

[常州创意产业发展规划及行动方案]

项目咨询服务合同

签约日期： [2023]年[8]月

[常州国家高新技术产业开发区（新北区）创意产业园区管理办公室]（以下简称“甲方”）委托[仲量联行测量师事务所（上海）有限公司]（以下简称“乙方”）进行[常州创意产业发展规划及行动方案]（以下简称“本项目”）的咨询工作。为了明确双方的权利与义务，双方本着平等互利的原则，经过友好协商，就本合同条款达成一致，双方愿意严格遵守本合同条款。

一、 咨询工作内容：

- 1.1 项目基本信息：[常州创意产业园区位于常州国家高新区，载体面积约载体面积 34.4 万平方米，本次研究需基于常州创意产业园区当前产业发展基础和外部产业发展趋势，对常州创意产业园区主导产业再定位，提炼面向未来的主导产业方向和体系，阐明自身在常州高新区产业体系中的特色定位和比较优势，制定相应的行动计划和保障措施]。
- 1.2 乙方受甲方委托，负责为本项目提供[产业发展规划及行动方案研究]服务。具体内容详见附件一《咨询服务内容》（或《项目建议书》）。

二、 服务时间和方式

- 2.1 乙方在与甲方签订本合同，并在收到甲方支付本合同约定的首期付款后，研究工作开始进行。
- 2.2 工作时间为[6]个工作周，具体工作程序如下，但不妨碍乙方提前向甲方交付工作成果：
 - （1） 在收到甲方支付的首付款后[4]个工作周内，乙方应提交报告初稿。
 - （2） 在收到甲方对报告初稿的书面修改意见后[2]个工作周内，乙方应提交最终报告。
- 2.3 甲方负责审核乙方提交的每个阶段的工作成果，甲方在收到乙方每个阶段工作报告后有提出[2]次修改的权利，该修改意见必须在甲方收到乙方的工作报告后五个工作日内提出，且甲方提交给乙方的书面修改意见应列明具体修改的原因和意见。如果甲方逾期未提出任何书面的修改意见，则视为甲方认可并确认乙方提交的该工作成果为最终报告终稿。
- 2.4 乙方将向甲方提交中文版报告初稿打印稿一份，中文版项目最终报告打印稿两份，报告初稿及最终报告均提供报告电子版（中文 PDF 文件一份）。所有打印稿报告均以 PowerPoint (演示版本)或 word 形式提交。
- 2.5 对乙方提交的书面报告等，甲方应及时签收。若甲方无正当理由拒绝签收，则在乙方根据本合同第十条约定以 EMAIL、快递、挂号信等有效方式送达甲方后即视为甲方收到前述乙方提交的书面报告。

三、 双方权利与义务

- 3.1 甲方应及时向乙方提供在研究中所需的项目资料,并保证其提供的资料信息的真实、准确、完整、合法。
- 3.2 甲方应按约定的时间及方式足额支付乙方费用,除法律和本协议另有约定外,乙方已收取服务费用不予退还。
- 3.3 甲方若遇任何之紧急情况,须召开紧急会议,将至少提前[2]个工作日通知乙方会议时间和议程,甲乙双方应根据实际日程安排确定合适人选参会。
- 3.4 乙方应以认真负责、审慎严谨的工作态度编制报告,报告尽可能客观、符合市场实际情况。
- 3.5 乙方应按时完成本合同约定的工作内容,并按照本合同的约定向甲方提交相关研究报告。
- 3.6 甲方同意,乙方可以将数据调研、版面设计、印刷、制作效果图等并非依赖于乙方专业能力的工作委托第三方完成。

