

第三章 用户需求书

一、项目名称：洋浦滨海新城中轴线城市设计国际竞赛项目

二、服务地点：用户指定地点

三、本项目招标预算价：5850000.00 元人民币

四、采购目的：洋浦滨海新城中轴线的城市设计，将洋浦城市中轴线、洋浦环湾中心、新英湾国际社区滨海地块等城市重要节点打造为洋浦城市形象的集中展示区。

五、服务期要求：合同签订之日起至采购人书面通知结束为止。具体以合同签订为准。

六、项目要求

详见附件：设计项目任务书

七、成果验收要求付款方式

1、本次项目通过公开招标确定三家中标单位。在项目管理上与三家中标单位签订等额费用的合同（每家单位合同金额为 195 万元），在洋浦以分阶段工作营的方式对方案展开交流研究讨论，在中期成果阶段，综合洋浦规委会、国际专家组、项目专家评审组意见，评选优胜方案，并由优胜方案设计单位以优胜方案为基础吸收采纳其他方案优点，深化形成最优城市设计方案。

2、最优城市设计方案优胜单位完成合同全额工作，获得合同总额费用，另外两家在第三次工作营即协助优胜单位完成最终设计方案后终止合同，获得合同总金额的 70%。

3、最终合同确定以实际签订合同为准。

附件：

设计项目任务书

一、项目背景

洋浦经济开发区位于泛北部湾中心地带、海南省西北部，现有规划面积 114.78 平方公里。是邓小平同志亲自批示，国务院 1992 年批准设立的中国唯一全域享受保税区政策的国家级开发区。洋浦经济开发区也是西部陆海新通道国际航运枢纽，海南的港航物流、石化能源、商贸服务、现代制造产业集聚的中心和重要经济增长极，海南建设自贸港的先行先试区和样板间。

二、规划范围及定位

研究范围：本项目位于洋浦经济开发区的东部生活区，南起瑞洋路，北至横十三路，西至开源大道，东临新英湾，面积 5.21 平方公里。

规划范围：南起国际航运大厦，沿华浦路至洋浦之心，东至滨海商务区，规划范围约 1.14 平方公里，规划范围位于东部生活区核心区域，包含行政中轴线、洋浦环湾中心、新英湾国际社区滨海地块等城市重要节点，是未来洋浦城市形象的集中展示。

核心区的城市设计方案要体现出洋浦的城市愿景，运用先进规划理念，充分研究洋浦及规划范围内的自然景观特色、文化内涵等多方面、多领域的地方文化的底蕴和内涵，并结合洋浦建设的需要，研究并确定洋浦核心区的功能布局、建设形态、交通组织、空间景观形式、规划管控要求等。

三、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月实施）
- (2) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《城市规划编制办法》
- (5) 《城市规划编制办法实施细则》
- (6) 《城市设计管理办法》（住建部令第 35 号，2017）
- (7) 《洋浦经济开发区国土空间规划》（2021-2035）（审议稿）
- (8) 海南省相关的规划技术管理规定
- (9) 中华人民共和国国家有关规划设计的法律、法规、条例和规范

注：在参照以上规范进行设计时，需以现时有效的版本为准。参照但不应仅限于以上文件。

四、工作内容

（一）总体要求

根据洋浦经济开发区城市发展定位，以及在环新英湾地区中的功能结构，结合当前项目建设状况及条件的研究，以及对基地现状情况的进一步理解，协调同期开展的控规编制单位，明确各地块的性质和功能以及开发强度，并为核心区各地块制定城市设计导则，以指导下一步的建筑单体及景观的设计与实施。

（二）设计内容：

1、总体城市设计研究

对研究范围（5.21平方公里）内的自然景观特色、文化内涵等方面多角度、宽领域、有深度地分析。同时结合城市发展的需要，运用先进理念，确定整个核心区内的功能定位、空间结构、用地布局、公共服务配套、道路交通组织、生态景观环境、空间形象以及合理的开发时序等。

（1）总体空间结构

在深入调研分析，确保区域内功能协调的基础上，进行核心区的总体空间布局，确定各类用地的具体用地布局规划和规模，并与整个洋浦经济开发区及环新英湾地区城市发展格局及脉络相协调统一。

（2）功能布局及策划

深入研究上位规划及城市背景，借鉴国际城市核心区域发展经验，引入国内外先进的城市核心区规划理念、城市功能布局组合方式及城市开发发展路径，形成特色鲜明的城市魅力核心功能区域，打造洋浦乃至环新英湾地区最具特色的城市服务核心功能区。

（3）公共服务设施规划

根据总体布局和开发规模，合理配置各项公共服务设施，明确服务设施类别、等级、规模和位置，形成核心功能聚集，业态多元的大区域城市次中心。

（4）道路交通规划

在明确定位及空间结构的基础上，同时依据当地道路交通特点，研究核心区区域的道路交通组织关系，注重公共交通方式引导。优化并完善内部路网和交通组织，构建格局清晰、动静分明的城市交通系统。

