

采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求

1. 本项目是否专门面向中小企业（含监狱企业、残疾人福利性单位）采购：是。

2. 本项目标的所属行业：其他未列明行业（其他未列明行业：根据《中小企业划型标准规定》工信部联企业[2011]300号，从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。）。)

二、本项目采购标的概况、质保期和付款方式

1. 项目编号：HSLXCG-23036

2. 项目名称：无锡市惠山区洗砚湖生态科技城详细规划项目

3. 项目概况：本项目为无锡市惠山区洗砚湖生态科技城详细规划项目，为进一步建立健全国土空间规划体系，保障一张蓝图干到底，同时紧抓洗砚湖生态科技城建设机遇，为更高标准推进城乡建设提供规划支撑，启动无锡市惠山区洗砚湖生态科技城详细规划，规划范围根据在编《惠山区国土空间总体规划（2021-2035年）》过程方案，分四个详细规划单元，总面积约26.53平方公里。

4. ★服务期：合同签订后，10个月内（具体开始日期以采购人通知为准）提交全套成果文件并上报相关主管部门审查。误期违约金：2000元/天，上限为合同价款5%。

5. ★质量要求：所有成果文件内容必须符合任务书的要求，满足采购人的需求。

6. ★付款方式：

合同签订后，采购人向中标供应商支付服务费总额的30%；规划策划方案通过中期汇报后采购人向中标供应商支付服务费用总额的30%；规划策划方案通过主管部门审批并取得相应批复文件后，采购人向中标供应商支付服务费总额的30%；成果文件全部提交完成，按相关意见修改并经采购人最终认可成果或经同意结题后，采购人一次性付清余款。上述每期款项支付前，中标供应商均应向采购人提供相应金额的合法有效的发票，否则，采购人有权拒绝支付相应的款项，并不构成违约。

7. 项目实施地点：无锡市惠山区

三、本项目采购标的要求

1. 项目背景

2021年1月26日，无锡市筹建的江苏省惠山高新技术产业开发区正式获得江苏省人民政府批复。同年12月，《无锡太湖湾科创带国土空间规划》发布明确无锡“一带五点”的市域创新空间体系，一方面为洛社带来了洗砚湖生态科技城建设机遇，另一方面也给洛社城乡建设提出了更高要求。当前惠山高新区已经开展了《洗砚湖生态科技城概念规划和城市设计国际方

案征询》、《洛社古镇更新规划及三站两区间城市设计》、《洗砚湖郊野湿地公园总体规划及周边地区城市设计》、《江南运河科创小镇城市设计》等一系列相关规划及城市设计，为惠山高新区城市规划管控打下了良好的基础。本轮详细规划编制需要整合现有规划及城研究基础，通过将空间设计方案整合转译成空间管控规划，指导项目建设有序开展，为实现高质量发展提供规划支撑。

2. 规划范围

根据在编《惠山区国土空间总体规划（2021-2035 年）》过程方案，洗砚湖生态科技城有四个详细规划单元构成，总面积 26.53 平方公里。本次详细规划分单元层次和街区层次，规划范围同为四个详细规划单元。

