

采购文件

珠海市斗门区住房和城乡建设局(以下简称“采购人”)邀请你单位参加珠海市斗门区住房和城乡建设局斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划研究咨询采购项目投标。

一、采购项目的名称、项目概况、服务内容和时限说明

1. 采购项目名称：珠海市斗门区住房和城乡建设局斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划研究咨询采购项目

2. 项目概况：本项目位于珠海市斗门区。斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划主要工作内容包括研究斗门区“一河两岸”地区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。研究工作范围初步划定在“一河两岸”片区（面积 122 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（范围约 5.7 平方公里）进行重点建设项目策划。“一河两岸”的发展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。

3. 服务内容：中标单位负责珠海市斗门区住房和城乡建设局

斗门区“一河两岸”地区整体发展谋划及重点建设项目策划研究咨询工作（具体内容详见项目任务书），工作内容包括：（一）总体发展谋划的文本以及相关列表（具体至少包括：现状发展问题研判、明确发展战略与方向、完善产业服务体系、完善公共服务支撑体系、完善城市生态景观系统、盘活低效用地及国有低效资产、近期建设行动建议等内容）；（二）三大片区重点建设项目策划的文本以及相关列表（具体至少包括：用地盘整方案、概念性规划布局、建设项目及具体内容、资金测算及申报建议、项目运营建议等）等，成果内容需按程序报送珠海市斗门区人民政府审核通过并要求其中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。

采购人有权根据工程实际情况调整工作内容，并按照实际工作内容及中标费率进行费用结算，中标人不能以此为由向采购人索赔。

4. 服务时限说明

本工作分5个阶段共80个工作日完成(不含汇报等待时间)，各阶段工作安排如下：

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；	不计入 工作时间

规划阶段	主要工作内容	工作时间
	(2) 初步接收资料，制定调研计划。	
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
正式成果编制	(1) 结合委托方意见进行修改，深化重点行动项目策划、分期实施计划及政策与机制建议。	20 个工作日
	(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。

根据修改意见对正式成果进行修改完善，编制最终成果，提交采购人按程序报斗门区人民政府审核。

二、投标人资格条件

1. 投标人必须具备符合相关法律法规要求和完成本采购项目的资质资格、人员和实力。

2. 投标人必须是中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事行为能力的法人。

3. 投标人具有城乡规划编制资质甲级及以上资质。

4. 拟派项目负责人具有城乡规划、土地规划管理相关专业工程师或以上职称。

三、选取中标人方式：择优选取。

采购人在采购文件中明确报价和响应方案要求，由中介服务机构通过中介超市信息化系统进行报价及上传响应方案。在规定报价时间结束后，采购人根据项目实际情况和报价文件响应情况，综合比较服务响应、人员、价格等因素后，选定中选服务机构。

四、金额说明

1. 报价方式：预算金额为人民币**玖拾伍万叁仟叁佰叁拾叁元叁角叁分**（¥953333.33 元），其中总体发展谋划 376666.667 元，三大片区重点建设项目策划 576666.667 元。采用服务金额报价，最高金额为 857999.99 元（预算金额*90%），最低金额为 1 元，超过上下限的报价将被拒绝。

2. 中介超市信息化系统内投标总价金额与响应文件内的投标报价书总价金额、分项报价表合计金额需一致，细微偏差按照下列原则进行补正：

(1) 中介超市信息化系统内投标总价金额与响应文件内的投标报价书总价金额不一致的，为不合格的投标文件，采购人将不予受理而让其退出采购程序。

(2) 投标总价金额与分项报价合计金额不一致的，除非投标总价金额存在明显的小数点错误，否则，应当以投标总价金额为准，修改分项报价合计金额。

(3) 其他细微偏差按照有利于采购人的原则进行补正。

3. 费用按照投标报价计取（中标费率为中标人投标报价）。

4. 该工程为政府投资项目，结算如需通过斗门区财政部门或珠海市斗门区政府投资项目审核中心审核，则最终结算金额以斗门区财政部门或珠海市斗门区政府投资项目审核中心审定金额为准。

