

采购要求

（一） 服务需求

一、项目背景与定位

城市更新专项规划是对城市更新工作作出的综合性、系统性安排部署，承担战略引领职能，主要用于确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目及实施时序，是统筹城市更新工作全局的纲领性文件。该专项规划需严格落实国民经济和社会发展规划，以国土空间总体规划为依据，与各类相关专项规划做好衔接，作为城市更新项目实施、中央资金申请、专项债券申报及城市更新项目贷款办理的核心依据。

编制内容应符合《江西省城市更新条例》《江西省城市更新规划编制指南（试行）》等有关要求。编制城市更新年度计划应当明确具体项目、实施主体、时序安排、保障措施等内容，并优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展的区域。

二、规划编制基础要求

城市更新专项规划的科学性、精准性和落地性，高度依赖于全面、系统的基础摸排工作。摸排工作应按照省级住房城乡建设部门制定的城市体检工作细则执行，坚持问题导向与目标导向相结合，聚焦群众急难愁盼问题，精准排查影响城市竞争力、承载力及可持续发展的短板弱项。

摸排工作量大、专业性强，需组织规划、设计、监理、造价、投资咨询等多专业技术力量协同推进。须对城市建成区范围内基础设施、公共服务、生态环境、安全韧性等全领域进行全面梳理，重点包括：既有建筑质量安全状况核查、给排水管网老化程度排查、市政设施配套缺口测算、产业与用地适配性判断等，并同步完成更新成本的初步估算与资金规模预判，据此明确问题清单及整治建议清单，确定城市更新重点及更新对象。

规划编制过程中，应确保摸排成果形成的问题清单与规划确定的目标、任务、片区、项目之间建立清晰的对应关系，实现数据贯通、问题贯通、策略贯通，

作为规划方案科学性和可实施性的根本保障。

三、规划编制具体内容

为保障规划成果的落地性和可实施性，规划编制工作鼓励组建多专业融合的服务团队。团队宜具备城乡规划、建筑设计、给排水、电气、工程造价、工程监理、施工管理、投资咨询等专业能力。具体编制内容如下：

① 规划目标。结合城市中长期发展需求，明确城市更新五年期总体目标及年度工作目标。可根据南丰县实际情况，将总体目标分解为可量化、可考核的年度工作目标与核心指标，通过定期评估对城市更新实施成效开展评估，动态优化调整规划方向。

② 重点任务。优化布局、完善功能、提高品质、管控底线、提高效能、转变方式，具体明确既有建筑改造利用、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，以及城市功能完善、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重点任务及具体要求，确保各项工作有序落地。

③ 城市设计。提出城市功能结构与空间形态优化要求，明确房屋、小区、社区、城区、城市各层级更新设计原则，确定视线通廊、特色风貌等城市设计引导要求，细化文化遗产保护、安全韧性等底线管控措施，突出南丰县地域文化特色，彰显当地历史人文风貌。

④ 片区指引。统筹划定若干城市更新片区，明确各片区的功能定位、更新规模、更新方式、更新内容、底线要求、重点项目及配套政策，根据轻重缓急原则合理确定各片区更新时序，确保城市更新工作有序推进、分步落实。

⑤ 项目库。建立完善城市更新项目库，优先纳入实施主体明确、资金来源确定的项目，明确项目入库、出库管理规则，细化项目名称、类型、规模及实施时序等核心信息。建立财政资金与项目库联动机制，根据项目成熟度合理分配财政资金，确保项目推进与规划目标、更新时序、片区发展需求协同统一。

⑥ 保障措施。结合南丰县实际，提出土地、规划、财税、金融等方面的配套支持政策建议，为城市更新工作顺利实施提供全方位保障。

四、成果形式

城市更新专项规划编制成果需符合《江西省城市更新规划编制指南（试行）

》要求，包括规划文本、规划图表和附件及其他支撑材料，成果形式包括书面成果和电子数据成果。电子数据成果需符合以下规范：文本正文采用word格式或pdf格式；图则采用jpg格式，图纸比例宜为1:2000—1:10000，图纸目录及表达内容可根据实际需求拆分与增减，但应符合相关审查、审批部门有关成果电子报批和管理的格式要求。具体成果要求如下：

① 规划文本：包含总则、规划目标、重点任务、城市设计引导、片区指引、项目库、保障措施等核心章节，内容完整、逻辑清晰、表述规范。

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。

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，为规划编制提供充分支撑。