# 业务需求书

## 一、项目概况

### 1、项目背景

广州城市新中轴南段改造贯通是广州贯彻落实国家关于城中村改造等“三大工程”建设的展示窗口，是推动广州城市老中轴、新中轴、活力创新轴“三轴”融合互动的重要抓手，更是面向第十五届全运会全面展现广州发展活力、魅力和创新力的重要举措。根据2024年广州市政府工作报告，2024年将强力推进广州新中轴（海珠）等重点片区改造，加快推进“一轴两岸、四片多点”（“一轴”即新中轴）城市品质提升。为贯彻市委、市政府对城市品质提升工作等相关要求及对新中轴贯通工作相关部署，支撑城中村改造等“三大工程”快速平稳推进，特开展本项目。

### 2、采购预算：¥ 14,000,000.00元（大写：人民币壹仟肆佰万元整）

### 3、规划范围

本次控规调整范围以海珠三滘村、东风村和红卫城中村改造范围为基础，成片连片统筹规划为原则，综合考虑道路、河涌水系等要素，保证基础设施和公共服务相对完整，划定北至艺洲路、南至环城高速、东至江海大道、西至东晓南路的规划范围，面积约643公顷。



规划范围示意图

## 二、工作内容及要求

### 1、工作内容

本项目主要包括：控规优化、详细城市设计（含重点地区地块城市设计图则）、专题研究及专项评估四大项工作内容。具体工作任务如下：

#### （一）控规优化

根据上层次规划、政策及相关技术规定的要求,编制控规调整方案,完成公共服务设施、市政公用设施、交通设施专项调整方案，完成项目整体概况、修改原因、申请修改的内容修改前后对比、修改影响分析、提请审议事项等工作内容，明确修改后的土地利用性质、开发强度、建筑密度、绿地率、建筑高度等控制性要求。编制控规优化论证报告，提出项目整体概况、调整原因、调整内容、调整影响分析、提请审议内容等，全面深入论证本次控规调整的内容和要求，按要求提交广州市规委会或下设委员会（主任委员会/地区规划专业委员会等）审查。同步对应制作与项目相关的会议汇报文件、公示文件、上会材料（以具体上会要求为准）及上报广州市政府的材料等，并编制成果上网文件。

#### （二）详细城市设计（含重点地区地块城市设计图则）

广州新中轴海珠片区作为中心城区的核心引擎地区，本次开展修规深度的城市空间形态设计，形成地区总体风貌与建设品质的精细化管控体系。主要工作内容包括：

1）整体空间形态布局。从有利于提高整体空间质量、保持城市活力、促进资源共享的角度进行功能策划与空间布局，进行空间形态分析，对轴线、视廊、高层建筑布局、地标等提出控制和引导要求，建立整体空间架构，形成功能布局合理、空间风貌优美的总平面方案。

2）公共开敞空间体系。根据人的活动需求、景观塑造等因素组织公共开敞空间，提供舒适、安全、富有特色的公共活动场所，对开敞空间的位置、功能、尺度、可达性、界面景观等提出控制与引导要求。

3）城市界面详细控制。加强临轴、环湖等重要界面控制，分析界面构成要素，明确界面景观特征，对沿线建筑的平面布局、高度体量、立面风格、以及绿化等提出控制或引导要求。

4）重点地区地块城市设计图则。对空间形态、景观与开敞空间、街道设计、建筑界面设计等类型核心要素形成设计要求，针对临轴及环湖地块编制控制性详细规划的地块城市设计图则（不含地下空间内容），确保地块详细设计能贯彻整体设计理念，指导下一步详细设计与建设实施。

#### （三）专题研究

##### 1）产业专题研究

分析新中轴南段海珠区段在区域发展、产业提升等方面的核心价值，结合产业现状及未来发展方向，研判片区产业功能体系及产业环节选择，构建片区产业功能体系，明确片区发展目标与规划定位，提出产业空间布局，确定建设规模。

##### 2）地下空间专题研究

结合地下空间资源条件及地下空间需求，研判地下空间适建性，综合预测地下空间的合理发展规模，提出地下空间总体的规划结构、功能体系与布局，形成一个多功能的立体的综合地下空间体系。

