

政府采购项目 采 购 需 求

项目名称：芝罘湾一期规划实施评估及规划优化研究

采购单位：烟台市自然资源和规划局

编制单位：烟台市自然资源和规划局

编制时间：2026 年 3 月 11 日

一、需求调查情况

- (一) 是否开展需求调查：根据《政府采购需求管理办法》本项目不需要开展。
- (二) 需求调查方式：/。
- (三) 需求调查对象：/。
- (四) 需求调查结果：/。

二、需求清单

(一) 项目概况

2025 年中央城市工作会议明确指出，要建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，推动城市高质量发展，为城市规划建设工作划定核心方向。芝罘湾片区位于烟台市老城区核心地段，是市委“一核突破”战略布局的关键区域，承载着城市更新、产业升级、老城复兴的重要使命。近年来，在市委市政府的正确领导下，片区规划建设稳步推进，发展已初具规模，有效激活了老城中心发展动能，助力区域高质量发展。随着城市化进程加快，城市发展的宏观环境、市场运行逻辑和发展阶段均已发生深刻变化，传统的“大拆大建、重资产投入”模式已难以顺应新形势下城市高质量发展的要求，片区规划实施、建设运营等环节面临新的挑战与机遇。

按照市政府主要领导 2025 年 10 月 14 日现场调研时关于海上世界片区规划建设的部署要求，为系统评估芝罘湾一、二突堤及其周边区域规划、建设、投资、运营等方面的实施成效，系统梳理规划编制与实施逻辑，精准分析存在的主要问题，科学提出优化提升策略，保障规划有效落地，拟开展芝罘湾一期规划实施评估及规划优化研究编制工作。

(二) 采购项目预（概）算：330 万元。

(三) 采购标的汇总表

包号	标的名称	品目 分类编码	计量 单位	数量	是否进口	分包要求
A 包	芝罘湾一期规划实施评估及规划优化研究	C13010000	宗	1	否	不允许

三、项目范围

项目范围包括芝罘湾一、二突堤及其周边用地，东至西南河路、南至北马路、西至环海路、北至幸福南路，约 2.6 平方公里。

四、项目依据及参考

（一）法律法规规章

1. 中华人民共和国城乡规划法（2019 修正）；
2. 中华人民共和国土地管理法（2019 修正）；
3. 山东省城乡规划条例（2018 修正）；
4. 城市规划编制办法；
5. 其他相关法律法规规章。

（二）技术标准

1. 《山东省城镇开发边界内已编控制性详细规划评估指南》；
2. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328）；
3. 《城市停车规划规范》（GB/T51149）；
4. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180）；
5. 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）；
6. 《公园设计规范》（GB51192-2016）；
7. 其他相关规范标准。

（三）相关规划和研究成果

1. 《烟台市国土空间总体规划（2021-2035）》；
2. 《烟台市芝罘区国土空间分区规划（2023-2035 年）》；
3. 《烟台市特色公共空间规划导则》；
4. 《烟台芝罘湾战略提升及城市设计国际征集》；
5. 《芝罘湾一期控制性详细规划》；
6. 《芝罘湾一期综合交通、市政工程与地下空间专项规划》；
7. 《芝罘湾一突堤片区城市建筑风貌设计》；
8. 《烟台站枢纽地区交通详细规划》；

9.《老城中心高质量强心发展战略研究及重点区片城市设计》；

10.其他相关规划。

五、项目目标

以 2025 年中央城市工作会议精神为指引，立足烟台市“一核突破”战略部署，紧扣芝罘湾片区城市更新、产业升级核心使命，系统开展规划实施评估工作，全面梳理片区规划实施、项目建设、资金投入与使用效益等情况，科学评估片区发展面临的关键问题与挑战，制定具有针对性、可操作性、前瞻性的规划优化策略与分阶段实施计划，为片区未来高质量发展提供清晰导向与实施路径。

六、项目主要内容

（一）现状调研

采用现场踏勘、部门及企业座谈、资料查阅等多种形式，全面收集片区规划、建设、财务、运营等资料。结合片区发展定位、上位规划要求及市场发展需求，全面梳理存在问题并分析原因，为系统评估提供基础支撑。

