

采购需求

一、项目概况（采购标的）

（一）采购项目名称：郴州市低效用地再开发试点项目。

（二）文件依据：根据《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》、《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）、《郴州市低效用地再开发试点工作实施方案》等文件精神，按照市政府工作部署，我局拟开展郴州市低效用地再开发试点工作。具体要求内容包括：调查摸底与标图入库、编制低效用地再开发专项规划、开展相关政策创新与支撑体系研究、提供试点工作全过程服务。

（三）项目范围：郴州市辖区范围，包括北湖区和苏仙区，以及郴州高新区、经开区全域范围。

（四）实施对象：（1）低效产业用地。国家产业政策已明确规定为禁止类、淘汰类和不符合安全生产和环保要求，以及长期处于停产和半停产的产业用地。也包括供而未用土地占比超20%或未开发面积达20亩的以上的土地。（2）低效城镇用地。建筑危旧、布局散乱、用途零乱、基础配套落后，不具有保护和保留价值，可以纳入旧城改造的老旧小区、“城中村”等各类城镇用地，促进城市更新。（3）低效农村用地。包括已废弃或闲置的乡村学校、卫生院等公益设施和乡镇企业等低效集体建设用地。

（五）服务期限：签订合同后-2027年9月。

二、工作内容

（一）调查摸底与标图入库

1. 制定认定标准。根据现有规范标准，结合郴州市现状用地特征，构建低效用地评价系统，制定低效用地认定标准。

2. 摸查入库。依次开展市辖区摸底研判、外业调查和标图入库，开展辖区低效用地信息调查，全面摸清当前低效用地的现状存量数据，实现上图入库。

3. 开展潜力及价值评估。以现状低效建设用地和低效自然资源为数据基础，结合郴州市国土空间总体规划、城市更新专项规划、影像等数据，依据各主管部门及产权主体的更新意愿，评估低效用地再开发潜力及价值，编制低效项目实施计划。

（二）编制低效用地再开发专项规划

根据《郴州市国土空间总体规划（2021-2035）》和低效用地摸排结果，在郴州市市辖区范围内，编制《郴州市低效用地再开发专项规划》。包括低效用地分析评价、再开发目标、规划策略、空间重点区域识别、空间单元划分指引、规划指引、实施引导、近期项目库、实施效益评价及保障措施等内容。

（三）开展相关政策创新与支撑体系研究

结合郴州市实际，从规划调整机制、优化存量工商业土地利用等方面开展相关政策创新与支撑体系研究，拓宽城镇低效用地、乡村低效用地盘活路径，推进低效用地处置，强化政策激励作用，助力试点项目顺利实施。

（四）提供试点工作全过程服务

1. 全过程服务包括在试点工作中，全过程组建技术咨询专家组等服务团队，协助召开与试点工作相关的现场会；
2. 配合审查主体做好试点工作定期沟通，以及各个阶段审查、咨询、指导工作，保障项目顺利推进；
3. 按照主管部门要求，编制郴州市低效用地再开发相关汇报材料，总结试点工作经验做法，以及编制和报送典型案例。

三、成果要求

1. 低效用地认定标准：包括《郴州市低效用地认定标准》文本。
2. 低效用地上图入库成果：包括数据库、表格、说明及图件等成果。
3. 专项规划及年度实施计划成果：包括专项规划和年度实施计划成果。
4. 相关政策研究成果：包括规划调整机制、存量工商业土地利用优化等方面相关政策文件或对策建议。
5. 典型案例及工作总结成果：包括典型案例总结材料、工作总结报告等成果。

四、工作进度要求

1. 合同签订后及时组建技术咨询专家组，协助召开试点工作相关现场会，完成试点工作实施方案和认定标准，完成低效用地全面调查和上图入库工作。
2. 根据上级部署安排，完成低效用地再开发专项规划编制工作。

3. 根据上级部署安排，开展政策研究，推动试点项目实施，完成相关评估总结工作，形成试点总结报告，归纳试点成功做法和经验，形成典型案例，建立可复制推广的政策体系和制度机制。

五、服务要求

1. 在低效用地再开发试点推进过程中，提供与市、厅、部相关领导及技术指导单位衔接支撑服务。

2. 服务期间，采购人可依据工作需要，要求中标人根据采购人要求及时修改成果，并提交最终成果及数据。

3. 提交原始数据，提交各阶段汇报文件，提交最终成果及数据。

4. 服务周期内，原则上项目负责人不得更换，中标人项目团队的其他成员有变更的，须经采购人同意并及时提供替代人员，替代人员应按照不低于原人员的要求进行配置。

5. 服务期满后，提供不少于 2 年的郴州市低效用地再开发实施计划和数据库动态维护服务，为提升低效用地再开发工作管理效率和水平提供有力保障。

6. 该项目低效用地地块数量多、分布广，处置流程复杂，拟任项目团队应配备足够数量的专业技术人员。

7. 中标人需满足数据保密要求。