

密云区“十五五”时期城市更新 重大投资项目谋划

咨询服务合同

项目地点：北京市密云区

合同编号：

资质证书等级：城乡规划甲级、土地规划乙级

甲方：北京市密云区住房和城乡建设委员会

乙方：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

签订日期： 年 月 日

甲方：北京市密云区住房和城乡建设委员会

乙方：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

甲方合法委托乙方承担 密云区“十五五”时期城市更新重大投资项目谋划 任务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》和《建设工程勘察设计管理条例》。

1.2 国家及地方有关规划工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 《密云区分区规划（国土空间规划）》（2017年—2035年）。

1.4 本项目的批准文件。

1.5 招标文件、投标文件。

1.6 甲方委托书。

第二条 本合同咨询服务项目

2.1 项目名称：密云区“十五五”时期城市更新重大投资项目谋划

2.2 项目地点：北京市密云区

2.3 工作范围：北京市密云区行政辖区范围，总面积约 2226 平方公里

2.4 工作内容：

（一）项目类服务

1.开展重点地区城市更新体检，形成体检报告与问题、需求清单。

针对北京市城市更新工作要求，梳理形成密云区城市更新资源底账，并针对密云区集中

建成区域（如中关村密云园、鼓楼街道、果园街道、科学城东区、溪翁庄镇等）开展谋划层面城市更新体检。

2.谋划城市更新领域储备项目，形成城市更新储备库及相关谋划成果。

落实相关部门要求，针对完整社区建设、滨水片区打造、老旧街区更新改造等重点方向，谋划“十五五”时期城市更新领域项目，形成城市更新项目储备库。并选取建设内容较为复杂、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形成谋划成果（包含谋划情况报告、单个项目谋划论证报告、谋划项目清单），谋划成果中项目总投资应不低于11亿元。原则上，单体重大项目总投资应在1亿元以上，谋划生成的单个基础设施项目总投资应在2亿元以上，拟纳入国家“十五五”规划重大工程项目的总投资应符合国家发展改革委对相关投向领域具体要求。

3.谋划综合化城市更新组团（片区），为后续片区策划提供支撑。

对标全市综合化城市更新组团谋划标准及工作要求，深挖密云区存量更新资源禀赋与现存短板，统筹谋划综合化更新组团，明确组团范围、基本建设内容、实施必要性、主要项目构成等核心要素，编制片区谋划成果，并选取1个重点区域开展片区策划前期工作，为后续片区策划和具体项目实施方案深化提供支撑。

（二）项目实施保障与专项论证服务

1.结合全区更新项目机制与实施路径难点，提供创新政策研究支撑。围绕重点更新项目开展实施路径论证及审批协调前置服务。紧扣市级城市更新政策导向，针对全区城市更新项目在联合审查、资金申报等关键环节的实操需求，确保相关政策资源精准服务于具体项目的落地实施。

2.配合城市更新专班，对全区城市更新项目需求，开展常态化的政策及实施路径前期对接服务，共同破解项目在实施中遇到的难点、堵点。配合全市城市更新要求，推进重点项目城市更新最佳实践（奖励资金）等申报服务工作。

（三）奖励类服务

奖励类服务指乙方全面完成合同约定项目类、政策类基础服务工作后，依托主动增值服务、超额攻坚贡献、向上对接争取等工作为甲方创造增量额外价值，经甲方结合乙方实际工

作实绩予以审核认定后，另行结算支付对应奖励费用，具体包含以下三类：

1.项目超额谋划奖励。乙方超额谋划形成达到规定投资规模标准、成功纳入市级项目储备库的新增项目；乙方策划谋划项目成功入库国家级、北京市重大项目储备库的，予以对应奖励。

