

茂名职业技术学院南校区修建性详细规划修编服务 采购项目采购需求书

一、中介服务机构资格（资质）要求

- 1、具备《政府采购法》第二十二条规定的条件；
- 2、具有独立法人资格，持有合法有效的企业法人营业执照；
- 3、具备行政主管部门核发的城乡规划编制乙级以上资质；
- 4、近两年在信用中国和信用广东存在失信行为记录的，项目业主有权取消该中选服务机构的报名和中选资格。

二、服务内容和 service 要求

1、服务内容

本项目拟选取一家规划设计服务单位，根据国家和地方现行相关法律、法规、政策及相关标准、规范规程的要求，完成南校区（约950亩，其中约475亩土地规划已实施）修建性详细规划修编工作，出具相关服务成果，并做好后期的配合工作。主要包括以下工作内容：

（1）规划总体要求：要求按22000学生规模本科办学水平达标标准进行总体规划修编。

（2）全方位现状调研：对规划范围及周边片区进行详细踏勘，了解周边现状情况及学校历史、校园特色等。

（3）问题难点梳理：全面梳理学校周边交通、用地报批、现状功能、发展需求等问题，以问题为导向进行规划提升。

（4）衔接上位规划要点：严格落实上位规划确定的管控要求，衔接相关专项规划，形成用地布局方案。

（5）校园发展需求研究：根据最新校园建设相关标准进行各项功能指标梳理，明确近远期的发展建设需求。

(6) 愿景目标定位：结合教育发展需要，分析学校发展机遇，结合上位以及相关规划情况，提出学校发展目标定位与发展愿景。

(7) 总体空间格局：综合学校现状空间结构、场地功能和形态特征，衔接周边功能板块和节点，形成学校总体空间结构。

(8) 总平面图编制：综合场地特征与周边环境，结合各主体功能和方案形态，布局建筑、道路、操场、公共空间等内容，进行总体平面设计。

(9) 交通流线规划编制：梳理地块周边交通条件，衔接国土空间规划以及在编控规，给出学校内部及周边交通路网体系、道路交通、慢行交通和停车设施规划。

(10) 校园绿化规划编制：结合现状校园内部绿化景观等设计，优化校园绿化规划。

(11) 市政工程规划编制：根据未来建筑建设需要，规划完善校园整体的相关配套供水排水、电力等市政设施。

(12) 校园竖向设计编制：根据校园现状标高，结合新建建筑及园林景观等，进行校园竖向设计，满足市政及相关人行、车行交通要求。

(13) 日照规划分析编制：根据日照标准进行分析规划，满足相关日照要求。

(14) 规划效果图绘制：绘制整体效果图，直观展示规划地块整体效果，包括建筑、道路、绿化和场地关系等内容。

(15) 完善规划报批流程：配合控规调整及衔接落实完善相关规划报批流程。

2、服务要求

(1) 中选服务机构在签订合同前应确定本次服务团队成员，提

供拟投入团队人员名单(含项目负责人)明细且不得少于 6 人,提供人员规划或设计相关注册证书及社保证明。服务期间应保证固定的项目负责人,负责日常业务联系、技术对接、决策等事务,不可随意更换项目负责人。

(2) 本项目时间紧张,要求服务单位响应及时,服务单位需承诺可以在接到业主单位通知后 24 小时内到达学校进行对接。

(3) 服务单位签订服务合同后开始作业,在合同约定的服务期限内完成修建性详细规划修编服务。

(4) 规划设计成果满足《城市规划编制办法》、《城市规划编制办法实施细则》、《普通高等学校建筑面积指标》、《高职高专院校基本办学条件指标(试行)》、《高等职业学校建设标准》(建标〔2018〕32号)和《本科层次职业学校设置标准(试行)》(教发〔2021〕1号)等国家及行业标准。

(5) 规划工作完成后,服务单位应将相关成果资料提交项目业主;同时需配合业主单位完成规划报送、方案汇报等工作,直至取得批复文件。

(6) 服务单位须对项目有关情况保密,不得与项目利益的人接触,做好资料保密工作,保证所有资料不外泄。

三、合同履行地点及方式

服务地点:茂名职业技术学院南校区

服务方式:上门服务

四、采购预算

1、根据中国城市规划协会编制的《城市规划设计计费指导意见(2017年修订版)》第 3.2.2 条计算标准收费后优惠计取,最终服务费以第三方审核结果为准。

2、茂名职业技术学院南校区规划面积约 950 亩，合 63.33 公顷，以该面积为计算基数。南校区目前已建成区域面积约 31.67 万平方米（合 475 亩）。本次调规属于总体修详规修编，设计范围包括总的用地范围，但已建成区工作量相对要少。新规划土地面积约 475 亩（合 31.67 公顷，含山顶龙眼园和未征的 125 亩土地）。

