

陵水县清水湾科技园一体化实施规划项目 采购需求

一、 项目概况

1. 采购单位：陵水黎族自治县科学技术和工业信息化局
2. 项目名称：陵水县清水湾科技园一体化实施规划项目
3. 预算金额：3494400.00 元

二、 项目背景

1. 落实定位：落实国家海洋经济发展示范区定位

《海南省国土空间规划》（2020-2035年）依据建设自由贸易港和“三区一中心”的要求深化落实，优化国土空间开发保护格局，根据陵水黎族自治县的空间本底特征，突出在自由贸易港建设中的地位和作用，体现区域特色，确定陵水的功能定位为热带海滨旅游度假目的地，热带现代农业创新示范区，国际教育开放新高地，国家海洋经济发展示范区。未来陵水的高新科技发展方向应当重点突出海洋经济与海洋科技，建设具有示范效应的科技聚集集群。

2. 服务自贸：面向自贸港建设构建产业体系

陵水清水湾信息产业园作为省级园区，《海南省国土空间规划》（2020-2035年）中提出“以卫星导航、海洋信息、移动互联为主导，重点发展遥感、智慧海洋、信息服务外包、军民融合、创意设计、工业设计等为主导产业”。清水湾信息产业园面向自贸港建设需求，应由单一的信息产业园转变为综合的高新技术产业园。

3. 转型诉求：强调科技园区综合发展与规划引领

由信息产业园到科技园的转型发展成为必然趋势，亟待综合性的

一体化实施规划引领科技园转型，从产业定位与体系、功能分区与服务保障、重点地段详细设计、项目策划与空间落位、园区招商与宣传、运营机制与制度保障等方面全方位一体化统筹考虑来谋划园区的发展。

