

《端州区重点文旅资源提升规划设计方案》

合同书

项 目 地 点： 广东省肇庆市端州区

合 同 编 号：

委 托 方： 肇庆市端文文化旅游投资有限公司

受 托 方： 广东峰景农文旅发展有限公司

签 订 日 期： 2025 年 3 月 19 日

(委托方) 甲方：肇庆市端文文化旅游投资有限公司

(受托方) 乙方：广东峰景农文旅发展有限公司

肇庆市端文文化旅游投资有限公司 (以下称“甲方”) 委托 广东峰景农文旅发展有限公司 (以下称“乙方”) 编制《端州区重点文旅资源提升规划设计方案》，就编制相关工作事宜，根据《中华人民共和国民法典》和相关设计规范，双方经过友好协商，为明确双方责任，确保方案质量，保证方案编制工作顺利进行，本着平等协商的原则，现就有关事项达成一致，签订本合同。

第一条 项目概况

1、项目名称：端州区重点文旅资源提升规划设计方案

2、项目地址：广东省肇庆市端州区岩前村片区、府城片区及骑楼街沿线，出头片区以及睦岗兰龙片区发展规划（扩展到小湘片区）。

第二条 服务内容

《端州区重点文旅资源提升规划设计方案》编制（详见附件一）

第三条 工作时间及进度安排

1、工作时间

乙方工作时间合计为 60 天（以合同签订之日起计算，具体详见时间计划表，甲方审核策划稿件的时间及乙方按照甲方要求修改稿件的时间不计算入乙方工作时间。）

2、时间计划表

片区构成	片区范围	时间计划	对应片区服务价值（万元）
第一片区	岩前村片区规划（以岩前村为核心，辐射联动出头村、石牌村狮岗片区）	合同签署后 60 个工作日完成	24
第二片区	府城片区及骑楼街特色街区（含城中路、正东路、豪居路）	合同签署后 60 个工作日完成	24.1

第三片区	出头片区规划	合同签署后 60 个工作日完成	24.1
第四片区	睦岗兰龙片区发展规划（扩展到小湘片区），立足于农文旅融合发展	合同签署后 60 个工作日完成	24.1

3、甲方应在乙方提出验收或汇报申请之日起【10】个工作日内安排召开汇报会，或以其他方式对阶段成果进行验收，【10】个工作日内甲方需向乙方出具下一部分工作建议反馈表（详见附件二）。通过汇报会或达到验收标准的，乙方可以依据已完成的部分工作，享有对应工作服务价值的收款权利。

未通过汇报会或未达到验收标准的，则甲方须在验收完毕之日起【10】个工作日内出具具有实质性内容的书面建议反馈表，乙方应根据甲方反馈进行修改完善，经双方协商达成一致意见后【15】个工作日内，乙方向甲方提交修改的工作成果并向甲方进行汇报。甲方应在乙方再次提交该阶段成果之日起【5】个工作日内重新安排召开汇报会，或以其他方式对阶段成果进行验收，并在书面通过验收后出具下一阶段工作建议反馈表。未书面通过甲方对上一阶段结果的验收，乙方不得开展协议下一阶段工作（除非甲方另有书面指令）。

4、在乙方提交每个部分的工作成果，甲方自收到之日起【1】个月内未完成验收或提出反馈意见的，视为乙方提交阶段成果验收合格；待甲方支付完毕该部分对应费用后，乙方继续进行下一部分工作。

第四条 项目费用及付款方式

1、甲方向乙方支付方案费用合计¥963,000.00（大写：人民币玖拾陆万叁仟元整）。

2、付款方式，每片区的合同款项均分三个阶段支付，具体如下：

①预付款：合同签订后 10 个工作日内，支付该片区合同款项的 50%。

②第二笔进度款：在本合同签订后 10 个工作日内，乙方须完成合同中每个片区工作阶段的规划设计方案初稿。设计方案经甲方组织专家评审，通过甲方书面确认初步验收后，支付该片区合同款项的 25%。

③尾款：乙方的方案终稿确认验收合格且所有项目成果资料已提交甲方公司，经双方签署移交证明后，支付余下的 25%合同价款。

以上②③项所述的合同款项，双方同意：乙方积极全力配合甲方谋划向上级争取债券资金或者社会资本金后，优先实现支付。在筹措债券资金或社会资本金工作期间，乙方不得以逾期付款为由向甲方主张违约责任和停止合同工作内容的推进进度。乙方保证在合同约定期限内完成设计方案成果。若甲方无法争取到上级债券资金或者社会资本金，本合同余下未付部分合同款由甲方公司研究决定选择分期或分批付款。

