合同编号：

技术服务合同

（荔湾区坑口村城中村改造项目荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及

专项评估服务）

甲方：

乙方：

二零二四 年 月

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》及国家和地方相关法律法规的规定，就甲方委托乙方完成荔湾区坑口村城中村改造项目荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及专项评估服务项目（下称“本项目”）事宜，经甲、乙双方平等协商，在真实、充分表达各自意愿的基础上，达成本合同以兹共同恪守：

第一条 项目概况

1.1 项目名称：荔湾区坑口村城中村改造项目荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及专项评估服务项目。

1.2 项目地点：广州市荔湾区

1.3 项目范围： 本项目北至花蕾路、南至鹤洞路、西至花地大道及西塱车辆段、东至珠江，城中村改造范围初步划定约152公顷（具体以政府批复的改造方案实际划定为准）。

本项目详细规划优化范围涉及AF0209、AF0210、AF0211、AF0212、AF0215、AF0216、AF0217、AF0221、AF0222共9个规划管理单元，面积为526公顷。

1.4 服务期限： 自本合同签订之日起至合同义务全部履行完毕之日止。如因项目实际需要，单项工作需延长服务期，由甲、乙双方另行协商。

第二条 乙方进行技术服务的内容

2.1 工作内容：本项目工作内容包括荔湾区坑口城中村改造项目荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及专项评估等（详见附件一《工作任务书》）。

2.2 乙方可根据项目实际需要，经甲方同意后可委托有资质、经验能力的专业机构开展本项目部分专项评估工作。

第三条 工作要求

3.1 工期要求：满足甲方工作进度安排或政府主管部门审查管理需求。

3.2 项目成果形式包括纸质文档和电子文档。成果数量依据各项目具体要求而定。电子文档的文本文件采用word或pdf或PPT格式文件，图形（包括效果图）文件采用dwg或jpg格式文件，汇报演示文件采用PPT格式。

上述成果将以文本打印文件、计算机文件两种形式提供。文本文件规格为 A4（297mm×210mm）或 A3（297mm×420mm），并力求清晰、完整，标注齐全、准确，同类图纸规格尽量统一。文本和图则合订为一本完整的书面成果。

计算机文件以光盘形式提供，成果计算机数据若涉及空间坐标，应建立广州坐标2000体系，并须按照《广州市控制性详细规划成果上网数据制作标准》（试行）及《广州市城乡规划“一张图”成果制图规范》等广州市控规成果上网入库的要求制作计算机数据。

第四条 项目费用

4.1 本合同涉及的荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及专项评估费用暂定共人民币 (¥ 元），以上单项技术服务费用详见（附件二《报价明细表》、附件三《工程量清单》），如市、区政府相关部门对上述费用出具审定结算意见的，具体以政府部门审定结果为准进行结算）。

4.2 费用支付方式：

4.2.1 本合同涉及的荔湾区坑口城中村改造项目改造方案优化（含实施计划）、更新单元详细规划及专项评估涉及单项技术费用支付方式均按以下时间节点支付相应费用。

第一期， 自签订合同之日起【15】个工作日内，甲方应向乙方支付单项技术服务费用的20%作为预付款；该笔预付款在乙方向甲方提交本合同约定的成果并经甲方认可后抵做本合同第一笔成果费用；

第二期，自乙方向甲方交付符合区级政府和区级相关单位审查要求的成果，并配合甲方通过区级审查会议之日起15个工作日内，甲方应向乙方支付单项技术服务费用的25%；

第三期，自乙方向甲方交付符合市级相关单位审查要求的成果，并 配合甲方通过市级相关单位审查会议之日起15个工作日内，甲方应向乙方支付单项技术服务费用的 30%；

第四期，自乙方向甲方交付符合市级政府及相关会议审查要求的终 审成果，并配合甲方通过市级政府相关审查会议且获得相关批复文件，甲方应在15 个工作日内，向乙方支付单项技术服务费用的 20%；

第五期，自成果通过市级政府相关审查会议且获得相关批复文件且第四期款项支付届满【90】日后，向乙方支付单项技术服务费用的 5%。

4.3上述费用均在政府部门及政策性银行审定该专项资金并拨款到 位后支付。付费时间均不含政府部门及政策性银行审批时间，因政府部门及政策性银行审批时间造成迟延付款甲方不承担逾期付款的责任。乙方在每次收款支付前向甲方递交请款申请，并向甲方开具等额、有效、合法的增值税发票等请款材料，甲方应在4.2.1 约定的支付节点到达且收到乙方请款材料之日起15个工作日内向政府部门或政策银行申请付款。

4.4 本合同的款项采用汇款的方式支付，乙方开户银行名称和账号为：

乙方单位名称：

开户银行：

银行账号：

4.5 甲方增值税专用发票开票信息

小规模纳税人  一般纳税人

|  |  |
| --- | --- |
| 公司名称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 地址、 邮编 |  |
| 电话 |  |
| 开户银行 |  |
| 银行账号 |  |

4.6 本合同费用已包括完成本项目的成本、利润、税金、本合同已明确约定数量的图纸资料文印费、政策性文件规定费用（如有）、合同实施过程中的不可预见费用（如对外咨询、对外洽谈、国内外技术考察、各类科研课题研究及专家评审费）等费用。

