

第三章 用户需求书

一、采购单位

中共儋州市委推进环新英湾港产城一体化开发建设领导小组办公室

二、项目概况

- 1、项目名称：环新英湾地区风貌管控研究和技术管理规定
- 2、预算金额（最高限价）：280 万元
- 3、服务地点：儋州市环新英湾地区

三、项目背景

海南是我国唯一的中国特色自由贸易港，是探索自由贸易港政策和制度体系的试验区。作为海南“第三极”的环新英湾地区是举海南全省之力推动的国家最高水平开放形态的先行示范区，是围绕自贸港国家战略建设的国家西部陆海新通道国际航运枢纽，是海南临港经济引领区，是海南自贸港面向东南亚高水平开放和对接国际高标准经贸规则的桥头堡。

为深入落实海南建设自由贸易港、环新英湾地区构建海南“第三极”的发展目标，高起点、高标准规划城市建设，确保“港产城”协调发展，城市风貌和谐统一，杜绝“千城一面”问题，围绕“千年古郡，世界湾区”的未来城市总体形象定位，针对环新英湾地区开展风貌管控研究和技术管理规定编制工作，提出环湾地区响亮的发展方向、提炼地方历史文化遗迹，形成自我发展符号，打造具有代表性和独特性的城市形象与城市个性；对规划范围进行深入研究，梳理其现状风貌特征及问题，提炼总体风貌特色及目标，确定“一区七镇”的风貌定位，对城市风貌物质层面要素（建筑、街道、绿化、街具、色彩等）提出建设管控要求，并就城市风貌的提升，提出针对性的实施策略，为城市开发建设和管理治理工作，提供必要的技术支持和依据。

四、项目范围

环新英湾地区陆域范围，涵盖洋浦经济开发区、白马井镇、峨蔓镇、木棠镇、新州镇、中和镇、排浦镇、王五镇的“一区七镇”范围，陆域总面积 876 平方公里。

五、编制目的

为加强环新英湾地区城市设计和建筑风貌管理水平，探索国土空间规划体系背景下城市设计实施路径和管控内容，营造富有海南自贸港特色和地域特色的优美和谐的城市与建筑风貌，防止“千城一面”的特色缺失和“贪大、媚洋、求怪”的特色过度化滥用两个极端，加强城市设计与建筑风貌管控，秉承“科学、务实、可操作”的原则，建立城市特色风貌的全域化管控与精细化管理体系，塑造整体和谐、富有特色的城镇景观，体现海南自由贸易港的地域特征、民族特色和时代风貌。

通过对环湾地区现状风貌精心评估，借鉴国内外优秀城市建设经验，通过挖掘自然山海、历史人文等独特价值，提炼地区风貌总体特征，提出城市风貌总体控制原则、总体空间特色、片区特色元素等内容，形成覆盖全域的风貌空间分层级管控体系。从片区、街区、节点、地标建筑、普通建筑、城市细节等层面，提出风貌管理要素库，通过附加图则，采用图、表、文结合的表达方式，提出特色风貌管控要素的管控方式与内容，形成环新英湾地区风貌管控技术管理规定，为全域化管控与精细化管理，提供技术支撑，为科学引导城市建设方案设计和审批，提供技术支持。

六、规划依据和参考

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《海南省城乡规划条例》
3. 《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）
4. 《国土空间规划城市设计指南》
5. 《城市规划编制办法实施细则》
6. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
7. 住房和城乡建设部《城市规划编制办法》（部令第146号）
8. 住房和城乡建设部《城市设计管理办法》（部令第35号）

9. 《中共海南省委海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》（琼发〔2016〕23号）
10. 《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）
11. 省政府《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）
12. 海南省自然资源和规划厅《海南省城市设计与建筑风貌指引（试行）》（2021年11月）
13. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）
14. 关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24号）
15. 国务院办公厅《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》
16. 住房和城乡建设部《海绵城市建设技术指南》（试行）
17. 住房和城乡建设部《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》（建规〔2017〕59号）
18. 《环新英湾地区国土空间总体规划（2022-2035年）》（在编）
19. 《洋浦经济开发区国土空间总体规划（2020—2035）》（在编）
20. 洋浦经济开发区总体规划（空间类 2015-2030）
21. 其余涉及到环湾地区的各项专业专项规划

