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7月10日17:30之前送至我单位，逾期不受理（如邮寄，2025年7月10日17:30之后到达本公司的邮件将不再受理）。

江苏金普工程咨询有限公司

2025年7月7日

**项目要求（采购需求）**

**一、项目概况**

1.项目名称：徐州市城市更新专项规划

2.项目预算:本项目不接受超过100万元人民币（采购项目预算金额）的报价。（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、专家评审费、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，并通过委托方组织的技术评审，获得市人民政府批复，具体成果内容以采购人要求为准。

4.服务期限：自合同签订后6个月内完成报批成果（具体时间安排以采购人要求为准）。

**二、项目背景**

实施城市更新行动，是转变城市发展模式的必然之举，是城市现代化建设的重要抓手。2020年9月，党的十九届五中全会首次提出实施城市更新行动。2021年8月，住房和城乡建设部出台《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建的通知》。2022年《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》及党的二十大报告明确将城市更新上升为国家战略。2023年7月，住建部出台《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，指导各地扎实有序推进实施城市更新行动。2025年1月20日何立峰副总理在全国城市更新工作部署视频会议上要求大力实施城市更新，有力有序有效推进城市更新重点任务；5月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出了城市更新工作要求及目标、八项主要任务，并强调加强支撑保障。

省级层面城市更新各项工作有力有序推进，江苏省在政策支持、实施路径等方面进行了积极探索。2022年3月，省委、省政府出台《关于实施城市更新行动的指导意见》。2023年4月，江苏省住房和城乡建设厅发布《江苏省城市更新行动指引（2023版）》。2024年5月，省政府印发《关于支持城市更新行动的若干政策措施》，聚焦城市更新工作存在的突出问题精准发力，优化存量、提升品质、完善结构。全省累计遴选实施两批次80个省级试点项目，取得了可观可感的试点成果和示范效应。在全国实施城市更新行动可复制经验做法清单中，江苏省共入选14条，全省城市更新工作取得了阶段性成效。

作为苏鲁豫皖交界地区区域中心城市，徐州即将迈入城市建设增量结构调整和存量提质改造并重的内涵式发展阶。近年来，徐州市先后出台了《徐州市城市更新工作的实施方案（试行）》《徐州市城市更新管理办法》，但尚未开展全市城市更新专项规划编制，未划分重点更新片区，缺少全市统筹，更新项目呈现一定程度碎片化。《徐州市城市更新专项规划》作为城市更新工作的纲领性文件，将为全市城市更新政策的制定及各县（市）、区开展城市更新工作提供前瞻性、全局性、系统性的指引。

**三、项目目标**

强化“体检先行、市区联动、行动引领、亮点示范”理念，明确徐州城市更新的价值导向，识别徐州城市更新的战略性地区和亮点地区。建立市区两级联动的更新规划传导机制，划定更新片区，制定更新行动计划，形成徐州特色的城市更新规划体系。剖析现状更新资源，重点推进完整社区建设、老旧厂区聚能增效、老旧商业区活力重塑、历史文化区复兴、公共空间品质提升、城市设施提档升级等重点更新行动，策划一批可落地、可推广的更新示范项目，为徐州争创国家更新示范提供支撑。

**四、规划范围及规划期限**

规划范围为徐州市中心城区，并可结合城市更新工作需要具体调整。

规划期限为5年，与“十五五”国民经济与社会发展规划期限保持一致。

**五、项目须执行的标准、规范**

1.《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》及党的二十大报告，2020-2025年

2.住房和城乡建设部《关在实施城市更新行动中防止大拆大建的通知》，2021年

3.中共中央办公厅 国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，2021年

4.中共中央办公厅 国务院办公厅《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，2021年

5.住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，2023年

6.中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，2025年

7.《江苏省关于实施城市更新行动的指导意见》，2022年

8.《江苏省关于支持城市更新行动的若干政策措施》，2024年

9.《江苏省深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》，2024年

10.《徐州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，2021-2035年，其中近期2021-2025年