4.7 如项目开展后，根据市区政府部门的要求无须进一步报审或开展部分单项工作内容，如乙方尚未开展该部分工作，则该部分默认终止；如乙方已开展该部分工作，则由双方根据乙方工作量按实际发生结算。

4.8 如因市、区政府部门或甲方的要求对合同外新增工作内容，双方另行协商确定费用并签订补充协议。

4.9 如因市、区政府部门或甲方的要求对合同内减少工作内容或政府批复的改造方案减少改造范围、面积的，甲乙双方按实际进行结算，并签订补充协议。甲方有权在应付款项中予以抵扣或要求乙方在规定的时间内退还多收款项，乙方每逾期退还款项一天应承担应退款项2‰的违约金。

第五条 双方权利和义务

5.1 甲方有权依据工作任务书确定本项目每项单项工作的基本工作内容和要求；如本项目实际工作推进中甲方确认某单项工作需暂缓或终止推进的，该单项工作根据乙方实际工作量由双方据实结算。如甲方就该单项已实际支付金额超出结算金额，超出部分差额乙方应予以退还或甲方有权在其他单项应付款支付时予以抵扣。

5.2 甲方应当协助乙方提供有关的现状基础资料调查工作文件；

5.3 乙方在工作过程和成果报批过程中与甲方密切配合；

5.4 乙方有权要求甲方按照合同约定支付价款；

5.5 在本合同履行过程中，乙方应按照甲方要求及时回复甲方提出的问题，进行书面答疑、修改文件、参与相关讨论；为项目推进需要，甲方应按照乙方要求及时回复乙方提出的问题，进行书面答疑、修改文件、参与相关讨论。

5.6 乙方对本合同所涉工作、文件、成果负有保密义务，不得泄露，未经甲方同意不得向第三方披露。

第六条 成果验收

6.1 甲方在乙方开展工作前或开展工作过程中，甲方应向乙方提供方向性意见以明确甲方的方案要求，甲方以文字或图片方式提供方案的书面方向性意见。

6.2 在乙方开展工作前或开展工作过程中，甲方以文字或图片方式 提供方案的方向性意见，应符合相关法律法规规定，否则乙方有权拒绝执行。

6.3 乙方递交的各阶段项目成果需经甲方书面确认。甲方在收到乙方递交的项目成果之日起十五个工作日内进行书面确认或提出异议，逾期没有书面异议的，则视为乙方递交的项目成果符合甲方要求。

6.4 乙方提交的正式项目成果应满足合同提出的内容、图纸规格和 图纸的深度等具体要求，甲方应将甲方审查结果或规划行政主管部门的审批意见以书面方式复函给乙方，作为乙方项目成果修改的依据。

第七条 违约责任

7.1 本合同各方不履行及/或履行合同义务不符合约定的，即构成违约，另一方有权要求违约方承担赔偿责任并采取合理的补救措施。

7.2 甲方应按本合同第四条规定的金额和时间向乙方支付款项，每逾期一天，应承担对应单项技术服务费用金额2‰的违约金。逾期累计达到 30 天，乙方有权单方解除本合同，已收取的费用全部不予退还，并有权继续向甲方追讨合同解除前的逾期违约金。

7.3 甲方应当对其提供资料的真实性、正确性、全面性、合法性及时性负责。由于甲方原因变更方案、提供的资料不准确、未按期提供方案必须的资料或工作条件而造成方案工作的返工、窝工或修改方案，乙方有权顺延方案期限。

7.4 在合同履行期间，甲方要求终止或解除本合同，乙方未开始设计工作的，甲方无需支付服务费用，乙方应退还甲方已付的对应单项技

术服务费用预付款。已开始方案工作的，甲方应根据乙方已进行实际工作量并经甲方核实确认后支付服务费用。上述费用在甲方提出解除合同的书面要求之日起五日内支付完毕。

7.5 政府主管部门对乙方提交的项目成果不审批或本合同项目停缓建，若乙方未开始方案工作的，甲方无需支付费用，乙方已收单项预付款应予以退还或甲方有权在其他单项应付款支付时予以抵扣。已开始方案工作的，甲方应根据乙方已进行实际工作量并经甲方核实确认后支付服务费用。

7.6由于乙方自身原因，延误了按本合同第四条和任务书规定的项目成果交付时间，每延误一天应减收对应单项技术服务费用对应阶段费用的2‰（因延误减收的方案费不超过延误部分方案费的20%）。乙方延误连续超过 30 天的，甲方有权解除合同并要求乙方退还已收款项并承担由此导致甲方的损失。

7.7 因乙方提交的项目成果达不到合同要求而导致该方案未通过政府主管部门阶段项目成果审核，由此产生的所有修改费用均由乙方承担。

7.8 若甲方要求乙方提供超过本合同规定的图纸和文件份数，或需增加新规划方案内容，甲方应向乙方增加支付费用，具体数额由甲、乙双方另行商定，本合同另有约定的除外。

7.9合同生效后，除本合同另有约定外，任何一方选择解除合同，自该方解除合同的书面通知文件按照本合同第十一条所述方式送达对方后，本合同即行终止。除依本合同其他条款另有约定外，合同解除时，甲方已付的工作费用不予退还，且甲方须按乙方已进行工作所处的阶段并按照相应的工作阶段支付该阶段全部的工作费用。乙方已提交的工作成果甲方可以在本合同约定范围内继续使用，乙方不再负责工作成果的更新和修改。