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。

七、基本原则

1. 整体性原则

统筹协调区域、城市空间和建筑形式，打造和谐有序的整体风貌。

2. 美观性原则

以健康的审美观为指导，探索多层次城乡风貌营建中“美的形式”，增强城乡审美韵味、文化品位。

3. 地方性原则

充分考虑海南地域的自然条件、人文地理、历史文化，尊重地域特点、延续历史文脉，结合时代特征，传承文化基因，体现海南自贸港特色。

八、服务内容

（1）风貌现状评估

对比研究城市建筑风貌相关理论、相关研究等内容，借鉴国内外优秀城市建设经验，对城市风貌相关概念进行解读，按照洋浦经济开发区、白马井新城、中和历史文化古镇、峨蔓火山岩地质风貌区和木棠王五产业园以及新州镇等不同的区域，开展详实调研，评估现有建成区的风貌建设情况，从自然风貌、人工风貌、人文风貌等几个维度，查找重点问题和管理缺失环节，梳理资源特征。现状分析应包含但不局限于以下重点内容：海岸线与滨水空间、城市慢行系统、城市天际线轮廓、建成区和老旧城区的总体建筑风貌与开发强度、新旧城区风貌对比、历史遗迹风貌和保护利用现状、城市重要节点和公园绿地广场等活动空间的风貌、重要廊道和慢行系统风貌、城市重要功能建筑和地标风貌、不同类型的建筑风格和特色、工业区风貌、桥梁等重点功能设施风貌、植被绿化特色、商业中心广告牌设计、传统村落、红树林等生态保护区，城市夜景灯饰效果等。

（2）资源特色提炼

充分挖掘环湾地区的自然山海、历史人文、传统村落、火山石建筑、公共文化设施建筑、地标及红树林保护区等地域较具有代表性的风貌元素，提出有保护价值的元素类型，按照整体风貌格局—城市重点风貌展示区—村镇院落布局—建筑群和单体建筑的层级和体系，着重考虑本地较具特色的建筑材质（如花岗岩石材）、特色建筑（如骑楼老街等）、传统建筑风貌（如门廊、屋顶、山墙等）、庙宇祠堂等民间宗教信仰建筑和屋檐、窗花、大门等建筑装饰细节，形成风貌元素导则图，为后续设计提供风貌元素的参照依据。

（3）总体风貌导则

城市风貌愿景及定位：基于对环新英湾自然、人文、社会资源的剖析解读，基于对同类型知名城市区域比较，基于对环新英湾城市发展目标、城市名片、普遍共识的综合分析，以及城市未来发展趋势的综合判断，以独特性、认同感、吸引力为标准，提出环新英湾城市总体风貌愿景。

城市风貌总体框架：按照整个环新英湾地区为范畴，总结提炼整个区域的整体山水林田湖等城市山水格局和总体风貌特色，着重从地形地貌、人与自然环境的关系、海湾、山脊线、重要的通风廊道、视线廊道、不同的风貌区范围和边界等总体框架层面，对标国际知名湾区城市，查找出目前环湾地区值得保留、存在问题和风貌管控缺失的区域和元素类型，制定区域风貌管控的总体发展目标与策略。立足于风貌资源本底特征，以环新英湾城市风貌目标、定位为导向，明确主城区空间风貌的整体发展意向，抓住最能体现环新英湾风貌特色的重点区域和元素（风貌基质、风貌斑块、风貌廊道），从风貌圈、风貌区、风貌带、风貌核、风貌符号和节点等不同的层级，提出总体风貌结构，并结合城市总体规划确定的区域用地空间形态、结构和各类用地布局，提出总体控制原则、总体空间特色、片区特色元素等内容，形成覆盖全域的风貌空间分层级管控体系，为全域化管控与精细化管理，提供技术支撑。

城市风貌要素导控：从片区、街区、节点、地标建筑、普通建筑、城市细节等层面，提出风貌管理要素库，通过附加图则，采用图、表、文结合的表达方式，提出特色风貌管控要素的管控方式与内容，形成环新英湾地区风貌管控技术管理规定，围绕建筑风貌、街道风貌、城市色彩基调、绿化景观、夜景灯光、公共艺术、城市标识、自然生态等风貌要素，分析要素特征，并提出要素导控的原则及相应内容。

