

项目服务合同

项目名称： 中关村西区提质升级规划编制项目

甲方（委托方）： 北京市海淀区人民政府海淀街道办事处

乙方（受托方）： 孚提埃（上海）建筑设计事务所有限公司

签订地点： 北京市海淀区

签署日期： 2026 年 09 月 01 日



项目服务合同

甲方（委托方）：北京市海淀区人民政府海淀街道办事处

地址：北京市海淀区丹棱街10号新海大厦办公中心

纳税人识别号：11110108000058288C

开户行：中国工商银行人民大学支行

账号：0200248229200099935

联系人：陈琦斐

联系电话：82669628

乙方（受托方）：孚提埃（上海）建筑设计事务所有限公司

住所地：上海市杨浦区大连路588号宝地广场B座7楼

统一社会信用代码：913101205931025387

开户行：中行上海市大连路支行

账号：442961609067

联系人：王程程

联系电话：13761051015

甲乙双方经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规，签订本合同，以兹共同遵守。

一、服务内容

1. 乙方为甲方 中关村西区提质升级规划编制 项目提供 产业策划咨询研究、整体片区提升策略、整体片区空间设计 服务。

2. 具体服务内容为：本项目范围为中关村西区，东至中关村大街、西至苏州街、北至北四环西路、南至海淀南路，总占地面积约1平方公里。

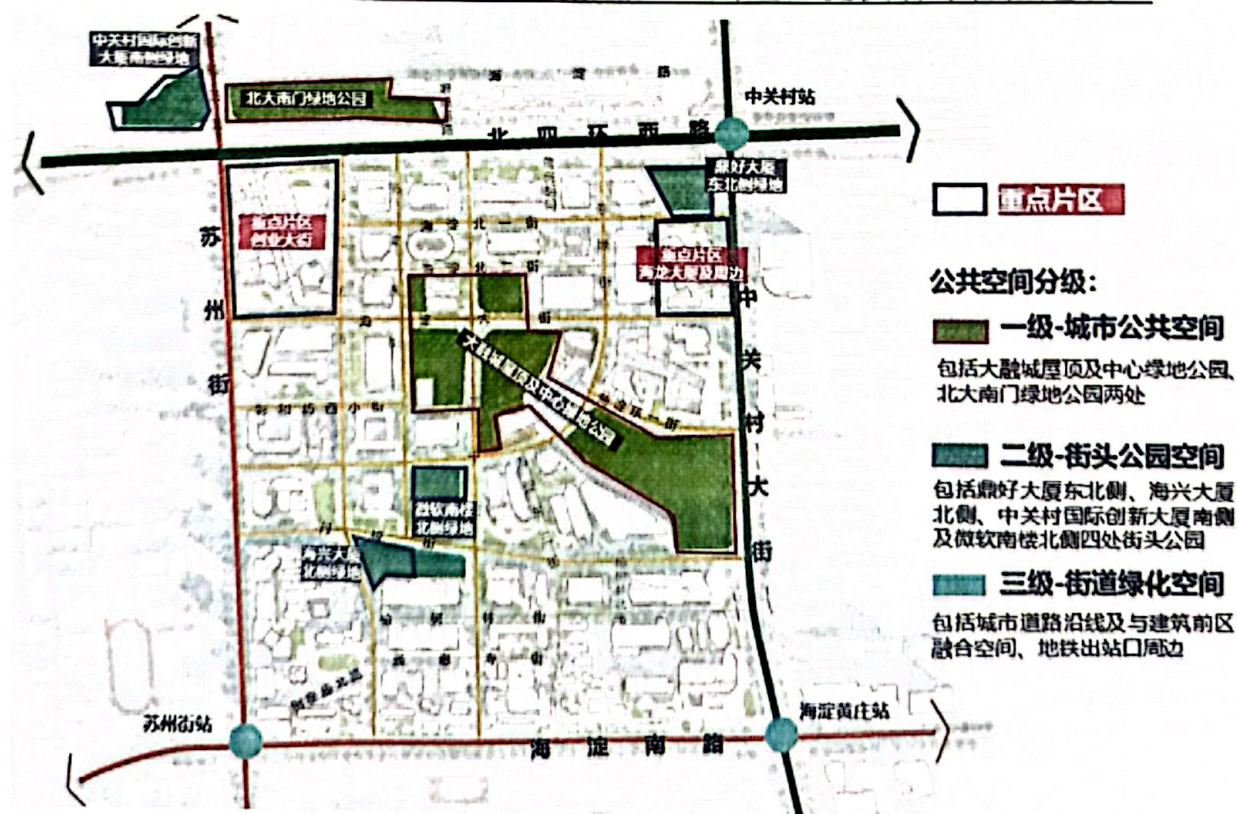
中关村西区作为中关村创新发展的发源地与核心承载区，作为首都科技创新功能核心区的重要组成部分，为全面落实国家、北京市、海淀区关于中关村世界领先科技园区建设的相关政策要求，结合中关村西区实际，发挥西

