

岳阳市政府采购项目采购需求

项目名称：华容县城体检和城市更新专项规划编制技术服务项目

采购单位：华容县住房和城乡建设局



主管单位：华容县住房和城乡建设局

编制单位：湖南双博招标代理有限公司



编制时间：2026年 7 月 16 日

编制说明

一、适用范围

岳阳市各级预算单位使用财政性资金采购货物、工程和服务的项目。

二、编制要求

1、编制的项目采购需求，应当符合《财政部关于印发政府采购需求管理办法的通知》（财库（2021）22号）要求及政府采购的相关规定。

2、采购单位对填报内容的真实性负责，可以自行组织编制，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制，委托编制的应当在委托协议中明确委托职责及要求，并对其委托编制的内容真实性负责。

3、编制执行的有关标准应当在相关专业领域内具有权威性、通用性和对等性，应当为实现采购标的功能与目标的基本条件，不得设置歧视性、倾向性或者排他性标准和要求。

三、其他说明

1、斜体字部分属于提醒内容，编制时应删除；对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

2、项目采购需求作为采购资料存档备查。

办发〔2025〕49号）、《县城体检工作手册（试行）》、《城市更新规划编制导则》（建办科〔2025〕46号）等文件要求和决策部署，适应城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主阶段的新形势，为抢抓政策机遇，落实华容县“十五五”县城发展新需求，需推进县城开发建设方式转型，坚持城市体检先行、强化规划引领，全面掌握县城建设发展状况，聚焦解决群众难题与补齐短板；立足长远，科学谋划更新建设计划。特开展华容县城体检及城市更新专项规划编制，服务华容建设“产业强县、开放大县、江湖美县、品质名县”，推动富美华容现代化强县建设。

2. 编制依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》；
- （5）《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》；
- （6）《住房和城乡建设部办公厅关于印发城市更新规划编制导则的通知》；
- （7）《住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）；
- （8）湖南省人民政府办公厅发布的《关于持续推进城市更新行动的实施意见》（湘政办发〔2025〕49号）；
- （9）《岳阳市关于支持城市更新行动的若干政策措施（试行）》（征求意见稿）；
- （10）《县城体检工作手册》（试行）；
- （11）《城市更新规划编制工作手册》；
- （12）《城市更新规划技术指南》（中国城市规划协会 2025. 11. 13）；
- （13）《华容县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- （14）国家、省、市现行的其他相关法律、法规、规范、标准、规划等。

3. 规划范围：华容县城（与县级国土空间总体规划划定的中心城区城镇开发边界基本一致）。

（三）、服务内容

1. 开展县城、街区、小区住房维度的城市体检、主要工作内容包含指标体系构建、数据采集与处理、分析评价、形成问题清单和整治建议清单、城市体检报告编制等内容。

2. 依据城市体检结果，协调我县“十五五”期间的总体发展部署，编制城市更新专项规划，包含问题分析与更新对象识别、规划目标、重点任务、城市设计、片区指引、项目库、保障措施等内容。

四、技术要求

（一）县城体检

（1）前期组织与现状调研

县政府抓落实，住建部门统筹，组织好工作专班、第三方服务机构，各部门、乡镇、社区和村共同参与，召开工作部署会并制定印发工作方案，根据体检工作数据采集进度要求，组织开展技术培训工作。结

（6）体检成果报告编制

在全面汇总县城体检工作开展情况基础上，根据分析评价汇总县城体检结果，编写县城体检报告，为后续城市更新专项规划的编制提供依据与指导。

（二）城市更新

（1）问题分析与更新对象识别

以县城体检问题清单为基础，通过基础资料调研、现场踏勘等实地工作，结合大数据分析技术，精准研判城市问题的空间分布特征与影响程度。以物质空间老旧破坏程度及闲置、低效、不当使用情况为核心依据，系统筛选更新对象，全面分析其价值与使用效率，最终整合形成更新对象“一张图”，实现全域更新对象可视化、精细化管理。

（2）更新规划目标

根据城市中长期发展需求，确定城市更新五年期的总体目标和年度工作目标。结合城市发展实际，将目标分解为可量化、可考核的年度工作目标与指标，通过城市更新规划对城市更新实施成效进行定期评估。

（3）更新重点任务与策略

主要包括八项内容，具体为确定既有建筑更新改造利用、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更新改造、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任务和要求。

（4）城市设计指引

1）城市结构和形态优化

从城市更新总体目标出发，提出更新主导功能方向，补齐城市功能短板，引导存量空间功能转换与混合利用，明确城市更新空间结构，优化居住、就业、服务、休闲等城市功能，促进产城融合、职住平衡。强化城市规划的管控和引导作用，做到功能复合、密度适中、高低错落、蓝绿交织。针对城市不同功能片区、功能组团等提出主导功能方向，保护和彰显自然山水格局，塑造更具特色、更有利于城市发展的空间形态。

2）不同层次设计引导要求

房屋层面。传承中华优秀建筑文化，应用创新理念和现代科技，促进新建建筑、改扩建建筑与保护建筑的风貌协调。明确单体建筑形体、色彩、材质、第五立面等的控制与引导要求。

小区、社区层面。完善公共服务设施布局，推动设施的功能复合与共享利用，优化小区、社区的整体空间形态、建筑布局和风貌特色，加强地上地下空间的复合利用。强化公共空间营造，精细化景观环境设计，构建慢行空间网络，协同市政交通等工程建设，因地制宜利用消极邻避空间。

县城层面。优化城区整体空间布局，完善城区功能业态，提升城区活力，提出城区建设高度、强度与密度分级指引要求，建立清晰有序的建设空间秩序。构建城区公共开放空间网络，提升环境品质，加强交通可达性，鼓励复合利用，梳理重要节点、界面与特色街道等，提出设计控制要求。

1) 城市更新专项规划文本应包括总则、问题分析与更新对象识别、规划目标、重点任务与策略、城市设计引导、片区指引、项目库、保障措施八部分。

2) 规划图表是规划文本的空间化、可视化表达，需与文本内容一一对应，应包括更新对象分布图、更新任务规划图、城市设计引导图、更新片区划分图、更新片区引导图、更新项目实施计划表等。电子数据成果的文本正文采用 word 格式或 pdf 格式。图则采用 jpg 格式，图纸比例宜采用 1:2000-1:10000，图纸目录和表达内容可根据需要拆分与增减。

3) 其他支撑材料包括城市设计相关成果、专题研究、会议纪要部门意见、专家论证意见等。（具体成果要求以上级发布的最新技术标准或文件为准）

（四）合同价款支付方式：县城体检成果通过华容县住房和城乡建设局组织的专家和部门审查，采购人支付合同金额的 30%；城市更新专项规划成果通过县级审查，采购人支付合同金额的 50%；供应商交付最终成果，采购人支付合同金额的 20%。（每次付款前，成交供应商向采购人开具合法有效的增值税发票。）

六、其他要求：

（一）本项目不组织集中踏勘，供应商自行与采购人联系踏勘事宜。 自行承担踏勘中有可能发生的人员伤亡事故和财产损失的后 果。现场踏勘中获取的资料和数据可作为编制响应文件时使用，采购人不对使用上述资料和数据所做的分析判断和结论负责。供应商现场踏勘的一切费用自理。

（二）成交供应商负责其派出的技术人员的人身意外保险和工伤保险。

（三）未尽事项：双方在合同中书面约定。

七、本项目需要提交的附件：无