狮山中央产城融合更新片区策划项目

服务合同

项目名称：狮山中央产城融合更新片区策划项目

甲方（采购方）：苏州高新区狮山商务创新区管理办公室

联系人：

联系电话：

乙方（服务方）：江苏省城市规划设计研究院有限公司

联系人：金凤来

联系电话：15252181358

根据江苏仁合中惠工程咨询有限公司招标编号 JSZC-320505-RHZH-C2026-0045 号招标文件及中标单位的投标文件和中标通知书，甲乙双方就此次中标的狮山中央产城融合更新片区策划项目事宜，签订本合同书。

一、合同内容

1.项目名称： 狮山中央产城融合更新片区策划项目 。

2.服务内容：

（1）片区体检

衔接市、区两级城市体检成果，构建片区策划所需的体检目标和指标体系，开展精细化片区体检。综合评价片区建设发展状况，摸清存量资源底数，评价更新潜力和价值，深入查找问题短板；通过座谈、访谈、问卷等方式，梳理居民、产权人、市场主体等多方利益诉求。建立高质量的片区更新现状数据库，为功能策划、规划设计及项目谋划提供详实的依据和支撑。

（2）功能策划

衔接市、区国土空间规划，高新区、狮山商务创新区城市更新等相关专项规划，梳理上位管控要求、发展目标等。围绕完善城市功能、发展新质生产力、培育创新创业空间和打造消费新场景等，明确片区目标定位、主要功能和业态产业，提出功能转换、产业转型、活力提升要求。开展业态策划研究，在详细调研、评估现状业态的基础上，结合需求分析、发展趋势研究，合理确定业态类型、规模以及优化策略，并明确提出正负面业态清单。综合测算片区各单元的更新社会效益和经济效益。

（3）项目谋划

坚持近期远期结合、地上地下结合、退二进三与优二结合，鼓励社会资本参与、片区化一体开发等原则，严格对照国家、省、市更新行动内容要求，实事求是、先易后难、贴合实际摸排2026-2028年三年实施项目清单，2029-2030两年储备项目清单。综合片区更新潜力、功能业态、设施和交通承载力分析等，划定项目实施范围，提出更新模式和实施路径。对于片区整体开发，提出项目统筹实施、统筹盘活存量土地的要求，明确政府、市场与居民之间合理共担的资金模式。开展片区更新资金平衡测算，结合实施、储备项目清单详细给出中央预算内、超长期国债、地方专项债、创新金融工具等多元资金筹措建议，保障项目后续推进、落地实施。

（4）设计引导

参考狮山商务创新区总体规划，城市更新片区规划统筹方案、蓝绿统筹等专项规划在总体城市设计方面的研究，根据片区策划的功能研究、业态策划结果，以城市设计统筹各专业领域，确定各单元内公共空间、开发建设强度、城市综合交通、市政基础设施、公共服务设施、产业载体集群等设计要求、更新管控要求和详细规划调整建议。确保更新后与周边城市形象协调，核心区空间品质整体提升，人居环境大幅改善。

（5）实施保障

明确片区策划方案实施的保障措施。提出推动片区更新工作组织与统筹实施主体的建议，提出片区一体化更新计划、路径和方式，详细制定片区内更新项目的实施计划。结合项目落地需求，同步提出政策创新、政策支持等方面的建议。

（6）全过程规划技术咨询服务

1）规划决策咨询

定期向更新专班提供片区更新定位、空间布局、实施路径专项咨询建议，针对片区重大开发、产业导入、地块设计方案出具规划咨询意见。

2）规划成果技术审查

对片区策划、地块设计方案等开展内部技术内审，出具规划咨询意见，列席城市更新专题会议，提供技术答疑。

3）驻场对接服务

城市更新单元编制期间，派遣项目组（不少于两名）工作人员驻场服务，随时对接各部门需求。

4）服务台账（即工作清单）管理

按季度编制服务台账，列明各项咨询工作具体内容、参加或组织会议情况，并同步归档支撑材料（包括但不限于咨询材料、会议纪要及评审报告等）。

3.服务地点：苏州高新区狮山商务创新区；

4.下列文件为本合同不可分割部分：

（1）本合同书；

（2）合同书签署后各方以书面形式确认的补充协议、会议纪要等；

（3）招标文件及其附件；

（4）中标通知书；

（5）乙方在招投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

（6）乙方中标的投标文件；

（7）其他合同技术附件。

任何一份单独文件具有或可能具有相反或不同的描述、理解或释义，或全部合同组成文件关于质量、价格等条款内容存在分歧、歧义或冲突时，按照采购合同、中标通知书、招标文件及补充通知、乙方投标文件、乙方的承诺、声明等的顺序进行解释。