##### 3）动态过程管控

在落实上位规划要求以及满足交通、市政等城市基础设施承载力情况下，结合分期开发方案对不同供给条件下设施承载情况进行动态评估和研判，提出动态建设过程中各时期的开发容量管控，并提出相应条件下设施配置和实施的建议与要求。

#### （四）专项规划及评估

##### 1、交通专项及交通影响评估

科学合理确定本地区综合交通系统方案，重视地区干道、轨道交通等重要交通设施的落地，满足未来片区发展产生的人流、物流高效集疏的需要，按要求开展交通影响评估工作。工作内容包括5个部分：

（1）现状交通分析。对地区的交通设施、交通量及现状分布等展开现状调查。分析现状交通设施、交通量和分布情况，包括道路交通、停车、公交设施、人行等设施现状情况，总结该地区现状交通问题。

（2）相关规划分析。收集、整理片区既有的轨道交通规划、道路规划及其他相关规划情况，结合该地区的最新发展定位和交通疏解要求，研判既有规划交通设施对项目的支撑情况。

（3）交通需求预测。以广州市交通模型为基础，根据地区既有交通规划成果，细化地区交通预测模型，结合片区控规方案的土地利用、开发规模、人口和就业岗位等进行需求预测分析，分析地区交通特征及出行分布情况。

（4）综合交通规划方案。一是道路交通规划，衔接上层次相关规划要求，落实本地区道路的连接及交通转换，加强区内与外部交通系统的衔接，改善和疏解地区交通，结合控规方案的情况，综合提出地区道路网络规划方案，确定各等级道路的红线宽度及断面要求，并制定道路红线控制方案；二是公共交通规划，包括轨道交通、常规公交规划方案，落实上层次对于轨道交通的规划要求，结合本区的特点与需求，确定轨道交通线站位规划方案及常规公交站场数量、规模和分布等方案；三是慢行系统规划，结合新中轴、海珠湖公园等城市特点，按照通轴的总体要求，梳理区域内的慢行系统规划方案；四是停车设施规划：估算机动车社会公共停车场的规模，并进行布局规划。

（5）交通影响评估。结合需求分析，对规划方案的开发规模和交通系统的适应性进行评估，按要求开展交通影响评估工作，评价控规方案优化后交通需求对周边交通系统运作水平的影响，并根据评估结果反馈优化方案，提出交通影响评估结论与相关建议。

##### 2、历史文化遗产保护专章

（1）开展历史研究，分析地区发展脉络和价值特色；分析并研究落实相关规划要求。

（2）开展历史文化遗产核查调查评估，核查评估范围内的现有历史文化遗产现状保存情况，调查其他具有保护价值的历史文化遗产，对具有重要保护价值、未申报的历史文化遗产按相关标准列入推荐保护名录。

（3）落实各级历史文化遗产保护要求，制定保护控制要求以及相应的保护措施，对保护对象分类提出保护和利用措施，功能更新利用的活化建议等。

（4）评估分析项目对历史文化遗产的影响，提出与控制性详细规划衔接的相关内容，以及结论和建议。

##### 3、环境影响评估

（1）规划分析。介绍规划不同阶段目标、发展规模、布局、结构、建设时序，以及规划包含的具体建设项目的建设计划等可能对生态环境造成影响的规划内容；给出规划与法规政策、上层位规划、区域“三线一单”管控要求、同层位规划在环境目标、生态保护、资源利用等方面的符合性和协调性分析结论。

（2）现状调查与评价。调查规划区域内的自然环境概况、社会经济概况、规划地块现状发展概况、环保基础设施建设及运行情况等。

（3）环境影响预测与评价。设置多种预测情景，估算不同情景下规划实施对各类支撑性资源的需求量和主要污染物的产生量、排放量，以及主要生态因子的变化量。预测与评价不同情景下规划实施对生态系统结构和功能、环境质量、环境敏感区的影响范围与程度，明确规划实施后能否满足环境目标的要求。评价区域资源与环境对规划实施的承载能力。

（4）规划方案综合论证和优化调整建议。根据规划环境目标可达性论证规划的目标、规模、布局、结构等规划内容的环境合理性，以及规划实施的环境效益。介绍规划环评与规划编制互动情况。明确规划方案的优化调整建议，并给出调整后的规划布局、结构、规模、建设时序。

