

# 《珠海市富山工业园东方重工码头项目规划调整编制技术服务》任务书

## 1 项目概况

### (1) 编制背景

当前，粤港澳大湾区建设赋予了珠海经济特区新的发展使命，作为珠江流域的重要出海口、珠三角的核心综合交通枢纽，优化发展空间和产业布局的关键依托，促进港-产-城融合发展，对珠海港提出了新的更高要求。然而，园区对应的规划港口岸线尚未建设码头泊位，导致有水运需求的企业在生产过程中所需的原材料和产品不得不依赖公路运输结合较远的水路运输，从而大幅提升了运输成本。随着富山工业园的快速扩张，园区内企业对原材料及产成品出运的需求将急剧增加，缺乏配套码头的矛盾也将愈发突出。

本项目拟在珠海港高栏港区雷蛛作业区新建珠海东方重工通用码头工程，旨在缓解珠海港特别是高栏港区件杂货通过能力不足的矛盾，提高集约化和专业化服务水平，降低腹地内相关企业的物流运输成本，同时满足富山工业园内制造企业的件杂货进出口需求和大型钢结构的水路出运需求。

项目的建设内容包括码头平台、引桥、系靠船墩、运输通道、人行钢引桥、护岸、港池疏浚、导助航设施、防洪大堤加固工程等。根据项目需求，引桥与运输通道宽度为25米。

本项目拟建设的运输通道属于《珠海市城规技术标准与准则(2021版)》的城市道路用地，其用地范围内部分涉及现行控规的港口用地，不满足项目建设要求，需进行规划调整工作。根据《珠海市控制性详细规划管理实施细则(试行)》第二十二条，“公益性用地之间相互调整的”，可申请启动控制性详细规划技术修正工作。

同时，本项目拟建设运输通道范围内约651平方米用地位于城镇开发边界外，超出城镇开发边界外用地无法报批建设，考虑到项目建设进度较紧，因此申请使用城镇开发边界外新增城镇建设用地规模，将调整后项目用地的土地利用规划用途调整为城镇建设用地。

## (2) 项目区位与范围

本项目位于斗门区富山工业园二围片区，东方重工产业基地西侧。具体用地范围以建设主体最终明确的用地范围为准。

## 2 规划依据

### 2.1 法律法规及政策文件

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）
- 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2004年）
- 《珠海市城市规划技术标准与准则（2021版）》
- 《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630号）
- 《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（第二次征求意见稿）意见的函（粤自然资规划〔2024〕150号）
- 国家、广东省及珠海市有关城市规划建设的标准、规范

### 2.2 相关规划

- 《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 《珠海城市概念性空间发展规划》
- 《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021-2035年）》
- 《珠海市富山工业园C304b编制单元（二围片）控制性详细规划（2018年新编）》
- 其它相关规划

### 3 主要内容

本项目主要工作内容包括三部分。

#### 3.1 控制性详细规划技术修正

(1) 项目概况：对项目的背景、土地利用现状、权属情况、周边建设情况等调研分析，形成对项目地块的基本认识。

(2) 相关规划研究：对不同层次的上位规划、相关政策等进行分析整理，得出对项目的指导性意见。

(3) 修正方案说明：根据相关规划、相关法规标准，通过规划分析，确定项目地块的规划指标，为规划管理工作提供法定依据。包括但不限于以下几方面：用地红线、用地功能、用地指标、停车位配建、建设控制要求等。

(4) 控规数据入库：按照我市控规管理的要求，对本次控制性详细规划技术修正部分内容开展数据入库工作。

#### 3.2 交通影响分析

交通影响分析包括地区交通现状与规划分析、项目周边背景交通量预测、拟建项目交通需求预测、对周围地区交通影响分析、公交及行人系统分析、提出周围地区交通改善方案研究、车行和人行出入口评价结论及建议等。

#### 3.3 建设用地规模落实方案

编制的具体内容为“城镇开发边界外新增城镇建设用地规模落实方案”。具体内容及深度以《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630号）及《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（第二次征求意见稿）意见的函（粤自然资规划〔2024〕150号）等相关文件为指导，规模落实方案主要内容如下：