(5)整体景观环境

对整体空间景观，包括生态空间与绿地系统规划、景观轴线与景观节点塑造等，营造具有显著风光特性的滨海和城市生态景观形象。对滨海城市岸线及景观化功能处理提供建设指引。

(6)空间形象塑造

对整体空间形象，包括门户形象、开放空间、建筑风貌、天际轮廓线、滨水城市风貌等方面进行设计，打造标志性城市核心区形象。

(7)近远期开发策略

明确规划区未来分期发展阶段，分析近期启动区与其他区域的关系，给出开发建设时序建议，并提供开发周期及开发规模论证策略。

2、详细城市设计

对东部生活区核心区详细城市设计范围（1.14 平方公里）的空间构成、城市风貌、建筑形态、景观生态、公共开放空间等进行修详层面的城市设计。在平面及三维尺度上推敲建筑空间群结构、形态，为未来建设高品质城市建设提供设计构思。

(1)功能定位

对核心区的功能构成以及空间布局进行详细设计。结合东部生活区的功能布局，提出具有引领整个新城提升和发展的核心区功能定位和发展方向。

(2)用地布局

在上位规划的基础上，针对功能定位，综合平衡各类用地，确保带动城市发展及配套服务设施用地；结合目标定位和设计优化，研究用地优化的可能性。

(3)开发容量控制

为有效地引导和控制空间关系和景观效果，研究土地开发强度控制、制定建设指引、明确未来需要纳入法定规划的强制性内容等。

(4)社区规划

针对地区未来不同特点人群的需求，以生态、环保、宜居的国际社区理念，提供多样化和定制化的国际社区服务。

(5)公共服务设施设计

根据人口规模，明确服务设施类别、等级、规模和位置，并与周边服务设施形成完整的公共服务设施网络。同时注重核心区特色的打造，重点设计地区标志性的公共服务节点。

(6)生态和景观设计

综合片区生态景观优势，确定生态格局和景观结构，对相关建设提出控制要求；结合水岸特色景观设计，构建用地集约、活动丰富、功能弹性的生态空间。

(7)水景观设计

核心区依托现有滨海景观资源，规划应衔接上位规划和专项规划，提出防洪防潮设想等，对滨海岸线进行针对性的设计，同时结合滨水活动嵌入，提出具有实施性的滨海规划方案。

(8)道路交通设计

梳理核心区与城市之间的内外交通关系，构建合理路网格局；同时注重立体交通和公共交通方式的打造，及对停车等交通设施进行测算。

(9)城市风貌设计

要求对当地的城市风貌进行专门的分析及研究，并按照当地城市风貌的要求，通过城市设计力求在沿街空间塑造、建筑布局、建筑形式、建筑色彩、建筑外立面、建筑顶部等方面体现风貌特色。

(10)形态方案设计

结合研究范围的总体空间形态，对片区的城市形象、开放空间、景观概念、建筑风貌、天际轮廓线等方面进行详细的设计。

(11)开敞空间设计

确定开敞空间的位置、规模、性质、活动的类型和设施安排；研究城市开敞空间与公共交通、步行区域的联系等。制定重要道路的尺度、比例、形态和景观等设计指引。

(12)建筑设计指引

应对各功能类别地块的建筑制定设计指引，包括建筑体量、造型、色彩、材质等建筑形态的控制和原则与要求。

(13)重要节点设计

结合城市设计方案选取不少于五个重要节点进行平面与形态设计。

(14)经济分析与行动计划

城市设计应开展经济分析，论证设计方案是时的经济效益，制定可行的行动计划。

五、成果形式

1、文本和图纸

提交设计说明和图纸的合装本 6 套合订成册，规格为 A3（297mm x 420mm），包括以下内容：

(1)文本说明

文本说明应准确、完整的阐述规划设计意图，需涵盖设计任务所要求的研究和规划说明，并提供相关经济技术指标和用地指标表。

(2)图纸

- 用地现状分析图
- 空间结构分析图
- 视线分析图
- 产品落位图
- 城市设计理念
- 控制原则及整体策略
- 地块功能组织
- 总平面规划
- 交通组织策略
- 主要道路标准断面设计图
- 公共配套设施布局图
- 分期建设规划图
- 土地利用细分及指标
- 地块开发强度指引（容积率、覆盖率、绿地率等）
- 建筑高度控制图

- 建筑造型与风格建议
- 通风廊道分部示意图
- 公共空间结构布局图
- 慢行系统规划图
- 绿地系统分析图
- 水岸设计原则及策略
- 泛光照明原则及策略
- 街道设施及小品设计指引图
- 重点地块城市设计图则
- 总体鸟瞰图
- 节点透视图

2、其它成果

光盘 2 张（包含文本 PPT 及主要设计文件的 JPG、CAD 等格式）