

# 用户需求书

## 一、项目概况：

1. 项目名称：陵水黎族自治县英州镇土福湾片区城市体检项目
2. 服务范围：陵水黎族自治县英州镇土福湾片区约 5400 亩建成区范围内城市体检
3. 质量要求：合格
4. 服务期：合同签订之日起 30 天内完成
5. 预算金额：2969200.00 元
6. 服务地点：采购人指定地点
7. 服务方式：按照本磋商文件和中标人投标文件的规定。
8. 付款时间、方式及条件：双方协商，按照签订的合同执行

## 二、需求一览表

### （一）工作目标

通过城市体检工作，综合评价城市发展建设状况，有针对性制定对策措施，指导城市更新行动，统筹城市规划建设管理，补齐城市建设短板，解决“城市病”问题，推动城市人居环境高质量发展。

### （二）项目任务内容及要求

序号	工作内容	工作标准及要求	备注
1	科学构建城市体检	依据陵水县 2024 年城市体检工作方案，结合陵水县实际及重点工作，科学合理构建“以住建部基础指标为指引，探索陵水县特	

	指标体系	色指标”的指标体系，特色指标选取需要结合陵水县的城市特色和地方实际。	
2	开展指标收集和满意度调查、检测	<p>对指标体系各指标进行分解，配合指导城市体检领导小组各成员单位，依托城市体检信息平台开展城区维度指标体系基础数据收集；本年度城市体检要求实现建成区全覆盖，住房维度现状调研和指标采集对象为建成区内所有居住楼房（其中房屋检测面积约14.5万m<sup>2</sup>），形成调研报告和详细的楼栋台账，社区维度现状调研和指标采集对象为土福湾建成区范围内的所有社区。同时，深入社区进行调研，采集各项指标并形成社区调研表和调研报告，街道维度现状调研和指标采集对象为土福湾建成区范围内的所有街道，并对街道的现状情况和各项体检指标进行深入调研，形成街道调研表和调研报告。各项指标严格按照住建部关于城市体检工作的相关要求，形成详实准确可靠的调研数据和基础资料，确保各项指标的准确性和真实性。</p> <p>配合指导辖区政府和各街道社区，宣传引导市民参与并开展社会满意度、社区满意度调查等工作，真实反映市民诉求，做好居民满意度调查分析。</p>	
3	综合分析编制体检报告	<p>综合指标分析、社会调查情况，通过重点部门调研座谈，按照城市体检指标体系评价标准，综合分析评价城市在优化布局、完善功能、提升品质、底线管控、提高效率、转变方式等方面的问题短板及原因，并围绕城市更新行动提出城市建设管理意见建议，编制年度城市体检报告初稿，征求成员单位意见建议并经县政府专题会议研究审议后，修改完善形成最终成果。</p>	