3、服务费标准价计算

服务费标准价=规划面积×计费单价=31.67 公顷×1.2 万元/公顷×=38.00 万元

4、项目招标控制价

本项目以服务费标准价下浮 29%后作为招标控制价。招标控制价=服务费标准价×（1-29%）=38.00 万元×（1-29%）=27.0 万元。

5、中介服务机构报价要求

参与本项目服务机构需报总价，最高限额 27.0 万元，且报价已包含完成本次服务全部费用。

五、选取方式

多次报价竞价选取

六、服务时间

中介服务机构自合同签订后 7 个日历天内完成修建性详细规划修编服务，并提交所有成果文本；同时需配合业主单位完成规划报送、方案汇报等工作，直至取得批复文件。

七、结算方式

签订合同后，服务机构按合同要求开展规划设计工作，规划设计成果经过业主单位确认并报送至审批部门后支付至合同价的 50%，取得批复文件后支付至合同价的 100%。

因业主单位使用的是财政资金，业主单位在前款规定的付款时间

为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间，不含政府财政支付部门审核的时间。因政府财政支出审批流程及办理手续而造成项目支付进度有所推延而导致业主单位逾期付款的，业主单位不承担逾期付款违约责任，但应及时跟进协调政府相关部门及时办理。每一期付款前，服务机构应出具等额有效的发票给到业主单位，否则付款期限顺延。

八、违约责任

中介服务机构逾期交付成果的，每逾期一日按合同总额的 0.1% 向业主单位支付违约金；因中介服务机构原因导致项目未通过审批的，中介服务机构应无偿整改直至通过，若整改超过 30 日仍未通过，业主单位有权单方解除合同，要求中介服务机构退还已付款项并赔偿发包人直接损失。

九、解决争议方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的依法向业主单位所在地人民法院起诉。

发包人：_____

设计人：_____

发包人委托设计人承担茂名职业技术学院南校区修建性详细规划修编服务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《城市规划编制办法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》和《城市规划设计计费指导意见》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 规划项目批准文件。

第二条 项目概况：

项目名称：茂名职业技术学院南校区修建性详细规划修编服务采购项目

项目规模：学院南校区约950亩地块。南校区目前已建成区域面积约475亩。本次调规属于总体修详规修编，设计范围包括总的用地范围，但已建成区工作量相对要少。新规划土地面积约475亩（合31.67公顷）。

项目地点：茂名职业技术学院南校区

服务内容：根据国家和地方现行相关法律、法规、政策及相关标准、规范规程的要求，完成南校区（约950亩，其中约475亩土地规划已实施）修建性详细规划修编工作，出具相关服务成果，并做好后期的配合工作。主要包括以下工作内容：

