

寺街西南营历史文化街区保护利用策划咨询 服务合同书

本合同协议书于 2024 年 7 月 19 日签署。

协议双方：

甲方：南通市崇川区历史文化街区保护发展有限公司

地址：

税号：

邮编：

电话：

传真：

乙方：潘卢杨沈企业顾问(上海)有限公司

地址：上海市嘉定区安城路180弄29号101

税号：913101145868049530

邮编：

电话：021-59573932

传真：

甲方聘请乙方为寺街西南营历史文化街区保护利用策划提供咨询顾问服务，并对其中相关的设计工作提供召集组织服务，相关工作需按下列条款规定进行。

第1条 工作范围

1.1 本策划工作以濠河环绕的南通老城为策划范围，详细范围说明请详见附件1。

第2条 工作计划

2.1 本协议自签署之日起生效，并于双方一致同意，按“工作内容”（详细要求请详见附件1）要求提供咨询顾问服务，至本合约约定服务内容完成时终止。

第3条 费用

3.1 服务费用的支付与付款条约详见附件2。

第4条 双方责任

4.1 双方应互相合作，履行本协议下之各自责任。双方项目组之各成员应尽力维持良好的合作伙伴关系。

4.2 除非本协议另有规定，甲方应及时将所有关于项目之要求与限制条件告知乙方。甲方应在合理的时间内将所需信息及有助于乙方成功履行协议义务之信息提供给乙方。

4.3 甲方应指定一名代表，即：“雇主代表”，负责处理本协议之所有技术与管理事宜，并代表甲方就会议上达成的协议采取适当措施，并向乙方提供与本协议相关的各种指导与说明文件。雇主代表被全权授权以代表甲方处理项目事宜。雇主代表应对乙方提交的相关文件及时做出决策，以避免不合理延迟对乙方所提供的后继服务进程带来影响。

4.4 如甲方发现项目中存在任何缺陷（包括任何错误、遗漏、或不符合甲方要求的情况），应及时书面通知乙方。

4.5 乙方应该利用其专业技术尽快履行协议职责，以确保项目按期完成。乙方应向甲方提供一份工作计划并获得甲方许可，项目进行期间，如有必要，经甲方同意后可对该计划进行调整。该工作计划中应包括获得甲方审核所需的工作时间余量，甲方顾问工作时间余量以及提交给审批机关所需之工作时间余量。除合理原因外，任何一方不得超过该时间期限。

4.6 乙方应指派一名项目经理代表乙方处理项目事宜，同时，根据附件 1 中服务文件的要求的将成果文件提交给甲方并获得甲方许可。

4.7 甲方同意向乙方提供附件 3 中之甲方义务中规定的必要信息，包括所有必需的现场信息及乙方所需的其它文件，以便于乙方继续工作。乙方有权根据甲方提供的服务或信息的准确性及完整性提供服务。如乙方发现此类服务或信息有任何错误、遗漏或不合格处应立即书面通知甲方。

4.8 甲方需在乙方驻地工作期间，在寺街或西南营历史文化街区内提供 1 处点位（院落）作为乙方现场办公点。

第 5 条 文件提交与确认

5.1 乙方应按第 7 条中规定向甲方提交“服务文件”。各个阶段，在甲乙双方充分交流并达成共识的基础上且在双方约定的时间期限内，乙方以电子文档及文本等形式提交工作成果，甲方代表确认签收（详见附件四：文件递交签收单）。

第 6 条 保密

6.1 乙方应对甲方提供的信息，特别是指定需保密的信息进行保密，除非此类信息违法或会对公众造成极大危害，或阻碍乙方在行政裁决中的辩护。乙方应要求乙方的员工、顾问等乙方相关人员签署类似保密协议，对甲方提供的信息，特别是指定需保

密的信息进行保密。

第7条 服务文件

7.1 对本合同项目内容下乙方所完成成果中和乙方给甲方培训过程中使用的模型、理论和工具的知识产权属于乙方。乙方对上述知识成果享有著作权，甲方拥有使用权，但不得授权第三方使用。

