**洗砚湖生态科技城产业园产业用地更新规划及城市设计项目采购需求**

**（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、采购标的需实现的功能或者目标：

1）洗砚湖生态科技城产业园位于无锡惠山区洛社镇锡西大道以西和洗砚湖郊野公园以北地区，是江苏省惠山高新技术产业开发区现存工业的集聚发展区域。

2） 目前洗砚湖生态科技城产业园板块已开展航空航天、未来汽车和智能装备三个特色产业园的发展战略咨询，旨在集聚专类产业资源、强化产业特色、创新引领及企业扎根。其中航空航天产业园主要以引入新建为主，现状存量企业较少。未来汽车和智能装备产业园则包含大量的存量企业，有着良好的工业发展基础，但是现有企业也呈现大而不高、多而不精和强而不尖的特征，亟待更新。

3）面对产业升级、创新驱动及空间资源紧缺的多重压力，作为洗砚湖生态科技城先进制造业的核心承载地，极需在产业转型升级和创新特色发展、低效用地的再开发、提高土地资源要素配置效率和产出效益等方面做出前瞻性规划研究，为产业发展、空间布局、更新方式与时序等提供决策支持，更好的引导企业升级和腾挪，助力洗砚湖生态科技城向苏南高新产业区新标杆、无锡科创智造示范城的建设目标迈进。

4）在此背景下惠山高新技术产业开发区立足整体、紧扣重点，开展《洗砚湖生态科技城产业园产业用地更新规划及城市设计》项目，有利于进一步深化产业更新与发展路径，进而全面提升产业空间的整体效能、创新能力与空间品质，指导用地更新与开发建设，形成对特色产业和高端人才的吸引力，实现“人文科产城”融合发展，为产业园板块转型发展提供规划建设、招商引智等方面的技术支撑。同时积极探索一条适应惠山高新技术产业开发区存量工业用地的更新发展、管控引导的创新路径，将对整个无锡乃至苏南地区树立示范。

2、为落实政府采购政策需满足的要求：

1）本项目专门面向中小企业，本项目标的所属行业：其他未列明行业。

①投标供应商如为小微企业的，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定提供《中小企业声明函》；

②投标供应商如为监狱和戒毒企业的，按照财政部《司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题》（财库〔2014〕68号）的规定提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件复印件；

③投标供应商如为残疾人福利性单位的提供《残疾人福利性单位声明函》；

2）根据《中小企业划型标准规定》工信部联企业[2011]300号，其他未列明行业：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）采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范：**

《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》；

《风景名胜区条例》；

《国土空间规划城市设计指南》

《江苏省城乡规划条例》

《江苏省城市设计编制导则》

《无锡市城乡规划条例》

国家及地方其他有关现行法律、法规、技术规范、标准。

**（三）采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求：**

1、质量要求：符合国家相关标准、行业标准、地方标准，并通过专家评审。

2、规划范围：规划范围分为两个层次。第一个层次东至锡西大道、西至直湖港，北至京杭大运河、南至新生路，总面积约10.0平方公里，规划内容为产业用地更新规划。一是摸清企业底数，甄别发展状态，聚焦特色产业发展方向明确产业园工业更新目标，统筹三个工业园的功能需求形成用地布局，力求实现从产业内涵到外部空间形象与品质的全面提升。二是依托用地布局从企业更新、地块功能、开发容量、空间形态、交通组织、生态环境等多个方面对不同区域及类型的工业用地提出管控引导要求，提升工业用地在更新与后续开发建设过程中的实施操作效能。第二个层次为航空航天产业园城市设计，范围东至锡西大道、西至规划河道，北至312国道，南至园中路，总面积约2.80平方公里，以航空航天产业园发展战略咨询为基础，对功能、空间形态进行细化设计，满足后期管理、开发和招商需求。主要内容包括现状综合分析、目标定位及功能策划细化、企业落地空间模式研究、产业生态圈和人才生活圈研究、交通、景观研究，空间形态设计以及开发指标引导等，打造特色产业园区类型可供其他区域借鉴参照的“样板区”。

3、规划内容：

1）第一部分 产业园产业用地更新规划设计

①无缝衔接生态科技城的总体构架

延续洗砚湖生态科技城对产业园的发展定位，以产业转型升级与新经济植入为主，打造承载先进制造业发展的核心区。积极融入洗砚湖生态科技城“核心引领、水网组团”的空间结构，以产业升级轴串联三个特色产业园，延续绿脉交织的水网体系，有效衔接生态科技城的规划思路。