四、 服务费用及其支付

- 4.1 本项目总费用:人民币[950,000]元(大写:人民币[玖拾伍万]元整,含[6]%增值税),其中不含税金额为人民币[896,226.42],税费金额为人民币[53,773.58]。适用的增值税税率采用乙方发票开具时国家现行政法规规定的适用税率,若国家行政法规针对适用增值税税率进行调整时,本合同适用的增值税税率随之调整。
- 4.2 本费用已包含乙方需依法缴纳的各项税费,以及来往[南京、常州]期间的火车票、宾馆费用、交通费用、餐饮费用等相关差旅费用等乙方为完成本合同项下全部义务的一切费用。除非本合同明确约定,甲方无需向乙方支付其他任何费用。
- 4.3 在现有研究范围内,若甲方特别要求乙方到[南京、常州]地区以外的工作的,则由甲方支付相关差旅费,差旅费用采用实报实销的形式,甲方应当在乙方提交相关费用发票或凭据后[5]个工作日内向乙方支付该等差旅费用。
- 4.4 付款方式:
 - (1) 在本合同签署后[5]个工作日内,甲方需向乙方支付总费用的[50]%,数额为人民币[475,000]元(大写:人民币[肆拾柒万伍仟]元整)。该费用由乙方用于项目启动以及为本项目组织所需的人力物力等资源,不退还甲方;
 - (2) 在乙方提交[报告初稿]后[5]个工作日内,甲方需向乙方支付总费用的[30]%,数额为人民币[285,000]元(大写:人民币[贰拾捌万伍仟]元整);
 - (3) 在乙方提交[最终报告]后[5]个工作日内,甲方需向乙方支付总费用的[20]%,数额为人民币[190,000]元(大写:人民币[拾玖万]元整)。
- 4.5 乙方每次申请付款前均需向甲方开具正式税务发票。甲方的开票信息如下:

名称：常州国家高新技术产业开发区（新北区）创意产业园区管理办公室

税号：1132 0408 0141 1027 81

单位地址：常州市新北区太湖东路 9-3 号东侧 2 楼

电话：0519-89606050

开户银行：工商银行常州新区支行

银行账户：1105 0216 1900 1701 962

4.6 甲方通过银行转账方式向乙方支付本合同项下的费用。乙方的银行账户信息如下：

银行名称：[汇丰银行（中国）有限公司上海分行]

银行地址：[上海浦东新区世纪大道 8 号上海国金中心汇丰银行大楼地下一楼]

账户名称：[仲量联行测量师事务所（上海）有限公司]

银行账号：[088-088901-011]

银行代码：[HSBCCNSH]

4.7 如甲方对服务内容提出任何实质性变更需求，或修改意见超出本合同附件一服务范围的，甲乙双方应就由此产生的额外服务费用另行协商并达成一致后方可实施。对于乙方已经提供的报告，如果甲方要求就报告提供后新的不同的情况和条件下再进行分析研究的，乙方亦有权就更新研究部分另行收取费用，双方届时另行签订补充协议。

五、违约责任

5.1 如甲方超过期限而未支付本合同约定的任何款项，乙方将暂停本项目研究工作，服务期限将因此顺延。逾期超过 10 个工作日的，乙方有权解除本合同，要求甲方立即支付乙方已经提供服务部分的相应款项。

5.2 如乙方超过期限未向甲方提供初稿，服务期限不予顺延。乙方超过期限未向甲方提供终稿的，每逾期一天，按 2000 元/天向甲方支付逾期利息，于尾款中扣除。

5.3 如乙方因本条第一款原因或甲方原因或其他不可归责于乙方的原因或甲乙双方认可的其他原因而推迟，导致乙方不能按时完成工作且甲方不能按时得到相应的报告，乙方不承担违约责任。

5.4 尽管本合同及其附件中有任何不同的规定，任一方对本合同引起的或与之有关的损失或损害的赔偿责任总额累计不超过该方已支付/已收取的服务费金额，且任一方在本合同项下的责任并不适用于任何间接损失或利润损失。

5.5 如任一方违约导致另一方合法权益受损，守约方为了维护自身合法权益而支付的费用由违约方承担，费用包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、调查费、鉴定费、评估

费、差旅费等。

六、 知识产权

- 6.1 乙方向甲方转让其为本合同项下报告专门制作的任何材料的所有将来和现有的知识产权，并在甲方支付相应款项的前提下，向甲方转让相应报告的所有权及知识产权（但乙方享有署名权），但服务成果中关于本项目所在区域、市场、行业的通用数据、分析、研究除外。
- 6.2 任一方拥有其先前材料（包括但不限于该方先前所有的或通过第三方许可获得的所有专有方法学、工具、计算模型、数据库、软件、程序、文档、数据、专有技术和流程等）的知识产权。为提供本合同项下服务之目的，该方向对方授予其在先材料的知识产权的非独占的使用权，该使用权在本合同因任何原因终止或到期后结束。
- 6.3 除非乙方事先书面同意，乙方根据本合同提供的服务成果：

