

采购需求

1、项目说明

1.1 本章内容是根据采购项目的实际需求制定的。

1.2 本项目共分为 1 个包进行采购。供应商所报价格应为含税全包价，包括但不限于服务所需服务计划、设计、组织、实施、验收、设备设施、劳务、安全、保险、工人工资、福利待遇、交通、培训、住宿、就餐、保洁、洗涤、劳保用品、日用消耗品、所需工具及耗材、工人体检等所有为完成服务而需要合理支出的费用并承担由此而带来的风险。凡供应商在报价中未列的项目或遗漏项目，采购人将一律视为已包括在其报价中，在合同执行中将不予考虑。供应商应充分考虑本项目合同实施期间可能发生的一切费用。

1.3 供应商必须仔细阅读本采购文件的全部条文。对于采购文件中存在的任何含糊、遗漏、相互矛盾之处，或是对于采购范围的界定和采购内容的要求不清楚，认为存在歧视、限制的情况，供应商应按照供应商须知的规定向采购代理人寻求书面澄清。

1.4 供应商所报服务的技术指标应符合本章技术规范的要求，若有偏差须在响应文件技术标书《技术条款偏离表》中予以说明；若没有，应注明“无偏离”字样。若没有填写《技术条款偏离表》，即视为供应商声明其所报服务的技术指标完全符合技术规范的要求，但磋商小组有权据此就技术标书中实际不响应部分作出废标的决定。

1.5 凡供应商在报价中未列的项目或遗漏项目，采购人将一律视为已包括在其报价中，在合同执行中将不予考虑。

1.6 属于信息网络开发服务的，供应商中标后应向采购人提供源代码以及文档等技术资料。

2、服务要求

2.1 总体要求

莱西市望城街道办事处刘家庄社区（村庄群）为近郊型社区，社区涉及刘家庄村、东贤都村、西贤都村、东吕家埠村、西吕家埠村、后冯北村 6 个行政村。社区面积 10.39 平方千米。村庄群规划要求制定新型社区发展、国土空间开发保护和人居环境整治目标，统筹生态保护修复、耕地和永久基本农田保护、自然历史文化遗产、产业发展、农村住房、基础设施和公共服务设施，科学配置国土空间资源，明确国土空间用途管制要求，制定农村居民点建设发展和人居环境改善提升措施。结合村庄类型和具体情况，本着“统筹兼顾、突出重点”的原则，编制合村并居村庄规划。

2.2 编制内容

1) 发展目标、定位与规模

基于新型社区现状及发展需求，衔接上位规划，明确新型社区发展目标与定位，提出近、远期发展目标，落实村庄布局规划确定的新型社区建设用地规模。

2) 产业发展规划

以区域自然生态环境和村庄特色资源要素为基础，提出产业发展目标、思路、模式和策略。合理确定农业生产、畜牧养殖、农副产品加工、旅游发展等产业功能区的布局和用地规模。

3) 空间管制规划

在村庄行政边界范围内，落实上层次国土空间规划要求，结合村庄建设现状明确科学布局生产、生活、生态空间，明确相应管控要求和措施。

4) 用地规划

在落实空间管制要求基础上，结合新型社区定位和发展目标、现状用地布局、建设用地规模，结合第三次国土调查，科学确定用地布局，明确各类用地的界线与用地性质。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，作为“留白”建设用地，“留白”建设用地占比不超过新型社区建设用地总量的10%。

5) 土地整治规划

对于有需求的村庄，可进一步推进土地整治，合理划定整治分区，对土地开发整理复垦、农村建设用地整理、未利用地开发、土地生态修复等内容作出安排，落实土地整理复垦开发项目区、增减挂钩项目区等范围。推进农用地和低效建设用地整理以及损毁土地复垦。因地制宜确定未利用地开发，明确规划用途和管控措施。

