

项目采购编号: JSZC-320585-CYSZ-G2025-0002

# 技术合同书

项目名称: 太仓市城市更新专项规划

招标单位: 太仓市住房和城乡建设局

中标单位: 江苏省城市规划设计研究院有限公司

签订日期: 2025 年 11 月 20 日

招标单位：太仓市住房和城乡建设局  
(以下称甲方)

地址：

电话：0512-53992651

中标单位：江苏省城市规划设计研究院有限公司  
(以下称乙方)

地址：南京市建邺区云龙山路1号

电话：025-83703854

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 创远全过程（苏州）工程咨询有限公司 组织的关于 太仓市城市更新专项规划 采购项目（招标编号 JSZC-320585-CYSZ-G2025-0002 标段 / ）的招标结果，签订本合同。

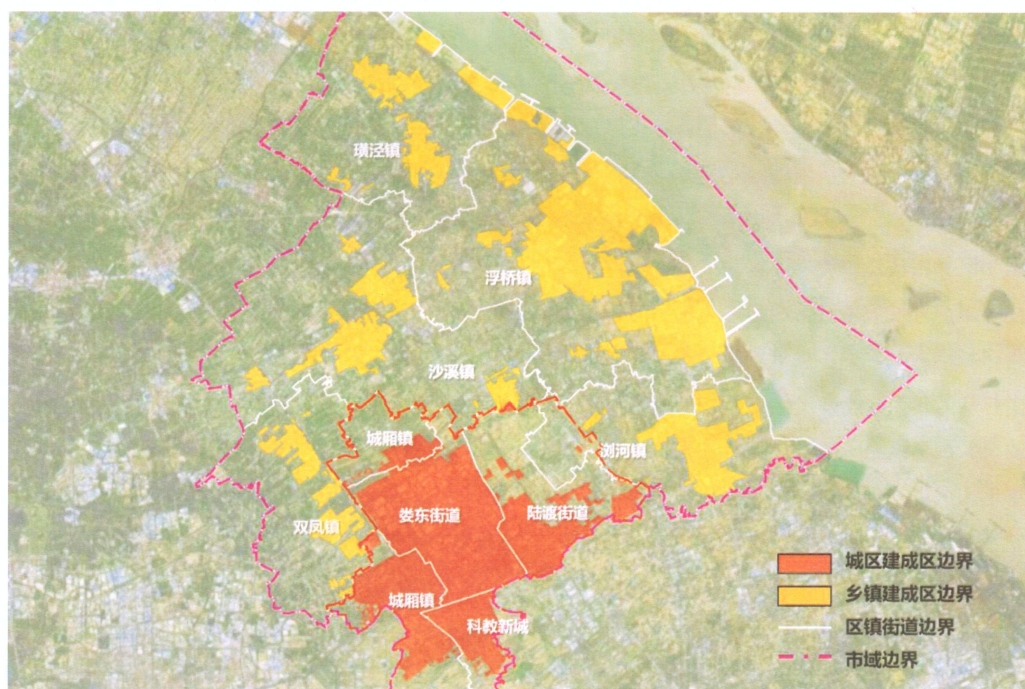
### 第一条 服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

#### 1. 服务内容：

##### (1) 规划范围

本次规划范围为太仓市域建成区范围，规模约 214.8 平方公里。



规划编制范围图

##### (2) 编制内容

城市体检和城市更新专项规划是城市更新工作中两个关键环节，二者共同构建“体检-规划-实施”闭环体系，并相互促进。落实“先体检后更新、无体检不更新”的要求，城市体检是开展城市更新专项规划的重要前提和基础，城市更新专项规划是城市体检的延续和深化。

## 1) 城市更新专项规划

### ①市域层面：横向统筹协调，制定系统更新策略

衔接体检，建立问题与需求地图。针对 2025 年度城市体检反映的城市问题，系统分析、分类梳理，识别城市问题空间分布和影响程度。采用基础资料收集、部门座谈、实地踏勘、问卷调查、大数据等多种方式开展现状调查，全面掌握城市更新需求。综合城市体检分析和现状调查结论，结合分类分区，诊断城市更新建设管理在既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承、城市治理等领域存在的主要问题，剖析问题根源。

分类系统评估，建立更新资源地图。运用实地踏勘、数据搜集、大数据分析、座谈等多种方式开展存量资源底账摸查，通过定量评估、规划校核、部门反馈相结合的工作方法，分类对存量用地开展系统分析，全面掌握老旧居住、工业、商业办公、公共空间、公服市政等各类存量资源的总量、分布及基础特征，综合评价更新优先次序，形成城市更新资源地图。

