

合同编号：公采 JSZHX2021-002 号

# 江苏省金坛茅山旅游度假区旅游总体规划 合同

委托方（甲方）：江苏省金坛茅山旅游度假区管理委员会

受托方（乙方）：蜗牛（北京）景区管理有限公司

项目地点：常州金坛茅山旅游度假区

签订时间：2021年3月5日



委托方（甲方）：江苏省金坛茅山旅游度假区管理委员会

法定代表人：陈建军

地址：金坛区薛埠镇尚水路1号（茅山游客综合服务中心）

受托方（乙方）：蜗牛（北京）景区管理有限公司

法定代表人：刘万松

地址：北京市朝阳区八里庄西里98号10层1105号内1

为了更好的指导常州金坛茅山旅游度假区稳定、健康、持续的发展，江苏省金坛茅山旅游度假区管理委员会（以下简称甲方）委托蜗牛（北京）景区管理有限公司（以下简称乙方）编制《江苏省金坛茅山旅游度假区旅游总体规划》，经双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国旅游法》、《城市规划编制办法》、《旅游规划通则》。

1.2 国家及地方有关旅游规划编制、管理、审批的有关法规、规章和标准。

1.3 项目中标通知书。

1.4 甲方和乙方以书面文件约定的内容。（如有）

## 第二条 本合同旅游规划项目编制的基本内容

2.1 项目名称：江苏省金坛茅山旅游度假区旅游总体规划。

2.2 规划范围：金坛茅山旅游度假区规划范围约214.7平方公里。

2.3 规划期限：2021年-2035年。

2.4 规划周期：2021 年 5 月 18 日前提交最终稿。

## 2.5 规划内容

为了科学利用和开发金坛茅山旅游度假资源，紧抓十四五发展契机，以运营为导向进行顶层设计、空间规划、项目策划，重点明确金坛茅山旅游度假区总体定位、形象 IP、发展策略、空间布局、用地规划、产业融合、项目业态等，研究新需求、运营新技术、构建新空间、营造新生活，提出系统落地实施方案。同时，以文旅产业为抓手，构建度假区产品体系，重构交通组织和服务体系，建立可持续的发展模式，推动区域产业升级，用科技赋能推动文旅产业创新发展。作业深度符合《旅游规划通则》对总体规划的要求，同时针对重点旅游片区进行专项策划，能指导金坛茅山旅游度假区的旅游产业统筹发展与项目开发空间规划实施，以及下一阶段重点区块和项目的招商落地、详细建设规划编制等。本规划编制内容，符合《旅游规划通则》对总体规划的深度要求。主要包括：

### 2.5.1 前期判断

2.5.1.1 明确要求。明确规划任务、规划期限、规划原则、规划范围。

### 2.5.2 基础分析

2.5.2.1 背景分析。客观分析金坛茅山旅游度假区的发展背景，包括发展环境、战略机遇、区位交通条件以及相关规划衔接。

2.5.2.2 现状分析。基于国家标准及市场创新需求，综合分析梳理旅游资源，提炼核心资源；全面梳理度假区产业发展、旅游产品开

发和功能建设现状，做出项目限制因素分析、项目关键问题与难点的判断。

2.5.2.3 市场分析。分析度假区旅游市场现状，分析市场需求，客源市场、地域结构、消费结构及其他市场结构，结合周边区域、同类型旅游度假案例，进行竞合分析，预测未来市场发展方向及规模，明确度假区旅游市场定位。

2.5.2.4 对标分析。对照国家级旅游度假区评定标准，进行对标分析，明确创建实施方向。

### 2.5.3 项目定位

2.5.3.1 顶层设计。根据上位方针政策及人们美好生活需要，探索度假区文旅产业未来发展的顶层设计，明确总体定位、市场定位、主题定位、形象定位、总体目标等定位体系及目标体系，提出发展战略，统一认知，纲领性指导文旅发展方向。

