

合同编号：FTHLCQ2022014

福田区棚户区改造专题研究综合顾问服务合同

甲方(委托方)： 深圳市福田区活力城区建设事务中心
地址： 深圳市福田区福保街道福保社区菩提路 68
号金桂大厦第三层 301 房
法定代表人： 张伟辉

乙方(受托方)： 深圳市合一城市更新管理咨询有限公司
地址： 深圳市福田区卓越世纪中心四号楼 3401 室
法定代表人： 曾书桂

甲、乙双方本着互惠互利、真诚合作的原则，就甲方的福田区棚户区改造专题研究综合顾问服务（以下简称“项目”）与乙方达成本协议，以供双方共同遵守。

第一条：服务项目及内容

1.1 项目名称：福田区棚户区改造专题研究综合顾问服务

1.2 合同期限：自本合同签订之日起至两个月届满之日止。

1.3 乙方服务内容：乙方为甲方提供以下咨询顾问服务——

1.3.1 棚户区改造专题研究咨询顾问服务

结合福田区棚户区改造案例和棚户区改造政策，提供棚户区改造专题研究咨询顾问服务，并将整体成果编制为《棚户区改造专题研究报告》，报告具体工作内容详见附件一；

1.3.2 公众号推文服务，乙方基于《棚户区改造专题研究报告》形成 5 篇公众号文章，并每周发布一篇文章在乙方的公众号上；

1.3.3 培训服务

- 基于《棚户区改造专题研究报告》，乙方为甲方提供 1 次棚户区改造专题培训服务，培训时长为期半天，培训时间以具体的执行为准；
- 如甲方需乙方提供棚户区改造专题外的其他主题的培训服务，需按照人民币叁万元整/次（¥ 30,000.00 元/次）的标准另行支付费用，甲方需与授课讲师提前预约，讲师选择限乙方公司内部讲师，每次培训时长为期半天，培训主题和时间以双方具体沟通为准。

1.4 在本合同有效期内，甲方若需增加合同以外的工作内容，须经甲、乙双方协商另行确认。

第二条：双方声明和保证

2.1 甲方向乙方保证：签署本合同时及本合同有效期内：

2.1.1 甲方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力；

2.1.2 甲方有签署和执行本合同一切条款的权利和权力。

2.2 乙方向甲方保证：签署本合同时及本合同有效期限内：

2.2.1 乙方系在中国正式成立和登记的法人，有依其章程规定、在其企业法人营业执照规定的经营范围内行事的法律能力；

2.2.2 乙方有签署和执行本合同条款的权利和权力。

第三条：甲、乙双方责任与权益

3.1 甲方应指定专人负责协调各有关方面的工作，并根据乙方合理的工作具体要求提供相应的工作协助与支持。在合同期内，甲方可以随时了解掌握项目工作进度，对乙方经费使用情况和各项制度落实情况进行监管，乙方应当配合。

3.2 甲方应于本合同签订之日起3个工作日内向乙方提供甲方持有的完成本合同服务工作所需的项目相关资料，如因甲方原因提供的资料失实而引起的一切纠纷及后果由甲方自行承担。

3.3 甲方将及时组织乙方成果的汇报、审查工作，并及时将各阶段审查、征询的正式书面修改意见提交给乙方，乙方应根据甲方意见及时修改。

3.4 甲方应按照合同约定的付款方式、付款时间及金额向乙方支付服务费用。

3.5 乙方自本合同签订且甲方付款之日起即日内组织顾问专案团队开展相关服务工作，如甲方逾期支付款项，乙方提交初稿时间可相应顺延。

3.6 如乙方提交报告后，甲方应在五个工作日内反馈，逾期反馈的，视为乙方提交的报告合格，甲方应按约定付款。如甲方在本专题合理范围内增加超过本协议约定的服务大纲的工作

内容，乙方应视情况同意进行调整。若甲方要求增加范围超过本专题合理范围，则需要支付对应费用，费用标准另行协商。

3.7 乙方应指定专人确定为本项目之乙方项目经理，负责与甲方就顾问咨询工作事宜进行沟通、联系与推动，组织专业人员形成顾问专案团队，制定详细的顾问咨询工作执行计划并安排实施。乙方不得将服务项目委托给第三人。乙方应按本合同如实报告项目进展情况。如乙方未经甲方同意将本合同服务项目进行分包或转包，则甲方有权解除合同。