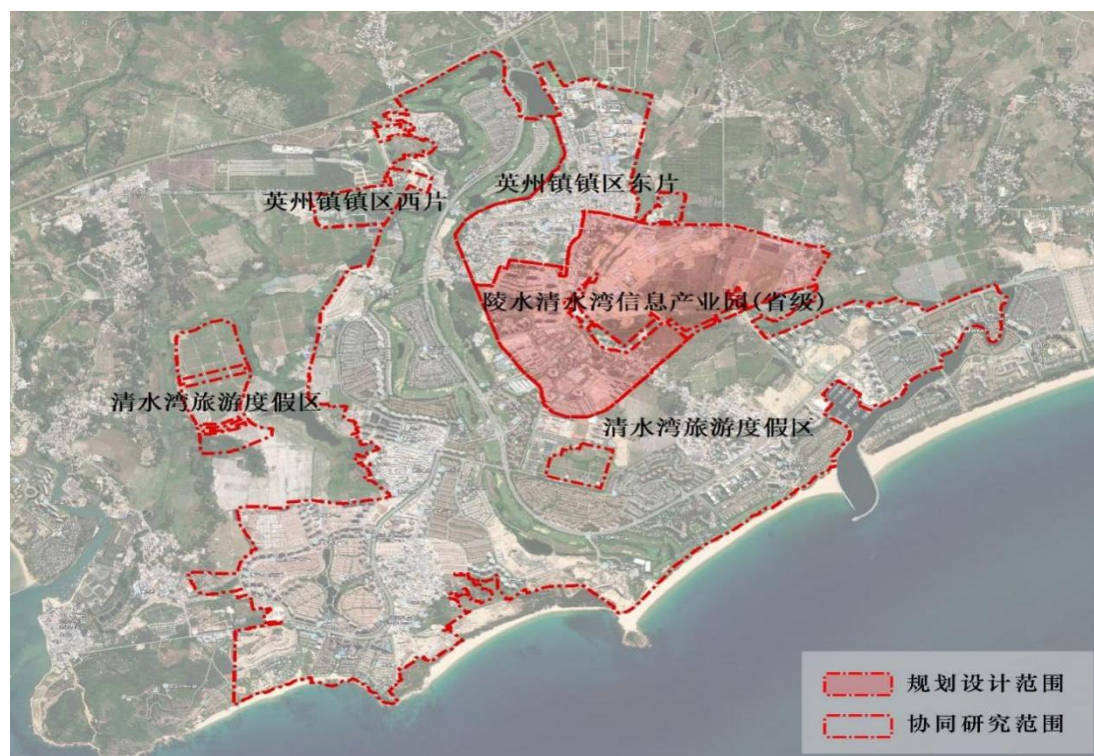
三、 规划范围

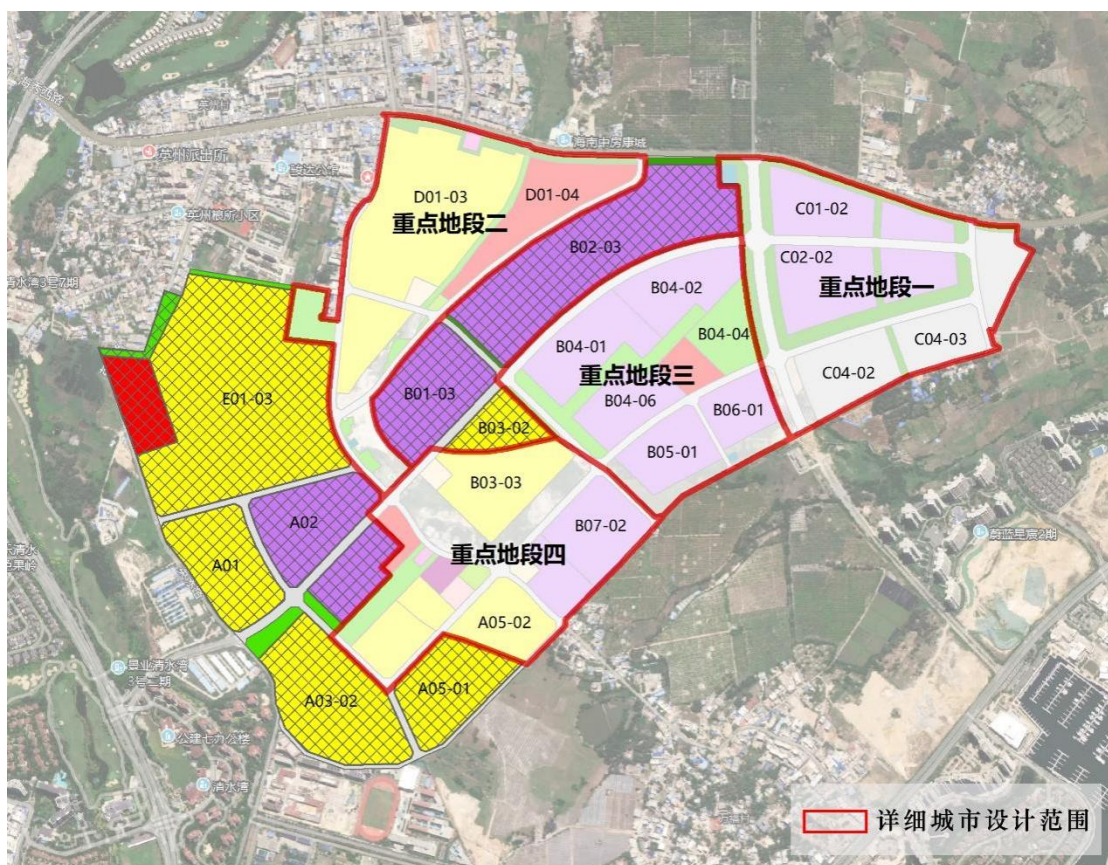
规划范围分为协同研究范围、规划设计范围、详细城市设计范围三个层次。

1. 协同研究范围

协同研究范围包含清水湾信息产业园、英州镇镇区（东片、西片）、清水湾旅游度假区（清水湾游艇码头以西），叠合最新版城镇开发边界范围（后续可根据最新开发边界调整）面积为 16.3 平方公里。

