合同登记编号：

技 术 服 务 合 同

(含技术培训、技术中介)

项目名称：南通市海门区住房和城乡建设局采购国际家纺城片区城市更新单元规划项目

委 托 人（甲方 1）：南通市海门区住房和城乡建设局

委 托 人（甲方 2）：南通市通州区住房和城乡建设局

受 托 人（乙方）：中国城市规划设计研究院

签订地点：江苏 省(市) 南通 市、县（区）

签订日期：2026 年 4 月 14 日

有效期限：2026 年 4 月 14 日至 2026 年 12 月 31 日

北 京 技 术 市 场 管 理 办 公 室

服务合同

甲方 1：南通市海门区住房和城乡建设局

甲方 2：南通市通州区住房和城乡建设局　　签订地点：江苏省南通市

乙方 ：中国城市规划设计研究院　　签订时间：2026年4月9日

依据《中华人民共和国民法典》，国家、江苏省、南通市有关城市规划设计管理法规、规章和规范性文件，参考城市规划设计计费指导意见，甲方（即招标人）委托乙方（即中标单位）承担本合同规定内容的规划设计项目，经双方协商一致，签订本合同。

第一条　规划设计的名称、内容、范围和要求

1、项目名称：南通市海门区住房和城乡建设局采购国际家纺城片区城市更新单元规划项目

2、规划设计范围：此次单元规划研究工作具体工作范围为新江海河以东、现代大道以南、叠港路以西、商贸路（规划）以北，涉及海门和通州两区，共约 400 公顷的范围，其中海门区三星镇片区约 180 公顷，通州区川姜镇片区约 220 公顷。

3、规划设计原则

（1）以人为本，服务民生

强化公共服务设施配套有效供给，解决好片区人居、交通、公共服务、公共空间等问题，打造产城融合示范新城，提升各类人群的幸福感、获得感。

（2）激发活力，增强发展新动能

结合片区资源禀赋、发展阶段、产业特点和实际需求，整合各类资源推动城市更新，发挥市场化参与的作用，激活闲置资产释放资源价值，全方位、立体化提升城市品质形象和激发产业活力，进一步带动增强南通家纺产业新动能。

（3）规划统筹，多方参与

遵循城市发展规律、转变城市发展方式，单元规划方案注重统筹各方主体意愿、资源，形成指导实施的任务计划与项目库。注重引导社会各方参与更新实施，构建长效可持续的机制模式。

4、规划设计内容与要求

参照《南通市城市更新单元规划编制导则》（试行）文件要求，且须严格按照

招标文件“采购项目需求”第一章第四条的要求执行，以报告、图、表的形式，系统梳理、条理清晰表达本次城市更新单元规划工作的主要内容。主要应包括体检与评估、目标与定位、更新单元设计、实施保障四大方面。

（1）体检与评估

全面开展国际家纺城片区现状调研踏勘与座谈工作，综合评价片区建设发展状况，评估片区文化、产业、配套、空间等价值资源要素。梳理居民、企业、产权主体、政府部门等多方利益诉求与意愿，摸清存量资源底数底账，评判片区更新潜力和价值，深入查找片区发展问题与短板。

（2）目标与定位

充分运用体检评估结果，衔接上位规划对该片区的指引要求，结合片区在区位、功能、产业、文化等方面的价值潜力，合理确定该片区更新发展目标定位和主要功能。在此基础上，结合场地特色与人群特征需求分析，开展片区功能业态策划，提出功能转换、产业转型优化建议。

（3）更新单元设计

衔接城市及区域整体空间格局，结合体检结果和底账潜力分析，提出片区空间结构和布局优化方向。进而提出片区更新策略和行动计划，强化底线保障、设施增补、品质提升和活力激发。最终，谋划生成更新实施项目，明确更新方式、操作模式、建设时序和设计指引等。

（4）实施保障

统筹各方利益主体和实施主体，运营前置，提前谋划，保障项目实施落地。开展更新资金测算与效益评估，提出多种资金筹措方案。加强与详细规划衔接，提出规划调整建议。梳理更新推进中政策堵点、难点，提出政策建议清单。

乙方对所有工作内容的质量、深度和完整性负全责，并接受甲方的全程监督与审查。

5、项目组成员：

项目负责人姓名：__范嗣斌__，联系电话：__13121625934__，身份证号：__513401197603250619__。具体详见合同附件本项目人员情况一览表。

所有人员原则上不得更换，如因特殊原因确需人员变动，应及时书面通知甲方，将变动相关人员资料交由甲方审核，并经甲方同意方可变更。**未经同意擅自更换的，甲方有权要求乙方支付合同总价 10%的违约金，并可视情况终止合同。**

6、规划设计编制依据

（1）中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见（2025年5月2日）；

（2）住房城乡建设部办公厅关于印发《城市更新规划编制导则》的通知（建办科〔2025〕46号）；

（3）住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知（建科〔2023〕30号）；

（4）自然资源部 住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知（自然资发〔2025〕226号）；