五、采购人的名称、地址和联系方式

采购人名称：珠海市斗门区住房和城乡建设局

地址：珠海市斗门区白蕉镇禾益四路 333 号斗门建设大厦 8 楼

联系人：张工/邹工 联系电话：0756-2789631/0756-2789627

六、投标有效期：报名截止之后 90 天。

七、投标报价风险：投标报价应当包含完成咨询全过程的所有费用、利润及税金等，包括但不限于设备费、技术费、人工费、材料费、机械费、机械进退场费、机械转移费、工伤保险费、后期成果制作费、仪器校正费用、技术工作分析费、税金、规费、利润、保险费、管理费、措施费、工作过程使用的临时用电、临

时住宿以及采购文件及承包合同约定应当由中标人承担的风险因素等费用。投标人应当根据采购文件等材料自行考虑风险因素进行投标报价。否则，一旦中标，采购人将不予支付除了采购文件及承包合同约定的由采购人承担的风险因素之外的任何补偿。

八、响应文件组成

1. 投标报价书。
2. 分项报价表。
3. 法定代表人身份证明。
4. 法定代表人授权委托书。
5. 营业执照。
6. 资质证书。

7. 已完成类似项目业绩及获奖情况。提供投标人近三年内（2023 年 3 月至 2026 年 2 月）已完成类似项目的业绩及获奖情况（提供业绩合同关键页、批复文件、验收报告、获奖证书，不超过三项，业绩以批复文件或验收报告时间为准，获奖时间以获奖证书颁发日期为准。提供超过三项的，以前三项计）。

8. 投标人派驻项目团队状况。提供项目人员配备表。

9. 项目负责人资历。提供项目负责人的职称、身份证、近三个月（含）以上的社保证明文件、近三年（2023 年 3 月至 2026 年 2 月）同类项目业绩、获奖情况等。（提供业绩合同关键页、获奖证书，不超过三项，业绩以批复文件或竣工验收报告时间为

准，获奖时间以获奖证书颁发日期为准。提供超过三项的，以前三项计)

10. 投标人承接政府投资项目履约评价情况。提供履约评价或政府单位表扬通报等。

11. 项目建议书(提供对项目的理解及重难点分析、工作安排及保证措施情况、项目管理与质量保障措施等)。

备注:1. 资料为原件彩色扫描件,所有页面加盖公章(上传资料的响应单位优先考虑)。2. 请投标人将提供的所有资料打包成一个文件夹上传, 命名为项目名称+单位名称。

九、承包合同: 1. 中选通知书签发后 30 日内签订合同。2. 使用采购人提供的合同文本。3. 采购文件作为合同组成部分之一, 并且解释顺序优先。

十、支付方式

1. 签订合同后, 提交初步成果并经甲方确认后, 采购人向财政部门申请支付至总咨询费的 30%; 正式成果经区政府审议通过后, 申请支付至总咨询费的 60%; 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, 办理咨询费结算审核, 完成结算流程后支付至咨询费结算价的 100%。

2. 因政策、政府工作安排等原因暂缓实施的, 采购人如提出终止合同的, 中标人需无条件配合。若因中标人原因终止或解除合同, 中标人不得收取服务费。若因非中标人原因项目终止或解

除合同的，清算按以下方式执行：提交初步成果报送采购人，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的，未纳入实施计划或获得资金支持，或明确投资主体的，按合同总价 50% 结算；如中标人未开展工作，不予支付费用。

十一、违约责任

1. 中标人在合同签订时提供拟派项目负责人职称证书和身份证，拟派项目负责人应为本采购项目工作的主要组织者，负责与采购人对接，按采购人要求参加相关工作会议，配合采购人工作，未按上述要求执行的，采购人有权每次扣减项目咨询费的千分之二，情节严重的，有权解除合同。

