

老虎山西侧地块出让前期相关设计研究服务合同

甲 方：南京市鼓楼区铁北片区管理办公室
乙 方：东南大学建筑设计研究院有限公司

老虎山西侧地块出让前期相关设计研究服务合同

甲方（全称）：南京市鼓楼区铁北片区管理办公室

纳税人识别号：

法定代表人：薛超美

注册地址：南京市幕府东路 199 号幕府创新小镇 A29 栋

电话：025-58595836

开户银行：

账号：

乙方（全称）：东南大学建筑设计研究院有限公司

纳税人识别号：91320000134769894Y

法定代表人：袁玮

纳税人身份：☒一般纳税人 ☐小规模纳税人 ☐其他

发票信息：☐增值税专用发票，税率___%； ☐增值税普通发票

注册地址：江苏省南京市玄武区四牌楼 2 号

电话：025-83793178

开户银行：中国建设银行南京四牌楼支行

账号：32001594138050000344

签约时间：2025 年 12 月 9 日

签约地点：江苏 南京

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就老虎山西侧地块出让前期相关设计研究服务合同及有关事项协商一致，签订本合同：

1、项目概况

1.1 项目名称：老虎山西侧地块出让前期相关设计研究

1.2 项目地点：南京市鼓楼区铁北中央门片区西北部的老虎山组团，紧邻老虎山，西侧为城市次干道金燕路，研究范围面积约 5.8 公顷（详见附件二）。

2、工作内容

本项目设计研究旨在完成范围内土地出让前各项设计研究工作，最终实现土地出让。设计研究工作包括但不限于以下内容：

（1）地块开发研究

地块开发研究工作涵盖功能策划、用地布局、规划方案和经济测算等内容，旨在实现土地资源的高效利用和项目的经济效益最大化。具体工作内容如下：

1) 现状分析：通过现场踏勘及部门调研收集现状研究范围内及周边区域城市建设相关资料和数据。

2) 功能策划：分析市场需求、政策导向及地块条件，确定开发方向，研究地块的主要功能。

3) 用地布局及设计研究：设计建筑、道路、绿地的空间分布，确保合理性和美观性。规划内部道路与外部交通的连接。针对片区的建筑高度、公共空间、慢行系统、街道空间等设计要素提出控制引导要求。

4) 规划方案：结合市场需求开展地块规划多种方案比选，经甲方确认后明确地块指标，并配合获取规划条件。

5) 经济测算：对各版本规划方案进行经济分析，确保开发方案在满足规划要求的同时实现最优经济效益，评选出最优地块设计方案。

（2）文物保护专项（如需）

文物保护专项工作旨在确保在土地开发过程中，地下和地上的文物得到有效保护和合理处理。以下是主要工作内容：

1) 本项目内现存市级文物温峤墓衣冠冢，需重点进行文物保护方案研究。

2) 形成文物保护方案，最终通过主管部门审核。

（3）地块道路市政优化调整研究专项及地块交通影响评价

交通研究专项及交通影响评价工作旨在评估土地开发对交通的影响,并提出改善措施,确保交通系统的顺畅。主要包括:

1) 服务于地块开发对应的道路系统研究并论证,以及相关市政方面研究,最终经市级主管部门认可。

2) 完成交通影响评估报告,最终通过主管部门审核。

(4) 控详调整

1) 根据主管部门要求完成该控详图则单元调整相应成果的编制工作,并通过政府方评审。

2) 根据南京市控详图则调整的相关程序,开展控详图则编制的调整工作,通过政府审批后完成入库工作。

3、履约期限、地点、方式

3.1 履约期限分为以下工作阶段(具体以实际情况及甲方要求为准):

第一阶段:乙方接到甲方通知后,启动地块前期调研及材料收集,结合市场需求,开展地块功能分析等(包含教育用地、商业用地调整等多种方案研究),开展地块规划方案设计,及交通优化调整。并符合规划认可的地块控详调整要求。

第二阶段:开展控详调整工作,履行相关流程并最终入库。

第三阶段:根据主管部门要求,开展交通影响评价工作,并通过主管部门审核,满足土地出让要求。

第四阶段:根据市级相关部门要求开展文保方案编制并通过主管部门审核或备案(如需)。

3.2 本合同服务期为乙方履行完毕本合同项下全部服务内容为止。乙方按照甲方要求提前完成的,赶工费用已包含在本合同价款中。

3.3 提交成果:乙方根据甲方要求,以电子文档形式及纸质文档等方式向甲方提交成果。

4、合同价款及支付方式

4.1 本合同采用固定总价计价模式,服务费为39万元,已包含税费、制作费、人工费、材料费等一切甲方认为与本项目有关的费用。在实际合同履行过程中,如果乙方未完全履行合同义务或履行的合同义务不符合约定的,则未履行或履行不符合合同约定的内容所对应的价款应当从上述约定的服务费中扣除。