②统筹谋划三大产业园的功能布局

三个产业园区面临服务功能有效共享、用地布局整体统筹的现实问题。规划将从用地功能统筹布局、宜居宜业服务圈营造、生态智造环境建设和重要街道空间和建筑风貌引导等方面为建设高品质的产业园空间提供有力支撑，进而增强新区对优质企业和创新人才的吸引力。

a.用地空间的整体统筹

聚焦三个产业园能级提升和产业发展诉求，充分衔接并洗砚湖生态科技城的用地布局成果。落实无锡《市政府办公室关于规范新型产业用地管理的通知》，统筹考虑各类产业用地及配套设施的统筹布局，以互补发展、特色彰显的思路，明晰各个特色园区的用地结构并深化用地布局。

b.宜居宜业的服务圈营造

规划以“产—人—园”一体化原则营造服务于整个产业园的“大生态圈”，从创新角度提供多个科研、服务平台，提供良好的创新环境。从生活配套角度供给多项服务设施，营造完善的生活氛围。同时，聚焦生产组团“小而精、专而强”的发展要求，构筑专类服务+智造集聚的特色产业“小生态圈”。

c.生态智造的环境建设

致力生态环境改善，依托水体和绿地构筑“外部生态环+内部生态园”的整体生态结构。结合产业组团规划生态院落空间，形成散落多元、舒适宜人的生产制造环境。

③精细指引各企业地块的有效更新

a.上下结合，统筹更新资源一本总账：

规划范围现有五百余家现状企业，为避免对惠山高新区短期经济带来明显阵痛和对本地企业生态（产业链、产业协作、技术共享）产生巨大破坏，规划在充分衔接三大产业园区发展战略咨询的基础上，以企业为研究样本，采取上下结合的研究方式深入开展现状调研，充分了解企业更新意愿、发展诉求和产业协作关系等信息。

自上而下，即以客观评价，判定更新资源。通过收集工信企业评价、工业用地调查数据、企业环保调查数据等构建多元数据库，在此基础上从行业门类、空间效率、产出效率、能源效率、环境影响等维度构建企业更新KPI评价体系，定量识别产业用地更新资源，理清产业用地更新潜力。

自下而上，即以分析调查，修正更新资源。通过企业访谈、问卷调查、分管领导座谈等方式，充分了解企业的更新意愿和改扩建诉求、企业社会效应（如就业机会提供、城市民生服务等）、更新可操作性以及产业协作关系等因素，合理修正更新资源定量评价结果。

b.分类施策，贯通更新路径一张蓝图：

根据三大园区发展战略咨询提出的多元化产业空间载体产品。规划从全局层面把控企业城市更新，分类施策确定更新资源的更新模式、更新方向和更新时序，以适应产业发展多元化空间诉求。

引入类企业，通过城市更新整合土地空间资源，形成相对集中连片的产业发展用地。扩容类企业，依据企业更新诉求，提出采取局部改扩建或增加发展备用地等方式，鼓励企业扩容增产，提高土地利用效率。腾挪类企业，可集中建设腾挪产业园，促进中小企业用地效率提升和研发设备、设施的共建共享。腾退类企业，明确企业腾退时序、更新用途和发展方向。

在分类施策基础上，规划充分吸收国内先进城市企业更新路径和无锡企业更新路径，结合无锡市现有城市更新政策，总结提出面向各类企业的更新路径和模式创新，激发社会资本参与城市更新动力，引导园区更新事业良性开展。

c.面向操作，形成更新引导一套图则：

为提高本规划的落地性，面向规划管理实施，针对更新企业形成更新引导图则，主要包含企业现状特征、企业更新方向、企业更新模式、更新路径及更新时序等内容。通过编制更新引导图则，不仅能够规范企业自主更新，提供更新路径建议，便于规划管理，也为后续详细规划的编制提供参考。

④城市设计

a.整体形态设计

营造具有地域文化和生态特色的现代产业园区空间形态。规划将以糅合水绿骨架与建设组团为目的，提供镶嵌于地区生境的创新性产城空间；基于道路体系塑造轴线，依托门户标志体系凸显视觉焦点，并通过高度分级把控整体空间形态，营造主次有序、重点鲜明的产业园区空间。

b.开敞空间网络

以滨水景观资源为主脉，构建点、线、面相结合的开敞空间体系，包括滨水空间、公园广场、特色街道等，构筑共享绿道网，承担产业园生态与休闲功能。研究主要河道的滨水景观、断面形式、慢行组织、界面控制等，结合人群活动和功能布局统筹布局公园广场等点状开放空间，并通过林荫绿道、水系、步行街等线性空间串联成网。

c.重要界面景观形象

强化对沿快速道路、城市主要道路、重要航道、主要河道等重要城市界面的天际线研究，对城市天际轮廓线整体、效果进行控制和优化，结合植物景观优化、建筑立面改造指引一体化提升界面的景观形象。

d.分类建筑设计引导

针对产业园区转型和新型产业引入等未来实际面临的建设需求，通过借鉴苏州、深圳、上海等地的经验，对工业上楼及其他新型研发建筑进行研究。分类研究不同产业类型的研发及生产建筑的改造及建设要求，从地块开发强度、建筑尺度、楼层荷载、层高要求、单元划分、运营模式等，为适配不同产品导向的建筑空间设计提供通则性指引，为后续建设管理工作提供有利指导。