（5）环境影响减缓措施和跟踪评价。跟踪评价则重点监测规划实施后的环境质量变化（如空气、水质、噪声等），评估减缓措施有效性，定期开展公众反馈调查，动态调整规划方案以确保生态保护与可持续发展目标达成。

##### 4、社会稳定性评估

（1）项目概况。介绍项目的背景和进展、项目片区概况、项目控调方案概况等。

（2）社会稳定风险评估依据。介绍相关法律、法规和政策性文件；国家、省、市对应政策文件等。

（3）社会稳定风险评估调查。制定社会稳定风险评估技术路线，对风险调查进行全面性、广泛性、真实性的评估。

（4）社会稳定风险分析。对项目合法性、可行性、周边环境状况、周边敏感目标和历史矛盾、利益相关者意见和诉求、基层组织态度、媒体舆论导向、同类项目风险情况等进行分析。

（5）社会稳定风险因素识别。介绍风险的概念和特征、项目潜在的风险因素、识别项目风险因素、估计单因素风险、识别项目风险及后果。

（6）社会稳定风险防范与化解措施。对各类识别出的社会稳定风险提出相应的防范及化解措施

（7）风险等级综合评估。进行单因素风险评判、综合风险指数评判、项目风险等级评判。

##### 5、市政专章（含竖向工程专章）

根据《控制性详细规划市政基础设施专章上会材料模板（修订稿）》要求，编制市政基础设施专章，包含给水、污水、雨水、电力、通信、燃气、环卫、消防、综合管廊专业，主要内容包括：

（1）规划范围及周边现状市政基础设施规模、位置梳理及承载力评估；

（2）根据控制性详细规划用地、人口对规划范围的市政需求进行预测。

（3）根据市政需求预测情况，确定市政基础设施规划布局、用地边界和设施规模，并核实与黄线规划的符合性。

（4）根据市政基础设施规划，结合控制性详细规划路网、地下空间、轨道交通、河湖水系等规划情况，规划市政各专业管线，确定管线建设形式、规模，并核对管线与《广州市片区地下管线详细规划（海珠片区）》的衔接情况。

控制性详细规划竖向工程规划专章内容：

根据《广州市规划和自然资源局关于竖向规划成果上网及应用的通知》《新编、修编、修改控制性详细规划市政基础设施专章、竖向规划专篇审核意见模板》，编制竖向工程规划专章，主要内容包括：

（1）规划道路交叉点的现状竖向标高和规划竖向标高；

（2）规划地块场地竖向底线标高；

（3）按照竖向规划成果上网要求，制作上网数据文件。

##### 6、洪涝安全评估（含海绵城市建设专章）

根据《广州市水务局关于修订印发广州市海绵城市建设-洪涝安全评估技术指引的通知》，编制洪涝安全评估和海绵城市专章，主要内容包括：

（1）洪涝安全评估内容包括项目基本情况、防洪排涝标准评估、河涌水系评估、海绵城市建设规划指标、排水（雨水）工程评估、竖向方案评估、结论及建议等内容。

（2）海绵城市专章内容包括规划范围年径流控制率等海绵管控目标指标规划，海绵城市调蓄设施规划、两图一表等。

##### 7、树木保护专章

对规划范围的树木情况进行系统摸查，总体评估并各自形成保护利用方案。主要包括树木资源调查、评估与树木保护利用方案等内容，并符合《广州市城市树木保护专章编制指引》的要求。

（1）树木资源调查

依据国家、省市有关法规和文件要求，通过外业测绘、调查及内业数据整理，对范围内的现有绿地、连片成林树木、古树名木及古树后续资源的现状进行摸查。普查对象具体包括：范围内的现有绿地（范围、面积）；连片成林树木（范围、面积、主体树种）；古树名木及古树后续资源的现状（树种、数量、坐标、生长状况、立地条件、保护设施现状等）；