7.10 本合同各方提出索赔时，要有正当索赔理由，并提供索赔事件发生的有效证据。

第八条 知识产权

8.1 甲方利用乙方提交的成果所完成的新的技术成果，在甲方完全支付合同款项后，归甲方所有。

8.2 著作权（版权）：乙方拥有所提交的全部方案文件（包括但不限于文本、说明、电子文件、计算机程序及其产生的数据等）的署名权；经甲方书面同意后，乙方可为学习、内部交流、奖项评选、宣传等需要可以复制相关的方案文件，但不得泄露甲方商业秘密且不得另作其他商业用途。

8.3 甲方在本项目范围内拥有乙方依照本合同约定提交的全部方案文件的完全使用权及知识产权。

8.4乙方的方案编制服务不得有侵犯本合同以外第三方任何合法权益，包括但不限于知识产权的情形，违反上述约定产生的法律责任由责任方自行承担，并应赔偿因此给甲方造成的损失，但因甲方提供资料导致的除外。

8.5 未得到对方的书面许可，任何一方均不得以广告或在公共场合使用或摹仿对方的商业名称、商标、图案、服务标志、符号、代码、型号或缩写，任何一方均不得声称对对方的商业名称、商标、图案、服务标志、符号、代码、型号或缩写拥有所有权。

第九条 不可抗力与保密条款

9.1 由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力直接影响本合同的履行及/或不能按合同约定履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即电传通知对方，并应在不可抗力发生之日起十五日内，提供不可抗力的详情及/或导致本合同不能履行及/或部分不能履行及/或需要延期履行的有效证明文件，此项证明文件应由不可抗力发生地的公证机构出具。按照不可抗力对履行合同的影响程度，部分及/或全部免除责任，并由甲方、乙方协商决定是否解除合同或延期履行合同。如因一方当事人延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

9.2 不可抗力时的方案费用支付：不可抗力导致终止合同时，乙方在合同终止日为止所提供的一切服务都应得到报酬，退还未完成部分的费用。一旦应付款已付清，乙方将提供甲方在合同终止日前完成的所有项目成果。

9.3 甲乙双方在此明确，对于因合作而接触到的对方商业秘密、技术资料、客户信息等一切未公开信息，负有严格的保密义务。未经对方书面同意，不得以任何形式泄露给第三方，包括但不限于口头、书面、电子等方式。保密义务自本协议签订之日起生效，并长期持续有效，不因本合同的终止或解除而失效。如因违反本条款给对方造成损失，违约方应承担相应的法律责任和赔偿责任。

第十条 合同变更及解除

10.1 本合同各方协商一致，可以变更本合同。变更本合同应签订补充合同。

10.2 本合同各方协商一致解除本合同应签订书面协议。

10.3 本合同各方依照本合同约定单方解除本合同的，应当书面通知对方，本合同自书面通知到达对方之时起解除。

10.4 本合同解除后，本合同各方应妥善做好已完工项目的保护和移交工作并主动交还所获得的对方资料。

10.5 本合同解除后，不影响本合同中结算、保密、争议解决、清理及违约责任条款的效力。

第十一条 通讯和送达

11.1 通讯是指本合同各方依照本合同约定向另一方发出的通知、决定、指令、同意、证明等各类书面形式的函件。

11.2 通讯由专人递送的，各方指定的联系人签收之日为送达之日；邮寄的，邮寄之日起第三日视为已送达；由传真递送的，接收传真一方联系人应立即在接收到的传真件上签名确认，并将载有上述签名确认的传真件立即传真至发送传真一方，发送传真一方收到上述传真后，传真件载明的通讯视为已送达；由电子邮件递送的，必须同时采取传真方式递送。联系方式以合同签署页载明的信息为准。

11.3 本合同各方变更通讯递送地址、联系人、电子邮件及/或传真的，应得到另一方的书面确认，在得到书面确认前各方仍应按照本合同约定的通讯送达地址、联系人、电子邮件及/或传真递送通讯。

第十二条 法律适用及争议解决方式

12.1 本合同的签署、履行、解释及因本合同发生的争议均适用中国（不含香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区法律）法律。

12.2 双方因本合同发生的一切争议，应首先通过协商解决，如协商不成，任何一方可依法向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。

