

附件 2:

一、项目名称

《武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局 2022 年控规用地变更方案论证及供地项目地段城市设计和用地与空间规划论证》

二、立项依据

按照 2021 年 2 月自然资源部住宅用地供应“两集中”同步出让政策及 4 月市自然资源和规划局发布的《武汉市新城区（开发区）城市设计编制技术导则》集中供地地块需开展城市设计的工作要求，结合东湖新技术开发区近年土地供应计划及规划编制情况，主动谋划，整体统筹区内规划编制项目的编制工作，以提高编制质量和审批效率。为此，武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局拟组织开展《武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局 2022 年控规用地变更方案论证及供地项目地段城市设计和用地与空间规划论证》。

三、设计范围

（一）控规局部用地变更方案论证

1. 控规局部用地变更方案论证：预计涉及控规局部用地变更方案论证的项目用地面积约 7286 公顷。

2. “三线一路”规划调整：预计涉及“三线一路”规划调整的项目个数约 2 项。

3. 规划选址论证：预计涉及规划选址论证的项目用地面

积约 80 公顷。

4. 生态准入论证：预计涉及生态准入论证的项目用地面积约 156 公顷。

5. 交通市政类

（1）交通市政类的控规局部用地变更方案论证

本项“控规局部用地变更方案论证”系因道路交通和市政设施引起的控规局部用地变更方案论证。预计涉及本项控规局部用地变更方案论证的项目个数约 15 项。

（2）用地与空间规划论证

预计涉及交通市政项目的拟供应土地约 15 公顷，建筑量约 45 万平方米。

（二）用地与空间规划论证

1. 用地与空间规划论证

预计拟供应土地约 1700 亩（约 113.3 公顷），建筑量约 283.3 万平方米。

2. 地段城市设计

结合拟供应土地的用地范围，以地块周边道路围合边界为限，预计本次地段城市设计的研究范围约 6800 亩（约 453.3 公顷）。

3. 其它

根据工作实际需求开展以下对应类型的编制工作：

（1）概念方案设计：预计涉及概念方案设计的项目，

其建筑面积约 22 万平方米。

（2）交通影响评价：预计涉及交通影响评价的项目建筑面积约 190 万平方米。

（3）三维城市设计：预计涉及三维城市设计的项目建筑面积约 40 万平方米。

（4）专题研究：预计涉及专题研究的项目个数约 2 项。

四、工作内容

（一）控规局部用地变更方案论证

1. 控规局部用地变更方案论证

梳理控规变更的原因及必要性，系统分析拟变更用地的现状基本情况、上位规划相关情况；针对用地变更前后情况，开展可行性及相关影响分析，最终形成建议的控规用地变更方案论证报告。

2. “三线一路”规划调整

落实“三线一路”管控要求及调整程序，结合相关规划、现状情况以及项目诉求，提出调整原则及调整思路。

3. 规划选址论证

依据相关规划、现状建设条件，明确选址范围，论证项目选址的合理性和可行性。

4. 生态准入论证

对项目建设意义、场地及周边现状建设情况、上位规划进行解读，分析项目建设的必要性和可行性；结合项目的功

能、业态、具体建设内容、相关规划及基本生态控制线相关要求，开展生态准入论证。

5. 交通市政类

因具体建设项目引发的交通市政论证研究、因道路交通和市政设施引起的控规局部用地变更方案论证以及其它规划论证项目。

（二）用地与空间规划论证

1. 用地与空间规划论证

按照上位规划及相关规划的要求，结合供地地块用地及周边的建设情况，在满足相关法律法规的基础上，提出规划设计条件建议。

2. 地段城市设计

分析供地地块与周边地区的空间关系，对区域空间形态、场地景观、交通流线、公共空间等内容进行系统设计，重点针对建筑高度、天际轮廓线、重要界面等空间形态内容进行研究，作为用地与空间规划论证的支撑。

