

渭南市临渭区崇凝镇敬老院供养楼项目实施详细  
规划及修建性详细规划编制服务项目

政府采购合同书

采购人：渭南市临渭区民政局

供应商：陕西珑壹空间规划有限公司

签订地点：渭南市临渭区民政局

项目编号：ZCSP-临渭区-2026-00061

采购人：渭南市临渭区民政局

供应商：陕西珑壹空间规划有限公司

根据渭南市临渭区崇凝镇敬老院供养楼项目实施详细规划及修建性详细规划编制服务项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

### 一、合同文件

1. 协议书条款；
2. 竞争性磋商文件；
3. 磋商响应文件；
4. 成交通知书；
5. 其他。

上述所指合同文件应认为是互相补充和解释的，但是有模棱两可或互相矛盾之处，以其所列内容顺序为准。

### 二、合同价款

(一) 合同总价款(人民币)：大写 肆拾肆万捌仟元整；小写¥448000.00 元。

(二) 合同总价款是指完成本项目的所有费用，包括完成本项目的所有费用，包括但不限于项目调研费、现场踏勘费、资料整理费、编制费、专家咨询费、人工费、材料费、交通费、住宿费、管理费、评审费、税金、利润、磋商文件明示及暗示所有风险等所有费用，服务期内采购人不再增加任何费用。

(三) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

### 三、款项结算

(一) 合同价款的支付：合同签订后采购人支付合同总价款(含税)的40%；初步成果通过专家评审后，采购人支付合同总价款(含税)的30%；最终成果获得政府或相关部门批复后，采购人支付合同总价款(含税)的30%。

(二) 结算方式：银行转账。

#### 四、服务内容及要求

(一) 服务地点：渭南市临渭区。

(二) 服务期：自合同签订之日起 90 日历天。

(三) 服务内容：本项目采购内容为渭南市临渭区崇凝镇敬老院供养楼项目实施详细规划及修建性详细规划编制服务，包括但不限于：前期调研、基础资料收集整理、规划方案设计、方案论证修改、规划文本编制、图纸绘制、成果审核、专家评审配合、向相关主管部门报审及修改完善、最终成果交付等全流程服务，确保规划成果通过相关部门审批备案，满足项目后续立项、施工建设等全部使用需求。具体如下：

##### 1、前期调研与资料收集

(1) 开展项目地块现场踏勘，详细了解地块地形、地貌、周边环境、基础设施（供水、供电、供热、排水、通信等）现状，以及周边公共服务设施（医疗、交通、商业等）分布情况，形成踏勘报告。

(2) 收集项目相关基础资料，包括但不限于：地块红线图、土地利用现状图、地形图、项目立项文件、当地城乡规划、养老服务相关政策文件、敬老院现有设施情况、供养对象数量及需求等，对资料进行整理、分析，为规划编制提供依据。

(3) 调研当地同类敬老院供养楼建设案例，结合项目实际需求，借鉴先进规划经验，优化规划方案。

##### 2、实施详细规划编制

(1) 结合项目立项要求、地块条件及相关标准，明确项目建设目标、建设规模、功能定位、用地布局、容积率、建筑密度、绿地率等核心指标，符合《特困人员供养服务设施(敬老院)建设标准》（建标 184-2017）中关于建设规模、用地布局的相关规定。

(2) 规划项目基础设施配套，包括道路系统、给排水系统、供电系统、供热系统、通信系统、消防系统、安防系统等，确保基础设施完善、布局合理，满足项目建设及后期运营需求，其中绿地率和停车场地用地面积不应低于当地的规划要求。

(3) 编制实施详细规划文本、说明及相关图纸，明确规划实施的步骤、措施及相关要求，为项目实施提供指导。

### 3、修建性详细规划编制

(1) 在实施详细规划的基础上，细化建筑布局，明确供养楼主体建筑的位置、层数、建筑面积、建筑风格、户型设计等，户型设计需符合老年人生活需求，配备必要的无障碍设施，居室需包含卧室、卫生间及储物空间，宜设置阳台；同时合理布局管理服务用房、附属用房及公共活动空间。

(2) 细化场地布局，包括室外活动场地、绿地、衣物晾晒场、停车场、堆场等，临近基地的地方可设置供养对象从事作业劳动的场地，合理规划出入口、道路走向，确保交通顺畅、安全，满足老年人出行需求。