4.2 支付方式:

支付的比例及节点要求如下:

付费次序	付费比例	付费节点
1	10%	签订合同后,乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后10个工作日内支付预付款,项目总费

		用的 10%。
2	10%	乙方完成地块规划多种方案比选，经甲方认可后，乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后 10 个工作日内支付总服务费的 10%。
3	20%	乙方完成交通影响评价通过评审后，乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后 10 个工作日内支付总服务费的 20%。
4	20%	根据主管部门要求，若需开展文保方案编制，待文保方案通过主管部门审核后，乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后 10 个工作日内支付总服务费的 20%。若根据主管部门要求，无需开展文保方案编制，则该笔费用不予支付。
5	30%	乙方完成地块控详入库后，乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后 10 个工作日内支付总服务费的 30%。
6	10%	乙方配合甲方获取地块规划条件后，乙方提交增值税普通发票且甲方完成内部资金支付审批流程后 10 个工作日内支付总服务费的 10%。

4.3 每次付款前，乙方应提供符合甲方要求的增值税普通发票及相关付款/结算申请材料，否则甲方有权拒绝付款且不承担逾期付款的责任，由此给甲方造成损失的，乙方应全额进行赔偿，且乙方不得以此为由不履行合同。

5、双方权利义务

5.1 甲方应在条件许可的情况下组织乙方与甲方协作单位进行研讨，便于乙方充分了解本项目的开发内涵，有利于乙方更好地提供前期策划服务。

5.2 根据乙方所需资料清单，甲方负责向乙方及时提供与本项目策划有关的所有资料，以保证乙方工作的正常展开。

5.3 甲方应按双方商定的时间计划对乙方提交的报告进行审核，如甲方有任何修改意见，乙方应进行相应修改，并再次交由甲方予以确认。该等审核确认的最终结果甲方应及时以传真、邮寄、电子邮件、递送的任一方式给予乙方回复。

5.4 乙方根据甲方要求编制工作计划，并经甲方审定后实施。乙方在撰写报告过程中应严格按照甲方认可的计划内容进行制作。

5.5 乙方就项目组织专业工作团队（服务人员名单见附件一）。该名单一经甲方确认，乙方不得随意更换；但甲方认为乙方服务人员不能胜任本合同约定的任务时，有权要求乙方更换，乙方应当在接到甲方更换服务人员的通知后 7 日内重新委任其他获得甲方认可的服

务人员。如乙方擅自更换人员、收到甲方通知后拒不更换人员的，每发现一次，乙方应向甲方支付1万元违约金，同时甲方有权单方解除合同。

5.6 乙方有责任及时向甲方沟通工作进展情况。

5.7 乙方应按照双方确认的工作计划按时完成工作。每阶段工作的报告内容以书面方式提交甲方，经甲方审核。甲方提出修改意见的，乙方应在3个工作日内按双方认同的审核意见进行修改，最终以甲方盖章认可为准。

5.8 乙方工作人员在履行本合同过程中的人身及财产安全由乙方自行负责；如在履行本合同过程中给甲方或者第三方造成人身或财产损害的，乙方应当承担全部责任。

6、违约责任

6.1 乙方未按本合同约定或甲方交付通知的日期向甲方交付成果的，每逾期一日，按1000元向甲方支付违约金；延期超过15日的，甲方有权单方面解除本合同。甲方选择解除合同的，乙方除了按合同约定支付违约金外，还应当支付2万元作为合同解除的赔偿金。

6.2 乙方不按甲方提出的反馈意见积极配合修改成果文件或修改结果始终不符合甲方要求的，自甲方书面反馈意见的通知所载整改期限届满后未能完成修正的，每逾期一日，乙方按500元向甲方支付违约金，且甲方有权解除合同。甲方选择解除合同的，乙方除了按合同约定支付违约金外，还应当支付2万元作为合同解除的赔偿金；但乙方有合理理由且经甲方认可的除外。

6.3 乙方必须亲自完成合同约定的全部事务，未经甲方事前书面同意，乙方不得以任何形式将合同约定的部分或全部事项交由他人处理，否则视为乙方违约，每发现一次，乙方应向甲方支付1万元违约金，同时甲方有权单方解除合同。

6.4 对于本合同中的任何违约金、赔偿金、经济损失等，甲方有权从应支付或将支付给乙方的任何款项（包括但不限于工程款等）中扣除，但任何违约金及经济损失的支付或扣除均不能免除乙方承担本合同约定的任何其它责任和义务。