鉴于如上本项目存在甲方积极争取上级债券资金或者社会资本支付方式付款的情形，乙方予以知悉且均同意，甲方在本合同约定的各阶段付款时间内启动资金审批程序，甲方的付款义务则视为履行完毕。乙方不得以逾期付款为由向甲方主张违约责任和停止合同工作内容的推进进度。

3、乙方账号

公司名称：广东峰景农文旅发展有限公司

开 户 行：中国工商银行股份有限公司广州凤凰支行

账 号：3602179919100344681

注：乙方请款前，应开具对应的发票和附上相关的请款资料，甲方付款审批流程和划付期间，不计入支付期限内。

4、项目费用包括但不限于方案编制费用、文本制作费用、乙方应交纳的一切税款、编制团队人员考察调研和各阶段成果汇报的差旅费、保险费，专家咨询费、评审费用，以及团队售后指导服务等，此外乙方不再收取甲方任何费用。

5、如甲方需要乙方完成超出合同约定以外的其它工作内容，甲乙双方应协商一致后另行签订书面合同。

第五条 甲方责任

1、乙方应履行以其专业设计向甲方出具资料数据清单的义务。根据乙方的清单，甲方向乙方提交相关资料及数据，并对其完整性、正确性、及时性负责。逾期提交的，乙方工作时间相应顺延。

2、甲方应按照合同第四条规定的金额和时间要求向乙方支付方案费用。逾期支付在【10】天内的，每逾期支付一天，甲方须支付乙方项目应付方案费的一年期 LPR 的 1.3 倍计算利息作为逾期违约金，乙方工作时间顺延。逾期支付超过 10 天以上的，乙方有权暂停履行下一阶段工作。

3、按本合同第三条约定原则，甲方负责按照前述时间节点的规定联系组织召

开汇报会，乙方总的汇报次数应不低于【3】次，不高于【7】次。

4、甲方需配合乙方完成半年度、年度审计工作，根据乙方工作需要，向乙方提供与本项目相关的询证函件、接受乙方聘请的中介机构对与本项目相关的情况进行访谈。

5、因甲方原因（如重大项目变更、项目决策人调整、规范范围变更、主体委托内容变更、红线变更、项目停滞超过一年等）导致乙方工作需要较大返工时，双方应另行协商签订补充合同，同时甲方应向乙方支付相应工作成本。

6、甲方应当给乙方工作提供安全的环境，工作和考察环境处于高原、高温、高山、湖泊、海洋等具有高危风险的工作环境时甲方有义务事先以书面形式告知乙方。

第六条 乙方责任

1、乙方对提交成果的科学性、规范性、有效性负责。

2、乙方在收到甲方对乙方提交的相关文件的修改意见之后，应当及时与甲方沟通并修改。

3、乙方按照合同规定的内容和时间开展工作，按期提交成果。由于乙方自身原因延误成果提交时间，逾期提交的，每逾期提交一天，甲方有权向乙方按总方案费用的一年期 LPR 的 1.3 倍计算利息作为逾期违约金，甲方付款时间顺延。逾期提交超过 10 天以上的，经甲方敦促后仍未整改纠正的，甲方有权单方解除本合同，停止支付余下后期费用并书面通知乙方。

4、乙方对其指派的人员履行本合同过程中的人身财产安全负责，并自行购买对应的保险，履行本合同过程中，乙方员工发生任何的人身安全事故、意外或财产损失导致赔偿的，与甲方无关。

第七条 项目成果

1、乙方提交工作成果的形式：文本说明书（含电子文本）

《端州区重点文旅资源提升规划设计方案》，包含端州区重点文旅资源提升规划设计报告、文旅资源项目库的数据资料、一个长度不低于 30 秒，不长于 60 秒的宣传视频，以及相关规划涉及的图集、视频、影音文件等内容。

2、成果形式

(1)成果文件采用 PDF 和可编辑 word 文件格式。

(2)规格为 A4 或者 A3，与文本文件一并编排、装订。

(3)成果数量：（纸质版文本和光盘）均一式 10 份。

3、如甲方需要提供的项目成果文本超出约定数量，乙方予以免费配合提供。

第八条 知识产权

1、本项目实施中所产生的所有工作成果（包括但不限于著作权、发明、实用新型、外观设计、商标、地理标志、相关技术资料、文档等）的知识产权在甲方支付完毕所有款项之后归甲方所有。

