采购需求

**1.项目概况及说明**

1.1为落实西安市委、市政府关于团结片区更新发展的部署要求，以“规划引领、项目带动、提升品质、保障收益”为原则，实施片区改造更新全生命周期管理，加快片区土地整备、项目建设、产业培育、价值兑现，构建产业繁荣、功能完善、充满活力的现代化城市更新示范片区。

近年来，团结村片区先后经历西城发集团合作改造、市区联合储备开发和红旗铁路线更新改造等工作，片区已全面完成回迁安置，基本完成征地拆迁、基础配套和公服设施建设，发展基础良好、开发潜力巨大。2025年初，团结片区被列为全市城市更新试点示范片区，由未央区作为实施主体开展更新，现状主要存在土地规划和征收整备供应开发建设联动不够、区域开发效益未能充分释放等问题，亟待对片区进一步规划设计、安排实施。

因此，亟须开展《团结片区城市更新发展项目规划和开发方案编制》，按照高点定位、功能升级、示范带动的要求，通过详规“一张图”和土地征收整备供应一体联动策划，解决土地储备和开发计划不协调、铁路公园效益外溢不足、区域功能布局再优化等问题,充分发挥片区城市更新红利和红旗铁路公园辐射带动效应，最大化提升区域土地价值，促进片区高效更新、内涵提升、精明发展，实现区域发展的蝶变新生。

1.2本项目标的所属行业为其他未列明行业评审时以投标人《中小企业声明函》中列明的所属行业为准，投标人可根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）和《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)相关规定确认标的信息所属行业。

1.3采购需求中带有“★”号的条款（参数）为实质性条款（参数）不得有负偏离，实质性条款（参数）有负偏离的按无效响应处理。

1.4采购需求中带有“▲”号的条款（参数）为重要条款（参数），重要条款（参数）不满足的将影响评审得分，其余条款（参数）为一般参数。

**2.服务内容和要求**

**2.1工作范围**

团结片区范围西至贞观路、南至凤城五路、东至北辰路、北至绕城高速路，面积约13.07平方公里(19609亩），包括五类征收储备用地管理关系，涉及10个更新区块（7.34平方公里，10890亩），具体如下：

（一）市级团结片区

（1）团结东更新区块（1.27平方公里、1905亩）；

（2）团结北更新区块（1.00平方公里、1500亩）；

（3）团结-谭家村更新区块（0.36平方公里、540亩）；

（4）团结-联合村更新区块（0.59平方公里、885亩）；

（5）团结-未央湖更新区块（0.50平方公里、745亩）。

（二）市级红旗片区

（1）红旗北更新区块（0.46平方公里、684亩）；

（2）红旗南更新区块（0.40平方公里、599亩）。

（三）区级储备地

（1）区级储备更新区块（0.55平方公里、827亩）；

（2）西航更新区块（1.88平方公里、2822亩）。

（四）西城发用地

（五）轨交一体用地

环园中路轨交一体更新区块(0.33平方公里、501亩)。

**2.2工作内容**

本次工作内容主要包括团结片区城市更新实施详细规划、开发实施方案、详细城市设计、交通市政专项等四个方面，具体内容如下：

（一）团结片区城市更新实施规划

基于总体发展思路和区域总体统筹，聚焦团结片区更新范围编制实施详细规划，在现状摸查、范围划定、目标定位、功能策划、规划优化方案等方面进行系统性研究，提出更新实施详细规划。

（1）现状摸查梳理。从团结片区地上地下要素资源条件和人民实际需求出发，聚焦城市安全韧性、城市结构完整性、城市功能互补性三个维度，对团结片区土地利用情况、相关规划情况、历史文化遗产资源情况、企业搬迁进展情况等信息进行梳理分析，综合考虑团结片区周边城市功能和自身更新潜力，提出存在问题。

（2）更新范围划定。在土地整理基础上，衔接单元详细规划的相关要求，按照城市更新实施的完整性和独立性，划定团结城市更新片区和重点区块，保证基础设施和公共服务设施相对完整，综合考虑道路、公园等自然要素及产权边界等因素，符合成片连片开发建设的要求。

