

2025 年通州区重大投资项目规划谋划
—城市副中心存量空间更新改造领域重大
投资项目谋划

咨询服务合同

甲方： 北京市通州区发展和改革委员会

乙方： 北京清华同衡规划设计研究院有限公司

咨询服务合同

项目名称：2025年通州区重大投资项目规划谋划—城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划

委托方（以下称为甲方）：北京市通州区发展和改革委员会

通讯地址：北京市通州区新华街道吉祥路13号

法定代表人：孙睿

联系电话：010-69557079

承担方（以下称为乙方）：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

通讯地址：北京市海淀区清河嘉园东区甲1号楼16层1601

组织机构代码：91110108721466070C

法定代表人：恽爽

联系电话：010-82819000

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，甲乙双方本着友好合作的原则，经双方友好协商，签订本合同，共同遵守。

一、委托内容

甲方委托乙方开展城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划研究，乙方应按照本合同及甲方的要求完成研究工作，并将研究成果按时交付甲方。具体服务内容包括但不限于：

谋划生成的项目应符合采购人确定的谋划领域，根据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》《北京城市副中心拓展区规划（2021年-2035年）》要求，围绕通州区全域存量空间更新、国际化发展等方向谋划项目。

本领域谋划生成项目的总投资应不低于45亿元，谋划生成的项目应为建设内容较为复杂、建设规模和投资规模较大的重大政府投资和社会投资项目，原则上，谋划生成的单个基础设施项目总投资2亿元以上，单个非基础设施项目总投资5000万元以上，且不得为市委、市政府已明确具体建设方案的项目，不得为散小打包项目。

二、成果内容及工作进度

1、研究成果：乙方承担本合同项下的研究工作并向甲方提交包括但不限于如下研究成果：

（1）城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划清单

要求明确项目单位、行业主管部门、谋划项目概况、项目选址、投融资规模及模式、前期手续、必要性和可行性等内容。

（2）城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划报告

要求明确拟谋划项目基本概况、选址论证、建设必要性、建设条件、建设方案、项目实施效益、投资估算及资金来源、存在问题等内容。

（3）城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划专题总报告

要求明确拟谋划项目现状、土地条件、规划条件、周边配套情况等内容，并论述谋划工作过程、调研情况、谋划成果、存在问题、工作建议、实施效果等内容。

以上全部成果需提交纸质版二份、电子版一份。

2、工作成果提交时间：自合同签订之日起至2025年12月31日前提交全部工作成果。

合同履行期限内甲方已经委托的事项但乙方未在服务期限内完成的，除甲方另有要求外，乙方应承担继续履行的义务直至完成全部服务内容。

3、成果验收

（1）验收标准：双方确认，乙方提交的研究成果经终期论证通过，且经通州区政府审定通过后，视为乙方完成了合同的全部工作，经甲方最终验收认可后视为工作成果验收通过。

（2）验收时间：由甲方确定。

（3）验收地点：北京市通州区。

4、双方确认，甲方按照乙方符合本合同约定标准和方式完成的工作成果作出决策并予以实施所造成的损失（包括直接损失与间接损失），由乙方承担全部法律及经济责任。

三、项目要求

乙方提供的研究成果必须达到以下标准：

（1）必须符合招标文件及投标文件中规定的要求；

- (2) 必须符合通州区的实际情况;
- (3) 必须将研究成果交甲方存档;
- (4) 研究成果应当具有可行性、实践性和完整性, 并且符合国家、地方法律法规、规章的相关规定与要求。

