

专项规划技术合同

项目名称：《武进区城乡建设用地增减挂钩专项规划编制》

委托方（甲方）：常州市自然资源和规划局武进分局

受托方（乙方）：南京经纬地诚土地规划咨询有限公司

合同编号：

签订地点：常州市武进区

签订时间：2021.10.22

甲方：常州市自然资源和规划局武进分局
乙方：南京经纬地诚土地规划咨询有限公司

常州市自然资源和规划局武进分局（甲方）所需武进区城乡建设用地增减挂钩专项规划编制以公开采购方式进行采购。经评审委员会确定：

南京经纬地诚土地规划咨询有限公司（乙方）为成交供应商。甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》和其他法律、法规的规定，并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则，同意按照以下条款和条件，签署本合同。

本项目由甲方委托乙方承担，技术与分工要求详见附件：项目采购技术需求。项目地点为武进区，为明确双方权责，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《土地管理法实施条例》、《基本农田保护条例》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省土地管理条例》、《城市规划编制办法》、及其它相关法律、法规；

1.2 国家、省以及地方有关法规、规章及技术规范、标准及其它规定；

1.3 政策文件

《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》
（中发〔2020〕9号）、《中共中央办公厅国务院办公厅关于严格规范村庄撤并工作的通知》（中办发〔2020〕39号）、《土地复垦条例实施办法》（中华人民共和国自然资源部令第5号）、《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13号）、《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》（国土资发〔2008〕138号）、《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）、《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）、《省委省政府关于推动农业农村优先发展做好三农工作的实施意见》（苏发〔2019〕1号）、《省政府关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的实施意见》（苏政发〔2011〕68号）、《省政府关于促进乡村产业振兴推

动农村一二三产业融合发展走在前列的意见》(苏政发〔2020〕19号)、《省政府办公厅关于转发省自然资源厅江苏省国土空间全域综合整治方案的通知》(苏政办发〔2020〕26号)。

第二条 本合同项目名称、性质及目的、编制范围及内容

2.1 项目名称：武进区城乡建设用地增减挂钩专项规划编制

2.2 性质及目的：开展增减挂钩工作，要顺应城乡发展规律和演变趋势，依据国土空间规划和用途管制要求，因地制宜、量力而行，统筹规划、有序推进。以人民为中心，充分尊重群众意愿，切实保障相关权益人合法权益。严格履行审批程序，按照先批准后实施的要求，稳妥慎重推进建设用地复垦。着力优化国土空间格局，严格控制城乡建设用地规模，盘活利用存量建设用地，鼓励和引导城乡建设用地“减量化”。不断提高资源利用效率，切实加强耕地保护，改善农村生产生活和生态条件，为乡村振兴和城乡融合发展提供要素保障。

2.3 技术成果质量：符合国家及地方政府的相关规定，项目成果符合我国现行法律法规、标准规范的要求，通过各级自然资源和规划部门组织的专家审查。

2.4 技术服务期限：2021年12月31日前提交通过江苏省自然资源厅备案的武进区城乡建设用地增减挂钩规划文本、说明、图件等成果。

2.5 编制范围及内容要求：

2.5.1 编制范围：本次规划的范围为武进区域（不含常州经开区），区域面积约为884平方公里。

2.5.2 编制内容及深度要求：

一、调查与评估：对当地经济社会发展实际，依据国土空间规划，组织编制增减挂钩专项规划明确增减挂钩拆旧复垦和建新使用的规模、布局和时序，统筹安排项目区的生产、生活和生态空间，引导城乡用地结构调整和布局优化，提升土地节约集约利用水平。通过基础调查、实地踏勘、社会调查等方式，分析经济社会发展情况和资源禀赋条件，对开展增减挂钩的有利条件与不利因素进行问题识别；摸清地区土地利用现状、规划条件、权属、质量等。

