市政工程合同编号
FW 沙工 25 年第 072 号

采 购 合 同 书

项目名称:太仓市沙溪镇城镇单元详细规划及街区详细规划

采购包号：JSZC-320585-HJSZ-G2025-0004

招标单位：太仓市沙溪镇人民政府

中标单位：江苏城乡空间规划设计研究院有限责任公司

签订日期：2025 年 10 月 22 日

采购人（以下称甲方）:太仓市沙溪镇人民政府

地址：太仓市沙溪镇仁溪路88号

供应商（以下称乙方）:江苏城乡空间规划设计研究院有限责任公司

地址：扬州市扬子江中路186号智谷科技综合体A座19楼

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲、乙双方按照汇建（苏州）项目管理有限公司组织的关于太仓市沙溪镇城镇单元详细规划及街区详细规划（编号JSZC-320585-HJSZ-G2025-0004 ）的招标结果，签订本合同。

第一条 服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

1、本合同项下的服务指：太仓市沙溪镇城镇单元详细规划及街区详细规划。

（一）**项目概况：**根据太仓市详细规划单元划定成果，针对沙溪镇5个城镇单元（归庄、镇北园区、沙溪中心、直塘、岳王），总面积27.16平方公里，编制单元和街区两个层次详细规划，明确空间结构，优化空间布局，制定地块具体管控指标和管控要求，指导建设项目实施。

（二）项目背景

详细规划是“五级三类”国土空间规划体系的重要组成部分，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项新建改建扩建等活动的法定依据。根据《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（苏自然资发〔2021〕267号）要求，国土空间总体规划（分区规划）批准后，单元层次详细规划原则上应实现城镇开发边界内全覆盖，与城镇开发边界相邻的区域可因地制宜编制详细规划或村庄规划，并落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界。

（三）规划编制范围

根据太仓市详细规划单元划定成果，沙溪镇共划定详细规划单元23个，其中5个城镇单元、18个乡村单元。本次针对5个城镇单元，按照《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南》，编制单元和街区两个层次详细规划，单元总面积27.16平方公里，其中：

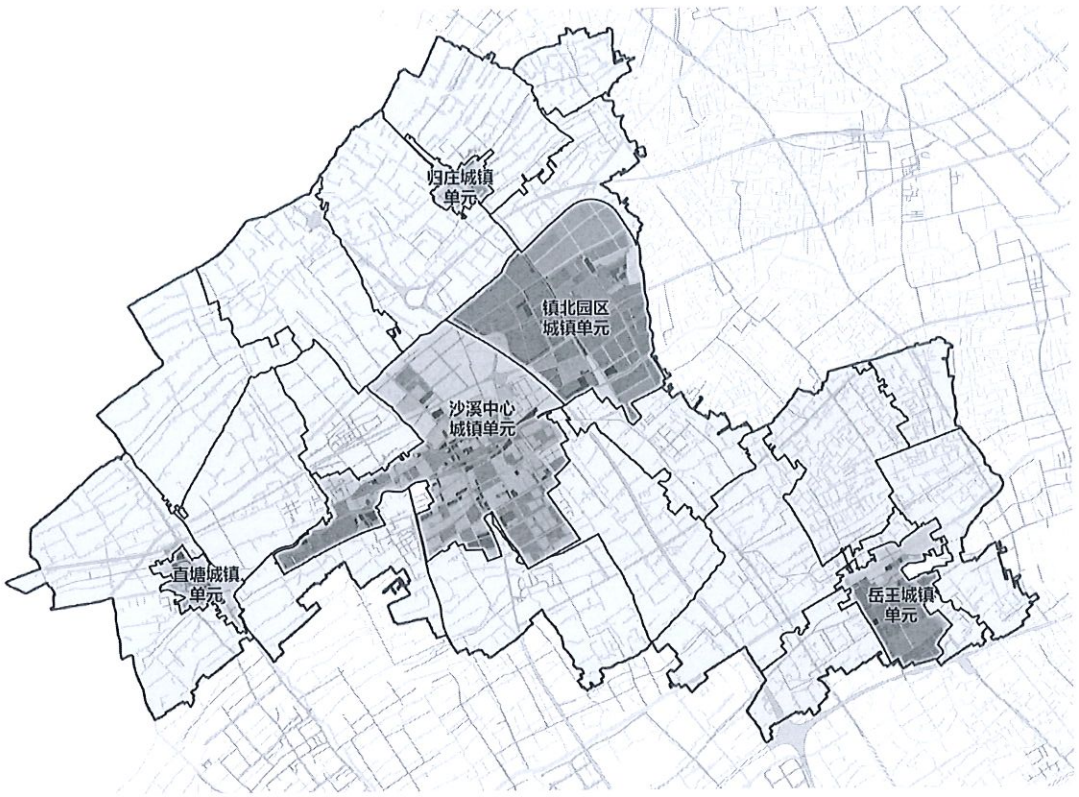
沙溪中心城镇单元编制范围：东至沈海高速，南至团溪路，西至张青河，北至七浦塘，规划总面积为12.67平方公里。