2、乙方保证所提供的策划资料没有侵害任何第三方的知识产权。如有第三方指控乙方提供给甲方的策划资料侵犯了该方的知识产权或其他权利，乙方应自费就上述指控为甲方辩护或进行妥善处理，并承担给甲方及第三方造成的一切损失（包括但不限于赔偿金、律师费等）。如乙方不为甲方辩护或不进行妥善处理，甲方可自行处理，法院生效判决由甲方承担的责任，及甲方自行处理所支出的费用（包括但不限于律师费、案件受理费、执行费、差旅费等）由乙方承担。

第九条 争议解决

甲乙双方在履行本合同中出现的争议首先通过友好协商的方式解决；协商不成的，任何一方应向项目所在地端州区人民法院提起诉讼解决。

第十条 保密条款

甲乙双方对于双方提供的资料、信息负保密责任。除双方有合作关系合作方以及双方聘请的外部专家之外，双方均不得向无关系第三方透露。

第十一条 违约处理

1、因甲方原因影响工作进度或质量的，乙方不承担相应责任。

2、乙方未按照合同约定按期提出项目成果，按照合同第六条第三款执行；乙方所提出的项目成果没有通过验收的，按照合同第三条第三款执行。

3、除上述违约约定外，任一方在履行本合同过程中，违反本合同约定使守约方利益遭受损失或者导致其他守约方无法实现合同目的，或者违反本合同约定的其他条款内容，违约方须根据《中华人民共和国民法典》承担法律义务。

第十二条 合同变更和解除

1、合同变更

有关本合同的任何修改，均需经双方协商一致并签署补充协议确定。

2、合同解除

2.1 如因甲方原因导致项目无法继续（如未按合同第三条、第四条等约定的

时间组织汇报、未支付款项、项目变更、无法取得联系或主体被吊销、注销、解散、破产等), 双方应就协议解除及未尽事宜进行协商。如协商未果, 乙方有权单方解除本协议, 自乙方发出单方解除合同通知之日起三个月内甲方无反馈的, 本合同自三个月期满自动终止。

2.2 由于乙方原因, 逾期超过【30】个工作日未交付所应提交的方案成果, 甲方有权单方解除合同; 乙方提交的规划设计方案因乙方原因经甲方三次反馈意见后仍未能通过验收的, 甲方有权解除合同。甲方因此解除合同的, 乙方无权收取剩余方案费用。未经甲方确认的阶段成果, 乙方不得收取对应的合同款项。

2.3 非乙方原因以外任何原因所导致合同无法继续履行, 甲方应支付甲方已确认的乙方已经进行的阶段工作的服务价值, 并承担由此所造成的乙方全部损失, 乙方享有相应阶段工作价值的收款权利。

第十三条 免责条款

由于政府文件指令、行政命令、区域规划变更、上级指令、决定决议和不可预见的不可抗力的因素, 导致任何一方不能执行本合同中的部分或全部条款时, 遭受不可抗力的一方应及时书面通知对方, 对方可根据实际情况部分或全部免除其应该承担的责任, 并可根据该不可抗力的严重程度做出以下选择:

- 1、顺延项目的完成期限;
- 2、终止本合同。

第十四条 其他

- 1、本合同一式四份, 甲乙双方各持两份。

2、本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效, 自双方权利义务履行完毕终止。

- 3、由于本合同而产生的补充合同及附件, 与本合同正本具有同等法律效力。

甲方(盖章):

法定代表人或授权委托人(签字):

乙方(盖章):

法定代表人或授权委托人(签字):

签署时间: 2024年3月19日

附件一：工作内容

紧扣肇庆市近期重点项目推进脉络，本服务致力于为肇庆市及端州区文旅发展提供高水准、强落地性的解决方案，深度聚焦岩前村片区、府城片区及骑楼街沿线，出头片区以及睦岗兰龙片区发展规划（扩展到小湘片区）的四大关键节点组团，展开全方位的重点规划与提升设计工作。具体核心任务如下：

一、岩前村片区规划（以岩前村为核心，辐射联动出头村、石牌村狮岗片区）

1、项目背景分析。阐述片区在区域文旅发展中的位置和现状，分析其发展潜力以及目前面临的问题，反思岩前村的价值定位，明确开展本次规划设计服务的必要性及目标。

2、现状调研与分析。分别从历史文化、资源评估、风貌现状、经营业态等维度对岩前村进行梳理，分析其优势和短板，并绘制业态分布图，分析各业态之间的协同关系以及与旅游市场需求的匹配度。

