

# 第三章 采购需求

## 一、项目概况

- 1、项目名称：文昌市中心城区城市更新规划
- 2、项目编号：HNXL2022-121
- 3、预算金额：672 万元，投标报价不得超出采购预算金额
- 4、合同履行期限（服务期限）：完成审批程序后服务一年

## 二、规划背景

5、2020 年 10 月 29 日，中国共产党十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，全面提升城市品质，并以城市更新为抓手推进以县城为重要载体的城镇化建设。

6、2020 年 12 月 4 日中国共产党海南省第七届委员会第九次全体会议通过《中共海南省委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，推动国土空间提质增效，稳步推进旧城区、棚户区 and 老旧小区改造。

7、在城镇化的下半场，城市更新已成为城市高质量发展的重要组成部分，为更好指导城市更新工作，提高城市人居环境品质，让市民更有幸福感和获得感，组织编制《文昌市中心城区城市更新规划》，作为文昌市中心城区城市更新工作的系统性统筹规划，指引中心城区内各类城市更新行动的有效展开。

## 三、更新范围

文昌中心城区城市更新范围为文城、清澜现状主要建成区范围，面积共计约 23 平方公里（附图 1 红色范围）。研究范围扩展至文城片区、航天城起步区、

航天大道片区、清澜片区、高隆湾片区、文昌市现代商贸物流园和迈号物流园区等区域，面积共计约 85 平方公里（附图 1 蓝色范围）。

## **四、主要工作内容**

### **1、城市更新综合规划及行动计划方案**

#### **① 区域统筹研究**

整合研究范围内的相关规划和用地布局，分析区域资源禀赋特征，明确本轮城市更新区域，在区域城镇化、产城融合、区域服务等方面角色和功能，有效指导城市更新综合规划。

#### **② 问题判断**

分析文城、清澜现状建成区在建设时序、人口构成、设施分布、风貌特征等方面的不同和存在的问题，梳理建成区在区域联系、干路系统、断头路、停车设施等交通方面存在的不足，对建成区中的棚户区、老旧小区、城中村、老旧厂房等低效空间进行梳理，通过问卷调查了解城市居民关注的问题和迫切需求，找准城市问题和民声所在，为城市更新准确把脉。

#### **③ 城市更新综合规划**

城市更新综合规划为中心城区更新工作内容的统筹，落实国家和省政策的要求，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，加强城镇老旧小区改造和社区建设，建设海绵城市、韧性城市。并制定相应的工作目标、总体布局、工作内容，作为市委、市政府把握全盘的总体蓝图，统筹结合长远与近期的系统布局，实事求是统筹全盘工作。

#### **④ 行动计划方案+项目库建立**

行动路线一张图+行动项目一张表。遵循城市更新总体目标，系统性落实综合规划及各专项城市更新项目，形成行动路线一张图；按照项目类型制作行动项目一张表，并结合城市更新各片区交通区位、现状特征、功能定位以制定行动计划。“一图一表”将作为各级政府及职能部门推进城市更新工作的和核心

遵循，具体指导项目推进工作。

## 2、专项研究

专项研究包含棚户区改造专项、城市交通优化专项、城市中心活力重塑专项、重点地区品质提升等4个文昌中心城区亟待开展的专项研究编制工作。

### ①棚户区改造专项

本次棚改以缓解城市病，补齐设施短板，提升人居环境为主要目标，主要棚改对象包括废弃厂房、老旧小区、城中村等空间。包含“棚户区改造综合问题研究”和“棚户区改造实施方案”两部分内容。其中“棚户区改造综合问题研究”主要是梳理文昌市空间存量资源，综合研判棚户区改造中涉及的复杂社会性问题、实施问题、模式问题和市场问题；“棚户区改造实施方案”主要是明确各棚户区改造在功能提升、形象控制等方面的要求，统筹布局棚户区改造安置空间、村集体发展空间、保障民生诉求，分区、分类、分时序划定棚户区改造具体实施单元和实施项目。

### ②城市交通优化专项

以搭建契合城市发展的稳定路网骨架为目标，解决老城区现阶段部分干路网不通、重要区域停车难、巷道微循环未形成、电动自行车快速增长等突出问题。规划内容主要包括打通重要骨干路网；充分挖潜边角用地完善停车设施；打通支路、巷道等，通过合理交通组织，构建交通微循环；合理优化道路断面，设置非机动车空间，避免非机动车与机动车之间交通影响等。

### ③重点片区品质提升专项（详见附图2）

拟将文城老城核心区（椰乡路、东风路、和平南路、文昌大道围合区域，面积约72公顷）、清澜渔港片区（面积约55公顷）作为重点片区进行城市品质提升。文城老城核心区以打造“擦亮文化名片，打造门户空间”为目标，拟以“构骨架、提颜值、修气质”为策略，以空间织补、风貌重塑、环境提升为主要内容，快速提升城市片区形象。清澜渔港片区以打造“激活渔港码头，构建休闲小镇”为目标，以“导功能、强配套、塑风貌”为策略，拟通过系统性