(3) 细化配套设施布局，包括医疗保健设施、文化娱乐设施、生活服务设施等，若设置护理型床位，相关用房设置需符合《老年养护院建设标准》的规定；可根据实际需要增设相应的功能用房，确保配套设施齐全、功能完善，与主体建筑协调统一。

(4) 编制修建性详细规划文本、说明及相关图纸，包括总平面图、建筑平立剖面图、场地竖向规划图、管线综合规划图、绿化规划图等，图纸深度需满足《建筑工程设计文件编制深度规定》，确保可直接用于项目施工招标及施工建设。

### 4、方案论证与修改完善

(1) 规划方案编制完成后，及时向采购人汇报，配合采购人组织方案研讨，根据采购人意见对方案进行修改完善。

(2) 组织或配合采购人邀请相关专家对规划方案进行评审，根据专家评审意见，进一步优化规划方案，确保规划方案科学、合理、合规。

### 5、报审及成果交付

(1) 配合采购人向当地城乡规划等相关主管部门报送规划成果，负责解答主管部门提出的疑问，根据主管部门的审批意见，无偿对规划成果进行修改完善，直至通过审批备案。

(2) 规划成果通过审批后，按照采购人要求，交付完整的规划成果资料，包括纸质版和电子版，纸质版需装订规范、份数满足采购人及相关主管部门需求，电子版需采用通用格式，确保可正常查阅、使用。

#### (四) 服务要求：

##### 1、总体要求

(1) 需严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》《特困人员供养服务设施(敬老院)建设标准》(建标 184-2017)《养老服务设施布局规划编制技术指南(试行)》《老年人建筑设计规范》《建筑设计防火规范》等国家、省、市相关法律法规、规章及技术标准、规范，结合项目实际情况，科学、合理编制规划成果，确保规划的合规性、实用性、前瞻性和可操作性。

(2) 规划编制需坚持“以人为本、经济适用、功能完善、设施齐全、绿色节能”的原则，充分考虑供养对象(特困老年人)的生理、心理特点，突出养老服务功能，合理布局居住、医疗保健、公共活动、管理服务等各类用房及配套设施，兼顾安全性、舒适性和便利性，同时符合当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划及乡镇规划、村庄建设规划要求。

(3) 编制单位需建立专业服务团队，指定专人负责项目对接，及时响应采购人需求，主动沟通规划编制过程中的各类问题，配合采购人开展方案研讨、专家评审、主管部门报审等工作，确保服务高效、优质。

(4) 规划成果需符合相关主管部门的审批要求，确保顺利通过评审和备案，若因编制单位自身原因导致规划成果无法通过审批，编制单位需无偿修改完善，直至通过审批，由此产生的一切费用由编制单位承担。

##### 2、成果要求

(1) 实施详细规划成果：包括规划文本、规划说明、规划图纸(含用地布局图、基础设施配套规划图等)、相关附件(踏勘报告、资料汇编、专家评审意见及修改说明等)。

(2) 修建性详细规划成果：包括规划文本、规划说明、规划图纸（含总平面图、建筑平立剖面图、场地竖向规划图、管线综合规划图、绿化规划图、无障碍设施规划图等）、相关附件（方案论证意见、专家评审意见及修改说明等）。

(3) 成果份数：纸质版不少于 8 份（其中正本 2 份、副本 6 份），电子版 2 份（U 盘存储，含全部成果文件，文本为 Word 或 PDF 格式，图纸为 CAD 或 PDF 格式），具体份数可根据采购人及相关主管部门要求调整，不额外收取费用。

(4) 成果质量：规划文本内容完整、逻辑清晰、数据准确，符合相关标准及采购人要求；图纸绘制规范、比例恰当、标注清晰，无错漏，可直接用于项目后续工作。

### 3、质量要求

(1) 编制单位需建立完善的质量控制体系，明确各环节质量责任，确保规划成果的准确性、合规性和实用性，严格按照相关标准及采购人要求编制规划，杜绝出现成果错漏、不符合规范等问题。