- （1）仅供甲方内部用途使用；内部在这里应当解释为，包括甲方、甲方的关联方、上级主管单位和审批单位。
- （2）不得以任何方式复制使公众有权获取；
- （3）不得用于任何公开募股；
- （4）甲方不得在公开募股时提及乙方。

若乙方书面同意，甲方应当遵守乙方关于使用的条件。本合同因期满或因任何原因提前终止，本知识产权条款仍持续有效。

七、 不可抗力

由于自然灾害、战争以及其它不可预见，并对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事件，直接影响本合同的履行、或者使本合同不能按约定的条件被履行时，由双方协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同，且双方均不承担因不可抗力事件导致的违约所产生的赔偿责任。

八、 合同期限

本合同自签订之日起生效，至甲乙双方履行完毕本合同及附件规定全部义务之日止。如果项目因不可抗力、不可归责于甲乙任何一方的原因或甲乙双方认可其他原因推迟，签约后六个月内甲方应向乙方付清已完成的工作相应的服务费用及其他相关费用。

九、 通知和送达

9.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的工作成果、通知或其它通讯往来应当按以下联系方式送达或送达至双方书面通知的其他地址。

甲方指定 [王寅] 为经常联系人，联系电话为： [13338166808]，邮箱为： [wangyin@ccipark.com]，文件投递地址为： [常州市新北区太湖东路 9-3 号东 201 办公室]。

乙方指定 [朱兆颖] 为经常联系人，联系电话为： [19951927405]，邮箱为： leanne.zhu@jll.com，文件投递地址为： [南京市玄武区中山路 18 号德基广场写字楼 2201]。

9.2 任何面呈之通知，以递交时视为送达；任何以信件方式发出的通知或其他通讯往来，在投邮后第五日视为送达日期；传真或电子邮件以发出方传真或邮件系统显示发出时视为送达；双方就特定事项专门做出约定的除外。

9.3 任一方的上述联系方式发生变更的，其应毫不延迟地通知另一方。该方未及时通知另一方的，则另一方按上述联系方式向其发送的任何通讯均应视为已经送达至该方，而无论该方是否实际收到。

十、 适用法律及争议解决

10.1 本合同的订立、效力、解释及争议的解决，受中华人民共和国法律（为本合同之目的，不包括香港特别行政区法律、澳门特别行政区法律和台湾地区法律）管辖。

10.2 甲乙双方因履行本合同发生的所有争议，应通过友好的方式协商解决；若协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十一、 其他事项

11.1 本合同条款是由双方在平等、自愿的基础上经过协商并达成一致意见后形成的，未经双方认可，任何一方不得对本合同条款做出修改或补充。

11.2 本合同未尽事宜由双方日后协商，以书面的方式签订补充协议，作为本合同的一部分，具有同等法律效力。

11.3 本合同正本一式叁份，双方各执一份，招标代理机构一份，具有同等法律效力。

11.4 附件：

(1) 投标书及乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等

(2) 招标文件

(3) 合同附件

甲方：常州国家高新技术产业开发区（新北区）

创意产业园区管理委员会办公室

法定代表人/负责人/委托代表：

日期：



乙方：仲量联行测量师事务所（上海）有限公

司

法定代表人/负责人/委托代表：

日期：



李倩玲

附件一：咨询服务内容/项目建议书

一、 产业基础

1.1 产业发展层面

从园区产业发展历程的回顾出发，梳理园区现状六大产业集聚情况、各自的产值规模、企业类型和发展能级、楼宇税收、创新能力等，突出园区产业培育发展取得的成果，尤其是对其中产值较高、规模较大、影响力较强、与高新区其他特色产业有协同效应的产业进行梳理总结，对具有扛旗潜力的产业进行初步排摸。

1.2 产业运营层面

重点梳理园区在发展过程和产业招商实践中建立起来的产业运营服务体系、和积累的产业运营资源，如企业服务体系、培育孵化能力、产业公共服务平台、科创和产业基金运作能力、园区资产和物业管理体系等。

1.3 产城融合层面

重点梳理园区在创造就业、高素质人才集聚、带动周边消费和商业活力等方面发挥的重要作用，在推动片区产城融合发展，塑造城市活力中心层面发挥的重要作用，同时也突显出产业活力对于人口吸引，城市活力提升的重要性。

