

昌平区商业空间调研及提升策略项目行业规划服务 采购合同

甲 方：北京市昌平区商务局
地 址：北京市昌平区南环街 55 号
联 系 人：汤波
联系电话：18500743072

乙 方：弈晟国际咨询(北京)有限公司
地 址：北京市海淀区中关村大街 18 号 6 层 6 层 62165
联 系 人：刘启秀
联系电话：18201697626



根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方遵循平等、自愿和诚实信用的原则，甲方委托乙方开展昌平区商业空间调研及提升策略项目行业规划服务采购的相关合作事宜，双方本着互惠互利并在遵守国家有关政策和法规上，遵照以下条款：

第一条 委托事项

甲方委托乙方对昌平区商业空间调研及提升策略项目行业规划服务采购提供全流程策划支持服务，乙方根据本合同约定提供相关支持服务。

第二条 服务内容和要求

（一）服务主要内容

本项目的服务内容包括：

1. 昌平区消费空间调研及提升策略

（1）昌平区消费空间实地调研

以昌平区行政辖区为范围，系统排查涉及未开发储备类（待开发商业用地）、在建待投用类（已建成未开业商业项目）、存量待提升类（含老旧商业综合体、待盘活存量空间等）等各类消费空间，明确每处空间的具体位置、占地面积、建筑面积、规划用途、产权归属及使用现状等，建立一空间一档案的《昌平区消费空间资源库》，实现资源信息动态可查、精准管理。

（2）消费空间差异化定位

结合昌平区产业和商业空间布局、周边消费客群和消费偏好，对资源库内片区消费空间开展差异化定位。例如，产业型园区周边消费空间侧重“科技+商业”融合，引入智慧零售、科创体验等业态，适配科研人才与青年消费者需求；区域重点商圈消费空间聚焦消费提质升级与潮流集聚，引入首店经济、高端餐饮、时尚休闲及亲子娱乐业态，打造区域特色消费地标；社区级消费空间侧重便民提质，保留社区刚需业态并补充养老、托育等公服功能，完善便民生活圈服务。

（3）消费空间提升策略制定

针对不同类型消费空间提出靶向提升路径，对未开发储备类空间，提出功能规划、业态配比等建议，促进“拿地即招商”；对在建待投用类空间，提供业态组合和运营合作建议，推动与周边商圈、园区或社区需求匹配；对存量待提升类空间，聚焦片区式提升，提出业态创新、更新改造、品牌招引等策略，形

成《昌平区消费空间调研和提升策略报告》。

2. 昌平区商贸市场调研与提升策略

(1) 昌平区商贸市场实地调研

以昌平区行政辖区为范围，将商贸市场分为农产品市场、商贸中心以及集贸市场开展实地走访调研工作，通过现场踏勘、商户访谈、消费者问卷、管理人员座谈等方式，系统化掌握三大类市场的项目规模、功能与业态组合、客流情况、盈利情况，为后续分析和策略制定提供第一手资料，也为推进商业体系和农村流通现代化体系在昌平区的精准落地提供基础数据支撑。

(2) 发展现状研究

基于实地调研获取的一手数据和流通中心提供的资料（如过往台账等），对三大类市场开展多维度、深层次的全面分析。具体包括：（1）分布分析：结合昌平区行政区划、人口分布、交通路网、产业布局，分析各类市场的空间分布特征，识别分布密集区、空白区、供需失衡区；（2）规模分析：统计各类市场的用地性质、产权情况、占地面积、建筑面积、经营摊位数量、商户数量等规模指标，掌握市场的承载能力；（3）运营分析：梳理市场的经营时间（含日常营业时间、节假日调整情况）、客流高峰时段、日均客流量、月均销售额、客单价、租商收入等运营数据，评估市场的繁荣程度；（4）功能分析：重点研判市场的智慧化建设水平（如是否配备智能监控、智慧导购、无人结算设备）、标准化交易专区设置（如农产品溯源专区、放心肉菜专区）、配套设施完善度（如配送中心、冷藏冷冻库、标准化食品检查室、停车场、公共卫生间）、信息化应用（如是否建立商户管理系统、消费者反馈系统）、电子商务平台融合情况（如是否开通线上商城、外卖配送服务）等功能指标，尤其关注与商业体系便民化、农村流通现代化相关的功能配套情况。