2.社会资本引入奖励。乙方成功对接引进社会资本参与城市更新项目，且合作协议正式签约落地、具备实质性推进条件的，予以对应奖励。

3.上级示范表彰奖励。乙方产出的谋划方案、工作成果、典型案例获国家级通报表扬、列为全国示范样板推广；或获北京市通报表扬、列为全市示范样板推广的，予以对应奖励。

（四）其他市级城市更新专班工作

承担市级城市更新工作专班交办的各类辅助、协同、专项配套工作任务。

第三条 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	备注
1	密云区分区规划（2017年—2035年）	1	
2	在途项目街区控规相关资料	1	
3	建成区产权主体、边界等资料	1	
4	城市体检与评估相关资料	1	
5	12345 诉求工单相关资料	1	
6	密云区“十五五”及年度项目清单、储备库等资料	1	
7	密云区“十五五”时期城市更新规划	1	
8	密云区“十五五”时期重点片区城市更新研究	1	
9	密云区城市更新项目清单	1	
10	城市更新相关项目的前期资料	1	
11	其他必要性资料		

注：（1）以上是本项目开展必不可少的资料及文件，甲方应于合同签订后5个工作日内或调研工作期间提供，以保证设计工作顺利进行；（2）如乙方需要其他资料 and 文件，甲方应

积极配合提供。

第四条 乙方应向甲方交付的成果文件

乙方根据本合同第二条工作内容要求，交付以下成果文件：

（一）项目类成果

4.1 密云区城市更新资源底账及重点地区城市更新体检报告。对应第二条（一）第1款工作内容。包括：

（1）密云区城市更新资源底账（全面梳理全区城市更新资源）；

（2）重点地区（中关村密云园、鼓楼街道、果园街道、科学城东区、溪翁庄镇等集中建成区域）谋划层面城市更新体检报告；

（3）问题清单与需求清单。

4.2 密云区“十五五”时期城市更新领域储备项目谋划成果。对应第二条（一）第2款工作内容。包括：

（1）密云区“十五五”时期城市更新项目储备库（含项目清单及动态管理机制）；

（2）密云区“十五五”时期城市更新重大投资项目谋划情况报告；

（3）单个项目谋划论证报告（选取建设内容较为复杂、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编制，谋划成果中项目总投资不低于11亿元）；

（4）谋划项目清单（注明项目名称、建设地点、建设内容、投资规模、实施主体、建设时序等核心要素）。

4.3 综合化城市更新组团（片区）谋划成果。对应第二条（一）第3款工作内容。包括：

（1）综合化更新组团谋划报告（含组团范围与空间边界、基本建设内容、实施必要性、主要项目构成等核心要素，满足全市综合化城市更新组团谋划标准及工作要求）；

（2）1个重点区域片区策划前期工作成果，为后续片区策划和具体项目实施方案深化提供支撑。

（二）项目实施保障与专项论证服务成果

4.4 创新政策研究成果。对应第二条（二）第 1 款工作内容。包括：

- （1）城市更新谋划项目联合审查机制研究方案；
- （2）城市更新项目奖励资金使用办法研究方案；
- （3）其他区级创新政策研究支撑材料。

4.5 政策及实施路径前期咨询服务成果。对应第二条（二）第 2 款工作内容。包括：

重点项目城市更新最佳实践（奖励资金）申报服务材料。

（三）奖励类成果

4.6 奖励类服务成果申报材料。对应第二条（三）奖励类服务内容。乙方在发生奖励类服务事项后，向甲方提交相应申报材料及证明文件：

- （1）项目超额谋划奖励申报：超额项目清单及纳入国家级或北京市重大项目储备库的证明文件；
- （2）社会资本引入奖励申报：正式签约协议、社会资本方营业执照及资金到位证明；
- （3）上级示范表彰奖励申报：国家级或北京市通报表扬文件、列为示范样板推广的证明资料。

