

政府采购项目需求方案

采购单位：山东亿信招标代理有限公司

编制单位：山东亿信招标代理有限公司

项目名称：山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详
细规划项目

编制时间：二零二四年十月

一、项目概况及预算情况

1、项目名称：山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详细规划项目

2、采购方式：公开招标。

3、招标控制价：858.94 万元

4、招标内容：

本项目共1个标包，为山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详细规划项目，具体内容详见有关要求。

包号	采购标的	预算金额	所属行业	备注
1	山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详细规划项目	858.94 万元	其他未列明行业	无

二、有关要求：

1.1 投标单位资格要求

1.1.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

1.1.2 落实政府采购政策需满足的资格要求：

（1）本项目预留 45%以上的采购份额专门面向中小企业采购（在政府采购活动中，残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策），其中预留给小微企业的比例不低于 70%。预留份额通过下列方式实施：本项目接受投标人组成联合体参加采购活动，联合协议中中小企业承担的部分不少于 45%，其中小微企业承担的部分不少于 70%；

（2）未被“信用中国”、“信用山东”、“中国政府采购网”等网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单以及政府采购严重违法失信行为记录名单；

1.1.3 本项目的特定资格要求：投标人须具有城乡规划编制乙级及以上资质；

1.1.4 本项目接收联合体投标，联合体投标的，应满足下列要求：

以联合体形式参与投标的，联合体数量不得超过3家。向采购人提交联合协议并载明牵头人及各方拟承担的工作和责任，并承诺一旦中标联合体各方将向采购人承担连带责任。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他投标人另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。组成联合体的中小企业与联合体内其他企业之间不得存在直接控股、管理关系。

1.2 付款方式：合同签订生效后，付合同总价款的 15%；提交成果后，付至合同总价款的 30%，成果经专家评审完毕后，付至合同总价款的 90%，余款于项目入库服务结束后一次性付清。（以上付款均为财政资金到位后无息支付）。

1.3 编制周期：自合同签订之日起 30 个日历日内，提交初步编制成果；并根据专家评审意见及最新政策要求不断完善规划成果，直至完成项目成果备案入库。

1.4 服务地点：采购人不提供办公场所，办公场所由投标人自行解决，食宿交通费自理。

1.5 质量标准：按照国家相关规范验收，符合国家、山东省、烟台市等现行法律法规、政策性、规范性文件等相关规定及标准。

三、服务内容及要求

（一）服务清单

序号	名称	项目特征	工程量	单位	综合单价 (元)	综合合价 (元)	备注
1	控规实施评估	编制两个层面（含分图则）	90.97	km2			
2	单元层级控制性详细规划编制	编制两个层面（含分图则、建筑形体方案示意）	70.95	km2			
3	街区层级控制性详细规划编制	编制一个层面（含分图则、建筑形体方案示意）	20.00	km2			
合计总价（元）							

（二）项目背景

国土空间详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

2019 年 5 月 9 日，国务院办公厅正式发布《关于建立和监督国土空间规划体系实施的若干意见》（以下简称《若干意见》），我国的国土空间规划体系建设正式开始，《若干意见》提出了空间规划的总体工作框架，明确了“五级三类”的国土空间规划体系框架，“三类”即指总体规划、详细规划和专项规划，其中总体规划和详细规划为上下传导关系。

2023 年 3 月 23 日，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资发〔2023〕43 号）》，通知中提出要积极发挥详细规划法定作用，分区分类推进详细规划编制，提高详细规划的针对性和可实施性，加强详细规划组织实施等要求。山东省自然资源厅在《关于加快国土空间规划编制报批强化国土空间规划实施监管的通知》指出，要积极开展控制性详细规划评估和编制工作。

（三）项目开展的重要性及必要性

1、在国土空间规划体系中承担着承前启后的历史使命

一方面，随着国土空间规划体系的逐步建立，控规作为“五级三类”体系中技术体系相对完善、管控程序相对规范的实施性规划，从体系到内容都面临新的挑战，需要进行系统总结。另一方面，本轮国土空间规划对城镇开发边界从位置和规模上进行严格限制，如何在规划编制、实施和管理的过程中体现“高质量发展、高水平治理”的新理念，是当前面临的重大问题。这就需要重新认识土地、空间和人的关系，全面提升控规编制和管理水平，探索更人性化、精细化、智慧化与可持续的空间治理模式。

