

服务要求和服务标准

一、项目内容

本次采购规划服务包括五星街道范围内的地块管线建设工程设计方案、交通影响评价报告编制、控制性详细规划编制、规划条件编制服务等内容。

二、项目要求

有效提高五星街道范围内规划编研服务的效率，简化规划服务手续，从规划层面有力支撑五星街道正在实施的开发建设。

三、服务要求

供应商应根据项目具体情况组建相关项目经验丰富的成熟团队承担本次项目工作任务。供应商的工作成果应具有独创性，符合本项目规定，且交付的成果不得用于本项目以外的其他项目。

供应商应按本项目相关规定交付成果（当出现有关交付文档顺延的情况除外）。供应商对提交成果的深度、及时性、完整性、正确性等负责。如果成果中出现了遗漏或错误，供应商有义务负责修改或补充。

供应商应参加成果交流、论证、审查、验收等会议，并根据会议意见负责不超出本项目规定的供应商工作任务范围内的必要调整及补充。

供应商因本项目工作的需要可与第三方进行互补性专业合作，但事先须征得采购书面同意，供应商需确保与第三方的专业合作的工作进度及工作质量，并且供应商必须要求此第三方亦同时履行与供应商同样的保密义务，且采购人无需支付额外的费用。

四、报价说明

本项目谈判报价为固定费率报价，报价时应考虑包括但不限于采购文件及其基本技术要求范围内相应服务前的准备（包括现场踏勘等）、管理、劳务、培训、利润、税金、风险及政策性文件规定等各项应有费用（包括为完成本合同约定工作任务的咨询服务费及其他费用支出，如专家咨询论证费、税费、差旅、长途电话、传真、快递、绘图及印刷等），以及为完成采购文件规定的服务工作所涉及的一切相关费用，采购文件中未列明，而供应商认为必需的费用也含在内。采购人不再支付其他任何费用。

五、付款方式和条件

费用按照年度按实进行结算，于当年度完成项目确认后开具有效付款发票后一个月内结清当年度费用。

六、项目期限

项目期限：三年，合同一年一签。

七、附件：规划服务相关收费标准

详见后页。

附件：规划服务相关收费标准

一、地块管线规划

序号	服务内容	服务计费	备注
1	管线规划方案	1.5 万元/ha	以用地面积计算， 基价 5 万元。
2	管线综合设计	0.8 元/m ²	以建筑面积计算

注：1、管线规划方案基价为 5 万元，复杂调整系数 1.5~1.8

2、管线综合复杂调整系数为 1.1~1.5

二、交通影响评价报告编制

交通影响评价项目收费=收费基价×难度调整系数

交通影响评价收费表

序号	建筑总面积 (万平米)	收费基价(万元)	单价(元/平米)
1	≤5.0	5.0	—
2	5.1~10.0	建筑面积×1.0元/m ²	1.0
3	10.1~30.0	10.0+超过10万部分建筑面积×0.9	0.9
4	30.1~50.0	26.0+超过30万部分建筑面积×0.8	0.8
5	>50.0	面议	

注：难度调整系数，大型居住区、大型会议中心、体育中心、商业中心、大型停车设施、对外交通场站等超过《建设项目交通影响评价》阈值上限的建筑，收费应按1.5~1.8的系数计算。

三、规划条件及其它相关规划收费

序号	阶段	成果	设计深度	收费标准
1	控制性详细规划	用地现状图、用地规划图、道路规划图、管线规划图	四图合一	城市新区、开发区 2500 元/公顷；城市一般地段 3000 元/公顷；城市重点地段 3500 元/公顷
1	地块规划条件	用地现状图、用地规划图、道路规划图、管线规划图、规划条件编审表	四图合一	按地块控制性详细规划设计计费计取；最低基价 15 万元。
2	地块策划方案 (规划阶段)	详规总平面方案图、日照分析、鸟瞰图		5000 元/公顷、每修改一轮(套)增收 50%
3	日照分析	日照分析报告		0.8 元/m ² (按照建筑面积计) 每修改一轮(套)增收 20%
4	工业项目规划条件	用地现状图、用地规划图、道路规划图、管线规划图、规划条件编审表		3500 元/公顷
5	选址论证方案			基价 3 万/个

注 1：控制性详细规划是城市规划、镇规划实施管理中规划行政主管部门依法进行具体的规划管理最直接法律依据，是国有土地使用权出让、开发和建设管理的法定前置条件。

地块规划条件是土地出让的前置条件，也是依据控规编制的法定性文件，是对建设用地以及建设工程提出的引导和控制依据规划进行建设的规定性和指导性意见，主要内容包括文书及附图（四图合一）。

地块策划方案是实施主体或投资平台对相应地块进行功能策划、形态优化和资金匡算的重要依据，是提供领导多方案比选并决策的重要依据，一般也是进行招商重要载体。

日照分析是具有相关资质的专业技术部门利用计算机，采用分析软件，根据技术管理规定要求按日照间距控制，也是保障被遮挡建筑日照基本权益的重要技术文件。

工业规划条件是工业用地出让的前置条件，也是依据控规编制的法定性文件，相对其他类型用地规划条件相对简单。

选址论证方案是根据《建设项目选址规划管理实施办法》及相关规定，主要从保障公共利益和公共安全前提下，按照相关技术标准进行的方案选址，一般含有选址位置图及相应的汇报材料。

注 2：以上材料均含其他必要的汇报和相应阶段的公示材料。

四、城市设计

分类	收 费
----	-----

城市设计	传统文化街区、商业休闲街区、旅游休憩街区等城市设计	1.5-2 万/公顷
	重要街道、街区城市设计	1-1.5 万/公顷
	重点地区范围以外地区城市设计	0.5-1 万/公顷
备注		基价 30 万元

注 1：城市设计一般应考虑的主要内容（包含但不局限以下，可根据具体要求增减）

（1）明确定位，打造特色：明确区块的功能定位和明确空间形象诉求，制定相应的设计原则、指导思想，提出相应城市设计目标。

（2）优化用地功能布局：对区块内用地空间结构与功能审查，针对各功能片区提出相应用地功能和开发强度，对原规划提出合理调整建议

（3）构筑空间景观结构：对区块内重要道路（河道）视域层次及重点地段空间形象分析，明确各功能区段之间的空间关系，构建完整的空间景观体系。

（4）完善区域交通体系：对区块内的动静态交通系统进行分析，研究重点核心区域或地段交通组织，提出交通改进的措施和对策。

（5）重要区段和节点控制：通过对该区域解读，对重点片区及重要节点（重要地段）及节点设计控制。

（6）明确合理的开发时序及分步实施步骤，形成相应的实施措施及建议。