

南通市寺街、西南营历史文化街区保护规划 合同书

采购单位（以下称甲方）：南通市崇川文化旅游发展有限公司

服务供应商（以下称乙方）：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

签订地点：江苏省南通市

签订时间：2025 年 09 月 15 日

根据《中华人民共和国民法典》及南通市寺街、西南营历史文化街区保护规划（采购编号：CCCG2025012）的采购结果、采购文件及投标响应文件，经双方协商一致，签订本合同。

一、合同内容

1. 服务内容：乙方负责为甲方提供南通市寺街、西南营历史文化街区保护规划。

2. 规划范围：

以《南通历史文化名城保护规划》（2035 版）划定的寺街、西南营历史文化街区保护范围作为规划范围，总面积 27.19 公顷。

寺街历史文化街区保护范围：东至南通中学界址和钟楼谯楼东侧，南至人民中路，西至环城西路、官地街，北至环城北路，总面积 19.12 公顷。

西南营历史文化街区保护范围：东至惠民坊东巷、三人巷，南至环城南路、南关帝庙巷，西至西南营，北至人民中路，总面积 8.07 公顷。

3. 采购标的的数量：以成果内容及形式要求为准。

4. 项目交付时间：

规划编制自签订之日起 3 个月完成（不包含征求部门意见、专家评审、公示、报批等环节时间）。

5. 时间进度安排：

分成三个阶段完成，具体安排如下：

第一阶段：合同签订后，40 天内完成现状调查研究及初步成果；

第二阶段：上一阶段完成后 30 天内完成评审成果；

第三阶段：通过评审之后 20 天内修改完善成果，提交报批。

6. 采购项目交付地点：甲方指定地点。

二、合同价格与支付

1. 合同价格按此次中标价格执行，合同总金额为人民币壹佰叁拾肆万贰仟元, 1342000 元。投标总价应包括一切人工、机械、保险、劳保、各种税费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以及相关知识产权和所需缴纳的任何税费，不包含组织专家审查相关费用。

2. 付款方式：

2.1 付款步骤：

2.1.1 合同签订后，乙方开具增值税专用发票后 30 日内，甲方支付合同金额的 20%；

2.1.2 初步研究成果汇报并通过甲方认可后，乙方开具增值税专用发票后 30 日内，甲方支付合同金额的 30%；

2.1.3 通过省厅组织的专家评审后，乙方开具增值税专用发票后 30 日内，甲方支付合同金额的 30%；

2.1.4 最终成果获得上级部门批复后，乙方开具增值税专用发票后 30 日内，甲方支付合同金额的 20%。

2.2 甲方根据乙方实际完成的成果进行付款，每次付款时，乙方应按甲方要求提供相关资料及开具增值税专用发票，并将相关资料和发票提交给甲方确认，该发票应符合国家规定和甲方的要求，甲方在收到相关资料和发票后，对该项付款是否符合各项要求和条件进行审核并提请付款。

2.3 付款方式：银行转账支付。

乙方账户名称：北京清华同衡规划设计研究院有限公司

开户银行：招商银行北京清华园科技金融支行

账号：866780350110001

三、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）

- 2、《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修正）
- 3、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）
- 4、《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）
- 5、《历史文化名城保护规划标准》（GB/T 50357-2018）
- 6、《中华人民共和国文物保护法》（2024 修订）
- 7、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2016 修订）
- 8、《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）
- 9、《城市规划编制办法》（2006）
- 10、《城市紫线管理办法》（2004）
- 11、《江苏省城乡规划条例》（2019 修正）
- 12、《江苏省历史文化名城名镇保护条例》（2010）
- 13、《江苏省历史文化街区保护规划编制导则》
- 14、《江苏省文物保护条例》（2017 修正）
- 15、《江苏省非物质文化遗产保护条例》（2013 修订）
- 16、《南通市市区历史街区和优秀历史建筑保护暂行规定》（2006）
- 17、《南通市历史文化名城保护规划》
- 18、其他相关法律法规及规划等。