12.3 除本合同各方发生争议的事项外，各方仍应本着善意原则按照本合同的约定继续履行各自义务。

第十三条 其他

13.1 本合同及其附件一式 份，甲乙双方各执 份，均具有同等法律效力。

13.2 本合同自甲乙双方法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

13.3 本合同附件是本合同的组成部分，本合同包含以下附件：

附件一：《工作任务书》；

附件二：《报价明细表》；

附件三：《工程量清单》

附件四：《廉洁协议》

（本页无正文，为《技术服务合同》签署页）

甲方名称：

法定代表人：

地 址：

邮政编码：

联 系 人：

电 话：

电子邮箱：

开户银行：

银行账号：

签字日期： **2024** 年 月 日

乙方名称：

法定代表人：

地 址：

邮政编码：

联 系 人：

电 话：

电子邮箱：

开户银行：

银行账号：

签字日期： **2024** 年 月 日

附件一：项目任务书

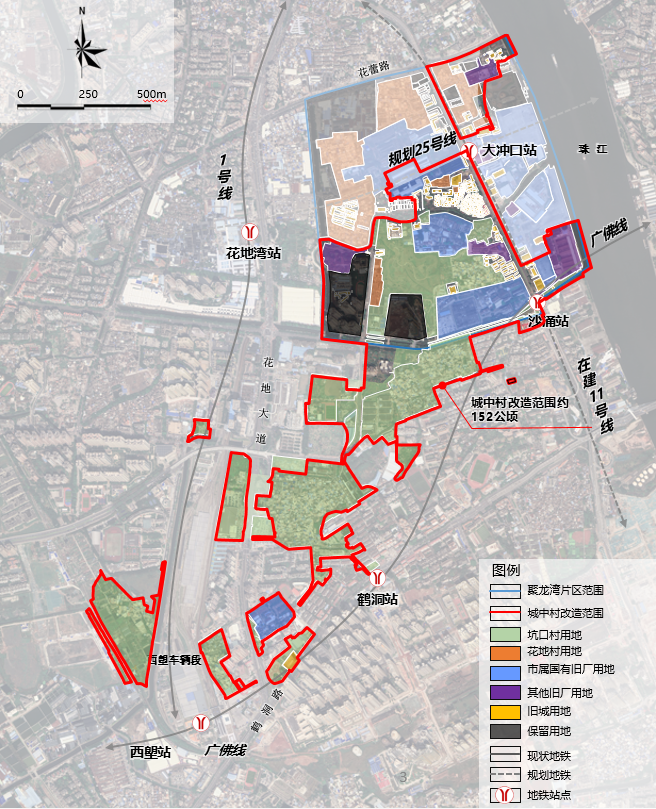
**荔湾区坑口村城中村改造项目改造方案、详细规划优化及专项评估服务项目任务书**

一、项目背景

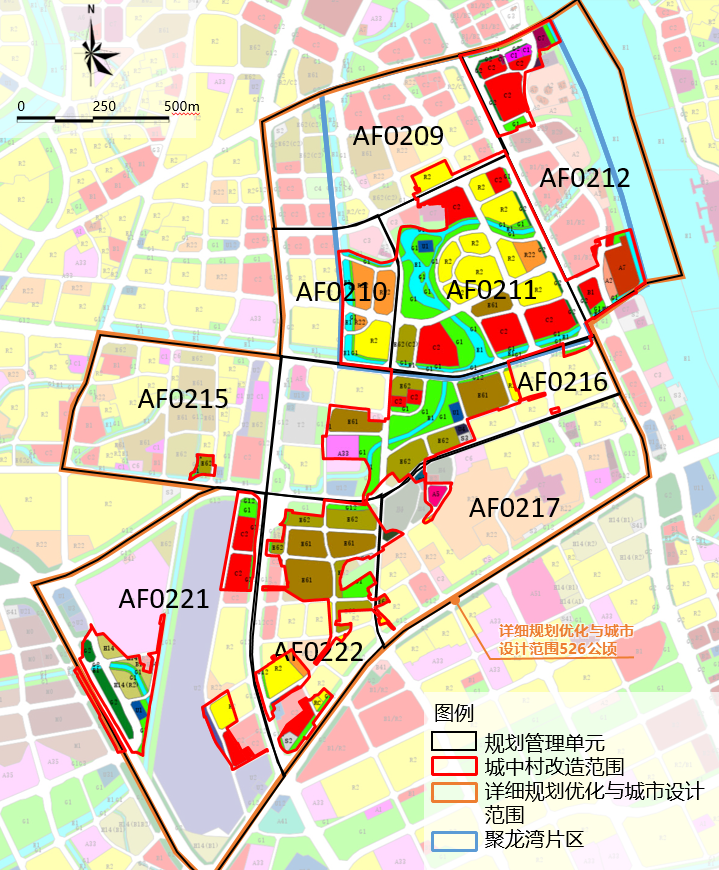
荔湾区坑口村城中村改造项目（下称“项目”）位于白鹅潭商务区核心区，地处珠江后航道西岸，是广佛同城战略的重要核心节点。

项目北至花蕾路，南至鹤洞路，西至花地大道、西塱车辆段，东至珠江，基本位于城镇开发边界内。改造范围约152公顷，规划建设量暂按330万㎡（最终以政府部门批复为主）。

本项目详细规划优化范围为AF0209、AF0210、AF0211、AF0212、AF0215、AF0216、AF0217、AF0221、AF0222共9个规划管理单元，面积为526公顷。片区内涉及旧城、旧村、旧厂，以及绿地、水系、市政设施等复合形态，是典型的中心城区复合型连片改造项目。



项目范围示意图（最终以政府部门批复为主）



现行控规用地方案图

二、工作内容：

工作内容包含城中村改造方案优化（含实施计划）、详细规划优化及专项评估，内容深度要求以行政审批为准，具体如下：

1.城中村改造方案

根据《广州市城中村改造方案编制和报批工作指引》（穗建前期〔2024〕167号）有关要求，结合相关政策与报审流程要求，编制城中村改造方案，包括项目区位和编制背景、现状分析、相关规划及和计划、改造方式和改造主体、发展定位与目标、改造建设方案、产业发展指引、历史文化和树木保护指引、投资估算和资金筹措、项目实施计划等。

2.详细规划优化

衔接上层次规划要求与地区发展目标，结合改造方案及专项规划、专项评估，优化用地方案，提出项目整体概况、控规优化调整原因、规划优化内容、优化调整影响分析等，全面深入论证控规调整的内容和要求，同步对应制作与项目相关的会议汇报文件、材料，支撑规划优化论证。

