

阳江市阳东区自然资源局

关于编制《阳东区盘活闲置存量商住用地， 建设未来社区政策研究》的采购需求书

一、服务机构资格要求

（一）已在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作的独立法人，且经营范围必须满足本次公开选取范围；

（二）报名参加本次采购服务的公司必须取得国家有关部门核发的城乡规划资质证书（包含乙级及以上等级资质），并已入驻广东省网上中介服务超市。

二、项目概况

（一）项目名称：阳东区盘活闲置存量商住用地，建设未来社区政策研究

（二）项目性质：规划咨询

（三）建设单位：阳江市阳东区自然资源局

（四）资金来源：财政资金

（五）项目位置：阳江市阳东区

三、公开选取方式及项目工作内容

（一）公开选取方式：直接选取

（二）工作内容：通过系统分析各类政策及阳东区闲置存量商住用地情况，编制形成《阳东区盘活闲置存量商住用

地，建设未来社区政策研究》包括但不限于以下工作内容：

1、现状梳理：梳理阳东区闲置存量土地情况，包括用地权属、相关规划情况、规划条件以及周边资源情况分布等，对具备盘活条件的存量土地进行筛选。

2、政策分析：分析研究《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知（自然资发〔2024〕104号）》、《广东省未来社区（完整社区）建设试点工作方案》、《广东省未来社区（完整社区）建设技术指引》、《居住区规划设计标准》等政策文件，为阳东未来社区建设提出管控要求。

3、指标构建：基于政策分析和研究构建针对阳东区闲置存量土地盘活的未来社区指标体系，并结合指标体系和现状情况对阳东区存量土地进行未来社区建设范围划定。

4、建设指引：依托上述提到的指标体系和建设范围划定提出未来社区建设指引，包括建设指标、公共服务设施、市政基础设施、社区管理等方面的内容。

5、激励规则：结合建设指引内容，制定激励规则，研究存量用地建设未来社区如何进行政策奖补或激励，并形成条款性文件。

6、路径保障：为未来社区的建设落地提出保障措施，包括组织保障、政策保障、实施保障等内容。

四、规划成果构成

形成《阳东区盘活闲置存量商住用地，建设未来社区政

策研究》规划成果 6 份，电子文件光盘 2 个。

五、工期要求：60 个日历日

六、服务金额说明

（一）计费标准：本项工作内容为开发策划咨询类工作，参考中国城市规划协会于 2017 年发布的《城市规划设计及费指导意见》17.2 节“3 房地产开发策划类项目”相关标准进行计费。

（二）规划编制费用总额：按照计费标准及相关工作情况，计算后规划编制费用总额为 78 万元。

七、其他要求

（一）确定中选人后，公开选取人与中选人签订合同。

（二）中选人在接到选取人的通知后，须安排项目负责人于 5 个工作日内，到选取人办公地点领取项目的“公开选取中介机构确认书”或项目相关资料，领取时须提供项目负责人负责该项目的授权委托书的复印件（含身份证复印件，领取时，须出示身份证原件）。

八、中选人资格的取消及重新选取中选人

需报名的中介服务机构，务必按照本需求书的有关要求，做好计划安排，准备好相关材料。中选单位有下列情形之一的，将直接取消中选人的资格，将中选人列入“黑名单”，并按本需求重新选取中选人：

（一）中选单位在接到选取单位的通知后，项目负责人未于 5 个工作日内，到选取单位办公点领取项目的“公开选取

中选通知书或项目相关资料";

(二) 由于中选单位原因, 导致工期滞后, 中选单位不能按要求工期完成服务工作。

九、费用支付方式

规划编制费用采用分项目分阶段支付方式支付:

(一) 收到"公开选取中介机构确认书"并签订合同, 并提交初步成果后, 支付合同总价的 30% 作预付款;

(二) 形成中期成果并提交阳江市阳东区自然资源局, 经区国土空间规划委员会审议通过, 支付合同总价的 40%;

(三) 形成最终成果并提交阳江市阳东区自然资源局, 支付合同余款的 30%。

阳江市阳东区自然资源局

2026 年 1 月 19 日