19、规划设计成果的内容必须符合国家、地方相关法律法规、部门规章、技术规范标准的有关要求，规划深度达到修建性详细规划深度的要求。

四、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求

1. 主要规划内容

重点挖掘街区历史文化内涵，明确街区保护范围、需要保护传承的历史文化内容、对象和保护要求，丰富街区保护体系与内容。结合现代发展需求，研究好未来发展定位和方向，功能业态的布局，空间环境品质的提升，推动街区有机更新。具体主要包括：

1) 全面深入研究，准确提炼价值特色

通过对街区内发展演变、文化资源、历史人物事迹、历史文化景观、非物质文化遗产、传统生活等内容进行深入研究与挖掘；综合对基地现状空间格局、重要历史文化遗产、建筑现状、特色建（构）筑物、道路交通、市政设施等内容的全面、

细致调查；结合对百姓记忆调查等的研究；从南通古城历史发展演变整体研究的角度，提炼总结街区历史文化价值与特色。

2) 科学划定范围，明确保护管控要求

根据历史与现状调查结果，坚持保护街区历史文化遗存真实性和完整性，综合考虑保护与管理需要，科学合理划定寺街、西南营历史文化街区的保护范围，明确核心保护范围、建设控制地带内的保护与管理要求。

3) 明确保护内容，提出保护措施要求

明确街区内需要保护传承的历史文化内涵、保护对象，包括空间格局、传统街巷、河街关系、建筑遗存、不可移动文物、历史建筑、历史环境要素等物质文化遗存，与街区相关的环境风貌，与街区相关的需保护的非物质文化遗产与优秀传统文化；并针对各类保护对象提出相应的保护要求与措施，丰富历史文化街区的保护体系。结合现状评估，按照保护原则与目标，提出建筑的分类保护整治模式与措施，对物质文化遗存提出永续利用的要求和方式，并结合街区物质文化遗存的保护与利用，提出非物质文化遗产与弘扬的策略与建议。

4) 满足人本需求，完善基础服务设施

根据街区功能定位和建筑利用方式，结合居民意愿，统筹考虑保持历史文化街区活力和保存传统生活氛围的因素，有针对性的提出对街区人口的优化策略，引导街区人口合理发展。综合考虑民生需求，提出改善交通和基础设施、公共服务设施、居住环境的规划方案。

5) 保护利用统筹，明确定位合理布局

以保持传统环境风貌、提升片区空间质量和延续活力为前提，依据城市总体规划、名城保护规划等相关规划，结合街区价值特色与现状利用情况，综合未来城市发展需求，明确片区的发展方向与功能定位，提出功能业态策划建议，对重要建筑的功能等进行策划引导。

6) 确定技术指标，有序指导后续实施

结合南通地方实际，对保护、整治等进行经济测算，为政府制定工作计划提供参考；根据各项保护整治内容，合理确定实施时序，为后续保护与管理工作的提供指导。

2. 街区核心保护范围保护发展与管控落实传导专题研究

通过对街区保护与发展的研究，明确保护要素等的保护刚性要求，并提出未来发展方向与空间布局规划引导；同时衔接基础设施升级、公共空间优化等民生需求，综合考虑未来发展建设，探索如何转换成为可操作性、灵活性的管控方式、指标与措施等，促进“严格保护-合理利用-精准管控”的衔接，保障保护与发展的有效落实、有机统一，指导项目实施与建设。

五、成果交付

1、成果内容

规划设计成果的内容必须符合国家、地方相关法律法规、部门规章、技术规范标准的有关要求，规划深度达到修建性详细规划深度的要求。设计内容必须清晰完整，设计文本应准确、完整地阐述设计意图和内容，设计图纸内容必须全面。规划成果包括文本、图纸和附件三部分。附件包括规划说明书、基础资料汇编、专题研究等内容。

主要图纸（包括但不限于以下内容）：区位图、空间演变图、物质文化遗存分布图、建筑风貌分析图、建筑年代分析图、建筑质量分析图、建筑层数分析图、建筑功能分析图、历史环境要素分布图、保护范围图、空间格局保护规划图、建筑保护和整治规划图、用地布局规划图、功能业态布局引导图、绿化与景观规划图、交通组织规划图、市政设施规划图、综合防灾规划图、主要街巷界面整治引导图、重要节点整治图、其它可表明规划意图的相关图纸。