3、项目定位与目标。基于对岩前村的自身评估，重新审视项目的主题定位和目标市场，明确项目的独特价值主张和核心竞争力，制定差异化的市场定位策略。

4、文化挖掘和品牌重塑。根据历史文化调研成果，提炼项目的核心文化主题，并围绕主题进行文化故事线的梳理和策划。制定品牌口号、传播策略和推广方案。

5、风貌提升规划。重点对岩前村内部区域的建筑风貌、公共空间和景观环境提出优化提升建议，盘活内部建筑房屋，具体内容如下：

（1）建筑风貌改造：针对现有建筑，提出风貌改造建议，使其风格协调，统一建筑色彩、材质和造型元素，打造具有当地特色的建筑风貌。

（2）公共空间优化：对村内的广场、街道、滨水空间等公共空间进行重新设计和改造，增加景观小品、休息设施、文化展示设施等，提升公共空间的品质和文化氛围，打造多个特色鲜明的网红打卡点。

（3）景观环境整治：加强绿化美化，选择适合本地生长的植物品种，优化植物配置，营造四季有景的景观效果；同时加强环境卫生整治，完善垃圾处理和污水处理设施，确保村落环境整洁优美。

6、重要节点提升设计。分别针对片区的入口节点、核心节点进行优化提升设计。

（1）入口节点设计：对岩前村的主要入口进行景观设计和标识系统建设，打造具有吸引力和辨识度的门户形象，展示岩前村的文化特色和品牌形象。

(2) 核心节点设计：围绕村内的重要历史遗迹、自然景观或文化活动现场，打造核心节点，设计游览路线、景观节点和旅游服务设施，增强游客的体验感和参与度。

7、盘点区域内重要旅游资源及存量资产，形成资产库，并提出资源利用与资产盘活的运营建议和方案，包括资源利用方向建议、资产权属设计、投资模式及策略等。

8、实施计划与保障措施。制定详细的项目实施时间表，明确各阶段的工作任务、责任主体和时间节点，确保规划设计的顺利实施。提出近期重点项目和行动计划，包括项目名称、建设内容、投资估算、实施进度等，争取在短期内取得明显的建设成效，提升区域重点文旅节点的旅游吸引力。

9、落地运营与招商策略。运营前置思维，结合现状实际情况与成功落地经验，为各个节点后期提供可落地可实施的运营模式与策略建议，同时提供招商策略建议，保障项目的顺利实施。

二、府城片区及骑楼街特色街区（含城中路、正东路、豪居路）

1、背景与目标。深入剖析府城片区以及骑楼街承载的历史、商贸、文化记忆。结合当下城市更新、文商旅融合趋势，通过保护历史建筑与风貌，复兴传统商业业态，优化交通与基础设施，提升公共空间品质，塑造特色文化活动品牌。

2、现状调研与分析。从历史文化、建筑现状、商业业态、资产摸底等维度对片区进行现状调研与梳理，明晰资产权属、价值、使用状况，为后续招商、运营、融资提供精准数据支撑，确保资源合理配置、效益最大化。

3、片区发展定位。立足于肇庆端州文旅发展的总体战略，提炼府城片区及骑楼街的核心价值，提出适合片区发展的总体定位及发展目标。

4、空间规划布局。立足于保护优先原则、有机更新策略、文旅融合策略、社区参与策略等原则与策略，根据现状空间布局与业态基础，对片区与骑楼街进行功能空间布局，并进行交通组织与流线设计，提出空间布局策略。

5、建筑风貌设计。建筑风貌上遵循原建筑风格、色彩，修复破损外立面，更换腐朽木构件，重现建筑昔日风采。街巷空间优化，设置街巷标识牌，讲述街巷历史故事。同时对重要节点进行设计，重现历史场景，提升场景氛围感。

6、经营业态策划。根据不同功能区定位、消费人群特点，制定合理业态导入

策略，包括传统业态复兴，如本地知名品牌回归；特色业态引入，如文化体验业态、夜间经济业态、创意商业业态等，对业态布局优化。

7、招商与运营建议。针对府城片区及骑楼街的业态招商与整体运营，从专业角度提供相应的招商策略与运营合作模式。

8、实施保障措施。从运营优惠政策、营销推广、资金保障等方面提供相应的建议，为项目的落地实施提供保障。

三、出头片区规划

1、项目背景分析。阐述片区在区域文旅发展中的位置和现状，分析其发展潜力以及目前面临的问题，反思出头村的价值定位，明确开展本次规划设计服务的必要性及目标。

2、现状调研与分析。分别从历史文化、资源评估、风貌现状、经营业态等维度对出头村进行梳理，分析其优势和短板，并绘制业态分布图，分析各业态之间的协同关系以及与旅游市场需求的匹配度。