7.2 除以上内容外，本合同项下乙方完成成果的知识产权属于甲方，甲方对此知识成果享有著作权，乙方享有署名权。

7.3 若甲、乙双方今后利用本项目成果或其部分内容参加公开活动，包括但不限于评奖、出版、展示等，需事先征得对方同意方可执行。

第8条 服务项目变更

8.1 签署本协议后，服务项目的变更须获得双方一致同意并以书面形式进行变更。

8.2 如发生下列任何一种情况影响到乙方提供的项目服务，则乙方有权要求对乙方的工作计划与报酬进行适当调整，但需获得双方一致同意并以书面形式进行调整：

(a) 甲方在约定的服务内容、工作范围及计划外增加服务范围；

(b) 甲方超过约定的期限 30 日以上仍未做出决策。

8.3 如乙方编制服务文件所依据的规范、法律、法规在乙方提供服务期间，发生修订、立法变更或官方解释的变更等情况且该种变化对乙方的工作计划与报酬足以产生重大影响，则在甲乙双方友好协商一致下，可以对乙方工作计划与报酬进行适当调整。

第9条 争议的解决

9.1 在履行本协议期间产生的、或与本协议有关的任何索赔、争议或其它有争议事宜都需提交南通仲裁委员会解决。

9.2 双方应利用仲裁解决双方履约期间产生的索赔、争议或其它有争议事宜。除非双方一致同意，否则上述索赔、争议或其它有争议事宜都依照甲方当前营业地点之相关法律法规处理。

9.3 由仲裁人做出的仲裁裁决为最终裁决，可作为相关管辖法院依法执行之依据。

第10条 协议终止或中止

10.1 如甲方因其单方原因未能按本协议规定向乙方付款，逾期超过 90 天的，乙方有权解除本协议。或根据乙方意愿，乙方选择继续履约的，则乙方提供服务的费用及工作日程均应做出相应调整。

10.2 如甲方无故推迟项目时间连续超过 30 天，应在通知乙方推迟项目前，将已完成并经甲方确认的服务的费用支付给乙方。当项目重新恢复时，乙方的工作日程相应

调整。

10.3 如项目被推迟或乙方服务被延迟连续 90 天以上，乙方可终止本协议，但需提前七天以上发出书面通知。

10.4 如非因甲方原因造成乙方各阶段服务成果迟延交付的，乙方应向甲方承担逾期交付违约金（每逾期一日，按该阶段服务费的万分之二计算日逾期交付违约金），逾期超过 90 天的，甲方还有权解除本协议。

10.5 如一方未能根据协议规定履约，则另一方可提前七天以上发出该书面通知终止本协议，即：守约方可终止本协议。

10.6 根据甲方利益，甲方可提前 14 天以上向乙方无条件发出书面通知终止本协议。

第 11 条 其它条款

11.1 如发生自然或未预期灾害、不可抗力、灾难、战争、叛乱、暴动、政府行为或任一方可控范围以外的情况，则协议双方均无需承担相关责任。

11.2 本协议条款未使甲方或乙方与第三方形成任何合同关系或任何使第三方受益之原由。

11.3 协议双方应分别约束己方、及其合作伙伴、继任者、与设于另一方的指派人员及法定代表，并要求其合作伙伴、继任者、与设于另一方的指派人员及法定代表遵守协议中的所有条款。未获得另一方书面同意前，任一方不得转让本协议。

11.4 语言与测量单位：双方沟通之信件、记录、技术信息、及图纸上的注释均应以中文记录。测量单位则采用公称制，计数则采用阿拉伯数字。

11.5 本协议之任何修订或更改均需获得协议双方一致同意，并以书面形式记录。

11.6 本协议一式伍份，甲方持贰份，乙方持贰份，崇川区数据局持壹份。

甲方：

仅代表：

签字：

日期：



乙方：

仅代表：

签字：

日期：

张旦捷
2024.07.19



附件 1

工作内容与计划

A1.1 工作范围

寺街西南营历史文化街区保护利用的工作范围分成：研究范围和策划范围两个层次。

A1.1.1 研究范围：

(1) 宏观背景

基于长三角一体化的大背景，在上海大都市圈范围内，看整个南通的城市发展与机遇。

(2) 项目研究范围

历经过去 10 年腾迁保护和提升工作，南通的城市中心留下了完整的历史空间格局，而古城外的南通跟中国很多城市一样，存在辨识度不足的问题。如何让南通古城被认知，以一种恰当的方式被“打开”，是研究工作的关键。