2. 实际的人员配置必须与投标时承诺的人员配置相符，除特殊情况外，中标人不得变更投标和合同签订时承诺的项目负责人和团队人员，确需变更的必须征得采购人同意，且更换后的项目负责人和团队人员应满足国家、省、市相关规定及采购文件要求。中标人每更换一名项目负责人，须向采购人支付 5000 元违约金，中标人每更换一名团队人员，须向采购人支付 2000 元违约金，如中标人擅自更换项目负责人和团队人员，除按上述约定支付违约金外，采购人有权单方面解除合同，并作为履约评价依据之一。

3. 经采购人确认由于中标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），则采购人有权单方面解除合同，一切后果由中标人承担，工期延误违

约金总额不超过合同价 10% 。

4. 中标人须按中选通知书规定时间与采购人签订合同，无正当理由延误或拒签合同的，采购人有权废除中标资格。

5. 因中标人原因导致成果文件未通过区级政府或行政主管部门审批，中标人负责修改，修改增加的工作量不另计费用。

6. 因中标人原因解除合同给采购人造成的损失（包括但不限于经济损失、工期延误等），采购人有权向中标人进行索赔，索赔金额不超过总咨询费。

7. 中标人提交的正式成果文件的质量达不到采购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，采购人有权解除合同，除已通过主管部门审批的成果外，采购人不支付任何费用给中标人。

十二、其他事项

1. 中标人须按签订的合同要求按时完成工作内容。

2. 如由于中标人自身原因而造成不能按时完成合同要求的工作任务，采购人有权按合同进行相应处理。

3. 提供成果文件 3 份，附电子光盘 2 份（图纸文件必须能以 CAD 软件打开及修改，报告文件需以 word 格式打开及修改，图集成果采用 pdf 或 .jpg 文件格式）及盖章纸质版成果文件扫描件 1 份。

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。

5. 采购人对中标人在成果文件质量、工期进度、资料管理、服务配合等多方面进行履约评价和履约行为记录，出现不良履约记录或履约评价不合格的，采购人有权对中标人限制其参与采购人项目的投标，限制期视情节严重情况而定。

6. 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中标人自行解决，中标人承担可能发生的专项论证等相关费用，相关费用请在投标报价中综合考虑。提交成果文件不满足主管部门审核要求时，中标人应修改至符合要求，期间增加的工作量不另计费用。

7. 中标人需配合采购人组织评审会议、开展报批等配合服务，直至审批通过。

8. 因非中标人原因引起的成果编制需返工或修改时，中标人无条件配合修改，工期顺延，不另计取费用。

9. 如主管部门的要求高于项目任务书的，以主管部门的要求为准，相关费用由中标人在投标报价中综合考虑。

10. 合同履行期间，中标人必须具备符合相关法律法规要求和完成本采购项目的资质资格、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，并报采购人备案。如投标人在中标后，其企业资质、组织机构等资格条件发生变化，不再实质上满足采购文件对投标人资格要求的，采购人可取消中标人的中标资格或与中标人解除已签订的合同，除已支付的费用

外，中标人不得收取任何费用。如中标人瞒报，由此所引起的后果由中标人承担，造成采购人损失的，采购人有权向中标人进行索赔，索赔金额不超过已支付的总费用。

11. 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，中标人应在采购人发出退款通知之日起2个月内无条件退还款项。中标人不得以任何理由拒绝退还，如不退还视为违约，由此造成采购人一切经济损失（包括但不限于利息、律师费、诉讼费用）均由中标人承担，采购人有权通过法律途径追偿。

12. 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，采购人已完成请款申请视为采购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，中标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中标人损失，中标人不得向采购人提出费用及利息索赔。