区基础优势，破解西区当前发展瓶颈，重塑中关村品牌形象，适配人工智能引领的新一轮产业革命浪潮，开展本次提质升级规划编制工作，明确片区产业定位与发展方向，为重点区域提质升级提供系统性、可落地的顶层设计与实施指引。具体工作内容及相应成果如下：

（1）产业策划咨询：对中关村西区的产业基础、上位规划和关键政策条件进行梳理研究，对产业发展条件进行评估，对产业定位、产业功能、产业升级提出提升建议，构建世界领先科技园区的品牌内涵。

（2）片区提升策略：对项目区域进行整体评估及诊断，对核心问题提出破题策略，确定片区战略定位，提出分步实施计划，制定片区空间场景打造策略。

（3）片区空间设计：对片区整体空间结构、建筑形态、交通组织和环境风貌进行系统构思，选取2处重点片区（创业大街、海龙大厦及周边）开展深化城市设计。根据西区公共空间分级（如下图所示），对一级公共空间（2处）进行概念设计指引，对二级公共空间（4个街头公园）提供改造提升策略指引，对三级公共空间（街道及地铁出入口周边）提供引导管控建议。



以上工作内容最终交付成果为中关村西区提质升级规划方案文件，采用图文混排的总报告形式，文件格式为PPT或PDF电子文件，纸质版文件按甲方所需（A3横版，不超过8本）。

3. 服务时间：自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 3 月 1 日止。需要变更服务时间和内容的，应经甲方事先书面同意。

4. 乙方委派的项目负责人：金苏。

二、甲方的权利与义务

1. 负责拟定项目相关目标和要求。
2. 及时对乙方工作成果等提出修改意见，确认最终方案。
3. 按合同约定支付项目费用。

三、乙方的权利和义务

1. 乙方按照合同约定执行甲方委托的服务内容。根据甲方要求时间节点向甲方提供项目方案，根据甲方要求进行调整，并及时向甲方报告执行情况。

2. 乙方保证甲方参与人员的人身安全，并约束参与人员遵守安排。因乙方原因，如因在履行本合同过程中导致甲方产生包括但不限于对外赔偿等损失的，甲方有权向乙方追偿，乙方需要赔偿甲方全部经济损失。

3. 乙方服务必须符合合同约定及甲方要求，否则甲方有权扣除该部分发生的费用。

4. 乙方应在双方约定的日期完成全部服务内容。

5. 乙方配合甲方完成项目审结并提供相应资料，以确保项目资料完整。

四、服务费用

服务费合计总金额 5,635,000 元人民币，大写 伍佰陆拾叁万伍仟元整（含税价，税率 6 %）。最终价款以项目结算验收审核金额为准。除此之外，甲方不再就本合同向乙方支付任何款项。具体如下：

序号	服务内容	数量	单价（元）	小计（元）	备注
1	产业策划咨询研究	1	/	2,800,000	
2	整体片区提升策略	1	/	880,500	
3	整体片区空间设计	1	/	1,954,500	
合计总金额： <u>5,635,000</u> 元人民币					

说明：

1. 具体服务内容对应工作量及初步成果、最终成果详见合同附件一。
2. 合同价格为乙方完成本合同约定全部义务所需的金额。
3. 如甲方要求乙方提供本合同规定之外的其他服务，双方应另行协商服务内容及附加费用，并以签订补充协议的方式加以确认。

