

浙江上虞曹娥江经济开发区百官工业园城市设计及 控制性详细规划项目采购合同

(正本)

合同编号：(2023)第__号

签订日期：2023年2月17日

甲方：浙江上虞曹娥江经济开发区管委会

乙方：上海广境规划设计有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、政府采购编号为FSJZCS2023003招标文件、中标人响应文件的规定，经公开招标采购，签订本合同。

一、项目背景

百官工业园区作为浙江上虞曹娥江经开区的重点片区和产城融合的核心区块，承载着高水平锻造“高质量发展金名片”的首要任务。但该区块的现状发展与城市脱节严重，路网联通不畅、控规用途与现状工业企业发展诉求不符，规划建设发展冻结、低效用地升级受阻、闲置用地未得到有效利用，极大地制约了百官工业园区的发展升级。

在对百官工业区的发展情况、曹娥江经开区的发展态势以及上虞区城市和产业定位研究的基础上，借鉴国内外先进规划设计理念，按照“高水平建设，高质量发展，高品质配套，高效能管理”的总体要求，对重点范围内的道路交通组织、地块功能业态、地块开发强度、空间建筑形态、建筑特色风貌、景观活动特色等进行深入设计，完成城市设计和控制性详细规划编制工作，指导后续建设管理。

二、规划范围

1) 区域评估范围：北至杭甬高铁，南至梁祝大道，西至观山路，东至华维路，研究面积约540公顷；（详见规划范围示意图）

2) 城市设计及控规编制范围：北至四环路，南至江环路，西至峰山南路，东至凤鸣路，规划设计面积约110公顷。（详见规划范围示意图）

三、规划内容



（一）城市设计

设计内容要能有效指导用地落实，有利于对各地块的建筑功能、业态规模及技术指标等进行明确；按照《浙江省城市设计编制导则》要求编制，重点内容包括：

1、功能定位和规划目标：结合相关上位规划、产业发展研究等，综合分析片区发展条件和自身特点，合理确定百官工业园整体功能和形象定位，明确产业转型升级发展导向，提升片区产城融合、宜居宜业功能。

2、用地布局：依据发展导向，对区域内的规划用地布局及构成进行重新研究，重点对用地功能、产业转型、公服设施、公共空间、道路交通等布局进行详细研究。

3、建筑风貌：加强对区块建筑风貌研究，对各地块建筑群体形态，如建筑群体组合、建筑高度及天际线、建筑体量、尺度、退线、界面等，以及建筑功能业态开展深化研究，提出建筑导控要求，明确核心管控要素。

4、公共空间：规划按照绿色园区创建思路，打造缤纷多彩的公共活力，加强对公共空间的位置、规模、以及数量的研究。同时确定作为政府直接介入（广场、公共绿地、社区公共服务中心）和对开发商管控（地块内公共开敞空间）的公共空间内容。

5、景观环境风貌：加强基地内景观环境研究，景观设计同自然环境相融合，同建筑设计相呼应；对重要区段，如四环路沿线、峰山南路沿线加强视线景观分析，对重要节点景观进行设计引导。

6、道路交通：按照“外通内联、便捷高效”的设计思路，优化区块对外交通格局、开展内部交通体系设计，引导道路断面、完善公交体系，打造街道活力。

7、城市设计导则控制：将城市设计各项内容形成管理导则，图、表、文字结合，确定各项城市设计管控要素的具体内容，并对开发建设兼容性提出建设性意见。

8、土地资金测算与开发价值引导：结合城市发展需求、规划指标和土地市场预期，综合判断地块开发潜力，形成土地收益、拆迁成本和基础设施建设评估清单，并指导用地配比优化，制定市场化操作路径，锁定近期建设地块。

9、分期实施策略：根据区域开发实际需求，结合规划功能分区，提出发展

建设时序，并制定相应的分期实施策略。

（二）控制性详细规划

1、控规单元划分：结合百崧河西单元（ZX04）范围、《上虞市百崧河西单元百官工业园区控制性详细规划》和《上虞区城北单元 ZX04-1(前江组团)控制性详细规划修编》内的单元划分，考虑到新形势下百官工业园区的发展要求、产城融合的发展理念、四环路和凤鸣路高架等基础设施建设、现状建设动态等，优化单元划分，保障单元内各组团建设实施的有序推进。

2、区域评估：依据产城融合、区域一体的总体发展要求，综合完善百官工业园与周边片区（站前单元、前江社区组团、江东单元等）在功能、空间、交通上的协同组织关系。综合统筹区域内公共服务设施、市政基础设施、商务商业功能规模和布局，确保百官工业园内城市各类服务的全覆盖和高效配置；积极对接区域城市公共空间，保证各类公共空间和慢行路径连续可达；有序衔接区域交通路网体系，保障城市干道通行顺畅，城市支路界面连续。

3、功能定位和规划目标：结合国土空间总体规划及相关上位规划、百官工业园区城市设计等研究，综合分析片区发展外部条件和自身特点，合理确定规划单元整体功能和形象定位，提升片区宜业宜居功能，并提出区域未来一段时期的总体发展目标；在区域发展评估基础上，以主要道路为边界，对区域内部功能布局进行划分，明确区域内各区块功能构成、发展方向；