3.8 乙方提交的顾问咨询报告应具有合法性、科学性、合理性、准确性及适用性并符合深圳市城市更新相应政策。

3.9 乙方提交工作成果后，有义务应甲方之要求就工作成果的相关内容做出说明。

3.10 乙方应妥善保管、及时归还甲方移交的项目资料，包括保密资料的打印或复印件、电子扫描版（若有）及任何电子档（若有）。本合同履行结束后，乙方应根据甲方要求，销毁删除无法移交的项目相关资料。

第四条：合作服务费及支付方式

4.1 本合同项下服务费计人民币壹拾玖万柒仟元整（¥197,000.00元），该费用已含税，乙方提供合法等额增值税发票。

4.2 服务费支付节点：

4.2.1 首期款：自本合同签订后，且提供合规的增值税发票后五个工作日内，甲方即支付乙方顾问服务费的50%计人民币玖万捌仟伍佰元整（¥98,500.00元），作为乙方启动项目服务的费用。自本合同签订后且甲方付款之日起一个月内，乙方向甲方提交《**棚户区改造专题研究报告**》初稿，如甲方逾期支付款项，乙方提交初稿时间可相应顺延。

4.2.2 第二期款：自乙方向甲方提交《棚户区改造专题研究报告》终稿,并经甲方验收合格后，且乙方提供合规的增值税发票后的 15 个工作日内，甲方即支付乙方顾问服务费的 30%计人民币伍万玖仟壹佰元整 (¥ 59,100.00 元);

4.2.3 终期款：在甲方对乙方评定履约评价为优，且在本合同结束后，且提供合规的增值税发票之日起 15 日内，支付全部尾款，金额为合同总额的 20%计人民币叁万玖仟肆佰元整 (¥ 39,400.00 元)；评价为良，且在本合同结束后，且提供合规的增值税发票之日起 15 日内，支付一半尾款，金额为合同总额的 10%计人民币壹万玖仟柒佰元整 (¥ 19,700.00 元)；评价为良以下的，不支付尾款。

4.3 如甲方需乙方提供棚户区改造专题外的其他主题的培训服务，需按照人民币叁万元整/次 (¥ 30,000.00 元/次)的标准另行支付费用，自双方确定培训主题和时间后五个工作日内，甲方即支付每次培训费用。

4.4 甲方应按照本条第 2、3 款所规定的时间表，将应付的顾问费用汇至如下乙方银行账户：
账户全称：深圳市合一城市更新管理咨询有限公司

银行账号：44250100005000001167

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳爱华支行

4.5 鉴于政财国库支付执行机构办理支付手续可能存在时滞，故甲方向政财国库支付执行机构提交支付手续之日可视为甲方付款之日。

第五条：知识产权

5.1 本合同项下乙方完成的、以任何载体所体现的工作报告，在甲方全额付清本合同顾问咨询费用后，此报告的所有权均属于甲方。甲方在支付本合同所约定的所有款项前，未经甲方

书面在先同意，乙方不得将本项目的阶段性成果和/或最终成果文件及任何与本项目相关的数据或资料向任何第三方披露、转让、授权任何第三方使用或用于本合同项目外的其他项目。

5.2 乙方所提交的全部阶段性成果和最终成果文件及任何数据、资料、软件等不得侵犯任何第三方的知识产权或其他权利。否则，乙方应依法承担责任，同时，甲方有权要求乙方修改成果至不侵权或解除合同。

第六条：保密义务

6.1 双方应当对本协议的内容、因履行本协议或在本协议期间收到的商务、财务、技术、产品的信息、项目资料、用户资料、指明为保密资料的打印资料或其他标明保密的文件或信息(简称“保密资料”)保守秘密。未经甲方书面事先同意，乙方不得向本协议以外的任何第三方披露。因乙方违反保密义务、泄露甲方提供课题相关背景资料而导致的相关索赔由乙方依法承担责任。保密期限为永久。

6.2 本条在本合同终止或解除后仍继续有效。

第七条：违约责任

7.1 甲方不得以任何与乙方服务无关的理由延迟或拒绝支付已完成工作阶段的顾问咨询费用。如甲方未能按合同规定时限支付顾问费，则乙方有权暂时中止后续的任何服务，自甲方向乙方支付顾问费之日起乙方重新启动后续服务，乙方提供服务的时间相应顺延且不承担任何违约责任。