五、费用支付

乙方于甲方付款前向甲方开具等额发票。甲方以转账方式，采用以下方式支付服务费用：

甲方于【本合同签订后的60日内】向乙方支付首付款（合同总金额的40%）¥ 2,254,000（大写：贰佰贰拾伍万肆仟元整），于【乙方提交初步成果并经甲方确认通过后60日内】向乙方支付进度款（合同总金额的40%）¥ 2,254,000（大写：贰佰贰拾伍万肆仟元整），于【乙方提交最终成果经甲方验收通过且结算审计完成后60日内】向乙方支付全部尾款。

上述款项的支付以上级财政资金实际拨付至甲方账户为前提。如遇财政资金未拨付到位等情况，具体支付时间及比例以财政资金到位情况为准。乙方承诺在此情况下，不追究甲方逾期付款等违约责任和欠付款项的利息等损失。

六、保密条款

甲方在合同生效前、生效后以及洽谈中，向乙方披露的且无法从公开渠道获得的任何信息（信息包括但不限于：项目相关的资料、文件等信息；为完成委托事项通过调研等方式获取的项目相关数据、资料、信息等；为完成

项目形成的任何研究成果、结论性意见、项目报告等成果性文件；为完成项目签订或形成的任何合同、会议纪要、备忘录等），或者乙方从其他渠道获取的，以及虽属于第三方但甲方承担保密义务的信息，乙方应妥善保管并采取必要措施确保保密信息不被第三方直接或间接接触、获悉。未经甲方许可，乙方不得向第三方透露或允许第三方使用保密信息。本条款所述的保密期限为长期，不受本合同期限限制。

甲乙双方应遵守国家的有关保密规定，妥善保管对方提供的资料，保守对方的商业秘密、技术秘密及其他未公开信息，并保护对方的知识产权。

七、违约责任

1. 因乙方单方面故意或重大过失等原因直接导致未能执行项目的，乙方应当返还甲方已支付的全部价款，按合同总价款的5%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还应对甲方由此而造成的还应赔偿甲方的全部损失（包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、向第三方支付的费用、行政机关的处罚、诉讼费、律师费、鉴定费等，本合同所提之“全部损失”均包含全部相同损失内容）。

2. 乙方不履行合同或者履行合同不符合约定，应在甲方书面催告后15个工作日内纠正；逾期未纠正的，甲方有权解除合同并要求乙方需返还甲方已支付的全部价款，并对甲方由此而造成的全部损失。

3. 因乙方服务造成包括但不限于财产损害、人身损害的，乙方应承担全部损失赔偿责任。

4. 因不属于甲乙双方的客观原因（如上级政策调整、区域规划重大变更、项目不再具备继续实施的客观条件等）导致未能执行的，可以部分或全部解除本合同，双方互不承担违约责任。合同解除后，甲乙双方按照乙方已经完成并经甲方确认合格的实际工作量据实结算服务费；对尚未开展、尚未完成的工作部分，甲方不再付费。乙方应于收到解除通知并收到结算服务费

用后 7 个工作日内移交全部已经甲方确认合格的项目资料及成果，已形成的经甲方确认合格的工作成果知识产权归甲方所有。

5. 发生下列情形之一的，甲方有权向乙方发出书面解除通知，单方无责解除本合同全部或部分服务，甲方不承担任何违约责任，同时乙方应按合同第7.1条承担违约责任：

(1) 乙方提交初步成果、最终成果经甲方三次书面反馈修改后，仍不能满足本合同约定的规划编制工作要求，无法实现项目编制目的；

(2) 乙方服务团队人员履职不到位，多次不响应甲方工作会议、成果修改等工作安排，严重影响项目推进；

(3) 乙方存在弄虚作假、提供虚假调研资料、成果数据严重失实（甲方不提供相应资料及数据或甲方提供资料及数据有误除外），直接造成规划成果不可使用；

(4) 乙方发生破产、清算、停业等丧失履约能力情形。

合同自乙方收到甲方书面解除通知之日解除。合同解除后，乙方须在收到结算服务费用后 7 个工作日内向甲方移交全部已经甲方确认合格的已完成工作资料、调研材料及成果；如因乙方上述违约事由解除，甲方有权不予支付未完成部分的服务费用，并有权要求乙方返还对应未完成工作已收取款项，同时按本合同约定赔偿甲方全部经济损失。