（二）规划与实施评估

1. 规划评估

系统梳理芝罘湾片区的规划编制历程，全面汇总已编制完成的城市设计、控制性详细规划、专项规划等各类规划成果。结合当前城市高质量发展需求、片区发展定位、市场发展趋势及国家、省、市最新相关政策导向，综合分析各类规划的科学性、合理性、前瞻性与可操作性，评估各规划在引导片区发展、优化空间布局、完善配套设施、塑造风貌特色等方面产生的作用与意义，并提出后续规划完善的方向性建议，确保规划与片区发展实际精准衔接。

2. 建设实施评估

全面梳理评估范围内现状已建在建项目、城市道路、市政管网的建设情况，评估是否按照相关规划进行实施。系统梳理评估范围内现状土地收储、出让情况及地面建筑物拆迁计划，以及烟台站周边现状改造情况及成效，评估是否按照相关规划进行实施。针对烟台南站停运的临时性安排，全面分析其对片区产生的外溢影响，提出针对性的应对措施建议。结合现状建设实施整体情况，总结成效、梳理问题，提出后续建设实施的方向性建议。

3. 财务评估

全面梳理片区开发建设以来的资金流向，理清总体投入与资金去向，明确土地一级整理、土地出让、市政设施建设等各环节的资金投入占比，评估投资结构的合理性、科学性。对已建成运营的项目进行财务分析，科学预测其未来经营回报，评估原有商业模式的有效性。基于已有数据，对片区整体开发的投入产出情况进行初步研判，分析经济效益、社会效益及生态效益的实现情况。针对市场环境挑战，建立开发运维价值逻辑，提出后续开发运营模式建议。

4. 问题总结

结合规划评估、建设实施评估、财务评估情况，客观总结片区发展的阶段性成效，并精准识别在市场环境、配套建设、产业发展、资金运转、风貌形象等方面存在的核心问题与限制性因素。

（三）规划优化研究

1. 案例研究

聚焦与芝罘湾片区区位特征、更新模式、功能定位、资源禀赋等方面类似的国内先进城市更新与滨水片区开发案例，开展多维度对标研究。重点从开发模式、实施机制、业态策划、运营策略、资金平衡等方面，系统梳理其成功经验与共性规律，并总结可参考的策略与方法，结合芝罘湾现状与资源条件提出适合本片区的功能布局、运营模式和实施路径建议，为规划优化提供实证支撑与创新思路。

2. 优化策略

规划优化方面，重点研究片区局部功能调整、局部开发强度调整、总体风貌设计等方面内容，合理提出下一阶段规划优化建议，为控制性详细规划的局部优化调整提供技术支撑，包括但不限于功能布局、土地利用、周边区域交通组织、公共服务设施布局优化、景观提升、总体风貌设计、开发强度调整及系统优化等内容。近期开发方案方面，结合评估范围现状情况与案例借鉴，充分整合周边优势资源，以激发片区活力为目标，明确近期开发原则与关键举措。精准识别近期开发重点片区，提出具体的策划与优化提升方案；对于涉及景观提升、环境整治提升等方面的内容，需提出相应地块的详细设计方案；对于已出让地块，需从招商拓展、运营提升、功能联动等方面，提出可持续的经营建议。

其中，片区的用地与指标应立足当前市场环境的变化及产业发展需求，紧扣 2025 年中央城市工作会议提出的相关城市发展要求，基于更弹性、更兼容、更贴近实际的规划理念，对局部地块的用地性质和控制指标进行优化调整；空间设计应结合片区总体风貌定位，合理组织建筑群落空

间关系，对沿街立面、建筑退线、底层功能与形态、建筑形式、建筑色彩、第五立面、天际线等提出详细的导控要求，深化研究各类公共空间的规模、尺度与形态，做出重点片区建筑平面布局及空间意向引导；景观设计应立足黄金海岸、门户景观等建设要求，提出滨海岸线、火车站周边等区域的景观优化管控要求，明确景观提升的重点内容、标准与路径。对片区内的重要景观节点进行景观设计，营造体现“海、站、城”一体的地域特色景观风貌，提升片区景观辨识度与整体环境品质。