### （三）陵水县城市体检基础指标体系

#### 陵水县城市体检基础指标体系（住房）

维度	序号	指标项	体检内容
----	----	-----	------

住房	安全耐久	1*	存在结构安全隐患的住宅数量(栋)	依托第一次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑和市政设施调查数据成果,对城市住宅结构安全状况进行初步筛查,查找住宅的结构安全问题。
		2	存在燃气安全隐患的住宅数量(栋)	查找既有住宅中运行年限满20年、经评估存在安全隐患的立管(含引入管、水平管),以及居民用户存在使用橡胶软管、未加装安全装置等隐患问题。
		3	存在楼道安全隐患的住宅数量(栋)	查找既有住宅中楼梯踏步、扶手、照明、安全护栏等设施损坏,通风井道堵塞、排风烟道堵塞或倒风串味,消防门损坏或无法关闭、高层住宅消火栓缺失或无水、灭火器缺失、安全出口或疏散出口指示灯损坏,以及占用消防楼梯、楼道管道井堆放杂物,公共楼道停放自行车、电动自行车以及违规充电等问题。
	功能完善	4	存在围护安全隐患的住宅数量(栋)	查找既有住宅中存在外墙保温材料、装饰材料、悬挂设施门窗玻璃等破损、脱落等安全风险,以及存在屋顶、外墙、地下室渗漏积水等问题。
		5	非成套住宅数量(套)	按照《住宅性能评定标准》要求,调查既有住宅中没有厨房、卫生间等基本功能空间的情况。
		6*	存在管线管道破损的住宅数量(栋)	查找既有住宅中给水、排水、供热、供电、通信等管线管道和设施设备老化破损、跑冒滴漏、供给不足、管道堵塞等问题,
		7*	需要进行适老化改造的住宅数量(栋)	查找建成时未安装电梯的多层住宅中具备加装电梯条件、但尚未加装改造的问题。具备条件的,可按照《无障碍设计规范》、既有住宅适老化改造相关标准要求,查找住宅出入口、门厅等公用区域以及住宅户内适老设施建设短板。
	8	入户水质水压不达标住宅数量(栋)	查找既有住宅中入户水质不满足《生活饮用水卫生标准》要求、居民用水水压不足的问题。	
	绿色智能	9	需要进行节能改造的住宅数量(栋)	按照《城乡建设领域碳达峰实施方案》要求,查找2000年以前建设的既有住宅中具备节能改造价值但尚未进行节能改造的住宅数量。

		10	需要进行数字化改造的住宅数量(栋)	按照住房和城乡建设部等部门《关于加快发展数字家庭提高居住品质的指导意见》要求,查找既有住宅中网络基础设施、安防监测设备、高层住宅烟雾报警器等智能产品设置存在的问题。针对有需要的老年人、残疾人家庭,查找在健康管理、紧急呼叫等智能产品设置方面存在的问题。
--	--	----	-------------------	---

### 陵水县城城市体检基础指标体系（小区（社区））

维度	序号	指标项	体检内容	
小区 (社区)	设施 完善	11*	未达标配建的养老服务设施数量(个)	按照《社区老年人日间照料中心建设标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等标准查找社区养老服务设施配建缺失,以及生活照料、康复护理、助餐助行、上门照护、文化娱乐等养老服务不健全的问题。
		12*	未达标配建的婴幼儿照护服务设施的小区数量(个)	按照《托育机构设置标准(试行)》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,结合实际需求,查找婴幼儿照护服务设施配建缺失,以及对婴幼儿早期发展指导等照护服务不到位的问题。
		13	未达标配建的幼儿园的小区数量(个)	按照《幼儿园建设标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找幼儿园配建缺失,以及普惠性学前教育服务不到位的问题。
		14	小学学位缺口数(个)	以小学500米服务半径覆盖范围为原则,查找小学学位供给与适龄儿童就近入学需求方面的差距和不足。
		15*	停车泊位缺口数(个)	按照《城市停车规划规范》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找现有停车泊位与小区居民停车需求的差距,以及停车占用消防通道等方面的问题。
		16	新能源汽车充电桩缺口数(个)	按照《电动汽车分散充电设施工程技术标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找现有充电桩供给能力与小区居民新能源汽车充电需求的差距,以及充电桩在安装、使用、运维过程中存在的问题。
		17	未配建电动自行车充电设施的小区数量(个)	按照国务院安委办《加强电动自行车全链条安全监管重点工作任务及分工方案》要求,查找未配建电动自行车集中室外充电设施和停放场所,以及乱拉飞线充电、消防安全管理不到位等问题。

	环境 宜居	18*	未达标配建的公共活动场地的小区数量(个)	按照《城市居住区规划设计标准》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找公共活动场地、公共绿地面积不达标,配套的儿童娱乐、老年活动、体育健身等设施设备不充足或破损,不符合无障碍设计要求,以及存在私搭乱建等问题。
		19	不达标的步行道长度(千米)	按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》《完整居住社区建设标准(试行)》等要求,查找人行道路面破损、宽度不足、雨后积水、夜间照明不足、铺装不防滑,不能联贯住宅和各类服务设施,以及不符合无障碍设计要求等问题。
		20	未实施生活垃圾分类的小区数量(个)	按照住房和城乡建设部等部门《关于进一步推进生活垃圾分类工作的若干意见》要求查找没有实行垃圾分类制度,未建立分类投放、分类收集、分类运输、分类处理系统等方面的问题。
	管理 健全	21*	未实施物业管理的小区数量(个)	按照住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求,查找未实行小区物业管理,未建立所在街道党(工)委统一协调,相关部门联动执法,协调解决物业管理问题的工作机制,未建立矛盾纠纷调解机制等问题。
		22	需要进行智慧化改造的小区数量(个)	按照民政部、住房和城乡建设部等部门《关于深入推进智慧社区建设的意见》要求,查找未安装智能信包箱、智能快递柜、智能安防设施及系统建设不完善等问题。有条件的,查找智慧社区综合信息平台建设、公共服务信息化建设等方面的差距和不足。