四、甲方的权利和义务

- 1、本合同履行期间, 甲方应为乙方提供必要的工作条件。
- 2、甲方有权对乙方的工作进展进行监督并可就相关事项向乙方提出质询, 乙方应接受甲方监督并在5日内对甲方提出的质询做出书面回复。
- 3、甲方有权随时要求乙方向甲方汇报项目研究履行情况, 有权监督乙方业务执行、工作进度、质量情况, 对不符合甲方要求的事项, 有权要求乙方及时纠正。
- 4、有权对乙方提供服务的人员进行调整。
- 5、甲方有权组织验收并接受相关研究成果。
- 6、甲方根据需要对本项目的时问、内容进行调整, 乙方有义务积极配合, 但应尽快通知乙方。
- 7、甲方应按本合同约定及时支付合同价款。
- 8、甲方有权根据自身的需要随时解除本合同, 但应按照乙方实际工作量支付乙方相应的服务费, 具体费用由双方协商确定。

五、乙方的权利和义务

- 1、本合同履行过程中, 乙方负责向甲方及相关部门讲解项目研究的内容、解答有关质询。
- 2、乙方负责根据甲方及相关部门所提出的修改建议, 在甲方规定的时间内对各阶段研究成果进行修改、完善, 并重新提交审核, 乙方拒绝修改完善或经修改完善后仍不能通过验收的, 甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。
- 3、乙方应在本合同签署之日起5日内以书面形式向甲方提交研究项目组成员名单, 甲方要求更换项目组成员的, 乙方应按照甲方要求更换, 项目组成员名单经甲方书面认可后生效并作为本合同附件。乙方保证项目组成员具备完成本项目研究的经验和技能, 且能够按时参加本项目研究工作。未经甲方书面同意, 本合同履行过程中, 乙方不得对项目组成员进行任何调整。

4、乙方作为在该项目研究领域具有丰富经验和专业知识的机构，对其完成的科研成果的真实性、完整性和准确性负责。如乙方违反本条约定，甲方有权要求乙方退还全部本项目研究费用并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

5、乙方指定 蒋璐 为乙方的项目联系人（联系电话：18611909125），如需变更联系人的，应提前 5 日书面通知甲方，得到甲方书面同意后方可进行人员变更。

6、乙方应当自行完成本合同的研究工作，不得将本合同的研究工作的部分或全部转让给任何第三方，否则，甲方有权解除合同并要求乙方退还全部研究费用。

7、乙方应严格按照甲方确认的研究方案以及乙方投标文件中的研究方案工作，未经甲方同意，乙方不得自行更改。

8、乙方应对相关工作进行必要的调研及分析论证，调研及分析论证所需的费用由乙方承担，已包含在本合同总价款中。

9、乙方保证提交给甲方的工作成果没有侵犯任何第三方的知识产权及其它权益。

10、乙方应按照甲方要求及本合同约定的内容进行工作，于规定时间内向甲方提交本项目工作成果及有关资料。

11、如果乙方在工作中因自身过错而发生任何错误或遗漏，亦或者甲方在使用乙方提交的工作成果中发现乙方存在错误、内容不符合通州区实际情况或者遗漏其他内容的，此种情况下，即使本项目工作成果已经验收合格，乙方仍应无偿无条件更正，并对因此而对甲方造成的损失承担赔偿责任。

12、乙方须向甲方提供营业执照或法人登记证书、组织机构代码证、税务登记证和社会保障资金缴纳记录的复印件以证明其主体资质和履约能力。乙方不得将本合同项下的服务工作转包、分包给第三方。

13、乙方向甲方承诺对于在工作中获得的有关文件、图件及其它资料保密，未经甲方同意不得以任何方式向第三者透露或用于本合同内容之外的其他用途。乙方如违反上述要求给甲方造成损失的，须赔偿甲方因此所遭受的全部损失。不论合同是否有效、变更、解除或者终止，本保密条款的效力均不受影响。

14、乙方在履行本合同过程中造成甲方、乙方、第三方人身伤害或财产损失的，由乙方负责解决并承担全部赔偿责任，与甲方无关。

15、乙方因履行本合同而产生的劳务费、差旅费、交通费、食宿费、保险费、

税费、办公费、通讯费、邮递费、管理费、文件处理费等所有费用均由乙方自行承担。其中，差旅费包括针对本次项目汇报和现场调研工作所发生的差旅费用，以及需要乙方团队驻当地开展工作所需的差旅费用。