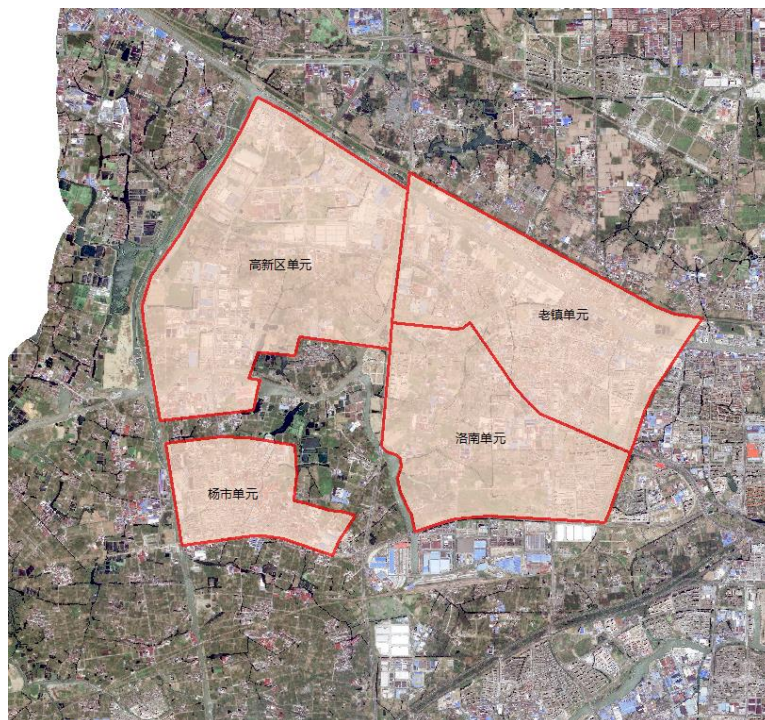
各单元情况分别如下：

①高新区单元，东至锡西大道，南至胜利路，西至直湖港，北至京杭大运河，总面积 9.99 平方公里。

②洛社区单元，东至新长铁路，南至 G312，西至锡西大道，北至沪宁铁路，总面积 7.21 平方公里。

③洛南单元，东至新长铁路，南至洛南大道，西至锡西大道，北至 G312，总面积 4.10 平方公里。

④杨市单元，东至福红线，南至洛南大道，西至直湖港，北至小杨巷浜，总面积 2.82 平方公里。



洗砚湖生态科技城详细规划单元划分示意图

3. 规划内容

3.1 基本深度要求

本次详细规划编制采用“分层管控，合并编制”的工作组织形式。采用“自下而上”和“自上而下”相结合方式，在承接传导上位规划意图和管控传导的基础上，衔接并深化城市更新、交通承载力评价、社区生活圈构建、城市设计等研究工作，在用地、公共设施、蓝绿空间、基础设施及竖向规划等方面深化到街区层次深度，具体划定用地及设施的规模等级、位置、边界，全覆盖确定地块的控制指标和要求，指导建设项目实施。

3.2 规划内容

1) 目标定位

统筹考虑发展条件与上位规划要求，明确单元发展目标和功能定位。单元主导功能应以上位规划确定的单元内主导国土空间二级分区或主要土地用途为基础。

2) 规模控制

依据上位规划约束指标传导要求，分析现状人口变化情况，深入研究单元人口构成和需求，合理确定单元常住人口和服务人口、住宅建筑总面积、总建设用地及集中建设区、弹性发展区、特别用途区内建设用地规模，保持人口规模、住宅规模、公共管理与公共服务设施配置的匹配关系。

3) 空间结构

落实上位规划的保护开发总体要求，统筹单元内部生态保护、重大设施与廊道控制、特色景观、新城建设以及老城更新等空间影响因素，加强产城融合，促进职住平衡，研究确定单元布局结构。加强与周边单元在交通、生态、景观等重要廊道控制、基础设施、公共管理与公共服务设施共享、临界空间要素统一等方面的协调。

4) 用地布局

结合城市更新、项目建设的实施需求，根据地块特点、权属单位开发意向及利害关系人意见，综合运用城市设计、交通分析、土地整备、经济分析等方法进行深化研究，结合土地收储及开发时序优化用地布局，提高土地利用经济性和规划实施可操作性。

5) 地下空间开发引导

根据地下空间资源条件、地面建设状况等评价地下空间开发潜力，落实细化总体规划（分区规划）、专项规划确定的地下空间开发利用分区。统筹地上地下空间规划，明确地下交通设施、地下公用设施、地下防灾设施、地下公共服务设施等的位置、开发深度、建设规模以及连通、避让等通则规定。确定重点地下空间的分层建设控制范围、功能、规模、标高和交通组织，

明确涉及道路、绿地等公共空间的地下空间开发控制要求。

6) 综合交通规划

针对道路系统、公交系统、停车系统等进行交通承载力评价，重点评价交通区位、交通容量与用地功能、开发强度的适配性。针对不满足交通承载力评价的情况，提出综合交通系统优化或用地功能、开发强度调整措施。

7) 公用设施规划

统筹地上和地下、传统和新型公用设施体系布局，加强公用设施用地管控，包括给水、排水、雨水、供电、燃气、供热、通信、环卫、管线综合等各类市政公用设施的位置、规模、用地界线，明确管线等级、平面位置和竖向控制等要求，确保设施不漏项、数量规模不减少、服务半径有保证、用地形态可实施。

8) 综合防灾规划

全面贯彻落实总体国家安全观，综合评估本单元面临的主要灾害风险及次生灾害，因地制宜进行风险影响评价，按照韧性城市建设要求，高标准规划单元抗震工程、防洪排涝工程、消防、人防及其他工程等防灾减灾基础设施布局和应急防控措施，降低灾后影响。

9) 竖向规划

协调地上地下，尊重地形地貌，综合考虑城市开发建设中地质安全、防洪排涝、土方平衡与余土处理、微地形景观营造等实际问题，合理确定各地块场地高程和道路、桥梁、堤防控制点标高，明确架空步道、上盖开发等标高控制要求。

