

合同编号：

东莞市南城街道水濂彭洞
现代化产业园区整体策划服务合同



甲方一：东莞市南城城市更新中心

地址：东莞市南城街道东骏路 22 号 6 栋 5 楼

法定代表人：张锡年

甲方二：东莞市南城规划管理所

地址：东莞市南城街道东骏路 22 号 6 栋 5 楼

法定代表人：张锡年

乙方：深圳市中集产城园区运营有限公司

地址：深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路 201 号中集前海国际中心
T1 栋 B 座 301

法定代表人：陈亮

甲、乙双方以通力合作、创造多方共赢为目的，经友好协商，就甲方委托乙方开展东莞市南城街道水濂彭洞现代化产业园区整体策划服务（以下简称“本项目”）事宜达成本协议，供双方共同遵守。

第一条 项目概况

1.1 名称：东莞市南城街道水濂彭洞现代化产业园区整体策划服务

1.2 位置：项目位于东莞南城街道水濂景观路 4 号，水濂彭洞片区，规划为现代化产业园。

1.3 用地情况：统筹规划主要规划为一类工业用地，并划定了拆除和整治范围。

1.4 项目现状：含拆除与新增用地区块由政府收储，具体包括：规划纵二路西侧、水濂景观路南侧围合区域 30.08 公顷（451 亩）；镇村合作范围为 18.95 公顷（284 亩），总占地面积约 735 亩。

第二条 服务内容及模式

根据乙方前期沟通洽谈，本次服务内容主要涵盖：

2.1 产业定位研究报告

结合项目现状，梳理片区整体策划的核心逻辑，基于片区背景分析、区域产业研究、现状深度调研等多维度综合研判，为片区提供从顶层思路到落地路径的整体策划建议，形成《片区整体策划报告》，主要包括：

（1）项目背景分析：包括宏观趋势及城市发展机遇、当地政策分析；区域发展规划及功能定位分析、资源条件分析；项目本体概况、区位、四至、交通条件、周边资源及开发限制性因素分析等，明确项目开发优劣势，并提炼优势发挥、劣势解决的相应思路。

（2）区域产业研究：结合项目所在区域/片区上层发展规划分析及项目片区产业发展现状分析（龙头/大型企业及产业重点项目分布、当前入驻企业重点行业情况、周边重点产业片区辐射等），明确区域产业基础、现状情况及未来发展趋势；同时研判区域产业趋势与潜在机会，为产业定位提供支撑，并辐射周边5-10公里区域。

（3）片区现状深度调研：通过对现状建筑、用地及建筑情况的实地摸排，结合产业与产业生态摸底（企业规模、经营状况、发展诉求和痛点、空间利用评价等），同步开展基础设施与公共服务配套现状评估，以及相关利益者诉求访谈，全面掌握片区发展的基础条件与核心痛点。

（4）产业定位体系搭建：通过区域规划、周边产业辐射、产业现状及发展趋势、现有产业资源整合及项目本体条件适配等多个维度进行评估，确定本项目最优产业发展方向，并进一步挖掘项目属地的发展机遇，明确项目产业细分定位及产业发展体系搭建，同时制定产业遴选、构建及发展目标与指标体系。

2.2 片区空间与配套规划报告

结合项目前期的产业定位与现状调研成果，梳理片区总体空间统筹、配套设施及运营实施的全链条逻辑，基于空间发展理念、配套需求研判、运营体系构建等多维度综合分析，为片区提供从空间布局到落地运营的系统性规划建议，形成《片区空间与配套规划报告》，主要包括：

（1）总体空间统筹与功能布局：包括空间发展模式与理念的顶层设计，核心骨架构建与各地块功能分区规划，产业协同、慢行系统等多维度的地块协同策略制定；同时结合现状建筑条件明确综合利用方向，划分分期开发时序，并对城市风貌、开放空间等提出系统性建议。

(2) 配套设施专项规划：通过对现状配套设施的复盘总结与需求研判，基于园区运营经验制定配套设施的总体规划方案；围绕生产与生活两大场景，布局公共技术平台、中试基地等生产型配套，以及人才社区、生活服务等生活型配套，同时针对停车、水濂市场改造等专项内容提供规划建议。