16、乙方提供服务后，须参加有关的验收，并及时根据验收结果进行必要的调整。乙方拒绝修改调整或者经修改调整后仍不符合要求的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

17、乙方应根据项目情况及时向甲方汇报工作进度。

18、乙方应遵守甲方及各调研单位各种规章制度。

19、乙方应承担因其过失而对甲方造成的全部经济损失。

六、费用与支付方式

1、总费用

本合同总项目费为中标金额，该费用已包含乙方进行研究工作所需的全部费用，除该费用外，甲方无需另行支付任何其他费用。总项目费为人民币 2,995,000 元整（大写：贰佰玖拾玖万伍仟 元整）。

2、费用的支付

- (1) 根据项目进度，甲方按约定支付给乙方相关费用。
- (2) 乙方应于甲方支付费用前提前开具发票并交付给甲方，且乙方开具的发票应经过甲方的审核确认，否则，甲方有权拒绝付款且不承担任何责任。
- (3) 合同签订后，甲方资金到位且甲方收到乙方按照甲方通知开具的等额有效发票后，甲方向乙方支付第一笔费用，支付金额为合同总金额的50%，即（人民币 1,497,500 元，大写：壹佰肆拾玖万柒仟伍佰元整）；
- (4) 乙方提交的全部服务成果经终期论证通过、经通州区政府审定通过后、且完成项目纳入市重大项目储备库后，甲方根据服务质量进行打分（详见本合同附件：服务质量评分表），按照附表1的标准确认支付比例，并以合同总价40%（即人民币 1,198,000 元，大写：壹佰壹拾玖万捌仟 元整）为基数，计算第二笔款项乙方实际应得金额，并告知乙方。乙方按照甲方要求开具等额发票，待甲方收到乙方开具的真实、有效、符合甲方要求的发票且甲方资金到位后，甲方向乙方支付第二笔款项乙方实际应得金额。

附表 1 服务质量评分支付比例

服务质量评分	支付金额	支付比例
--------	------	------

得分 $\geq$ 80 分	人民币 <u>1,198,000</u> 元 (大写: <u>壹佰壹拾玖万捌仟</u> 元整)	100%
70 分 $\leq$ 得分 $<$ 80 分	人民币 <u>1,078,200</u> 元 (大写: <u>壹佰零柒万捌仟贰佰</u> 元整)	90%
60 分 $\leq$ 得分 $<$ 70 分	人民币 <u>958,400</u> 元 (大写: <u>玖拾伍万捌仟肆佰</u> 元整)	80%
得分 $<$ 60 分	人民币 <u>0</u> 元 (大写: <u>零</u> 元整)	0%

(5) 甲方结合转化升等情况对乙方谋划成果进行验收,若验收通过,乙方按照甲方要求开具发票,待甲方收到乙方开具的真实、有效、符合甲方要求的发票后,甲方向乙方支付最后一笔费用,支付金额为支付合同总价的10%,即人民币 299,500 元(大写: 贰拾玖万玖仟伍佰 元整)。若验收不通过,甲方不予支付乙方此款项。

(6) 乙方指定的收款账户信息如下:

开户银行: 招商银行北京清华园科技金融支行

账户名称: 北京清华同衡规划设计研究院有限公司

银行账号: 866780350110001

如本项目的资金性质为财政性资金或者本项目资金来源于政府投资,甲乙双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定:甲方在收到财政资金或者政府专项拨款并通过评审、审计、批复后应及时按照合同的约定向乙方支付合同价款,但因财政资金或者政府专项资金拨付延迟或者资金拨付后未通过评审、审计、批复而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付合同价款时,付款时间相应顺延,且不构成甲方的违约行为,乙方不得因此追究甲方违约责任。

