

合同编号

--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

土地优化设计合同

项目名称：圣龙地块和篁庄旺天围储备地开发概念优化设计技术服务

委托方（甲方）：江门市土地储备中心

设计方（乙方）：广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

资质证书编号：自资规甲字 21440152

签订地点：广东江门

签订日期：2025年12月9日



合同正文

委托方（甲方）：江门市土地储备中心

设计方（乙方）：广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

甲方委托乙方组织编制圣龙地块和篁庄旺天围储备地开发概念优化设计技术服务，经双方协商一致，签订合同如下：

第一条 本合同依据下列文件签订

1. 《中华人民共和国民法典》。
2. 《中华人民共和国城乡规划法》。
3. 国家及地方有关建设工程规划设计管理法规和规章。

第二条 设计内容

1. 项目名称

圣龙地块和篁庄旺天围储备地开发概念优化设计技术服务

2. 规划范围

本项目共需对 2 个地块进行策划研究。具体规划研究范围详见下文：

(1) 圣龙地块

地块位于江门市蓬江区，东临建设二路，北接双龙大道，南邻龙福路，西近星河路。用地范围为 201 亩。



图 1 圣龙地块规划研究范围示意图

(2) 篁庄地块

地块位于江门市蓬江区篁庄村，西临天沙河，南接篁庄大道，东近丰乐公园。用地范围约为 158 亩。



图 2 篁庄地块规划研究范围示意图

3. 规划设计的内容和要求

3.1 规划设计内容

(一) 片区开发策划

(1) 场地分析

为更好地统筹、指导开发建设工作，结合实际工作需求，本次项目需要完成两处地块的概念策划，具体工作内容如下：

(1) 场地分析

充分对场地区位、规划条件、现状发展情况等进行分析，总结归纳场地特征，挖掘地块建设优势和土地价值，提炼规划设计的重点、难点。

(2) 功能业态策划

综合分析各个地块土地情况、现状环境，提出地块的发展愿景，进而确定项目目标客群，根据用户需求对功能、业态、产品进行策划。

(3) 产品类型建议

在综合分析项目定位及目标客群需求的基础上，结合空间布局、经济指标，提出项目适宜的产品类型，并对户型面积、房型、风格提出合理建议。

(4) 开发强度控制

以项目功能及景观发展需求为基础，结合城市界面及天际线打造，依据相关政策、规定要求，提出合理开发强度要求。

(5) 概念方案设计

结合场地建设重点及用地开发指标，对场地开展概念方案设计，包括

设计策略、设计方案、经济指标、空间效果及相关设计分析，并形成每个地块包含人视效果图 1 张，场地鸟瞰效果 1 张，彩色总平面 1 张成果文本。

4. 规划设计成果形式

规划成果包括规划设计文本及汇报材料两部分。

1. 规划设计文本，包括纸质成果及电子成果，其中纸质成果3份，电子成果1份，格式为 PDF 格式。

2. 汇报材料，电子成果，格式为 PPT 格式。

第三条 进度安排

1. 项目工期及计划

本项目的编制工作可分 2 个阶段进行，详细计划如下：

序号	设计阶段	工作内容	完成时间
1	前期调研及论证	通过场地及资料调查，收集并梳理相关数据，研究同类型优秀开发策划类案例，形成项目前期研究小结。	10 个日历日
2	概念规划设	圣龙地块 1. 编制初步方案，就初步方案向甲方及相关部门领导、专家汇报，听取意见和建议。 2. 深化项目业态策划、开发强度等相关内容并形成完整规划成果。	2025 年 12 月底前
		篁庄地块 1. 编制初步方案，就初步方案向甲方及相关部门领导、专家汇报，听取意见和建议。	2026 年 2 月中旬前

	计		2. 深化项目业态策划、开发强度等相关内容并形成完整规划成果。	
总工期			整体设计工期 100 个日历日，分阶段完成 2 宗土地，其中圣龙地块成果在 2025 年 12 月底完成；篁庄地块在 2026 年 2 月中旬前完成。均为规划设计单位工作时间，不计因方案讨论、审议而发生的时间。	