镇北园区城镇单元编制范围：东至新泾河，南至沙南线，西至沈海高速，北至七浦塘，规划总面积为9.25平方公里。

岳王城镇单元编制范围：东至沪苏通铁路，南至沪宜高速，西至岳杨路，北至镇北路，规划总面积为3.11平方公里。

归庄城镇单元编制范围：东至管沙线，南至荡泾渠，西至江南堰，北至归河路，规划总面积为0.88平方公里。

直塘城镇单元编制范围：东至盐铁塘，南至曹泾，西至东姚泾，北至泥桥泾，规划总面积为1.25平方公里。



（四）编制要求

根据《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南》的相关要求，重点对上位规划、已编制的相关规划进行解读，严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等内容。对周边区域进行研究，对规划区的区位交通、产业、人口、用地、公共配套、市政公用配套等情况进行深入分析。重点结合城市更新、项目建设的实际需求对单元规划用地布局进行优化，深化道路交通、公共配套、市政公用配套等相关研究。最终成果应达到详细规划报批的要求，具体规划内容包括但不仅限于以下要求：

（1）项目认知与理解

①政策背景解析：从国家层面政策导向到地方实践与政策衔接，梳理分析国土空间规划体系改革历程。

②上位规划衔接：严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等内容。

③相关规划解读：加强与相关专项规划的协调，衔接公共管理与公共服务、交通、公用设施等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模控制要求，加强空间管控。

（2）现状评估与研判

①现状总体认识：立足单元实际特点，基于区位条件、土地利用情况、人口情况、公共服务设施配套情况、交通组织情况、景观风貌情况等，进行系统全面的现状综合分析。

②现行规划评估：聚焦现行控制性详细规划的实施效果评估，包括与三区三线等底线管控要素的合规性、与专项规划的衔接性以及与现状道路交通、设施布局等要素的匹配度。

③现状问题总结：综合现状分析和规划评估，总结现状主要问题。

(3)规划思路与技术路线

①规划设计思路：提出本项目的规划路径、实施策略等。

②技术路线：总结本项目的总体框架、研究深度、成果内容等。

(4)规划方案

①目标定位：统筹考虑发展条件与上位规划要求，明确单元发展目标和功能定位。单元主导功能应以上位规划确定的单元内主导国土空间二级分区或主要土地用途为基础。

②布局结构：落实上位规划的保护开发总体要求，统筹单元内部生态保护重大设施与廊道控制、特色景观、新城建设以及老城更新等空间影响因素，加强产城融合，促进职住平衡，研究确定单元布局结构。

③蓝绿空间管控：合理确定单元绿地总量和重要绿地、绿廊、广场布局，明确绿地、广场的规模、数量以及绿廊宽度，结合社区生活圈构建优化各类绿地布局。保护河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠等蓝色空间和滨水绿色空间，明确水面率控制要求。

④地下空间：落实细化总体规划、专项规划确定的地下空间开发利用分区，划定地下空间禁止建设区、限制建设区、重点建设区一般建设区。

⑤综合交通：统筹协调交通、用地、环境等空间要素，综合考虑慢行交通、机动交通、静态交通等各类交通的关系，优化并明确交通设施功能、规模、布局。

⑥公用设施：统筹地上和地下、传统和新型公用设施体系布局，加强公用设施用地管控，包括给水、排水、供电、燃气、供热、通信、环卫、管线综合、综合防灾。

⑦街区管控：明确街区编号、主导功能、规划人口规模、建设用地总规模、公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施。以街区图则作为成果核心内容，街区图则采用图示和表格两种形式综合表达。