更新打造集聚地域特色的城市滨海文化休闲组团。

#### ④城市中心活力重塑专项

通过现状建成区人口和公共服务设施热力分析，结合城市中心区和副中心布局，提出文昌城市中心区公共设施（包括商务、商业、娱乐、文化、活动空间等）重塑建议，突出城市中心区的凝聚力以及对人口的吸引力，从而激活城市活力。

### 五、成果要求

1、规划成果主要包括：规划文本、附表、图件、说明、其他材料等。

2、最终正式成果提供纸件 5 套；电子文件 2 套（文字为 doc 格式，规划图纸 jpg 格式、dwg 格式和 shp 格式），成果数据应符合省、文昌市规划主管部门有关规划成果数据标准的规定。规划中间成果根据会议或汇报需要，提供纸质若干套。

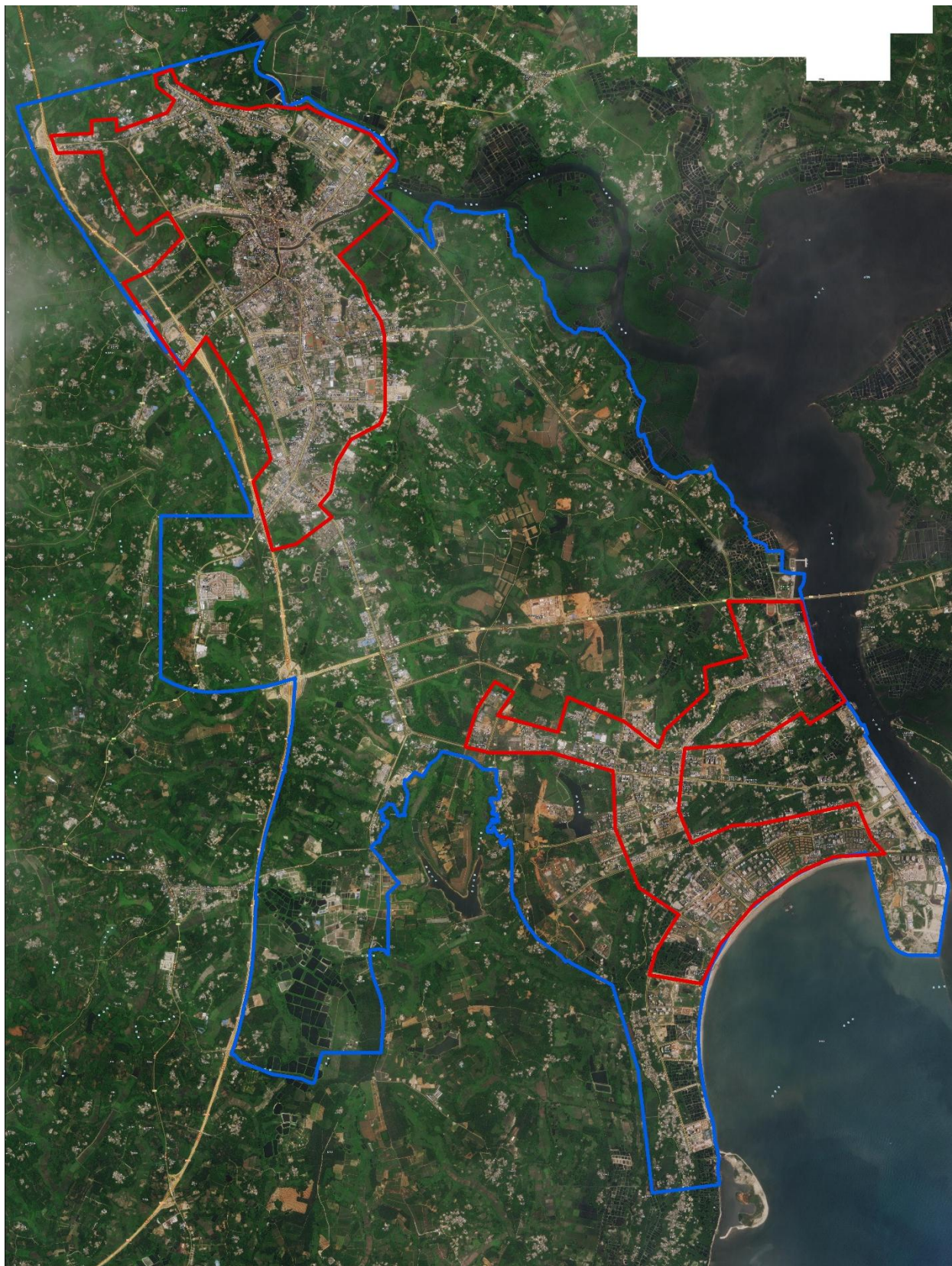
### 六、工作要求

1、中标单位要充分了解现状情况及现场踏勘调研工作，充分听取有关部门意见。

2、中标单位要严格按照相关技术规范。

3、中标单位应主动向文昌市自然资源和规划局进行方案汇报沟通，如涉及方案评审，应做汇报相关材料等工作和准备。

附图 1：规划范围示意图



附图 2：重点片区范围示意图

