合　同　书

项目名称：马栏湾区域概念性规划方案

项目编号：HYJZFCG2026-043

采购编号：HYJZFCG2026-043

合同编号：HYJZFCG2026-043

甲方：荣成好运角城乡建设开发有限公司

乙方：山东圣凯建筑设计咨询有限公司

合同书

本合同于 2026 年 11 月 17 日由甲、乙双方共同签订。

甲乙双方依照国家有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就马栏湾区域概念性规划方案事宜协商一致，订立本合同。

一、合同的组成部分：

1.中标通知书

2.本合同书

3.乙方在评标过程中澄清或补充的文件

4.招标文件

5.乙方的投标文件

上述文件将相互补充，合同各方必须予以遵守执行。

二、标的物及数量

本合同标的物为 为荣成好运角城乡建设开发有限公司提供马栏湾区域概念性规划方案服务 。（详细参数见附件清单）

三、价款

本项目的合同价款为人民币（小写）¥610000.00 元 ，（大写）陆拾壹万元整。

结算方式：固定总价，中标价即为结算价。

四、质量及专利权

1.乙方所供标的物技术条件必须符合该项目招标文件的要求、乙方投标（响应）文件的内容以及乙方在评审过程中做出的澄清、说明或者补正内容。

2.乙方应保证甲方在中华人民共和国境内使用其提供的标的物或标的物的任何一部分，免受第三方提起的侵犯其专利权、商标权、著作权或其他产权纠纷，否则由乙方承担一切法律责任。

五、服务地点及甲方联系方式

服务地点：采购人指定地点。

联系人：王红云；联系电话：0631-7828186。

六、交付期：

签订合同后1个月内完成。

七、验收

提供服务前，乙方认为某些事项需要甲方提供必要的配合措施，应当在合理的时间内，以书面的形式通知甲方，甲方同意后，应当以书面的形式回复乙方。如果乙方未作书面通知，由此而造成的损失全部由乙方承担；反之，如果甲方未按照其承诺提供配合，则造成的损失均由甲方承担。

八、付款

1.本合同以人民币付款。

2.付款方式：根据甲方的拨款计划支付。

3.付款按以下资信办理

收 款 人：山东圣凯建筑设计咨询有限公司

开户银行：招商银行烟台分行营业部

银行账号：197580396810001

联 系 人：张中山

联系电话：13706495188

九、履约保证金的缴纳或返还

本项目无履约保证金。

十、服务承诺：

1.服务内容：为荣成好运角城乡建设开发有限公司提供马栏湾区域概念性规划方案服务。

2.乙方应严格履行其在该项目的文件中所作出的承诺。

3.其他：详见投标文件。

十一、变更、修改及转让：

乙方应严格按该项目采购文件和其所提交的投标（响应）文件相关承诺内容实施，除法律法规规定的情形外，乙方不得与甲方擅自解除或就合同标的物的数量、质量、时间、技术规格以及其他的合同条款进行变更、修改；不得部分或者全部转让其应履行的合同义务。

十二、违约责任的承担：

1.乙方违反第六条交付期规定或者经验收不合格而重新提供服务，每逾期一日按照逾期服务部分合同价款的3‰向甲方交纳违约金，不足一日，按一日计算（下同）。

2.乙方违反第四条质量及专利权第一款的约定而降低标准或者违反第十一条变更、修改及转让的约定的，由此而造成逾期，按本条第一款的规定交纳违约金。

3.乙方违反第十条服务承诺的，甲方督促其依法履行合同义务，无正当理由拒不履行或怠于履行合同义务的，列入不良信用记录。

4.因甲方原因延期验收的，每延期一日按照延期验收部分合同价款的3‰向乙方支付违约金。

5.乙方违反有关的法律法规或者合同的其他约定（规定），列入不良信用记录。

6.由于违约而给对方造成损失的，违约方按照实际损失向守约方承担赔偿责任。

7.由于乙方违约而可能出现其产品(设备)等被甲方使用的情形，其所遭受的损失甲方不需要负责或者承担。

8.上述违约责任除“不可抗力”外，“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等事件。

十三、争议解决：

1.合同双方应通过友好协商，解决执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，如协商不成，可向合同签约地的人民法院提起诉讼。