(2) 规划编制过程中，编制单位需主动与采购人沟通，定期向采购人汇报工作进展，及时反馈遇到的问题，听取采购人意见，确保规划方案符合项目需求。

(3) 规划成果通过审批后，编制单位需提供后续技术咨询服务，配合采购人解决项目施工过程中涉及的规划相关问题，提供技术指导，不得额外收取费用。

(4) 若规划成果存在质量问题或不符合审批要求，编制单位需无偿修改完善，直至通过审批；若因编制单位自身原因导致规划成果无法通过审批，且经多次修改仍无法满足要求，采购人有权解除合同，编制单位需退还已收取的全部服务费用，并承担由此给采购人造成的损失。

### 4、其他要求

(1) 在服务范围内按工作内容和要求制定详细的方案，方案科学、合理、可靠。

(2) 人员配备合理。有针对本项目的专项服务小组，项目负责人、工作人员分工明确（应有具体成员名单，包括姓名、工作职责等）

(3) 有各类突发事件的应急预案和措施，有明确具体的承诺。

(4) 供应商所拟派的工作人员，若在服务期间发生任何伤害，采购人概不负责，由供应商自行处理。

## **五、技术资料**

1. 供应商应按磋商文件规定的时间向采购人提供完成项目的有关服务资料。

2. 没有采购人事先书面同意，供应商不得将由采购人提供的有关合同或任何合同条文或资料等提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

## **六、技术情报的保密**

1. 采购人、供应商双方商定，供应商取得的所有原始技术资料在工作结束后交还采购人，供应商不得对外泄露。

2. 相关资料涉及国家秘密的，供应商应严格遵守国家《保密法》及有关保密规定，履行有关保密程序，供应商涉密人员上岗应当经过保密教育培训，掌握保密知识技能，签订保密承诺书，严格遵守保密规章制度，不得泄露国家秘密。

## **七、转让或分包**

1. 本合同范围的项目服务内容，应由供应商直接服务，不得转让他人；

2. 如有转让和未经采购人同意的分包行为，采购人有权解除合同，并追究供应商的违约责任。

## **八、采购人的权利及义务**

### **(一) 采购人的权利**

1. 采购人有权向供应商询问工作进展情况及相关的内容。

2. 采购人有权阐述对具体问题的意见和建议。

3. 当采购人认定供应商专业人员不按合同履行其职责，或与第三人串通给采购人造成经济损失的，采购人有权要求更换专业人员，直至终止合同并要求供应商承担相应的赔偿责任。

### **(二) 采购人的义务**

采购人应当在约定的时间内，向供应商提供与本项目实施有关的资料。

## **九、供应商的权利及义务**

### （一）供应商的权利

供应商在项目实施过程中，如采购人提供的资料不明确时可向采购人提出书面报告。

### （二）供应商的义务

1. 人员配备合理。有针对本项目的专项服务小组，项目负责人、工作人员分工明确（应有具体成员名单，包括姓名、工作职责等），并按合同约定的范围实施业务。

2. 应及时向采购人汇报该项目完成进度。

3. 在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

4. 在编制成果工作过程中，如遇采购人所提供的材料有不统一、不明确、不详实之处时，应立即与采购人沟通，不得以此延误时间。

5. 供应商除编制本项目成果外，还应负责协助采购人完成成果文件的验收等工作。

## 十、质量标准

符合国家相关行业规范、规程和有关技术规定并取得相关部门批复。

## 十一、违约责任

（一）采购人因未及时向供应商提供项目启动所需资料造成工期延误，每延误1日则本合同服务周期延长1日，以此类推；因资料真实性给供应商造成损失和产生相关连带责任时，采购人除按供应商要求进行赔偿外还需承担因连带责任产生的所有责任。

（二）因供应商原因造成工期延误（自然灾害、疫情等不可抗力除外），采购人有权从未付款项中按每日3‰合同价款扣除违约金，此违约以30日为限；若采购人未按约定时间付款，则供应商有权按每日3‰合同价款收取违约金。

## 十二、不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方。

3. 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十三、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向采购人所在地法院起诉。

#### 十四、合同生效及其它

1. 本合同经采购人、供应商法定代表人或其委托人签字并加盖公章后生效。
2. 本合同一式陆份，采购人、供应商各执贰份，其余相关部门各贰份。

采购人（章）  
法定代表人  
或委托代理人（签字或盖章）：



2026年4月16日

供应商（章）：  
法定代表人  
或委托代理人（签字或盖章）：



2026年4月16日