规 划 设 计 合 同

项 目 名 称：长江路片区更新规划研究项目

甲方：南京市玄武区建设局

乙方：东南大学建筑设计研究院有限公司

合同编号：玄建更 2005005

为明确双方的权利、义务，经协商一致，依照《中华人民共和国民法典》等，并遵循诚实、诚信、公平和自愿原则订立本合同。

第一条项目地点

江苏省南京市玄武区。

第二条项目范围与规模

规划设计范围：北至珠江路，西至中山路，南至中山东路，东至龙蟠中路，总用地面积 169 公顷（详见任务书）。

第三条成果要求

本次设计工作包括玄武区长江路片区城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）、重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）两部分。具体成果要求包括：

（1）城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）

在全面分析玄武区发展背景与时代机遇基础上，对长江路片区发展中具有方向性、战略性的问题进行分析，结合相关案例研究，综合确定长江路片区的发展目标与功能定位，并提出产业布局、交通组织、生态景观、水系格局及城市形态优化提升研究建议，形成整体提升规划研究布局方案。

项目开发策划：综合分析片区交通条件、现状设施情况、商业租金水平、平日周末人流等情况，全面剖析现在面临的发展困境及存在问题；盘点周边文化、商业、酒店等业态的现状，预测各类型物业未来发展的风险与机遇，为项目发展定位和功能业态策划提供市场依据；对标国内外更新改造的相关案例，研究区域聚集人气、高效运营的成功经验，研判和筛选未来片区可能的发展方向。

城市更新总体方案：针对长江路片区展开整体性方案设计，工作内容包含对既有规划的深化和细化，明确更新模式、用地与建筑指标，细化功能布局，优化公共空间环境，完善交通、市政等基础设施配套。

（2）重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）

重要节点概念方案：对重点节点进行实地调研，开展空间资源与现状评估，研判现状问题并针对性提出优化策略。结合目标定位研究，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成，完善公共空间体系，优化交通路网组织；结合拆改留分析，提出合理的建筑布局、高度秩序和空间风貌设计方案，关注重

要节点的秩序建构，强化沿河、沿绿城市界面的细化处理，塑造富有魅力的城市空间形象。

功能业态策划：结合目标定位，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成；分析南京市民及游客的消费水平及偏好，设定目标客群，针对性提出功能业态策划建议，明确分版块主题特色、重点功能和支撑项目，并给出产品载体设计引导；结合工作实际推进情况，确定更新及建设时序；基于片区土地物业权属情况，提出运营模式、租售建议和招商引导，进行经济可行性评估，为项目实施提出支撑。

配合甲方做好与长江路更新有关的事项，按甲方要求的时间节点提供相关数据、文稿、图件等。

成果要求：成果包括文本（含可编辑版）、图件及数据库

第四条进度安排

第一阶段：合同生效之日起，20 个工作日内完成初步方案工作；

第二阶段：根据甲方修改意见，20 个工作日内完成深化设计方案成果；

第三阶段：根据甲方或管理部门或评审专家明确的书面修改意见，20 个工作日内完成正式成果。

以上时间安排不包括甲乙双方方案的讨论、评议会议及等待甲方回复意见的时间，具体时间以甲方要求为准。

第五条合同费用

成交价即为合同价。对合同综合单价任何一方不得擅自更改。在合同实施过程中，如果服务量发生变动，可按招标文件与投标文件所确定的原则对合同结算总价予以调整，按实结算。但不得超出项目预算总价。

本合同费用总额（含税）为 ￥3910000（大写：人民币叁佰玖拾壹万元整）。

该合同总额内已包含设计费、税金、出图费（文本打印制作费用）、专家评审费等本项目相关的全部费用。

第六条支付进程

（1）合同签订后，形成初步成果得到甲方认可且甲方收到乙方正式发票 30 个工作日内，甲方支付至合同额 60%费用；

（2）项目通过相关会议、专家评审或其他相应技术审查，最终成果完成并

经甲方确认，且甲方收到乙方正式发票后30个工作日内，结清所有项目余款。

第七条甲方责任

（一）协助乙方开展现状调查和基础资料收集工作，在合同签订后10个工作日内提供相关规划资料。若因甲方原因造成的提交时间超过约定期限，乙方可相应分别延迟提交各阶段工作成果。