（5）江苏省城市更新行动指引（2023版）（2023年4月26日）；

（6）省政府办公厅印发关于支持城市更新行动若干政策措施的通知（苏政办规〔2024〕3号）；

（7）南通市市区城市更新办法（2025年3月10日）；

（8）市政府办公室关于印发南通市城市更新三年行动方案（2025—2027年）的通知（通政办发〔2025〕20号）；

（9）南通市城市更新单元规划编制导则（试行）（2025年8月）

第二条　甲方承担的工作及要求

1、对工作计划书进行确认。

2、甲方应协助乙方收集规划工作必须的基础资料。

3、甲方在本规划编制过程中，应负责提供各类评审意见和技术审查报告，并对意见和报告的真实可靠性负责。

4、配合乙方人员的现场工作，协助进行现状调查。

5、甲方拥有对乙方提交的所有阶段性成果及最终成果的最终确认权。乙方必须按照甲方的书面意见进行修改完善，直至甲方满意为止。

第三条　乙方承担的工作及要求

1、乙方应在签订合同之日起，7日内向甲方提交规划设计项目的工作计划，并征得甲方书面确认。

2、乙方应负责提供规划公示、专家咨询、向区领导汇报等各类活动中所需的成果，并确保汇报材料逻辑清晰、重点突出、表达准确。

3、乙方应在规定日期内完成最终成果，向甲方交付以下满足要求的成果文件及

相关材料。成果质量必须符合国家、省、市相关标准及招标文件要求，**如因成果质量问题导致评审不通过或需重大返工，乙方须无偿修改并承担由此造成的一切损失及工期延误责任。**

（1）主要图纸、表格包括但不限于以下：

区位图；更新价值资源一张图；更新潜力空间一张图；问题一张图；片区城市更新空间结构图；片区城市更新总平面图；片区功能业态布局图；片区交通综合整治规划图；片区更新项目库一张图；问题清单表；更新意愿清单表；发展清单表；更新项目清单表；调查问卷与统计结果；以及反映方案意图的其他图纸、图表。

（2）成果形式

城市更新单元体检和规划总报告统一装订为 A3 规格。电子文件应包含全套成果的电子文件。

阶段审查、论证根据需要应提供 5 套完整版文本及满足需要数量的简本；报批成果应提供 5 套完整版文本及电子成果 1 套;最终成果应提供 10 套完整版文本及电子成果全套刻盘 3 套。

4、乙方应根据甲方要求，参加公众参与、规划审查等各类活动，负责汇报讲解。项目负责人必须亲自参加关键节点的汇报会议（如中期评审、最终评审等），未经甲方同意不得缺席或更换汇报人。

5、乙方应合理采纳公众参与、民意调查、技术审查、专家评审和区领导审阅的各类建议，乙方对建议的采纳需得到甲方的确认。

6、工作进度要求：必须严格按照以下节点执行，除不可抗力及甲方原因外，不得延误。

第一阶段：合同签订后 1 个月内，完成并提交甲方初步工作研究材料。

第二阶段：合同签订后 3 个月内，完成规划设计中期成果，提交甲方研讨及征询意见。

第三阶段：针对中期成果的书面修改意见出具后 2 个月内，完成意见修改、形成送审成果，通过市住建局和市资规局联审。

第四阶段：最终审议后 2 个月内，根据书面审查意见，修改完善并提交最终成果，经市政府批准实施。

任何阶段若因乙方原因导致进度延误，乙方应按本合同第七条承担违约责任。

7、乙方应保证项目团队主要成员的稳定性与全程投入，确保按投标承诺配备足够数量和资质的人员。甲方有权随时检查项目人员到位情况，若发现人员不到位或资质不符，有权要求乙方立即整改并承担相应违约责任。

8、乙方对本合同项下所知悉的甲方任何资料、信息均负有保密义务，未经甲方书面许可，不得向任何第三方泄露或用于本合同以外的任何目的。

第四条　费用拨付

1、甲方向乙方支付合同总价人民币壹佰柒拾壹（大写）万元，投标报价应包括为完成本次服务内容的设计费（材料费、人工费、设备费等）、差旅费、税金、利润、风险费及保险费等一切费用，**乙方不得以任何理由要求追加费用。**

2、付款方式及时间：完成第一阶段工作后支付合同价的30%，完成第二阶段工作后支付至合同价的60%，完成第三阶段工作后支付至合同价的90%，余款待中标方提交最终成果并经市政府批准实施后一次性付清（不计息），每次付款时须提供等额增值税发票，且付款申请须经甲方审核确认其当期工作已按质按量完成。若乙方存在履约瑕疵（如进度延误、成果质量不达标、人员不到位等），甲方有权暂停支付当期及后续款项，直至乙方整改完毕。由海门区、通州区按研究范围大小比例分别支付（海门区45%，通州区55%）。

第五条　保密条款

未经甲方同意，乙方不得将本规划的基础资料、规划设计成果及相关规划资料，以任何形式提供和透露给第三方。所有基础资料仅限本规划项目使用，未经乙方同意，甲方不得将乙方规划编制过程中的规划内容，提供给与本项目无关的任何个人和部门。