(3) 顶层设计与提升策略制定

整合走访调研情况，结合国内、国外案例分析，明确昌平区三大类市场的发展定位、总体目标、重点任务（如市场优化布局、功能升级、业态创新、智慧化改造、标准化建设等），并结合推进商业体系和农村流通现代化体系建设的要求，提出针对性的实施路径（如政策支持、资金投入、主体培育、监管强化）、保障措施（如组织保障、机制保障、人才保障）等内容，为昌平区制定相关政策、推动市场高质量发展提供全面、可行的策略建议，助力昌平区在商业体系和农村流通现代化体系建设中走在前列。

3. 回天地区重点商圈改造提升

(1) 回天地区重点商圈深度调研

结合北京市、昌平区上位规划及国际消费中心城市建设趋势，研判回天地区重点商圈升级机遇；通过与相关政府部门、运营方深度对接，叠加客群问卷调研，梳理回天地区重点商圈尤其是核心区龙泽商圈（西起京藏高速、东至霍营东路、南至同城街、北至龙禧二街，面积约 6.07 平方公里）资源禀赋与面临的问题；筛选 5 个以上国际科技新城商圈案例，提炼可借鉴经验。

(2) 回天地区重点商圈改造提升顶层设计

遵循“错位发展、互补协同”原则，结合回天地区龙泽、龙德、龙域三大商圈功能特色，明确回天地区重点商圈“服务回天、辐射京北的高品质生活消费枢纽”总体定位，制定差异化定位策略和短中长期发展目标。针对龙泽商圈，基于人口消费需求与城市更新要求，提出功能体系与空间布局，明确业态组合、公共空间等提升方向。

(3) 重点项目与清单体系建设

分片区细化发展定位与功能布局，如核心区聚焦首店经济与夜间消费，拓展 24 小时营业场景；针对商圈内重点子街巷，制定空间形态优化、业态升级、场景创新方案；形成“四大清单”（《昌平区回天地区重点商圈改造提升重点任务清单》《昌平区龙回天地区重点商圈改造提升重点项目清单》《昌平区回天地区重点商圈改造提升改革举措清单》《昌平区回天地区重点商圈改造提升合作资源清单》，确保策划方案可落地、可追溯。

（二）服务标准、交付物

乙方提供的服务标准、交付物如下。

| 服务内容 | 服务标准及交付物 |
|----------------|---|
| 昌平区消费空间调研及提升策略 | 《昌平区消费空间资源台账》 《昌平区消费空间调研和提升策略报告》 |
| 昌平区商贸市场调研与提升策略 | 《昌平区农产品市场、商贸中心、集贸市场台账》 《昌平区农产品市场、商贸中心、集贸市场调研和提升策略报告》 |
| 回天地区重点商圈改造提升 | 《昌平区回天地区重点商圈改造提升策划实施方案》 |

以上交付物各包括纸质版 2 份、PDF 电子版 1 份、可编辑 WORD 或 PPT 版本一份。

服务标准：乙方提交的交付物应当内容完整、数据真实、结论合法合规，符合本合同第二条第一项约定的服务内容要求。甲方对交付物的验收标准包括但不限于以下要求：（1）调研数据来源清晰可溯，实地调研覆盖范围完整；（2）

策略建议具有针对性和可操作性；(3) 报告结构完整、逻辑清晰、语言规范；
(4) 交付物格式符合本合同约定。

(三) 团队成员相关要求

1. 乙方需安排专门人员组成项目工作团队，明确项目负责人和工作组成员，团队人员经甲方确认后不得随意更换，如确需更换应取得甲方同意，否则应承担合同总价款 10% 的违约金，且甲方有权解除本合同。如甲方对团队成员有疑义，乙方应根据甲方意见调整、更换。