7.2 如乙方违反本合同约定，除须向甲方支付本合同总额 10%的违约金外，还应赔偿由此造成甲方的所有损失（损失以乙方实收款项为限），本合同其他条款对违约责任有其他约定的，甲方有权选择执行。

7.3 如乙方未能在约定的时间内完成合同项目内容,则每延期一天,甲方有权要求乙方本合同千分之五的违约金;若延期达到 15 天,则甲方有权解除合同,无需向乙方支付任何费用,且对甲方因此遭受的损失,乙方应全部予以承担。

第八条：不可抗力

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 由于城市更新项目的复杂性和不可预知性,若因政府政策调整而导致乙方工作量增加,双方应另行协商签订补充协议或另行签订合同,重新明确有关条款。

第九条：合同终止

9.1 甲、乙双方协商一致可以提前终止合同,但实际产生工作量的对应款项不予以退还。同时,乙方应向甲方提交在合同终止日前完成的所有工作成果。

第十条：争议的解决

10.1 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。

10.2 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，任何一方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼解决。

10.3 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。

第十一条：通知

11.1 本合同规定的任何通知应采取书面形式，以专人亲自向收件方送递，或以传真、挂号邮件、特快专递等方式送达本合同封面载明的对方地址或传真。

11.2 任何一方的接收地址或电话等事项发生变更，应在变更后三日内书面通知对方。

11.3 在本条前两款规限下，在无证据证明通知或其他通讯已经收妥时，该通知或其它通讯应在下述情况下视为正式送达：

11.3.1 以专人送交，以抵达本合同封面载明的地址或对方项目代表签收为准；

11.3.2 以传真发出，传真件进入收件人的传真系统时视为送达。

第十二条：适用法律

12.1 本合同的效力、解释和执行受中国公布的有关法律法规管辖。

第十三条：合同转让

13.1 未经对方书面同意，一方不得将本合同项下的任何权利或义务转让给第三人。

13.2 若合同执行过程中出现委托方单位变更，本合同仍然有效。甲方须向受让方说明顾问咨询合同，并重新签订合同。

第十四条：其他

14.1 本合同自甲、乙双方盖章之日起生效。

14.2 本合同的任何修改，由双方协商同意另行签订补充合同。

14.3 合同正本一式肆份，甲方贰份、乙方贰份，具同等法律效力。

(以下无正文)

甲 方 (盖章):

授权代表 (签字):

签约时间:



乙 方 (盖章):

授权代表 (签字):

签约时间:



附件一：《深圳市福田区棚户区改造咨询服务报告》服务大纲（大纲依项目情况存在差异）

1、深圳市棚户区改造背景、发展历程及意义（从国家、省级及深圳市层面逐步展开棚户区改造大背景，并剖析深圳市棚户区改造发展历程，基于其大背景及发展历程对其本质内涵进行深入解析，从而对棚户区改造核心目的及意义进行深刻认知）

1.1 深圳市棚户区改造背景研究

1.2 深圳市棚户区改造发展历程

1.3 深圳市棚户区改造的本质内涵

1.4 深圳市棚户区改造的核心目的及意义

2、深圳市棚户区改造项目大数据解析（基于深圳市棚户区改造项目大数据对其项目数量、分布情况、进程、推进周期、容积率、移交率、改造方向等进行综合解析，并主要从项目数量、分布情况、推进周期等层面与城市更新项目进行全面对比分析）

2.1 深圳市棚户区改造项目大数据解析

2.2 深圳市棚户区改造项目与城市更新项目大数据对比分析

2.3 总结

3、深圳市棚户区改造基本原则、实施模式、适用范围及职责分工（基于深圳市及各区棚户区改造相关政策和实施经验等，对其基本原则、实施模式、适用范围及职责分工进行分析和研究，结合各区特色进行对比，并结合个案对其创新点进行解析阐述）