6.5 如一方违反本合同中所规定的义务，违约方应在收到守约方要求其纠正违约行为的书面通知之日立即停止违约行为并在十日内采取补救措施，如违约方继续施行违约行为或不履行其义务，守约方有权向违约方主张损失赔偿，同时守约方有权单方解除本合同。

6.6 因本合同履行过程中发生纠纷，解决纠纷的费用由违约方承担，包括但不限于诉讼费、保全费、保函费、合理的律师费、公证费、鉴定费、差旅费用等。

7、知识产权及保密条款

7.1 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的图纸、方案、工作报告、图表等过程材料和最终成果的知识产权均属于甲方，乙方对该工法展示区的图片仅享有署名权及展览权。

7.2 乙方履行合同的全过程不得侵犯任何第三人的知识产权，如因任何一个环节所使用的资料、方案、创意等涉及第三方知识产权或第三方对权利进行了限制或与第三方发生纠纷

的，均由乙方负责解决，承担因侵权所发生的全部费用，并赔偿因此给甲方造成的损失。

7.3 未经甲方同意或司法机关强制，乙方不得以任何形式向任何第三方提供以上文件及其复制版本，否则，乙方除应支付2万元违约金外，还需承担给甲方造成的实际损失。

7.4 任何一方均须严格保密，并促使其工作人员、代理人和联络人严格保密。未经对方书面许可，任何一方不得向第三方（有关法律、法规、政府监管部门要求除外）泄露本合同的任何内容、签订与履行情况以及通过签订和履行本合同而获知的对方及对方关联公司的任何商业秘密、秘密信息（以下称“保密信息”）。

7.5 保密义务不因本合同终止而解除。除履行本合同项下的义务外，双方将不会使用或向任何人披露另一方提供的任何该等保密信息，但为履行本合同的目的，将前项应保密的信息必要且适当的向其雇员、分包厂商或关联方披露的除外，同时披露方应与其披露的对象签订不低于本合同之标准的保密合同。

7.6 若任何一方违反7.4-7.5条款，披露方应立即停止其违约行为并采取措施避免对方损失的扩大，同时，应赔偿对方因此所遭受的经济损失，损失范围包括但不限于被披露方及其关联单位、客户的名誉损失、直接损失和可得利益的损失，以及被披露方为此支出的调查费用、公证费用、诉讼费用、律师费用、向第三方支付赔偿、为应对第三方指控而支付的一切费用等。

8、不可抗力

8.1 不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，包括但不限于洪水、台风、地震、战争、恐怖行为、骚乱、大规模流行性疾病、政府征用、没收、法律变化。

8.2 因不可抗力导致履行不能的一方应在不可抗力发生后的30日内向另一方履行书面通知义务，并提供相应证明材料；同时应尽一切合理努力寻找替代方案，尽可能履行本合同项下义务。

8.3 不可抗力发生后，合同各方均应采取措施尽量避免和减少损失扩大，任何一方当事人能够采取但没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

8.4 任何一方因不可抗力造成的履行不能不构成违约，待不可抗力情形消除后，双方应继续履行。因不可抗力致使合同无法履行的或履行后无法实现合同目的的，任意一方有权解除合同，但应提前一天书面通知对方。

9、反商业贿赂

9.1 乙方承诺，乙方（无论是自己或通过乙方人员、代表和联络人等）没有且将不会向甲方任何员工或其亲属或其代表馈赠或提出馈赠任何报酬或礼物；没有且将不会与甲方任何员工或其亲属或其代表达成任何商业或财务上的安排；没有且将不会将从甲方收到的本合同项下的任何款项转给第三方，用以实现与上述两款中所禁止行为相关的用途。