(3) 运营实施体系搭建：构建涵盖运营管理、招商实施的全周期运营体系，制定包含 3 年招商行动计划的方案；通过搭建产业生态、升级数字基础设施，为片区运营提供支撑；同步制定园区智慧运营与零碳园区专项方案，并完成风险评估与应对策略的制定。

2.3 形成《片区整体策划研究报告》

基于前期项目背景分析、区域产业研究、现状深度调研、产业定位体系搭建，以及空间统筹、配套规划与运营实施体系的系统性成果，进行多维度整合与深化论证，最终形成《片区整体策划研究报告》。

报告全面覆盖项目开发的顶层逻辑与落地路径，主要包括：

项目背景与区域产业研判：明确项目发展机遇、优劣势及区域产业基础与趋势，为策划提供核心依据。

现状诊断与产业定位：通过深度调研摸清片区现状痛点，结合多维度评估确定产业细分方向与发展体系。

空间统筹与配套规划：构建功能清晰的空间布局，完成生产与生活配套的专项规划，保障产业落地支撑。

运营实施与风险应对：制定全周期运营方案、招商计划与智慧园区策略，并建立风险预警与应对机制。

第三条 服务期限

3.1 自本合同生效后，乙方应于 30 个工作日内完成《产业定位研究报告》初稿，60 个工作日内完成《片区空间与配套规划报告》报告初稿，90 个工作日内完成《片区整体策划研究报告》终稿。中途调整稿及终稿的节点根据项目进度及双方具体约定时间提交。

3.2 若因甲方原因造成工作延误的，则乙方工作时间相应顺延。

第四条 工作成果提交与验收

4.1 按照具体服务内容，本协议工作成果涵盖 1 个专题研究报告，为《片区整体策划研究报告》（含《产业定位研究报告》、《片区空间与配套规划报告》等），根据甲乙双方协商沟通进行分阶段提交。乙方按约定时间节点向甲方提交相关报告初稿、终稿成果，并配合甲方完成相应专题汇报。

4.2 乙方提交工作成果的方式为书面文件或纸质成果文件，书面文件为 PPT/PDF 格式，通过电子邮件发送或双方约定的其他方式提交，纸质文件为电子文件的打印版本。

甲方应在收到乙方提交的各阶段书面成果后 5 个工作日内组织安排正式工作汇报会议，甲方于乙方方案汇报后即时提出问题、意见等，形成书面会议纪要。如甲方在上述提问后仍有其他意见，需于汇报会议完毕后 5 个工作日内向乙方书面提出，若 5 个工作日内乙方没有收到甲方的书面修改意见，则视甲方在解说现场提出之提问及意见（以会议纪要为准）作为对该阶段成果的最终意见。

乙方需在甲方每次提出修改意见后 15 个工作日内完善修改报告成果并再次提报甲方确认，乙方不就修改向甲方收取任何费用。

如甲方在收到乙方提交的各阶段书面成果后，既未能在 5 个工作日内组织安排工作汇报会议，又未能在 10 个工作日内提供任何书面反馈意见，则视为甲方完全认可乙方该阶段工作成果内容。

4.3 甲方发出工作指令、修改意见的方式包括但不限于会议纪要、电子邮件、通知书等。

4.4 乙方针对每项专题成果报告的初稿及终稿分别进行 1 次线下正式汇报，具体时间及汇报方式等由双方另行商议，最终以会议通知形式确定。

第五条 服务费用及支付方式

5.1 本项目产业咨询顾问服务总费用（含税）为¥ 480,000 元整（大写：人民币肆拾捌万元整），不含税金额为 452,830.19 元，（大写：人民币肆拾伍万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分），税率为 6%。除上述费用外，甲方无需向乙方支付任何额外费用。

5.2 具体付款节奏如下：

5.2.1 合同签订后【20】个工作日内，甲方向乙方支付总服务费的 30%，即¥ 144,000（大写：人民币壹拾肆万肆仟元整），作为乙方属地化调研及工作启

动等前期费用。

5.2.2 乙方完成《片区整体策划报告》初稿，并经甲方组织相关会议审议通过后，甲方需在【20】个工作日内，向乙方支付总服务费用的 30%，即¥144,000（大写：人民币壹拾肆万肆仟元整）。