6. 甲方应按本合同第五条约定进行费用支付，逾期超过30日，乙方有权暂停工作直至甲方支付相应费用，并应按照暂停时间相应推后成果提交时间，并不承担违约责任。

7. 如任一方或其工作人员违反本合同约定保密义务的，守约方有权解除合同并要求违约方承担赔偿责任合同总价款的 1 % 的违约责任，违约金不足以弥补守约方损失的还应赔偿损失（损失包括但不限于：因泄密给守约方造成的损失和因采取措施防止保密信息的进一步泄露以及调查泄密事件所支出的费

用，如调查费、律师费、公证费等）。同时有权要求违约方在指定媒体上赔礼道歉并承担其他法律责任。

8. 本项目经甲方确认合格且已支付费用的工作成果知识产权归甲方所有，乙方享有署名权、报奖权及宣传推广权。乙方在报奖、宣传推广前需征得甲方书面同意（含微信、邮件、短信等）。

9. 因甲方或第三方原因、不可抗力、政府行为、甲方未按约定提供资料或条件、甲方对工作成果的不当使用或修改等造成的损失，乙方不承担责任。

八、不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其他属于不可抗力的事故。因为不可抗力导致本合同部分或全部不能履行的，可以部分或全部解除本合同，或者根据不可抗力的影响，甲乙双方协商确定适当延长履行期限，或采取其他补救措施。当事人迟延履行后发生不可抗力的，甲乙双方协商确定处理方式。

九、争议解决

甲乙双方应严格遵守本合同的有关条款，此合同未尽事项，应由甲乙双方友好协商解决。若任何一方违反本合同并经协商无果，双方均有权向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

十、附则

1. 本合同一式 陆 份，甲方 叁 份，乙方 叁 份，具有同等法律效力。
2. 本合同自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

3. 本合同未尽事宜，双方可签署补充协议，补充协议及附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十一、其他约定事项：无

(本页无正文，系《中关村西区提质升级规划编制项目》之合同签署页)