乙方为本合同项目所完成的所有规划设计成果（包括但不限于图纸、报告、数据、电子文件等）的知识产权及所有权，自该成果产生之日起，即全部归甲方独家所有。乙方享有署名权，并在项目公开后有权为进行科学研究、学术交流研讨、自身宣传、行业评奖评优等原因自行使用技术成果。但行使署名权不得损害甲方利益。

第六条　履约保证金

本项目不收取。

第七条　违约责任

1、乙方未能按本合同第三条第6款约定的时间节点提交成果，每逾期一日，应向甲方支付已收到合同总价千分之一的违约金；逾期超过15日的，甲方有权单方解除合同，乙方除支付违约金外，还应退还甲方已支付的全部款项，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

2、乙方提交的成果经二次修改仍无法达到甲方或评审要求，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，乙方应退还甲方已支付的全部款项，并向甲方支付合同总价20%的违约金。

3、乙方未经甲方同意擅自更换项目负责人或关键技术人员，或人员配备不符合投标承诺的，每次应向甲方支付已收到合同总价5%的违约金，甲方有权要求其限期改正，拒不改正或再次发生的，甲方有权解除合同。

4、乙方违反保密义务或知识产权条款的，应立即停止侵害，并向甲方支付已收到合同总价30%的违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿。

5、根据合同约定，需要乙方派员参与会议或活动，乙方未能及时派员参加的，每发生一次，乙方应按照合同约定已收到合同总价的3%向甲方支付违约金。

6、甲方根据本合同约定或法律规定选择解除合同的，自甲方的书面通知到达乙方之日合同解除。合同解除后，乙方应在3日内返还甲方已支付的所有款项，支付违约金，并承担因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方为重新采购所增加的费用、项目延误的损失等）。

7、本合同项下乙方应支付的违约金、赔偿金，甲方有权从未支付的合同款项中直接扣除，**乙方在本合同项下承担的违约金和赔偿金总额以已收到的报酬为限。**

第八条　不可抗力

1、由于不可抗力因素（指火灾、地震、洪水、战争等）使乙方不能在合同规定的期限内完成合同内容时，乙方必须立即以书面形式通知甲方，并以书面形式向甲方提供有关政府机关所出具的不可抗力因素证明。

2、在不可抗力发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方。除非甲方书面另有要求，乙方应尽可能继续履行合同义务，以及寻求合理的方案履行未受不可抗力影响的其它事项。如因不可抗力导致合同不能履约，并在30天内不能恢复履约，则任何一方可提出终止合同。

第九条　通知送达

甲乙双方因本合同而相互发生或者提供的所有通知、文件、资料，必须以中文书面形式送达至本合同尾部所列明的地址。任何一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，应当书面通知另一方，怠于通知的一方应当承担法律后果。

第十条　其他

1、本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向南通市海门区人民法院起诉，败诉方承担胜诉方因此产生的诉讼费用（包括但不限于案件受理费、保全费、保全保险费、鉴定费等）。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件及本项目招标文件均为本合同不可分割的一部分。

3、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

4、本合同连同附件一式玖份。甲方1、2各持贰份，乙方持伍份，均具有同等效力。本合同自签订之日起生效。

甲方1(盖章)：南通市海门区住房和城乡建设局

法定代表人（签字）：

签订合同代表：

单位地址：

邮政编码：

电话号码：

开户银行：

帐号：

统一社会信用代码：

甲方2(盖章)：南通市通州区住房和城乡建设局

法定代表人（签字）：

签订合同代表：

单位地址：

邮政编码：

电话号码：

开户银行：

帐号：

统一社会信用代码：

乙方（盖章）：中国城市规划设计研究院

法定代表人（签字）：

签订合同代表：

单位地址：北京市海淀区车公庄西路5号

邮政编码：100044

电话号码：010-58322332

开户银行：北京银行国兴家园支行

帐号：01090947600120111003670

统一社会信用代码：91110000400010830 4

签订日期：2026年 4月14日

附件：

本项目人员情况一览表

序号	岗位	姓名	证书编号	备注
1	项目负责人	范嗣斌	注册城乡规划师：GH20051100336	研究员待遇的高级城市规划师
2	规划专业人员	缪杨兵	注册城乡规划师：GH20141101469	正高级工程师
3	规划专业人员	刘元	注册城乡规划师：04420250911000000068	正高级工程师
4	规划专业人员	谷鲁奇	注册城乡规划师：GH20201109642	正高级工程师
5	规划专业人员	李晓晖	注册城乡规划师：GH20201109640	正高级工程师
6	规划专业人员	冯婷婷	注册城乡规划师：04420250911000000186	工程师
7	规划专业人员	孙浩杰	注册城乡规划师：04420240911000000200	工程师
8	规划专业人员	李锦嫱	注册城乡规划师：GH20231120546	高级工程师
9	规划专业人员	郭晓雨	/	工程师
10	规划专业人员	苏子玥	/	工程师
11	规划专业人员	吕虎臣	/	助理工程师
12	规划专业人员	王路达	/	助理工程师