（3）更新目标定位。在现状资料调查和评估的基础上，研判团结片区发展趋势，分析片区在产业转型升级、公共设施完善、历史文化保育、综合效益升级等方面的核心价值，积极谋划商业商务、科创文旅、民生配套、产业服务等项目，提出团结片区更新目标与规划定位。

（4）功能业态策划。深入研究团结片区的功能业态及规模，依托更新引领项目、公共配套和基础设施等建设，形成片区中心，带旺人气，促进土地升值和资源盘活，确保更新既符合地区发展的目标要求，又符合市场的需求。

（5）规划优化方案。结合片区发展现状与定位，在国土空间详细规划方案的基础上，按照规模不减、数量不变、布局更优原则进行规划优化，在对既有国土空间详细规划方案充分研判的基础上，明确本轮实施规划着力解决的问题，合理布局各类项目用地，落实近期重点项目布局，明确地块划分、功能配比、土地利用性质、开发强度及其他城市系统性要素空间配置方案，优化形成整体土地利用方案，为土地开发、项目建设、宣传展示搭建平台。

（6）地块实施详规。在实施规划、开发实施方案和详细城市设计的基础上，聚焦近期开发实施的47个重点地块，落实细化规划指标、管控要求和重点区块的传导要求，明确用地布局，明晰地块的用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、城市设计等技术指标，确定基础设施和公服设施的用地规模、范围，以及建筑形态、公共空间等城市设计控制要求。

（二）团结片区开发实施方案

基于土地现状权属分析，结合区土地收储供应计划，制定片区整体开发实施方案，明确土地收储、道路建设、公服市政建设、土地出让方案等内容，并分区块制定土地收储开发实施方案。

（1）片区整体开发实施方案。根据片区开发建设诉求，梳理出适宜规划范围开发实施的政策依据，并根据现状详查分析情况，结合用地权属人的诉求、相关利益人的意见以及规划情况，提出规划范围土地整合、土地收储策略等，明确包括土地开发、道路建设、市政公服建设等在内的开发实施计划。

（2）片区经济平衡测算。根据规划范围现状详查分析情况，结合土地整合、征收储备方案，估算土地整合、征收储备成本；根据土地整备方案，结合规划方案估算可出让的地块面积、指标及出让收益；在此基础上，测算规划范围经济效益情况。

（3）重点更新区块土地收储、基建、出让实施方案。针对10个重点更新区块，分类开展土地收储、基建、出让实施方案研究。对于开发型区块，开展土地收储、基础设施建设的安排和成本投入分析测算，制定各区块的出让方案，明确年度实施计划；对于改造型区块，在梳理土地权属的基础上开展功能指引研究，明确留改拆更新实施策略，制定实施计划，开展经济测算分析。

（三）团结片区详细城市设计

在构建片区整体城市设计体系的基础上，针对团结东、红旗北、区级储备3个重点更新区块开展详细城市设计研究，通过对空间框架、功能业态与产品策划、敞开空间、城市界面、建筑形态、城市天际线、地标建筑、视线廊道等方面的整体统筹，对片区实施规划、各重点区块开发方案和各地块规划指标提供支撑，指导后续地块的规划调整。

（四）交通及市政专项研究

（1）开展综合交通体系专项研究。梳理并优化片区道路交通体系，提出优化调整道路格局与红线方案，研究区域慢性交通、公共交通体系，提出优化策略与方案，开展区域交通承载力分析以及重点地块周边承载力评估。

（2）开展市政设施专项研究。对片区市政基础设施规划进行深入研究，结合片区功能布局、人口分布、近期建设重点项目等内容，进一步研究片区给水、雨水、污水、电力、供热、燃气等市政设施内容，提出优化调整方案。