（二）甲方应协助乙方征询有关方面的意见，负责组织评审或相应技术审查，并在合同履行过程中做好有关部门的协调工作。

（三）分阶段组织审查并对乙方所作的规划成果提出书面意见，对乙方提供的阶段成果和最终成果进行验收；

（四）参与合同设定的各阶段的协助与配合工作，并根据情况需要安排召开相关讨论、咨询和论证会；

（六）按合同要求履行付款义务。

（七）国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

（八）甲方应按本合同规定的金额和日期向乙方支付服务费用。甲方或相关审批部门对设计成果不予审批影响项目正常推进，或本合同项目停缓建超过90自然日的，甲方应与乙方协商，支付乙方已完成工作成果所对应的费用。

（九）甲方擅自解除或变更本合同，或本合同因甲方原因提前终止的，经甲乙双方协商，甲方应支付乙方已完成工作成果所对应的费用。

第八条乙方责任

（一）乙方应按国家和地方有关法律法规、政策文件、技术规范与标准等完成合同约定的工作内容。

（二）乙方应按合同规定的进度，提交质量合格的工作成果，并对其负责。乙方提交各阶段成果前，如存在应收而未收到的费用（因甲方原因导致），乙方有权拒绝提交成果，并暂停履行合同义务。

（三）乙方应按合同规定参加向有关部门的汇报，负责提供所需的汇报资料。

（四）乙方对成果中的遗漏、差错应负责进行修改或补充，同时根据甲方修改意见或专家评审意见进行修改。但修改应限于本合同约定内容范围内。如超出本合同约定内容，双方需另行协商签订补充协议，就新增内容的完成时间、费用等作出规定。

（五）乙方对甲方所提供的涉密资料承担保密义务。乙方按本合同规定编制的规划设计方案及各种成果资料，不得向其他单位提供和转让。（法律另有规定的除外）

（六）国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

第九条　署名、版权及保密约定

（一）署名

1、本成果由甲方署名。

2、成果审批时，乙方可在扉页标注编制单位名称、编制人员名单，同时加盖乙方成果审核章。

3、最终成果的扉页不再标注乙方相关信息。

（二）资料使用和管理

1、甲方提供的既有成果只能用于本合同约定的项目，不得扩展到其他项目或其它单位。项目完成后，相关数据应交回甲方。乙方对甲方所提供资料的使用权在合同项目完成后自行终止。

2、乙方应根据国家有关保密法律法规要求，承担对相关资料保密的法律义务。

（三）版权、信息发布与学术研究

1、甲方拥有本成果的版权。

2、未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式擅自对外界发布关于本项目的任何信息。

3、项目完成前，乙方不得单独发表或交流与本项目有关的学术研究（含论文）。

4、项目完成后，乙方进行的与本项目成果相关学术交流（含论文）须以书面形式征得甲方书面同意后方可进行。

（四）保密条款

1、乙方承诺：采取必要的管理与技术措施，确保乙方专为本项目采集的数据、建立的数据库只为乙方获得相关授权的人所接触和掌握，承诺完全履行其保密义务，并不以任何方式将以上成果资料的部分或全部泄露、提供和转让给任何第三方，否则乙方按本合同约定承担相应违约责任。

2、未经甲方书面同意的情况下，乙方不得将甲方向乙方提供的任何资料，包括但不限于合同、合同中的规定、技术要求、计划、图纸、式样、样本、以及乙方因履行本合同所知晓的甲方和项目的服务成果资料等保密信息透露给任何第三方，乙方应于其合同义务履行完毕以后　日内将这些资料（包括所有副本）归还甲方。除非执行合同需要，在事先未得到甲方书面同意的情况下，乙方不得以任何理由、方式使用上述所列的任何文件、资料和信息的部分或全部。

3、除了乙方为执行合同所雇人员外，在未经甲方书面同意的情况下，乙方不得将合同、合同中的内容或甲方为上述内容向成交方提供的资料透露给任何人。乙方须在对外保密的前提下，对其雇用人员提供有关情况，所提供的情况仅限于执行合同必不可少的范围内。

