



第三部分 采购需求

1 包：

一、项目概况

- (1) 项目名称：《万宁兴隆通用航空旅游度假区控制性详细规划（修编）》
- (2) 项目地点：海南省万宁市。
- (3) 规划范围：本次规划区位于万宁礼纪镇的西部，横跨礼纪镇、兴隆风情小镇和长丰镇。规划范围为北接万宁水库，南至礼纪镇上深湾村，西邻兴隆旅游度假区，东至东和农场 44 队，规划用地面积为 225 公顷。
- (4) 预算价：21.82 万元，投标人报价不得高于（不含等于）预算价。
- (5) 招标内容：《万宁兴隆通用航空旅游度假区控制性详细规划（修编）》编制工作。
- (6) 交付期：自合同签订之日起 60 日历天。
- (7) 质量要求：达到国家、海南省城乡规划编制规范的内容和深度要求。
- (8) 交付地点：按采购人指定地点。

二、规划编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国环境保护法》等法律、法规。
- 2、《城市规划编制办法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《城市用地分类与规划建设用地标准》等技术规范。
- 3、《万宁市总体规划（空间类2015-2030）》等相关规划。

三、规划编制要求

- 1、科学考察和深入调查、取得完整正确的现状基础资料。
- 2、深化总体规划，落实总体规划意图，对项目区地块建设用地提出指导性详细规划编制的准则，指导下一层次的修建性详细规划。
- 3、确定项目区土地使用控制和环境容量控制指标，即对建设地上的建设



内容、位置、面积、边界，以及建设用地能够容纳的建设量和人口容量做出合理规划。

4、对建设用地内公共设施和市政设施提出定量配置要求，对建设用地上建筑物的建设和布置以及建筑物之间的群体关系作出必要的技术规定。对交通活动和环境保护提出控制要求。

5、专项规划：基础工程规划、公共设施规划、绿地景观规划、综合防灾规划。

6、管理图则：确定每个地块的规划控制指标体系。规划控制指标体系：包括土地使用性质、土地使用的相容性、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、交通出入口方位，停车位数量。指导性指标体系包括：人口容量、建筑体量、建筑风格、建筑色彩等。

四、规划编制成果要求

（一）成果内容：

包括图纸、规划说明书、文本、图则四个部分。

（二）计算机文件要求：

全部成果均应制作成计算机文件，文本文件采用 Microsoft word 的 doc 格式文件，图形文件采用 AutoCAD 的 dwg 和 photoshop 的 jpg 格式文件。成果图纸必须做到清晰、完整、准确，同类图纸规格应尽量统一。

2 包：

一、项目概况

（1）项目名称：《万宁槟榔城控制性详细规划（修编）》

为推动万宁槟榔城产业项目落地，落实万宁市总体规划（空间类 2015-2030），加强槟榔城开发建设的规划管理，需对《万宁槟榔城控制性详细



规划》(2016)进行修编。

(2) 项目地点：海南省万宁市。

(3) 规划范围：“多规”规划的城镇开发边界作为规划范围线，涉及万宁市北大镇、后安镇、大茂镇等的部分区域，规划范围界线北至后安镇文贵埃村，南至后安镇老杨村，西至北大镇水声二队，东至万州制药厂附近，规划面积约为415.41公顷。

(4) 预算价：33.06万元，投标人报价不得高于（不含等于）预算价。

(5) 招标内容：《万宁槟榔城控制性详细规划（修编）》编制工作。

(6) 交付期：自合同签订之日起60日历天。

(7) 质量要求：达到国家、海南省城乡规划编制规范的内容和深度要求。

(8) 交付地点：按采购人指定地点。

二、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2015年）
- 4、《城市规划编制办法》（建设部2005年第146号令发布）
- 5、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 6、《工业项目建设用地控制指标》
- 7、《海南省城乡规划条例》（2018年4月）
- 8、《海南省生态保护红线管理规定》（2016年）
- 9、《防洪标准》（GB50201-94）
- 10、《万宁市总体规划（空间类2015-2030）》
- 11、《万宁市国民经济与社会发展第十三个五年规划》
- 12、国家、海南省、万宁市等其他有关城乡规划编制的法律法规和规范
- 13、各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等

三、规划内容



1、在多规合一指导下，对规划区内的建设情况进行详细的现状调查，通过分析现状特点、已建设的基础设施和存在问题，明确规划目标。

2、在现状调查的基础上，明确功能分区，对各类用地进行合理的空间布局，以满足槟榔城未来发展的需要。

3、根据规划区的人口规模及现有建设情况，确定公共服务设施和市政公用设施的布置和规模。

4、根据现状道路情况，明确规划区道路功能和交通组织，确定主要交通设施的规模、位置以及道路的红线宽度、断面形式、走向、控制点坐标标高等。

5、确定绿地系统及空间景观规划，明确其布局以及控制要求。

6、结合用地布局，对规划区内的用地指定控制和引导规划建设规定，包括用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、道路交叉点坐标及标高、道路断面、建筑退线、交通出入口方位、停车位配置以及其他配套设施等。