3.专项评估

（1）楼面地价评估报告

开展片区居住、商办用地的国有土地使用权市场价值进行价值咨询。基于对目前该区域房地产市场及土地市场的分析，对项目地块土地使用权市场价值进行分析测算，为改造方案编制合理性提供咨询参考。

（2）社会稳定风险评估

按照相关文件要求，编制社会稳定风险评估成果，重点分析查找各种风险因素，评估论证城中村改造的合法性、合理性、可行性、可控性，明确风险评估结论，提出风险防范措施和处置预案。

（3）产业发展评估

依据国民经济和社会发展规划、产业发展规划，结合周边地区功能定位，评估城中村产业发展现状、发展条件，分析产业发展的需求和供给潜力，并结合城中村改造提出产业升级、产业规模、产业布局的建议，以及产业搬迁实施路径。

（4）历史文化遗产保护评估

根据历史文化遗产普查成果，结合历史文化遗产保护对象现场调查情况，明确城市更新单元内的历史文化特色，挖潜保护资源，提出历史文化保护利用策略，落实各层次保护规划的保护范围、保护要求等提出保护与利用措施。

（5）城市树木保护专章

按照《广州市城市树木保护专章编制指引的通知》要求，编制古树名木及古树后续资源影响评估成果。分类整理改造范围内现有绿地、连片成林、古树名木、古树后续资源、大树、其他树木资源情况，分析树木生长状况，开展城市更新单元范围内树木健康和安全性评估，挖掘生态特色，提出树木保护措施，确定原址保护、迁移利用、砍伐等树木处置方式，涉及迁移、砍伐的需开展必要性分析和论证。

（6）交通影响评估

按照相关文件要求，评价现状交通供给条件，根据城中村改造发展规模预测交通需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行交通影响评估、交通需求预测与交通量分析、并提出含交通组织方案、评估交通组织方案等相应的交通改善措施，明确交通设施的种类，数量、分布、规模和建设时序，编制交通影响评估和综合交通规划等专项评估报告。

（7）环境影响评价

按照《规划环境影响评价条例》、有关环境保护标准以及规划环境影响评价技术导则，编制规划环评文件，分析改造范围所在区域环境特征（环境空间管控区、饮用水源保护区、环境空气质量功能区等），对规划实施可能造成环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，明确环境影响评价结论。

（8）建筑废弃物再利用方案

评估项目建筑物拆除总量，按照“源头减量、资源化利用”的原则，制定建筑废弃物综合利用方案，明确建筑废弃物排放处置计划、综合利用方式及使用计划、应用比例、污染防治措施等内容。

（9）海绵城市（洪涝安全评估）专题研究

根据《广州市海绵城市规划设计导则--低影响开发雨水系统构建(试行)》《广州市城市开发建设项目海绵城市建设-洪涝安全评估技术指引》及各行业相关规范及指引的要求编制，开展片区现状洪涝风险分析，包括区域河涌水系、排涝分区、排水条件分析，上位规划和专项规划分析，流域洪涝分析及排水系统评估；提出排水防涝策略建议，包括流域水安全建议、规划片区水安全策略、排水主干系统方案和模型校核、调蓄设施总容积等。

同时从区域视角分析城中村改造范围内的地形地貌、下垫面、水域面积等本底条件，结合水利、海绵市政设施情况，梳理区域近五年的内涝点、易涝点分布及成因，确定洪涝风险等级，评价改造范围是否达到相应的防洪、内涝防治、治涝、管网设施、河涌水系、供水、污水、海绵城市、调蓄空间标准，并提出改善措施使项目满足要求。具体包含现状洪涝风险分析、排水防涝策略和建议等。

（10）城市设计方案

结合区域山水景观格局，开展详细城市设计，重点针对区域发展定位、功能分区与总体空间结构、城市设计空间形态、绿地及公共开敞空间设计等方面开展详细城市设计，作为详细规划编制的指导依据，具体工作内容包括：区域发展定位、功能分区与总体空间结构、城市设计空间形态、绿地及公共开敞空间设计、道路交通组织、城市风貌管控与建筑立面指引、总平面方案、城市设计要素控制、重要节点详细设计等内容。

（11）市政基础设施专章

编制市政基础设施专章成果，从区域视角评价现状供给条件，根据城市更新单元发展规模预测市政基础设施需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况。进行市政基础设施专章并提出相应的改善措施明确市政基础设施的种类、数量、分布、规模和建设时序。具体包含现状分析、相关规划评估和市政工程建设内容方案评估等。

（12）地质灾害危险性评估

评估分析片区是否为地质灾害易发区或涉及不良地质作用的地区。分析崩塌、滑坡、泥石流、地面沉降、地面塌陷等地质灾害以及断裂构造、岩溶、软土等不良地质作用的发育特征，评估对更新改造的影响，提出地质灾害和不良地质作用防治对策建议。