2.在诉讼期间，本合同无争议的部分应继续执行。

十四、合同生效

本合同由各方签字并加盖公章或合同章后生效。

十五、签约地点：山东省荣成市。

甲方：荣成好运角城乡建设开发有限公司

乙方：山东圣凯建筑设计咨询有限公司

单位盖章：

代表签字或盖章：

单位盖章：

代表签字或盖章：

附件 1：

一、设计内容

需完成马栏湾地块深度概念规划与建筑方案策划，包含现状研判、定位策划、空间规划、建筑概念方案、业态策划、交通系统、景观公共空间、技术指标、运营实施策略、对标案例研究全套工作。

1. 现状基础研究

实地踏勘、梳理基地山海自然资源、渔俗非遗人文资源、土地权属、现状建成项目、道路交通短板、周边文旅资源；开展 SWOT 分析、市场与客群分析，覆盖亲子家庭、康养旅居、研学团建、入境游客；对标国内外滨海文旅案例；梳理各级政策要求，明确生态保护开发边界。

2. 总体定位、产业业态策划

落实核心理念，定位中国首个滨海共创型文旅社区，构建“一核两翼五组团”空间格局；策划低空文旅、夜间经济、非遗文创体验等产业业态；研究政府、运营方、商户、村民、游客五大主体共创模式，提出全季运营、淡旺季平衡解决方案。

3. 空间规划与城市设计

落实陆海视线通廊、绿色走廊等开放空间体系；完成车行、人行慢行系统、滨海绿道、停车接驳、智慧旅游交通组织，解决旅游旺季拥堵停车问题；完成滨海广场、主题地标、沙滩活动、儿童友好等公共空间节点设计；开展建筑风貌管控，体现胶东滨海地域特色；落实美丽海湾生态管控，提出岸线、林地、滩涂低干扰开发保护策略。

4. 重点建筑概念方案

完成海水疗愈酒店、中医素食禅茶院、设计师品牌酒店、民宿组团、青年旅社、游客接待中心、广场配套建筑的概念建筑方案。

5. 实施运营专题

核算用地、建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车位等经济技术指标；提出项目分期建设时序清单；编制夜间经济、智慧文旅、低空旅游运营建议；识别生态、运营风险，提出风险应对措施。

6. 汇报配合服务

完成多轮汇报，包括方案启动汇报、初步方案汇报、专家及主管部门

评审汇报，根据评审意见修改完善成果；提供招商宣讲简版材料，配合甲方规划答疑。

二、成果要求

设计成果包括规划说明书和图纸。

1.规划说明

包含基地现状调研分析、SWOT 与客群分析、对标案例研究；总体定位、发展目标、产业业态策划；空间结构、道路交通、公共景观系统、生态保护策略；重点建筑概念方案；经济技术指标；分期实施计划、运营模式、招商建议、风险对策等完整内容。

2.图纸

区位分析图；

场地现状综合分析图；

资源条件分析图；

SWOT 分析图、客群画像与市场分析图；

主题定位、总体功能结构布局图；

地块总平面图；

道路交通系统规划图；

慢行网络、滨海绿道系统规划图；

业态及旅游要素布局规划图；

开放公共空间系统布局图；

建筑概念方案总平、功能分析图；

生态保护与岸线管控策略图；

鸟瞰效果图；

重要节点效果图；

重点建筑概念效果图；

景观构筑物、公共配套设施意向；

经济技术指标汇总表；

其他可反映设计意图的分析图、示意图。

三、成果提交

最终成果提交，包括所有规划成果图纸的电子文件 1 套（主要图纸必须有 CAD 格式，且不得附带额外加密信息），A3 文本 1 套。

全部设计成果图形文件除各种分析图、示意图外均应采用 DWG、JPG 两种格式保存，图纸比例尺按提供的地形图比例定，文本文件采用 Microsoft word2003 以上的格式文件。提交以上计算机文件光盘 1 套。多媒体演示文件 1 套。