7、分析和研究规划的环境、景观特色构成及空间关系，建立规划区的空间结构和景观体系，明确城市设计要素的控制要求。

8、确定供水、排水、供电、通信、燃气等有关的市政工程管线的走向、位置、管径，明确管线综合布置。

四、规划成果

规划成果由文本、规划图集、分图图则、说明书四部分构成。

规划编制完成后，乙方向甲方提供最终成果六套、电子文件一套。

1、法定文件

1) 法定文本

2) 法定图则

2、管理文件

1) 管理文本

2) 管理图则

3、技术文件

1) 规划说明书



2) 规划图纸

技术文件规划主要图纸包括：

- (1) 区位分析图
- (2) 上位规划分析图
- (3) 地形分析图
- (4) 用地现状图
- (5) 功能结构规划图
- (6) 用地规划图
- (7) 公共服务设施规划图
- (8) 道路交通及竖向规划图
- (9) 市政工程规划图
- (10) 环保环卫规划图
- (11) 综合防灾规划图
- (12) 三线控制图
- (13) 管理单元及地块编码图
- (14) 容积率控制图
- (15) 建筑密度控制图
- (16) 建筑高度控制图
- (17) 城市设计概念总平面图及城市设计引导

五、其他要求

1、本项目的所有中间成果、最终成果以及采购人提供的资料，其所有权均属采购人，未经采购人统一，应标方不得外泄，否则采购人有权追究应标方的责任。

2、成交单位必须办理项目备案手续。

3 包：

一、项目概况



- (1) 项目名称：《乌场保定湾综合旅游度假区控制性详细规划》
- (2) 项目地点：海南省万宁市。
- (3) 规划范围：乌场保定湾综合旅游度假区位于万宁市万城镇东部滨海地区，西侧邻近万城镇与新潭湾旅游度假区，东侧与大花角滨海旅游度假区相接，规划范围总面积 579.19 公顷，其中建设用地面积 271.30 公顷。
- (4) 预算价：59.4 万元，投标人报价不得高于（不含等于）预算价。
- (5) 招标内容：《乌场保定湾综合旅游度假区控制性详细规划》编制工作。
- (6) 交付期：自合同签订之日起 60 日历天。
- (7) 质量要求：达到国家、海南省城乡规划编制规范的内容和深度要求。
- (8) 交付地点：按采购人指定地点。

二、工作内容

（一）工作重点主要包括以下几个方面：

本次规划编制将从区域旅游一体化的发展需求出发，通过分析研究，对规划区进行科学的定位与布局，合理确定区内路网及各项指标，规范的控制乌场保定湾综合旅游度假区的发展建设。

1、区域一体化分析：

重点把握区域资源条件与乌场保定湾综合旅游度假区的发展关系、产业调整与土地空间布局、交通发展的区域性与综合性布局等关键问题。

2、规划区现状综合分析：

分析规划区的地形地貌，基础设施、服务设施建设情况，考虑用地的生态敏感性、确定用地范围内适建、禁建和有条件建设用地界限。

3、规划区功能、性质定位：

统筹考虑区位优势条件，综合分析周边片区功能、性质，科学合理确定规划区功能和性质定位。

4、规划区内人口容量预测：

综合分析影响因素，科学预测规划区内人口容量。



5、用地规划：

确定规划范围内各不同性质用地的布局、界限和面积，确定各类用地内可建设的建筑类型。

6、控制指标确定：

确定各地块的容积率、建筑密度、建筑高度和绿地率等控制性指标；确定各地块公共设施配套要求、交通出入口位置、停泊车位和建筑后退红线宽度等要求。

7、市政工程规划：

衔接大区域市政规划，根据区域交通流量、区域市政设施需求分析，确定规划区市政配套的级别和规模。并制定各市政专项规划。

8、综合防灾规划：

综合考虑规划区各项灾害出现的概率与规模，科学合理的制定各项防灾措施。主要从消防、抗震、防洪及防风等方面，建立防灾体系。

9、制定管理规定：

制定相应的土地使用与建筑管理规定

(二)、工作内容主要包括以下几个方面：

1、定位与规模

在现状分析的基础上，综合上位规划发展要求，依据国家及地区新的政策要求，确定本次规划目标与定位，并确定合理的人口与建设用地发展规模。

2、用地规划

综合规划区实际情况，在对现状踏勘的基础上，结合地区发展，在不占用基本农田、不占用公益林、建设用地总量不增加等前提条件下，对建设用地布局进行整合优化，合理布局居住、公服、绿地等用地布局。

3、道路交通规划

通过对规划区现状道路交通条件的分析，结合产业类型以及交通的不同需求与特点，构建良好的道路交通体系。

4、公共设施规划



在总量分析的基础上，落实与优化上位规划以及重大公共设施布局，着力构建多样化公共配套设施，合理确定其规模与布局。

5、市政工程规划

充分考虑规划区特点，结合现状市政基础设施已建情况，落实与优化上位总体规划市政基础设施布局，并为其建立实用、环保、经济、高效的市政与防灾设施系统框架，尽可能的降低对环境的影响及减少基础设施投资。

6、产业布局规划

通过对规划区内现状产业的分析，综合各项发展条件，调整产业形态，对产业结构进行优化，促进规划区内产业发展，提升经济基础，提供多层次、多渠道的就业岗位。

7、城市设计与开发建设控制引导

为引导城乡和谐有序的建设，对城镇空间进行合理的风貌管控，同时制定管控图则，对具体地块进行详细控制。