2、成果形式

纸质书面成果提供 6 份，电子成果（规划文本、说明采用 DOC 和 PDF 格式，规划图纸采用 DWG 和 PDF 格式）1 份。

六、采购标的验收标准

方案需通过省住建厅及上级部门认可并获得批复。

七、下列文件为本合同不可分割部分，与本合同具有同等效力，构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

- ①中标/成交通知书；
- ②乙方的投标响应文件；
- ③乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

④公开招标文件及其附件;

⑤合同附件;

以上与本合同具有同等法律效力;如上述文件与本合同内容存在冲突的,双方认可按照本合同约定内容执行。

八、合同生效及其他

1. 本合同在双方签字盖章后生效。

2. 由于乙方的原因,在签订合同后出现不按合同履行或不适当履行的情况,甲方有权依照本合同约定或法律规定终止或解除合同,乙方须依法承担相应的责任。

3. 合同在执行过程中出现的未尽事宜,双方在不违背本合同和本合同计划采购文件的原则下协商解决,协商结果以书面形式盖章记录在案,作为本合同的附件,与本合同具有同等效力。

九、人员保证与变更:

1. 乙方在服务过程中应保持人员的相对稳定。确需调整,应报经甲方批准。未经批准的,甲方有权要求终止服务。乙方项目负责人为:相秉军、狄文莉为本项目负责人。

2. 如果乙方的人员渎职或不能胜任工作或从事其他违法活动,甲方有权书面要求更换,乙方应立即派出具有同等或以上资历的人员替换。

3. 若乙方的进度没有达到乙方响应文件中承诺的进度计划,甲方有权提出要求增加乙方人员,乙方应立即安排,其费用被认为已包含在合同价格之中。

十、质量与验收:

1. 乙方应按照标书的有关规定提供合格服务;

2. 服务质量出现问题,乙方负责修改完善,直至达到采购单位的要求;

3. 服务的验收包括:项目内容范围内的全部服务内容;

4. 验收标准根据有关规定及技术要求,直至验收通过为准;

5. 乙方交付验收时应先用书面、电传等方式通告甲方,由甲方组织相关人员进行验收。

十一、不可抗力:

1. 因不可抗力不能履行本合同的,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合同义务后发生不可抗力的，违约方不能免除责任。

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证明。

十二、合同的解除和转让：

1. 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2. 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

2.3 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以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

3. 甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同，由此造成的损失应由乙方承担：

3.1 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

3.2 乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

4. 合同的部分和全部都不得转让。

十三、双方权利与义务

1. 甲方权利与义务

1.1 甲方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、正确性及及时性负责。甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行项目前置服务、设计、规划。

1.2 甲方变更委托设计规划项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，以致造成乙方规划设计返工时，双方除另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确有关条款外，甲方应按乙方所耗工作量向乙方支付返工费。

1.3 在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始规划设计工作的，不退还甲方已支付款项；已开始规划设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，不足一半时，按该阶段规划设计费的一半支付；超过一半时，按该

阶段规划设计费的全部支付。

1.4 甲方要求乙方比合同规定时间提前交付规划设计文件时，须征得乙方同意，不得严重背离合理规划设计周期，且甲方支付赶工费。

2. 乙方权利与义务

2.1 乙方应运用一切合理的专业技术和经验知识，按照公认的职业标准尽其全部职责并谨慎、勤勉地履行其在本合同项下的责任和义务。

2.2 乙方应按国家规定和合同约定的技术规范、标准进行规划设计，按本合同第一项第三条规定的内容、时间向甲方交付质量合格的规划设计文件，并对提交的规划设计文件的质量负责。

2.3 负责该合同项目的项目前置服务、规划、设计联络工作。

2.4 乙方禁止将合同范围内的规划设计内容，包括项目意见书、可行性研究、初步设计、施工图设计等内容进行转包或分包。

2.5 乙方对规划设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方规划设计错误造成损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，并赔偿甲方的损失。

2.6 由于乙方原因，延误了成果通过主管部门评审，每延误一天，应承担本合同总价千分之二的违约金。

2.7 合同生效后，乙方要求终止或解除合同，乙方应双倍返还甲方已支付的合同款。

2.8 乙方交付规划设计文件后，按规定参加有关上级的审查，并根据审查结论负责不超出原定范围的内容做必要调整补充。乙方按合同规定时限交付规划设计文件，负责向甲方进行设计交底、处理有关设计问题。