(5)项目重点与难点

①规划重点分析：依据单元特性，分析规划重点内容。

②规划重点对策：依据分析的重点内容，提出有针对性对策。

③规划难点分析：依据单元特性，分析规划难点内容。

④规划难点对策：依据分析的难点内容，提出有针对性对策。

（五）成果要求

规划成果包括规划文本、图件、数据库和附件。成果包括纸质文件和电子数据。其中电子数据包括各类文字报告、图件及各类栅格和矢量数据。

(1)文本。规划文本应当以条款格式表述规划结论，包括文本条文、必要的表格。表述准确规范，简明扼要，明确规划强制性内容。

(2)图件。包括用地规划图、控制图则等。

(3)数据库。国土空间总体规划数据库是国土空间规划“一张图”的重要组成部分，包括规划成果数据库。数据汇交与规划报批同步完成。

(4)附件。规划附件包含相关文件汇编等内容。相关文件包括部门意见、会议纪要、专家论证意见、公众参与记录及修改落实情况说明等内容。

(5)规划成果提交形式包含纸质版和电子版，纸质版以A4规格彩印形式，6套；电子版以光盘形式，2张，包括全套文本成果、图纸CAD格式、JPG格式、GIS格式。

(6)甲方对规划成果的份数、形式等有特殊需要时，乙方应当按照甲方要求无偿提供。

（六）时间进度要求

本项目预期实施时间为签订合同后10个月内:

(1)项目进场及基础资料整理阶段:1个月

现状调研，收集相关资料，走访相关部门听取意见，踏勘现场;规划资料整理，衔接相关规划，为详细规划编制打下基础。

(2)初步方案阶段:2个月

在资料收集、现场调研的基础上，分析单元现状用地特征及存在问题;结合国土空间总体规划、相关规划等内容，明确规划结构和用地布局;根据相关管理条例、办法和技术规定等要求，形成规划工作原则、方法、技术路线后形成单元详细规划初步方案，并向甲方汇报。

(3)中间成果阶段:3个月

根据甲方对初步方案的意见和想法，确定规划主体框架，进一步深化完善规划内容，深化蓝绿空间管控、综合交通规划、市政公用设施规划、地块指标管控等内容，形成中间成果，并征求各相关部门意见。

(4)成果完善阶段:3个月

根据各部门相关意见修改完善中间成果，编制规划文本、说明、图件，形成规划论证成果;规划方案内容和深度符合国家和行业标准，并满足江苏省、苏州市、太仓市相关要求，组织专家评审。

(5)提交成果阶段:1个月

根据专家评审意见进行成果修改和完善，评审后1个月内提交成果。

（七）人员要求

为保证项目的顺利实施，供应商应为本项目合理配备项目组人员，其中至少包括：

项目负责人1名，应具有城乡规划专业副高级或以上职称，具备类似本项目多年的工作经验及管理经验，熟练掌握工作流程、做好时间节点把控；

项目组成员（不含项目负责人）不少于12人，项目组成员应具有和本项目相关的专业知识及工作经验，了解相关法律法规。由于详细规划中涉及多专业内容，乙方为本单位配置的项目组成员应具有城乡规

划、土地、交通、建筑、风景园林或景观学、结构等方面的专业知识。乙方未经采购人书面同意，不得随意更换拟投入本项目的人员。

注：以上人员应为乙方正式员工，与单位签订劳动合同，项目所用人员与乙方产生任何用工纠纷与甲方无关。

2、服务标准：质量合格，达到甲方要求，通过甲方履约验收。

3、服务期限：自合同签订之日起 12 个月内完成所有服务内容。

本项目预期实施时间为签订合同后 10 个月内：

(1) 项目进场及基础资料整理阶段:1 个月

现状调研，收集相关资料，走访相关部门听取意见，踏勘现场;规划资料整理，衔接相关规划，为详细规划编制打下基础。

(2) 初步方案阶段:2 个月

在资料收集、现场调研的基础上，分析单元现状用地特征及存在问题;结合国土空间总体规划、相关规划等内容，明确规划结构和用地布局;根据相关管理条例、办法和技术规定等要求，形成规划工作原则、方法、技术路线后形成单元详细规划初步方案，并向甲方汇报。