(1) 城镇开发边界外新增城镇建设用地规模使用的背景及必要性。阐述项目使用边界外新增建设用地规模的背景，解释项目开展的必要性。

(2) 城镇开发边界外新增城镇建设用地规模使用的合理性。具体包括使用新增城镇建设用地规模基本情况、项目用地规模合理性、项目类型、项目

选址合理性四部分内容。

(3) 与相关规划衔接情况。项目建设与相关上位规划衔接，分析项目建设的规划合理性。

(4) 具体使用情况。新增建设用地规模方案编制前后涉及相关城镇开发边界规模、用地增减变化分析。

(5) 附件。具体包括：①市行业主管部门关于落实地块符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》的认定意见、②落实地块与国土空间规划管控底线的衔接情况说明（已在第二章详细说明的可不附具）、③落实地块涉及现状建设用地情况的说明（落实地块涉及现状建设用地的提供，由县级以上自然资源主管部门盖章；涉及违法用地的，应附违法用地处理文件）、④城镇开发边界外新增城镇建设用地规模使用承诺函（由县级人民政府出具，承诺将在今年 12 月底前依据城镇开发边界外实际落实使用的新增城镇建设用地规模等量缩减城镇开发边界内新增城镇建设用地，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破）等附件内容。

## 4 成果要求

### 4.1 研究成果

#### (1) 控制性详细规划技术修正

项目成果包括控规修正报告和相关图纸及图则。

控规修正报告：即控规修正 PPT 报告，是成果的说明文件。

相关图纸及图则：涉及用地条件的相关图则。

#### (2) 交通影响分析

项目成果包括交通影响分析报告和相关图纸，可作为控规修正报告的附件。

#### (3) 建设用地规模落实方案

成果包括审批表、附表、附图、矢量数据及相关附件材料。

1) 审批表：为新增城镇建设用地规模落实方案报告，详细介绍新增规模落实方案背景必要性及方案指标情况。

2) 附表：包括城镇开发边界外新增城镇建设用地规模地块基本情况表和城镇开发边界外新增城镇建设用地规模台账。

3) 附图：包括落实地块国土空间用地用海现状布局图、落实前地块土地使用规划局部图、落实后地块土地使用规划局部图。

4) 矢量数据：包括规划用地用海更新前图层、规划用地用海更新后图层、城镇开发边界外新增城镇建设用地范围图层等。

## 4.2 成果形式要求

编制成果格式要求如下：

1、表格的电子文件均采用 xls 或 et 格式，并提供相关 Microsoft Access 数据库格式（mdb）文件；

2、电子图件为 jpg 格式，单个图件大小控制在 5M 以内；

3、扫描文件为 pdf 或 jpg 格式，单个文件大小控制在 5M 以内；

4、图层文件：采用与国土空间规划数据库相同的地理基础，mdb 和 gdb 数据格式，数据结构、属性根据技术文件要求编制。

## 5 项目工期

本项目规划设计条件研究总工期为 30 个工作日（不含等待会议组织、评审组织、规划公示时间）

### （1）项目准备与现状调研阶段

◆编制时间：5 个工作日；

◆收集整理基础资料，听取甲方和相关单位方面的意见；

### （2）初步方案阶段

◆编制时间：5 个工作日；

◆报告编制与审查，征求相关部门意见后，修改完善。

### （3）正式方案阶段

◆编制时间：10 个工作日；

◆编制正式技术文件成果进行审批。

### （4）公示阶段

◆公示时间：30 个日历天（不含在本次项目工期内）

### （5）方案报批阶段

◆编制时间：5 个工作日；

◆编制城市规划委员会审查成果并提交审查。

### （6）最终成果阶段

◆编制时间：5 个工作日；

◆编制最终成果并提交。

## 6 项目经费

### （1）控制性详细规划技术修正

根据《广东省工程勘察设计服务成本取费导则 2024 版》（以下简称“成本取费导则”）中“3.9.1.1 一个层面的控制性详细规划（编制地块层面）”，设计最低基本服务成本为 30 万元。经协商，局部地块调整的控规论证报告按基本服务成本的 50%计费，为  $30*50%=15$  万元。

### （2）交通影响分析

计费依据《工程勘察设计（第二版）收费导则》（2021 年）（以下简称“收费导则”）。

交通分析仅配合控规做交通影响评价，不用单独评审，按照 10 万元计费。

### （3）建设用地规模落实方案

参考广东省工程勘察设计行业协会 2021 工程勘察设计收费导则（第二版）中《城市规划设计计费指导意见》（2017 年修订版）中“17.1 顾问咨询服务”章节标准计费，即按工时计费。预计投入 2 名规划师，该工作内容合计工期预估为 25 天，工作费用为  $3000（元/天）*25*2=15$  万元。

### （3）合同总价

项目总设计费为  $15+10+15=40$  万元。

合同总价已含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，不包含项目公示相关费用。