（1）规划总体要求：要求按22000学生规模本科办学水平达标标

准进行总体规划修编。

(2) 全方位现状调研：对规划范围及周边片区进行详细踏勘，了解周边现状情况及学校历史、校园特色等。

(3) 问题难点梳理：全面梳理学校周边交通、用地报批、现状功能、发展需求等问题，以问题为导向进行规划提升。

(4) 衔接上位规划要点：严格落实上位规划确定的管控要求，衔接相关专项规划，形成用地布局方案。

(5) 校园发展需求研究：根据最新校园建设相关标准进行各项功能指标梳理，明确近远期的发展建设需求。

(6) 愿景目标定位：结合教育发展需要，分析学校发展机遇，结合上位以及相关规划情况，提出学校发展目标定位与发展愿景。

(7) 总体空间格局：综合学校现状空间结构、场地功能和形态特征，衔接周边功能板块和节点，形成学校总体空间结构。

(8) 总平面图编制：综合场地特征与周边环境，结合各主体功能和方案形态，布局建筑、道路、操场、公共空间等内容，进行总体平面设计。

(9) 交通流线规划编制：梳理地块周边交通条件，衔接国土空间规划以及在编控规，给出学校内部及周边交通路网体系、道路交通、慢行交通和停车设施规划。

(10) 校园绿化规划编制：结合现状校园内部绿化景观等设计，优化校园绿化规划。

(11) 市政工程规划编制：根据未来建筑建设需要，规划完善校

园整体的相关配套供水排水、电力等市政设施。

(12) 校园竖向设计编制：根据校园现状标高，结合新建建筑及园林景观等，进行校园竖向设计，满足市政及相关人行、车行交通要求。

(13) 日照规划分析编制：根据日照标准进行分析规划，满足相关日照要求。

(14) 规划效果图绘制：绘制整体效果图，直观展示规划地块整体效果，包括建筑、道路、绿化和场地关系等内容。

(15) 完善规划报批流程：配合控规调整及衔接落实完善相关规划报批流程。

第三条 发包人应向设计人提交的项目有关资料及文件：规划用地范围的1:500地形图、规划用地范围内的土地权属证明。

第四条 设计人应在收到发包人提交的资料后【】个日历天内以书面形式一次性提出资料补充要求，逾期未提出的，视为发包人提交的资料已完全满足本项目设计需求。

第五条 服务期限：设计人自合同签订后7个日历天内完成修建性详细规划修编服务，并提交所有成果文本；同时需配合业主单位完成规划报送、方案汇报等工作，直至取得批复文件。

第六条 设计人应向发包人交付本项目相应规划设计成果及文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 合同价：

双方商定，设计费合同价为：¥_____（大写：_____），

中标下浮率：_____。

6.2 支付方式

签订合同后，服务单位按合同要求开展规划设计工作，规划设计成果经过甲方确认并报送至审批部门后支付至合同价的 50%，取得批复文件后支付至合同价的 100%。

6.3 收款账户

收款单位：

开户银行：

银行账号：

行号：

说明：因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间，不含政府财政支付部门审核的时间。因政府财政支出审批流程及办理手续而造成项目支付进度有所推延，而导致甲方逾期付款的，甲方不承担逾期付款违约责任，但应及时跟进协调政府相关部门及时办理。发包人须按照上述约定安排付费。每一期付款前，乙方应出具等额有效的发票给到甲方，否则，付款期限顺延。

第七条 双方权利与义务

7.1 发包人：

7.1.1 发包人按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向设计人提交基础资料及文件，并对其完整性、正确性、有效性及时限负责。发包人不得要求设计人违反国家有关标准、规范进行设计。

发包人提交上述资料及文件超过规定期限15天以内，设计人按本合同第四条规定交付规划设计文件时间顺延；超过规定期限15天时，设计人有权重新确定交付规划设计文件的时间。

7.1.2 发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，以致造成设计人需返工时，双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确有关条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人支付返工费。

在未签订合同前发包人已同意，设计人为发包人所做的各项规划设计工作，应按经发包人书面确认的收费标准，支付相应服务费。

7.1.3 按照本合同的规定按期如数向设计人支付规划设计费。

7.1.4 在合同履行期间，除不可抗力情况外发包人无正当理由终止或解除合同，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，按该阶段规划设计费的全部支付。

7.1.5 发包人应保护设计人的投标书、设计人案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经设计人同意，发包人对设计人交付的设计资料及文件不得擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同外的项目，如发生以上情况，发包人应负法律责任，设计人有权向发包人提出索赔。

7.1.6 发包人如需要组织审查会议对规划设计成果进行审查的，审查会议的审查形式和时间安排，由双方商议确定。发包人负责组织规划设计文件审查会议，并承担会议费用及发包人的上级单位、政府有关部门参加的审查会议的费用。

7.1.7 发包人应明确其负责规划设计的发包人代表的姓名、职务、联系方式及授权范围等事项。发包人代表在发包人的授权范围内，负责处理合同履行过程中与发包人有关的具体事宜。发包人代表姓名：_____，联系方式：_____。

7.2 设计人：

7.2.1 设计人应按国家规定技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求进行规划设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的规划设计资料，并对其负责。

7.2.2 设计人采用的主要技术标准是：国家现行标准、规范。

7.2.3 设计人承担现状基础资料调查、收集过程所产生的交通、误餐、住宿等费用。

7.2.4 设计人提交的规划设计成果经发包人审查后，若需要调整相关内容，设计人负责作出必要的调整和补充。

7.2.5 设计人负责向发包人对本规划设计项目范围内的相关技术交底，参加规划审查会议并根据发包人的意见调整方案(不超出原定范围)，并对规划设计图纸资料及文件出现的遗漏或错误负责及时有效的修改或补充，直至规划成果通过审批。

7.2.6 在规划成果未获政府有关部门的审批通过前，如因设计成果不符合国家规范、发包人要求或设计瑕疵导致未通过的，设计人应及时、无偿提供修正、完善服务，直至通过为止。

第八条 违约责任：

8.1 在合同履行期间，发包人终止或解除合同的，若设计人未开

始规划设计工作的，设计人应退还发包人已付的款项；若设计人已开始设计工作的，发包人应根据设计人已完成且经发包人书面确认合格的实际工作量支付费用。若因设计人违约导致合同解除，发包人无需支付后续费用，并有权追究设计人的违约责任。