二、规划总体思路：合理分析资源禀赋，明确城乡建设用地增减挂钩复垦规划方案的指导思想、基本原则、主要目标、具体指标、总体战略、工作策略等。

三、规划期限：规划期为3年。本轮规划以2020年为规划基期年，2023年为规划目标年，规划期为2021-2023年。

四、规划基础分析：建设用地复垦潜力是指在国土空间规划确定的建设区以外的范围内，对低效利用、闲置废弃的现状建设用地包含村庄建设用地（含农村宅基地）、交通运输水利设施公用设施和工矿废弃地等，进行田、水、路、林、村综合整治后，可增加的有效耕地、其他农用地规模和未利用地。依据建设用地复垦潜力评价结果，结合社会经济发展需要，进行土地供需状况分析。

五、规划衔接性分析：与现行国土空间规划的衔接说明，重点与城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田等“三条控制线”以及自然保护区的衔接说明，并附相应的比对图示。拆旧复垦区应根据国土空间规划或镇村布局规划等规划，按照“先垦后用”的要求合理确定，不得位于规划确定的允许建设区和有条件建设区，原则上应集中连片，邻近大田。拆旧区涉及的村庄用地原则上应为镇村布局规划中搬迁撤并类村庄，不得盲目撤并村庄。建新区应当符合国土空间规划建新布局要求（或列入国土空间规划重点建设项目清单），不得涉及生态保护红线、自然保护区、永久基本农田。县级国土空间总体规划批准前，专项规划应与国土空间规划近期实施方案做好衔接。全域土地综合整治国家试点和国土空间全域综合整治省级示范项目涉及的增减挂钩，2021年已立项的在编制专项规划时应纳入专项规划，并按整治实施方案组织实施。2021年后立项的须符合专项规划。

六、复垦潜力分析：建设用地复垦潜力是指对国土空间规划确定的建设区（允许建设区和有条件建设区）以外的低效利用、闲置废弃的现状建设用地，包含村庄建设用地（含农村宅基地）、交通运输水利等基础设施用地和工矿废弃地等，进行田、水、路、林、村综合整治后，可增加农用地和有效耕地的能力。依据建设用地复垦潜力分析结果，结合经济社会发展需要，进行土地供需状况分析。

七、结余指标分析：2020年12月31日前已验收的增减挂钩土地复垦项目，有结余垦指标的，分析剩余指标涉及项目数量、分布等情况，备注为结余指标，并分析结余复垦指标使用时序，明确使用方向。

八、限制性因素分析：分析项目区土地利用、土壤质量、农业生产、建设用地整治、生态保护修复、公共空间治理等方面的主要限制因素及改善措施。

九、土地适宜性分析：本着因地制宜的原则，选择适当的评价因子和评价方法，并结合土壤污染调查成果分析评价结果，说明复垦后土地利用的适宜类型、面积及分布情况。

十、重大工程与时序安排：根据现实条件，综合考虑社会、经济等相关因素，

综合研判，对武进区城乡建设用地增减挂钩复垦项目规划方案编制的安排，加强复垦项目实施管理，复垦项目立项、实施、验收等应按规定在“江苏省农村土地整治监测监管系统”中备案。明确建设时序安排，综合分析工程项目实施的生态效益、经济效益和社会效益等。

十一、组织保障实施机制：为保障规划有效实施，制定配套的政策措施、组织保障、绩效评价等。

第三条 编制依据

- 3.1 甲方提交的基础文件、资料；
- 3.2 国家及地方有关城乡规划技术规范和技术标准。

第四条 文件和技术资料

- 4.1 甲方向乙方提交的文件及资料

武进区城乡建设用地增减挂钩复垦项目规划方案编制成果所需要的相关材料。

第五条 规划成果文件

- 5.1 乙方向甲方交付的规划成果文件

《武进区城乡建设用地增减挂钩复垦项目规划方案编制指南（试行）》要求的规划成果，主要包括：规划文本、编制说明、规划图件、专题研究报告、数据库及其他材料。

第六条 经费及支付方式

6.1 合同价格形式：总价合同，包括但不限于人员工资、管理费、装备费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、专家评审费、合同工期内的风险费用等为完成本次采购项目所发生的一切费用，结算不予调整。本项目经费总额为人民币大写肆拾捌万伍仟元整（人民币小写 485000 元）。

具体支付方式和时间如下：

付款方式：签订合同后 7 日内支付至合同价的 30%，方案编制完成后支付至合同价的 60%，余款在成果通过江苏省自然资源厅备案后付清（总价包含规划期内不超过两次的规划修改）。