3. 运营方案统筹

基于项目全生命周期管理理念，对项目前期筹备、建设实施、投产运营、后期运维的全流程进行系统性规划、协调、管控与优化，统筹整合形成片区的运营实施方案。

4. 三年实施计划

明确至 2028 年底前，片区后续发展的总体目标与阶段性任务，对后续土地出让、项目建设、环境提升、道路建设、市政配套等核心内容制定详细的实施计划。对近期开发建设项目的资金投入与产出进行科学测算，明确动态回收期。

七、项目成果内容要求

规划成果必须符合本任务书的规定，并符合国家相关标准规范的要求。规划成果包括评估报告，优化方案文本、图集、专题研究及附件（含说明书、基础资料汇编）等。具体要求如下：

（一）评估报告

评估报告应系统、客观、全面地反映规划实施评估的全过程、核心内容与最终结论，为后续规划优化提供直接、可靠的依据。报告需结构清晰、数据准确、分析深入、结论明确、建议可行，完整涵盖现状调研、规划评估、建设实施评估、财务评估、问题总结等核心内容，附必要的图表、数据支撑材料。

（二）文本

基于评估报告最终结论，以条文方式规范表述，主要内容应包含片区控制性详细规划优化、近期实施建议、三年实施计划，文字表达应准确、规范、清晰，内容明确简练，具有较强的指导性和可操作性。具体包含但不限于以下内容：总体目标与定位、规划范围、优化提升总体结构、具体优化策略、用地规划优化、控制指标调整、片区总体风貌设计、景观提升设计、分期实施计划、近期实施建议等内容。

（三）图集

包含但不限于以下图纸：

1. 现状相关图纸：反映规划范围内现状情况的各类图纸，如区位图、上位规划相关图纸、土地使用现状图、土地权属现状图、土地出让现状图、现状建筑质量评价图、现状交通市政分析图等（根据实际调研情况补充完善）。

2. 规划相关图纸：土地使用规划图、交通市政规划图、空间结构规划图、规划优化总体平面图（含景观）、整体鸟瞰图、优化分区图、优化重点区域详细规划图、小微空间整治提升、重要节点和重要地块设计图、其他有利于展示规划内容的图纸。

（四）专题研究

为促进规划项目成果转化，突出科研性与创新性，鼓励以本次规划成果为基础，经共同商讨选取具有理论与应用价值的视角（如滨水片区更新模式、海站城一体化发展策略等），完成高质量科研成果或创新实践成果。

（五）附件

附件需完整、规范，可包括基础资料汇编、专家评审、审查和审议程序情况、征求各方面意见及对意见吸收采纳情况的说明等。具体涵盖但不限于区位价值和城市使命分析、规划编制历程梳理、专项规划编制情况汇总、部门调研意见汇编、土地收储出让情况明细、烟台站站前改造情况说明、土地一级整理投入明细、土地出让收入明细、市政设施投入数据等相关资料。根据实际需要，可另行制作实体模型等。

八、项目成果提交要求

（一）成果提交阶段

1. 现状调研和规划思路阶段：进行现状调查与规划实施评估，系统梳理规划逻辑，结合片区发展需求梳理存在问题并分析原因；衔接上位及相关规划，对标国内外优秀案例，科学谋划片区发展目标和功能定位，提出适宜本片区发展的优化提升策略；明确下步工作方向、思路，形成报告并汇报，根据意见及时调整完善。

2. 中间过程阶段：按照项目编制进度安排，提交各阶段规划成果并汇报，包括并不限于以下阶段：初步成果、中期成果、专家评审、部门联审、各阶段审批会议等。根据各阶段汇报意见、评审意见，及时修改完善规划成果，确保成果符合要求。

3. 最终成果阶段：提交“六、规划成果内容要求”中明确的所有成果内容，确保成果完整、规范、符合相关标准及各项要求。

（二）成果形式

1. 阶段性成果：按要求提交纸质及电子成果，包括并不限于汇报多媒体 PPT、主要图纸（必要时制作图板）及其他要求材料。成果数量视情况协商确定。

2. 送审及最终成果：送审成果按照审查要求准备相关成果资料。最终成果包括所有规划成果电子文件 10 套；纸质版 A3 成果 10 套，按要求分开装订。成果数量将视情况调整。

以上电子成果提交，文字成果需包括 doc、pdf 格式；图纸成果以 jpg 格式为主，但重要图纸必须有 dwg、jpg、gdb 三种格式；电子成果不得附带额外加密信息，且符合省、市国土空间规划“一张图”成果汇交要求；自动播放多媒体演示文件 1 套 (mp4 格式，带配音，时间 15 分钟内，无背景音乐)。

