

西城分局区级财政项目行业规划服务 采购项目 概念方案设计合同

工 程 名 称：棉花片A3地块东侧平房区域城市保护更新设计方案

工 程 地 点：北京市西城区

发 包 人：北京市规划和自然资源委员会西城分局

设 计 人：北京弘石嘉业建筑设计有限公司

签 订 日 期：2025.5.13

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

监制

发包人：北京市规划和自然资源委员会西城分局

设计人：北京弘石嘉业建筑设计有限公司

发包人委托设计人承担西城分局区级财政项目行业规划服务采购项目概念方案设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、地点、概况、任务

2.1 名称：棉花片A3地块东侧平房区域城市保护更新设计方案

2.2 地点：北京市西城区

2.3 概况：项目位于西城区椿树街道的菜市口东北角，范围北至规划梁家园胡同，南至骡马市大街，西至宣武门外大街，东至裘家街。项目作为《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》明确的在途项目之一，是落实规划、探索街区保护更新、实施减量发展的典型实践。

2.4 设计任务：研究平房区保护更新概念方案，根据综合实施方案提出的规划条件，通过对A3地块东侧平房区建筑规划层数、高度、形态及风貌符等分析，形成保护更新概念设计方案。

第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	设计委托书	1	签订合同时	另行协商
2	建设场地1:500地形图、用地红线图等规划条件	1	签订合同时	
3	城市管理部门对本项目建设的要求	1	满足设计进度要求	
4	其他有关资料	1	满足设计进度要求	

第四条 设计人应向发包人提交的有关设计成果及时限：

4.1 主要设计成果包括但不限于：

1. 项目分析

- 1) 区位分析
- 2) 项目地块开发限制分析（生态、文保等）
- 3) 片区历史文化分析
- 4) 周边资源分析
- 5) 用地分析

2. 项目定位

- 1) 设计理念
- 2) 功能定位
- 3) 运营建议

3. 设计方案

- 1) 总平面图；
- 2) 地下开发范围，地库出入口位置；
- 3) 关键位置的剖面示意，指明地下室与周边影响因素之间的关系（例如地铁7号线）
- 4) 关键技术指标
- 5) 功能布局图
- 6) 交通分析图
- 7) 景观分析图
- 8) 重要节点区域设计
- 9) 空间效果图（大鸟瞰图1张，空间氛围图2-3张）
- 10) 相关设计说明

相关成果文件的电子文件及A3纸质图册4套。

4.2 设计周期：自合同签订之日起60工作日

设计启动：发包人须提供cad地形图、用地红线定位、设计任务书等开展设计所必要的设计资料；

现场踏勘：签订合同后设计人组织现场详细踏勘和调研工作；

中期沟通：设计工作启动后的第15工作日、第30工作日、45工作日进行三次中期成果沟通，进一步贴合业主方需求；

提交成果：自合同签订之日起60个工作日内提交本合同约定的全部成果。

4.3 设计人应向发包人交付每个阶段的设计成果资料及文件（包括文本、模型、CAD等全部原始文件）

第五条 设计费用

5.1设计人完成本合同约定的设计工作，发包人向设计人支付相应设计费。
设计费用总计：人民币（大写）：叁拾玖万陆仟元整（小写：396,000.00元）。

其中：（1）不含税价款：人民币（大写）：叁拾柒万叁仟伍佰捌拾肆元玖角壹分（小写：373,584.91元）（2）税金（增值税税率6%）：人民币（大写）：贰万贰仟肆佰壹拾伍元零玖分（小写：22,415.09元）。

5.2设计费支付方式如下：

付费次序	占总设计费（%）	付费额（元）	付费时间
第一次付费	占总设计费的60%	237,600.00	合同签订后7日内
第二次付费	占总设计费的40%	158,400.00	区政府批复同意后7日内

5.3说明：

- 1) 上述设计费用包括人工费、材料费、制作费、通讯费等设计人为完成本合同所有工作内容所产生的所有费用，发包人不再另行支付其他费用。
- 2) 如发包人要求提供本合同约定数量外的展示成果（如额外效果图、展示模型、动画等）需发包人承担所产生的制作费用，建筑单体透视效果图按每张1500元收费，整体鸟瞰效果图按每张3000元收费，彩色总平面按每张1500元收费。
- 3) 设计周期约定在60个工作日内完成，若因发包人原因造成本合同约定的设计周期增加30日历天以上，合同双方另行商议增补设计费用。
- 4) 本项目如设计条件发生变更外，则发包人需补充设计费用，具体数额根据实际情况由双方协商确定。

- 5) 发包人每次付款前,设计人应当提前3日向发包人提供等额增值税专用发票,否则发包人有权拒绝付款并不承担任何责任。

第六条 双方责任

6.1 发包人责任:

- 1) 发包人按本合同第三条规定,在规定的时间内向设计人提交资料及文件。
- 2) 发包人变更所委托设计项目的规模和条件,或因所提交的资料错误,或对所提交资料作重大修改,致使设计人的设计需返工时,双方除需另行协商签订补充协议或另订合同、重新明确有关条款外,发包人应按返工的工作量向设计人增付返工设计费,具体金额由双方协商确定,另行签订补充协议或另订合同。
- 3) 发包人应派专人负责与设计人的所有业务往来。发包人所有要求,均以书面形式通知设计人。