3. 其它

根据工作实际需求开展其它对应编制工作，包括概念方案设计、交通影响评价、三维城市设计及专题研究（项目策划、控规实施评估等）等。

五、成果形式及验收标准

（一）成果形式

1. 签订中标合同之后，采购人将单个规划设计任务通过任务单的形式交由中标人完成；

2. 采购人委托的各个规划设计任务均需形成独立成果；

3. 各套成果均需提供纸质成果图册 6 份及 1 份电子版成果，电子版成果包括最终成果 PDF，相关公文、审查会议纪要，以及必要的过程图纸的 CAD/GIS 等可编辑文件（刻盘提供）；

4. 如果中标人为独立中标人的，签订中标合同之后，采购人将单个规划设计任务通过任务单的形式交由中标人完成。中标人需将采购人委托的单个规划设计任务单独制作成果，并加盖中标人的成果出图印章，提交采购人办理成果验收手续，中标人应对出具的结果负责；

5. 如果中标人为联合体中标人的，联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。本项目要求承担的责任包括：签订中标合同之后，采购人将任务单交由联合体，由联合体内部协商分工确定一方或多方承担具体工作。明确由联合体其中一方承担的单项规划设计任务，由其对负责编制的规划设计成果加盖成果出图印章，并对成果质量负责；明确由联合体多方承担的单项规划设计任务，由联合体具体承担任务的各方对各自负责编制的规划设计成果加盖成果出图印章，各自对其负责编制的成果质量负责。

（二）验收标准

1. 符合国家或地方其他相关的法律、法规、规范和条例；
2. 符合其它已批复的上位规划、相关法规及要求等；
3. 最终成果应通过管委会或市级相关部门（如涉及）审查，并按有关会议要求修改完善。

报价说明：

供应商可参考计费标准或参照同类采购项目历史成交价格测算本项目。

序号	工作项		工作量 (暂估)		计费参考	金额（万元）
（一）控规局部用地变更方案论证						
1	控规局部用地变更方案论证		7286	公顷	参照中国城市规划协会《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2004 中规协秘字第 022 号）文件计费；单项基价 10 万元。	
2	“三线一路”规划调整		2	项	参照中国城市规划协会《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2004 中规协秘字第 022 号）文件计费	
3	规划选址论证		80	公顷	参照《湖北省物价局关于城市规划咨询收费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]146 号）文件计费；单项基价 10 万元。	
4	生态准入论证		156	公顷	参照《湖北省物价局关于城市规划咨询收费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]146 号）文件计费；单项基价 13 万元。	
5	交通市政-控规局部用地变更方案论证		15	项	参照中国城市规划协会《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2004 中规协秘字第 022 号）文件计费；单项基价 10 万元。	
	交通市政-用地与空间规划论证	用地面积	15	公顷	参照《湖北省物价局关于城市规划咨询收费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]146 号）文件计费；单项基价 10 万元。	
		建筑面积	450000	平方米		
（二）用地与空间规划论证						
1	用地与空间规划论证	用地面积	113.3	公顷	参照《湖北省物价局关于城市规划咨询收费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]146 号）文件计费；单项基价 10 万元。	
		建筑面积	2833000	平方米		
2	地段城市设计	供地范围	113.3	公顷	参照中国城市规划协会《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2004 中规协秘字第 022 号）文件计费；单项基价 15 万元。	
		研究范围 （已扣除供地范围）	340	公顷		

序号	工作项		工作量 (暂估)		计费参考	金额（万元）
3	其它	概念方案设计	220000	平方米	参照国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）文件计费	
		交通影响评价	1900000	平方米	按照《关于发布武汉市建设项目交通影响评价计费指导意见的通知》（武土交[2008]文第01号）文件计费；单项基价 10 万元。	
		三维城市设计	400000	平方米	参照《湖北省物价局关于城市规划咨询收费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]146号）文件计费；单项基价 5 万元。	
		专题研究	2	项	参照中国城市规划协会《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》（2004 中规协秘字第 022 号）文件计费	
合计						