

合同编号: DGJ2025001-ZX-2026

技术咨询合同

(斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设
项目策划)

项目名称: 斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设
项目策划

发 包 人: 珠海市斗门区住房和城乡建设局

承 包 人: 珠海市规划设计研究院

签约时间: 2026 年 4 月 18 日

技术咨询合同

发包人：珠海市斗门区住房和城乡建设局

承包人：珠海市规划设计研究院

发包人委托承包人承担《斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划》项目编制任务，经甲乙双方协商一致，签订本合同，并严格履行。

第一条 签订本合同的依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国土地管理法》。

1.2 广东省、珠海市及地方有关国土空间规划编制管理的法规和条例。

第二条 本合同委托的具体内容

2.1 项目名称：《斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划》。

2.2 项目位置、面积：本项目位于斗门区，初步划定在“一河两岸”片区（面积 122 平方公里，其中建设用地约 48.26 平方公里）进行项目谋划工作，其中重点针对大信新都汇及周边老城区、濠门-永利工业区及周边地区、黄杨河东岸周边片区三大区域进行重点建设项目策划。（范围约 5.7 平方公里）。

2.3 规划服务内容及要求：详见任务书。

2.4 工期要求：合同签订后 80 个工作日内完成，以上时间不包括评审以及会议等待时间。

第三条 发包人应向承包人提供的基础资料及有关文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	相关更新项目资料	1	合同签订后 5 个工作日内
2	相关政府文件	1	合同签订后 5 个工作日内

第四条 承包人应向发包人提交的成果文件及资料：

序号	成果名称	文件格式	份数（份）	介质
1	最终成果	WORD 文件	8	纸质
2	上述成果的电子文件		2	光盘

第五条 合同总额及设计费付款程序

5.1 计费标准与合同总额：

合同总额为：**¥840,000.00 元（人民币捌拾肆万元整）**。税率：6%，不含税金额：792452.83 元，税金金额：47547.17 元。合同总额含承包人全面妥善完成本项目所产生的成本费用，包括项目前期研究费、本地调研经费、人力成本、材料设备成本、管理费、利润、税金、文本打印费所产生的一切费用。**场地勘察测绘、外地调研、登报公示、律师见证和专利所需相关费用除外。**

该合同金额为含税价格，已包含承包人为履行本合同所应缴纳的增值税及其他一切税费，除双方另有约定外，发包人无须向承包人支付其他任何费用。承包人应根据国家税法规定及发包人

要求开具发票，且承包人应在发包人支付每笔款项前，向发包人开具等额、合法、有效的发票。发包人收到合规发票是支付相应款项的前提条件。承包人保证所开具发票真实、合法、有效，无任何瑕疵。若因发票问题导致遭受税务处罚，由承包人承担全部责任。

5.2 设计费付款程序：

合同总额含税，付费前承包人需提供增值税发票给发包人（发包人收到发票后认为不应该支付的，应在接到发票之日起10日内书面提出，否则视为发包人认可该笔设计费的支付条件已具备），采取分阶段形式支付，方式如下表：

设计费付款进度明细表

节点	付费条件	付费比例	付费金额（万元）
第一笔	签订合同后，提交初步成果并经甲方确认后	30%	25.2
第二笔	正式成果经区政府审议通过后	30%	25.2
第三笔	谋划项目通过市主管部门审核正式纳入实施计划或获得资金支持，或明确投资主体，经甲方确认后	40%	33.6
合计			84

5.3 因发包人因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改等非承包人原因造成承包人成果文件编制需返工或修改时，承包人无条件配合修改，工期顺延，不另行计费。

5.4 发包人要求承包人按合同规定时间提前交付设计文件时，须征得承包人同意，不得严重背离合理设计周期。由于发包人原因造成延误，设计周期顺延。

5.5 工作完成且合同有效期期满后，如发包人付款进度与承包人工作量相匹配，则合同自行终止，双方互不承担其他责任。合同有效期期满后，如发包人付款进度与承包人工作量不相匹配，则承包人有权要求发包人继续履行付款义务，直至发包人付款进度与承包人工作量相匹配。付款进度与工作量匹配，是指达到付费条件后，发包人按照 5.2 条完成付款。