（13）城中村改造实施计划

按照《城中村改造实施计划（模板）》要求，内容包括项目概况项目规划情况、经济平衡测算、项目实施清单与计划、项目组团实施计划、资金平衡计划、保障措施等。

（14）开发建设与安置实施方案

主要包括综合研究考虑权属、复建安置问题，明确复建安置用地、交通公服市政设施用地以及交储经营性用地的布局及规模，明确开发时序，明确土地整备与开发各分项成本的测算标准并进行初步投资估算，根据规划交储经营性用地规模预计土地出让总收入及土地出让收益；对方案明确的启动地块进行经济测算，支撑论证片区开发可行性。结合省市区相关征收改造及安置补偿政策，研究各类用地、房屋补偿安置标准，片区土地资源、项目安排及意愿，提出片区整备安置策略，提出安置房、安置物业、留用地、留用物业等建设安排。

（15）留用地开发专题研究

结合改造方案和更新单元详细规划片区发展定位和功能布局要求，梳理范围内留用地开发建设条件，结合当下社会经济环境、片区产业功能，提出留用地开发建设类型、建设模式、建设时序，提出留用地空间开发建议。

（16）土地成片开发方案

根据《广州市城中村改造条例》及片区实际情况，按照《广州市土地征收成片开发方案编制工作手册》要求，编制坑口城中村改造土地征收成片开发方案编制工作，保障后续供地工作顺利推进。土地征收成片开发方案编制工作编制主要包九个部分的工作内容，即概述、基本情况、必要性分析、合规性分析、公益性分析、实施计划、成片开发效益、征求意见及采纳情况、结论及相关附件整理以及矢量数据。

（17）土地利用整备可行性研究

17.1土地利用整备可行性研究（一期范围）

开展项目一期范围内可行性研究，内容包括项目概述、项目背景、建设必要性、项目用地分析、征地拆迁方案、规划及产业定位、历史文化保护与树木保护、环境和生态影响分析、节地及节能、项目组织架构、项目实施计划、用地改造投资估算与资金筹措、项目改造范围土地价格及财务指标、经济和社会影响分析、风险分析、结论与建议等。

按照《城中村改造实施计划（模板）》中关于土地交储专项说明的要求，配合编制并提供相关成果，具体包含:土地整备范围研究，说明现状保留、未改造、拆除重建各类用地的范围；土地整备成本分析，说明改造成本的测算标准和构成、征收补偿标准等；土地整备收益测算分析，说明项目总体及分期成本收益情况，分析项目经济可行性；土地整备时序建议，说明土地整备分期实施的计划以及可储备出让的土地规模、范围、性质等。

17.2土地利用整备可行性研究（二期范围）

开展项目二期范围内可行性研究，内容包括项目概述、项目背景、建设必要性、项目用地分析、征地拆迁方案、规划及产业定位、历史文化保护与树木保护、环境和生态影响分析、节地及节能、项目组织架构、项目实施计划、用地改造投资估算与资金筹措、项目改造范围土地价格及财务指标、经济和社会影响分析、风险分析、结论与建议等。

（18）河涌水系调整专项研究

需对项目范围内现状水系概况、水系规划进行评价分析，在此基础上，结合控规优化研究水系方案进行水系调整影响预测和影响评价，给出水系调整可行性研究结论；在水系调整可行的基础上，进一步提出修改后水系建设实施路径。

（19）生态廊道调整论证报告

结合河涌水系及周边公园绿地的布局，以及滨江开发建设的需要，梳理项目所在生态廊道的各项要求，说明项目对生态廊道的影响，并进行可行性论证、提出规划指引。

（20）工业产业区块调整论证报告

按照《广州市工业产业区块管理办法》的相关要求，编制工业产业区块调整论证报告，包括调出地块现状及相关规划情况、修正原因及依据、调入地块现状及相关规划情况、区块修正情况等。

（21）智慧城市专题研究

依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市基于城市信息模型的智慧城建“十四五”规划的通知》、《新城建联动赋能城市更新 打造典型应用场景工作方案》研究可持续发展的智慧城市建设框架，利用新建数字孪生底座，全面支撑城市改造更新工作。通过研究基础通讯系统、物联感知系统建设标准与布局体系，以及多层次应用场景，以指导智慧城市建设，提升科学决策和智能管理水平。根据项目实际情况，从新城建 6 大领域 23 个应用场景，重点聚焦 CIM+城市更新应用、智能化市政基础设施建设和改造、智慧社区、智慧园区建设、智慧城市管理服务 4 个领域及具体应用场景，具体研究内容包含：

一是智慧城市建设架构规划。提出智慧城市建设的基础框架，统筹规划应用层、平台层、网络层、感知层和数据层等。

二是智慧城市基础通讯设施和物联感知设施规划布局研究。开展通讯网络设施和物联感知设施建设标准和空间布局规划研究，对基础设施网络提出科学规划布局，建立多维度、全方面的智慧化基础设施体系，并结合数据感知体系监测要求和各应用场景需要，明确智慧化设备要求和传感器布局要求。

三是智慧城市应用场景研究。结合城市更新的重点领域，利用新一代云计算、区块链、大数据、物联网和人工智能等技术，研究商业、交通、消防、水务、医疗、教育和生态等智慧应用场景，提出智慧城市综合决策的场景体系。

四是智慧城市全过程保障措施。研究打通部门、专业壁垒，强化智慧城市建设过程的统筹决策。加强资金保障，在控本强效的原则下，保障项目实施落地。

（22）地下空间专题研究

结合商业地块布局、品牌影响力分析、人群影响力分析、地铁站建设分析以及投融资、经济性等进行综合分析，确定地下空间的建设规模和分布情况，并和地铁站进行充分的衔接，为后续地下空间实施及开发奠定基础。内容包括现状调研与分析研究、案例分析和研究、地下空间资源综合评价、地下空间开发需求预测研究、地下空间发展目标与策略、地下空间布局、地下设施布局、综合防灾与生态环境保护等。