2. 团队成员应包括具有市场调研、商圈策划、消费政策研究及政府商务咨询从业经验、专业背景。

3. 项目负责人必须按约定时间出席甲方召集的会议。

第三条 服务期限

服务期 120 日历天，开始时间 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 10 月 28 日止，乙方提交符合第二条服务标准的交付物（下文简称“最终工作成果”），最终工作成果将由甲方评审并审核通过后，甲方验收合格的成果即为最终版本的服务成果。

本合同履行过程中甲方可根据实际情况调整进度安排，如有调整，以甲乙双方书面同意的时间为准；经甲乙双方同意调整进度安排的行为不视为对合同的单方面变更，因此导致乙方增加的成本由乙方自行承担。

第四条 合同金额及支付方式

(一) 服务费用

本项目服务费用总计 2280000.00 元，大写人民币贰佰贰拾捌万元整，最终金额以昌平区财政部门审定金额为准。增值税税率 6%（此税率为国家法定税率，

如有变动，则相应调整)。其中：不含税金额：2150943.40元，大写人民币贰佰壹拾伍万零玖佰肆拾叁元肆角整，税额 129056.60元，大写人民币壹拾贰万玖仟零伍拾陆元陆角整。此费用包括为本项目服务所产生的所有款项，除此之外，甲方无需另行支付其它服务费用。

(二) 付款方式

1、费用总额：甲方就本合同项下的事务处理 / 承办支付给乙方的费用议定总额为人民币 [¥ 2280000.00] 元 (大写：人民币贰佰贰拾捌万元整)，实际支付金额为人民币 [¥ 2280000.00] 元 (大写：人民币贰佰贰拾捌万元整)。

2、双方同意采用以下第 [①] 种方式支付：

①分期支付：

甲方于本合同生效之日起 [30] 个工作日内，向乙方支付合同金额的 [60] %，即人民币 [¥ 1368000.00] 元 (大写：人民币壹佰叁拾陆万捌仟元整)；

乙方完成处理 / 承办的全部事务，向甲方提交本合同第二条所约定的全部工作成果并经甲方验收合格且没有违约情形的，甲方在验收合格之日起 [30] 日内向乙方支付合同金额的 [40] %，即人民币 [¥ 912000.00] 元 (大写：人民币玖拾壹万贰仟元整)。

②一次性后支付：

乙方全部完成处理 / 承办的全部事务，且没有违约情形的，向甲方提交本合同第二条所约定的全部工作成果并经甲方书面确认后 [5] 个工作日内，甲方向乙方支付全部合同金额，即人民币 [¥] 元 (大写： 元整)。

本合同项下付款期限自乙方提交符合本合同约定标准的全部交付物并经甲

方验收合格之日起计算。若因财政资金未能及时到账导致的延期支付，不属于违约行为，甲方不承担违约责任，但应在上述付款期限内积极履行资金申请拨付手续。

（三）甲方支付方式为银行转账，甲方支付前，乙方应向甲方先行提供等额的合法增值税专用发票，因乙方延迟履行开票义务导致甲方延迟支付的相关后果均由乙方承担。

甲方开票信息

名称：北京市昌平区商务局

税号：111102217667621219

乙方账户信息

收款人：弈晟国际咨询（北京）有限公司

开户银行：北京市海淀区中国银行田村支行

地址：北京市海淀区畅茜园雪芳里7号

账号：318175086637

第五条 甲方权利义务

（一）甲方的义务

1. 甲方应做好时间、人员等配合工作，及时向乙方提供乙方开展相关工作所需的甲方基础材料，及时对乙方提交的内容、阶段性成果提出意见以便推动工作进展。

2. 甲方应按合同规定时间支付乙方各项费用，以保证乙方服务工作的正常进行。

（二）甲方的权利

1. 甲方对乙方的工作进度及工作质量有监督、建议、敦促的权利。
2. 甲方对乙方提交的工作计划、报告大纲、案例调研对象、阶段性成果可以提出修改意见和建议，乙方应根据甲方修改意见及时响应调整，直至甲方对方案、成果验收合格。