2、作为莱州市城镇建设发展的法定蓝图

2024年2月，《莱州市国土空间总体规划（2021-2035年）》经省政府正式批复，莱州市将在总体规划的指导下有序发展，对于莱州市未来城镇发展的主要定位、结构、功能、用地结构、公共设施布局、绿地系统布局、社区生活圈构建等内容均需通过控制性详细规划进行深化指导。

因此需要在总体规划基础上，结合已批已建用地，综合统筹尚未开发的用地和亟待改造的用地，确定控制性详细规划（以下简称“控规”）的用地布局，明确城镇开发边界内用地的未来发展方向，形成法定蓝图。

3、作为莱州市土地出让和实施规划许可的法定依据

依据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，在城市规划区内以划拨方式或出让方式提供国有土地使用权的建设项目，建设单位应当向自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，由自然资源主管部门依据控规核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，明确使用性质、开发强度等规划条件，规划条件应作为国有土地使用权出让合同的组成部分，作为核发或者领取建设用地规划许可证的法定依据。

因此需要编制控规，为实施规划许可提供法定依据。

（四）技术要求

1、莱州市控规实施评估技术要求

1.1 项目概况

控规实施评估能有效地检测、监督控规的实施过程和实施效果，形成相关反馈信息，从而为控规的内容、政策设计及规划运作制度架构提出修正、调整建议。《山东省国土空间详细规划（控制性）编制导则》（征求意见稿）明确提出“详细规划编制前应对上位规划、相关专项规划涉及内容及现行控制性详细规划开展实施评估，分析规划实施成效和存在问题，明确规划编制的必要性和可行性。”为加快完善莱州市国土空间规划体系，推动城镇开发边界内详细规划全覆盖工作，综合考虑城市最新建设要求及近期重点项目落地需要，启动莱州市控规实施评估研究。

莱州市控规评估工作范围包含既有的经依法批准的控制性详细规划，以及已形成完整成果、经组织编制机关审查或经专家评审的控规，评估面积 90.97 平方公里。

1.2 服务内容

控规评估包括建立国土空间体系下的控规评估思路、构建面向管理的全方位评估体系和提出高质量发展的评估意见建议三个内容。

具体的评估体系从覆盖性、符合性、支撑性、实施性四方面对已编控规进行评估，可结合管理需要开展实施性评估或增加相关评估内容。按照评估要素对控规地块深度的内容进行评估，区分重大冲突、一般冲突、无冲突三类情形。以详规单元为基本范围，对评估存在的问题进行归纳总结，合理区分引导单元，指导后续详细规划编制计划制定及详细规划新编修编工作。

1.3 成果要求

纸质规划成果不少于6套，包括规划专题报告和图件（A3需折叠至A4大小），以A4规格的本封装。

电子版文件以光盘形式提供，并不少于6套，采用通用的文件存储格式，专题报告可采用*.wps、*.doc（*.docx），图件采用*.jpg格式。

2、莱州市单元层级控制性详细规划编制技术要求

2.1 项目概况

莱州市中心城区共划分15个详规单元，其中城西区、通用装备产业园、临港临电产业园详细规划在编，本次编制涉及10个详细规划单元，编制范围70.95平方公里。

2.2 服务内容

按照《山东省国土空间详细规划（控制性）编制导则》（征求意见稿）确定的总体要求、编制要素、成果形式，在现场详细勘探的基础上，与市政府、职能部门、街道办事处充分对接，确定规划编制原则，明确规划目标，深入研究功能定位及用地布局，并通过六线、管控指标等控制体系引导未来发展建设。

2.2.1 项目基本情况与上位规划分析：对片区周边基础建设情况、上位规划等基础内容进行深入分析，对用地现状、影响要素、已有规划信息及项目信息进行充分调研，摸清现状，严守规划底线。

2.2.2 定位与规模：根据区位条件、建设现状、资源禀赋等特征，落实和深化上位规划，明确规划功能定位，提出发展目标。

2.2.3 空间结构与用地布局：依据上位规划确定的空间结构和约束性指标，明确规划空间结构；坚持节约集约用地，结合规划空间结构，对各类用途的用地和空间进行统一安排。

2.2.4 公共服务设施：落实和深化上位规划对公共服务设施的建设规模和用地布局要求，与相关专项规划合理衔接。合理配置公共管理与公共服务设施及城镇社区服务设施，划定公益性公共服务设施用地控制线，明确公益性公共服务设施的数量、界线、规模和控制要求。