2）第二部分 航空航天产业园城市设计（控规深度）

深度融合《无锡航空航天产业园规划研究报告》，对航空航天产业园进行城市设计深化研究，优化空间特色、功能结构、景观风貌、交通系统、建筑风貌等内容。

①功能布局细化

充分考虑引入航空航天产业相关项目的建设需求，优化该地区功能策划，通过航空航天专项生产服务业、生活服务业植入助力园区高质量发展。重点关注滨水沿线、园中路沿线地块的功能、景观一体化开发，形成富有标志性和活力的公共服务设施带。

②交通体系组织

优化整体交通体系，增加与外围组团间的联系通道，构建适应产业物流需求和人才通勤需求的高效交通网络和特色的慢行交通。结合基地内部地块开发强度，分析交通需求及流线分析，优化路网体系及线型，同时满足静态交通需求。

③空间形态设计

结合航空航天相关企业成长周期，科学预测示范、研发、培育等不同成长阶段企业用地规模和开发模式，为不同类型企业量身定制“微、小、中、大”多元化组团空间。匹配企业成长周期，租售并举、精细供给产业落地空间，用地划分强调灵活弹性、租售并举，积极应未来企业需求和土地开发模式变化。

整体谋划、合理控制开发强度和高度，探索富有本土特色的产业空间营造模式。关注天际轮廓线、门户形象、重要界面等控制内容。统筹考虑地块开发、街道景观、地标景观塑造等内容，明确地区整体高度控制和主要景观廊道要求。选取重要开放空间及节点进行空间设计，明确建筑群体组合关系、景观及环境引导等内容，凸显地区标志形象。

④景观风貌引导

从市政道路空间、慢行道路空间以及沿路的环境设施管控等角度对重要街道空间分类提出空间设计引导，有效提升产业园形象。

根据功能差异，明确科研、居住、工业等不同类型建筑风格，对各类建筑体量、材料、色彩等提出管控要求。此外，对开放空间环境塑造提出绿化铺装、城市家具、标识系统等方面提出引导要求。

⑤实施时序规划

包括开发时序和弹性控制。结合开发模式研究，提出科学合理的开发时序，兼顾城市形象与开发效益。充分考虑开发项目的弹性和不确定性，加强对功能、交通、容积率等内容的弹性研究以满足适应不同项目的落地要求。

4、成果要求（成交后，成交单位提供）：

1）提交成果包括纸质文件及相应的电子文件。具体内容为：规划成果图册6套（A3规格）；电子文件1套（U盘包括全部的文档文件、图片文件、过程汇报稿和CAD四部分组成）。成果的文字应以中文为准；度量单位按公制标准。

2）产业园产业用地更新规划设计部分：包括区位分析、用地现状及现有规划梳理，目标定位、功能布局、更新规划方法与策略、整体空间设计等，包含更新资源评价、更新方式引导、更新实施时序、用地布局及结构、交通体系、水绿空间和公共设施等相关内容及图纸。

3）航空航天产业园城市设计部分：表达总体平面布局和空间形态设计等相关内容,包括城市设计总平面图、功能结构图、道路系统规划图、慢行交通及公共交通规划图、水系及绿化景观设计、公共空间设计、重要界面引导、效果图，以及其他表达规划设计意图的分析图等。

**（四）采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点：**

1、计划服务期：合同签订后，至项目完结。（预计服务周期：6个月）。

2、工作计划：

1）第一阶段：初步规划方案构思（30天左右）

2）第二阶段：方案深化汇报（30天左右），根据修改要求形成规划用地中期成果，并深化形成城市设计方案初稿。

3）第三阶段：中期方案汇报（30天左右），提交整体研究框架及主要研究内容，并向委托方汇报。

4）第四阶段：深化城市设计成果（30天左右），完善整体成果并深化洛南新城城市设计。

5）第五阶段：项目评审（30天），形成完整成果，提交专家评审。

6）第六阶段：成果编制（20天），编制最终成果并提交。

3、项目交付地点：无锡市惠山区洛社镇人民政府。

**（五）采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求：**

1、服务标准：符合国家相关标准、行业标准、地方标准，并通过专家评审。

2、服务期限：合同签订后，至项目完结。（预计服务周期：6个月）。

**（六）采购标的的验收标准：**

1、对照服务内容、工作方案和工作计划，核对完成情况。

2、采购人与成交供应商签订合同，根据招标文件规定和成交供应商的投标承诺约定具体事项，成交供应商若发生违约行为，采购人有权终止合同的履行。

3、成交供应商应接受采购人对本项目的监督和考核，必须与采购人紧密配合，准确把握需求并快速响应采购人需求存在的变化。成交供应商应通过采购人考核、检查验收，如与要求不符，成交供应商必须无条件的整改，对采购人造成损失，照价赔偿。

**（七）采购标的的其他技术、服务等要求：**

投标供应商应指定项目联系人与采购人保持联系，负责处理与本项目有关的一切事务，包括提交和接收相关的资料、信息及指示等。项目联系人负责与采购人进行工作对接，及时充分协调项目实施阶段的组织和协调工作，包括合同谈判和合同履行等内容。