### 陵水县城市体检基础指标体系(街区)

维度		序号	指标项	体检内容
街区	功能完善	23	中学服务半径覆盖率(%)	调查分析中学1公里服务半径覆盖的居住用地面积,占所在街道总居住用地面积的百分比,查找中学学位供给与适龄青少年就近入学需求方面的差距和不足。

		24	未达标配建的多功能运动场地数量(个)	按照《城市社区多功能公共运动场配置要求》《城市居住区规划设计标准》要求,查找多功能运动场地配建缺失,或场地面积不足、设施设备不完善、布局不均衡,以及没有向公众开放等问题。
		25	未达标配建的文化活动中心数量(个)	按照《城市居住区规划设计标准》要求,查找文化活动中心配建缺失,或文化活动中心面积不足,青少年和老年活动设施、儿童之家服务功能不完善,布局不均衡,以及没有向公众开放等问题。
		26*	公园绿化活动场地服务半径覆盖率(%)	按照“300米见绿,500米见园”以及公园绿地面积标准要求,调查分析公园绿化活动场地服务半径覆盖的居住用地面积,占所在街道居住用地总面积的百分比,查找公园绿化活动场地布局不均衡、面积不达标等问题。
	整洁有序	27	存在乱停乱放车辆问题的道路数量(条)	按照《城市市容市貌干净整洁有序安全标准(试行)》要求,查找街道上机动车、非机动车无序停放、占用绿化带和人行道的问題。
	特色活力	28	需要更新改造的老旧商业街区数量(个)	查找老旧商业街区在购物、娱乐、旅游、文化等多功能多业态集聚、公共空间塑造、步行环境整治、运营服务等方面的问题与短板。
		29	需要进行更新改造的老旧厂区数量(个)	查找老旧厂区在闲置资源盘活利用、新业态新功能植入、产业转型升级以及专业化运营管理等方面存在的问题和短板。
		30*	需要更新改造的老旧街区数量(个)	查找老旧街区在既有建筑保留利用、公共服务设施配置、基础设施更新改造、文化记忆塑造以及功能转换、活力提升等方面存在的问题、短板和潜力。

### 陵水县城市体检基础指标体系(城区(城市))

维度		序号	指标项	体检内容
城区(城市)	生态宜居	31	城市生活污水集中收集率(%)	按照城市生活污水集中收集率不低于70%的目标,调查分析影响生活污水集中收集效能的各种因素,查找城市污水收集管网建设改造、运维等方面的差距和问题。
		32	城市黑臭水体数量(个)	按照深入打好城市黑臭水体治理攻坚战的要求,调查市辖区建成区内现存黑臭水体(包括返黑返臭水体)数量。