2.9 乙方对所有成果文件质量负责，因成果文件错误影响后续工作的，乙方应承担因此造成甲方的一切损失。

2.10 关于乙方人员的考核：实际负责本项目的项目负责人和专业负责人必须与投标时资格审查和商务技术标评分里的相关人员一致。除重大疾病等非乙方人员过失或其他法定情形外，乙方不得更换项目设计负责人和专业负责人。如因乙方原因更换人员，必须征得甲方书面同意。

2.11 若在规划设计过程中发现设计负责人或专业设计负责人不能胜任该职

务，则甲方有权要求乙方更换相应人员，所换人员的资质及业绩条件必须等同于或高于原人员。

2.12 本规划设计项目的设计图纸、方案等一切智力创造成果的知识产权归甲方所有。未征得甲方书面许可，乙方不得将提交甲方的图纸等技术资料向第三方转让、扩散或另作他用。

2.13 乙方提交的设计文件，不得侵犯他人的知识产权，否则，由此造成的损失和索赔（包括甲方因此遭受的损失）全部由乙方承担责任，同时向甲方支付合同总额 5%的违约金。

十四、履约保证金

1. 履约保证金是否收取：是。

2. 履约保证金的数额：本项目中标后的履约保证金为项目中标价的 5%。

3. 缴纳履约保证金时间：乙方在中标通知书发出之日起 15 日内。

4. 缴纳履约保证金形式：支票、汇票、本票或者金融机构出具的保函等非现金形式。

5. 退还履约保证金时间：乙方在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后。

6. 退还履约保证金方式：支票、汇票、本票或者金融机构出具的保函。

7. 退还履约保证金条件：乙方在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后，甲方凭乙方提交的申请，一次性退还该合同项目的履约保证金。

8. 不予退还履约保证金的情形：由于乙方原因，在签订合同后出现不按合同履行情况，甲方有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

十五、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、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

2. 甲方违约责任

2.1 合同生效后，甲方因非乙方原因要求终止或解除合同，乙方未开始规划设计工作的，不退还甲方已支付的款项；已开始规划设计工作的，甲方应按照乙方已完成的实际工作量计算设计费，完成工作量不足一半时，按该阶段设计费的

一半支付设计费；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付设计费。

2.2 甲方擅自将乙方的规划设计文件用于本项目以外的工程或交第三方使用时，应承担相应法律责任，并应赔偿乙方因此遭受的损失。

3. 乙方违约责任

3.1 合同生效后，乙方因自身原因要求终止或解除合同，乙方应按甲方已支付款项金额双倍返还给甲方或乙方按照合同条款的约定向甲方支付违约金。

3.2 由于乙方原因，未按合同条款约定的时间交付项目规划设计文件的，应按合同条款的约定向甲方支付违约金，前述违约金经双方确认后可在甲方应付设计费中扣减。

3.3 乙方对项目规划设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方原因产生的规划设计问题造成项目质量事故或其他事故时，乙方除负责采取补救措施外，应免收该部分设计费，并赔偿甲方直接经济损失。

3.4 乙方未经甲方同意擅自对项目规划设计进行分包的，甲方有权要求乙方解除未经甲方同意的规划设计分包合同，乙方应当按照合同条款的约定承担违约责任。

3.5 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。

十六、合同生效、争议解决及其他：

1. 合同经甲乙双方代表签字并加盖公章（或合同章）后即生效。

2. 本合同未尽之处双方协商解决。本合同发生争议无法协商解决时，双方同意向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。除有争议条款外，本合同其他条款继续履行。

3. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

4. 本合同一式伍份，甲乙双方各执二份、崇川区数据局一份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及其他相关法律、法规之规定解释。

（以下无正文）

(以上无正文)

甲方 (盖章):

法定代表人:

委托代理人:

联系电话:

开户银行:

银行帐号:

乙方 (盖章): 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:

联系电话:

开户银行: 招商银行北京清华园科技金融支行

银行帐号: 866780350110001

签订日期: 2025 年 09 月 日