A1.1.2 策划范围：以濠河环绕的南通老城为策划范围

寺街、西南营历史文化街区位于南通市城区中心，是国家级 AAAAA 景区——濠河的重要组成部分，毗邻传统商圈南大街。寺街、西南营历史文化街区是南通历史文化积淀最为深厚的街区，是城市的根脉所在。现存全国重点文物保护单位 1 处，省级文物保护单位 2 处，市级文物保护单位 6 处，文物登记点 177 处，市级挂牌历史建筑 18 处。

近年来，随着城市化进程加快，老城区范围内人口、资本、产业等资源持续外流，逐步呈现城市空心化、老龄化，产业质态不佳、经济活力下降等诸多问题。寺街、西南营两个历史文化街区，兼具生活社区、人文景区、文物保护区等多重属性，历经数百年风雨，街区房屋自然老化，基础设施陈旧，无法满足现代人的生活与需求；加之时常遭受极端天气的影响，房屋损坏破旧的程度不断加重，两个街区已经存在了许多不容忽视的问题。因此，推动寺街、西南营保护利用刻不容缓。针对历史文化街区现状，计划通过风貌保留、文物保护、基础设施完善、环境提升等举措，推动历史文化街区的文化传承、业态活化、资产保值增值、机制创新、多头管理、可持续发展。为此，拟邀请具有相关操作经验的团队实地开展策划研究，并协调推进组织实施，促进寺街、西南营历史文化街区保护利用，重新激活老城片区。

A1.2 工作内容

寺街西南营历史文化街区保护利用策划咨询服务工作需包含四部分工作成果，分别是：

- (1) 以寺街、西南营为重点的古城保护与更新整体策划
- (2) 围绕寺街、西南营两个街区“点线面”结合的行动计划
- (3) 环濠河公共开放空间带的空间利用与业态提升策划
- (4) 基于环濠河片区“一盘棋”的综合运作平台专项研究

寺街西南营历史文化街区保护利用策划咨询服务工作的具体工作内容包括但不限于：

A1.2.1 以寺街、西南营为重点的古城保护与更新整体策划

通过对寺街、西南营的历史脉络、地方文化、空间肌理等维度的特色研究、价值挖掘和意义发现，找到项目文化传承和空间传承的基因以及对现在和未来可能产生的影响，提出寺街、西南营两个历史文化街区的功能定位、业态结构、空间结构、建筑保护与更新模式引导等内容。

A1.2.2 围绕寺街、西南营两个街区“点线面”结合的行动计划

在整体策划基础上制定老城区激活的行动计划和阶段目标。具体内容包括但不限于：分阶段确定寺街和西南营两个街区内要启动的点位、路线和区域；明确重要点位或重点项目的业态内容，制定相应的空间设计任务书；并结合启动点位或片区的业态内容，进行适配性资源筛选，推动行动计划落地落实。

A1.2.3 环濠河公共开放空间带的空间利用与业态提升策划

通过对环濠河公共开放空间带的梳理和策划，明确其城市功能定位、可利用空间资源、交通关系的组织、业态供给与需求等内容，找到可利用的存量空间以及可新增的空间点位，确定其功能业态和空间意向，并进行适配性资源筛选，以支持实现环濠河公共开放空间带的空间利用优化与业态内容提升。

