

## 第二章 采购需求

### 一、项目概述

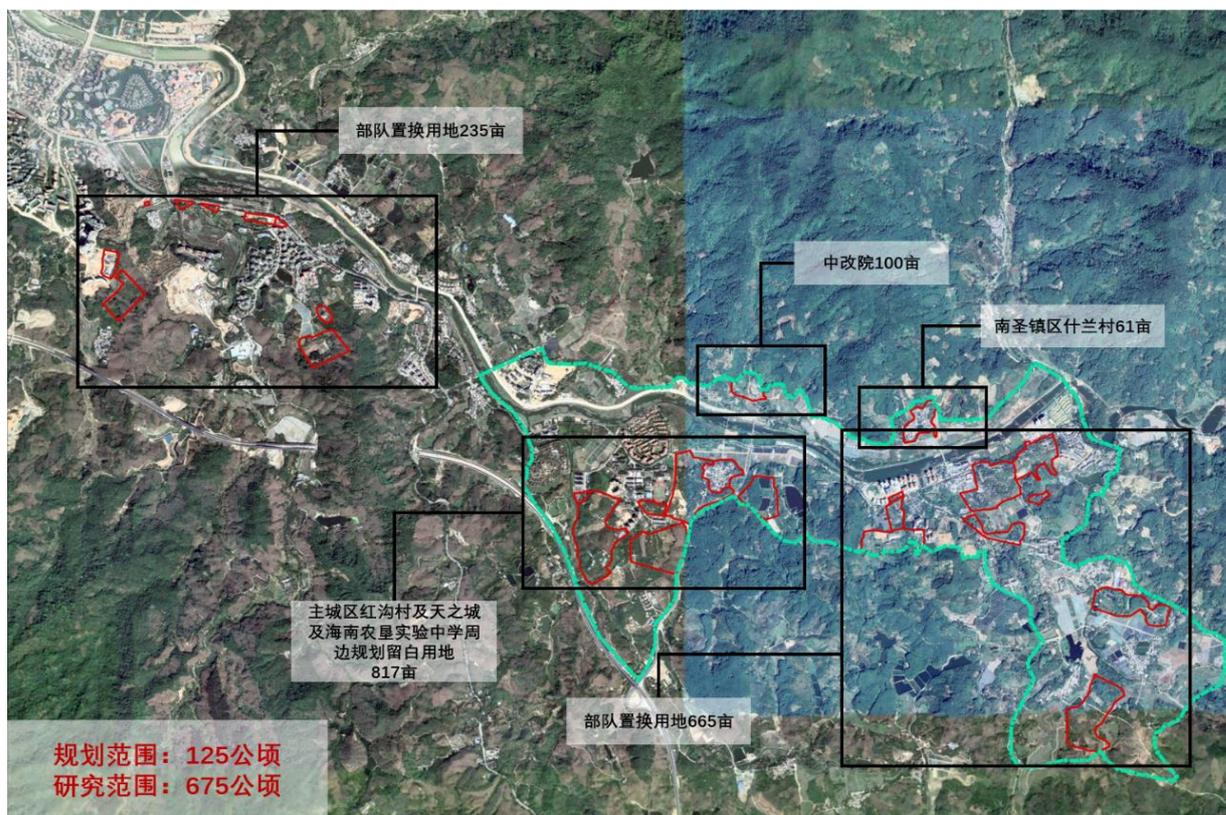
五指山市自然资源和规划局因工作需要，拟采购一家单位以提供南圣雨林金融小镇概念性规划相关服务。

### 二、服务需求

#### (一) 规划范围

本次规划包括四大片区，规划范围总用地面积约 1878.4 亩（即 125 公顷）。其中：片区一，主城区红沟村及天之城及海南农垦实验中学周边规划留白用地，面积为 817 亩；片区二，中改院用地，面积为 100 亩；片区三，南圣镇区什兰村，面积为 61.4 亩；片区四，部队置换用地，面积为 900 亩。

为深入研究各片区整体统筹、产业协同、交通联动，特划定规划研究范围，共 675 公顷。



## （二）规划依据

- 1、中华人民共和国现行有关法律、法规及技术规范、标准；
- 2、设计符合《中华人民共和国城乡规划法》（2019年两次修正）、《城市规划编制办法》（2006）中有关的要求；
- 3、《五指山市总体规划》（空间类 2015-2030）、《五指山主城区控制性详细规划》（2018年版）、乡镇控制性详细规划以及其他相关规划。

## （三）主要内容

### 1、概念规划

概念规划重点研究南圣金融小镇的发展定位、规划目标、产业融合发展与功能体系、生态环境保护、总体空间布局、配套设施建设、实施计划与保障措施等。核心内容如下：

#### （1）发展定位

通过现状调研、访谈、大数据分析等方法，对规划区位、交通、配套、资源、政策等方面进行系统分析，明确金融小镇的发展诉求，以及存在的问题与不足。

以特色资源、上位规划为指引，借鉴国内外相关案例和发展经验，对金融小镇制定合理的定位，研究其辐射范围，强化区域联动发展。

#### （2）功能体系、业态策划

根据发展定位，结合现状发展存在的差距与不足，提出功能提升策略，明确功能体系。对各类功能项目的开发规模、业态结构、空间形态提出指引性要求。

#### （3）项目布局、总体方案

通过空间资源要素分析，协调蓝线、永久基本农田、林地等限制性要素、落实《土地整理与存量用地发展》专题研究中存量空间挖掘，安排策划方案中的各类项目在区域内合理组合、优化落实。

#### （4）近期行动计划与开发运营策略

根据业态策划以及土地开发的难易度，确定近期实施项目库，制定小镇近期行动计划。

通过对类似项目开发模式、盈利模式的研究，结合本项目的特性，提出南

圣金融小镇的开发模式与盈利模式建议，对各类项目提出开发操作机制。

## 2、城市设计

城市设计从城市空间形态优化和地方特色文化塑造层面开展，对南圣金融小镇的用地空间进行识别与梳理，将功能策划项目进行空间落地，设计具有金融小镇识别性的空间意向，协调片区与南圣河、周边山体的空间结构关系，加强用地功能布局合理性和提升土地效益，完善城市服务配套，优化城市空间景观。

## 3、专题研究

为确保项目的可操作性、实施落地性，要求开展以下三方面的专题研究。

(1) 功能策划与空间协同研究。包括：研究适合金融小镇发展的主体功能与配套功能，确定各类功能项目的建设规模，分析四大片区功能布局与统筹协调。

(2) 土地整理与存量用地发展研究。包括：与在编国土空间规划紧密对接，协调建设指标与开发边界调整，确保增量空间可实施；梳理现状存量空间，明确可更新地块分布、产权主体、更新方式、转型植入的功能体系等。

(3) 基于热带雨林特色的空间布局与景观环境研究。

### (四) 成果要求

提出城市设计思路与城市设计方案，具体阐述目标愿景、总体结构、空间形态、天际线设计、交通组织优化、公共空间设计、城市景观设计、建筑风貌指引等。

### (五) 验收标准和方法

项目验收国家有强制性规定的，按国家规定执行，验收费用由中标人承担，验收报告作为申请尾款付款的凭证之一。

## 三、商务要求

1、合同履行期限（服务期限）：自合同签订之日起 180 日历天（具体各阶段时间，双方在合同中另行约定）。

2、项目地点：采购人指定地点。

3、付款方式：具体以合同约定为准

## 四、其他

1、投标人须以保证优质的服务质量为目标，不得恶意低价竞标。评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，响应将作为无效投标处理。

2、其他未尽事宜以合同约定为准。