**2.3进度要求：**通过采取科学、合理、可行的组织、技术、管理等相关控制措施将项目实施进度控制在采购人所要求的合理时间节点内。

**2.4技术要求：**具备完成规划和方案编制的技术力量及报告编制的领域经验，具有独立开展和研究的服务能力，保证在国家、省、市（行业）标准、规范及西安市地方现行相关规范及行业标准制约的前提下做好项目的组织协调、进度控制、难点、重点把握、质量控制等方面工作。

**2.5人员配置要求：**服务方按项目服务要求及特性，自行组织实施与管理，建立以负责人为核心的履行合同所必需人员团队，相关人员经过严格培训，有相关工作经验，能够胜任项目工作，保证项目顺利实施。

**2.6设施设备要求：**服务方根据项目采购项目特性及要求，自行配置投入履行合同所必需的各类设施设备（不限于专业设备、辅助设备、工具、软件等）及场所，保证项目顺利实施。

**2.7服务要求：**（1）服务方须指派专属人员与采购人联系服务事宜，服务响应时间应根据采购人实际安排随时调整。

（2）服务方需根据服务实际情况编制服务方案，服务计划、服务进度安排等方案措施。

（3）服务方在本项目人员要求技术水平高、组织能力强、有丰富的实践经验，懂管理、善于协调。服务人员中的组织人员、技术人员、监管人员、辅助人员等要求有服务经验或持证上岗；服务队伍稳定，保证整个项目顺利完成，服务方未经采购人同意，不得擅自更换本项目在响应文件中指定的服务队伍。

（4）服务过程中，严格遵守各种管理规定及规章制度，做到安全文明。

（5）服务方派遣的服务人员对于在工作中获悉的一切政府工作的信息应严格保守秘密，不得泄露；对于违反者，给采购人单位造成不良社会影响的，或给采购人单位造成损失的，由服务方承担赔偿责任。

（6）严格按照国家、陕西省、西安市有关规定及采购人要求进行服务，不得随意更改或者变换服务内容，每项服务内容实施前应事先取得采购人的落实后方可实施。

（7）配合促进采购人安排的其他相关工作。

（8）服务结束，提供本项目相关所有服务的成果报告及归档资料。

**2.8成果要求：**（1）成果内容应完整真实、科学严谨、思路清晰、具有代表性，符合新形势、新变化、新发展下的现状。

（2）工作成果包括 1 份团结片区城市更新实施规划方案、47个地块实施详细规划图则、1份团结片区开发实施方案、1份团结片区详细城市设计方案、2份专题研究报告。

（3）所有提供资料包括：①纸质成果采用 A4 幅面双面印刷装订，一式三份；②电子成果为与纸质成果相对应的电子文档（pdf 格式），以 U 盘形式提供 1 份。

**3.商务要求**

**3.1服务期限：**12个月。

**3.2服务地点：**按采购人指定地点。

**3.3服务质量：**（1）各项服务符合国家、省、市（行业）强制性标准及采购人要求的合格标准。

（2）服务、产品（如有）执行的标准、规范：必须执行国家、行业强制性标准；没有国家、行业强制性标准的按①国家标准、规范→②行业标准、规范→③地方标准、规范→④团体标准、规范→⑤企业标准、规范类推顺序执行；凡涉及的相关规范，国家有最新标准的以最新标准为准，所有标准哪个标准高执行哪个标准。

**3.4考核（验收）标准和方法：**现行的国家标准或国家行政部门颁布的法律法规、规章制度等，是项目验收的重要依据，采购单位根据有关规范、规定及项目要求对服务进行检查或考核，服务方须接受采购人的各类考核或检查；若验收不通过或服务质量不符合采购要求，服务方应在一定期限内以采购人要求的标准进行整改或进一步完善，并再次进行考核或检查，若服务方在接受检查整改后最终仍未按要求提供符合要求的服务，采购人有权按违约予以撤项，由此产生的一切责任和费用均由服务方承担。

**3.5合同价款及支付方式：**详见政府采购合同格式中相关条款。

**3.6违约责任及解决争议：**详见政府采购合同格式中相关条款。