甲方（盖章）：北京市海淀区人民政府海淀街道办事处

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

日期：2026年9月1日



乙方（盖章）：孚提埃（上海）建筑设计事务所有限公司

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

日期：2026年9月1日



附件一：中关村西区提质升级规划编制项目服务内容及工作量

序号	细项	具体内容	人员配置	工作量 (人工天)			费用小计		备注
				工作人数	工作天数	工作量小计	单价 (元/人/天)	总价 (元)	
一、产业策划咨询研究									
1	项目产业基础调研	※ 1.1.1 片区内产业和重点企业现状调研梳理	高级咨询顾问	1	15	15	1,700.00	25,500.00	
			咨询顾问	2	15	30	1,100.00	33,000.00	
			助理咨询顾问	3	15	45	700.00	31,500.00	
		※ 1.1.2 片区内产业载体和重点楼宇调研梳理	高级咨询顾问	1	15	15	1,700.00	25,500.00	
			咨询顾问	2	15	30	1,100.00	33,000.00	
			助理咨询顾问	3	15	45	700.00	31,500.00	
2	上位规划和关键政策条件梳理研究	※ 1.2.1 上位规划条件梳理	高级咨询顾问、资源设计师	2	12	24	1,600.00	38,400.00	
			助理咨询顾问	2	15	30	700.00	21,000.00	
			高级咨询顾问	1	12	12	1,700.00	20,400.00	
		※ 1.2.2 关联政策条件梳理	咨询顾问	1	12	12	1,100.00	13,200.00	
			助理咨询顾问	2	15	30	700.00	21,000.00	
3	产业发展条件评估	※ 1.3.1 区域产业基础优势分析	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	2	10	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.3.2 区位优势条件评估	设计总监	1	5	5	1,800.00	9,000.00	
			资深设计师	2	10	20	1,500.00	30,000.00	
			高级咨询顾问	1	10	10	1,700.00	17,000.00	
		※ 1.3.3 区域产业学、研、会优势要素条件评估	咨询总监	1	5	5	1,800.00	9,000.00	
			高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
		※ 1.3.5 区域产业办公政策环境优势条件评估	咨询总监	1	5	5	1,800.00	9,000.00	
			高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
		※ 1.3.6 周边办公、酒店、商业、研发及公共服务条件评估	咨询总监	1	5	5	1,800.00	9,000.00	
			高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
		※ 1.3.7 区域生活配套条件评估	咨询总监	1	5	5	1,800.00	9,000.00	
			高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
		※ 1.3.8 项目发展条件评估小结	咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
高级咨询顾问	3		10	30	1,700.00	51,000.00			
4	产业提升发展定位建议	※ 1.4.1 产业发展现状及趋势	咨询总监	1	20	20	1,800.00	36,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.4.2 区域产业发展指引	咨询总监	1	20	20	1,800.00	36,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		1.4.3 现有产业链及关键环节分析	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.4.4 产业发展周期及重点发展领域	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.4.5 世界顶尖成功园区案例借鉴	高级咨询顾问	1	10	10	1,700.00	17,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			助理咨询顾问	2	10	20	700.00	14,000.00	
		※ 1.4.6 产业发展机遇分析	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.4.7 产业发展目标体系	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		1.4.8 产业定位/产业链环节选择	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
		※ 1.4.9 项目产业定位	咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
			高级咨询顾问	2	15	30	1,700.00	51,000.00	
咨询顾问	3		15	45	1,100.00	49,500.00			

5	项目产业功能提升定位建议	W 1.5.1 目标人群分析	咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
			高级咨询顾问	2	15	30	1,700.00	51,000.00	
			咨询顾问	3	15	45	1,100.00	49,500.00	
		W 1.5.2 项目整体功能策划, 包括研发、总部、生产性服务、生活性服务等功能建议	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			高级咨询顾问	3	20	60	1,700.00	102,000.00	
			咨询顾问	4	20	80	1,100.00	88,000.00	
		W 1.5.3 项目规划条件定量梳理	高级咨询顾问	1	20	20	1,700.00	34,000.00	
			资深设计师	3	20	60	1,500.00	90,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
		1.5.4 重点启动开发项目 (≤3个) 物业占比策略	高级咨询顾问	2	20	40	1,700.00	68,000.00	
			咨询顾问	2	20	40	1,100.00	44,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
6	产品要素运营提升建议	W 1.6.1 产业升级的核心建议	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
		1.6.2 创新功能的核心建议	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
		W 1.6.3 空间优化和业态重组建议	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
		1.6.4 创新空间的运营建议	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
		1.6.5 机制保障的创新建议	高级咨询顾问	2	10	20	1,700.00	34,000.00	
			咨询顾问	1	10	10	1,100.00	11,000.00	
			咨询总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
7	世界领先科技园区的品牌内涵构建	W 从科技密度、创新热度、交互温度、文化厚度、品牌温度等角度构建世界领先科技园区的品牌内涵	咨询总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			咨询顾问	1	20	20	1,100.00	22,000.00	
			助理咨询顾问	2	20	40	700.00	28,000.00	
8	小计							2,800,000.00	