(3) 中间成果阶段:3 个月

根据甲方对初步方案的意见和想法，确定规划主体框架，进一步深化完善规划内容，深化蓝绿空间管控、综合交通规划、市政公用设施规划、地块指标管控等内容，形成中间成果，并征求各相关部门意见。

(4) 成果完善阶段:3 个月

根据各部门相关意见修改完善中间成果，编制规划文本、说明、图件，形成规划论证成果;规划方案内容和深度符合国家和行业标准，并满足江苏省、苏州市、太仓市相关要求，组织专家评审。

(5) 提交成果阶段:1 个月

根据专家评审意见进行成果修改和完善，评审后 1 个月内提交成果。

第二条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

招标采购文件（编号：JSZC-320585-HJSZ-G2025-0004 ）

乙方提供的投标文件和投标报价表；

乙方在采购过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

中标通知书；

甲乙双方商定的其他文件等。

第三条 合同总价款

合同价格按此次中标价格执行，合同总金额为人民币：壹佰肆拾捌万伍仟元整（大写）人民币，小写：（￥：1485000.00）元整，固定总价包干。此金额包括完成本项工作所需的一切费用，包括但不限于提供完整的方案编制及后续服务所需的勘测费、调查费、劳务费、咨询费、会务费、出版费、管理费、资料收集、专家论证、成果验收等所有服务成本、经营成本、法定税费和管理企业的利润、保险及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

第四条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币/数字人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3、根据现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。

4、付款步骤、方式：合同签订后甲方向乙方支付合同总金额 10%作为预付款；提交中期成果后，乙方提出支付申请（需提供相关凭证）并经甲方审核后的 60 日内，付至合同金额的 40%；通过专家评审，提交最终成果给甲方后，乙方提出支付申请（需提供相关凭证）并经甲方审核后的 60 日内，付至合同价（或实际完成工程量）的 80%，在整体获得市政府批复后，乙方提出支付申请的 60 日内付清余款。

乙方需开通数字人民币账户，并无条件接受甲方以数字人民币方式支付款项，若因乙方开通账户不及时导致款项支付延误，甲方不承担任何违约责任，给乙方造成损失的，甲方亦不承担任何责任。

第五条 服务质量、成果要求

项目完成后甲方将组织专业人员进行项目的验收工作，如存在问题，乙方应进行改进，直至验收合格为止；详见附件 1：政府采购履约验收书参考样本（服务类）、附件 2：政府采购履约验收通知单（参考样本），可根据实际情况调整。

第六条 甲、乙双方权利义务

1、甲方应当为保证项目服务的完成，给予乙方积极支持，为乙方提供项目实施的必要条件；

2、甲方应当按照本合同约定按时支付合同金额。

3、乙方提交的服务成果未经甲方书面许可，不得向任何第三方泄露。

4、乙方提供必要的技术培训，协助甲方完成其他需要乙方配合的服务。

5、乙方根据国家标准、行业标准和规范要求及标书规定的服务质量标准和有关要求，保质保量地完成服务工作。

第七条 知识产权

1、在合同履行过程中，由甲方向乙方提供的资料——包括但不限于程序、文件、报告、说明、图表等均归甲方所有。

2、在合同履行完毕后，乙方依据本合同及本合同附件向甲方提供的任何程序、文件、报告、说明、图表等的知识产权均归甲方所有（但属于乙方或第三方的除外），乙方不得以任何形式使用或向第三方透露。

第八条 保密条款

甲乙双方对在本合同签订、履行过程中知悉的对方资料和信息，除该方作相反的书面说明外，均应视为该方的商业秘密，未经该方书面同意，不得向任何第三方泄露。任何一方因违反保密义务而给另一方造成损失的，应负相应的赔偿责任。无论合同是否变更、解除或终止，合同的保密条款不受其限制而继续有效，双方都应继续承担保密条款约定的保密义务。

第九条 风险责任

根据甲乙双方协商确定。乙方在项目服务期间应制定项目安全实施管理措施，并严格遵守安全管理要求，乙方在项目服务过程中因管理不当、维护措施不当等因素或不按安全管理要求，造成人员安全或财产损失事故的，其责任均由乙方承担，甲方不承担责任。