2.5.3.2 产业业态。深度挖掘度假区资源，对应旅游市场新需求，基于游客预测，从空间维度及时间维度，指引吃、住、行、游、购、娱等旅游要素产业的发展方向、特色、主要内容、规模及发展策略等，并形成旅游要素产品体系。

2.5.3.3 空间布局。基于自然空间、城市空间和乡村空间发展，优化文旅发展空间布局和功能分区规划，进行度假区片区项目开发引导，根据各片区的实际情况，提出具体实施策略，确定各片区的功能定位与项目业态结构。

### 2.5.4 产品策划

2.5.4.1 项目策划。提出旅游度假区重点发展项目，确定主题、根据主题确定旅游项目创意（引擎项目、重点项目、支撑项目）、项目策划思路与可行性建议、项目位置与规模、建设时序等。

2.5.4.2 业态组合。结合研究分析及项目策划，围绕主业态，选择最佳的配合业态，形成切实可行、持续盈利的业态组合方式。

#### 2.5.5 支撑体系

2.5.5.1 专项规划。结合项目策划，完成旅游度假区土地利用规划、相关基础设施规划、配套服务设施规划、景观风貌规划、资源环境保护规划等专项内容。

#### 2.5.6 营销策划

2.5.6.1 特色产品。构建度假产品开发体系，实现各个产品之间的关联设计，构建旅游产品链，设计主题旅游产品体系；策划山水观光、文化体验、自然教育、亲子体验、健康养生、户外运动、轻奢度假、乡村休闲等复合产品，构建可持续发展的旅游度假产业集群。

2.5.6.2 游线制定。根据不同的需求，打造不同的游线，不仅要求对内部旅游产品游线的完整设计，同时需要考虑如何与外部资源的相互联动，完成内部旅游产品游线、区域联动旅游线路策划。