七、违约责任

1、甲方的违约责任

甲方逾期支付乙方费用的,乙方应予以书面催告,甲方收到催告后应予以说明逾期付款的理由,否则,每逾期一日,应向乙方支付未付合同价款部分万分之

一的违约金。

2、乙方的违约责任

(1) 如乙方未按本合同约定日期开始研究工作或未按期提交研究成果的，每逾期一日，应向甲方支付本合同总价款1%的违约金；逾期达5日的，甲方有权单方解除本合同，同时乙方无条件退还已付款项，并向甲方支付本合同总价款30 %的违约金。若由此给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。

(2) 如乙方研究项目组成员未能全部全程参与本合同项下的工作的，乙方应向甲方支付本合同总价款1%的违约金，未全程参加研究工作的人数达5人次的，甲方有权单方解除本合同，同时乙方无条件退还已付款项，并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

(3) 如乙方提交的研究成果未能通过验收，且乙方未在甲方要求的期限内修改完毕或者经修改后仍然未能通过验收的，甲方有权单方解除本合同，同时，乙方应向甲方支付本合同总价款80%的违约金，并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

(4) 乙方违反本合同约定权利义务的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，同时，乙方应向甲方支付本合同总价款80%的违约金，并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

(5) 乙方违反本合同其他条款（已经约定违约责任的条款除外）约定的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，同时，乙方应向甲方支付本合同总价款100%的违约金，并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

(6) 因乙方违约导致甲方解除本合同的，甲方仅需要单方面向本合同尾部约定的乙方通讯地址发出书面解除合同通知，即通知内容到达本合同尾部约定的乙方通讯地址，本合同即解除。本合同尾部约定的通讯地址为双方认可的通讯地址。任何一方变更通讯地址，应自变更之日起7日内，书面将变更后的地址通知另一方。若变更方不履行上述通知义务的，应对此造成的一切后果承担法律责任。本合同解除后，乙方还需向甲方返还已经收取的全部研究项目费。

(7) 如乙方违反本合同约定，甲方有权从应支付给乙方的合同价款中直接扣除乙方应支付的违约金、赔偿金等。

八、知识产权及保守秘密

1、双方同意，本合同项下研究成果的全部知识产权归甲方所有，未经甲方

书面同意，乙方不得擅自对外发表、出版或使用，如有违反，应向甲方支付本合同总价款 100 %的违约金。

2、乙方承诺不得因本合同研究工作而侵犯任何单位或个人的合法权利，包括但不限于知识产权、技术秘密、商业秘密等，如有违反，由乙方负责处理并承担全部法律责任，给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

3、未经甲方书面同意，乙方不得在本合同履行期间以及本合同履行完毕后擅自将本合同履行过程中所接触、涉及到的合同、协议、会议纪要、基础资料、数据、图表、成果等各项资料、信息用于与本合同研究无关的用途或提供给任何第三方使用。如有违反，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付本合同总价款 80 %的违约金。

4、乙方及其工作人员对甲方提供的所有资料、因承接本合同约定的服务工作所知悉的甲方信息以及因完成本项目而提交的研究成果均为甲方的保密信息，乙方应对甲方的保密信息承担保密义务。未经甲方书面同意，乙方不得将甲方保密信息以任何方式泄露给任何第三方。

5、乙方保证将保密信息的披露范围严格控制在直接从事本研究工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内，对乙方非从事该项目的人员一律严格保密。

6、保密期限自获保密信息之日起至本条规定的保密信息成为公众信息之日止。

7、本合同终止后三日内，乙方应当将服务过程中甲方提供的所有资料数据如数返还给甲方，未经甲方同意不得私自留存甲方资料及服务中制作的全部资料（包括但不限于原件、复印件、电子文档等）。

九、不可抗力

因受不可抗力影响而不能履行或不能完全履行本合同的，可以部分或全部免除责任。

“不可抗力”是指在本合同签订后发生的、受影响一方无法预见、无法避免并无法克服的客观情况。此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震及其它自然灾害、罢工、骚动、暴乱及战争（不论宣战与否）以及政府部门行政审批未能通过等原因。

