

蒲城县城市更新专项规划编制项目 采购需求

一、项目概况

城市更新是新时期城市工作的重点方向。2025年，住建部明确提出“先体检、后更新”“无体检、不更新”的工作原则，要求建立“体检发现问题、更新解决问题、评估实施效果、推动巩固提升”的闭环工作机制，推动城市体检与城市更新一体化推进。同年，陕西省住房和城乡建设厅印发《陕西省城市更新规划编制导则》（陕建发〔2025〕123号），对全省城市更新规划编制工作提出规范性要求，明确了专项规划的功能定位、编制内容和技术标准，标志着陕西省城市更新工作进入规范化、系统化推进阶段。

近年来，蒲城县坚持“优布局、抓提升、补短板、强管理”的总体思路，以打造陕西新型工业重镇、关中东部最佳生态宜居地、全国特色农业示范地、区域知名旅游目的地为目标，城市发展正从“补短板”向“提品质”跨越，系统谋划城市更新工作迫在眉睫。本次专项规划将以国土空间总体规划及《陕西省城市更新规划编制导则》（陕建发〔2025〕123号）为依据，加快建立完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的规划实施体系，强化与详细规划、城市体检的统筹衔接。坚持问题导向，将城市体检发现的问题作为城市更新专项规划的工作重点，明确城市更新重点和重点更新对象，科学确定规划目标，统筹部署八大类重点任务，在此基础上，划定更新片区，明确片区更新目标、定位及类型，提出更新模式和更新内容，系统谋划，推动城市更新项目储备与实施时序的有效衔接。

二、服务内容

本次城市更新范围为蒲城县中心城区建成区，面积约21.41平方公里，规划期限为2026—2030年。规划以问题导向与目标导向相结合，衔接蒲城县国土空间总体规划及详细规划要求，明确城市更新总体目标和年度工作目标，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、城市功能完善、基础设施改造、城市生态系统修复、历史文化保护传承等方面细化重点任务，统筹考虑功能布局、问题分布、更新潜力等因素，合理划定城市更新片区，明确更新时序安排；按照“谋划一批、储备一批、实施一批”的原则，建立城市更新项目库，并从土地、财政、金融、政策等方面提出配套保障措施建议。主要工作安排如下：

1.收集城市更新基础资料

- (1) 摸清现状底数：全面掌握蒲城县中心城区基础数据。
- (2) 识别问题短板：结合城市体检成果，深入查找突出问题。
- (3) 收集部门需求：了解各相关部门对城市更新的意见建议。
- (4) 听取群众诉求：深入社区了解居民实际需求。
- (5) 挖掘特色资源：梳理蒲城历史文化、旅游、产业等方面的特色资源。

2.现状分析与问题诊断

整理汇总调研资料，建立现状数据库；开展土地利用、建筑质量、人口分布、设施覆盖等专项分析；结合城市体检成果，形成城市问题诊断报告；识别重点更新区域和重点更新对象。

3.规划研究与方案编制

研究确定城市更新总体目标和阶段目标，构建城市更新指标体系。明确城市更新重点任务（八大类），划定城市更新片区，明确各片区更新定位、类型和模式，开展专项规划衔接研究（停车设施、交通、“十五五”规划等），形成规划初步方案，组织内部研讨。

4.规划成果编制

按照《陕西省城市更新规划编制导则》要求，编制规划文本；绘制规划图件（更新片区图、重点任务分布图、强度管控图等）；编制规划说明；建立“专项规划一片区策划一项目实施方案”实施体系框架；形成规划草案。

5.征求意见与修改完善

征求相关部门意见，组织召开部门座谈会；组织专家论证会，邀请省市规划专家对规划成果进行评审；开展公众参与，通过公示、座谈会等形式听取公众意见；根据各方意见修改完善规划成果。

三、技术要求

1.现状分析与问题诊断技术要求

按照“住房一小区一街区一城区”四个空间尺度，分层级查找安全、设施、环境、管理等方面的短板弱项。充分利用国土空间规划“一张图”、城市国土空间监测、房屋建筑普查等数据资源，结合部门座谈、社区调研、满意度调查和大数据分析，全面采集人口、用地、建筑、基础设施、公共服务、历史文化等基础信息，识别存量资源的更新

潜力和重点更新片区。诊断成果应包括问题清单、整治建议清单、资源潜力清单和更新潜力片区图，并重点关注蒲城县老旧小区、历史文化保护、道路交通、公共服务、市政设施及棚户区等领域的突出问题，为后续更新策略制定和项目库建设提供精准支撑。

2.成果编制技术要点

分析与评估技术：运用 GIS 空间分析进行设施覆盖与服务半径分析，采用空间句法评估街道可达性与空间整合度，借助大数据分析人口流动、职住平衡及空间活力特征，通过建筑信息模型模拟改造方案并测算工程量。方案设计层面，运用城市设计方法进行空间形态与风貌特色塑造，采用模块化标准化设计提升效率，应用绿色建筑技术提升节能环保水平，融入海绵城市理念优化雨水管理。

经济测算技术要点：分类分项测算建设成本、拆迁成本与安置成本，测算土地收益、物业收益与运营收益，运用现金流分析与净现值分析评估资金平衡，设计政府投资、社会资本、混合开发等多元化投融资模式，确保方案的经济可行性与可操作性。

3.成果格式要求

成果编制应严格遵循《陕西省城市更新规划编制导则》要求，由规划文本、规划图表和支撑材料三部分构成，最终提交纸质版成果文件 6 份、电子版成果文件 6 份（PDF 及 DOC 格式）。

四、商务要求

1.服务期限

合同签订之日起 90 天内完成项目全部工作内容并交付成果文件。

- (1) 15 个日历天内完成基础资料收集；
- (2) 30 个日历天内完成现状分析与问题诊断、规划研究与方案编制；
- (3) 45 个日历天完成最终成果。

2.服务地点：蒲城县内，采购人指定地点。

3.质量要求：符合现行国家、行业“合格”标准。


蒲城县住房和城乡建设局
2026年3月24日