2.5.6.3 营销策略。系统整合茅山旅游度假区的产品资源，策划IP形象，提炼各阶段的市场宣传主题，制定精准的市场营销策略和行动方案。

#### 2.5.7 发展保障

2.5.7.1 运营模式。从开发模式、运营模式、盈利模式、商业模

式等方面进行阐述，包括自建、招商、合作等开发手段，推荐相关资源。

2.5.7.2 招商融资。从旅游投融资规划、产业政策支持、项目招商政策、旅游用地供应保障等方面提出建议。

2.5.7.3 规划保障。从管理保障、政策法规保障、资源与环境保护、资金保障、人才保障等方面进行阐述，建立规划保障体系。

#### 2.5.8 效益评价

2.5.8.1 投资估算。提出旅游度假区分期建设计划和总体投资估算。

#### 2.6 内容变更及解决

项目合同生效后，项目基本情况发生变化的，按以下条款执行解决：

##### 2.6.1 项目类型、深度及范围发生变化

A. 项目尚未实质启动（乙方未赴甲方实地开展调研），双方协商按照新的项目要求执行，并补充签订合同。

B. 项目已实质启动，甲方向乙方支付完当期应付费用后，补充签订合同变更协议后，按照变更后的新的合同要求执行。

C. 项目送审稿完成的，甲方应向乙方支付完合同费用后，另行签订新的项目，按照新的要求执行。

##### 2.6.2 项目范围发生变化的

项目已实质启动，乙方按时间完成阶段成果，如因甲方原因需进行范围变更，需双方协议商定。原则上规划范围变动不得超过一次，

超过一次以上甲乙双方需签订补充协议，每次修改甲方应按合同总额10%向乙方增付规划费。

### 第三条 规划费用及支付方式

3.1 本规划费用：人民币（大写）壹佰捌拾万元整（¥1800000元）。

3.2 规划费用包括：项目编制费用、文稿制作费用、乙方现场调研费用及乙方应缴纳的税款。

3.3 各阶段的规划成果汇报会、评审费，由甲方承担。

#### 3.4 支付方式

（1）在合同签订后10个工作日内，甲方向乙方支付总体规划费用的40%；

（2）总体规划初稿提交并汇报后，甲方在收到乙方提交的发票后10个工作日内，向乙方支付总体规划费用的20%；

（3）总体规划通过评审后，甲方在收到乙方提交的发票后10个工作日内，向乙方支付总体规划费用的20%；

（4）总体规划终稿提交后，甲方在收到乙方提交的发票后10个工作日内，向乙方支付总体规划费用的20%。

### 第四条 双方权利和义务

#### 4.1 甲方权利和义务

##### 4.1.1 甲方权利

（1）甲方有权要求乙方提供的成果必须符合前述合同条款规定范围和内容要求。

(2) 有权对乙方提供的思路、初稿和最终成果提出修改意见和验收。

(3) 有权要求乙方对甲方提供的资料 and 情况等非对外公开信息予以保密。

(4) 有权对乙方违反合同行为进行责任追究。

#### 4.1.2 甲方义务

(1) 按合同第四条约定足额支付项目款。

(2) 甲方应按照乙方需求（《常州金坛茅山旅游度假区总体规划》提资列表，见附件）提供本项目必须的相关资料、规划和文件，并对其完整性和正确性负责。甲方应安排项目对接人，负责本项目相关资料和事项的对接。

(3) 甲方负责组织项目首次考察对接会，并应在各阶段成果以邮件或文本提交后 10 个工作日内及时组织汇报或评审。

(4) 甲方应对乙方编制过程中的汇报结果及修改意见及时给予书面形式回复，对乙方各阶段的工作应以《工作确认书》的形式盖章确认。

#### 4.2 乙方权利和义务

##### 4.2.1 乙方权利

(1) 在无违约的前提下有权按照本合同要求按时足额收取项目款。

(2) 有权要求甲方执行前条规定义务。

(3) 有权要求甲方对乙方的涉密资料和事项保密。



(3) 有权对甲方违约行为进行责任追究。

#### 4.2.2 乙方义务

(1) 按照项目工作时间和程序开展工作，组成工作组按时完成任务。

(2) 保障思路汇报会、初稿汇报会、评审汇报会有效进行。

(3) 按照评审意见及时修改并提交给甲方。

### 第五条 违约责任及违约处理

5.1 在合同履行期间，因非乙方原因终止或解除合同，乙方已开始规划工作的，甲方应根据乙方已进行的工作阶段工作量进行支付。

5.2 甲方应按时支付合同款项，如违反合同约定延迟或拒绝支付，应承担延迟期间的违约金赔付。甲方未在相应阶段款项发票 20 个工作日内支付相应款项，则按总合同额的 1% 的日违约金支付给乙方，该违约金须在支付下笔款项或结算尾款时一同支付给乙方；若甲方超期三个月未支付给乙方相应款项，则视同违约，乙方有权终止合同。

5.3 乙方未按约定提交最终成果，按总合同额的 1% 的日违约金支付给甲方，因甲方及不可抗力原因使进度延期除外。

### 第六条 知识产权

6.1 规划编制成果的版权等相关权利归甲方所有。

6.2 乙方对规划编制成果除用了撰写科研论文、参加规划评优、职称评定和宣传本单位工作成就外，未经甲方允许，不得随意使用。

6.3 乙方应当保证其交付给甲方的研究成果不侵犯任何第三人的合法权益（含著作权等知识产权以及名誉权、肖像权、姓名权等民事

权利)。

## 第七条 其他

7.1 本合同自各方签字、盖章之日起生效(若无法当面签订,合同原件盖章后邮寄)。自乙方收到第一笔款之日起立即启动项目编制程序,自乙方递交符合本合同约定的最终成果,甲方按约支付所有应付项目款后本合同终止。

7.2 本合同一式陆份,双方各执叁份。

7.3 本合同如有未尽事宜,由双方协商确定或另行签订补充合同,补充合同与本合同的内容条款如有不同,以补充合同为准。

7.4 在履行合同的过程中,双方发生争议,应本着友好的原则协商解决。如若协商不成,任何一方均有权向金坛区人民法院提出诉讼。

(以上无正文)

甲方名称: (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2021年3月5日



乙方名称: (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2021年3月5日



见证方: (章)

日期: 2021年3月5日

