

第三章 服务需求及商务需求

一、采购需求表

采购编号	项目名称	数量	采购预算 (人民币：元)
JXXH-FZ2026-C003	抚州市高新区综合产业园详细规划及 新能源拓展区详细规划采购项目	1 项	680000 元

二、服务要求

1、规划背景

2023 年 12 月，江西省政府批复了《抚州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划明确了城市功能定位、空间结构、城镇开发边界等重要内容，确定了抚州市域形成“一主一副、一群六点、多廊串联”的城镇空间结构，其中临川主城作为抚州市域主中心的重要组成部分，承担发展市域综合服务及新兴产业集聚的职能，同时发挥辐射覆盖市辖区、南城、金溪、崇仁等共同组成的赣抚平原现代城镇组群的重要作用。

综合产业园（LC-GX01、LC-ZQ05 单元）、新能源汽车产业拓展区是临川主城区范围内未来产城融合发展的重点片区，周边已经建成抚州新能源汽车产业园等优质产业园区。其中，综合产业园（LC-GX01、LC-ZQ05）是抚州市加速产城融合布局，构建有序分工、重点突出的产业发展空间，营造全域统筹、集约高效的城镇空间的重点片区；新能源产业拓展区是保障抚州新能源汽车项目建设，推动新能源汽车产销融合，构建完善新能源汽车从生产到消费一体化推进体系，打造新能源汽车产业基地和绿车之城的桥头堡。基于此，依据《抚州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》及“三区三线”划定成果，为更好地实现土地效益，优化用地布局，完善城市功能、提升城市品质提升及依法有序建设，保证近期建设项目的顺利进行，统筹平衡、集约利用、高效配置城市空间资源，提升城市综合竞争力，启动《抚州高新区综合产业园（LC-GX01、LC-ZQ05 单元）详细规划》和《抚州高新区新能源产业拓展区详细规划》。

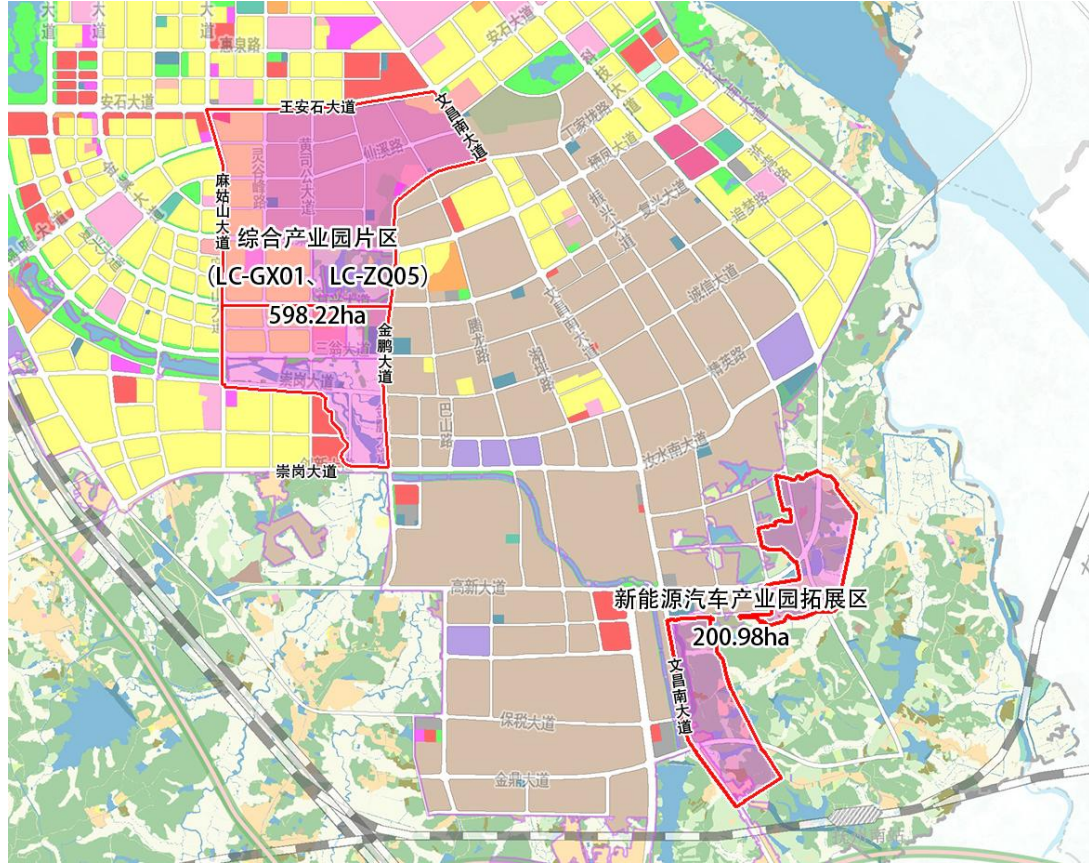
2、规划范围

本次规划范围位于临川主城区范围内，主要包含综合产业园和新能源产业拓展区，总规划面积约为 7.99km²（799ha）。

（1）综合产业园，范围北至王安石大道、东至文昌南大道、南至崇岗大道、凤岗河、西至麻姑山大道，面积约 5.98km²（598ha）。该片区为产城融合片区，片区东北侧为现有的工业园区，片区西侧、南侧已建成尚学府、喜乐大湖之都、金凤家园等小区。