6.2.4 上述付款，甲方不代扣或代缴任何税金，直接将经费汇到乙方指定银行帐户。

6.2.5 鉴于甲方向政府财政部门申请资金等因素，具体付款事宜可以经双

方友好协商安排。

6.3 规划编制过程中如遇规模或内容调整，超出本合同约定范围的，甲方应当出具书面变更通知单，则经费做相应调整，具体由双方协商确定。

6.4 本项目无履约保证金。

第七条 双方权利义务

7.1 甲方权利义务

7.1.1 甲方委托规划编制任务时，必须向乙方明确规划编制的内容、技术深度要求和阶段划分，按本合同第四条之规定向乙方提交基础资料及文件，并对其完整性、准确性和及时性负责；

7.1.2 甲方应按本合同第六条之约定按时支付规划编制费用；

7.1.3 甲方在收到乙方提交相关规划编制成果后，应及时组织相关评审或验收；并将评审或验收结论于7日内以书面形式及时通知乙方；甲方在乙方提交修改后的规划编制成果后，应及时给予书面意见和结论，对符合合同约定的编制内容、编制深度和项目成果等要求的，按第六条规定支付相关费用；

7.1.4 相关合同组成文件及补充协议中甲方应负的其他责任。

7.2 乙方权利义务

7.2.1 乙方有按约获得经费的权利；

7.2.2 乙方应组成固定的项目团队，并将项目团队组成人员的名单以及资质以书面形式告知甲方，同时明确项目负责人；乙方应确保项目人员名单的准确性和稳定性；如乙方参与规划编制的专业能力及协调能力等达不到规划编制要求，甲方有权要求乙方及时更换人员；在任何情况下乙方需更换项目负责人的，必须得到甲方签字确认，如果乙方在未书面通知甲方的情况下擅自更换项目负责人，甲方有权解除合同，并要求乙方支付赔偿；

7.2.3 乙方按本合同第五条规定向甲方交付成果。成果应符合国家及地方有关城乡规划技术规范和技术标准和合同约定的规划编制内容和技术深度要求；

7.2.4 乙方对其提交的规划编制成果质量负责，并负责对规划编制成果出现的遗漏或错误进行修改、补充；

7.2.5 乙方在项目过程中应派项目负责人参加甲方组织的关于该项目的有关讨论、论证、评审、验收等会议活动，乙方必须做好汇报、收集意见、听取相关会议的意见和建议等工作；

7.2.6 乙方应在接到评审意见之日起，在规定的时间内，根据评审意见对规划编制成果文件进行修改、完善和补充后，提交甲方审核；经再次审核，规划编制成果未获通过，甲方有权解除合同，经双方同意，甲方不再向乙方支付后续费用，乙方应当退回已收取的编制费用；

7.2.7 乙方不得将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目，如发生上述情况，乙方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任；

7.2.8 乙方因履行本合同所提交的规划编制成果的知识产权归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得向第三方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项目；甲方有权就该规划编制成果进行使用或复制，无须征得乙方同意；如本合同因故提前终止，本合同的规划编制成果的知识产权归属不变；乙方享有该成果的署名权，并享有单位成果宣传、撰写学术论文、学术交流、行业评奖评优等权利。

7.2.9 相关合同组成文件及补充协议中乙方应负的其他责任。

第八条 违约责任

8.1 甲方责任：

8.1.1 甲方未按本合同之规定及时提交有关资料及文件的，乙方有权将交付编制文件的时间相应顺延，经协商一致确定顺延时间；

8.1.2 在合同履行期间，甲方擅自要求终止或解除合同的，已开始编制工作的，甲方应根据乙方该阶段实际完成工作量结算报酬；实际工作量不足一半时，按该阶段报酬的一半支付；超过一半时，按该阶段报酬的全部支付。同时，乙方应将已完成的阶段成果移交给甲方。