5.6 因政策、政府工作安排等原因暂缓实施的，发包人如提出终止合同的，承包人需无条件配合。若因承包人原因终止或解除合同，承包人不得收取服务费。若因非承包人原因项目终止或解除合同的，清算按以下方式执行：提交初步成果报送发包人，未报送区政府的，按合同总价20%结算；提交正式成果报送报送区政府审议后，报送成果所谋划的项目均未纳入实施计划或未获得资金支持，或未明确投资主体的情况下，则按合同总价50%结算（即免除第三笔甲方付款义务，并扣除总合同金额10%作为乙方违约赔偿）；如承包人未开展工作，不予支付费用。

第六条 发包人责任

6.1 按本合同第三条规定，及时向承包人提供基础资料及有关文件，并对其完整性、正确性及时效性负责。

6.2 发包人认为承包人有违反合同约定的，应在承包人有违反合同约定行为之日起10日内书面提出，否则视为承包人未违反合同约定。

6.3 协助承包人进行现状调查和相关资料收集，协助承包人组织相关单位的座谈会、审查会，并向承包人提供会议纪要或审查意见。发包人延期提供的，承包人有权顺延提交工作成果。

6.4 按照合同约定的时间支付设计费。

6.5 不得要求承包人违反有关法规和技术规范、标准进行规划编制。

第七条 承包人责任

7.1 按发包人的委托和提供的有关文件、基础资料，依据国家、省、市现行有关法规和技术规范、标准进行规划服务。

7.2 按本合同第二条和第四条要求，向发包人提交相应的成果文件和资料。

7.3 按相关审查会的会议纪要或审查意见的要求进行修改、完善规划成果，合理时间内完成修改成果并提交给发包人确认。

7.4 按发包人要求保守秘密，未经发包人书面许可，不得对外流传规划成果和基础资料。

第八条 违约责任

8.1 经发包人确认由于承包人原因使各阶段咨询成果未能按约定工期提交的，每延误1个日历天，按照合同价款的0.5%扣减违约金，逾期累计超过10个日历天（含10个日历天），则发包人有权单方面解除合同，一切后果由承包人承担，工期延误违约金总额不超过合同价10%。

8.2 承包人提交的正式成果文件的质量达不到发包人或主管部门的要求而退回或未通过审查，每次扣减合同金额的2%；超出2次（含2次）的，每次扣减合同金额的5%，情节严重的，发包人有权解除合同，除已通过主管部门审批的成果外，发包人不支付任何费用给承包人。

8.3 未经发包人同意，承包人不得擅自将本合同全部或部分设计工作转包给第三方，否则发包人有权解除合同。

8.4 编制成果文件质量必须达到现行国家、省、市有关成果的编制质量规定，报告成果要求满足并通过相关职能部门的审批。因承包人原因导致该项目成果文件未通过市、区政府或行政主管部门审批，承包人负责修改，修改增加的工作量不另计费用。

8.5 各阶段的工作成果必须能通过相关主管部门的审批，涉及到的相关评审的专家及会务费用由承包人自行解决，承包人承担可能发生的专项论证等相关费用。提交成果文件不满足主管部门审核要求时，承包人应修改至符合要求，期间增加的工作量

不另计费用。

8.6 承包人需配合发包人组织评审会议、开展报批等配合服务，直至审批通过。

8.7 合同履行期间，承包人必须具备符合相关法律法规要求和完成本项目的资质资格、人员和实力。中标后其企业资质临近过期或无效应该及时办理续期或升级，并报发包人备案。如投标人企业资质、组织机构等资格条件发生变化，不再实质上满足资格要求的，发包人可与承包人解除已签订的合同，除已支付的费用外，承包人不得收取任何费用。如承包人瞒报，由此所引起的后果由承包人承担，造成发包人损失的，发包人有权向承包人进行索赔，索赔金额不超过已支付的总费用。

8.8 费用结算依照实事求是原则，结算完成后如出现少扣、漏扣、超付款项等情况，承包人应在发包人发出退款通知之日起2个月内无条件退还款项。承包人不得以任何理由拒绝退还，如不退还视为违约，由此造成发包人一切经济损失（包括但不限于利息、律师费、诉讼费用）均由承包人承担，发包人有权通过法律途径追偿。