明确总体目标，提出更新任务。衔接国土空间规划、相关专项规划以及更新需求，基于“现代田园城、幸福金太仓”的总体发展愿景，重点围绕太仓市战略要求，制定城市更新总体目标。结合国省市相关政策要求以及太仓市发展目标，提出既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承、城市治理等维度的城市更新重点任务。

聚焦八大任务，提出系统更新策略。加强既有建筑改造利用，推动危房以及非成套住房改造，加强历史建筑、文物、老旧厂房、低效楼宇等存量房屋改造利用，提升建筑使用价值；推进城镇老旧小区整治改造，完善小区风貌与环境整治，加强基础设施与公共服务设施配置，提升老旧小区居住环境；开展完整社区建设，完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等，构建城市一刻钟便民生活圈；推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，推动老旧街区厂区间城中村功能转换、业态优化、活力提升，推动城市功能升级；完善城市功能，建立健全多层次、全覆盖的公共服务网络，充分利用存量闲置房屋和低效用地，优先补齐民生领域公共服务设施短板，合理满足人民群众生活需求；加强城市基础设施建设改造，全面排查城市基础设施风险隐患，加快城市燃气、供水、排水、污水、供热等地下管线管网建设改造，完善建设运维长效管理制度；修复城市生态系统，坚持治水、治城一体推进，建设连续完整的城市生态基础设施体系；保护传承城市历史文化，推进闲置历史建筑、文化遗产等历史文化资源功能重塑，加强资源活化利用，强化中德文化融合，打造国际文旅品牌。

### ②城区层面：纵向传导深化，制定更新行动计划

划定更新片区，深化更新引导。围绕太仓城区城镇开发边界范围内空间，针对更新资源集聚、更新问题类似、具备整体策划与统筹定制政策的区域，衔接详规单元，统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套、推动片区一体化更新，进行更新片区划定；根据总体更新目标和更新策略，针对更新片区重点问题与需求，提出各片区更新目标、策略以及重点任务，并针



对重点更新地段，衔接整合相关设计方案，提出优化设计引导建议。

统筹政策资金申报，制定更新项目库，提出更新实施路径。围绕专项债、超长期国债、中央预算内资金、低息贷款、专项基金、专项补贴等国省市政策资金申报，综合资源配置协同、资金测算平衡、投融资模式适配等要求，统筹制定与包装更新实施项目，提出各类项目实施路径建议；综合考虑发展目标、群众需求、重大项目保障、资金支撑、实施难度等要素，有序制定年度行动计划。

明确实施机制，提出政策建议。建立健全工作机制，建立规划传导体系，明确各部门及各街区街道职责分工与工作开展要求；结合更新工作推进及更新项目实施需求，提出城市更新相关政策法规建议，包括用地功能转换、用地指标奖励、供地模式创新、财税奖励、审批流程与管理机制等方面，吸引多元资本参与，促进城市更新项目高效实施。

### ③持续跟进、动态服务

结合更新工作推进及更新项目实施，提供为期两年左右的相关技术动态维护服务工作。

## 2) 2026、2027 年度城市体检

多维全面，构建指标体系。以建设“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”为目标，以住建部住房、小区（社区）、街区、城区（城市）四个维度的指标体系为基础，结合国省市相关要求，围绕本市发展目标、地方特色以及群众、企业、政府等不同主体的更新需求，增加地方特色指标，形成“部级+省级+特色”的太仓市城市体检指标体系。

多源收集，定量定性分析。通过座谈交流、问卷调查、实地调研、大数据采集等多维度方法收集指标相关数据，搭建城市体检数据库，以定量、定性融合的分析方式，进行系统性与交叉性分析指标数据。

系统研判，形成问题清单。以城市空间数据为基础，以指标数据分析为支撑，诊断城市发展问题，找准短板弱项，形成问题清单。

统筹有序，制定建议清单。按照轻重缓急的原则对体检发现的问题进行系统梳理，提出对应更新整治建议清单，并将相关工作内容进行分解，提出相关部门工作要求。

最终成果需满足江苏省住房和城乡建设厅与苏州市住房和城乡建设局等部门成果提交要求。

## 3) 太仓市中心城区老旧住区更新改造路径与模式专题研究

系统梳理老旧居住空间问题与特征。系统开展太仓市中心城区老旧居住空间分布以及特征分析，包括土地、建筑和人口以及经济技术指标的现状数据调查，掌握房屋产权、建筑质量、周边公共配套设施情况等。