第六条 乙方权利义务

（一）乙方的义务

1. 乙方应按照本合同及甲方要求组建团队、参加例会、开展调研、编写报告，服从甲方工作安排、按时提交相应成果。
2. 为了保证工作质量，在合同履行期间，乙方应保持项目团队成员的稳定性，未经甲方书面同意不得撤换小组人员（增加人员除外或因为乙方不能控制的原因如生病、离职、怀孕等导致的工作小组人员变动除外）。
3. 乙方在履行本合同时可以在提供给甲方的方案和成果上使用甲方的名称、商标、域名、企业标识等，但此等使用不能损害甲方的利益。如甲方要求不得带有明显甲方的名称、商标、域名、企业标识等因素的，则乙方应积极配合完成。
4. 乙方保证提供的工作成果数据真实、结论合法合规、不侵犯第三方权利，否则自行承担责任并赔偿甲方全部经济损失。
5. 乙方提交的工作成果全部知识产权归甲方所有，乙方不得擅自使用、复印等。乙方保证其履行本合同所使用的任何背景知识产权（包括但不限于乙方在签订本合同前已合法拥有的技术、数据、软件、模型、方法论等）不侵犯任何第三方权利，否则由乙方赔偿甲方全部经济损失。

6. 乙方不得将本项目转包、分包。

(二) 乙方的权利

1. 乙方有权要求甲方及时向乙方提供乙方开展本服务工作所需的甲方相关基础资料，但应提前书面告知。

2. 乙方有权要求甲方按本合同约定支付乙方服务费用，以保证乙方服务工作的正常进行。

第七条 保密条款

非经甲方书面同意或所附业务条款另有约定，乙方不得向任何第三方透露在甲方了解和知悉的商业秘密，包括甲方提供的资料数据、后期形成的各项研究成果、技术秘密、市场秘密、财务秘密、管理秘密及其他方面的秘密信息。保密期限为长期。

第八条 违约责任

(一) 在合同履行期间，因甲方原因终止或解除合同，乙方未开始实施工作，退还甲方已支付的费用；已开始实施工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按实际进度进行支付；

(二) 违反本合同第五条第一款的约定，甲方应承担违约责任，每逾期支付一天，按逾期金额的万分之五支付滞纳金，乙方计划顺延；

(三) 由于乙方自身原因，延误了按本合同第二条规定的工作任务及成果文件的提供，每延误一天，应减收该阶段服务费用的万分之五；逾期超过 15 天的，甲方有权单方解除本合同，且无需支付任何费用，因此造成甲方损失的（包括另外聘请第三方完成项目额外支出的费用、实现债权的费用、直接损失

以及其他间接损失)由乙方承担全部赔偿责任。

(四)违反本合同其它条款,违约方应向另一方支付违约金,违约金数额双方另行商议。若乙方构成违约的,乙方需承担的违约金总额最高不超过本合同总金额的30%。

第九条 争议的解决办法

(一)在本合同履行过程中发生争议,双方应当协商解决;

(二)双方不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的,双方可向北京市昌平区人民法院提请诉讼。

第十条 其他

(一)甲方要求乙方派专人留驻现场进行配合与解决有关问题时,双方应另行签订补充协议或技术咨询服务合同;

(二)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;

(三)本合同一式陆份,甲方执肆份,乙方执贰份,具有同等法律效力;

(四)本合同经甲乙双方法定代表人(负责人)或授权代表签字并盖公章后生效;

(五)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子邮件、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。

(以下无正文)

本页为《昌平区商业空间调研及提升策略项目行业规划服务采购合同》签署页。

甲方：北京市昌平区商务局（盖章）

甲方代表：

时间：2026年6月11日

乙方：弈晟国际咨询（北京）有限公司（盖章）

乙方代表：

时间：2026年6月11日