二、 产业定位

2.1 外部因素分析

重点分析以下三个层面对园区产业规划制定有影响的外部因素

- 国际和国内领军城市（北京、上海、深圳）产业趋势
- 长三角京沪高铁沿线城市（苏州、无锡、南京）产业竞合和联动情况
- 常州市其他重点产业功能板块、常高新其他 4 个特色产业集聚区的相关产业发展特点

分析以上城市区域层面近期招引/投资重点企业、重大项目、高能级平台、产学研、资本活跃等方面的信息，挖掘比较优势，明确本区域竞争力，注重协同效应和差异化发展要求，寻找未来产业机会。

2.2 内部因素分析

针对园区目前几大主导产业十数年的迭代变化，观测每个产业方向在若干关键指标上的变化趋势：

- 业务规模增长
- 盈利能力和税收贡献度

- 科技创新能力
- 人才吸引力、活力贡献度、国际化水平，等

判断其中较为强势，即持续扩张做大且不断与新技术领域融合发展的产业，以及相对弱势，即发展缓慢、创新要素不明显、人才出现流失，业务相对保守的产业。

2.3 产业定位

基于园区发展基础和产业内外部环境分析，在最大程度响应园区发展产业基础，最大程度彰显园区特色，最大程度与高新区其他产业板块协同的前提下，明确园区未来主导产业和产业细分领域，制定产业发展五年总体目标和具体目标，并形成若干落实指标，包括但不限于：

- 产业体系目标：由主导产业和培育产业组成的体系，以及主导产业在产业体系中占比的目标，特别是提炼一个常州创意产业园区的产业标签；
- 产业规模和增速目标：总体产业规模（营收）未来五年增速，主导和培育产业规模分别的增速；
- 产业发展质量目标：总体/单位面积税收，新增龙头企业/上市数量、新增跨国公司/机构数量等；
- 科创和人才目标：高新技术企业、科技型中小型企业、独角兽与瞪羚企业、新增国家级/省级产业技术平台、产学研基地、科创/产业基金数量、龙城人才、省双创人才/团队、高层次人才/团队数量等；
- 产业载体和产城融合目标：运营管理的园区和载体面积、运营管理的商业和其他配套设施面积、与产业相关的重大活动会议举办数量等。

三、 产业实施计划

3.1 产业发展布局

从园区提质扩容方面提出老园区+高铁新城新园区双园互动，错位协同的发展布局。围绕老园区升级改造和新园区产业生态构建，分别制定相关实施计划和招商策略。

3.2 挑战与应对策略

从人气、配套、产业服务、周边竞争等方面，阐释新园区未来发展可能面临的困难和挑战，指明新园区与老园区的成熟运作不同，时代背景、空间要素和产业发展条件的变化，需要有高新区政府层面更大力度的支持和资源倾斜，并对其中主要的政府扶持方向提出建议。

3.3 运营机制保障

未来创意产业园区在产业的空间维度和发展强度方面均将实现更大提升，其主导产业不再仅限于老园区，而将辐射到整个高新区产业发展全局中。以服务好整个主导产业生态链为出发点，

制定科学高效的管理招商运营机制，明确园区办作为全产业统领部门指导协调工作，明确文科创公司作为科创载体专业服务运营商统筹招商、运营、管理等一系列服务，将老园区的成功运作经验带到高铁新城，为片区发展坚定信心，提供助力。

四、 附件：三年行动计划

以表格形式，制定主导产业发展三年行动计划，对其中近期重点招商对象、重点载体升级改造、产业配套服务、平台搭建、政策资源等事宜进行建议。

附件二：咨询服务计划表

时间	项目推进工作节点安排
	项目合同签署
第一周	项目启动会、项目勘察、数据收集、访谈文件整理、调研提纲整理 报告第一章节撰写
第二周	报告第二章节撰写，城市案例研究、产业政策梳理及相关专家访谈，期间可与甲方保持阶段性成果沟通
第三周	报告第三章撰写及第四章附件初步内容，期间可与甲方保持阶段性成果沟通，在第三周末形成初稿
第四周	初稿汇报提交，整理领导对于初稿的意见
第五周	补充调研和修改完善
第六周	修改稿完成并汇报提交，形成终稿成果