9.2 乙方承诺，乙方从甲方处收到的本合同项下的款项只用于承办本合同之用，不能用

于与本合同无关的其他任何用途。若有甲方的任何员工向乙方索要任何形式的报酬或礼物，乙方同意立即就此向甲方汇报并提供相关证据、配合相应调查。

9.3 乙方同意，若其违反上述的声明和承诺，甲方有权单方通知乙方立即解除本合同，而无须对乙方承担任何赔偿责任，同时，甲方有权要求乙方承担 2 万元的违约金。

10、合同解除与终止

10.1 因乙方原因导致合同解除或终止：

10.1.1 未按约定或交付通知日期履行义务且延期 15 日以上；

10.1.2 擅自转让、分包、调换本合同项下的工作内容，或以实际行为造成本合同实际权利义务主体与签约主体不一致的；

10.1.3 违反合同义务、标准且于甲方书面通知所载整改期限届满后未能改正；

10.1.4 未经甲方许可，乙方擅自转让本合同的权利和义务；

10.1.5 发生破产、清算、注销、解散、无力偿债、被吊销营业执照或经营资质/许可、被责令停业以及其他可能导致履约能力实质下降的；

10.1.6 合同签订后，乙方单方提出解除合同或以实际行为表示不履行合同的；

10.1.7 乙方提交的成果达不到甲方要求以及经返工 2 次后仍达不到甲方要求。

如乙方发生 10.1 条约定任一情况或多项情况，甲方有权解除合同。甲方基于前述事项解除合同或因乙方违约行为导致甲方基于本合同其他条款解除合同的，甲方有权对乙方已完成的工作量进行审计，按审计价格结算合同款（审计单位由甲方指定），若甲方前期支付的款项超过合同结算款，则乙方须在审计完成后 30 天内将剩余款项退回，若未超过则甲方不予支付剩余价款，同时甲方有权向乙方主张 2 万元的违约金。以上措施不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。甲方在本合同项下的权利并不影响和排除其根据法律、法规和其它合同所享有的任何权利。

10.2 非因双方原因导致该合同目的无法实现并经双方协商一致，可解除本合同。

10.3 除 10.1 约定的情形外，甲方有权在合同签订、履行过程中随时要求单方面解除本合同，并不承担违约责任，甲方根据乙方实际完成的工作量按审计结算价格进行结算（审计单位由甲方指定），支付价款。

10.4 本合同约定的合同解除权均以书面通知形式行使，解约通知送达对方后本合同即解除。对合同解除有异议的，异议一方应在解约通知送到后的 10 日内向甲方所在地人民法院提起诉讼。

11、争议解决

11.1 如果双方就本合同履行中有任何问题，应尽最大的努力协商解决有关问题。

11.2 如双方不能协商解决与本合同有关的或由本合同引致的任何问题，任何一方均可将争议提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

12、其他

12.1 本合同自双方盖章之日起生效，在本协议项下的地块研究设计服务完毕并且甲方支付完毕全部费用时终止。合同期限届满，甲乙双方有意愿继续合作的，双方另行签订合同。但本合同个别条款本身对其适用期限另有明确规定的除外。

12.2 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。变更条款或协议构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。除变更部分外，本合同其余部分依然有效，变更部分生效前原条款仍然有效。

12.3 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.4 未取得另一方的事先书面同意，任何一方均无权将本协议或本协议项下的全部或部分权利转让或处分给第三方（甲方的关联方除外）。

12.5 如任何法院或有权机关认为本合同的任何部分无效、不合法或不可执行，则该部分不应被认为构成本合同的一部分，但不应影响本合同其余部分的合法有效性及可执行性。

12.6 双方同意，在双方之间或与第三人之间进行诉讼或仲裁的过程中，除法律规定或国家司法机关有依职权要求中止有争议的事项以外，本合同约定的其他事项应当继续执行。

12.7 为合同顺利履行，双方指定联络人及联系方式如下：

甲方联络人：刘虎

通讯地址：南京市幕府东路 199 号幕府创新小镇 A29 栋

电话：15051835205

乙方联络人：汪海滨

通讯地址：南京市四牌楼 2 号

电话：15205166705

任何一方因履行本合同需向相对方发出通知的，均需以本合同约定的方式由指定的发件人发送给相对方指定的收件人，否则不产生通知送达的法律效果，即不视为发件方向收件方送达了该通知，同时也不视为收件方收到了该通知。一方变更联系方式，应自变更之日起三日内，以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。任何一方或其代理人、法定代表人或负责人、指定的收件人或发件人发出的口头通知，或上述人员在短信、微信、QQ 等即时通信工具中发出的任何形式的指令均不构成通知，不产生通知的法律效力。

12.8 本合同的变更和解除，不影响缔约各方要求赔偿损失的权利。本合同的解除，不影响有关争议解决条款的效力。

12.9 本合同一式拾份，其中，甲方执伍份，乙方执伍份，具有同等法律效力。

13、附件

附件一：服务人员架构及名单

附件二：相关地块范围图

甲方：（盖章）
法定代表人或委托代
理人：（签字或盖章）

乙方：（盖章）
法定代表人或委托代
理人：（签字或盖章）

签署时间： 2025 年 12 月 9 日

附件一：服务人员架构及名单

序号	岗位名称	人员名单
1	项目负责人	陶韬
2	规划设计	汪海滨
3	建筑设计	丛劭
4	建筑设计	王凌敏
5	文物保护	唐静寅
6	规划设计	谷雅菲
7	建筑、结构设计	伍雁华
8	市政设计	李敏
9	交通规划	陈建军

附件二：相关地块范围图

老虎山西侧地块改造范围图



规划委员会
办公室