6.2 设计人责任:

- 1) 设计人应按中华人民共和国国家技术规范、标准、规程、政府审批部门有关本工程的文件、要求及发包人提出的设计要求进行设计,按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料及文件,并对其负责。若设计文件出现遗漏、错误、图纸表达不清或不满足设计规范及本合同约定要求,则设计人应负责在发包人指定的时间内修改、补充完善。
- 2) 设计人应根据发包人提供的列于本合同第三条的文件和资料的要求进行设计并按合同约定的时间提交设计成果,保证所提交的设计成果符合发包人设计任务书的内容要求。
- 3) 设计人按合同第二条和第四条规定的内容、进度及份数向发包人交付设计资料及文件。
- 4) 设计人有义务配合发包人到项目现场或发包人指定地点进行成果汇报或参加会议的服务。
- 5) 设计人在进行每一阶段设计前需有发包人书面通知,否则因此造成的损失及设计费用由设计人负责。设计人应选派有工作经验、技术全面、责任心强的技术人员承担本项工作,并明确小组负责人及联络人,未经发包人同意,不得更换。

- 6) 设计人对提交的全部设计成果必须享有自主的知识产权，若因设计人提交的设计成果导致发包人受到第三方索赔，则设计人应负责处理并承担一切责任，并赔偿因此给发包人造成的损失（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）。
- 7) 在现场工作的设计人的人员，应遵守发包人的安全保卫及其它有关的规章制度，承担其有关资料保密义务。

第七条 违约责任

7.1在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，合同解除，退还发包人已付的款项（如有）；已开始设计工作的，发包人应根据经其确认的设计人已进行的实际工作量，协商支付。

7.2发包人应按本合同第五条规定向设计人支付设计费，每逾期一天，需承担应付金额万分之一的逾期违约金。逾期十天以上时，设计人有权暂停履行下一阶段工作，并书面通知发包人。

7.3由于设计人自身原因，未按本合同第四条及第6.2条等的规定交付合格的设计成果并通过验收，每延误一天，应减收该项目设计费总额的万分之一。经设计人确认后，发包人有权在下一期应付设计费中直接扣除。延误超过十天的，发包人有权解除合同，尚未支付的设计费发包人有权不予支付，已经支付的设计费应当予以返还。如因发包人原因造成的延误经甲方确认，设计人可相应顺延提交设计成果的时间。

7.4如因设计人未按本合同的约定履行相关职责，或单方解除合同，或不履行合同，或出现重大设计失误，或由于设计人自身原因未能及时配合发包人的相关工作，或违反本合同约定的保密义务，对发包人的项目造成严重影响及/或造成经济损失的，应返还发包人已支付的设计费，发包人有权解除合同并要求设计人赔偿发包人因此遭受的损失。

7.5本合同项下应当由乙方承担的违约金、损害赔偿金等费用，甲方有权从应向乙方支付的合同款项中优先扣除。

第八条 知识产权和保密

8.1设计人履行本合同产生的所有工作成果的所有权归发包人所有，并且发包人拥有该工作成果的著作权、相关知识产权及完全使用权。

8.2设计人未经发包人同意不得向第三方泄露、转让及使用发包人提交的产品图纸等技术经济资料以及本合同项下的全部设计成果。如发生以上情况，给发包人造成损失，设计人应承担全部违约责任、经济和法律后果，发包人有权从应向设计人支付的任何费用中扣除相应费用。

8.3设计人将严格遵守保密守则，严守一切与该项目有关的资料、文件、会议及信息秘密。设计人承诺，对因完成本合同约定的委托事项而获知的、或发包人向其提供的关于发包人的商业秘密或任何其它非公开信息，承担保密义务，且该商业秘密或非公开信息仅用于本次服务工作，如有违反，设计人应承担全部违约责任、经济和法律后果，发包人有权从应向设计人支付的任何费用中扣除相应费用。

第九条 其它

9.1由于不可抗力因素致使合同无法履行时，不能履行的当事人一方应及时通知对方，并在合理期限内提供相应证明，双方协商解决。

9.2本合同发生争议，双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意提交发包人所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

9.3本合同壹式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

9.4本合同经发包人、设计人签字并加盖公章后生效，双方履行完合同规定的全部义务后，即行终止。

9.5本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，不能达成补充协议的，按照本合同有关条款确定。有关协议及合同双方认可的传真、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。如果合同文件之间存在歧义或不一致的，以双方认可的最新日期文件为准。

9.6双方因履行本合同而相互发出或提供的所有通知、文件、资料，以及相关司法文书等，均应按照本合同所列明的通讯地址、电话号码、传真号码、电子邮件等通知方式进行送达；一方如果迁址或者变更相关号码，应当自变更之日起5日内，及时书面通知对方。否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

（以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

发包人名称：北京市规划和自然资源委员会西城分局

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

住所：

邮政编码：

电话：

开户银行：

银行帐号：

设计人名称：北京弘石嘉业建筑设计有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

住所：北京市朝阳区十里堡甲3号院甲1
号楼万科时代中心·朝阳 2F01

邮政编码：100025

电话：010-82115988

开户银行：北京银行金融街支行

银行帐号：0109 0848 0001 2010 5197 771