A1.2.4 基于环濠河片区“一盘棋”的综合运作平台专项研究

以“一盘棋”的逻辑，分析环濠河片区内不同区块的发展方式和发展重点，对环濠河范围内的国有资产进行梳理、摸排，寻找盘活和提升国有资产的新机遇。

A2.1 工作计划：分为三阶段

A2.1.1 第一阶段（合同签订之日起180日历天内完成）

- (1) 完成以寺街、西南营为重点的保护与利用整体策划。
- (2) 完成围绕寺街、西南营两个街区“点线面”结合行动计划的第一阶段工作。

(3) 完成环濠河公共开放空间带空间利用与业态提升策划的现状梳理工作。

A2.1.2 第二阶段（接到业主书面通知之日起180日历天内完成）

(1) 完成围绕寺街、西南营两个街区“点线面”结合行动计划的第二阶段工作。

(2) 基于第一阶段现状工作的梳理，形成环濠河公共开放空间带的空间利用与业态提升策划的初步方案。

(3) 完成基于环濠河片区“一盘棋”的综合运作平台专项研究的初步方案。

A2.1.3 第三阶段（接到业主书面通知之日起180日历天内完成）

(1) 完成围绕寺街、西南营两个街区“点线面”结合行动计划的第三阶段工作。

(2) 完成环濠河公共开放空间带的空间利用与业态提升策划的完整方案。

(3) 完成基于环濠河片区“一盘棋”的综合运作平台专项研究完整方案。

说明：以上是基于采购人需求制定的初步工作计划，鉴于本项目的服务周期较长，伴随工作的开展，工作边界可能发生变化，所以具体工作内容和节奏可在实际工作中，根据采购人需求，在采购人和中标人双方达成共识的前提下进行适应性调整，最终以双方在前阶段工作基础上协商确定的具体任务清单为准。

附件 2.

付款条约与计划

A2.1 付款计划

咨询服务费¥ _____（人民币_____圆整）

	%百分比	金额（人民币）
(a) 合同签订支付工作启动金	20%	¥
(b) 第一阶段工作完成，并获得甲方认可	30%	¥
(c) 第二阶段工作完成，并获得甲方认可	30%	¥
(d) 第三阶段工作完成，并获得甲方认可	20%	¥
小计	100%	¥

具体内容：

1、合同生效后，采购人收到中标人开具的符合规定的增值税专用发票后 15 日内，采购人向中标人支付合同金额的 20%作为工作启动经费；

2、中标人完成了第一阶段工作内容并获得采购人认可，采购人收到中标人开具的符合规定的增值税专用发票后 15 日内向中标人支付合同金额的 30%；

3、中标人完成了第二阶段工作内容并获得采购人认可，采购人收到中标人开具的符合规定的增值税专用发票后 15 日内向中标人支付合同金额的 30%；

4、中标人完成了第三阶段工作内容并获得采购人认可，采购人收到中标人开具的符合规定的增值税专用发票后 15 日内向中标人支付合同尾款（即合同金额的 20%）。

5、每次付款时，中标人应按采购人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采购人确认，该发票应符合国家规定和采购人的要求，采购人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。

A2.2 合同保证（履约保证金）：

1、履约保证金的数额： 履约保证金为项目中标价的 5 % 。

2、缴纳履约保证金时间： 乙方在中标通知书发出之日起 7 日内缴纳。

3、缴纳履约保证金形式：支票、汇票、本票或者金融机构、银行出具的见索即付保函 等非现金形式。

4、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，甲方凭乙方提交的申请，一次性无息退还该合同的履约保证金。

5、退还履约保证金方式：原方式退还

6、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，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。

7、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的情况，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。

A2.3 付款条约：

A2.3.1 甲方应在各付款节点的15个工作日内，将相应金额支付给乙方；时间计算自乙方将咨询服务费发票提交给甲方之日起计。

A2.3.2 付款方法应采用银行转帐：

银行帐号：

银行名称：

银行户名_____

应根据重要事件日期及上述规定金额进行付款。

A2.3.3 以上金额均已包含全部税费。

A2.3.4 乙方在完成第三阶段工作内容后，若甲方在后续工作开展中围绕整个合同内容，有需要乙方进行配合的事项，乙方应无条件提供相关服务。

附件 3

甲方义务

根据本协议规定，甲方应向乙方提供下更信息：

A3.1 甲方应及时向乙方提供所有必要信息，包括但不限于区域经济信息、文化及政策信息、规划信息、现在土地情况与状况分析、施工进度、项目计划与重要事件表、商业计划、现有建筑设计、绿化规划、设施与系统规划以及室内设计标准。

A3.2 乙方开展工作时所需之其它必要信息或确认书。

注意：甲方应对上述文件内容及其所提供的其它信息的准确性承担责任。

附件 4

文件递交签收单

2024 年 月 日

请查收文件：

No. 编号	Content 内容	Type 文件类型	Page 页数	Note 备注
1				
2				
3				

签字确认

甲方：

日期：

备注：乙方递交的各阶段电子文档或文本工作成果，须经过甲方充分认可，如需要完善的，乙方应当充分配合并进行完善，在最终得到甲方充分认可后，甲方签收工作成果收据，签收单视作甲方承认该项目工作成果的完成。

100