5.服务期限：

自合同签订之日起贰年。

6.服务成果：

（1）成果内容

城市更新片区策划编制成果包括规划文本、规划图集，数据库及附件等其他支撑材料。

A.规划文本内容包括片区体检、更新潜力、更新目标、发展定位、功能策划、更新项目清单、实施路径、资金测算、多元资金筹措建议、设计引导要点、保障措施等内容。

B.规划图集包括更新潜力分析图、功能业态策划图、更新方式规划图、更新项目分布图、更新项目汇总表、更新片区设计图表等。

C.数据库包括现状数据库（人口、用地、建筑、产权等）和更新项目库（名称、类型、建设规模、建设内容等）。

D.附件包括更新片区体检报告、意见征求情况、详细规划调整建议、问卷分析、评审意见等。

（2）成果形式

纸质成果：规划文本、图集纸质版 4 套。

电子成果：电子成果：全部成果（文本、图集、数据库及附件）的电子文件（图片提供 PDF 格式，文档提供可编辑的 DWG 格式、EXCEL 格式、WORD 格式或 PDF 格式电子文档，数据库提供 GDB 格式），以光盘形式提供，2 份。

二、合同金额及付款方式

1.本项目合同总金额为【人民币玖拾捌万元整（￥980000.00）】，应包含完成本项目全部服务内容所需的通讯、差旅食宿费、文印费、资料费、设备、加班费、管理、人工、保险、材料、劳保、相关劳务支出、专利技术、维保、税费等工作所发生的全部费用以及响应供应商企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

2.合同价款的支付及付款方式：

合同签订后完成初步成果并经甲方审核确认后支付合同价的 20%；完成最终成果并经专家论证通过后支付至合同价的 40%；服务满一年支付至合同价的 70%；服务期满并验收合格后付清余款。

备注：上述付款，甲方不代扣或代缴任何税金，直接将合同款汇到乙方指定银行账户。鉴于甲方向政府财政部门申请资金等因素，具体付款进度视财政拨付情况而定。若因此甲方未能遵照此支付步骤和比例付款，不视为甲方逾期支付。

（2）每次付款前，由乙方提交服务费用付款申请，经甲方确认后，乙方按甲方要求开具发票。若乙方未按约提供发票的，甲方有权迟延付款且不承担逾期付款的违约责任。

（3）付款方式为银行转账或数字人民币支付。

（4）乙方账户信息：

乙方数字人民币信息：

账户名：江苏省城市规划设计研究院有限公司

开户银行：中国农业银行南京市龙江支行

数字人民币账号（数币钱包 ID）：0032000014780656

乙方银行账户信息：

账户名：江苏省城市规划设计研究院有限公司

开户银行：中国农业银行南京市龙江支行

银行账号：10107601040014737

未经双方书面协商一致，乙方不得擅自变更收款账户信息，也不得转让债权；未经甲方书面同意的债权转让对甲方不发生法律效力，甲方仍有权按照合同约定账户支付费用。若乙方将对甲方的债权擅自转让给第三人，则乙方同意向甲方承担转让的债权金额10%的违约金，同时甲方有权单方面解除本合同。第三人因债权转让起诉的，甲方因此次诉讼而产生的案件诉讼费、第三人主张的违约金、利息损失、律师费、保全费、保函费、鉴定费等均由乙方承担。

4.政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的物相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以与乙方签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

三、服务验收

采购单位将根据《江苏省财政厅关于印发〈江苏省政府采购履约验收管理办法〉的通知》（苏财规〔2024〕7号）相关要求，组织项目履约验收基本工作，中标单位应做好相应配合工作。

1.实施主体：甲方组织验收。

2.验收时间：合同期满。

3.验收方式：按甲方要求。

4.验收内容：按磋商文件。

5.验收标准：按采购合同约定的标准组织验收，并出具验收报告。

四、权利和义务

1.甲方的权利和义务

（1）甲方依据合同对乙方的服务进行监督和检查。

（2）甲方若认为乙方履行合同不力严重影响工作进度或成果质量，有权要求乙方更换主要服务人员或增派人员。

（3）甲方应按时支付乙方服务费用，并按合同约定提供开展服务工作所需的已有基础资料。

2.乙方的权利和义务

（1）乙方应按国家、省、市有关法律法规、技术规范、标准和规程，以及甲方提出的具体要求，开展服务工作。

（2）乙方应按合同约定投入人员，并保持人员相对稳定；确需调整的，应提

前书面报经甲方批准。驻场人员的变更须经甲方书面同意。

（3）如果乙方人员出现渎职、不能胜任工作或从事违法违规活动，甲方有权要求更换，乙方应在收到通知后七日内派出具有同等或以上资历的人员替换，否则按违约处理。

（4）若乙方进度明显滞后于双方确认的进度计划，甲方有权要求乙方增派人员，乙方应立即安排，相关费用已包含在合同总价中，甲方不另行支付。

（5）乙方应做好全过程规划咨询服务台账（即工作清单）管理工作，台账须真实、完整、可追溯，作为服务履约的重要依据，定期报送甲方备案。

（6）乙方负责中间成果、评审稿、报批稿相关评审会议的组织工作，并承担专家评审及咨询相关费用；在评审过程中，乙方应就成果中的问题进行澄清、补充和修改，并配合甲方做好各项汇报、评审及报批工作，不得拒绝或推诿。