提出老旧住区统筹更新模式与路径。重点围绕摸排出来的危旧住房，统筹既有老旧住区、周边更新资源以及地方平台房产资源，形成重点更新单元，围绕专项债、中央预算内资金、低息贷款、专项基金、专项补贴等国省市政策资金申报，综合资源配置协同、资金测算平衡、投融资模式适配等要求，统筹制定与包装更新实施项目。

开展试点研究。遴选试点片区，针对性提出更新改造的具体实施路径与配套政策建议，为全面推进老旧住区更新提供实践依据和政策支撑。

11月24日

#### 4) 成果构成

城市更新专项规划：包括文本、图纸、说明书以及城市更新项目库。其中，文本与说明重点对城市发展问题、需求、资源进行研判，明确市域总体更新目标与重点更新任务，制定系统更新策略，进一步在城区范围内划定更新片区，制定更新引导、项目清单与行动计划；图纸包含且不限于更新资源分布图、更新规划结构图、更新策略分区图、更新片区划分图、更新片区指引图等；项目库包括分类实施项目清单建议，具体项目实施工作与时序安排由相关责任主体确定。

城市体检：在全面汇总城市体检工作开展情况基础上，深度挖掘问题指标空间分布特征、严重程度以及形成的原因，并提出针对性的整治建议策略，形成城市体检报告。报告由文本、图纸和附件等三部分组成，文本内容应包括城市体检工作概述、指标体系构建情况、住房一小区（社区）一街区一城区（城市）维度的指标分析诊断与综合评价、居民抽样问卷调查、问题清单与整治建议清单、治理对策与行动建议等内容，图纸应包括涉及体检指标要求的相关图纸，附件应包括指标调查表、住房/小区（社区）/街区/城区（城市）维度问题台账、问题清单、整治建议清单等内容。

专题研究：聚焦老旧住区更新改造路径与模式，重点探讨中心城区以片区化自主更新推动改造可持续发展的实现机制，形成综合报告。

2、服务标准：按照招标文件要求执行

3、合同有效期为：项目规划编制周期控制在中标后9个月内完成；体检报告完成时间根据省、苏州市相关工作安排确定，但不得晚于2026、2027年10月底；专题研究报告应于2026年9月底前完成。

#### 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：

- (1) 招标文件（编号 JSZC-320585-CYSZ-G2025-0002）
- (2) 乙方提供的投标文件和投标报价表；
- (3) 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；
- (4) 中标通知书；
- (5) 甲乙双方商定的其他文件等。

#### 第三条 合同总价款

1、合同价格按本标段中标价格执行。

2、合同总价款人民币（大写）贰佰玖拾柒万元整（¥ 2,970,000.00 ），包括但不限于完成本合同内所需的所有服务内容、相关劳务支出及其配套的工具耗材、人员培训发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金。甲方不再支付其他费用。

#### 第四条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方应在甲方付款前向甲方开具并交付相应的发票（数字人民币账户）。

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 30 天内支付合同金额的 30%作为预付款；完成专题研究初步成果，支付合同金额的 10%；完成城市更新专项规划初步成果，支付合同金额的 10%；城市更新专项规划成果（含专题研究）通过专家论证后，支付合同金额的 10%；提交城市更新专项规划最终成果（含专题研究），支付合同金额的 10%；完成并提交 2026 年度城市体检最终成果，支付合同金额的 15%；完成并提交 2027 年度城市体检最终成果，支付合同金额的 15%。

#### **第五条 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中标单位配合的服务。
- 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。

#### **第六条 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。

#### **第七条 风险责任**

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。

#### **第八条 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。因合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。
- 3、乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### **第九条 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（ ）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 1 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。

#### 第十一条 合同生效及其他

- 1、本合同经甲乙双方授权代表签订并加盖公章(合同专用章)后，自签订之日起生效。
- 2、本合同一式五份，甲乙双方各执两份，备案机构执一份存档。
- 3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方(盖章)：太仓市住房和城乡建设局

甲方代表：

日期：2022年11月20日

乙方(盖章)：江苏省城市规划设计研究院有限公司

乙方代表：

日期：2022年11月20日

账号：10107601040014737

备案机构：创远全过程(苏州)工程咨询有限公司

代表：

日期：2022年11月20日

合同鉴证章

(全文完)