

采购需求书

(站前综合开发土地利用规划、投资收益测算及景观环境整治专题研究)

一、项目概况

本项目为利用海南西环高铁及西环货线铁路进行改造形成公交文化旅游化市域铁路，项目线路全长约 103km。本项目规划共设站 14 座，其中计划近期新建有岭头站、龙沐湾东站、利国站、镇海站、崖洲湾科技城站、红塘湾站共 6 座车站；利用既有尖峰站、黄流站及乐东（九所）站共 3 座车站；改建崖州站、南山北站、天涯海角站、凤凰机场站、三亚站共 5 座车站。其中三亚站、岭头站为始发终到站。本次研究的范围为三亚站-岭头站。

二、项目内容

利用西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程项目沿线规划的 14 个站点站前综合开发土地利用规划、投资收益测算及景观环境整治专题研究。

每个站点的每个专题规划研究费参照小城市专题研究，按 10 万元/个取费，结合各专题难易程度、站点实际情况和整体工作量进行综合系数调整，具体如下：

- 1、各站点定位及站前土地利用规划专题研究费用：10 万元*14*0.8=112.00 万元；
 - 2、各站前土地综合开发模式及投资收益测算专题研究费用：10 万元*14*0.7=98.00 万元；
 - 3、沿线及各站点周边景观环境及投资收益测算专题研究费用：10 万元*14*0.7=98.00；
 - 4、组织专家评审等工作经费 15 万元。
- 采购限价：3230000.00 元。

三、研究目的、工作内容及进度安排

1、研究目的

(1)、以线路和沿线车站为研究对象，从城市规划、土地利用、交通组织、区域发

展、开发潜力等多角度对各车站站前综合开发范围、开发功能定位和站前土地综合开发潜力等进行研究。

(2)、提出站前土地综合开发范围的功能定位、土地利用布局、开发建设规模、空间管控和开发建设时序，对 TOD 范围内土地综合开发经济估算及城市更新、收益测算。研究成果一方面用于指导下一步与法定规划的衔接或控规调整，另一方面用于指导各站点的 TOD 综合开发详细规划设计和具体项目建设。

(3)、对线路沿线及各站点周边综合开发范围进行景观环境整治研究，制定沿线的景观风貌划分、景观建设引导、环境治理策略及行动计划，用于指导下一步环境景观治理和建设工作。

2、工作内容

项目拟对利用西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程车站站前综合开发规划进行土地利用规划、投资收益测算及景观环境整治专题研究，具体编制内容包含如下：

(1)、通过统筹现状建设、发展预期及相关规划情况，结合区域的经济、社会、交通、环境等因素确定沿线规划 14 个站点的功能定位，划定各站点周边土地综合开发边界范围（各站点为中心半径约 500 米范围内，具体结合实际的地形、现状、道路等条件划定），提出各站点前土地综合开发边界内的用地布局规划、功能结构、建设时序和建设引导的建议。具体可根据各站点的实际情况，分类进行不同深度和要求的研究。

(2)、通过对各站点和沿线两侧城市景观、村落景观、郊野景观等进行分类研究，以提升沿线整体景观、美化沿线风貌、展示美丽热带风光、塑造一条具有自贸区热带滨海旅游形象的自然生态绿色廊道为目标，制定沿线的景观风貌划分、景观建设引导、环境治理策略及行动计划。

(3)、研究各站点的建设开发对周边土地价值的影响，结合影响土地价值的其他因素，提出站前土地综合开发的投融资模式，并进行投入产出测算，探索通过各站点站前土地的综合开发收益平衡整体项目的部分前期投入及后期的运营成本，实现项目的可持续建设与运营。

3、进度安排

规划编制期：计划为合同签订后 90 天内。具体分四个阶段：

第一阶段：合同签订后 20 天内，完成各站点功能定位、站前开发现状研究、站前

综合开发范围划定及沿线景观风貌划分的初步研究工作。

第二阶段：合同签订后 50 天内，完成各站点站前综合开发范围的土地利用布局、开发建设规模、空间管控、开发建设时序和规划调整研究建议征求意见稿；完成沿线景观风貌划分、景观建设引导、环境治理策略及行动计划征求意见稿；完成站前综合开发投资收益测算及投融资方案研究征求意见稿。

第三阶段：合同签订后 70 天内，完成以上相关研究内容的评审稿并提交相关部门审查。

第四阶段：合同签订后 90 天内，根据部门审查意见或专家评审研究修改成果，完成最终报批成果报相关部门审批。