8.9 本项目为政府采购项目，进度款与结算款的支付需要经过相关部门的审批，发包人已完请款申请视为发包人已履行合同支付的相关约定，不承担逾期未支付的相关责任。财政部门对资金及资料审批有严格的流程，承包人应全面评估该项目合同款审批流程的周期，因实际支付的时间因素造成承包人损失，承包

人不得向发包人提出费用及利息索赔。

8.10 承包人对违约金扣罚有异议的应在收到扣罚通知后 5 天内向发包人提出并附上依据材料，经发包人核实不应扣减的，撤消违约金扣罚决定。

8.11 若因合同及合同有关事项发生的争议，按下列方式解决：向珠海市斗门区人民法院起诉。承包人不得向发包人主张律师费、诉讼费及利息。

8.12 若承包人提供的发票被税务机关认定为异常凭证、虚开发票或任何不合规发票，导致发包人受到处罚的，承包人除需向发包人赔偿全部经济损失（包括税款损失、滞纳金、罚款等）外，发包人还有权单方解除合同。

第九条 送达

9.1 以本合同为目的或与之相关的任何通知、文件均应通过邮寄至本合同尾页列明的联系地址的方式送达。

9.2 一方将有关文件或通知按前述联系地址发出并交付邮寄后 3 日期限届满即视为送达，因联系不上或其他原因导致退件的，从退回文件邮戳之日即视为送达之日。

9.3 如果接受通知的合同一方的联系地址或联系电话发生变更，则其应在发生变更情况之日起三日内以书面形式通知另一方，否则，合同一方按原联系地址发送文件或通知的，视为送达。

第十条 不可抗力

10.1 不可抗力定义：指在本合同签署后发生的、本合同签

署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方缺少资金非为不可抗力事件。

10.2 不可抗力的后果及应对：

(1) 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约；

(2) 宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他各方，并在其后的 15 天内提供证明不可抗力发生及其持续时间的足够证据；

(3) 如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度；

(4) 迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

第十一条 争议解决

因本合同以及本合同项下附件/补充协议等（如有）引起或有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十二条 其他

12.1 本合同经甲、乙双方法定代表人签字并加盖双方公章

或合同专用章后生效，一式陆份，发包人叁份，承包人叁份。双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

12.2 本合同项下，承包人的设计成果的知识产权归属于发包人所有。

12.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方可签订补充协议。有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

项目名称：《斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划》

委托单位（发包人）：<u>珠海市斗门区住房和城乡建局</u> <u>（签章）</u> 	承接单位（承包人）：<u>珠海市规划设计研究院</u> <u>（签章）</u> 
法定代表人：<u>张发海</u> 经办人：	法定代表人：<u>潘明</u> 经办人：
地址： 电话： 传真：	地址：珠海市香洲区香华路 1009 号 电话：0756-2651663 传真：0756-2651876
开户银行： 帐号：	开户银行：中国农业银行股份有限公司珠海银桦支行 帐号：44354201040008571
签订日期：<u>2016</u>年<u>4</u>月<u>18</u>日	
备注：	

人员配备表

项目名称：斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划

承包人（公章）：珠海市规划设计研究院

名称	姓名	职务	职称/资质证书	身份证号码	联系电话	备注
一、公司管理人员						
法定代表人	谭文杰	党委书记/副院长/临时负责全面工作/法定代表人	正高级工程师	440681197908264212	15916292500	
二、项目团队人员						
项目负责人	张一恒	规划设计分院副院长（主持工作）	高级工程师、注册城乡规划师	420821198611016133	18025085252	
项目组成员	钟珊	主任工程师	工程师	44200019900427838X	15099857593	
	石晓	所长/生产经营室主任	高级工程师	622801198901100214	18025083130	
	湛子益	副所长	高级工程师、注册城乡规划师	360430198604021151	15089179065	
	黄嘉浩	主任工程师	高级工程师	442000198910112790	18666139442	
	丛聪	设计人员	高级工程师、一级注册建筑师	130105198802041852	18503200313	