6) 基础设施规划

落实村庄布局规划，参照《青岛市特色镇和美丽乡村规划技术导则（试行）》的要求，合理安排道路交通、给水、排水、电力电信、能源利用及节能改造、环境卫生等基础设施。

7) 公共服务设施规划

落实村庄布局规划，参照《青岛市特色镇和美丽乡村规划技术导则（试行）》的要求，合理确定行政管理、教育、医疗卫生、文体、养老、商业等公共服务设施的规模与布局。

8) 安全与防灾减灾规划

根据村庄所处的地理环境，建立新型社区综合防灾体系；划定洪涝、地质灾害等灾害易发区的范围；制定防洪防涝、地质灾害防治、消防等相应的防灾减灾措施。

9) 风貌规划

挖掘村庄的文化内涵和资源要素，延续地域乡土特色，塑造村庄特色风貌。对建筑高度体量进行控制，对建筑的风格、色彩、材质等进行引导。完善绿化景

观环境，合理规划公共活动空间。

10) 农房建设规划

提出建设要求，明确农房用地面积、建筑面积、层数、高度的管控规定。

11) 整治规划

整治规划侧重村庄建筑、基础设施、公共服务设施和公共环境四方面的整治，具体整治项目内容依据村庄的实际限制条件可适当增减。

12) 保护规划

针对被确定为历史文化名村、传统村落、特色村落的村庄，应按照《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《关于切实加强中国传统村落保护的指导意见》《关于做好中国传统村落保护项目实施工作的意见》等要求，单独编制村庄保护规划、划定保护界线、制定保护措施。

对具有传统风貌、历史文化资源价值但未列入历史文化名村、传统村落、特色村落名录的村庄，应做好挖掘、保护与申报工作，按照相关保护要求增加保护规划内容。

村庄保护规划应当确定保护原则、保护内容和保护范围；提出保护措施、开发强度、建设控制要求以及传统格局和历史风貌保护要求；落实核心保护范围和建设控制地带；确定保护规划分期实施方案。

13) 旅游发展规划

对于有旅游资源新型社区，要在综合分析评价资源的基础上，确定旅游发展定位，提出旅游产业发展的总体布局，制定旅游项目策划、交通游线组织等方案。

14) 近期建设规划

依据现状实际条件，确定近期发展的目标与重点，明确近期建设的重点项目，提出相应的规划实施和项目建设保障措施。

2.3 规划成果要求

规划成果包括“一书多图一表一附件”。

“一书”指文本。

“多图”指规划成果图纸，主要包括：

(1) 用地现状图：包括新型社区村域用地现状图、村庄居民点用地现状图，标明行政界线、各类用地性质、用地界线和主要基础设施。

(2) 用地规划图：包括村域用地规划图、村庄居民点用地规划图，标明行政界线、各类用地性质、用地界线，附用地统计表。

(3) 空间管制规划图：标明生态保护红线、永久基本农田保护红线、区域重大基础设施、历史文化保护、村庄建设用地等控制线和控制范围。

(4) 基础设施规划图：标明农村居民点道路系统，标明给排水、电力、电信等基础设施位置、规模和管线走向，标明行政管理、教育、医疗卫生、文体、

养老、商业等公共服务设施位置与规模。

(5) 安全与防灾减灾规划图：明确消防水源、避难场所及逃生路径。

(6) 产业发展规划图：标明村庄产业功能区的布局和用地规模。

(7) 风貌规划图：标明村庄风貌分区，景观廊道、节点，建筑风貌指引等内容。

(8) 整治规划图：标明具体整治内容、范围和措施要求。

(9) 村庄保护规划图：标明保护对象和保护范围，提出建设控制要求与保护措施。

(10) 旅游发展规划图：标明景点、路线组织、服务设施布局等内容。

(11) 根据规划内容要求和实际需要增加的其他规划成果图纸。

“一表”是指近期建设项目一览表。主要标明项目名称、位置、预计开工时间及工期、项目费用预算总额来源等信息。

“附件”指其他支撑规划成果的必要文件。应包含不仅限于基础资料汇编、说明书、村民会议或村民代表大会等会议记录、专家评审意见、现状要素调研表等。

规划成果以纸质和电子文件两种形式表达，成果电子文件应符合国土空间规划数据库标准。

2.4 成果标准：

全部设计成果均应制作电子文件，图形文件除各种效果图、分析图、示意图外均应采用 DWG、PDF 两种格式保存，文本文件采用 word 或 PDF 格式文件。

2.5 规划成果：

最终成果提交：刻有所有规划成果的电子文件光盘 3 套，A3 文本 6 套（包括文本、图纸、规划设计说明等）。

3、商务条件

3.1 服务期限：[要求成交供应商在签订合同后 30 日历日内完成规划编制并取得主管部门批复。](#)

3.2 服务地点：莱西市望城街道办事处。

3.3 付款方式：项目签订采购合同后，10 日内支付成交金额的 30% 预付款，规划成果初稿完成后并报审，支付成交金额的 30%，规划成果经上级主管部门批复或专家评审会通过，支付成交金额的 30%，上报正式成果并批复后，支付尾款。

4、服务成果验收：

服务期满或完成服务成果后，采购人应对服务的成果进行详细而全面的检验。采购人有权根据检验结果要求成交供应商立即更换或者提出索赔要求。检验合格后，由采购人组成的验收小组签署验收报告，作为付款凭据之一。

4.5 服务保障

为采购人提供及时周到的服务

带“★”条款为实质性条款，供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应，有一项不满足的即为响应无效。