二、整体片区提升策略

1	项目空间策略及诊断	W 2.1.1 项目空间策略	资深设计师	3	15	45	1,500.00	67,500.00	
			助理设计师	2	15	30	600.00	18,000.00	
		W 2.1.2 项目空间诊断及策略思路	董事	1	5	5	3,600.00	18,000.00	
			设计总监	2	10	20	1,800.00	36,000.00	
2	核心定位与发展策略	W 2.2.1 区域提升升级的总体愿景、使命与目标	董事	1	5	5	3,600.00	18,000.00	
			设计总监	2	5	10	1,800.00	18,000.00	
			资深设计师	2	9	18	1,500.00	27,000.00	
		W 2.2.2 总体战略目标	董事	1	5	5	3,600.00	18,000.00	
			设计总监	2	5	10	1,800.00	18,000.00	
			资深设计师	2	10	20	1,500.00	30,000.00	
		W 2.2.3 整体空间功能策略	设计总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			资深设计师	2	20	40	1,500.00	60,000.00	
			设计师	2	20	40	900.00	36,000.00	
		W 2.2.4 重点楼宇载体更新提升总体策略	设计总监	1	25	25	1,800.00	45,000.00	
			资深设计师	2	30	60	1,500.00	90,000.00	
			设计师	1	30	30	900.00	27,000.00	
		W 2.2.5 城市交通体系提升策略	设计总监	1	20	20	1,800.00	36,000.00	
			资深设计师	2	25	50	1,500.00	75,000.00	
			设计师	1	25	25	900.00	22,500.00	
		W 2.2.6 片区空间景观打造总体策略	设计总监	1	20	20	1,800.00	36,000.00	
			资深设计师	2	25	50	1,500.00	75,000.00	
			设计师	1	25	25	900.00	22,500.00	
		W 2.2.7 分步实施策略	设计总监	1	10	10	1,800.00	18,000.00	
			助理设计师	2	10	20	600.00	12,000.00	
3	小计							880,500.00	

三、整体片区空间设计

1	重点片区活化城市设计	W 对选取的2处重点片区(创业大街片区、海龙大厦及周边片区)开展深化城市设计, 具体内容如下: 1. 总平面布局及效果展示; 2. 片区及建筑功能分区与建议; 3. 片区整体空间结构; 4. 场地景观环境提升建议; 5. 片区场景营造策略; 6. 其他能够体现片区设计意图的内容	设计总监	2	35	70	1,800.00	126,000.00	
			资深设计师	2	55	110	1,500.00	165,000.00	
			设计师	3	60	180	900.00	162,000.00	
			助理设计师	3	55	165	600.00	99,000.00	
2	片区整体提升引导	针对片区整体形象提升提出引导建议, 具体内容如下: 1. 重点城市界面提升引导; 2. 整体建筑风貌引导	设计总监	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			资深设计师	2	40	80	1,500.00	120,000.00	
			设计师	2	40	80	900.00	72,000.00	
			助理设计师	3	45	135	600.00	81,000.00	

3	交通组织提升建议	以现状交通为基础，梳理、诊断并针对现状交通提出系统性提升建议，具体工作内容如下： 1. 现状交通梳理及问题研判； 2. 地面慢行系统梳理及提升； 3. 静态交通组织提升建议； 4. 地下环游交通组织提升建议； 5. 地铁站点与地下步行系统引导建议。	设计总路	1	15	15	1,800.00	27,000.00	
			资深设计师	2	40	80	1,500.00	120,000.00	
			设计师	2	40	80	900.00	72,000.00	
			助理设计师	3	45	135	600.00	81,000.00	
4	公共空间场景提升	针对西区公共空间，明确公共空间的层级关系及各层级提升工作，具体工作内容如下： 1. 片区公共空间梳理与研提； 2. 明确公共空间分级分层： W3-一级公共空间（2处）：大射城屋顶及中心绿地公园达到概念设计方案深度，包括概念方案总图、场景效果图、慢行交通组织、功能建议；北大南门绿地结合已有方案及当前产业变化，明确进一步提升建议； 4. 二级公共空间（4个街头公园）：结合现状及周边更新情况，统筹考虑空间提升方向、重点提升策略、提升内容及改造指引； 6. 三级公共空间（街道及地铁出入口周边）：以引导管控为主，明确街道类型、非机动车停车引导策略、街道色彩建议、地铁口非机动车组织建议；	设计总路	2	30	60	1,800.00	108,000.00	
			资深设计师	3	75	225	1,500.00	337,500.00	
			设计师	3	70	210	900.00	189,000.00	
			助理设计师	4	70	280	600.00	168,000.00	
5	小计							1,954,500.00	
四	合计							5,635,000.00	

注：具体内容列带有“<”的内容为初步成果阶段完成工作，最终成果包含以上所有内容。