5.2.3 乙方根据甲方反馈意见完成并提交《片区整体策划报告》终稿，经甲方组织相关会议审议通过后，甲方需在【20】个工作日内，向乙方支付总服务费用的 40%，即¥192,000 元（大写：人民币壹拾玖万贰仟元整）。

5.3 每次付款前，乙方向甲方提交相应阶段成果报告文件和付款申请函，甲方应在 5 个工作日内予以回复确认，并按照约定流程进行付款。

5.4 本合同服务费用为包干单价，包括但不限于报告编制费、报告成果知识产权费用、差旅费、食宿费、通讯费、印刷复印费、办公费、提供电子文本的费用等乙方履行本合同项下义务所需的全部费用，本合同未单独列明的费用均包含在上述约定的服务费用中。乙方提交终稿后的成果在甲方验收通过前，按照甲方意见修改并提交成果的次数不超过 3 次，超出后需双方协商后开展工作；合同范围外发生的工作内容，双方另行协商。

5.5 本合同所述费用均已含税，每次付款前乙方应向甲方提交相关合法票据，甲方应在收到乙方相关合法票据后十个工作日内以转账方式转入乙方指定的以下账户，甲方每次付款前，乙方应先提供真实合法有效且符合甲方要求的发票。

甲方开票信息

公司名称：东莞市南城规划管理所

税 号：12441900314903659U

乙方帐户信息如下：

公司名称：深圳市中集产城园区运营有限公司

开户银行：招商银行深圳蛇口支行

银行账户：755960569910505

电话号码：0755-26868181

第六条 通知人及联系人

6.1 任何与本合同有关的由本合同当事人发出的任何文件、通知和其他通讯往来，应当采取书面形式，并送达至下述地址（地址发生变更时应及时书面通知

对方)，本协议另有约定的除外。

甲方联络人

姓 名：詹金威

通讯地址：东莞市南城街道东骏路 22 号 6 栋 5 楼

电 话：0769-22880026

电 邮：372825578@qq.com

乙方联络人

姓 名：黄冰媛

通讯地址：

电 话：18688665811

电 邮：bingyuan.huang@cimc.com

6.2 除本合同约定的乙方提交工作成果应当采用专人递送的方式外，其他文件、通知等可采取邮寄递送或本合同约定的其他方式。

6.3 以专人递送的，签收日即为有效送达日；以邮寄方式递送的，应以特快专递（优先选用 ems 或顺丰）的方式寄出，以甲方联络人签收视为已送达。

第七条 知识产权

7.1 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告、图表的知识产权均属于甲方所有。

7.2 乙方对所提交的作品享有署名权。乙方提交的成果报告应无法律争议，具有科学性、合理性、准确性、前瞻性及适用性。乙方保证其在履行本合同过程中所涉及的一切内容及向甲方提交的工作成果不侵犯任何第三人的知识产权，否则由此产生的一切法律责任由乙方承担。

第八条 保密义务

本合同履行期间或无论出于何种原因终止后，甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满后应严格保守对方商业秘密。未经双方书面同意不得将保密信息对外发布或披露、提供给任何第三方。

第九条 甲方的权利与义务

9.1 甲方有权要求乙方按时提供本合同约定的工作资料、成果报告的权利。

9.2 甲方应向乙方提供根据乙方书面要求提供的相关材料（包括但不限于平面图、设计图纸等方面、有关本项目所取得的相关开发建设许可与建筑规划设计资料等）、法律文件，并及时向乙方提供后期更新的相关材料及文件。

9.3 甲方应按本合同之约定向乙方支付相应的服务费用。

9.4 甲方应指定专人负责协调各有关方的工作，并为乙方属地化调研工作开展提供必要协助，如属地化相关规划及产业部门对接沟通、属地重点/典型产业企业及相关行业协会/关键人访谈等。