8.2 发包人应按本合同第六条规定的金额和时间向设计人支付设计费，每逾期支付一天，应承担本合同约定设计费万分之一的逾期违约金，违约金最高不超过应收设计费的百分之十。逾期超过30天以上时，设计人有权暂停履行下阶段工作，并书面通知发包人。若因发包人自身原因导致本合同项目停、缓建，发包人仍须按6.2条规定支付设计费；若因不可归责于双方的原因导致不审批或停、缓建，发包人仅需支付设计人已完成且经发包人书面确认的合格工作量对应的费用。

8.3 设计人对规划设计成果出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人错误造成工程质量事故损失，设计人除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的设计费，并应赔偿发包人造成的全部损失。

8.4 由于设计人原因，延误了按本合同第四条规定的设计资料及设计文件的交付时间，每逾期一日应向发包人支付合同总价千分之二的违约金。逾期超过3日的，视为设计人根本违约，发包人有权单方解除合同并要求设计人支付合同总价30%的违约金，违约金不足以弥补发包人损失的，设计人应予赔偿。

8.5 合同生效后，设计人要求终止或解除合同，设计人应返还发

包人已支付款项，并向发包人支付合同总价30%的违约金，若该违约金不足以弥补发包人损失的，设计人还应予以赔偿。

8.6 合同有关违约、争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第九条 其他

9.1 知识产权：

9.1.1 发包人向设计人提供的所有资料及文件的知识产权归发包人所有。设计人为本项目创作、编制、交付的所有规划设计成果（包括但不限于文字、图纸、图表、模型、电子数据等），在发包人按本合同约定支付全部费用后，其知识产权（包括但不限于著作权、使用权等）即转让至发包人所有，设计人有权保留一份副本用于存档。

9.1.2 设计人应保护发包人的知识产权，未经发包人书面许可，不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料，不得将上述成果用于本合同目的之外的任何场合，或提供给任何第三方。如发生以上情况并给发包人造成经济损失，发包人有权向设计人索赔。

9.1.3 设计人应保证向发包人提交的全部规划设计成果均不侵犯任何第三方的知识产权或其他合法权益。如因设计人提交的成果存在权利瑕疵，导致发包人遭受任何索赔、诉讼或调查的，设计人应承担由此产生的全部费用（包括但不限于赔偿款、罚款、律师费、诉讼费、保全费、差旅费等），并赔偿发包人因此遭受的全部损失。

9.1.4 双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对对方的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本

合同项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任以及维权费用。设计人对发包人提供的所有资料负有保密义务，项目结束后应返还或销毁。

9.2 设计人未经发包人书面同意不得分包、转包本合同项目，否则发包人有权单方解除本合同并要求设计人赔偿本合同总金额20%的违约金

9.3 设计人逾期交付成果的，每逾期一日按合同总额的0.1%向发包人支付违约金，逾期超过7日的，视为设计人根本违约，发包人有权单方解除合同并要求设计人支付合同总价30%的违约金，违约金不足以弥补发包人损失的，设计人应予赔偿。

9.4 因设计人原因导致项目未通过审批的，设计人除承担逾期责任外，应在发包人要求的期限内无偿整改直至通过，若整改超过2次仍未通过，发包人有权单方解除合同，要求设计人退还已付款项并赔偿发包人因此遭受的全部损失（包括但不限于发包人因本项目产生的调研费、会议费、协调费等合理支出）。

9.5 发包人委托设计人承担本合同内容以外的工作服务，另行支付费用。

9.5 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决，互不承担违约责任。

9.7 通知与送达：双方指定的代表人，或者本合同尾部载明的委托代理人、经办人及联系方式均为双方有效联系方式，本合同履行过程中，双方通过前述联系方式交接的文件、寄送的邮件、沟通的聊天

记录等双方均予以认可。联系人或联系方式发生变更时，应自变更之日起三个工作日内书面通知对方变更后的联系人及联系方式。如因联系人、联系方式发生变化导致文件、资料、邮件以及人民法院送达的诉讼法律文书等无法送达或一方拒绝签收的，文件、邮件以及人民法院送达的诉讼法律文书退回之日视为送达之日，由此产生的法律后果由变更方承担。

9.8 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方均有权依法向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

9.9 本合同一式肆份，发包人贰份，设计人贰份，具有同等法律效力。

9.10 本合同经双方签章后生效。

9.11 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

9.12 其它约定事项：无

（正文到此结束）

发包人名称：

设计人名称：

法定代表人：

法定代表人：

（签字）

（签字）

委托代理人：

（签字）

签订日期： 年 月 日

委托代理人：

（签字）

签订日期： 年 月 日