

## 第三章 采购需求

### 一、项目背景

为全面贯彻落实《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》和《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》精神，以及《海南自由贸易港法》中关于“积极推进城乡及垦区一体化协调发展”的要求，同时，充分发挥土地综合整治对促进乡村振兴战略实施和生态文明建设的重要平台支撑作用，将垦区深度融入地方经济社会发展各个环节，优化发展空间布局，创新融合发展机制，通过完善城市功能、全面提高垦区百姓生活便利性，实现垦地融合共赢，共同促进大三亚经济圈经济高质量发展，助力海南自由贸易港建设。因此，启动《三亚南滨垦地融合规划暨场部片区城市更新实施方案》编制工作。

### 二、项目范围

本次编制《三亚南滨垦地融合规划暨场部片区城市更新实施方案》，规划范围分为两部分，一是南滨垦地融合规划范围，北至大隆水库，西至乐东县，南至南山村，东至立才农场，包括南滨场部片区及南滨农场（南繁集团）村庄及连队，规划范围面积约 183.3 平方公里；二是南滨场部片区城市更新规划范围，东至西线铁路、西至崖州大道、北至宁远河，总用地面积 3.91 平方公里。



### 三、服务方式

服务的方式包含但不限于：电话咨询、网络在线服务、现场服务等。

### 四、工作内容

#### （一）南滨片区垦地融合规划

根据海南省委省政府、三亚市委市政府和海垦集团的发展战略以及问题诉求，结合全域土地综合整治相关要求，制定垦地合作的总体工作思路、工作目标、合作框架、合作方案和实施路径等内容，统筹各部门诉求和各个专项规划内容，实现垦地一体化融合发展。同时，明确垦地合作的范围，从现状问题分析入手，通过促进产业发展、完善公共服务、联通基础设施、促进生态修复等方式，对产业发展定位、国土空间布局、居住安置方案、公共服务设施、交通基础设施、市政公用设施等方面明确具体空间安排。

#### （二）南滨场部片区城市更新实施方案

在现状认知的基础上，以农垦提供的调查数据为基础，划定场部综合更新改造范围、落实上位规划要求、明确更新改造目标。按照崖州区人民政府制定的征收补偿有关规定，确定项目征收补偿安置方式和标准，相应提出更新改造规划方案和实施路径，安排各地块实施时序与供地方式等（不包括分时序的单项实施方案报告）。具体内容包括区位和编制背景、改造范围、现状分析、相关规划、发展策略、经济平衡、更新改造规划方案、控规优化调整方案、历史文化资源保护、实施保障等内容。

1. 现状问题研究。综合考虑道路、河流等自然要素以及产权边界、改造意愿情况确定综合更新范围，并对范围内现状基本情况进行梳理分析，对改造范围内现状人居环境、用地结构、设施配套、道路交通、绿地景观、产业发展、土地权

属、改造意愿等多方面予以总体评价。

2. 项目经济可行性分析。依据更新范围内权属、人口、建筑量等信息，参考三亚市、崖州区征拆补偿标准，进行征拆补偿安置成本、公共服务和基础设施建设成本、投资效益等经济测算，明确项目可行性。

3. 房屋征收补偿安置方案。规划明确被征收房屋的认定、征收补偿安置方式和标准、奖励措施等内容，进一步细化安置方案、安置房交付标准和选房原则，制定福利保障措施等内容。主要包含征收补偿安置方案、民意征询、安置区用地方案、安置区建设开发时序安排、保障措施等工作。

4. 综合更新实施方案。按照《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》，城市更新实施方案应衔接十四五规划、三亚市国土空间总体规划，在现状调查和评估的基础上，合理确定城市更新目标，提出城市更新管控原则、更新策略、更新工作建议，确定综合更新改造范围，明确片区发展定位与愿景，落实重要基础设施，保障公共利益等。

综合评估并充分衔接现行崖州湾科技城控制性详细规划的基础上，提出控制性详细规划调整完善建议方案，科学确定规划建设指标，合理确定经营性用地规模及开发强度，充分保障公共服务设施用地，编制城市设计指引，提出城市设计目标定位、高度控制、界面控制、开敞空间控制等要求，提出建筑设计、景观设计指引等内容。

5. 明确城市更新项目实施工作路径。有序推进南滨片区城市更新项目实施，按照《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》和有关规定，进一步明确城市更新项目实施路径。

## 五、商务要求

1. 服务期限：1 年

2. 服务地点：三亚市崖州区

3. 质量标准：

(1) 按照相关规定及采购人要求开展服务，严格遵守各项法律、法规和政  
策要求；

(2) 中标单位需全力配合完成采购人布置的任务，修编完善设计方案，解  
答疑问；

(3) 具体以合同约定为准

4. 付款方式：具体以合同约定为准。

5、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 6 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、三亚市规划主  
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。