以上全部成果需提交纸质版两份、电子版一份。

如因甲方要求，乙方实际交付的成果份数超出上述约定，乙方可另行收取工本费。

在甲方支付全部设计费后 7 个工作日内，乙方提供包含最终成果的电子文件 1 份（JPG、DWG、DOC/PDF 等国际通用格式）。乙方提交各阶段或最终成果纸质文件时，甲方应及时签收确认，以甲方项目代表的签字或甲方盖章或签收单作为签收凭证；提交最终成果的电子版文件时，以甲方项目代表签字或双方邮件等往来记录作为签收凭证。

第五条 工作周期

5.1 工作周期

工作阶段	工作内容	周期
第一阶段	重点街道及相关部门城市更新调研和座谈	2 周
第二阶段	城市更新重大投资项目谋划中期成果汇报	3 周
第三阶段	城市更新重大投资项目谋划终期成果评审	4 周
第四阶段	城市更新重大投资项目谋划成果验收	4 周

说明：

（1）合同生效后、甲方支付乙方第一笔款和第三条约定的资料及文件后，乙方正式启动第一阶段工作；乙方收到上一阶段的设计费和甲方对上阶段成果的书面确认后启动后续相应阶段工作，如因甲方延迟提供资料、支付设计费用、确认已提交成果等延误导致的乙方推迟阶段成果的交付，乙方不承担任何责任；

（2）以上时间为各阶段设计工作完成的时间，不含乙方征求甲方或专家意见、进行评审、报批等环节所需时间；

（3）以上时间不包含因专项设计单位或其他第三方配合工作产生的延误。

第六条 项目费用及支付办法

6.1 项目总收费

该项目总收费人民币壹佰零柒万元整（小写：¥1,070,000 元）（含税），其中不含税价壹佰万玖仟肆佰叁拾叁元玖角陆分（小写：¥1,009,433.96 元），增值税陆万零伍佰陆拾陆元零肆分（小写：¥60,566.04 元）。

（1）上述费用包含乙方完成本项目的人工费用、差旅费（含交通、住宿、餐饮费，超出部分的差旅费由甲方承担）；不包括应由甲方提供的资料费以及组织评审会、聘请专家等所需的相关费用。

（2）如甲方要求制作本合同第四条约定以外的工作成果，原则上乙方应积极配合，制作费用应由双方根据具体情况另行商定。

（3）奖励类费用为乙方全面完成合同约定项目类、政策类基础服务工作后，依托本合同第二条（三）奖励类服务内容主动增值服务、超额攻坚贡献、向上对接争取等工作，为甲方

创造增量额外价值所获得的专项奖励。

奖励计取标准。乙方通过所争取得到的市级及以上城市更新专项奖励资金，为甲方新增获得的市级及以上城市更新专项奖励资金（以下简称“增量奖励资金”），甲方按增量奖励资金实际到位总额的 1%核算奖励费用。

列支渠道。所需奖励资金从对应年度下达的市级城市更新奖励资金中列支，不纳入本合同基本服务费总额，不占用甲方既有财政预算额度。

支付方式。各项奖励条件达成后，由乙方提出书面申请并提交本合同第四条第 4.8 款所列相应成果及证明材料，经甲方审核确认后，在项目最终验收后统一结算支付。

（①“增量奖励资金”指在乙方服务期间，因乙方主动谋划、向上对接、申报争取等增值服务工作，为甲方额外获得的、未包含在甲方原有工作计划和已获批额度之内的市级及以上城市更新专项奖励资金。甲方自身按既有工作部署正常获得的资金额度，或由其他主体争取获得的资金，不计入增量奖励资金核算范围。

②“资金实际到位”指增量奖励资金已拨付至甲方或甲方指定财政账户，以银行入账凭证或财政部门出具的资金到位证明为准。资金未实际到位的，不予核算奖励费用。

③奖励费用在增量奖励资金到位后方可结算支付，具体支付时间以甲方收到对应年度下达的市级城市更新奖励资金为前提。若因上级政策调整、财政拨付延迟等非甲方原因导致奖励资金未能按时下达或未能全额下达的，甲方不承担相应责任，奖励费用相应顺延或按实际到位金额重新核算）