4、功能布局：结合片区发展导向，以主要道路为边界，对区域内部功能布局进行划分，明确区域内各区块功能构成、发展方向；

5、发展规模和空间管制方案：合理确定规划范围内的人口规模、用地规模和开发规模，并对各功能分区的开发强度和建筑高度提出空间管制方案；

6、公共服务设施布局：以“十五分钟社区服务圈”为标准，按照分级、分层要求，统筹区域公共服务设施，对规划单元内公共服务设施布局进行重点研究，体现“以人为本”的理念；

7、市政基础设施：阐明市政基础设施规划的主要思路、规模估算、设施及管网布局的相关控制要求；

8、开发导控：按照控制性详细规划编制要求，对区域内土地开发强度、竖向控制要求等刚性、弹性控制体系内容进行深入分析研究，并对开发建设兼容性

虞曹娥



上虞

上虞

上虞

上虞

上虞

提出建设性意见；

9、控规图则：按照控制性详细规划编制要求，编制地块分图则，反映规划控制要素的空间定位。

四、成果要求

（一）深度要求：符合相关法律法规、标准要求。

（二）形式要求：成果为纸质文档和电子文档。最终成果的纸质文档至少 15 套，最终成果的电子文档 2 套，控规电子数据格式满足“一张图”管理信息系统入库要求，文本为 PDF 格式文件，图纸为 DWG 格式文件，效果图为 JPG 格式文件，其它阶段性成果及汇报材料按需提供。

（三）表现成果要求：宜充分展现城市设计内容与空间效果，结合项目实际需求制作表达方案思路的工作模型和多媒体演示文件，模型比例宜为 1：1000，宜采用 3D 打印模式，制作展示空间形象的效果图不应少于 10 张，后续结合工作需要适当制作展板若干。

五、项目进度要求

在 2023 年 2 月底完成城市设计成果编制工作，2023 年 5 月底完成控制性详细规划最终成果编制工作。

六、验收内容和质量标准

城市设计成果和控制性详细规划成果满足《浙江上虞曹娥江经济开发区产业发展规划（2022-2026 年）》、《上虞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（在编）和其他相关规划，并符合曹娥江经济开发区实际。经相关部门和专家评审，报上级主管部门审批并取得批复。

七、规划示意图



八、合同金额

本合同金额为人民币（大写）：**壹佰贰拾壹万捌仟元**（¥1218000.00 元）。

九、付款方式：

- （1）合同生效并具备实施条件后 7 个工作日内支付至合同总价的 40%。
- （2）提交城市设计成果并通过专家评审后 7 个工作日内支付至合同总价的 70%。
- （3）提交控制性详细规划成果并通过论证取得批复后 7 个工作日内付清尾款。

付款要求：

中标人在收款之前，应向采购人提供等额、合法、有效的增值税发票，采购人凭发票付款。如中标人未按约定提供增值税发票的，采购人有权拒绝付款，直

至收到中标人提交的相应增值税发票为止，在此情况下，采购人不承担逾期付款违约责任。

十、履约保证金

乙方在收到中标通知书后，需向甲方提供合同总价1%的履约保证金，在乙方与甲方签订合同前递交。（乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、保险公司、担保机构出具的保函等非现金形式提交）

在本项目通过最终验收及所有资料交给甲方后退还（不计息）。

十一、甲方违约责任

- 1、甲方无正当理由拒绝服务的，乙方有要求甲方赔偿的权利。
- 2、甲方无正当理由拒绝支付合同款或者延期支付的，由甲方按应支付每天万分之4的延期违约金。

十二、乙方违约责任

- 1、乙方所交付编制成果不符合合同规定标准的，甲方有权拒绝接收，不予退还履约保证金，并有要求乙方赔偿的权利。
- 2、乙方所交付城市设计方案不能通过专家评审的，则不支付 30%的合同款。
- 3、乙方所交付控制性详细规划成果不能通过区规委会审议的，则不支付 30%的合同款。
- 4、乙方所交付控制性详细规划成果报批绍兴市后不能取得批复的，则不支付剩余 10%的合同款。
- 5、如乙方未能在合同约定的时间内完成相应工作成果的，甲方有权解除本合同，并不予支付任何款项，已支付款项予以退回，乙方应赔偿甲方合同总价5%的损失。
- 6、乙方对甲方在本合同中所提供给乙方的所有文件材料予以保密，未经甲方允许不得向任何第三方泄露。
- 7、本项目货物如涉及柴油动力移动源，柴油动力移动源应当符合低排放要求。

十三、其他

- 1、本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是友好协商的态度加以解决。双方协商一致的，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。
- 2、由于不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

3、因合同执行过程中双方发生纠纷，可由双方协商解决或由双方主管部门调解，若达不成协议，双方同意就本合同产生的纠纷向仲裁委员会申请仲裁。当事人双方不在合同中约定仲裁机构的，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向甲方所在地人民法院起诉。

十四、附则

1、本合同由双方代表签字，加盖双方公章或合同专用章即生效。全部成果交接完毕和服务费结算完成后，本合同终止。

本合同一式 6 份，其中正本两份，甲乙双方各执一份，并由甲方在 30 日内做好政采云平台上合同创建及备案。

甲方单位	 (盖章)	乙方单位	 (盖章)
代表签名		代表签名	
地址	浙江省绍兴市上虞区 百官街道大普路 606 号	地址	上海市嘉定区裕民南路 928 弄 10 号
电话	0575-88826278	电话	021-59539294
开户银行	中国农业银行绍兴上 虞支行	开户银行	工商银行嘉定支行
帐号	19515201040055412	帐号	1001700809300366809



