

江门市广海湾经济开发区海洋经济产业园数字化转型 项目产业发展平台服务配套总体设计研究服务项目 需求书

一、中介服务机构资格（资质）要求

具有城乡规划编制乙级或以上资质。

二、服务内容和 service 要求

研究范围：整个江门大型产业集聚区南组团的广海湾临港经济板块（启动区）以及广海湾新材料园区（化工园）。

规划范围：位于广东省台山市广海湾经济开发区，东至 G240 国道，西至广业三路，南至海韵二路，北至希望大道，基地面积约 90 亩。该地块内拟建设“邻里中心”项目。

服务内容主要分为三个部分：

1. 片区服务配套（研究范围）

充分分析片区的发展诉求，在区域经济分析与人群结构、人群需求分析的基础上，对片区的服务配套进行规划，明确区域空间结构、产城融合、职住平衡、配套体系、功能布局、生产服务、生活服务等内容。

- 片区发展诉求
- 区域经济分析
- 区域人群需求
- 区域空间结构
- 区域产城融合

- 区域职住平衡
- 区域配套体系
- 区域功能布局
- 区域生产服务
- 区域生活服务

2. 项目功能策划（规划范围）

充分分析区域市场需求、客群需求、目标客群等，对标相关成熟案例，提出项目定位与发展目标，明确本项目中邻里中心的功能主题、业态规模、功能布局、空间形态等。

主要工作内容如下：

- 政策热点研究
- 区域发展背景
- 相关规划衔接
- 地块信息分析
- 项目 SWOT 分析
- 项目核心诉求
- 对标案例分析
- 项目发展定位（主题定位、发展愿景及阶段性建设目标）
- 市场需求分析
- 商业发展分析
- 客群需求分析

- 目标客群分析
- 周边竞合分析
- 业态规模建议(各业态商/办/服/娱/住的面积规模与产品特点建议)
- 功能布局建议（结构排布/楼层业态分布等的建议）
- 交通流线组织（外部交通衔接/内部人车货动线组织建议）
- 空间形态建议

3. 项目开发建议（规划范围）

对项目提出开发运营及相关政策支持的建议，以指导开发落地建设及招商运营。

主要工作内容如下：

- 地块指标建议
- 开发时序建议
- 运营策略建议
- 租赁收入（十年静态租赁收入测算）
- 成本分析（开发建设成本测算、运营成本测算）
- 收益分析（模拟十年内现金流量 NOI）
- 实施计划建议
- 人员架构建议

三、合同履行地点

合同履行地点为台山市。

四、采购预算和公开选取方式

设计费用参照中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》（2017 版）进行计取，通过测算，本次方案响应报价为¥420000.00 元至¥480000.00 元。

公开选取方式为方案择优选取。

五、服务时间

按照合同双方自行约定。

六、结算方式

具体结算方式以合同条款为准。

七、解决争议方式

对于合同履行中出现的纠纷，双方协商解决，协商不成的，通过诉讼的方式解决。

江门广海湾投资建设有限公司

2026 年 7 月 28 日