（4）分区风貌导则

1. 风貌层级和等级划分

将整体环新英湾地区按照风貌管控划分为特定类型区域，包含但不局限于：白马井新城片区、洋浦木棠王五产业功能区、海花岛旅游度假片区、中和新州文旅片区、洋浦东部生活区、峨蔓海岸休闲片区、传统村落区和其他的山水林田湖海等自然风貌区，按照重点风貌管控区—一般风貌管控区—商业街区—历史文化片区—乡村地区层级分类，制定风貌管控的重点任务和管控指引。

2. 重点风貌管控区

结合规划区空间特征、产业特色，视觉敏感度及风貌现状，围绕“提升存量，导控增量”，划分重点风貌规划区，并提出相应的策略及风貌导控要求。

重点风貌管控区是一个地区或城市重点对外展示形象的区域，通常占到城市面积 3%左右，一般包括城市的迎宾大道、门户形象区、城市会客厅、重要的广场公园绿地等公共开敞空间、节庆聚集区和活动区、重要的视线廊道、城市制高点和眺望点的形象塑造、天际线控制、滨水活动空间及慢行系统的打造等。着重考虑环境空间要素格局的设计、人的活动空间的要素比例关系、安全系数、人与环境的融合关系、车行和人行不同的体验感等内容。重点风貌控制区可选取五到八个重点地区进行深入研究，通过附加图则，采用图、表、文结合的表达方式，提出特色风貌管控要素的管控方式与内容，制定重点风貌管控区详细的设计导则和风貌指引意象。针对已建成区风貌提升，提出具体的改善策略和方法。

3. 一般风貌管控区

一般包括居住小区、工业园区、老旧城区等片区，需要明确针对建筑高度、密度、色彩、比例、重要界面和建筑整体风貌与装饰设计作出明确的指引。

4. 商业街区

一般包括商业广告牌的色彩样式指导、夜景风貌、桥梁和地标建筑等特色，建筑外立面、绿植、城市家具等细节小品的的设计指引。

5. 历史文化片区

对老城区、历史街区、传统村镇等具有历史传承的地区，应明确核心保护范围和元素，提出具有保护意义的文化元素，可以此设计较为抽象的设计元素，形成本地文化符号和艺术代表形象，推广使用到现代建筑和新城区中，形成传统与现代的设计延续性。

6. 乡村地区

保护保留乡村风貌，加强生态空间的保护。针对环新英湾地区大量的农田、耕地、村落、湖海鱼塘等乡村风貌，出台符合本地气候文化特色的管控引导，细化城乡关系和山水城融合的风貌画面，加强田园建筑风貌引导示范，实施乡村绿化行动，全面保护古树名木等。

(5) 环境景观设计指引

考虑环境场景的比例、尺寸、格局和空间秩序等内容，突出大地景观、自然景观、人为景观的交融性，考虑横向景观和竖向景观元素的搭配使用，突出环境营造的氛围感和围合感。

景观要素设计需考虑步行空间和广场的铺砖设计和质量、植物景观、景观围墙、建筑屋顶和立面绿化工程、开放空间的可达性和安全性、步行空间和慢行系统的连贯性以及广场公园等活动空间的交融性、人性化设施设计等要素。重要的景观大道需考虑种植高大乔木和行道树的选择，以及四季开花树木的搭配方案，重要的视线廊道和观景台需考虑夜晚的景观效果。重要的步行空间和街道广场需考虑不同夜晚的街灯照明方案，保障公共空间的舒适性和安全性。

海湾滨水活动空间可根据现状分类为自然海湾（沙滩、岩石、植被覆盖等海滩类型）和人工干预海湾（堤坝、养殖业等），按照亲水性和活动属性，进行分类后分别提出风貌管控指引。自然海湾岸线需考虑通过增设滨水栈道和小型景观平台等景观设施，选取天然石材或木材，保留原始风貌，减少对自然生态的破坏。人工干预海湾需考虑通过植被群落的引入，“软化”硬质的人工堤坝，打通必要的滨海步道空间，避免岸线被养殖渔场或居住小区等建设工程人为切断。

滨水活动空间需着重考虑步行栈道设置、亲水空间的延伸或退台设计、休憩设施、座椅、遮阳伞和必要的商业设施配套，提升滨水空间的活力和使用便捷性。

制高点和眺望点的塑造，应选取 3-5 个具有代表性的眺望点和视线聚焦点，利用城市制高点和高层建筑等视线廊道，营造最具代表性的城市形象展示区和优美的城市风貌。

（6）城市街道指引

城市街道是最重要和最基本的公共产品，是保障人类活动和规范公共行为准则的重要构成。需针对现有街道和道路进行合理分类、街道核心职能、街道等级等工作，提出分类分级管控指引，尤其针对慢行系统、过街安全性、道路交叉口设置、骑行顺畅性、无障碍设计和街道设施的可靠性等内容，提出改进建议和管控指引。针对街道宽度与高度比例、街道植被与绿化、停车场进出