13. 中标人对违约金扣罚有异议的应在收到扣罚通知后5天内向采购人提出并附上依据材料，经采购人核实不应扣减的，撤消违约金扣罚决定。

14. 因政策、政府工作安排等原因暂缓实施的，采购人如提出终止合同的，中标人需无条件配合。

15. 若因招投标、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。中标人不得向采购人

主张律师费、诉讼费及利息。

投标人情况一览表

序号	名称	业绩信誉概况	备注
1	资质		
2	已完成类似工程业绩及获奖情况	1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	提供业绩合同关键页、批复文件、验收报告、获奖证书。
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	提供不超过三项, 合同签订时间以合同所载时间为准, 业绩以批复文件或竣工验收报告时间为准, 获奖时间以获奖证书颁发日期为准。提供超过三项的, 以前三项计。
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	
		1. 工程名称: 2. 工程概况: 3. 合同金额: 4. 合同签订时间: 5. 批复文件或竣工验收时间: 6. 奖项名称: 7. 获奖时间: 8. 颁奖单位:	

3	拟派项目负责人资历	项目负责人： 资格证书： 职称： 近三年同类 项目业绩： 获奖情况：	提供相关证书、 业绩合同关键 页、获奖证书 等。 业绩、获奖各提 供不超过三项。 业绩时间以合 同上载明的时 间为准。
---	-----------	---	---

备注：投标人可自行扩充本表。

附件 1

投标报价书

珠海市斗门区住房和城乡建设局：

一、本投标人自愿参加_____的投标，愿意接受采购文件的全部内容和条件，投标报价为：XX.XX 元（保留两位小数），按采购文件要求承接_____的工作任务。

二、本投标人承诺按采购文件及服务合同、技术规范完成任务。

三、遵守国家招投标法律法规。

四、本投标人所递交的投标文件在采购文件规定的投标有效期内有效，在此期间本投标人如中标，将受采购文件的约束。

投 标 人（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

被授权委托人（签名或盖章）：

年 月 日

附件 2

分项报价表

投标人（公章）：

序号	项目	计量单位	单价（元）	合价（元）	备注
1	总体发展谋划	个			
2	三大片区重点 建设项目策划	个			
含税总价（元）					

备注：中介超市信息化系统内投标总价金额与响应文件内的投标报价书总价金额、分项报价表合计金额需一致。

附件 3

法定代表人身份证明

（ 法定代表人姓名 ）系（ 投标人名称 ）法定代表人。
特此证明。

投标人（公章）：

年 月 日

粘贴法定代表人身份证正反两面（护照）复印件

附件 4

法定代表人授权委托书

本人（法定代表人姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现委托（被授权委托人姓名，联系电话：_____）代表本人负责（_____）的投标活动，处理与之相关的事务，包括：获取招标投标相关文件、材料，提出相关问题，参加相关会议，签署、递交、撤回、修改、澄清、说明、补正资格预审申请文件、投标文件。

委托期限自[]年[]月[]日起至[]年[]月[]日止（不得短于投标有效期）。

被授权委托人无转委托权。

被授权委托人在以上期限之内从事授权范围之内的相关活动引起的一切法律责任均由本人承担。

附件：被授权委托人身份证明

投 标 人（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

被授权委托人（签名或盖章）：

年 月 日

粘贴被授权委托人身份证正反两面（护照）复印件

附件 5

营业执照

附件 6

资质证书

附件 7

已完成类似项目业绩及获奖情况

附件 8

投标人派驻项目团队状况

序号	姓名	专业	职称	执业或职业资格证明		拟担任本 项目职务
				证书名称	证书编号	

附件 9

项目负责人资历

附件 10

投标人承接政府投资项目履约评价情况

附件 11

项目建议书

斗门区公建中心中介超市采购项目 择优定标工作规则

根据《广东省网上中介服务超市管理办法》文件精神，我中心采购价值取向遵循公开、公平、公正和择优相统一的目标，选择一个履约能力较强、信用记录良好、综合实力强、投标报价合理的中标人。具体工作规则如下：