任何一方由于不可抗力不能履行或不能全部履行本合同时，应及时向对方通

知该不可抗力 and 不能履行或不能完全履行的理由，并由此可部分或全部免于承担责任。发生不可抗力的一方应在不可抗力事由消除之日起15日内继续履行本合同约定的义务，除非双方认为继续履行已无实际意义，并就此达成书面的变更协议或解除协议的协议。

十、合同解除

双方确定，出现下列情形之一的，可以解除本合同：

- (1) 双方确定的权利与义务履行完毕；
- (2) 双方经共同协商解除本合同；
- (3) 因发生不可抗力；
- (4) 乙方违反本合同约定，甲方有权单方解除本合同。

甲方有权在下列情形下单方面解除本合同：

- (1) 乙方被吊销企业法人营业执照；
- (2) 乙方丧失履约能力或明确表示不能继续完成服务工作的；
- (3) 由于乙方原因造成服务工作未能达到合同要求的；
- (4) 未经甲方书面同意并加盖公章，乙方将本项目转包、分包或部分转包给任意第三方的；
- (5) 乙方因未按期支付工资等原因引发劳资纠纷等事件影响甲方工作和本项目正常进行的；
- (6) 合同期内发生人身伤亡等安全事故的；
- (7) 乙方违反本合同约定的其他权利义务或者本合同其他约定的。

甲方单独行使解除本合同权利时，仅需单方向本合同首部或者尾部约定的乙方住所发出书面解除合同通知，即通知内容到达本合同首部或者尾部约定的乙方住所，本合同即解除。合同解除后，甲方无需再行支付乙方任何款项，乙方亦不得向甲方主张支付服务费用等任何权利。

十一、争议解决方式

本合同履行过程中，双方如有争议，可以协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、其他

1、本合同未尽事宜，双方可经协商另行签订书面补充协议，补充协议与本合同不一致或相冲突的，以补充协议为准。

2、本合同一式陆份，自甲乙双方签字盖章之日起生效，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。如合同正文与附件有矛盾之处，由甲方负责解释并确定优先适用的合同内容。

4、与履行本合同有关的双方往来函件及相关技术文件，经双方以书面方式确认后，为本合同的组成部分。

5、本合同招投标文件（比选、应答文件）、中标书等为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

6、甲乙双方均应确保本合同记载的通讯地址的有效性，如因履行本合同需要向对方寄送函件的，邮寄地址以本合同记载内容为准。通讯地址发生变更的，应当提前七日书面通知对方。因收件方原因导致函件无法送达的，包括但不限于退信、拒收或者无权利人代收等，函件寄出日视为送达日，不利后果由收件方承担。

（以下无正文）

附件：服务质量评分表

甲方（盖章）：北京市通州区发
展和改革委员会

乙方（盖章）：北京清华同衡规划
设计研究院有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

张号

4月22日

签署时间：2025年9月22日

签署时间：2025年9月22日

合同签订地点：北京市通州区

附件

服务质量评分表

基本评价维度	分数	指标 (二级)	指标详情	分值	打分	备注
谋划工作质量	35	谋划项目质量情况	投资计划专班、规划设计专班根据谋划项目质量进行打分	25		
		谋划项目纳入储备库情况	根据市发展改革委要求, 按时纳入市重大项目储备库	10		
工作响应度	20	按时性	按照时间节点完成各项任务的情况, 延期一次扣 2.5 分	10		
		合规性	按照谋划工作要求完成各项任务的情况, 不合规一次扣 5 分	10		
团队支撑度	20	工作组织	对投资计划专班、规划设计专班及相关部门、属地谋划工作支撑情况	10		
		人员安排	谋划工作人员配备情况, 包含人员数量、工作能力等	10		
团队协同度	10	牵头组织效果	牵头完成相关领域、专项以及具体工作任务的实际效果	5		
		配合完成效果	配合完成相关领域、专项以及具体工作任务的实际效果	5		
规划谋划经费使用效率	15	2025 年规划谋划经费撬动比	谋划经费撬动比高于或等于 1:1500, 得满分; 谋划经费撬动比低于 1:1000, 不得分	15		
总分	100			100		