第十条 履约保证金

本项目无履约保证金。

第十一条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还。

第十二条 合同的转让

1、乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

2、乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三方。

第十三条 违约责任

1、在合同生效后，甲方无理由要求终止服务的，应向乙方偿付合同总价款的5%，作为违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

2、如甲方逾期付款按照合同订立时1年期贷款市场报价利率计算。如甲方逾期付款，经承包人同意并双方签订逾期付款协议的，不计算逾期利息及违约金。

3、乙方不能按时提供服务（逾期超过十五天视为不能服务），或服务不合格从而影响甲方按期正常使用的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方偿付合同总价款5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

4、乙方项目组成员须按合同承诺人员配备，未经甲方同意不得擅自更换；如更换需向甲方支付赔偿

金。

5、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、其他未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十四条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的 ，应及时通知对方，并在 个工作日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，可以部分或全部免除责任。

因合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十五条 索赔

如在项目服务提供、使用过程中，甲方发现项目质量与合同内容有不符或不满足国家标准或行业标准，有权向乙方提出索赔，乙方在收到甲方索赔通知后 3 天内应免费进行补救或弥补相应的缺陷。如果乙方在收到通知后 3 天内没有弥补缺陷，或不能弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但风险和费用将由乙方承担，同时甲方对乙方行使的其它权利不受影响。甲方因补救措施所承担的应由乙方承担的费用，有权在甲方应支付给乙方的款项中直接扣除。

第十六条 争议的解决

1、因服务的质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务项目质量进行鉴定。项目符合标准的，鉴定费由甲方承担；项目不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1 ）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第 2 种方式解决争议。

3、在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十七条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十八条 合同生效及其他

1、本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。

2、本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份。

3、本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》以及其同相关法律、法规之规定解释。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电　　话：

开户银行：

帐　　号：

日期：2025 年 10 月 22日

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电　　话：

开户银行：

帐　　号：

日期：2025年 10月 22日

附件 1：

政府采购履约验收书参考样本(服务类)

<table>
<tr><td>采购人</td><td></td><td>项目名称</td><td></td><td>合同名称</td><td></td></tr>
<tr><td>供应商</td><td></td><td>项目及合同编号</td><td></td><td>合同金额</td><td></td></tr>
<tr><td>分期（段）验收</td><td>是□
否□</td><td>分期（段）情况</td><td colspan="3">共分　　期（段），此为第　　期（段）验收</td></tr>
<tr><td>验收时间</td><td></td><td>验收地点</td><td></td><td>验收组织形式</td><td>□ 自行简易验收
□ 验收小组验收
□ 采购代理机构验收</td></tr>
<tr><td rowspan="2">验收内容</td><td>服务质量</td><td>服务进度</td><td>人员、设备 配备情况</td><td>行业、安全标准</td><td>项目需求、服务承诺</td><td>合同履约时间、 地点、方式</td></tr>
<tr><td>合　格□
不合格□</td><td>按　时□　不按时□</td><td>合　格□　不合格□</td><td>合　格□　不合格□</td><td>合　格□　不合格□</td><td>合　格□　不合格□</td></tr>
<tr><td>专业检测机构情况说明</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>存在问题和改进意见</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>最终结论</td><td colspan="6">合　格□　　不合格□</td></tr>
<tr><td>验收小组成员签字</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="3">采购代理机构意见</td><td colspan="4">采购人意见</td></tr>
<tr><td colspan="3">经办人：
负责人：

（采购代理机构公章）</td><td colspan="4">经办人：
负责人：

（采购人公章）</td></tr>
<tr><td colspan="7">供应商确认：

（单位公章或授权代表签字）</td></tr>
</table>

说明：1. 该表为服务类项目履约验收的参考样表，采购人或采购代理机构可以根据工作实际进行调整。

2. 未委托采购代理机构开展履约验收工作的，无需填写“采购代理机构意见”。

附件 2：

政府采购履约验收通知单（参考样本）

供应商：

采购人			
项目名称			
合同名称			
合同编号		合同金额	
验收时间		验收地点	
联系人		联系电话	
履约验收方案及工作要求			

单位公章

年　月　日