8.1.3 甲方应按本合同第六条所约定的金额和时间支付报酬，每逾期支付一天，按该阶段报酬的3%向乙方承担违约金，且乙方提交设计文件的时间顺延。逾期超过30日的，乙方有权解除本合同，乙方行使此单方解除权的，甲方仍应按照本合同约定，支付乙方已完成工作的报酬，并承担10%的违约金。但仅因乙方原因引起的逾期付款除外。

8.1.4 若甲方要求乙方违反国家和地方法律法规及相关技术标准、规范、规定进行设计工作，乙方应向甲方提交书面意见说明相关规定及情况，甲方应在乙方提交书面意见之日起15日内予以书面回复。若甲方在书面回复中仍坚持要

求乙方违反国家强制性规定和有关标准进行设计工作，乙方有权单方解除合同，且甲方应根据 8.1.2 结算报酬。

8.2 乙方责任：

8.2.1 由于乙方原因，延误了成果交付时间，每延误一天，应减收该项目应收经费的 3%。超过 30 个工作日，甲方有权解除合同，合同自解除合同的书面通知到达乙方时自动解除，延误成果文件交付的一方应当赔偿甲方由此而造成的其他损失，还应当支付相当于合同总金额 10%的违约金；

8.2.2 乙方违反本合同第 7.2.2 条的约定，擅自更换项目负责人，应当支付相当于合同总金额 10 %的违约金；

8.2.3 乙方违反本合同第 7.2.7 条的约定，将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额 10 %的违约金，在合同履行期间以外的，乙方应当赔偿因此造成的损失并支付相当于合同总金额 10%的违约金；

8.2.4 乙方违反本合同第 7.2.8 条的约定，向第三方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额 10 %的违约金；

8.2.5 乙方违反 7.2.6 的规定，两次未通过甲方所组织的评审的，甲方有权解除合同，合同自解除的书面通知到达乙方之日起自动解除，并要求乙方退回已收取的合同价款；

8.2.6 乙方对编制成果出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方错误造成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的经费，并根据损失程度向甲方支付赔偿金。

第九条 不可抗力

9.1 如果发生签约时不能预见的事故，而双方又不能避免或克服其影响，该事故即构成不可抗力。这些事故包括但不限于自然灾害（如地震、失火、洪水、恶劣天气造成超过正常设计标准的风暴等）和战争；

9.2 在履行本合同期间，由于各方面都无法控制的不可抗力因素而造成本合同无法履行或延迟履行，不应视为违约；



9.3 当不可抗力发生后，受害方应以最快的方式通知对方，并提供有效的书面证明，而且在任何情况下，均应积极采取措施，以消除或减少不可抗力所造成的影响；

9.4 当不可抗力终止时，受害方同样应以最快的方式通知对方。

第十条 争议解决方式

10.1 本合同在履行期间，双方如发生争议，应及时协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效及其他

11.1 本合同自双方单位法定代表人（负责人）或委托代理人签字并盖章后生效，如有变动，必须经双方协商一致后，方可更改；

11.2 本合同项目开展过程中经双方认可的工作大纲、来往传真、会议纪要等均视为本合同的组成文件，如与合同文件存在歧义或不一致，则以后形成的文件内容为准；

11.3 合同签订后，乙方在甲方已提供相关基础资料的前提下收到甲方首付款全额后的一周内展开工作。未收到首付款，乙方有权推迟设计工作的开工时间，且交付成果的时间相应顺延。

11.4 乙方在本合同项下承担的违约金和赔偿金总额以已收到的报酬为限。

11.5 合同未尽事宜，经双方协商一致，可另行签订补充协议，视为本合同的不可分割的组成部分，补充协议与本合同具有同等效力；如果补充协议与本合同存在歧义或不一致，则以补充协议为准；

11.6 本合同原件一式伍份，双方各执贰份，招标代理机构壹份。

甲方：单位名称（章）：常州市自然资源和规划局武进分局

单位地址：常州武进区延政中大道17号

法定代表人：

委托代理人：

经 办 人：  电 话：

乙方：单位名称（章）：南京经纬地诚土地规划咨询有限公司

单位地址：南京市建邺区嘉陵江东街18号04幢2层209-93室

法定代表人：申成磊

项目负责人：

经 办 人：  电 话：

开户银行：中国建设银行南京秦淮支行

银行账号：32050159413600000525