

第三章 用户需求书

一、项目名称

五指山市生态型城市更新专项规划（修建性）

二、项目单位

五指山市住房和城乡建设局

三、项目背景

国家十四五规划纲要明确提出实施城市更新行动，加快转变城市发展方式，推动城市空间结构优化和品质提升。党的二十大报告提出要“实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。”城市更新成为全面推进新型城镇化建设的重要着力点，海南坚持“全省一盘棋、全岛同城化”发展理念，实施城市更新行动，助推海南自贸港高质量发展。

在国家双碳战略目标下，海南省人民政府印发《海南省碳达峰实施方案》的通知（国发〔2021〕23），提出以经济社会发展绿色转型为引领，以能源绿色低碳发展是关键，协调推动能源、产业、交通与城乡建设四大领域节能降碳，加快形成节约资源和保护环境的产业结构、生产方式、生活方式、空间格局，推进国家生态文明试验区建设。

五指山市围绕“生态核心区”战略定位，积极融入海南自由贸易港建设和大三亚经济圈，加快“六园”建设，以实施城市更新行动、创建零碳城市为抓手，传承州府文化、修复雨林生态、优化城市功能、完善民生设施，打造零碳城市标杆，打造“热带雨林碳汇”品牌，实现碳汇价值发展绿色经济体系，创建民族地区绿色经济转型和高质量发展的典范。

为深入贯彻落实党中央、国务院关于开展城市更新行动、双碳战略的决策部署和海南省工作要求，积极稳妥推进城市更新工作，扎实推进碳达峰行动，建设人民满意的城市，启动五指山市生态型城市更新专项规划编制工作。

四、规划范围

研究范围：五指山市行政范围；

规划范围：五指山市中心城区；其中，重点片区规划范围1.54平方公里。

规划期限：近期2025，远期至2035年。

五、工作要求

按照生态型城市更新理念，工作任务包含三部分内容：

1. 中心城区城市更新专项规划

按照规划统筹、系统谋划、分类施策、示范先行的原则，落实城市更新政策，有序指导城市更新工作。锚定“州府故园”建设目标，以区域更新统筹为重点，梳理评估潜力空间，框定总量、调配增量、落实配套、导控设计。规划范围为主城区，按照专项规划的编制要求开展系统性研究，包括更新问题识别和潜力评估、目标思路 and 更新策略、更新结构和行动计划、实施保障和政策机制等。

（1）问题识别和潜力评估：分析五指山市城市更新现状，识别发展突出问题短板，评估现状用地梳理更新潜力。

（2）目标思路 and 更新策略：明确城市更新目标，制定城市更新的总体策略，提出更新的主要任务和具体实施内容。

（3）空间结构和更新单元：构建更新总体空间框架，明确城市更新分类分区，划定城市更新单元，提出更新模式。

（4）实施保障和政策机制：制定更新近远期行动计划，谋划项目库，提出研究政策机制保障建议。

2. 城市更新重点片区规划

城市更新重点片区规划范围1.54平方公里，内容包括州府特色空间格局保护、重点片区交通组织优化、更新功能布局和业态指引、街区（地块）更新意向指引等。

（1）州府特色空间格局保护：梳理历史阶段及文化脉络，提炼总结州府文化特色，形成州府区域独特的文化特色格局。

（2）重点片区交通组织优化：梳理道路、停车、慢行、交通组织方面存在的问题，提出整治目标，提出交通提升的策略和方案。

（3）更新功能布局和业态指引：梳理老城现有功能业态，结合步行街区的风貌改造，提出州府故园功能布局和业态指引。

（4）街区（地块）更新意向指引：提出重点更新街区（地块）更新意向，指导控规优化和项目建设。

3. 零碳城市专项规划

深入贯彻习近平生态文明思想，落实“3060”双碳目标，把握“生态优先、绿色发展”的核心要义，深入贯彻以人民为中心的发展思想，紧抓海南自贸港与热带雨林国家公园建设的历史机遇，助力实施“一区六园”建设，以零碳城市建设为抓手推进碳达峰、碳中和工作，发展绿色经济体系，打造零碳城市标杆，打造“热带雨林碳汇”品牌，争创碳达峰试点城市。

(1) 全面开展五指山市碳汇资源调查，对行政区辖区范围的绿碳、蓝碳本底资源进行全面调查，摸清碳汇资源“家底”。

(2) 评估碳排、碳汇能力，坚持系统观念，处理好发展和减排、整体和局部、短期和中长期的关系，明确碳减排目标，提出近、中、远期三个阶段分目标。

(3) 聚焦建筑、交通、生态、能源、产业等重点领域，分别研究提出碳减排目标和措施，提出碳建设管控与指引。

(4) 以绿色低碳循环发展为导向，明确一批绿色低碳创新的示范项目和试点样板，制定行动计划，探索实施机制，为雨林都市实现零碳目标提供有力支撑。

六、成果要求

成果应符合规划编制规范和规划编制要求，符合国家、省、市标准要求。规划编制成果由文本、说明、图表和图纸等内容构成。规划文本、说明、图表和图件必须做到清晰、完整、准确。

(1) 形成 3 套成果，包括中心城区城市更新专项规划、城市更新重点片区规划、零碳城市专项规划 2 套成果。

(2) 纸质成果 6 套，包括文本、说明和图纸，规格文字 A4、图纸 A3。

(2) 电子文件 2 套，包括文本、说明书为 DOC、PDF 格式文件；图纸为 JPG、CAD 格式文件。

七、验收标准和要求

1、服务标准：符合采购人技术要求。

2、安全标准：符合国家、行业相关标准。

3、验收方法及标准：按采购文件、投标文件及采购人其他要求，以及国家、行业相关标准。

4、项目的实质性要求：按采购文件要求实施。

5、合同的实质性条款：按采购文件及投标文件要求实施。

八、其他要求：

1、采购预算：300万元。

2、计划服务期：合同签订生效之日起150日历天。

（1）、现场调研收资（15天），现场调研收集资料；

（2）、初步成果（60天），征求部门意见；

（3）、项目评审阶段成果（45天），组织项目评审；

（4）、提交最终成果（30天），业主审议。

3、质量要求：符合国家相关规定，要具创新性、示范性、可行性。

4、项目地点：海南省五指山市。

5、付款方式：

第一期：合同签订后七日内付合同总价的30%；

第二期：乙方向甲方提交初步成果后七日内付合同总价的20%；

第三期：乙方向甲方提交评审成果后七日内付合同总价的30%；

第四期：乙方向甲方提交最终成果后七日内付合同总价的20%。