

# 用户需求书

- 1、项目名称：临高县新盈镇港产城融合规划
- 2、项目编号：HNQZ2023-9-5
- 3、预算金额：298.88 万元，投标报价不得超出采购预算金额

## 一、项目任务

《新盈镇“港产城”融合规划》包括以下三大版块的内容：

（一）详细规划：《临高县新盈镇城乡融合详细规划》

规划范围为新盈镇镇域面积约 60.7 平方公里，紧扣制度集成创新，试点开展开发边界内、外乡镇详细规划“一张图”编制。落实城镇开发边界内与城镇开发边界外的国土空间利用的传导、落地和流转，实现镇域港产城融合发展。具体内容包括：

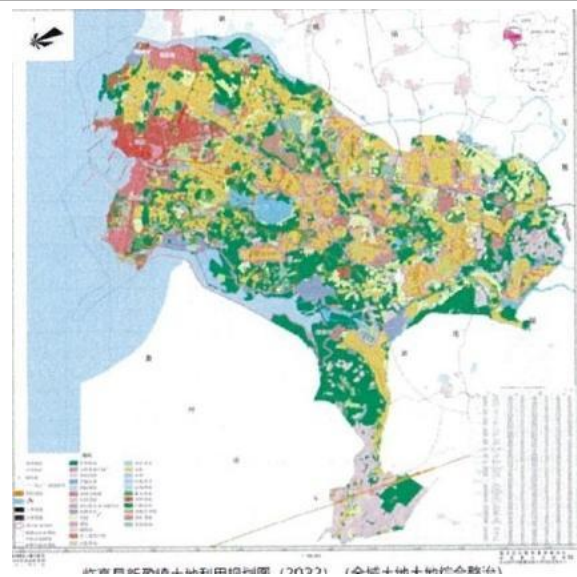
序号	《临高县新盈镇城乡融合详细规划》编制技术成果内容
1	新盈镇城乡融合总体规划研究
编制范围	新盈镇镇域面积约 60.7 平方公里（如图 1）
成果内容	对新盈镇全域的定位、规模、城乡融合模式等进行研究。
详细内容	-规划背景 -镇域现状综合分析 -镇域目标定位 -镇域人口规模预测 -镇域国土空间单元划分 -镇域特色产业发展定位 -港产城融合规划 -城乡统筹规划 -镇域交通设施规划 -镇域公共服务设施规划 -镇域文保与文化传承规划 -镇域生态与环保规划 -镇域市政设施规划 -镇域近期建设规划

序号	《临高县新盈镇城乡融合详细规划》编制技术成果内容
2	新盈镇城乡融合“一张图”详细规划
编制范围	新盈镇全域建设用地面积约 810 公顷

<p>成果内容</p>	<p>参照海南省人民政府、自然资源部合作推进国土空间规划与土地制度集成创新县域试点工作方案的要求，编制开发边界内、外乡镇详细规划“一张图”。城镇开发边界内的部分编制一个层面的控制性详细规划(含图则);城镇开发边界外的部分，按照国土空间单元(例如：村庄单元、农业单元、郊野单元、生态单元等)编制详细规划，结合规划分区，明确各单元主导功能、管控要求以及交通、水务、农村、特殊用地、公共服务设施、乡村振兴、民宿旅游、森林康养共享农庄等要素的空间布局规则，深度参照最新政策要求和规范。</p>	
<p>详细内容</p>	<p>规划文本</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-总则(规划背景、范围、依据、原则等)</li> <li>-目标策略</li> <li>-总体规模</li> <li>-空间结构</li> <li>-用地布局</li> <li>-开发强度控制</li> <li>-道路交通规划</li> <li>-绿地与开敞空间规划</li> <li>-公共服务设施规划</li> <li>-基础设施规划(给水、排水、电力、电信、燃气等)</li> </ul>
	<p>规划图纸</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-区位分析图</li> <li>-土地利用现状图</li> <li>-空间结构规划图</li> <li>-土地利用规划图</li> <li>-控制单元划分图</li> <li>-建筑高度控制规划图</li> <li>-道路交通规划图</li> <li>-绿地与开敞空间规划图</li> <li>-公共设施布局规划图</li> <li>-给水工程规划图</li> <li>-雨水工程规划图</li> <li>-污水工程规划图</li> <li>-电力工程规划图</li> <li>-电信工程规划图</li> <li>-燃气工程规划图</li> <li>-市政管线综合规划图</li> </ul>