注： 1. 本规划时间不包括等待审查审批的时间。

2. 如甲方未及时提供所需资料或反馈意见，或未能按时向乙方反馈各阶段审查意见，或甲方未能按合同规定向乙方支付设计费时，工期应顺延。

第四条 甲方责任

1. 在合同生效之日起 5 个工作日内，向乙方提供项目的基础资料，并对提供的时间、进度与资料可靠性负责。

2. 收到乙方交付的设计文件后，甲方如有修改意见，应当在收到乙方提交的成果后 3 个工作日内一次性提出修改意见，甲方怠于提出修改意见的，乙方的服务工作期限相应延长。

3. 妥善保护乙方的设计电子文件。在未结清合同款项前，未经乙方同意，不得擅自修改、复制、转让、传播。对转让后重复使用造成不良后果的，乙方不负任何责任。

4. 按照合同约定，按时支付设计费，及时确认乙方各阶段工作进度。

5. 甲方应指派专人负责联系和协调本合同履行的全过程，如合同履行期间更换相应人员需书面告知乙方。甲方应协助乙方进行现状调研和相关

资料收集、组织相关单位的座谈会及专家评审。

第五条 乙方责任

1. 根据合同第二条的规定以及有关设计技术协议文件、设计标准、技术规范、规程、定额等国家现行的法律法规和部门规章制度，提出规划技术要求，并按合同规定的进度和要求提交规划设计文件，并保证规划设计文件是乙方的原创，拥有自主版权，否则由此引发的一切法律纠纷，由乙方负责。

2. 根据合同第三条的规定，按期交付各阶段的设计文件，并保证质量。乙方提交甲方正式设计成果纸质文档壹式叁份、设计成果电子文件壹套，格式为 PDF 格式。甲方需增加纸质文档设计文件的份数或需复制、供应标准图时，乙方另行收取成本费。

3. 乙方必须负责本项目的现场勘查及调研、基础资料收集、《圣龙地块和篁庄旺天围储备地开发概念优化设计技术服务》文件编制、后续服务等相关工作及发生的费用。

4. 现场服务要求：项目编制期间，乙方须现场调研、现场研讨方案，如规划成果须修改或补充须到现场重新调研修订方案。

5. 乙方提交的设计文件如不符合甲方要求的，甲方有权要求乙方根据批复或审查意见修改完善，乙方因此额外产生的费用由其自己承担，交付期限不顺延。

6. 售后服务：规划项目编制完成后，乙方须在 2 年内对规划设计成果

的局部调整或优化负责修改或者补充 3 次以内，修改或者补充工作量不超过设计内容 30%，并且不另行收费。

第六条 设计费和付款方式

1. 计费依据

本项目总设计收费为人民币柒拾万元整（¥700,000.00元），其中圣龙地块设计费为人民币肆拾万元整（¥400,000.00元），篁庄地块设计费为人民币叁拾万元整（¥300,000.00元）。以上价格均包含了税费、设计费、现场勘查及调研、基础资料收集、文件编制、后续服务、差旅费、人工费等履行合同产生的一切费用。

2. 支付方式

由甲方按下列程序向乙方付款（甲方分两期支付）：（一）第一期支付：签订合同后，乙方提交初步成果并向甲方进行第一次汇报后 15 个工作日内（具体以财政资金下达时间为准，下同），甲方向乙方支付合同总额 50%，计人民币叁拾伍万元整（¥350,000.00元）；（二）第二期支付：乙方向甲方提供全套设计方案成果，并通过甲方审核后 15 个工作日内，甲方向乙方支付合同总额 50%，计人民币叁拾伍万元整（¥350,000.00元）；

说明：1) 各阶段的设计费，在乙方提交各阶段设计文件并经甲方确认后，甲方按上述付费时间支付给乙方。

2) 甲方在收到乙方付款申请报告后应于 5 天内审核完毕，并按上述条款的约定向乙方付款。若甲方对乙方提交的付款申请报告存有异议，应在收到报告之日起 5 天内书面通知乙方，由双方在 5 天内协商解