（2）评估与树木保护利用建议

基于树木资源调查结果，结合相关规划及控规方案对范围内的树木情况进行系统梳理，并提出保护措施建议。

### 2、工期要求

本项目拟于合同签订日起5个月内完成验收结题，各阶段工作计划如下：

合同签订日起1个月内：编制完成初步成果；

合同签订日起3个月内：编制完成中期成果；

合同签订日起5个月内：完善最终成果并验收结题。

### 3、成果要求

（1）验收标准

中标人提交成果后，经专家评审会或者成果验收会进行评审，以专家评审会或者成果验收会的结果作为最终验收依据。

（2）成果形式

项目成果形式包括纸质文档和电子文档。成果数量依据各项目具体要求而定。

纸质文档规格为A4（297mm×210mm）或A3（297mm×420mm），并力求清晰、完整，标注齐全、准确，同类图纸规格尽量统一。文本和图则合订为一本完整的书面成果。

电子文档以光盘形式提供，文本文件采用word或pdf或ppt格式文件，图形（包括效果图）文件采用dwg或shp或jpg格式文件，成果计算机数据若涉及空间坐标，应建立广州坐标2000体系。

## 三、费用支付

### 1、项目费用

本项目最高限价为人民币壹仟肆佰万整（¥ 14,000,000.00元）。本项目的咨询费总额为本项目的财政预算金额乘以投标人报出的统一折扣予以确定。

★投标人报出统一的折扣（%）。0＜折扣≤100％，折扣必须为固定报价，报价不得为区间值（如80％-90％）。

| **工作内容** | **面积****（公顷）** | **单项****费用** | **计费标准** |
| --- | --- | --- | --- |
| **一** | **控规优化** | **——** | **339.85** | **——** |
| 1.1 | 控规优化 | 839.14 | 339.85  | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》3.12条，城市重点地段4500元/公顷，计费范围按照规划范围涉及的规划管理单元面积。考虑到改造方案有一定工作基础，按9折计取。 |
| **二** | **详细城市设计** | **——** | **507.13** | **——** |
| 2.1 | 详细城市设计 | 227.1 | 269.79 | 控规调整范围内达到详细城市设计深度。按照《广东省城市规划收费标准的建议（行业指导价）》十四、城市设计，重点地区修规2.2万元/公顷的60%收费，即1.32万元/公顷。考虑到城市设计有一定工作基础，按9折计取。 |
| 2.2 | 重点地区地块城市设计图则 | 164.82 | 237.34  | 根据《关于印发《广州市人民政府征用土地办公室、广州市土地开发中心城市规划收费标准建议（试行）》的通知》城市设计导则体系专项（达到修建性详细规划深度）计费单价是1.6万/公顷。计费范围为临轴及环湖一线地块。考虑到城市设计有一定工作基础，按9折计取。 |
| **三** | **专题研究** | **——** | **90** | **——** |
| 3.1 | 产业专题研究 | 643 | 30 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑到有较好的工作基础，按6折计取。 |
| 3.2 | 地下空间专题研究 | 643 | 30 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑到有较好的工作基础，按6折计取。 |
| 3.3 | 动态过程管控 | 643 | 30 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑到有较好的工作基础，按6折计取。 |
| **四** | **专项评估** | **——** | **463**  | —— |
| 4.1 | 交通专项及交通影响评估 | 316 | 170 | 1、控规调整交通专项部分：依据10.1.2区域综合交通规划计费标准，2-5平方公里按35万元/平方公里计费。2、控规调整交通影响评估部分：依据10.7交通影响评估计费标准，大于100万㎡按1万元/万㎡计费，预估控规调整范围内扣除改造范围及红卫村规划范围后的开发量约400万㎡，考虑交通专项规划工作基础，予以0.5系数。 |
| 4.2 | 历史文化遗产保护专章 | 316 | 20 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑该片区工作基础较好，在现有计费标准上按4折计取。 |
| 4.3 | 环境影响评估 | 316 | 33 | 改造方案阶段范围281公顷，环境影响评估费用为60万，单价为0.21万/公顷，本次控规阶段环评按该单价进行计费。考虑该片区工作基础较好，在现有计费标准上按5折计取。 |
| 4.4 | 社会稳定性评估 | 316 | 30 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑该片区工作基础较好，在现有计费标准按6折计取。 |
| 4.5 | 市政专章（含竖向工程专章） | 316 | 100 | （1）给水、污水、雨水、燃气、通信、高压电力、10kV配电网、环卫：各专业规划分别按照《城市规划设计计费指导意见》（2017）第11.1的市政基础设施专项规划2万元/平方公里×5平方公里×专业系数计费。（2）消防：按照《城市规划设计计费指导意见》（2017）第11.1的市政基础设施专项专题规划计费基价20万的50%计费。（3）综合管廊：按照《城市规划设计计费指导意见》（2017）第11.3的综合管线规划计费基价30万的50%计费。（4）竖向工程：《城市规划设计计费指导意见》（2017）第3..2.1的编制修建性详细规划竖向规划内容，按修建性详细规划30%计费。 |
| 4.6 | 洪涝安全评估（含海绵城市建设专章） | 316 | 70 | 按《城市规划设计计费指导意见》（2017）第11.4海绵城市建设专项规划的计费基价40万计费和13. 2城市综合防灾专项规划3万元/万人计费。 |
| 4.7 | 树木保护专章 | 316 | 40 | 根据《城市规划设计计费指导意见（2017）》第一条第1.1点，特大城市总体规划“专题研究”收费50万元。考虑该片区工作基础较好，在现有计费标准按8折计取。 |
| **合计** | **1400**  | —— |

