如有建议或意见，请以书面形式并加盖公章、注明联系人、联系方式，于2025年6月11日17:00之前送至我单位，逾期不受理（如邮寄，2025年6月11日17:00之后到达本公司

的邮件将不再受理）。

**项目要求（采购需求）**

**一、项目概况：**

1.项目名称：丰县城市更新体检评估、城市更新行动计划及城市更新专项规划编制项目

2.项目预算:本项目不接受超过198万元人民币（采购项目预算金额）的报价。（最后报价超过预算金额的为无效报价，按照无效响应处理。报价包括但不限于税金、劳务费、服务、供应商的利润等供应商所认为的与本项目相关的全部费用。采购人不再支付报价以外的任何费用。）

3.质量标准：符合国家及省、市相关法律法规、政策文件和相关规划，并满足采购人要求。

4.项目期限：自合同签订之日起一年

5.项目范围：规划范围与国土空间规划相衔接，覆盖丰县现状中心城区范围，总面积91.13平方公里。

**二、项目背景:**

实施城市更新行动，是党中央在新时期作出的重大决策部署，对全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义，也是贯彻落实国家实施城市更新战略决策的需要。

**三、项目实施依据**

《关于实施城市更新行动的指导意见》、《徐州市城市更新管理办法》、苏发改投资发〔2025〕120号省发展改革委 省住房城乡建设厅关于转发《城市基础设施更新改造重点领域实施方案编制要求》的通知、丰政办传〔2024〕9号县政府办公室关于印发《丰县国土空间专项规划审批办法》的通知。供应商提交的成果须能达到以上文件的规定和标准。

**四、项目具体内容:**

**（一）城市更新体检编制内容要求**

完成构建城市体检指标体系、开展体检诊断分析、进行问卷调查和公众参与和提出治理对策等内容，基于目标、问题、结果三个导向，结合数据采集的可操作性，针对群众反映强烈的公共服务缺失、交通拥堵、城市安全等城市病，建立发现问题、整改问题、巩固提升的联动工作机制，提出相应的治理对策和建议。按照住房和城乡建设部的总体要求，做到定期体检、跟踪问效、动态监测，有助于实现城市高质量发展的动态分析研究，进一步提升城市治理水平。

（1）构建具有丰县特色的更新体检指标体系

城市体检工作基础指标根据空间尺度划分为住房、小区（社区）、街区、城区（城市）四个层级。随着基础指标体系的不断完善，丰县城市体检有必要结合城区的自身特色、发展阶段和长远目标，因地制宜构建特色化的指标体系，使得体检内容更能契合本地需求，做到“好用”、“管用”。

（2）开展分析论证及问题诊断

以城市体检各项指标数据为基础，按照定性与定量、主观与客观的方法进行分析论证，采取问卷调查等方式，综合评价人居环境质量，找准城市建设发展存在的问题。在评价过程中，宜结合丰县自身条件，参照相关规范标准及先进城市指标水平，商议确定对标标尺。并通过指标间的联动分析，判断主次矛盾，找准“病因病灶”。

（3）明确城市更新体检结论

通过对评估结果的分析判断，按照治理难度、影响程度、影响范围，从易到难、从轻到重，形成城市更新体检结论，并为后续更新专项规划和行动计划提供支撑。

**（二）城市更新专项规划编制内容要求**

系统开展摸清家底的工作，夯实丰县城区建设用地评估基础，明确丰县城区城市更新的策略指引，探索城市更新的可持续实施模式。

1. 摸清资源家底

基于城市更新体检评估结论，结合丰县自身特点确定低效用地评判标准，梳理布局散乱、利用粗放、用途不合理的工业、居住、商业、配套等多类低效用地的规模及空间分布，作为未来城市更新的主要对象。对城市更新可用空间进行全面梳理，综合分析甄别现状更新用地的建设年代、开发强度、用地类型、规划条件等情况，进行更新空间潜力评估，确定未来重点更新改造用地的范围及规模。

2. 明确更新目标与策略

结合全国城市更新试点城市的政策要求，国土空间规划对空间结构的规划引导，提出城市更新工作的总体思路、目标和原则，制定统筹指导城市更新工作的总体策略，细分差异化的城市更新策略。