4、非执行合同需要，在事先未得到甲方书面同意的情况下，乙方不得使用本招标文件中所列的任何文件和资料。

5、除合同本身以外，本招标文件中列明的所有资料始终为甲方的财产，若甲方要求，乙方应于其合同义务履行完毕以后将这些资料（包括所有副本）退还对方。

第十条违约责任

（一）因一方原因，造成项目延期或中止，责任方应出具书面说明，承担责任，并与另一方协商处理办法。

（二）因一方违反保密责任，向第三人泄露、复制或转让而给另一方造成经济损失的，违约方应向受损方赔偿因此造成的相应损失。

（三）因一方提供的工作成果或资料侵犯第三方的合法权利而导致另一方在使用相关工作成果或资料时被索赔或起诉的，违约方应负责解决前述纠纷，并承担相关的法律和经济责任。

（四）乙方未按国家规定和合同约定的技术规范、标准进行设计，或未按本合同约定的内容、时间及份数向甲方交付设计文件，甲方有权要求乙方改正和及时交付。每延期一日，乙方应向甲方支付合同总价款 0.1%的违约金，拒不改正或延期交付超过 30 个工作日的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总价款 20%的违约金。由于乙方原因，造成项目延期、终止或解除，乙方应出具书面说明，责任由乙方承担，甲方有权向乙方追索因乙方违约所产生的律师费、诉讼

费、保全费、保全担保费等一切合理开支。

（五）甲方未按本合同约定的时间及数额向乙方支付款项，乙方有权要求甲方及时支付。拒不支付或延期超过 30 个工作日的，乙方有权解除本合同。由于甲方原因，造成项目延期、终止或解除，甲方应出具书面说明，责任由甲方承担，并与乙方协商处理办法。

第十一条不可抗力事件处理

（一）在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

（二）不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

（三）不可抗力事件延续 15 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十二条争议解决方式

本合同产生的争议，由双方协商解决。协商不成的，双方同意将争议提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十三条其他

（一）本合同由双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效，双方权利义务全面履行完毕后自动终止。

（二）在合同生效以后，如受客观因素变化，一方或双方要求终止或解除合同，双方应协商处理，并就终止或解除合同达成一致，费用结算将结合付款进度按照实际成果交付情况结算。

（三）对本合同的补充、修改与变更，必须由双方签署书面补充协议。

（四）本合同一式陆份，甲方、乙方各执叁份，均具有相同的法律效力。

（以下无合同正文）

甲方：南京市玄武区建设局（盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

单位地址：玄武区龙蟠路新庄村 57 号

邮政编码：210000

电　　话：025-84840780

传　　真：

电子邮箱：

开户银行：

银行账号：

2025 年 11 月 21 日

乙方：东南大学建筑设计研究院有限公司（盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

项目负责人：刘华 张彤

单位地址：南京市四牌楼二号

邮政编码：210096

电　　话：025-83793178

传　　真：025-57713341

电子邮箱：ad@adriseu.com

开户银行：建设银行南京四牌楼支行

银行账号：32001594138050000344

2025 年 11 月 21 日

附件 1：设计任务书

一、规划背景

玄武区长江路片区是南京历史文化遗存最密集、年代跨度最长的区域之一，承载六朝、清代及民国时期丰富的文化遗产，拥有总统府景区、多个文博场馆、德基商业中心等重要资源，是南京城市中心区的重要组成部分，民国风情的重要展示窗口，以及商、文、旅产业的重要承载，同时也是最能体现南京人文底蕴的特色“博物文化步行街区”，具备成为存量更新时代南京“城市名片”的独特优势。

开展《长江路片区城市更新设计》是深入贯彻落实相关政策文件的重要工作，对系统推进长江路片区城市更新具有战略性、前瞻性与引领性意义。以长江路为主轴，网络化串联沿线及分支街巷的文化与商业资源，激活沿线公共空间，探索分时段、分阶段步行化举措，将不仅能够显著提升区域文化价值，也能有效带动片区经济增长。通过文化与商业的双轮驱动，长江路片区有望成为南京新一轮经济与文化复兴的引擎，建成创新活力与人文魅力交融、古都风韵与时代风尚辉映的中国式现代化城市样板城区。

为此，有必要通过专业设计团队展开对长江路片区的城市更新设计工作，全面加强长江路片区历史文化的保护与传承，系统改善区域空间环境品质，推动产业结构优化升级，全面激发城市发展活力，规划打造一条融合博物、艺术、历史和现代生活的文化街区，形成以“人文”引领宜居、韧性、智慧的可持续城市更新全国样板，切实发挥示范引领作用。

二、设计范围

设计范围：北至珠江路，西至中山路，南至中山东路，东至龙蟠中路，总用地面积 169 公顷（如图 1 所示）。



图 1：设计范围图

三、工作内容

本次设计工作包括玄武区长江路片区**城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）、重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）**两部分。具体工作内容包括：