决。甲方收到报告后 5 天内未书面通知乙方的，视为甲方对报告无异议。

3) 甲方向乙方付款前，乙方须向甲方提供相当于甲方付款金额的符合国家财税规定的合法有效发票。若乙方未能按上述条款的约定提供付款申请报告或发票的，则甲方有权拒绝付款。

4) 甲方委托设计项目、规模、条件或因甲方提供的资料错误或所提供的资料做较大修改，以致乙方设计需重大修改或返工时，双方除需另行签订补充协议，重新明确条款外，甲方应根据工作量向乙方增付设计费。

5) 乙方交付成果后，如遇到国家设计规范发生修订与变更时，甲方需乙方依照新规范或修订后的规范进行必要的修改，甲方应根据修改工作量增加设计费用。

6) 甲方委托乙方承担本合同内容之外的工作服务，另行支付费用。

第七条 违约责任

1. 因甲方原因解除本合同的，甲方应向乙方支付合同总价款 20% 的违约金。因乙方原因不履行合同或乙方解除本合同，乙方应向甲方支付合同总价款 20% 的违约金。

2. 甲方因故要求停止设计时，应及时书面通知乙方，乙方应立即停止设计，同时甲方应根据双方确认已完成的设计实际进度向乙方支付相应设计费用。

3. 如因乙方单方面原因，乙方未能按期交付各阶段设计文件给甲方，逾期每日应承担合同总额万分之三的违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同，乙方除需返还未完成部分对应甲方已支付的合同价款外还需向甲方一次性支付合同金额 20% 的违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方需赔偿甲方的损失。如因甲方、有关部门等不可归责于乙方的原

因造成规划设计时间延误的，乙方不承担责任。

4、乙方提交的设工作成果不符合甲方要求的，甲方有权要求其限期纠正，乙方因此额外产生的费用由乙方承担，交付期限不顺延。经要求乙方仍不纠正或纠正不符合本合同约定，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应按合同总价 20%向甲方支付违约金，退还甲方已支付的设计费，并赔偿因此而给甲方造成的损失。

5. 乙方不得将委托服务整体或者部分转交给第三方实施，否则，甲方有权单方解除合同，乙方需向甲方一次性承担合同金额 20%的违约金。如上述违约金不足以弥补甲方损失的，乙方须赔偿甲方实际损失。

6. 甲方无正当理由拒绝接受服务成果的，甲方向乙方偿付本合同总价 20%的违约金。甲方违反本合同第六条约定，未能按时足额支付费用的，按每延期一天支付应付金额的万分之三的违约金给乙方。若甲方逾期超过 30 日的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方支付合同总金额 20%的违约金。

第八条 验收方法

甲方在收到乙方提交的全套成果后于 5 日内组织验收，成果应符合中国国家行业标准、规范、地方文件及本合同要求。

第九条 争议的解决方法

在合同履行过程中发生争议，采取协商解决、调解、诉讼等方式进行解决，诉讼应在甲方所在地的法院进行。

第十条 本合同自双方签字盖章之日起生效，合同约定的义务完成后终止。本合同如有未尽事宜，需经双方共同协商签订补充合同。补充合同与本合同

同具有同等法律效力，但不得与本合同内容抵触。

在本合同有效期内，乙方提交的工作成果知识产权归甲方所有，甲方利用乙方提交的技术咨询工作成果所完成的新的技术成果，归甲方所有。

第十一条 本合同壹式陆份，甲方叁份、乙方叁份，具有同等法律效力。

(以下无正文)



(此页无正文)

甲 方： 江门市土地储备中心 (盖章)

法定 代表 人：
(委托 代理人)

经 办 人：

地 址：

开 户 银 行：

帐 号：

社会 机构 代码 证：

(纳税 人识别 号)

2025 年 12 月 9 日

乙 方： 广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

法定 代表 人：
(委托 代理人)

经 办 人：

地 址： 广州市海珠区南洲路 483 号

帐 号 全 称： 广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

开 户 银 行： 中国农业银行广州南洲支行

帐 号： 4405 0101 0400 0471 0

2025 年 12 月 9 日