注：需附上法定代表人身份证复印件、项目团队人员职称或资质证书和身份证复印件、经办人身份证复印件。

附件1

法定代表人身份证复印件



附件2

项目团队人员身份证、证书复印件

项目负责人：



广东省职称证书



姓名: 张一恒
身份证号: 420321198611016133



职称名称: 高级工程师

专业: 城乡规划

级别: 副高

取得方式: 职称评审

通过时间: 2020年11月13日

评审组织: 广东省建筑工程技术高级专业技术资格评审委员会

证书编号: 2100101125824

发证单位: 广东省人力资源和社会保障厅

发证时间: 2021年02月09日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

项目组成员：

姓名 钟珊

性别 女 民族 汉

出生 1990 年 4 月 27 日

住址 广东省珠海市香洲区唐家湾镇唐淇路1288号67栋603房

公民身份号码 44200019900427838X



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 珠海市公安局

有效期限 2026.01.19-2046.01.19

广东省职称证书

姓 名：钟珊

身份证号：44200019900427838X



职称名称：工程师

专 业：城乡规划

级 别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2019年02月27日

评审组织：珠海市人力资源和社会保障局

证书编号：1904003009409

发证单位：珠海市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年02月28日



姓名	石晓			中华人民共和国	居民身份证	
性别	男					
民族	汉					
出生	1989年1月10日					
住址	广东省珠海市香洲区梅华 东路302号801房		签发机关	珠海市公安局	有效期限	2016.12.15-2036.12.15
公民身份号码	622801198901100214					

广东省职称证书

姓名：石晓
身份证号：622801198901100214



职称名称：高级工程师
专 业：城乡规划
级 别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2024年6月7日
评审组织：广东省建筑工程技术高级专业技术资格评
审委员会

证书编号：2400101279501

发证单位：广东省人力资源和社会保障厅

发证时间：2024年9月14日



姓名 谌子益

性别 男 民族 汉

出生 1986 年 4 月 2 日

住址 广东省珠海市香洲区香洲
健民路185号市规划设计
研究院

公民身份号码 360430198604021151



中华人民共和国 居民身份证



签发机关 珠海市公安局

有效期限 2013.08.26-2033.08.26



广东省职称证书

姓 名: 谌子益

身份证号: 360430198604021151



职称名称: 高级工程师

专 业: 城乡规划

级 别: 副高

取得方式: 职称评审

通过时间: 2023年06月03日

评审组织: 广东省建筑工程技术高级专业技术资格评
审委员会

证书编号: 2300101200728

发证单位: 广东省人力资源和社会保障厅

发证时间: 2023年08月18日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



广东省职称证书

姓名：黄嘉浩
身份证号：442000198910112790



职称名称：高级工程师
专 业：城乡规划
级 别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2023年06月03日
评审组织：广东省建筑工程技术高级专业技术资格评审委员会

证书编号：2300101200761
发证单位：广东省人力资源和社会保障厅
发证时间：2023年08月18日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

姓名丛聪

性别男民族满

出生1988年2月4日

住址广东省珠海市香洲区胡湾里一街6号

公民身份号码130105198802041852



中华人民共和国

居民身份证

签发机关 珠海市公安局

有效期限 2014.08.25--2034.08.25

仅用于《...》

建设项目...区一河两岸地区整体发展规划及重

合同附件他用无效

规划设计研

2017

广东省职称证书

姓名：丛聪
身份证号：130105198802041852



职称名称：高级工程师

专业：建筑学

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年06月03日

评审组织：广东省建筑工程技术高级专业技术资格评审委员会

证书编号：2300101200872

发证单位：广东省人力资源和社会保障厅

发证时间：2023年08月18日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrk>

附件3

经办人身份证复印件

姓名 洪寅斌

性别 男 民族 汉

出生 1984 年 12 月 12 日

住址 广东省珠海市香洲区华海路109号3栋501房

公民身份号码 440402198412129058

中华人民共和国
居民身份证

签发机关 珠海市公安局

有效期限 2021.01.05-2041.01.05



附件4


* 4 0 2 0 0 7 8 8 6 6 *



统一社会信用代码
91440400455926520T

营 业 执 照

(副本) (副本号:3-2)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息

名 称	珠海市规划设计研究院	法 定 代 表 人	谭文杰
类 型	全民所有制	成 立 日 期	1994年09月12日
		住 所	珠海市香洲区香华路1009号

重 要 提 示

1.经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关

2025 年 12 月 17 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

《斗门区“一河两岸”地区整体发展谋
划及重点建设项目策划》
任务书

2026 年 1 月

一、工作背景

2025 年 7 月，中央城市工作会议于北京召开。会议明确以“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持内涵式发展为主线，旨在探索中国特色城市现代化发展新路径。

