重庆江津先锋国际花椒产业城项目

可行性研究报告编制服务合同

甲方：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

乙方：

重庆江津先锋国际花椒产业城项目

 可行性研究报告编制服务合同

甲方：重庆市江津区华信资产经营 乙方：

（集团）有限公司

住址： 住址：

法定代表人： 法定代表人：

联系电话： 联系电话：

鉴于：

甲方拟合资合作方式引进第三方单位投资、开发和运营重庆江津先锋国际花椒产业城项目（以下简称花椒产业城项目），需向区国资委提交相应的可行性研究报告，以期进行项目和新设公司核准。为此甲方通过招投标方式选择乙方作为项目可行性研究报告编制服务商，乙方愿意承接该项目工作。甲乙双方本着公正、公开、公平、平等原则，现就花椒产业城项目可行性研究报告编制服务达成如下一致意见。

**一、合同标的**

**1.1项目名称**：重庆江津先锋国际花椒产业城项目

**1.2项目地址**：江津区先锋特色食品产业园

**1.3项目规模：**约300亩

**1.4建设内容**：集花椒及食品调味品现代流通、加工、物流及配套为一体的新型产业综合体。

**二、服务内容**

乙方为甲方提供项目可行性研究报告编制服务，包括项目市场调研、项目前期策划、项目建筑方案设计、项目可行性研究报告编制的全要素可行性研究咨询服务。

**2.1市场调研**

主要对全区及周边地区花椒种植生产基地、市场（加工、流通企业等）需求进行调研，分析项目需求。

**2.2项目前期策划**

主要完成项目建设必要性阐述对项目建设条件和市场需求分析，研判项目建设优劣势、机会及威胁、项目主要支撑点。确定项目总体定位、发展目标、产业发展目标，规划项目主要建筑布局、经济技术指标、项目建设策略、招商营销策略、项目投资估算及效益分析。

**2.3项目建筑方案设计**

主要完成项目建筑总图（总平、竖向、管网、消防、景观）、建筑单体及规划图纸设计和规划文本说明编制，并满足报建及EPC招标对方案设计的深度要求。

**2.4项目建设可行性研究报告**

主要完成项目建设意义、建设现状、市场可行性、建设内容、规划布局、公用工程、经营模式、环保、节能、消防、劳动组织、建设进度、招投标、投资估算、财务分析、社会效益及风险评估等内容的编制。

**三、提交成果及深度**

**3.1市场调研报告**

3.1.1报告内容

1.主要内容包括：项目现状区位、交通、用地条件、上位规划分析；

2.全国花椒市场供需状况分析；

3.重庆及周边地区花椒市场供需分析；

4.调味品食品加工发展需求

5.项目需求分析；

6.主要结论及建议；

3.1.2报告要求

1.图文并茂；

2.运用SPSS等分析软件，分析具有一定深度；

**3.2项目前期策划方案**

3.2.1方案内容

1.项目概况：项目概况及编制依据等；

2.项目建设必要性：从宏观、微观方面进行阐述；

3.项目建设现状：区位、交通、用地条件、产业、上位规划等；

4.市场分析：主要从全国花椒、调味品食品及农副产品生产、加工、交易及需求情况，重庆及周边地区花椒、调味品食品及农副产品市场供求情况；

5.项目需求情况等方面进行分析；

6.项目SWOT 分析：主要优劣势、机会及威胁、项目支撑点；

7.项目建设内容：集花椒及食品调味品现代流通、加工、物流及配套为一体的新型产业综合体；

8.项目总体定位：指导思想、发展目标、产业发展规划定位等；

9.项目规划布局：项目总平面布局、功能分区布局及经济指标等；

10.项目建设策略：项目建设组织、建设进度等；

11.招商营销策略：项目招商策略、广告策略、促销策略等；

12.投资效益分析：项目投资估算、经济效益、社会效益分析、风险评估；

13.结论及建议；

3.2.2技术要求

1.图文并茂；

2.达到项目策划方案深度要求；

**3.3项目建筑设计方案**

3.3.1设计图纸

1.总平面设计图

总平面布置图应包含竖向、消防、绿化、综合管网等分项总平面布置图。区域位置、用地范围、场地内及四邻环境，场地内拟建道路、停车场、广场、绿地及建筑物的布置，建筑物与用地界线及相邻建筑物之间距离。拟建主要建筑物名称、出入口、层数与设计标高；主要道路、广场的控制标高；指北针和风玫瑰图及比例；剖面分析图等。总平面分析图还应包含：物流交通专项分析图、仓库冷链专项分析图、功能分区分析图、景观设计分析图、海绵城市设计分析图等。

