

第三章 用户需求书

一、项目背景

2023 年海口国家高新区控制性规划（修编）规划编制工作项目，包括《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》和《海口云龙产业园国土空间控制性详细规划（修编）》两项编制内容。

1、《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》

《海口市美安生态科技新城一期控制性详细规划（修编）》于 2020 年 6 月批复实施，但美安生态科技新城二期无控制性详细规划覆盖，为有效指导美安生态科技新城二期的各类开发建设，满足省市项目全面落地实施的要求，推动园区的开发建设。

根据《海南省城乡规划条例》（2018 修正）“第十四条 …控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围”。目前新版“三区三线”已由中华人民共和国自然资源部下发使用，美安生态科技新城二期的建设用地规模确定为 2.96 平方公里，2023 年 2 月我委报市政府《关于启动〈海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划〉规划编制工作的请示》（海高新〔2023〕43 号），并获得市政府同意。因此，正式启动《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》的编制工作。

2、《海口云龙产业园国土空间控制性详细规划（修编）》

《海口云龙产业园区国土空间控制性详细规划（修编）》自 2020 年 6 月批复实施以来，有效指导了云龙产业园区的各类开发建设。但近年来，随着上位国土空间规划的加速推进，现行控制性详细规划

中的开发边界和建设用地规模已与上位国土空间规划不匹配(新增云龙产业园二期用地面积 1.60 平方公里,该区域无控制性详细规划覆盖),在实际项目落地中,无法满足省市项目的全面落地实施要求,且在海南自由贸易港建设的新形势下,园区的功能也需要进一步优化提升。

根据《海南省城乡规划条例》(2018 修正)“第五十九条 有下列情形之一的,组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改:(一)因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化,需要修改的”。云龙产业园现行控制性详细规划依据《海口市总体规划(空间类 2015-2030)》编制,而目前新版“三区三线”已由中华人民共和国自然资源部下发使用,云龙产业园的建设用地规模也由原来的 3.35 平方公里调整为 4.95 平方公里,2023 年 2 月我委报市政府《关于启动〈海口云龙产业园区国土空间控制性详细规划(修编)〉规划编制工作的请示》并获得市政府同意。因此,正式启动《海口云龙产业园区国土空间控制性详细规划(修编)》的编制工作。

二、 工作范围

1、《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》

本项目编制范围为美安生态科技新城二期的建设用地,面积 2.96 平方公里。(详见附图一)

2、《海口云龙产业园国土空间控制性详细规划(修编)》

本项目编制范围为云龙产业园的一、二期建设用地,面积 4.95 平方公里。(详见附图二)

三、 工作内容

严格依据《城市规划编制办法》，并结合海南省自然资源和规划厅印发的《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定(试行)》的编制要求及标准，完成规划范围内的控制性详细规划编制工作。

1、落实上位规划要求，进一步明确美安生态科技新城二期和云龙产业园在新时代背景下的发展定位与规模，并结合海口市国土空间总体规划中生态保护红线、永久基本农田、林地等限制性要素及海南省城镇开发边界有关规定，落实新版“三区三线”的发展边界和建设用地规模。

2、从公共服务、综合交通、绿地与开敞空间、公用设施、生态环境保护 and 综合防灾等方面，对规划区建设用地进行整体统筹，包括安排规划区配套公共服务设施；确定规划区生态与园林绿地系统；对规划区重要地段与节点的景观提出规划要求；规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；规定交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求；确定各级道路的红线位置、控制点坐标和标高；根据规划容量，确定各类工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线；制定相应的土地使用与建筑管理规定。结合定位及根据场地景观资源特色，对建筑形态、建筑体量、建筑天际线、色彩体系、材质搭配、风貌特征等方面进行管控和指引。

3、根据自然资源部最新颁发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，落实控制性详细规划的用地分类，满足国土空间规划编制背景下土地管理的相关要求。

4、根据海南省自然资源和规划厅下发的相关要求，完成规划成

果数据库入库工作。

四、 商务要求

1、合同履行期限：合同签订生效之日起 120 个工作日内完成，具体根据任务完成时间结合项目紧迫程度确定，如由于非乙方的原因或不可抗力的影响，使工作受阻，则工作计划顺延。项目工作安排如下：

工作阶段	需时 (工作日)	预定开始日期	工作内容
第一阶段	15	甲方下达任务之日起	前期准备、调研和初步方案阶段
第二阶段	30	初步方案经甲方确定之日起	深化方案阶段。提出控制性详细规划初步方案，包含用地布局深化方案、交通组织方案、基础设施布局方案等。
第三阶段	10	规划初步方案成果提交次日起	征求意见阶段。形成完整规划成果，征求相关职能部门意见。
第四阶段	40	修改后评审方案确定之日起	专家评审阶段。修改完善成果后进行专家评审。
第五阶段	25	专家评审会通过次日起	成果批复阶段。结合各单位意见，完善规划成果，并最终通过验收或相关政府会议。

注：①本时间节点为规划编制时间，不包含相关专题会议、专家评审会、市规委会的等待

时间。②根据项目推动和进展情况，可能对时间安排计划进行调整。

2、服务地点：海口市

3、质量标准：达到国家、海南省现行规范标准要求。

4、付款方式：合同签订生效之日起 10 个工作日内付 30%，余款

按进度付款。（具体以合同约定为准）

附图一



附图二