（7）乙方应保护甲方提供的所有基础资料及本项目成果的知识产权，不得向第三人泄露、转让或用于与本合同无关的目的。如发生上述情况并给甲方造成经济损失，甲方有权向乙方索赔。

（8）乙方向甲方收取的报酬，是其关于本合同的唯一报酬，乙方及其人员不得接受与本合同有关的或与其承担义务有关的其他津贴、回扣等非直接支付的报酬。

五、违约责任

1. 合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2. 在合同履行期间，非因乙方原因甲方要求终止或解除合同的，甲方应按乙方已完成并验收合格的实际工作量支付相应费用。

4. 乙方交付的成果质量不合格，经甲方书面提出后未在合理期限内整改合格的，甲方有权单方解除合同，并有权要求乙方赔偿损失。

5. 在合同生效后，乙方无正当理由要求解除合同的，应向甲方赔付合同总价款5%的违约金；给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

6. 乙方应赔偿的损失、支付的违约金等费用，甲方有权直接从应付未付款项中扣除，不足部分甲方有权继续向乙方追偿。

六、转让和分包

合同的部分和全部都不得转让和分包。

七、版权

1. 甲方按合同约定完全支付乙方各阶段的报酬后，本合同成果的知识产权属甲方所有，乙方享有署名权，并可以在征得甲方同意的前提下，以下列方式使用项目研究成果：

（1）定期或不定期进行研究工作总结；

（2）撰写项目研究论文、报告或参加研究课题研究报告；

（3）将项目研究论文或研究课题研究报告编辑出版及在国内外公开发行；

（4）在国内外举办研究成果展览展示；

（5）参加国内外研究成果交流、研讨和评优评奖活动。

2. 甲方有权在研究审定后公开展示研究成果，并通过传播、媒介、专业杂志、书刊及其他形式介绍、展示、评价研究方案。

3. 未经甲方书面同意，乙方不得将项目研究成果用于本合同以外的任何目的，不得将研究成果（含中间成果）以任何形式发表、出版、展览展示或对外提供。

4. 研究方案批准实施前，任何单位和个人未经同意都无权以任何形式向社会公开展示研究成果。

八、保密条款

1. 乙方应将甲方提供的资料及本项目成果作为商业秘密予以保护，不得向任何第三方泄露。

2. 保密资料包括但不限于：甲方提供的基础数据、技术资料、会议纪要、内部文件，以及本项目的各类成果文件。

3. 本保密义务不因本合同的终止而终止，乙方应在合同终止后继续履行保密义务。

九、不可抗力

1. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2. 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在不可抗力事件发生后十五日内提供相应证明。

3. 不可抗力事件持续超过六十日，双方应协商决定是否继续履行或解除合同。

十、争议解决办法

1. 在因本合同发生争议时，双方应首先协商解决；协商不成的，任何一方可向

合同履行地人民法院提起诉讼。

2. 争议发生后，除双方均同意终止合同外，双方均应继续履行合同，否则视为违约。

十一、合同解除

1. 因不可抗力、意外事件，或者其它原因使得本合同的履行不可能、不必要或者无意义的，经双方友好协商可以解除本合同。

2. 任何一方没有行使其权利或没有就对方的违约行为采取任何行动，不应被视为是对权利的放弃或对追究违约责任或义务的放弃。任何一方放弃针对对方的任何权利，或放弃追究对方的任何过失，不应视为对任何其他权利或追究任何其他过失的放弃。

3. 如政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益，甲方有权变更、中止或者终止、解除合同。

4. 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

十二、合同生效及其他

1. 本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章或合同章后生效。本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，甲方 贰 份，乙方 贰 份，采购代理机构 壹 份，政府采购监督部门备案方执 壹 份。

2. 本合同未尽事宜，经各方协商一致，可订立补充合同，补充合同及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力，但需向采购人提交二份备存。

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人（签字或盖章）：

签订日期： 2026.9.24

乙方（盖章）：

法定（授权）代表人（签字或盖章）：

签订日期： 2026.9.24