10) 城市控制线

确定单元各类用地布局，及开发强度，深化蓝绿空间管控，统筹各类公用设施布局，并落实到各类城市控制线。

11) 确定地块控制基本指标

根据土地配置审批、开发利用、供后监管等管理需求，明确地块编号、地块边界、建筑退线、机动车出入口方位，确定地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、各类配套设施要求、混合用地地块内不同功能比例等控制指标和要求。

3.3 数据库工作及成果入库

按照《江苏省城镇开发边界内详细规划数据库标准》（试行）要求，在详细规划编制过程中同步建立规划成果数据库。

4. 项目进度要求

总体时间进度：签订合同起 10 个月内完成，初步时间计划如下。

1) 项目进场及调研阶段

签订项目合同后，项目组开展现场踏勘、资料收集等工作，详细深入了解规划范围 及周边的具体情况。（30 天左右）

2) 初步方案阶段

开展资料整理、现状潜力用地梳理，编制规划初步方案，组织方案汇报。（60 天左右）

3) 中间成果阶段

根据汇报情况，对用地布局、功能策划、各项专项研究、交通组织等内容进行深化研究，形成中期成果。（90 天左右）

4) 成果调整阶段

根据中期成果意见，优化各项内容，形成论证成果，并向采购人进行 2-3 次汇报。（45 天）

5) 成果论证阶段

根据反馈意见，进行成果完善，及时形成专家评审成果，并组织专家评审。（45 天）

6) 成果提交

经市自然资源规划局校审，上报人民政府批准。（30 天）

5. 成果文件要求

5.1 单元层次详细规划成果构成

按照《指南》要求，单元层次详细规划成果包括规划文本、图件（图纸、单元图则）、附件及数据库。

份数要求：全套成果文件 8 份，简本 4 份，光盘 2 份，U 盘 1 份。光盘或 U 盘应包含全套成果文件电子版。

1) 规划文本

规划文本以条文格式准确规范、简明扼要表述规划结论，明确规划强制性内容。

2) 图件

图件包括图纸和图则两部分。

图纸主要包括国土空间利用现状图、空间潜力分析图、国土空间利用规划图、公共管理与公共服务设施规划图、绿地水系规划图、公共空间体系规划图、历史文化保护规划图、城市更新规划图、综合交通规划图、公用设施规划图、管线综合规划图、综合防灾规划图、竖向规划图、开发强度分区规划图、建筑高度分区规划图、“城市控制线”（含道路红线，城市蓝线、绿线、黄线）规划图、街区划分图等。

图则包括各街区主导功能与规模、用地布局管控、各类控制线管控、各类设施管控以及城市设计引导等内容，采用图示和表格两种形式综合表达。

3) 附件

规划附件包含规划说明、现状资料分析汇总、相关必要的专题研究报告、相关文件汇编等内容。

4) 数据库

在详细规划编制过程中同步建立规划成果数据库，并整合到国土空间基础信息平台。数据库严格按照《江苏省城镇开发边界内详细规划数据库标准（试行）》要求编制。

5.2 街区层次详细规划成果构成

按照《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》要求，街区层次详细规划成果应当以街区图则为核心成果。综合考虑本次规划编制思路及规划管控需要，确定街区层次详细规划成果包括街区图则、附件及数据库。

1) 街区图则

街区图则采用图示和表格两种形式综合表达，图、表表达内容应保持一致。图纸内容应包括地块边界、建筑退线、机动车出入口方位、各类控制线、各类设施等；表格内容应包括地块编号、地块用地分类代码、地块面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、配套设施、混合用地地块内不同功能的比例、备注信息等。

2) 附件

规划附件包括必要的规划说明等内容。规划说明包括街区图则编制相关依据、规划过程及管控引导说明

3) 数据库

在详细规划编制过程中同步建立规划成果数据库，数据库严格按照《江苏省城镇开发边界内详细规划数据库标准（试行）》要求编制。

6. 保密要求

参加本项目编制工作的单位和个人，对属于国家秘密、商业机密的信息，必须严格遵守有关保密法律法规，确保不发生失泄密问题，并签订《保密协议书》。

7. 约束及监管

（1）中标供应商成果内容若未能通过采购人或相关职能部门或专家的审查，扣除合同总价款的 5%。

（2）在合同履行过程中，如检查发现有人员未在工作时间出现或工作态度散漫、不听取采购人意见的，视为违约，采购人有权对中标供应商收取违约金 1000 元/人/次。

（3）采购人将定期或不定期进行监督及核查。每天关注发布的工作信息；根据信息和上级部门等工作要求等发布相关工作指令，跟踪反馈落实情况。定期或不定期到其办公场地、巡查服务人员工作情况进行监督。