11.《徐州市城市更新管理办法》，2025年

12.国家、江苏省和徐州市其他法律法规和标准规范

**六、主要内容**

本次项目成果应符合住建部、江苏省住建厅有关城市更新专项规划编制的相关编制办法、技术指南、规范要求，主要内容包含以下内容：

（一）开展城市更新现状与问题评估。以徐州市城市更新体检为基础，坚持问题导向和目标导向相结合，深入查找群众急难愁盼问题和影响城市竞争力、承载力、可持续发展的短板弱项，梳理并分析徐州市的核心特征和问题清单和整治建议清单，结合地区更新需求与更新问题调查，明确城市更新重点和更新对象。

（二）提出城市更新总体思路和目标。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记关于城市建设的重要论述，全面落实党的二十大、二十届三中全会等精神，坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”，坚持“一个尊重、五个统筹”，落实徐州国民经济和社会发展规划目标，衔接国土空间规划分阶段目标及其相关规划目标，提出开展城市更新专项规划的总体思路和主要目标，基于更新潜力资源分布，提出系统引导、成片更新、分区推进等更新空间策略。

（三）明确城市更新重点任务和内容。结合市级更新工作重心，重点围绕既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村改造、城市功能完善、城市基础设施建设改造、城市生态系统修复、城市历史文化保护传承等重点内容，提出更新实施重点内容和重点空间，明确各项任务更新目标，提出行动策略、重点建设举措、明确底线约束和保护管控要求，形成更新项目库，并梳理重大支撑性项目。

（四）制定城市更新片区指引与时序。根据更新潜力资源类型及空间布局，统筹亟待更新空间与城市战略发展空间，划定若干城市更新片区，面向不同类型的更新片区，因地制宜的提出更新目标、主导功能、更新举措，根据轻重缓急确定更新时序安排。

（五）建立城市更新项目清单和机制。结合城市更新评估和城市体检工作，系统谋划城市更新项目库，明确项目入库、出库的管理规则，确定项目名称、类型、规模、资金来源和实施时序等。注重机制创新探索，完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制，以典型项目和典型片区建设探索可复制可推广的机制，以机制建设带动实施示范项目，彰显成效，提出土地、财税、金融、审批等配套支持政策建议。

**七、项目实施期限及进度要求**

项目签订合同后主要分为四个阶段。

1.第一阶段：项目启动后一个月

完成现状调研和基础资料收集，分析现状问题，提出规划要点，形成编制大纲。

2.第二阶段：项目启动后两个月

提出城市更新目标策略，初步划定更新片区，提出片区指引和重点项目清单，开展城市更新专项规划初步成果编制并向委托方汇报。

3.第三阶段：项目启动后三个月

根据委托方意见，修改完善初步成果，深化细化片区更新指引，形成城市更新项目库，形成中期成果。

第四阶段：项目启动后六个月

完善中期成果，组织专家评审，通过后，提交市规委会审议后报市政府审批。

审批通过后，跟踪维护成果内容，协助完成规划的印发和实施。

以上工作安排在工作过程中可根据具体情况调整。

**八、成果要求**

1.成果内容

规划成果应包括规划文本、重要图表及其他必要的附件。

2.成果形式

应包括纸质文档和电子文件，并符合下列要求：

纸质文档应包括文本、重要图表和附件;

电子文件应包括文本、重要图表、附件的电子文件。文本、表格和附件采用 word、pdf 格式，图件采用 jpg 格式，数据库矢量文件采用gis 格式（2000国家大地坐标和1985国家高程数据基准）。

**九、其他服务要求**

1.对项目背景、现状、目标、任务、内容进行全面理解分析，拟定科学的研究技术路线，分析研究重点、难点并提出解决对策和建议。提供优质的全过程服务，包括配合召开专家技术评审会、报批、发布等。提供至少1年的城市更新技术支撑服务，包括专家授课、经验总结、媒体宣传等。

2.工作计划安排科学合理。

3.根据采购需求及评分标准制定相应的投标方案。

4.供应商应遵守相关的保密要求，对采购单位提交的相关文件、资料等不得随意外泄。

5.成交供应商应充分考虑项目实施过程中的各项安全风险，并采取必要的措施予以保障；若项目实施过程中发生任何安全事故或人身伤害，则均由成交供应商自行承担。

6.其他内容见《磋商文件》附件6《拟签订的合同文本》。