九、项目进度要求

合同生效后 2 个月内形成方案初步成果，提交初步成果后根据采购人对项目进度的要求推进，最终成果需按照相关会议意见修改，并在接到采购人通知后 15 个工作日内交付。

附图：项目范围



十、其他要求

1. 投标人应对本项目规划所涉及的法律法规、政策文件、规范标准有正确的解读，对项目设计背景、范围及目标、原则有充分、透彻的分析及认知；制定完善、合理的设计方案，清晰、明确、合理的设计理念、思路、技术路线，制定各环节设计工作方案、项目重点、难点分析及解决方案、质量及进度保障措施、保密措施、后续服务方案等，在规定的时间内提供符合需求的设计成果，在服务期内提供完善的后续服务。
2. 投标人应配备数量充足的专业技术人员，采用多个专业组协同作业的方式，分工明确、专业结构配置科学、合理，也可根据项目进展需要邀请顾问专家参与规划设计。
3. 投标人需在“本项目拟配备的专业技术人员情况一览表”备注中明确项目总负责人、责任规划师，可以提供拟投入本项目人员的相关证书以证明自身的履约能力。
4. 投标人应指定熟悉项目整体情况的技术人员作为项目责任规划师，双方完成最终成果交接

后，跟进做好后续项目服务及技术指导工作，服务期不少于 3 年，具体要求见《烟台市责任规划师制度实施办法（试行）》。

5. 保密要求：对接触到的各类信息有保守秘密的义务，中标人需遵守采购人安全保密规定，承担保密责任和义务。未经信息披露方书面事先同意，不得向任何第三方披露。中标人应按照采购人要求签署保密协议，并由中标人承担服务过程中由其引起的信息泄密等责任。

6. 为促进项目成果转化，突出科研性、创新性，鼓励以设计成果为基础，中标人和采购人双方共同讨论、科学选取视角及观点，完成高水平科研成果（包括但不限于省部级课题、专利、出版专著、调研报告、核心期刊、论文），科研成果作者位次由采购人、中标人双方友好协商决定。

7. 后续服务响应时间：对采购人所反映的任何问题 1 小时之内做出及时响应。

十一、商务要求

1、付款方式：

（1）合同签订生效、具备实施条件、项目资金拨付到位，且采购人收到中标人开具的符合要求的增值税发票后 5 个工作日内支付合同总额的 30%；

（2）规划设计成果通过专家委员会评审，采购人收到中标人开具的符合要求的发票后 5 个工作日内支付合同总额的 20%；

（3）中标人提交最终规划设计成果经审查无其它问题，采购人完成数据成果汇交并取得汇交凭证，完成成果存档且收到中标人开具的符合要求的增值税发票后 5 个工作日内支付合同总额的 40%；

（4）余款（合同总额的 10%）待中标人责任规划师履职尽责，提交履职报告，经采购人评估合格且收到中标人开具的符合采购人要求的增值税发票后 5 个工作日内一次性无息付清。

2、编制周期：合同生效后 2 个月内形成方案初步成果，提交初步成果后根据采购人对项目进度的要求推进，最终成果需按照相关会议意见修改，并在接到采购人通知后 15 个工作日内交付

。

3、需满足的采购政策要求：

3.1 促进中小企业发展原则：依据财政部、工信部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》、工信部等部委发布的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》的规定，在本次采购活动中，如投标人所提供全部服务由小微企业承接，即提供服务的人员为小微企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，将给予价格扣除的政府采购政策优惠。对于联合体协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，给予价格扣除的政府采购政策优惠；联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业，将给予价格扣除的政府采购政策优惠。

本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）中其他未列明行业。

3.2 支持监狱企业发展原则：依据财政部、司法部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》的规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受价格扣除政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。供应商所提供全部服务由监狱企业承接，监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

3.3 促进残疾人就业的原则：根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位是指本单位承担的服务，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。供应商所提供全部服务由残疾人福利性单位承接，即提供服务的人员为残疾人福利性单位依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，残疾人福利性单位应当满足《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》中的相关条件。

4. 本次采购接受联合体投标。