一、择优标准

定标委员在投票时先进行“比优”，无法比优情况下再进行“比劣”。

（一）优先选择无下列情形的投标人：

1. 近 3 年内参加采购人的投标中存在虚假证明材料投标的行为，被采购人调查核实的单位。
2. 近 3 年内参加采购人的投标，被认定无正当理由弃标的。
3. 近 3 年内参加采购人的投标，故意扰乱、干扰采购投标活动，超过 3 次（含 3 次）投诉且大多数内容缺乏事实依据的。
4. 承包采购人项目，在近 3 年内经采购人认定非客观原因不按时或不履行合同主要义务的或通报后拒不进行整改的。
5. 承包采购人项目，在近 3 年内发生拖欠工资或因承包人原因造成不良社会影响，被采购人或相关部门通报的。

6. 承包采购人项目，被采购人评价为履约不合格，且在评价有效期间的。

7. 承包采购人项目，违反建设工程质量、安全生产、工人工资管理等规定，在近3年内被相关部门立案调查或受到行政处罚的。

8. 承包采购人项目，在司法诉讼或仲裁案件中涉及串通投标、弄虚作假、允许其他单位或个人以投标人名义投标、转包、违法分包、挂靠等行为的。

9. 承包采购人项目，因承包人原因被第三方起诉或仲裁导致采购人被第三方索赔造成经济损失的。

（二）履约便利度或服务便利性。履约便利度或服务便利性高的投标人优于履约便利度或服务便利性差的投标人。

（三）政府投资工程履约情况及履约评价。履约记录良好的投标人优于没有履约记录或有不良履约记录的投标人。在珠海市或斗门区政府投资项目中履约记录良好的投标人优于在其他单位履约记录良好的投标人。

（四）企业信誉信用情况。

1. 近3年内受到行业主管部门表扬的优于没有受到行业主管部门处罚的或受到行业主管部门处罚的，没有受到行业主管部门处罚的优于受到行业主管部门处罚的，受到处罚少的投标人优于受到处罚多的投标人；近3年内受到珠海市或斗门区行业主管部门表扬的优于没有受到行业主管部门处罚的或受到行业主管

部门处罚的，没有受到珠海市或斗门区行业主管部门处罚的优于受到珠海市或斗门区行业主管部门处罚的。

2. 承接珠海市或斗门区政府投资项目受到表扬的优于无不良行为或通报的投标人，无不良行为或通报的投标人优于有不良行为记录或通报的投标人，不良行为记录或通报较轻的投标人优于不良行为记录或通报较重的投标人，不良行为或通报少的投标人优于不良行为或通报多的投标人。

（五）投标报价相对合理的投标人优于投标报价相对不合理的投标人。

（六）完成与招标项目规模、技术要求相匹配的同类工程业绩情况，完成同类工程业绩多的投标人优于完成同类工程业绩少的投标人（不超过三项），工程业绩技术复杂、难度大、完成质量好的投标人优于工程业绩技术相对简单、难度较小、完成质量差的投标人。同类工程业绩获得各级权威性荣誉奖项等级高的投标人优于等级低的投标人，获得荣誉奖项多的投标人优于获得荣誉奖项少的投标人（同类荣誉奖项分别不超过三项）。

（七）企业资质高的投标人优于企业资质低的投标人。

（八）投标人拟派项目负责人资格、职称、近三年内业绩及获得荣誉奖项情况好的优于资格、职称、业绩及获得荣誉奖项情况差的。业绩及获得荣誉奖项情况参照本条第（六）项。

（九）拟派项目团队实力强的投标人优于拟派项目实力团队弱的投标人。

二、工作程序

在规定报价时间结束后，采购人根据项目实际情况和报价文件响应情况，综合比较服务响应、人员、价格等因素后，选定中选服务机构。

附件 13

《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题：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。这些问题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、山体及和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
正式成果编制	（1）结合委托方意见进行修改，深化重点行动项目策划、分期实施计划及政策与机制建议。	20 个工作日
	（2）进行正式成果汇报。	5 个工作日

规划阶段	主要工作内容	工作时间
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。