2.建筑设计图

（1）平面图内容：平面总尺寸、开间、进深尺寸、柱网尺寸；主要使用房间名称；结构受力体系中的柱网、承重墙的位置；各楼层、地面、屋面标高；室内停车库停车位和行车线路；各层消防疏散线路；底层平面图表明剖切线位置和编号并有指北针；必要性绘制主要用房放大平面和室内布置；分层面积指标。

（2）立面图内容：体现建筑造型的特点，主要部位和最高点标高、主体总高度；与相邻建筑有直接关系、绘制相邻或原有建筑的局部立面图；图纸名称、比例和比例尺。

（3）剖面图内容：剖面应剖高度和层数不同、空间关系比较复杂的部位；各层标高及室外地面标高、室外地面至建筑檐口（女儿墙）的总高度；有高度控制时标最高点标高；剖面编号、比例或比例尺。

（4）表现图：整体鸟瞰、主要节点透视图、单体建筑透视图。

（5）建筑规划设计分析图：总平（彩平）、功能分区、空间组合及景观分析、交通分析、消防分析、地形分析、竖向设计分析、日照分析、分期建设等。

3.3.2方案文本说明

**1.**设计依据、设计要求及主要技术经济指标。

**2.**总平面设计说明。

**3.**建筑设计说明。

**4.**结构设计说明。

**5.**建筑电气设计说明。

**6.**给水排水设计说明。

**7**.供暖通风与空气调节设计说明。

**8.**仓库冷链及热能动力设计分析说明。

**9.**环保及食品加工排污专项设计说明

**10、**绿色科技产业城（节约能源和水循环再利用、光伏、新建材、新技术等）

**11、**海绵城市设计分析说明。

**12、**装配式建筑设计分析说明。

**13、**智能化、智慧化产业园区设计分析说明。

**14**、物流配送及交通组织设计分析说明

**15.**投资估算

**3.4项目可研报告**

3.4.1项目可研报告内容

1.总论：项目概况、编制依据、编制时间及单位、主要结论、经济技术指标一览表；

2.项目建设单位及运营单位；

3.项目建设意义：项目建设必要性、意义及可行性；

4.项目用地现状：区位、交通、用地、产业及上位规划；

5.项目市场分析：全国及重庆市花椒、调味品食品和农副产品市场分析、项目需求分析；

6.项目建设内容：集花椒及食品调味品现代流通、加工、物流及配套为一体的新型产业综合体；

7.项目总平面规划布局：总平面规划、建筑设计、结构设计；

8.项目公用工程：给排水、供配电、通信、暖通等；

9.项目环境保护：施工期和运营期主要污染物及处理措施；

10.项目节能节水：主要建筑、设备节能、新能源利用及节水措施；

11.消防措施；

12.劳动安全：施工及运营管理、人员及劳动安全；

13.项目信息化建设方案（数字经济产业建设及智慧园区）；

14.项目招投标方案（EPC招标模式）；

15.项目建设进度：建设周期及分期建设内容；

16.项目投资估算：投资估算及资金筹措；

17.项目财务测算、收入、成本、利润及财务分析；

18.项目社会效益分析；

19.项目风险分析；

20.结论及建议；

3.4.2技术要求

1.达到国家可研报告相关要求；

2.满足区国资委对国际花椒产业城项目备案、国有企业投资管理、项目公司成立等硬性条件要求；

3.满足本项目拟实施的EPC招标及评标要求；

4.满足项目建设方案设计与可研报告相互对应要求；

5.通过专家评审。

**四、服务时间进度要求**

项目可行性研究报告编制服务共分成四个阶段，分阶段提交成果。

**4.1项目可行性研究报告编制服务周期**

共计55天，从签订合同，首付款到账起算。

**4.2项目阶段成果提交时间**

4.2.1市场调研报告

签订合同首付款到账15日。

4.2.2项目策划

市场调研报告提交后10日。

4.2.3建筑方案设计

项目策划方案提交后20日。

4.2.4可研报告

项目建筑方案规委会通过后10日。

**五、甲方需提供资料**

为保证乙方有效进行项目咨询工作，甲方应当向乙方提供下列协作事项：

**5.1**提供技术资料

5.1.1项目红线图、规划控制性指标、区位图、地形图、控制性详细规划及设计指标要求、建筑设计图纸、

5.1.2协助乙方了解政府相关政策；

5.1.3项目工程建设相关的批文；

5.1.4项目建设环境影响评价报告、地灾评价等；

5.1.5其他相关资料：包括统计年鉴、行业年鉴、甲方前期搜集资料等。

**5.2**甲方要求及设想：以书面方式提交乙方。

**5.3**甲方提供上述协作事项的时间及方式：安排专人参与联络和协调工作，与可研报告完成时间同步。

**六、甲方权利与义务**

6.1甲方委托乙方按委托工作范围进行该项目咨询服务。如需要扩大范围，双方另行协商。
 6.2甲方指派专人或工作小组与乙方对接，该专人或工作小组能代表甲方的正式意见。并协助乙方获取相关资料、收集相关意见。