3、项目定位与目标。基于对出头村的自身评估，重新审视项目的主题定位和目标市场，明确项目的独特价值主张和核心竞争力，制定差异化的市场定位策略。

4、文化挖掘和品牌重塑。根据历史文化调研成果，提炼项目的核心文化主题，并围绕主题进行文化故事线的梳理和策划。制定品牌口号、传播策略和推广方案。

5、规划研究出头如何串联绿道、码头、沙滩等特色资源衔接，培育餐饮娱乐、酒店民宿等多元业态发展。

6、风貌提升规划。重点对出头村内部区域的建筑风貌、公共空间和景观环境提出优化提升建议，盘活内部建筑房屋，具体内容如下：

(1)建筑风貌改造：针对现有建筑，提出风貌改造建议，使其风格协调，统一建筑色彩、材质和造型元素，打造具有当地特色的建筑风貌。

(2)公共空间优化：对村内的广场、街道、滨水空间等公共空间进行重新设计和改造，增加景观小品、休息设施、文化展示设施等，提升公共空间的品质和文化氛围，打造多个特色鲜明的网红打卡点。

(3)景观环境整治：加强绿化美化，选择适合本地生长的植物品种，优化植物配置，营造四季有景的景观效果；同时加强环境卫生整治，完善垃圾处理和污水处理设施，确保村落环境整洁优美。

7、重要节点提升设计。分别针对片区的入口节点、核心节点进行优化提升设计。

(1)入口节点设计：对出头村的主要入口进行景观设计和标识系统建设，打造具有吸引力和辨识度的门户形象，展示出头村的文化特色和品牌形象。

(2)核心节点设计：围绕村内的重要历史遗迹、自然景观或文化活动场所，打造核心节点，设计游览路线、景观节点和旅游服务设施，增强游客的体验感和参与度。

8、盘点区域内重要旅游资源及存量资产，形成资产库，并提出资源利用与资产盘活的运营建议和方案，包括资源利用方向建议、资产权属设计、投资模式及策略等。

9、实施计划与保障措施。制定详细的项目实施时间表，明确各阶段的工作任务、责任主体和时间节点，确保规划设计的顺利实施。提出近期重点项目和行动计划，包括项目名称、建设内容、投资估算、实施进度等，争取在短期内取得明显的建设成效，提升区域重点文旅节点的旅游吸引力。

10、落地运营与招商策略。运营前置思维，结合现状实际情况与成功落地经验，为各个节点后期提供可落地可实施的运营模式与策略建议，同时提供招商策略建议，保障项目的顺利实施。

四、睦岗兰龙片区发展规划（扩展到小湘片区），立足于农文旅融合发展

1、项目背景与目标。立足于广东省百千万工程大背景下，肇庆市对于农文旅融合发展的政策导向，强调政策红利为片区发展创造的机遇。作为端州区旅游向外延展的关键节点，睦岗兰龙片区以差异化的乡村体验丰富区域旅游产品谱系，填补城市旅游在乡村、民俗、农事体验等领域的短板，成为串联城乡旅游资源、推动端州旅游迈向全域化、多元化发展的核心引擎。

2、项目资源摸底。对兰龙片区的土地资源、农业资源、生态资源、资产情况进行梳理与摸底，建立资源库、资产库，为制定项目的总体发展思路提供支撑。

3、项目发展策略。基于对片区资源的摸底，评估项目的优劣势，结合国内外同类型农文旅项目，制定适合项目发展的策略。尤其是发挥片区特有的萤火虫资源，构建以萤火虫为核心资源的发展体系。

4、项目发展定位。结合项目独有的资源禀赋，结合端州区在农文旅融合方面

的政策优势，制定项目的发展定位与目标客群。

5、空间布局与产品体系。遵循项目的空间肌理，注重保护乡村原有的生态环境和文化遗产，通过合理的空间布局和功能划分，实现农文旅的有机融合，打造具有独特魅力的乡村旅游目的地。同时注重提升乡村旅游的品质和内涵，为游客提供高品质的旅游体验和服务。

6、实施计划与保障。制定项目近期、中期、远期的实施计划与相应的保障，通过科学规划和有效实施，可以推动项目的顺利发展。

7、招商与运营策略。针对产品业态及项目整体的农文旅运营提供招商意见及运营意见。

附件二：

阶段成果评价和下一阶段工作建议反馈表

成果评价人员及职务						
姓名						
职务						
评价和下一阶段工作建议						
年 月 日						

（请甲方客观、认真填写，以利于项目有效推进。如有必要，请加页）

附件三：项目实施人员及资质清单

姓名	职务	职称	专业方向	联系电话