2.2.5 居住用地：统筹居民对公共服务、就业、通勤、生态环境等的需求，构建多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房体系，合理安排居住功能，鼓励功能复合、居住与就业空间混合布局，

明确居住用地的布局与容量。

2.2.6 综合交通系统：落实和深化上位规划确定的路网结构和城市重要交通设施的控制要求，与相关专项规划合理衔接；合理确定道路系统布局、主次干道路网密度、重要交叉口形式等内容，合理确定轨道交通、公交走廊及换乘枢纽布局；鼓励规划建设完整连续的慢行交通网络，营造舒适宜人的慢行交通环境，建立高质量的慢行交通体系。

2.2.7 公用设施与公共安全：落实和深化上位规划对公用设施、公共安全设施的布局和要求，与相关专项规划合理衔接，合理确定供水、排水、热力、燃气、电力、通信、环卫等各类区域和城镇公用设施的建设标准和布局，划定公用设施类的基础设施用地控制线，明确独立占地的公用设施的数量、界线、规模、走廊宽度及控制要求；坚持预防为主、防抗救相结合，高标准布局城市安全设施，全面提升综合防范能力，提高城市韧性和安全保障水平。

2.2.8 生态环境保护：落实上位规划对生态系统保护、重大生态修复工程等的要求，与相关专项规划合理衔接。落实和深化上位规划对编制范围内河流、湖泊等生态系统的保护与修复的原则和要求，划定水体保护控制线和各类绿地范围控制线，提出海绵城市建设要求。

2.2.9 历史文化保护：落实和深化上位规划确定的历史文化保护范围界限和保护控制要求，与相关专项规划合理衔接，明确核心保护范围和建设控制地带，划定历史文化保护线，明确保护措施加强历史文化保护与传承。

2.2.10 城市设计：落实和深化上位规划中确立的空间格局和空间特色，明确风貌定位，设置人性化的公共空间，营造清晰有序的空间秩序，打造美好人居环境和宜人空间场所。

2.2.11 城市更新：坚持整体协调、系统贯通的原则，加强公共服务设施和基础设施配套，增加绿地和公共空间，构建均衡完备的公共服务体系。注重对城市文化的继承和发扬，新老融合，为城市更新地区的复兴注入新的活力。依据上位规划划定的城市更新空间单元，明确保留现状用地、保留规划用地、整治提升用地、改造重建用地，提出城市更新措施。

2.2.12 规划管理：合理划定街区，提出街区核心控制内容，将单元的建设总量和各项建设要求分解落实到各街区。将单元详细规划内容纳入国土空间基础信息平台，实现各类空间管控要素精准落地，为统一国土空间用途管制、强化规划实施监督提供法定依据。

2.3 成果要求

规划成果由法定文件、附件构成，法定文件包含文本和图则，附件包括说明书、图纸、相关意见纪要等。成果内容须符合项目任务书要求，满足国家现行的相关规划设计深度。提交的最终成果包括纸质成果及电子成果，具体包括：

2.3.1 纸质成果

规划文本和规划图纸（A3 需折叠至 A4 大小）以 A4 规格的文本封装，不少于 6 套。

2.3.2 电子版成果文件

提供包括各阶段汇报文件、最终规划成果文件，具体格式：设计文件格式（.docx 格式、.pdf 格式、.pptx 格式、.jpg 格式），矢量数据（.dwg 格式、.shp 格式、数据库格式等），以光盘形式提供并不少于 6 套。

规划编制时应同步建立规划数据成果，数据成果应满足国土空间基础信息平台数据标准。

3、莱州市街区层级控制性详细规划编制技术要求

3.1 项目概况

街区层级控制性详细规划强调实时性，结合发展需求分期编制，对具体地块作出实施性安排，确定各类管控指标，编制范围 20 平方公里。

3.2 服务内容

按照《山东省国土空间详细规划（控制性）编制导则（试行）》确定的总体要求、编制要素、成果形式，在现场详细勘探的基础上，与市政府、职能部门、街道办事处充分对接，确定规划编制原则，明确规划目标，深入研究功能定位及用地布局，并通过六线、管控指标等控制体系引导未来发展建设。

