# 第三章 用户采购需求

一、项目背景及意义

为贯彻落实习近平总书记“4·13”重要讲话、中央12号文件精神和省委七届四次全会精神，按照省委、省政府建设海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港的有关工作部署，2018年6月~10月，三亚市政府对“三亚城市核心区迎宾路两侧的凤凰海岸、月川、东岸、海罗四个实施单元进行城市设计方案进行国际征集及方案整合”，并已开展编制各单元控规，为接下来的分单元、分片区、分期分批开发建设提供了上位规划依据、奠定了扎实的基础。

其中“三亚东岸单元东部区域”是首批重点实施区域，核心包括DA2-29-06A/B,DA2-29-07,DA2-39-02,DA2-40-01A\B,DA2-42-01,DA2-44-01，DA2-46-01A\B，DA2-47-01，DA2-52-03等共计12个新建地块，含已建街坊共计11个街坊，同时统筹考虑与周边DA2-15-04、DA2-29-03、DA2-15-05A、DA2-15-05B等地块的整体联系。核心新建地块总用地约20.7公顷（310亩），总建设量约61.5万平方米。其基本功能为“借助公园活力和整体绿色骨架，打造拥有顶级消费轴的高端综合办公区”，以集中展现东岸单元的“总部经济区+顶级消费圈”的城市形象、成为标杆建设区域。

二、工作内容

2.1 上位规划依据：

《东岸单元控规图则》;《东岸单元城市设计国际竞赛综合方案》;三亚市其他相关规划管理要求和依据。

2.2 主要工作内容：

本次“三亚东岸单元东部区域整体开发精细化城市设计及导则(二次招标)”工作内容包括五大部分：

1. 总体规划设计增强引导
2. 规划附加控制要点
3. 交通组织及主要市政设施引导
4. 地下空间引导
5. 智慧及绿色可持续引导
6. 城市设计导则编制

2.3 本次工作成果（包括但不限于）

1、总体规划设计增强引导：

* + - 技术指标复核(容积率、功能比例、密度等)
    - 绿化指标控制要求
    - 退界分类控制引导（地下退界；高层退界；多层退界；临水退界）
    - 建筑高度控制线分类引导（多层、高层、超高层、地标建筑）
    - 区域天际线研究
    - 主要道路界面贴线率控制引导
    - 功能业态布局
    - 功能对标案例（国、内外成功区域的业态配比）
    - 开发单元建议

2、规划附加控制要点：

* + - 彩色总平面图 （2个方案比较）
    - 城市设计结构（轴网、点面的组织等）
    - 公共空间体系（绿心+庭院+公共通道+街道）
    - 二层平台及与周边衔接控制要求
    - 公共通道控制要求
    - 地下一层B1步行流线控制要求
    - 功能垂直分布规划引导
    - urban core节点控制要求及模式意向
    - 关键节点的地块剖面
    - 重要景观界面控制（退台）及屋顶花园控制要求
    - 重要景观概念构思
    - 建筑风貌意向引导（风格、色彩等）

3、交通组织及主要市政设施引导：

* + - 周边交通结构分析
    - 内部交通动线分析：（人行1F/2F/B1、车行1F/B1/B2）
    - 各地块基地出入口、主要停靠点、地库出入口、货运点分析
    - 机动车配置计算分析
    - 总体消防控制要点
    - 公共交通和慢行系统规划图
    - 典型道路断面
    - 主要市政设施规划研究（可持续发展策略概述等）

4、地下空间开发引导：

* + - 地下空间规划控制要求（业态、动线、层高、层数、范围等）
    - 地下空间分层利用
    - 地下一层人行组织
    - Urban-core规划
    - 地下空间联通
    - 地下空间静态停车及交通组织
    - 地下各层平面及标高、地下停车、预留地铁衔接等

5、智慧及绿色可持续引导

* + - 区域智慧措施
    - 区域绿色措施
    - 海绵措施等

6、城市设计导则：

* + - 综合前五项研究成果，提炼形成针对街坊与地块的具体管控要求，明确控制要素和控制要求，编制城市设计导则及附加图则。
    - 城市设计导则应说明设计质量和开发控制的重点优先，包括规划设计的指导原则；建筑物坐位和朝向；建筑退界及贴线率；建筑体量；高度和退界； 塔楼相对街道和裙楼的高度；建筑物地址和服务通道；地下和地上与商场的连接；建筑风格；出入口；停车规模与动线要求；及环境可持续性设计要求等。

2.4服务时间：自合同签订之日起90天。

2.5 服务地点：三亚市。

2.6 付款方式：合同签订后7个工作日内付30%，余款按进度付款。（具体以合同约定为准。）

2.7项目修编费用不包含专家评审、修改、公示等相关费用。