口、街道家具配置、公共艺术品设置、标示系统、照明系统、广告物、屋顶设施美化设计，提出管理指引。指导重要街区的城市家具管控通则，包括电话亭、信息栏、书报亭、邮筒、垃圾箱、健身设施等服务性设施的样式、材料等。

（7）建筑风貌指引

思考建筑体量和高度的层次变化，以片区或街道为单元，提出建筑风貌管控的连续性、整体性管控思路，考虑建筑材质、建筑色彩、建筑风格等因素对于街区建筑风貌的影响，商业街区需规范店铺和广告牌等设计风格，避免杂乱无序和过于单一两种极端。重要的景观廊道和风貌展示区需对建筑立面的整体风貌和横竖比例、左右结构和上下结构等结构构成、建筑头身比、建筑形体造型和细节构成等要素，提出控制要求和鼓励的设计方向。

提供各类建筑风貌参考和示例，包括住宅建筑、商业建筑、办公建筑、文化建筑、酒店建筑、教育医疗体育等功能建筑、文化场馆、交通市政建筑和构筑物、小品雕塑等。重点从建筑风格、形态、体量、进出口、材质、色彩、建筑之间的衔接和间距、建筑屋顶样式、附著物等层面提出管控要求。

（8）实施管控建议

城市风貌管控导则和设计引导应以全过程管控为导向，融合法定规划刚性约束条款和城市设计人性化的设计导则，制定易于管控和使用的能够贯穿规划编制、设计、用地条件出具、方案审查全过程周期的导则和指引。按照分级分类管控思路，践行刚性与弹性相结合的城乡风貌要素管控手段。

刚性要素也称控制性要素，是指在城市设计编制中应明确提出控制要求，如公共开放空间位置及面积、建筑群体组合（塔楼的位置、形式、面宽等）、建筑退线、建筑高宽比、景观视廊、建筑开敞度、建筑高度（限高、限低）等，需将核心管控指标以数据化的形式体现，并要求在控制性详细规划、修详方案和建筑设计方案中落实。

弹性要素也叫引导性要素主要指涉及美观的要素，主观性较强，可作为方案审查的参考条件。弹性要素可以更多采用设计意象、案例借鉴、设计拼图、简笔画等形式，考虑到不同程度人群和专业人士的理解难易度，鼓励采用易于识别和易懂易读的图文并茂的表达形式，配以短文注解等表达重点意象的形

式，将本地区鼓励采用的设计方式（好的设计形式）和不建议使用的（不良设计形式）直观清晰的表达，形成工具指南式的图文导则文本。

六、规划成果

风貌管控研究和技术管理规定最终编制成果必须符合《中华人民共和国城乡规划法》、《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》以及其他相关要求。

具体为：

阶段成果提供 PPT 或 PDF 电子文件，最终成果提供纸质文件 6 套，电子文件 2 份。

文本文件可使用 .docx/.pptx/.pdf 格式，图纸使用 .dwg/.jpg 格式，透视图或鸟瞰图使用 .jpg 和 .3ds max 格式，效果图像文件的长边不小于 6000pixels，采用最高质量压缩。

最终提交的成果可采用多媒体、动画等形式，强化汇报的可视化效果，但不作为强制性要求。

七、验收标准和方法

项目验收国家有强制性规定的，按国家规定执行，验收费用由成交供应商承担，验收报告作为申请付款的凭证之一。

八、其他要求

1、付款方式：按双方合同约定方式进行支付。

2、本项目采用费用包干方式采购，投标供应商应根据项目要求和现场情况，详细合计在服务实施过程中应缴纳的一切税费、管理费、保险费（含意外保险）、评审费、人工、财务、设备、材料、耗材等一切与该项目管理有关的费用，如一旦中标，在项目实施中出现任何遗漏，均由成交供应商免费提供，采购人不再支付任何费用。

3、投标供应商在投标前，自行踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

注：本项目用户需求书所有技术、商务条款必须正偏离或完全响应，如有负偏离响应则为无效投标。

九、服务期限

自合同签订之日起 90 日历天。