3.2.1 基础研究：规划应对该地区现状用地、发展条件等情况进行深入分析，提出存在的问题并有针对性地对街区进行规划。

3.2.2 功能定位：根据本区域的基础条件，人口、用地规模及发展趋势，科学确定本区域的整体功能定位。

3.2.3 用地布局规划：以区域整体功能为依据，衔接相关规划及周边街区，合理确定街区功能，提出用地布局优化调整方案。

3.2.4 公共服务设施规划：按照服务类型、范围和级别，确定各类公共设施的规划原则、分布位置、用地界线、使用性质、设施规模、服务范围及其它规划控制要求。

3.2.5 道路交通规划：改善原有道路交通体系，充分考虑与周边区域的交通联系。明确各级道路（控制到支路）红线、断面，以及交通微循环组织形式，确定公共停车场及交通管理设施的建设规模和布局要求，完善步行系统。

3.2.6 市政设施规划：确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线进行管线综合，对市政工程管线进行系统的梳理和整合。

3.2.7 开发强度管控：合理明确建筑高度、开发强度，为开发建设提供科学引导。

3.2.8 地块划分及指标控制：以街区划分为前提，合理进行地块划分，提出各地块控制指标。控制指标分为强制性指标和控制性指标两类，强制性指标包括各地块用地性质、用地兼容性、用地面积、建筑密度、建筑控制高度、建筑红线后退距离、建筑间距、容积率、绿地率、地下空间利用、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共设施等控制指标。指导性指标包括：人口容量、建筑体量、建筑色彩、建筑风格、其他环境要求。

3.2.9 制定相应的土地使用与建筑管理规定。

3.3 成果要求

规划成果由法定文件、附件构成，法定文件包含文本和图则，附件包括说明书、图纸、相关意见纪要等。成果内容须符合项目任务书要求，满足国家现行的相关规划设计深度。提交的最终成果包括纸质成果及电子成果，具体包括：

2.3.1 纸质成果

规划文本和规划图纸（A3 需折叠至 A4 大小）以 A4 规格的文本封装，不少于 6 套。

2.3.2 电子版成果文件

提供包括各阶段汇报文件、最终规划成果文件，具体格式：设计文件格式（.docx 格式、.pdf 格式、.pptx 格式、.jpg 格式），矢量数据（.dwg 格式、.shp 格式、数据库格式等），以光盘形式提供并不少于 6 套。

规划编制时应同步建立规划数据成果，数据成果应满足国土空间基础信息平台数据标准。

4、人员配备

拟任项目负责人须同时具有高级及以上职称和注册城乡规划师执业资格证书。

五、其他要求

（一）投标人须制定详细、完善的服务方案（包括但不限于以下内容），以保证服务质量和效率：

- （1）项目的理解及认识；
- （2）相关规划分析；
- （3）现状分析；
- （4）项目方案编制；
- （5）工作进度安排；
- （6）质量保证措施。

四、采购标的的其他技术、服务等要求

1. 项目的理解及认识评价：（1）项目理解；（2）规划思路；（3）项目重点难点分析及解决方案。

2. 相关规划分析：（1）总体规划；（2）详细规划；（3）相关专项规划；（4）规划实施效果。

3. 现状分析：（1）土地利用现状；（2）产业发展现状；（3）基础设施现状；（4）生态环境现状；（5）人口与社会经济现状。

4. 项目方案编制：（1）技术规划路线与规划理念；（2）规划内容；（3）规划成果。

5. 工作进度安排：（1）项目进度各节点安排；（2）各工作阶段进度控制措施。
6. 质量保证措施：（1）服务质量保障体系；（2）成果质量保障措施。
7. 企业业绩：自 2020 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准）承担的类似项目业绩。（控制性详细规划类或国土空间详细规划类）
8. 企业荣誉
9. 人员配备情况
10. 服务承诺、合理化建议

五、合同

政府采购合同

（中小企业预留合同）

项目编号：SDGP37068300020230200028

项目名称：山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详细规划项目

甲 方：莱州市自然资源和规划局

乙 方：_____

签署日期： 年 月 日

山东省烟台市莱州市自然资源和规划局莱州市国土空间详细规划项目由

SDGP370683000202302000284（项目编号）公开招标文件在国内以公开招标方式进行采购。根据法律法规及本项目采购文件的规定，甲方确定_____为中标人（乙方）。甲乙双方同意按照下面的条款和条件签署本合同。

一、合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分，组成合同的各项文件应互相解释，互为说明，解释合同文件的优先顺序如下：

- （1）合同格式以及合同条款
- （2）中标（成交）通知书
- （3）招标文件
- （4）投标人在评标过程中做出的有关澄清、说明、承诺或者补正文件
- （5）响应文件
- （6）合同补充条款或说明
- （7）本合同附件
- （8）双方认可的往来传真、邮件、电报、会议纪要等。