6.2 费用支付方式及时限

本合同谋划经费分三个阶段进行支付：

第一阶段：前期启动。签订服务合同甲方收到财政部门拨款后，乙方向甲方提供等额有效合法增值发票之日起 10 个工作日内，支付合同的 20%；

第二阶段：中期评估。提交谋划成果报告、谋划项目清单，报甲方完成中期评估工作，甲方收到财政部门拨款后，乙方向甲方提供等额有效合法增值税发票，甲方向乙方支付合同价款的 20%。中期评估未通过的，暂缓拨付，甲方不承担逾期付款的一切责任；

第三阶段：后期验收。谋划成果报告经甲方终期验收合格，同时乙方将全部咨询工作

成果交付甲方，甲方收到财政部门拨款后，乙方向甲方提供等额有效合法增值税发票，甲方向乙方支付合同价款的 60%。如后期验收未通过的，暂缓拨付，甲方不承担逾期付款的一切责任。

第七条 验收的标准和方式

7.1 阶段成果验收

乙方按合同完成的设计成果，达到了本合同第二条、第四条相关要求，双方约定，本项目采用 专家评审 方式验收，所需费用由甲方负责，由甲方出具项目评审验收意见。乙方根据合同约定提交各阶段成果后 1 个月甲方不组织验收或不出具评审意见，或甲方将乙方提交的成果实际投入使用的，视为本阶段工作已验收合格，甲方应支付本阶段的设计费用，否则乙方有权暂停项目工作，且不承担任何违约责任。

涉及市级城市更新专班工作的阶段性验收。对于第二条（四）所涉及的市级专班交办工作任务，此类工作具有临时性、紧急性、综合性特点，以工作任务台账和过程记录作为成果认定依据，验收标准为：乙方按时、按要求完成交办任务，无漏报、迟报、错报，工作记录完整可追溯。甲方在乙方提交相关工作任务成果后应及时确认签收，以工作台账签收记录作为阶段性验收凭证。

7.2 最终成果签收

乙方按合同完成的设计成果，达到了本合同第二条、第四条所列各项指标，经相关审批机关批复后，乙方向甲方提交最终规划设计成果，甲方应出具规划成果接收确认函。

第八条 双方责任

8.1 甲方责任

8.1.1 甲方不得要求乙方违反国家、地方、行业等有关标准进行设计工作，否则乙方有权终止履行合同。

8.1.2 甲方按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向乙方提交基础资料及文件，并对其完整性、正确性、及时性负责。甲方提交上述资料及文件超过规定期限 10 个日历日以内，乙方交付设计文件时间顺延；超过规定期限 10 个日历日以上时，乙方有权重新确定提交设计

文件的时间。

8.1.3 甲方有权要求乙方进行正常的设计变更，但应以正式书面文件的形式通知乙方，该通知需包含甲方代表签字及甲方公章。

8.1.4 由于下述原因造成乙方设计返工或新增工作量时，双方需另行协商签订补充协议、重新明确费用、成果提交时间等有关条款外，甲方应根据乙方新增工作量增补设计费。由此造成合同履行期延长的，乙方不承担责任；如双方未能签订补充协议，乙方有权拒绝相应返工或新增工作量。

（1）甲方提交的资料错误，或所提交资料进行较大修改导致工作量增加的；

（2）甲方变更委托规划起始年限，乙方需要重新收集资料的；

（3）甲方变更委托规划项目、范围、规模、内容、条件、成果等要求的。

8.1.5 违反本合同第六条约定，甲方应承担违约责任，每逾期支付一天，按全国同业间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息，乙方工作进度顺延，逾期两个月不支付设计费，乙方有权单方解除合同。

8.1.6 甲方应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员提供必要的工作、生活及交通等方便条件。

8.2 乙方责任

8.2.1 乙方应按国家相应技术规范、标准、规程及合同约定的各项要求，进行设计工作，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计成果，并对其负责。