### 2、费用支付

（1）采购人和中标人签订合同，且在采购人收到中标人请款资料及发票后的10个工作日内，采购人向中标人支付项目咨询费总额的20%。

（2）中标人提交符合工作要求的成果，报区城市规划工作领导小组审议后，且在采购人收到中标人请款资料及发票后的10个工作日内，采购人向中标人支付项目咨询费总额的20%。

（3）中标人提交符合工作要求的成果，通过广州市规划和自然资源局业务会议审查后，且在采购人收到中标人请款资料及发票后的10个工作日内，采购人向中标人支付项目咨询费总额的20%。

（4）中标人提交成果经广州市规委会或下设委员会审议通过后，且在采购人收到中标人请款资料及发票后的10个工作日内，采购人向中标人支付项目咨询费总额的30%。

（5）中标人提交成果经市政府批复后，且在采购人收到中标人请款资料及发票后的10个工作日内，采购人向中标人支付项目咨询费总额剩余款项（10%）。

## 四、其他要求

### 1、投标人基本要求

（1）应按项目需要配备高级职称的专业技术人员，配合采购人制作与项目相关的会议汇报文件、会议材料等，并提供相应后续技术服务。服务团队需要配置包含规划、交通、市政等专业人员，开展技术服务。

（2）项目必须设置专门的技术负责人。项目负责人应熟悉广州市相关规划情况及城市更新、控规编制情况，并有类似项目经验，需具备相应职称和专业能力并获得类似项目的奖项等。

（3）投标人能够准确把握项目的重点、难点，对提供的质量、技术和后期保障做出相应的安排。

（4）投标人需具备管理体系认证。

（5）采购人委派工作任务时，中标人需在1个工作日内做出响应。

### 2、项目管理要求

中标人必须在采购人要求的时间进度内完成本招标项目所有工作内容及相关服务，并依据要求编制项目执行计划；中标人必须根据本项目招标要求提供完整的服务，并有针对性地进行详细描述；中标人必须全力配合相关项目的要求，保障工作顺利推进。

### 3、质量要求

中标人提交的成果资料应符合有关法律、法规、标准、规范的要求，并保证工作成果满足行政审批部门的要求，中标人提供的成果质量不合格，将无偿负责规划调整或采取补救措施，以达到质量要求；对于成果的质量问题和采购人临时提出的其它合理技术要求，中标人应按时进行修改或生产；成果交付后，在其正常使用时，出现任何由中标人造成的重大质量问题，中标人应承担由此引发的相关责任后果，妥善处理好各项善后事宜。

### 4、服务要求

必须根据本项目招标要求提供完整的服务，并有针对性地进行详细描述。

### 5、保密要求

必须对本项目的背景材料、相关技术资料和成果等一切有关信息承担保密责任。本项目涉及的保密条款并不因本项目合同的终止就失效，该条款对各方依旧有法律约束力。