(2) 新能源产业拓展区，范围北至金昌路、幸福路和城镇开发边界、东南至城镇开发边界、西至文昌南大道、振兴大道，面积约 2.01km² (201ha)。该片区现状用地主要为林地、草地、园地、耕地及部分宅基地。

综合产业园及新能源产业拓展区详规编制情况图 1



3、服务主要内容

根据江西省自然资源厅《关于做好城镇开发边界内控制性详细规划编制管理工作的通知》（赣自然资字〔2022〕22号）文件精神，为加快构建“五级三类”国土空间规划体系，进一步细化和落实国土空间总体规划的相关要求，决定启动《抚州高新区综合产业园（LC-GX01、LC-ZQ05单元）详细规划》和《抚州高新区新能源产业拓展区详细规划》。

各片区详细规划内容主要包括以下内容：

(1) 衔接规划传导

以详细规划编制单元为国土空间规划传导的主要载体，对国土空间总体规划及详细规划分区指引的传导要求进行分析，加强与各类专项规划的衔接，整理需要在详细规划中落实的规划目标、主导功能、底线约束、设施配置、空间指引等建设要求。相邻单元联合编制城镇开发边界内详细规划的，各单元规划指标均应满足总体规划传导的要求。

（2）明确单元定位

结合总体规划，统筹考虑城市发展条件，明确单元功能定位、发展目标。

（3）确定发展规模

根据总体规划和现状实际，明确单元人口容量，合理确定供给标准，并结合现状用地情况，确定居住用地规模及各类设施需求。

（4）深化用地布局

依据总体规划安排，细化落实城市主干路网、结构性绿地及各类重要设施，加强与周边单元道路交通、景观空间及各类市政管网的协调；完善单元功能，深化各类用地布局。

用地性质：地块用地性质原则上应细化至《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的三级类，农业设施建设用地及商业服务业用地以二级类用地为主。

用地边界：保留地块应充分兼顾现状权属，原则上单个权属地块形成一个地块边界，以单栋建筑确立权属的，可按相同用地性质适当进行合并。规划地块应保持地块用地性质的完整性和协调性，综合考虑土地权属关系、与周边用地及道路网的关系，便于土地出让或划拨

用地兼容与混合用地：为适应城市内涵式发展需求，践行节约集约用地发展理念，支持城市功能品质提升，各设区市可在制定相应政策规定的前提下，探索用地兼容及混合用地开发使用。用地兼容与混合用地应满足公益优先、功能互利、环境相容、景观协调的原则，并不得对主导用地功能产生安全、环境、消防等负面影响。

开发强度：单元规划应确定规划范围内建设用地规模、人口容量、居住建筑总量、单元开发强度等，作为核算各类公共服务设施、道路与交通设施、市政公用设施容量的基础。

（5）强化设施支撑

落实总体规划，衔接各类专项规划，优化交通组织，构建层级明确的城镇道路体系，提出绿色低碳交通和慢行优先相关措施；补充完善公共管理和公共服务设施体系，满足居民生活需求，打造“人民城市”；科学谋划市政公用设施及相关管线布局；合理确定各类防灾设施的布局、等级及规模，明确公共卫生应急空间布局及设施安排。

（6）构建指标体系

结合城市特点及相关规范、政策文件，加强规划指标体系研究，科学构建本单元建设控制指标体系，合理平衡土地价值及开发需求，优先保障生态效益、社会效益及公共利益。

4、规划编制成果

城镇开发边界内详细规划的成果主要包含法定文件、技术文件、附件及数据库四个部分。

法定文件包含文本及图则。

文本应以条文格式简明扼要表述规划结论，提出规划要素及管控要求，明确规划强制性内容。图则是具有法律效力的规划图示文件，主要确定各地块的用地性质、用地规模、用地布局、各类控制要求、设施配建要求及城市设计指引等内容。采用图示和表格两种形式综合表达，图则内容与文本应一致。

技术文件包含说明书、图纸、专题研究。

说明书包含现状基础资料分析、现行详细规划实施评估及各项规划内容的详细阐述、分析、总结；图纸主要包括涉及现状分析、土地利用规划、空间布局、设施安排、建设控制及指引的相关图纸；专题研究是在必要情况下，针对重点问题开展专题研究形成的报告。附件包括专家评审意见、相关部门意见、规委会审议意见、公众参与意见及以上意见相应的回复意见，其他规划编制过程中的相关文件等。数据库是国土空间规划“一张图”的重要组成部分。在城镇开发边界内详细规划编制过程中，需同步建立规划数据库，并在规划审批后，将数据库上传至国土空间规划“一张图”管理平台。数据库成果的编制要求按《江西省城镇开发边界内详细规划编制成果电子数据提交标准（试行）》执行。

5、拟派人员要求

项目负责人 1 名：具有注册城乡规划师及城乡规划或城市规划或国土空间规划专业中级职称。

技术负责人 1 名：具有注册城乡规划师；

技术人员 7 名：拟派技术人员需具有规划、建筑、园林、测绘或测量类助理工程师职称，人员证书可任意提供一类专业。

注：提供以上人员相关证书及拟派人员名单佐证，以上人员未经采购人允许，不得更换。

注：1、以上要求投标人必须全部满足，否则视为无效投标。

注：以上要求响应供应商必须全部满足或优于，有一项不满足的视为无效投标。