（1）城市更新总体方案+项目开发策划（宏观层面）

在全面分析玄武区发展背景、时代基于和基地现状的基础上，对长江路片区发展中具有方向性、战略性的问题进行分析，对关键问题进行判断，同时结合相关案例研究，综合确定长江路片区的发展目标与功能定位，并提出更新策略、产业布局、交通组织、景观体验、水系格局及风貌控制与引导建议，形成整体提升规划研究布局方案。

项目开发策划：综合分析片区交通条件、现状设施情况、商业租金水平、平日周末人流等情况，全面剖析现在面临的发展困境及存在问题；盘点周边文化、商业、酒店等业态的现状，预测各类型物业未来发展的风险与机遇，为项目发展定位和功能业态策划提供市场依据；对标国内外更新改造的相关案例，研究区域

聚集人气、高效运营的成功经验，研判和筛选未来片区可能的发展方向。

城市更新总体方案：针对长江路片区展开整体性方案设计，工作内容包含对既有规划的深化和细化，明确更新模式、用地与建筑指标，细化功能布局，优化公共空间环境，提出保护建筑活化利用方案，完善交通、市政等基础设施配套。

（2）重要节点概念方案+功能业态策划（中微观层面）

重要节点概念方案：对重点节点进行实地调研，开展空间资源与现状评估，研判现状问题并针对性提出优化策略。结合目标定位研究，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成，完善公共空间体系，优化交通路网组织；结合拆改留分析，提出合理的建筑布局、高度秩序和空间风貌设计方案，关注重要节点的秩序建构，强化沿河、沿绿城市界面的细化处理，塑造富有魅力的城市空间形象。

功能业态策划：结合目标定位，细化构建产业功能体系，合理确定规划结构和用地功能构成；分析南京市民及游客的消费水平及偏好，设定目标客群，针对性提出功能业态策划建议，明确分版块主题特色、重点功能和支撑项目，并给出产品载体设计引导；结合工作实际推进情况，确定更新及建设时序；基于片区土地物业权属情况，提出运营实施、租售建议和招商引导，进行经济可行性评估，为项目实施提出支撑。

四、工作成果

1、包含上述主要内容的A3纸质设计文本10套。需要提供文字性成果报告10套。

2、电子文件2套，包含设计文本文件（PPT、DOC 或可编辑的 PDF 格式）、全套图纸文件（300DPI 的 JPG 格式，采用最高质量压缩）、汇报演示文件（PPT 或可编辑的 PDF 格式）、CAD 图纸（DWG 格式，包括规划总平面图、土地利用规划图）、电子模型（SKP 或 3DS 格式）。

相关成果应满足评审要求。设计成果符合相关文件规定的深度要求。设计图纸和文本文件做到清晰、完整、尺寸齐全、准确，同类图纸规格应尽量统一。设计成果的计量单位均应采用国际标准计量单位。

附件 2：主要设计人员表

名称	姓名	职务	注册执业资格或职称
项目负责人	刘华	总规划师	一级注册建筑师、注册规划师、正高级规划师
项目负责人	张彤	院长	一级注册建筑师、教授
建筑专业负责人	王志刚	城市设计院院长	一级注册建筑师、高级建筑师
规划专业负责人	方榕	UAL 工作室副主任	注册规划师、正高级规划师
结构专业负责人	蒋剑峰	生产经营部主任	注册结构师、正高级工程师
主要设计人	雒建利	无	一级注册建筑师、注册规划师
主要设计人	杨志疆	无	一级注册建筑师、副教授
主要设计人	唐军	无	一级注册建筑师、注册规划师、副教授
主要设计人	童明	无	一级注册建筑师、教授
主要设计人	阳建强	无	注册规划师、教授
主要设计人	李迎成	副院长	教授
主要设计人	陈阳	无	注册规划师、副研究员
主要设计人	蒋楠	系主任助理	一级注册建筑师、副教授
主要设计人	夏兵	无	一级注册建筑师、副教授
主要设计人	胡彩瑛	设计师	中级建筑师
主要设计人	成皓瑜	设计师	中级建筑师
主要设计人	马懿鸣	设计师	中级建筑师

主要设计人	何浩裕	设计师	一级注册建筑师、中级建筑师
主要设计人	乔彬	设计师	中级建筑师
主要设计人	孙欣璐	设计师	中级建筑师
主要设计人	胡明皓	设计师	一级注册建筑师、高级建筑师
主要设计人	汪晓茜	无	副教授
主要设计人	徐春宁	无	一级注册建筑师、注册规划师
主要设计人	朱彦东	无	副教授
主要设计人	万婷婷	无	法国国家注册建筑师
主要设计人	葛天阳	无	副教授