 6.3甲方应按双方商定的时间计划对乙方报告、方案内容进行确认，以便乙方报告、方案进行修正和实施。

6.4甲方应按照合同条款按时向乙方支付费用，以便保证乙方工作正常开展。

6.5甲方负责协调乙方开展工作，包括获取当地数据、规划资料等。

6.6甲方要求乙方具有项目可行性研究报告编制咨询服务能力，同时具备乙级及其以上工程咨询资质和规划资质。为保证项目服务质量，甲方要求乙方项目负责人具有高级职称，熟悉商贸物流行业情况，有大型产业地产或商业地产成功策划、建筑设计及可研报告服务经验，有商贸物流项目相关咨询服务经验。
**七、乙方权利与义务**

7.1乙方项目专门工作小组，按相关工作进度报告，如延期需要征得甲方同意。

7.2乙方在为甲方工作期间须严格保守甲方机密。

7.3乙方严格按照双方共同制定的工作进度计划进行工作。
 7.4乙方有义务对所提交的文件、方案根据执行情况的变化作相应的调整和修正。

7.5按照甲方要求提供符合要求的报告，并负责通过由甲方组织的评审（包括规委会、建委、国资委）答疑。

**八、项目收费标准**

8.1本合同编制费以包干的形式计取（已包含人工费、交通费、食宿费、材料费等乙方为开展委托工作所需要的所有费用），甲方向乙方支付本项目的可行性研究报告编制费用为 元（大写： ），本费用为含税包干价，在乙方全面履行本合同义务的前提下，上述费用为甲方应支付给乙方的全部费用。

8.2付款方式：

8.2.1合同签订后 3 日内支付合同总金额的 30 %。

8.2.2乙方向甲方提交项目可行性研究报告初稿，经甲方初步审查认可后 10 日内，甲方向乙方支付合同总金额的 40 %。

8.2.3乙方向甲方提交符合本合同约定的可行性研究报告定稿后，经甲方书面认可且可行性研究报告通过主管部门审查之日起 10 日内，甲方向乙方支付合同总金额的 30 %。

8.2.4乙方应在每次甲方付款前向甲方提供合法有效的增值税专用发票，税率为 %。否则，甲方有权延期支付该期款项，直至乙方提供发票为止。

1. **违约责任**
 9.1因甲方原因，未按合同约定时间提供本项目相关的数据和资料（工作用基础资料），交付编制成果时间相应顺延。

9.2项目合作期间，双方应严格履行合同，不能擅自中止合同，如因某方无故中止合同，造成双方无法合作，违约方应支付守约方合同总款30%的违约金，同时守约方有权要求违约方赔偿其造成的损失。

9.3因甲方原因，未按合同约定时间支付相应阶段款项，每逾期一天，按应付款的1‰支付违约金。

9.4因乙方原因，乙方逾期提交可行性研究报告的，每逾期一天，应向甲方支付合同总价款1‰的违约金；迟延达到 7日，甲方有权单方解除本合同，乙方应返还甲方已支付的所有款项。

9.5乙方提交的可行性研究报告不符合同约定标准，乙方应无偿修改至需求部门确认为止，经多次修改仍不符合约定标准的，甲方有权解除合同。

9.6由于乙方错误造成质量事故损失的，乙方除负责采取补救措施外，应免收直接受损失部分的咨询费。损失严重的，应根据损失的程度和乙方责任大小向甲方支付赔偿金。

9.7如因第三方原因或者甲方原因造成项目调整用地红线及相关设计条件，双方均不算违约，但甲方应该全额支付乙方已经完成工作的款项。如甲方另行选址，或在原址对方案进行较大修改，费用另行协商。

十、**其它事宜**
 10.1如经双方协商同意，本合同附件中具体工作内容可作进一步的完善和补充。
 10.2其它未尽事宜，双方协商解决，以补充协议形式确定，补充协议与本合同具备同等法律效力。因履行本合同发生的纠纷由重庆市江津区人民法院管辖。
 10.3本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，签字盖章即可生效。
 10.4项目完成，双方责任在履行完毕之后，本合同自动失效。

附件：乙方项目工作小组成员名单

甲方：重庆市江津区华信资产经营 乙方：

（集团）有限公司

住址： 住址：

法定代表人： 法定代表人：

项目负责人： 项目负责人：

联系电话： 联系电话：