8.2.2 乙方按本合同第二条、第四条和第五条规定的内容、进度及份数向甲方提交设计成果，按规定参加有关的设计审查，并根据审查结论对不超出原定范围的内容做必要调整和补充。

8.2.3 由于乙方自身原因，延误了按本合同第四条、第五条规定的设计成果文件的交付，每延误一天，应减收该阶段设计费的千分之一。

8.2.4 乙方应做好设计的质量与技术管理工作，加强设计全过程的质量控制，保证设计内容的合理性。

8.2.5 甲方要求乙方比合同规定时间提前交付设计成果时，乙方应积极配合，如乙方确实能做到，甲方应根据乙方提前投入的工作量，向乙方支付赶工费。

第九条 技术情报和资料的保密

甲方与乙方均需对对方提供的技术情报和资料承担保密义务，并保护对方资料、成果的知识产权，不得向第三人泄露、转让对方提交的产品图纸等技术经济资料。不论本合同是否变更、解除、终止，本条款长期有效。

第十条 违约责任

10.1 在合同履行期间，因甲方原因终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，退还甲方已支付款项；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付设计费。

10.2 在合同履行期间，因乙方原因终止或解除合同的，乙方未开始设计工作的，应退还甲方已支付款项；已开始设计工作的乙方应退还甲方已支付但未完成设计工作对应的设计费，如乙方已完成设计无法采用，应全额退还设计费，并承担因此给甲方造成的损失。

10.3 甲方的上级或审批部门对设计文件不审批或本合同项目停滞的，双方应一个月内协商签订终止合同，甲方按照乙方实际工作量支付设计费，最终以财政评审金额为准。

10.4 甲乙双方因任何一方违约产生的赔偿金总额以本合同设计费金额为上限。

第十一条 不可抗力

11.1 不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、疫情、政府行为等。

11.2 因不可抗力导致合同无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但应及时通知对方并提供相关证明。

11.3 因不可抗力致使合同目的不能实现的，双方均有权解除合同。

第十二条 争议的解决办法

12.1 在本合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决。

12.2 双方不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的，双方商定通过方式2解决。

（1）申请北京仲裁委员会仲裁；

（2）向北京市密云区人民法院提起诉讼。

第十三条 其他

13.1 甲方要求乙方派专人留驻现场进行配合、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。

13.2 甲方要求乙方提供本合同内容以外的工作服务，需另行支付费用。

13.3 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。

13.4 甲方指定 王晶（联系方式：010-69051678；邮箱：mycsgxzb@126.com）为项目代表与乙方对接项目联系事宜；乙方指定 蒋璐（联系方式：18611909125；邮箱：jianglu@thupdi.com）为项目代表与甲方对接项目联系事宜，如一方需变更项目代表，需以书面形式通知对方。

13.5 本合同一式6份，甲方3份，乙方3份，具有同等法律效力。

13.6 本合同经双方签字盖章后生效。

13.7 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。

13.8 甲方要求乙方开具的发票类型：（2）

（1）增值税专用发票；

（2）增值税普通发票。

13.9 合同有效期自合同签订后一年。

13.10 其他约定事项：无。

（以下无正文）

咨询服务 (- 12 -)

甲方名称：北京市密云区住房和城乡建设委员会



乙方名称：北京清华同衡规划设计研究院有限公司



法定代表人/委托代理人：（签字）

王东

住所：密云区水源东路 339 号

联系邮箱：

邮政编码：101500

电话：010-69051678

传真：010-69028714

开户银行：中国建设银行北京密云支行

银行账号：11001008800058000087

法定代表人/委托代理人：（签字）

张

住所：北京市海淀区清河中街清河嘉园东区
甲 1 号楼 16 层

联系邮箱：

邮政编码：100085

电话：010-82819000

传真：010-62771154

开户银行：招商银行北京清华园科技金融支行

银行账号：866780350110001



Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the middle right section of the page.