第十条 乙方的权利与义务

10.1 乙方有权依本合同约定，要求乙方支付相应费用。

10.2 乙方应按照本合同的约定及时提交工作成果，配合进行相应汇报，并对工作成果的合法性、完整性、专业性负责。

10.3 乙方有义务对所提交的文件、方案根据执行情况的变化作相应的调整和修正。

10.4 乙方组成项目专门工作小组，项目小组乙方联系人为：郭澍，联系电话：18565738390；邮箱为：shu.guo@cimc.com。若联系人改变，则乙方需书面通知甲方。在保证报告成果的前提下，乙方有权变动项目小组成员，但需与甲方积极沟通，并提供新成员的名单及资质证明。

10.5 乙方未经甲方书面同意，不得将本合同的权利和义务转让给第三方。

10.6 乙方应根据甲方需求到甲方指定地点列席相关会议或沟通、汇报各阶段工作成果。

第十一条 违约责任

11.1 甲方应按本协议约定期限委托乙方支付乙方服务费用。如甲方由于自身原因未能按合同规定时限支付服务费，经乙方催告后仍未支付的，每延迟一日，则甲方应按本合同总服务费金额的日万分之一的标准向乙方承担逾期违约金，且乙方有权暂时中止后续的任何服务。

鉴于甲方使用政府财政资金付款，合同付款条件成就时需乙方提供等额发票及相关请款资料后起算付款期限，甲方确保在相应付款期限内完成财政付款申

请手续，款项具体到账时间以财政实际审批支付日期为准。甲方在付款期限内完成财政请款手续的，即视为已经按时履行完毕付款义务。乙方不得以实际到账时间逾期为由主张甲方的逾期违约责任。

11.2 乙方应按本合同约定的时间及时提交相关工作成果，经甲方催告后仍未提交的，每延迟一日，则乙方应按照本合同总服务金额的日万分之一的标准向甲方承担逾期违约金，且甲方有权暂停支付后续的应付服务费，前述违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方予以补足。

11.3 乙方在接受甲方委托后，未经甲方书面同意不得将服务内容整体或部分转包给第三方，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，未支付费用甲方不再支付，并将已支付费用退还给甲方，不足以弥补因此给甲方造成损失的，乙方予以补足。

11.4 合同期间，双方应认真执行合同条款，不得擅自中止合同，如一方无故单方面解除合同的，应赔偿对方总服务费金额 30%的违约金，不足以弥补对方损失的，仍应继续赔偿。

第十二条 不可抗力

12.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知另一方并提供有关的详细信息。

12.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

12.3 本合同所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或双方合理控制范围且妨碍双方完全履行合同义务的事件。不可抗力事件包括但不限于以下方面：自然灾害、暴动、战争、内乱、爆炸、火灾、洪水。

第十三条 合同生效、解除、终止、变更

13.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

13.2 除合同另有约定外，在正常履约条件下，合同双方不得随意提前终止本合同。

13.3 任何一方因故提出终止本合同，需提前十五个工作日书面通知对方，

甲、乙双方达成书面协议，可以提前终止本合同。双方于通知日起十五个工作日内完成相关结清款项、解除合同手续。

13.4 经甲、乙双方同意可变更、补充本合同内容，当补充合同或附件与本合同有冲突时，以后签的补充合同或附件为准。

第十四条 争议的解决

14.1 如果双方就本合同的解释、有效性、终止或执行方面有任何问题，应尽最大的努力协商解决有关问题。

14.2 如双方不能协商解决与本合同有关的或由本合同引致的争议，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

14.3 在发生任何争议和在任何争议正在进行诉讼时，除了所争议的事宜外，双方应继续完成其各自在本合同项下的义务。

第十五条 其他约定

15.1 适用法律：因本合同而产生的争议适用中华人民共和国的法律解决。

15.2 权利义务的继续存在：本合同中的任何条款或其适用被认定为无效的，不影响本合同其它部分的效力。

15.3 本合同原件一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

甲方一：东莞市南城城市更新中心

法定代表人/授权代表：



陈亮

甲方二：东莞市南城规划管理所

法定代表人/授权代表：



陈亮

乙方：深圳市中集产城园区运营有限公司

法定代表人/授权代表：



签署时间：2016 年 2 月 11 日