（23）非遗及村居民俗文化专题研究

系统梳理村落历史、民俗文化、村居需求，参与村民的日常沟通、主动持续收集村居民意见、融入村公共文化活动等方式，挖掘民俗文化对当地经济发展及村居生活的影响。结合城市更新单元规划设计，实现传承民俗文化元素、体现村风民情特色、强化文化认同感、保留生活记忆、促进文化精神再现，发挥民俗文化相关建设在城中村改造中的支撑作用。

（24）工业遗产专题研究

全面梳理所在区域工业遗产资源类型、分布、特征，分析区域工业遗产现状特点和存在问题，结合国家、省市关于工业遗产资源保护与再利用要求，提出分类工业遗产保护利用策略，提出可融入工业遗产空间且符合时代发展需求的新功能、新空间、新环境的建设发展导引。

三、质量保证要求

技术服务单位必须针对本项目采购要求，提供完整的质量保证体系，确保调查成果达到相关技术标准的要求，并对质量保证的措施进行详细描述。

四、成果要求

成果需符合《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发<广州市城中村改造方案编制和报批工作指引>的通知》（穗建前期[2024]167号）、《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发城中村改造实施计划（模板）的通知》、《广州市城乡规划技术规定》等相关规划及政策要求，内容应与（二）工作内容相对应，且各项成果深度应达到政府主管部门的相关要求。

五、工期要求

项目合同签订后30自然日内完成控规调整、改造深化实施方案（含实施计划）等初步成果。提交初步成果后，按照广州市城中村改造工作相关流程的进度要求推进。中标人应在每次收到甲方及相关行政主管部门关于成果的修改意见后【10】个工作日内向甲方提交修改后的成果文件。

六、成果审查

本项目成果须满足市、区级政府和相关主管部门审查要求。

七、附则

受托单位经招标方同意可以通过书面传播媒介、专业杂志、书刊或其他形式介绍、展示及评价本项目；成果文件在终审前，任何单位和个人都无权以任何形式向社会公开展示或披露本项目成果的任何内容。

八、人员要求

拟投入本项目的项目负责人：宜具有城市（乡）规划相关专业背景高级工程师及以上职称，具有注册城市（乡）规划师资格证书，从事相关工作十年经验，有做过三个及以上同类型项目。相关团队需配置项目开展所需规划、建筑、风景园林、市政路桥、工程勘察等专业人员（不包含项目负责人）：宜具备规划、建筑、风景园林、市政路桥设计专业、工程勘察中级（或以上）职称或注册类工程师。中标人投入本项目的人员需从事具备丰富的同类型项目经验，且需提供团队人员名单，如需更换项目负责人需书面征得招标方意见。

九、其他情况

其他需要明确的事项以后续招标要求为准。

**附件二：报价明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工作内容** | | | **含税金额（万元）** | | |
| 1 | 城中村改造方案 | | |  | | |
| 2 | 城中城改造实施计划 | | |  | | |
| 3 | 控规调整方案 | | |  | | |
| 4 | 楼面地价评估报告 | | |  | | |
| 5 | 社会稳定风险评估 | | |  | | |
| 6 | 产业发展评估 | | |  | | |
| 7 | 历史文化遗产保护评估 | | |  | | |
| 8 | 城市树木保护专章 | | |  | | |
| 9 | 交通影响评估 | | |  | | |
| 10 | 环境影响评价 | | |  | | |
| 11 | 建筑废弃物再利用方案 | | |  | | |
| 12 | 海绵城市（洪涝安全评估）专题研究 | | |  | | |
| 13 | 城市设计方案 | | |  | | |
| 14 | 市政基础设施专章 | | |  | | |
| 15 | 地质灾害危险性评价评估 | | |  | | |
| 16 | 开发建设与安置实施方案 | | |  | | |
| 17 | 留用地开发专题研究 | | |  | | |
| 18 | 土地成片开发方案（含分期） | | |  | | |
| 19 | 土地利用整备可行性研究（一期范围） | | |  | | |
| 20 | 土地利用整备可行性研究（二期范围） | | |  | | |
| 21 | 河涌水系调整专项研究 | | |  | | |
| 22 | 生态廊道调整论证报告 | | |  | | |
| 23 | 工业产业区块调整论证报告 | | |  | | |
| 24 | 智慧城市专题研究 | | |  | | |
| 25 | 地下空间专题研究 | | |  | | |
| 26 | 非遗及村居民俗文化专题研究 | | |  | | |
| 27 | 工业遗产专题研究 | | |  | | |
| **附件三：工程量清单** | | | | | | |
| **序号** | **费用名称** | **工程量** | **计价口径** | **单位** | **含税金额**  **（万元）** | **计费过程** |
| **一** | **改造方案编制费** |  |  |  |  |  |
| 1 | 城中村改造方案编制费 | 152 | 按改造方案面积 | 公顷 |  |  |
| 2 | 城中村改造实施计划编制费 | 152 | 按改造方案面积 | 公顷 |  |  |
| **二** | **规划编制费** |  |  |  |  |  |
| 1 | 控规调整方案编制费 | 526 | 按规划单元面积 | 公顷 |  |  |
| **三** | **专项评估编制费** |  |  |  |  |  |
| 1 | 楼面地价评估报告费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 2 | 社会稳定风险评估费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 3 | 产业发展评估费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 4 | 历史文化遗产保护评估费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 5 | 城市树木保护专章编制费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 6 | 交通影响评估费 | 330 | 专题，计算基础按规划建设面积 | 公顷 |  |  |
| 7 | 环境影响评价费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 8 | 建筑废弃物再利用方案编制费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 9 | 海绵城市（洪涝安全评估）专题编制费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 10 | 城市设计编制费 | 152 | 按改造方案面积 | 公顷 |  |  |
| 11 | 市政基础设施专章编制费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 12 | 地质灾害危险性评估费 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 13 | 开发建设与安置实施方案 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 14 | 留用地开发专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 15 | 土地成片开发方案（含分期） | 526 | 按规划单元面积 | 公顷 |  | (如政府部门要求分期分批多次出具方案或者报告的，相关费用已包含该部分费用中，甲方无需另行支付) |
| 16 | 土地利用整备可行性研究（一期范围） | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 17 | 土地利用整备可行性研究（二期范围） | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 18 | 河涌水系调整专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 19 | 生态廊道调整论证报告 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 20 | 工业产业区块调整论证报告 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 21 | 智慧城市专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 22 | 地下空间专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 23 | 非遗及村居民俗文化专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| 24 | 工业遗产专题研究 | 1 | 专题 | 项 |  |  |
| **合计（一 + 二+三）** | |  |  |  |  |  |