会议指出，我国城镇化已从快速增长期迈入稳定发展期，城市发展模式正从大规模增量扩张转向以存量提质增效为核心。基于此，城市工作需主动适配形势变化：转变城市发展理念，更加强调以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加突出特色发展；转变城市工作重心，更加聚焦治理投入；转变城市工作方法，更加重视统筹协调。

斗门黄杨河不仅是斗门区的自然地理主轴，更是承载地域文脉、见证城市变迁的“生命脉络”。作为广东省十大“最生态碧道”，它是“绿水青山就是金山银山”理念的生动实践样本。同时，黄杨河串联起斗门区最成熟的两大城区——井岸镇与白蕉镇，构建起“东西呼应、两岸联动”的“一河两岸”空间格局。然而从现状来看，“一河两岸”地区以老城区为主导，存在诸多制约发展的问題：空间布局拥挤、部分土地利用低效、城市整体品质有待提升；交通拥堵现象频发、城区风貌缺乏特色、水岸岸线资源未充分激活。这些问題限制了城区建设发展，亟需通过更新改造释放区域发展潜能，完善城市功能，切实提升居民的获得感、幸福感与安全感。

在此背景下，本次项目聚焦“一河两岸”地区，通过统筹谋划片区发展，优化城市功能布局、提升片区综合品质，打造系列品质建设项目，助力斗门区塑造全新“城市名片”。

二、工作目标

（一）明确战略定位：提出契合新形势、新要求，彰显斗门特色的“一河两岸”发展总体定位与核心功能。

（二）破解核心问题：针对现状空间、交通、风貌、功能等核心瓶颈，提出系统性的解决方案与发展策略。

（三）策划标杆项目：形成一批可落地、可实施、能见效的重点行动项目库，指导近期建设。

（四）创新实施路径：探索适用于斗门区的存量更新与品质提升的实施模式与政策机制保障。

三、规划范围

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见国办发〔2024〕52号》支持的二十二个项目领域。初步划定在“一河两岸”片区（面积122平方公里，其中建设用地约48.26平方公里）进行项目谋划工作，其中重点针对大信新都汇及周边老城区、濠门-永利工业区及周边地区、黄杨河东岸周边片区三大区域进行重点建设项目策划。（范围约5.7平方公里）。



项目范围示意

四、工作内容

工作内容包括总体发展谋划及三大片区重点建设项目前期策划两个部分。“一河两岸”的提升规划工作面临着战略发展承接与深化问题，同时具有推进重点领域项目实施的迫切需求，需针对区域未来发展定位、片区与周边区域协同关系、产业体系建设、城市功能优化、增存空间协调等诸多问题开展研究，突出战略谋划引领和重点行动计划相统筹，实现宏观与微观、近期与远期的发展平衡。

（一）总体发展谋划

总体发展谋划以“一河两岸”范围为工作范围，向上紧密衔接城市发展动态及珠海国土空间规划、2049 战略规划的发展导向，向下统筹衔接

各专项规划，指导详细规划编制实施以及开发建设实践。

1.现状发展问题研判

通过现场踏勘、资料收集及座谈等方式，了解规划区内现状概况、存在问题和发展意愿等，对土地资源、国有资产分布及建设情况、交通情况、公共设施情况等现状分析及主要问题研判。

2.明确发展战略与方向

分析研究国家、省、市层面的最新发展战略和政策导向，特别是关于江河治理、滨水区开发、文化旅游、科技创新等方面的要求；分析规划区区域角色及发展机遇；进一步与市及区级国土空间总体规划衔接，提出统筹推进空间发展和建设的思路与方向，支撑“一河两岸”地区的产业发展和功能定位。

3.完善产业服务体系

统筹区域产业协作需求，在现状产业发展的基础上，重点研究未来产业发展方向，从区域产业政策、战略定位要求、产业链供应链提升需求、行业发展趋势、自身优势产业导向和政策创新等方面进行产业选择，制定区域产业发展规划。