3. 更新片区划分与指引

（1）片区划分

城市更新片区是为实施成片更新活动而划定的工作边界，是协调多方权益、落实更新目标和责任的基本单元，是推动更新项目有序开展的基本管控单位。以产权主体、事权主体、操作主体、投资主体、公众等多方共同参与的工作机制，以充分衔接行政管理单元、控规管理单元的工作原则，形成具有高度可操作性的更新单元划定方案。结合丰县更新资源的实际特点，对城市更新单元进行主导属性的归类，明确单元更新方向。

（2）片区指引

结合国内外城市更新优秀经验，进一步从工作方式、规划内容、管理方式、实施路径等方面探索城市更新创新工作，在塑造更新特色亮点上寻求创意，凸显规划前瞻性、特色性、创新性。针对不同类型、不同区位的城市更新单元，提出政府收储、自主改造等改造模式建议与全面改造、微更新等改造方式建议。

更新功能指引：落实国土空间规划以及相关规划要求，按照功能布局，提出片区的规划提升建议，提出相适应的迭代城市功能，激发城市更新单元再次焕发活力。

重要公共服务设施统筹协调：结合更新片区改造总量以及开发强度等因素，对城市更新带来的公服需求增量进行评估，并通过基础设施的评估，校核改造规划，合理确定建设规模。

加强地方文化保护传承：加大地方文化资源保护力度，保护具有较高文化价值、时代特色或地域特色的建筑、街区及其影响地段的传统格局和风貌，推进文化资源活化利用，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。

风貌提升指引：结合片区的现状基础、特色定位，提出风貌整治提升策略，从城市天际线优化、景观体系完善、建筑风貌提升、开敞空间组织等方面，提升更新单元城市风貌。

（3）典型场景构建

根据更新片区不同类型，提出未来丰县城市生活场景、生产场景和休闲场景的构建方向，提出不同的改造强度及总量控制、功能复合与功能策划、城市风貌和空间特色。

打造完整社区生活场景：以完整社区为目标，对老旧小区提出“人本化、生态化、数字化“的改造理念，通过拆迁重建和保留提升结合的方式，因地制宜地融入更多未来教育、健康、邻里、治理等场景，重点解决配套设施不足、缺乏长效管理等问题，坚持功能完善和服务提升。

打造转型示范的产业社区：以中心城区内规划产业片区和即将发生腾退转换的现状产业片区为目标，对现状工业用地评估后，保留与城市相容的工业、保护工业遗存、厂房转型培育发展新型产业、土地转性发展商务和住宅。空间上实现现状低端产业向规划高端产业的转变、提高空间集约利用，实现功能复合，打造多元化、科创化的产业社区。

倡导滨水特色、文化融合的新商业：在信息技术和体验消费的驱动下，未来商业休闲场景跨界是不可阻挡的趋势，日常消费向文旅休闲转化，消费场景成为主要的社交途径。打破传统商业空间模式，引入业态混合、具有滨水特色、文旅商复合的商业模式，引领未来商业休闲新潮流。

结合城市更新片区划定情况，选取具有代表性的城市更新片区，编制片区策划方案。综合考虑社会效益、经济效益和生态环境效益，明确片区发展定位、基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向等内容。

1. **城市更新行动计划要求**

立足城市发展目标和城市更新体检评估重点问题，制定城市更新行动计划及实施方案，明确城市更新目标任务、项目清单和时序安排等，按照更新单元改造条件、改造潜力、改造意愿等条件，研究确定近期、中期、远期的改造时序安排。对更新项目实施的空间对象、内容要点、责任主体等提出建议。

针对城市更新行动运行中的“堵点”“难点”“痛点”，在技术管理、政策保障、模式路径等方面开展体制机制创新。理顺更新专项规划、城市更新行动、更新单元规划、更新项目方案的技术管理体系，明确各层级工作面切分。加强国内外更新案例研究，提出适配丰县治理的规划、土地、财政和项目操作流程等方面政策建议。

1. **成果要求：**

编制《丰县城市更新体检评估报告》《丰县城市更新行动计划》《丰县城市更新专项规划》。项目成果包括文本和图件。提供纸质成果10份（须盖单位公章、项目负责人签字）。提供所有成果的电子文件两套（光盘），其中文本文件使用PDF格式，图纸文件使用jpg格式。

**六、其他要求：**见磋商文件附件《拟签订的合同文本》。