**附件四：廉洁协议**

**廉洁协议**

甲方（全称）：

乙方（全称）：

根据国家和省、市有关廉政建设规定，乙方作为甲方委托的服务单位，乙方同意根据国家、省、市关于廉政建设的规定做好项目服务工作，同意签订廉洁协议，具体内容如下：

1、双方权利和义务

1.1 严格遵守中央和省、市有关廉政法律法规的规定，优质高效做好服务工作，严格按照协议规定执行。

1.2 认真开展廉政教育和宣传工作，建立健全廉政制度。

1.3 定期开展自查自纠，及时发现、提醒并纠正工作中违反廉政建设、廉洁自律规定的行为。定期组织风险排查、制定防控措施，切实加强廉政风险防控。

1.4 发现廉政、廉洁问题或线索，主动向双方纪检监察部门反映、举报。

1.5 积极配合有关部门对违反廉政建设、廉洁自律规定问题的调查核实。

2、甲方廉政责任

2.1 甲方及其工作人员要认真履行“一岗双责”职责，把确保廉政目标任务与业务工作一起布置，一并监管。

2.2 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方及其工作人员的礼金、有价证券和贵重物品，不得要求乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.3 甲方及其工作人员不得违反规定参加乙方及其工作人员的宴请，不得违反规定参加乙方及其工作人员安排的娱乐活动，不得违反规定接受乙方及其工作人员提供的通讯工具、交通工具和办公用品等。

2.4 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方及其工作人员为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.5 甲方工作人员的配偶、子女，不得从事与甲方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.6 甲方及其工作人员不得向乙方推荐分包单位或推销材料，不得违反规定要求乙方购买合同约定外的材料和设备。

2.7 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种与本项目有关的个人有偿活动。

2.8 甲方及其工作人员不得违反规定与乙方及其工作人员发生利益输送行为。

3、乙方廉政责任

3.1 坚持公平、公开、公正和诚信的原则，不得损害甲方利益，不得违反相关法律法规及规章制度。

3.2 乙方不得以任何理由更换、修改已经甲方确认的技术服务结果、合同等资料。

3.3 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.4 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员、亲属、子女报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.5 乙方及其工作人员不得违反规定宴请甲方工作人员，不得安排甲方工作人员参加娱乐活动。

3.6 乙方及其工作人员不得为甲方及其工作人员购置或提供高档通讯工具、高档交通工具和高档办公用品等。

3.7 乙方及其工作人员不得索要或接受第三方的礼金、有价证券、贵重物品，不得以任何理由向的第三方透露甲方项目的任何信息。

3.8 乙方要秉公办事，不得营私舞弊。

3.9 乙方及其工作人员不得违反规定与甲方及其工作人员发生利益输送行为。

3.10 甲方对涉嫌与甲方有关的不廉洁行为进行调查时，乙方有配合甲方提供证据、作证的义务。

4、违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本协议规定的，依据甲方有关规定进行处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

4.2 乙方及其工作人员违反本协议规定的，甲方有权解除与乙方的所有协议、合同并不承担任何违约责任。造成甲方经济损失的，应予赔偿；违反国家、省、市有关法律法规的，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

5、协议法律效力

5.1 本协议作为《 》的附件，与主合同具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

5.2 甲乙双方及其人员在主合同履行完毕后，发现在主合同执行期间有违反本协议规定的行为，仍按本协议规定处理。

6、投诉渠道

如乙方有知悉/怀疑甲方员工有违反上述规定的，欢迎与甲方纪检室联系。甲方设定专用邮箱接受乙方的投诉，邮箱：zjctjjs@gzprg.com。甲方会对所有信息提供者及所提供的全部资料严格保密。

7、协议份数

本协议一式 份，甲、乙双方各执 份，均具有同等法律效力。

甲 方：（盖章） 乙 方：（盖章）

日期： 年 月 日