同一层次的合同文件规定有矛盾的以较后时间制定的为准。

二、合同范围：

本合同的范围应与上述规定的合同文件内容一致。

三、服务内容：_____

四、合同总金额：

小写：¥_____。

大写：人民币_____。

五、付款方式：合同签订生效后，付合同总价款的15%；提交成果后，付至合同总价款的30%，成果经专家评审完毕后，付至合同总价款的90%，余款于项目入库服务结束后一次性付清。（以上付款均为财政资金到位后无息支付）。

六、编制周期：_____

七、项目管理

乙方指定一人（姓名：_____，手机号：_____）全权负责该项目。在项目实施阶段，相关负责人必须配合。

八、质量要求：按照国家相关规范验收，符合国家、山东省、烟台市等现行法律法规、政策性、规范性文件等相关规定及标准。

九、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1) 甲方有权对乙方编制方案的实施进行监督，并有权督促乙方人员严格执行合同规定的各项条款。

(2) 对不按照国家、当地政府、甲方相关规定或因过失提供不符合要求的服务，将取消其成交资格。造成相应后果的，应承担经济责任，需要追究法律责任的，依法追究有关责任人的法律责任。

(3) 乙方履行合同应达到甲方的要求。如不能达到，甲方有权解除本合同。

(4) 积极协助乙方做好服务工作。

(5) 其它依法应由甲方享有的权利和承担的义务。

2、乙方权利与义务：

(1) 严格遵守国家、省、市的法律法规和投标文件中的服务质量标准，高质量、高效率地完成编制任务；

(2) 根据有关法律法规及本合同的约定，制定完成该服务的各项管理办法、规章制度及岗位责任，乙方项目负责人的行为视为乙方的行为，对乙方具有约束力；

(3) 除甲方事先书面同意并成为合同的一部分外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务；

(4) 乙方应配备具有相应资质、特定经验的工作人员负责项目实施，按照本合同约定的标准、要求和时间完成项目；

(5) 建立健全本项目的编制档案，并负责及时记载有关变动情况；

(6) 乙方人员在合同期间发生的人身伤害及安全事故等，无论因何种原因发生，其全部责任和费用均由乙方承担，甲方不承担任何责任；

(7) 拟投入本项目的服务专业人员在服务期内不得随意调整，特殊情况确需调整的，须经甲方书面同意并备案，调整后人员资格、能力、专业水平，须相当于或优于投标文件中相应专业人员，否则甲方有权解除合同；

(8) 乙方应保证甲方所使用的服务成果免受第三方提出的侵犯其知识产权的诉讼；

(9) 乙方交付成果文件后，按规定参加有关部门组织的审查，并根据审查结论负责不超过原定范围的内容作出必要调整补充；

(10) 接受甲方和有关主管部门的监督、指导；

(11) 其它依法应由乙方享有的权利和承担的义务。

十、合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后生效。

十一、违约条款

1、乙方不履行合同或履行该合同不符合约定，应向甲方支付违约金。乙方应按合同约定时间交付服务成果，每迟交一天，按合同金额的3%支付违约金。除迟交以外，乙方若出现其它违约行为，每天应按合同金额的3%支付违约金。

2、乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

3、乙方迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。（损失包括但不限于直接和间接损失、诉讼费、保全费、保全保险费、律师费、评估费、鉴定费等）

4、乙方违约除按合同约定支付违约金外，应就甲方的全部损失及全部维权费用（包括但不限于诉讼费、律师代理费、财产保全费、鉴定费、执行费等）承担赔偿责任。

5、其他未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和其他有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

十二、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能及时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在5天内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决。但确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担违约责任。

十三、争议的解决方式

1、在解释或者执行本合同过程中出现疑问或发生争议时，双方应通过协商方式解决。

2、经协商不能解决的争议，向莱州市人民法院提起诉讼。

3、除有争议部分外，本合同其他部分仍应按合同条款继续履行。

十四、补充协议

本合同未尽事宜，经双方协商后可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

十五、本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，山东亿信招标代理有限公司、莱州市财政集中支付中心各一份。

甲 方：

名称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

开户银行：

银行账号：

联系电话：

乙 方：

名称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

开户银行：

银行账号：

联系电话：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

（乙方开户银行及银行账号必须填写）

注：本合同模板仅供参考，后期以实际签订合同为准。