4.完善公共服务支撑体系

在公共服务方面，评估教育、医疗、文化、体育、养老等设施服务水平，提出补短板、优布局的规划建议。

在基础设施方面，对给排水、电力、通信、环卫等市政设施承载力进行评估，并提出提升方案。

在交通方面，结合区域发展契机，积极对接市级、区级空间规划、及综合交通规划等，从井岸镇自身的角度，结合井岸镇的发展诉求，提出规

划区综合交通发展目标，提出近远期道路提升策略及改善建议，如增加跨河通道、节点组织改善、增加停车设施、游船码头建议等。

5.完善城市生态景观系统

梳理片区内滨水、山体及公园绿地等基本条件及存在问题，完善城市公园体系与区域生态景观系统。结合“一河两岸”防洪及风貌提升要求，提出水岸生态修复、滨水公共空间贯通等建议。

6.盘活低效用地及国有低效资产

基于低效用地图斑及国有资产情况，提出推进老旧街区功能转换、业态升级、老旧厂区更新改造，工业遗产保护利用、既有建筑改造及旧村改造等相关策略，形成对于片区城市更新建议、土地资源盘活利用的发展建议及整備路径。

7.近期建设行动建议

围绕社会民生、产业发展、市政交通、城市更新、土地整備、生态韧性等核心领域，提出科学、合理、可行的高质量发展建设行动计划与项目库建议。主要包括土地整理行动计划、产业提升、公共服务设施提升、交通及市政基础设施提升及景观环境提升行动计划，结合项目引进及招商情况，统筹安排五年的开发建设。最终形成五年行动计划项目库，并形成建设行动“一张图”。

(二) 三大片区重点建设项目策划

重点建设项目策划以三大片区为主要范围，通过进行详细的用地梳理、问题研判、相关案例经验等，提出适合近期有条件进行资金申请的重点建设项目，并通过概念方案布局、内容策划及经济测算等工作，为项目申报提供内容支撑。

1.用地盘整方案

规划范围现状用地权属较为复杂,包含政府掌控用地、企业掌控用地、个人业主掌控等,权属零散,亟需整合。结合总体策略研究,重点针对三大片区详细用地盘整方案。

2.概念性规划布局

综合考虑项目现状权属及建设情况、结合区域发展需求和产业发展研究,提出更新目标和定位,划定功能布局,提出合理的概念性规划布局示意。具体包括各功能片区空间组织架构,用地意向布局方案、建设项目策划及具体内容,重点项目改造意向展示等。

3.建设项目及具体内容

基于城市运营、滚动开发、近远结合的思路,梳理近期重点项目并梳理具体建设内容。明确重点项目名称、详细工程建设内容与规模、具体空间范围等,形成“一表一图”,支持后期各级各类资金申报工作。

4.资金测算及申报建议

基于前述梳理的项目内容,开展投资估算,资金筹措方案建议与预期收益分析等工作。核心工作包括精准核算项目总投资,结合中央预算内资金、专项债等政策要求,明确资本金申报比例及各类资金来源构成,为项目申报提供内容支撑。

5.项目运营建议

结合近期实施项目,重点提出相关市场分析及预测,整体项目运营模式、资金筹措方案及效益分析等。

五、工作计划

本项目总工期为 80 个工作日（不包括等待会议时间），各阶段工作内容及进度安排详见下表：

各阶段工作内容安排表

规划阶段	主要工作内容	工作时间
项目前期阶段	(1) 拟定资料收集清单，与相关部门座谈交流，确定双方的联系人及通讯方式； (2) 初步接收资料，制定调研计划。	不计入工作时间
现状调研阶段	(1) 收集和整理现状资料； (2) 项目组现场探勘，掌握现状情况； (3) 规划需整理现状用地权属与梳理建设情况数据；	10 个工作日
初步成果编制	(1) 发展定位与目标研究 (2) 空间布局与核心策略构建 (3) 行动项目库初步建议	25 个工作日
	(4) 形成汇报初稿，向委托方进行初步成果汇报。	10 个工作日
正式成	(1) 结合委托方意见进行修改，深	20 个



规划阶段	主要工作内容	工作时间
成果编制	化重点行动项目策划、分期实施计划及政策与机制建议。	工作日
	(2) 进行正式成果汇报。	5 个工作日
最终成果提交	根据意见修改完善形成最终成果，提交委托方进行申报审批。	10 个工作日

注：*以上时间不包括会议等待时间。