	33	绿道服务半径覆盖率(%)	按照绿道服务半径覆盖率不低于70%的目标,调查分析市辖区建成区内绿道两侧1公里服务半径覆盖的居住用地面积,占总居住用地面积的百分比,查找城市绿道长度、布局、贯通性、建设品质等方面的差距和问题。
	34	人均体育场地面积(平方米/人)	按照人均体育场地面积不低于2.6平方米的目标,调查市辖区建成区内常住人口人均拥有的体育场地面积情况,查找城市体育场地、健身设施等方面的差距和问题。
	35	人均公共文化设施面积(平方米/人)	按照人均公共文化设施面积不低于0.2平方米的目标,调查市辖区建成区内常住人口人均拥有的公共文化设施面积情况,查找城市公共文化设施、服务体系等方面的差距和问题。
	36	未达标配建的妇幼保健机构数量(个)	按照《2021-2029年中国妇女儿童发展纲要》要求,调查市辖区内没有配建妇幼保健机构或建设规模不达标的妇幼保健机构数量,查找城市妇幼保健机构建设规模不充足、服务体系不健全等方面的问题。
	37	城市道路网密度(公里/平方公里)	按照道路网密度达到5公里/平方公里的目标,调查分析市辖区建成区内城市道路长度(包括快速路、主干路、次干路及支路)与建成区面积的比值,查找城市综合交通体系建设方面存在的差距和问题。
	38*	新建建筑中绿色建筑占比(%)	按照到2025年新建建筑中绿色建筑占比达到100%的目标,调查分析当年市辖区内竣工绿色建筑面积占竣工建筑总面积的百分比,查找城市绿色建筑发展方面存在的差距和问题。
历史文化保护利用	39*	历史文化街区、历史建筑挂牌建档率(%)	按照历史文化街区、历史建筑挂牌建档率达到100%的目标,调查分析市辖区内完成挂牌建档的历史文化街区、历史建筑数量,占已认定并公布的历史文化街区、历史建筑总数的百分比,查找历史文化名城、名镇、名村(传统村落)、街区、历史建筑和历史地段等各类保护对象测绘、建档、挂牌等方面存在的问题。

	40	历史建筑空置率 (%)	调查市辖区内闲置半年以上的历史建筑数量，占公布的历史建筑总数的百分比，查找城市历史建筑活化利用、以用促保等方面存在的问题。
	41	历史文化资源遭受破坏的负面事件数(起)	调查市辖区内文物建筑、历史建筑和各类具有保护价值的建筑，以及古树名木等历史环境要素遭受破坏的负面事件数量，查找城乡建设中历史文化遗产遭破坏、拆除，大规模搬迁原住民等方面的问题。
	42	擅自拆除历史文化街区建筑物、构筑物的数量(栋)	调查市辖区历史文化街区核心保护范围内，未经有关部门批准，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的数量，查找违规拆除或审批管理机制不健全等方面的问题。
	43	当年各类保护对象增加数量(个)	调查市辖区内已认定公布的历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、工业遗产等保护对象数量比上年度增加数量，查找历史文化资源调查评估机制不健全，未做到应保尽保的问题。
产城融合、职住平衡	44	城市高峰期机动车平均速度(公里/小时)	按照城市快速路、主干路早晚高峰期平均车速分别不低于 30km/h、19km/h 的标准要求，调查工作日早晚高峰时段城市主干路及以上等级道路上各类机动车的平均行驶速度，查找城市交通拥堵情况。
	45	轨道站点周边覆盖通勤比例 (%)	参照超大城市>30%、特大城市>20%、大城市>10%的目标，调查分析市辖区内轨道站点 800 米范围覆盖的轨道交通通勤量，占城市总通勤量的比例，查找城市轨道交通站点与周边地区土地综合开发、长距离通勤效能等方面存在的短板和问题。
	46*	年度保障性住房占比 (%)	调查分析当年市辖区新增保障性住房占当年新增住房供应的比例，摸清保障性住房需求与供应情况。
	47	城中村改造完成率 (%)	调查当年完成改造的城中村数量，占城镇开发边界内各类需要改造城中村总数的比例，摸清本区域内城中村总量、分布、规模以及改造情况。
安全韧性	48*	房屋市政工程安全生产事故数(起)	调查市辖区内房屋市政工程安全生产事故起数，查找城市房屋市政工程安全生产方面存在的问题。



