

# 采购需求

## 一、规划背景

### 1. 海南全岛建设自贸港，倒逼传统工业园转型升级

2018年，习近平总书记正式宣布党中央支持海南全岛建设自由贸易试验区（港）的决定，实施范围为海南岛全岛，以发展旅游业、现代服务业、高新技术产业为主导，科学安排海南岛产业布局。重点发展医疗旅游、高端医疗服务、医药产业、会展、专业服务业、商贸物流、跨境电商、热带农产品、金融业。

《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》明确提出：实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，推进城市更新改造，对低效、零散用地进行统筹整合、统一开发。海口市产业发展既面临跨越腾飞的契机，也面临转型升级的压力，现有产业园区亦亟需重新审视功能定位，适当调整定位和策略，适应新的发展形势和要求。

### 2. 药谷区位条件优越，但用地低效，亟待改造更新

海口市国土空间总体规划（2020-2035）中提出——基于全球新格局下的自贸港建设要求，构建“海空引领、四地联动”的区域空间大格局，同时坚持人与自然和谐共生，构建“两核三带、八廊多园”的市域生态保护格局。药谷片区东靠海口中心城区公共服务核心，西邻五源河生态廊道，面向长流自贸高端职能承载区，区位条件优越，肩负促进产业统筹升级、产城高质量融合、生态空间保育等多重发展使命。

然而目前，药谷北片区的产业发展面临产业种类庞杂、层次低端、关联性弱的现实问题，城市空间也面临土地开发利用低效、生态禀赋发挥不充分、城市风貌缺乏秩序、公服基础设施短板明显等多重挑战，亟待通过改造更新来逐一化解。

### 3. 片区更新整備路径尚不明晰，亟需一份面向实施的综合规划

《海口市高新区药谷产业园控制性详细规划（修编）及城市设计》（以下简称现行控规）于2020年经海口市人民政府批复。现行控规自批复实施以来，在城市发展定位谋划、空间格局塑造、公服基础设施完善、城市形象优化等方面对该片区的开发建设起到了积极指导和管控作用。

然而，药谷北片区在推进连片改造实施的过程中，仍面临土地连片整合困难、改造模式及时序不明晰、改造收益及分配机制不完善、城市空间产品（用地面积、性质、开发强度、管控要求等）与药谷需求不匹配等现实问题。

为了更好、更快地指导药谷北片区面向实施，本项目通过对现状低效用地及产业发展进行调查、梳理，摸清底盘底数，结合片区发展战略意图与空间结构优化目标，开展土地整备开发策略研究，为实施土地整备、腾出区域发展空间、打造产业载体提供建议。

#### 4. 药谷先行先试城市更新综合规划，为海口同类园区树标立范

本次药谷北片区的综合规划，针对片区现状发展的难点和痛点，在传统法定控规调整论证的基础上，增加了土地整备与实施路径研究、开发成本收益测算、产业策划与空间供给研究等三部分专题内容，为片区规划面向实施提供重要支撑。

药谷片区综合规划以土地整备为突破口，破解全岛自贸港时代高质量发展面临的空间约束难点和痛点，可为海马工业园、金鹿工业区、狮子岭工业园等同类产业园区的转型升级提供改造标准及路径示范。

## 二、项目概况

药谷片区位于我市城市中心，区位条件优越，但用地低效，城市风貌较差，随着海南全岛建设自贸港进程的加快，对传统工业园区进行转型升级，改造更新，挖掘存量用地等需求逐步显现。海口目前尚未形成完整的片区城市更新规划路径，亟需一份可实施，全面化的综合规划。

本次规划范围为原港澳工业园范围，总用地面积约 2.6 平方公里（约合 3900 亩）；研究范围向南扩至南海大道、向东扩至永万路，总用地面积约 3.43 平方公里（约合 5100 亩）。



### 三、规划编制内容

#### （一）现状资源梳理评估

对项目范围内产业用地的土地信息与企业信息作详细调查，并结合实地调研、座谈和数据分析，建立园区低效产业用地评价体系，包括土地权属于建筑详查分析、企业信息详查分析。

#### （二）总体思路与发展策略

研判片区发展趋势，确定规划目标与定位，提出发展策略。具体包括与相关规划衔接，分析片区在推动区域协同发展、产业转型提升、产城互促共荣、公共设施完善、综合效益升级、生态修复等方面的核心价值；根据现状资源梳理评估及发展价值研判，明确空间结构、功能板块、土地开发、实施管控等方面的发展策略。

#### （三）产业策划与空间供给研究

入驻企业所需空间产品，为空间方案提供支撑。具体包括医药产业链分析、产业功能策划、园区功能配比研究以及产业空间供给分析。

#### （四）土地整备与实施路径研究

梳理土地整备条件，总结适合园区的改造模式，划分土地整备单元，明确各单元整备指引。结合经济测算对土地整备不同模式、策略和实施路径进行针对性研究。具体包括土地整备条件梳理、开发模式总结、整备单元划定、土地整备方案与实施路径、整备时序、近期整备项目建议等小单元内容。

#### （五）开发成本收益测算

完成可行性研究深度开发成本收益测算，为政府科学有序开展土地整备、提升土地价值、促进产业转型升级提供实施支撑。

#### （六）空间优化方案

在研究范围内，开展功能布局、交通骨架、城市风貌、生态空间等统筹衔接工作；根据定位与发展策略的调整，结合产业策划与空间供给研究，落实各类发展用地，合理优化功能结构与用地布局；深化城市设计，提出设计要素管控要求；通过城市设计、交通及设施承载力评价、经济可行性分析等多个维度，综合确定建设规模与地块开发强度，优化公共服务设施。

#### （七）法定控规调整论证

根据空间优化方案，完成控规调整文本、图集、说明书等全套成果。

## 四、规划成果

本次工作成果体系为“1+4+1”，即1份综合规划总报告，4份支撑专题研究报告，1套控规调整成果。

1. 综合规划总报告：全面、系统性呈现并解析本次城市更新综合规划的工作思路与成果。
2. 专题研究报告：包括产业策划与空间供给研究、城市设计研究、土地整备与实施路径研究、开发成本收益测算等4个专题研究报告。
3. 控规调整成果：按照相关要求，提供文本、图集、说明书等全套控规调整成果。

## 五、工作计划

1. 前期研究阶段：开展现场调研和座谈，完成基础资料收集（土地权属、建筑、企业信息等）工作。
2. 初步成果阶段：完成产业策划与空间供给研究、土地整备与实施路径、开发成本收益测算、空间优化方案等初步成果。
3. 中期成果阶段：修改完产业策划与空间供给研究、土地整备与实施路径、开发成本收益测算、空间优化方案等成果，启动法定控规调整论证报告编制。
4. 成果全面优化阶段：全面优化“1+4+1”工作成果。
5. 最终成果阶段：完成最终成果并结题。

## 六、其他要求

- 1、付款时间、方式及条件：合同签订后30个工作日内支付合同金额的20%，余款按进度支付，具体以合同约定为准。
- 2、质量标准：符合国家、地方和行业的相关政策、法规；
- 3、验收方法及标准：按本采购文件和投标文件的内容及国家、地方和行业的相关政策、法规实施；
- 4、投标人需具有相应资质并承接过类似项目业绩，按项目需求匹配项目团队。并针对本项目提供详细的项目的理解及解读、技术路线及工作思路、现状分析、产业研究及分析、土地整备及实施路径研究、工作时间与进度计划、技术保证等。