3.1 深圳市棚户区改造相关政策依据

3.2 深圳市棚户区改造基本原则

3.3 深圳市棚户区改造实施模式

3.4 深圳市棚户区改造适用范围

3.5 深圳市棚户区改造职责分工

3.6 深圳市棚户区改造各区对比及个案创新点阐述

4、深圳市棚户区改造申报审批流程(基于深圳市及各区棚户区改造相关政策和实施经验等 , 对深圳市棚户区改造申报审批流程进行分析 , 结合各区情况进行对比分析 , 并与深圳市城市更新项目申报审批流程进行对比解析和研究)

4.1 深圳市棚户区改造申报审批流程梳理

4.2 深圳市各区棚户区改造申报审批流程对比分析

4.3 深圳市棚户区改造与城市更新申报审批流程对比解析

5、深圳市棚户区改造项目专项规划编制要求 (基于深圳市专项规划编制相关政策规定、相关规范要求及项目实际经验等 , 对其编制原则、成果构成、编制深度、功能布局、容积率、土地贡献、学位配置、专题研究等进行深入研究和分析 , 梳理专项规划审批程序 , 并对其所存在的共性问题及解决策略进行剖析)

5.1 专项规划编制原则、成果构成和编制深度

5.2 专项规划功能布局、土地贡献和容积率相关规定

5.3 专项规划学位配置及相关专题研究等规定

5.4 专项规划审批程序 (融入市建环委职能、人员组成等)

5.5 专项规划共性问题及解决策略剖析

6、深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿标准及房屋征收规定 (基于深圳市及各区棚户区改造相关政策和实施经验等 , 首先分析深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿标准及补偿方案的制定 , 其次分析房屋征收的背景、定义、依据、触发条件及征收程序等 , 最后与深圳市城市更新市场补偿标准及房屋征收进行对比解析 , 并对房屋征收过程中所存在的共性问题及解决策略进行剖析)

6.1 深圳市棚户区改造项目搬迁安置补偿标准及补偿方案的制定

6.2 房屋征收的背景、定义、依据、触发条件及征收程序

6.3 与深圳市城市更新市场补偿标准及房屋征收进行对比解析

6.4 房屋征收共性问题及解决策略剖析

7、深圳市棚户区改造项目与城市更新项目综合解析对比（深圳市旧住宅区棚户区改造及城市更新两种路径存在较大的差异，基于各方政策及实际操作经验，主要从两种路径各自出发点、实施模式、补偿标准及公共住房配比等四大层面进行综合解析对比，从而分析两种路径的各自的优劣势）

7.1 两种路径出发点解析

7.2 两种路径实施模式解析

7.3 两种路径补偿标准解析

7.4 两种路径公共住房配比解析

7.5 两种路径优劣势解析

8、典型案例解析（对深圳市棚户区改造及城市更新两种路径下的典型旧住宅区改造项目案例进行深入解析，分析其项目基本情况、规划情况、实施模式、发行历程等，并假定一个模拟案例，对两种路径下的经济效益情况进行初步核算和对比）

8.1 深圳市棚户区改造典型案例

8.2 深圳市旧住宅区更新典型案例

8.3 模拟案例经济效益初步核算及对比

9、福田区棚户区改造综合解析（基于对全市棚户区改造研究，对福田区棚改特点、计划立项、适用范围、审批程序、大数据、与更新对比、专规编制、房屋征收等多层面进行综合研究解析，形成福田区棚改核心结论）

9.1 福田区棚改政策面研究

9.2 福田区棚改项目专规编制及房屋征收

9.3 福田区棚改大数据解析

9.4 与福田区更新大数据对比解析

9.5 福田区棚改核心结论

10、旧住宅区未来发展趋势及机会点解析（基于当前深圳市旧住宅区改造的大环境及政策趋势等，全面解析旧住宅区未来发展趋势及其机会点）

10.1 趋势一：深圳市棚户区改造或将面临全面取消

10.2 趋势二：更新与棚改或将殊途同归，监管逐渐趋严

10.3 趋势三：旧住宅区更新效益空间将受到挤压，市场信心或将受损

10.4.....

10.5 旧住宅区改造未来机会点解析

11、核心结论总结（综上所述，针对深圳市棚户区改造的原则、本质、意义、大数据、实施模式、申报审批流程、专规编制、房屋征收、与更新对比及未来趋势等层面提炼核心结论点）

11.1 核心结论点一

11.2 核心结论点二

11.3 核心结论点三

11.4.....