	49*	严重易涝积水点数量(个)	调查市辖区建成区内现存严重影响生产生活秩序的易涝积水点数量，查找城市排水防涝工程体系建设方面的差距和问题。
	50	城市排水防涝应急抢险能力(立方米/小时)	按照《关于加强城市内涝治理的实施意见》的要求，调查分析市辖区建成区内配备的排水防涝抽水泵、移动泵车及相应配套的自主发电等排水防涝设施每小时抽排的水量，查找城市排水防涝隐患排查和整治、专用防汛设备和抢险物质配备、应急响应和处置等方面存在的问题。
	51*	应急供水保障率(%)	按照《关于加强城市供水安全保障工作的通知》要求，调查市辖区应急供水量占总供水能力的百分比，分析城市应急水源或备用水源建设运行、应急净水和救援能力建设、供水应急响应机制建立情况，查找城市在水源突发污染、旱涝急转等不同风险状况下应急供水能力方面存在的问题。
	52	“平急两用”公共基础设施数量(个)	按照《国务院办公厅关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》要求，调查超大特大城市具备相应市政配套条件的具有隔离功能旅游居住设施、医疗应急服务点、城郊大仓基地等“平急两用”公共基础设施数量，查找城市在应对新发重大疫情和突发公共事件能力方面存在的问题。
	53	老旧燃气管网改造完成率(%)	调查分析市辖区建成区内老旧燃气管网更新改造长度，占老旧燃气管网总长度的百分比，查找城市老旧燃气管道和设施建设改造、运维养护等方面存在的差距和问题。
	54	城市消防站服务半径覆盖率(%)	按照《城市消防站建设标准》要求，调查分析市辖区建成区内各类消防站服务半径覆盖的建设用地面积，占建设用地总面积的百分比，查找城市消防站建设规模不足、布局不均衡、人员配备及消防装备配置不完备等方面的问题。
	55	安全距离不达标的加油加气加氢站数量(个)	按照《汽车加油加气加氢站技术标准》要求，查找安全距离不符合要求的汽车加油加气加氢站数量，以及布局不合理、安全监管不到位等方面的问题。

		56	人均避难场所有效避难面积(平方米/人)	按照人均避难场所的有效避难面积达到2平方米/人的要求, 调查分析市辖区建成区内避难场所有效避难面积, 占常住人口总数的百分比, 查找城市应急避难场所规模、布局及配套设施等方面存在的差距和问题。
智慧高效		57*	市政管网管线智能化监测管理率(%)	按照市政管网管线智能化监测管理率直辖市、省会城市和计划单列市≥30%、地级市≥15%的目标要求, 调查分析市辖区内城市供水、排水、燃气, 供热等管线中, 可由物联网等技术进行智能化监测管理的管线长度, 占市政管网管线总长度的百分比, 查找城市在管网漏损、运行安全等在线监测、及时预警和应急处置能力等方面存在的差距和问题。
		58*	建筑施工危险性较大的分部分项工程安全监测覆盖率(%)	按照安全生产法关于“推行网上安全信息采集、安全监管和监测预警”的要求, 调查分析市辖区房屋市政工程建筑起重机械、深基坑、高支模、城市轨道交通及市政隧道等安全风险监测数据接入城市房屋市政工程安全监管信息系统的项目数, 占房屋市政工程在建工地数量的百分比, 查找城市运用信息化手段, 防范化解房屋市政工程领域重大安全风险方面存在的差距和问题。
		59	高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率(%)	参照高层建筑智能化火灾监测预警覆盖率达到100%的目标要求, 调查分析市辖区建成区内配置了智能化火灾监测预警系统的高层建筑楼栋数量, 占建成区高层建筑楼栋总数的百分比, 查找城市在运用消防远程监控、火灾报警等智能信息化管理方面存在的差距和问题。
		60	城市信息模型(CIM)基础平台建设三维数据覆盖率(%)	按照CIM基础平台建设三维数据覆盖率直辖市、省会城市和计划单列市≥60%、地级市≥30%的目标要求, 调查分析城市CIM基础平台汇聚的三维数据投影面积, 占建成区面积的百分比, 查找城市全域三维模型覆盖、各领域应用等方面存在的差距和问题。
		61	城市运行管理服务平台覆盖率(%)	调查分析市辖区建成区内城市运行管理服务平台覆盖的区域面积, 占建成区总面积的百分比, 查找城市运行管理服务平台建设、城市精细化管理方面存在的差距和问题。