在协同研究范围内，清水湾信息产业园优先布局发展科研功能，周边片区协同规划人才保障性居住设施、生活服务设施和商业娱乐设施的空间布局。





四、 规划主要内容

(一) 产业规划

1. 产业发展规划

紧密结合海南省自贸港建设的产业发展政策，通过对陵水县信息产业和高新技术产业的发展基础态势的综合分析，研究制定清水湾科技园的产业发展定位与发展策略，明确产业重点项目和招商时序，并对产业开发运营提出体制机制保障。

2. 产业空间规划

根据清水湾科技园的产业发展策略和未来运营的实际发展需要，对园区进行科学合理的功能分区，明确产业空间布局，指导园区项目

招商落地。

（二） 空间协同

在协同研究规划范围内进行园区配套服务设施协同规划，结合清水湾旅游度假区、英州镇区等城市片区的现有设施和规划布局，综合规划布局人才保障性居住设施、生活服务设施和商业娱乐设施，充分满足科技园未来运营的配套设施需求。

1. 职住平衡设施布局

为保障高新技术人才引进和科技园区实际运营，在研究范围内进行对职住平衡进行综合研究，通过政府主导与市场调节的方式，对科技人才保障房、海外人才公寓、院士公寓等进行设施配套，满足未来科技园区的居住配套。

2. 生活服务设施布局

对教育、医疗、体育等生活服务设施进行需求预测和空间布局指引，充分满足科技园区的生活服务设施需求。

3. 商业娱乐设施布局

对商业、餐饮、休闲、娱乐、康养等商业娱乐设施进行需求预测和空间布局指引，充分满足科技园区的商业娱乐设施需求。

（三） 详细设计

在园区重点地段详细城市设计范围内，结合产业发展体系和功能分区对四个重点地段进行详细城市设计。具体内容如下：

（1）**重点地段的目标定位：**根据总体规划设计的要求与现状条件、功能和业态要求、周边交通、景观要素等，提出地块城市设计的目标定位。

(2) 重点地段的开放空间设计：确定开放空间的功能布局、空间形态、交通组织和环境景观。确定建筑后退用地红线中作为开放空间的范围，提出其与相邻建筑或开放空间的整合要求。

(3) 重点地段的建筑群体设计：确定建筑的高度、体量、形态及建筑群体的空间组合关系，并对建筑风格、立面材料及色彩等提出引导要求。确定重要城市界面的建筑后退、建筑高度、底层建筑形式、功能和界面连续性，并对立面风格、色彩、材料等提出设计要求。

(4) 重点地段的交通流线设计：组织步行与车行交通。确定步行通道的位置、空中连廊和地下通道的宽度、标高及建筑预留接口要求。组织地块内机动车及非机动车的停车。

(5) 重点地段的环境景观设施设计：提出开放空间的绿化种植方式，对古树名木或现状特色植物提出保护措施。对地面铺装的形式、色彩、材质等提出设计要求；对标识系统的形式、色彩、风格等提出设计要求；对地标性景观构筑物以及重要环境小品的形式、高度、风格、色彩、材质等提出设计要求。确定建筑、场地及环境的景观照明重点和照明要求。

(四) 城市设计三维建模制作

根据项目要求按 244.2 公顷定制城市设计三维建模制作

(五) 园区各项目包招商材料及对接

根据园区的产业规划、空间协同和详细设计，进行不同类型项目包策划研究，形成针对不同项目包的园区招商材料。6 个招商材料项目包。

五、 成果形式

本项内容与深度按照《城市规划编制办法》对于产业规划、城市

设计等内容要求，成果文件为图文并茂的规划综合报告。规划成果应完整、系统、有条理，充分反映本次规划工作的内容。规划设计图纸和报告文件必须做到清晰、完整，尺寸齐全、准确。

六、 商务要求

1. 服务期限：180 日历天
2. 服务地点：采购人指定地点。
3. 验收标准：应符合法律、法规和相关标准、规范性文件规定的要求。
4. 付款方式：合同签订后 5 个工作日内支付预付款 30%，余款按项目进度拨付，具体以合同签订为准。