		-控制图则
(三)	重点地区城市设计（含详细城市设计导则）	
编制范围	城镇开发边界约 205 公顷，港口、储备地、临近村庄的建设用地共约 145 公顷，编制范围合计约 350 公顷（如图 2）	
编制内容	对城市形态和公共空间等方面进行整体构思	
详细内容	规划说明	<ul style="list-style-type: none"> <li>-城市空间风貌定位</li> <li>-城市设计结构</li> <li>-总体城市设计布局</li> <li>-城市设计分区节点意向</li> <li>-城市设计要素管控要求</li> <li>-详细城市设计导则</li> </ul>
	规划图纸	<ul style="list-style-type: none"> <li>-城市设计总平面</li> <li>-景观与空间系统规划图</li> <li>-公共开放空间系统规划图</li> <li>-重要节点设计意向图</li> <li>-其他表现设计意图的分析图</li> <li>-表达设计意图的效果图</li> </ul>

范围示意图



临离县新盈镇土地利用规划图（2022）（全域土地土地综合整治）

图 1 镇域范围 60.7 平方公里（其中建设用地约 810 公顷）

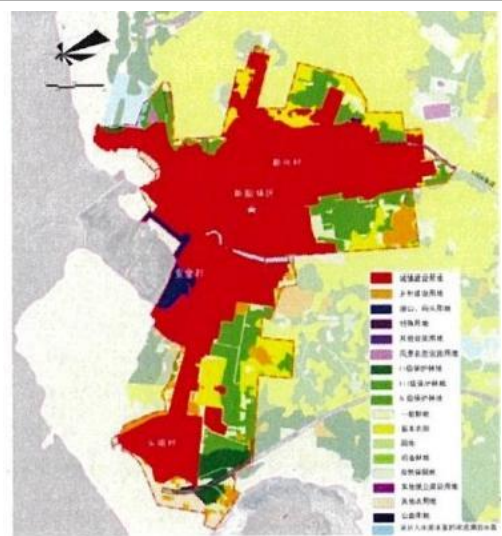


图 2 镇区及周边村庄范围约 350 公顷

(二) 专项规划：紧扣“港产城融合”编外必要专项规划，范围为新盈镇镇域。

1. 新-调海岸带及港口发展专项规划

研究新盈、调楼海岸带及新盈、调楼、抱吴、黄龙、武莲五个渔港的未来发展，探索以港兴城、以港兴业的融合路径。

2. 新盈镇产业发展专项规划

站在新盈全镇域的角度，研究新盈一二三产融合发展的新格局，研究如何通过“渔港产业”的引领，实现新盈镇以业兴城的目标。

3. 新盈镇城镇更新专项规划

研究新盈镇城镇更新的拆改留、体制机制、初步经济测算、更新路径等。

(三) 专题研究

1. 开发边界外详细规划制度创新专题研究

研究基于市县国土空间规划编制开发边界内外单元图则，建立省级通则、区域导则、单元图则“三则”传导体系。研究开发边界内、外乡镇详细规划“一张图”编制试点的落地实施路径。

2. 450 亩悬浮指标落地专题研究

针对土地综合整治获取的 450 亩悬浮指标如何落地的路径进行专题研究。

3. 新盈镇宅基地腾挪流转专题研究

研究在不大拆大建的前提下，如何腾出老房子或留或改或拆，保留居民的老房子所有权或宅基地资格权，将老房子或宅基地经营权流转十年或二十年给城镇更新项目业主运营。

4. 新盈镇低效用地专题研究

通过行业传统数据以及开源大数据，建立指标体系进行低效用地识别，新盈镇低效用地区包括商业区、工矿区和仓储物流区，最后提出低效用地转型升级转化为高效用地的策略。

## 二、工作周期

自合同签订之日起至2024年1月前完成并向县主管部门递交评审规划成果材料。

## 三、其他要求：

(1) 本项目不集中组织供应商踏勘，为了项目的准确报价和服务质量，要求参与报价的供应商自行对现场和周围环境进行现场踏勘。

(2) 踏勘现场的责任、风险和所发生的费用由供应商自行承担。

(3) 供应商踏勘结束后，将该项目的概况、背景的解读以书面报告递交给采购人，并由采购人出具《踏勘确认书》。