

# 石牌村城中村保留提升改造项目改造方案 (首期) 采购需求书

	类别	具体内容
1	名称	石牌村城中村保留提升改造项目改造方案 (首期)
2	项目业主情况	广州市天河区住房和城乡建设局，陈工， 85641175
3	中介服务名称	石牌村城中村保留提升改造项目改造方案 (首期) 编制服务
4	对中介服务机构的资质要求	<p>1、已在中国境内注册，在法律、财务上独立，合法运作的独立法人，且经营范围必需满足本次选取范围。</p> <p>2、报名的中介机构资质需满足本次项目选取的要求，需承诺具备城乡规划乙级资质。</p>
5	服务内容和服 务要求	包括但不限于石牌村城中村保留提升改造项目改造方案(首期)编制(具体见附件1)
6	合同履行地点 和方式	广州市天河区
7	公开选取方式 和计价标准	<p>1. 公开选取方式：择优选取。</p> <p>2. 报价方式：报总价。</p> <p>3. 计价标准：《广州市城中村改造项目成本</p>

		管理办法（试行）》要求和项目工作内容，参照《中国城市规划设计协会（城市规划设计计费指导意见）（2017年修订版）》。方案报价含税，含相关专家评审费，最高限价95万元。
8	服务时间	本项目服务期以合同为准。
9	验收	最终成果文本必须经广州市天河区住房和城乡建设局及政府相关部门审核通过。
10	结算方式	本项目结算方式以合同为准。
11	违约责任	本项目违约责任以合同为准。
12	补充合同和解决争议方式	<p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼的方式解决。</p>
13	投标文件组成	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投标书（参考附件 2）；</li> <li>2. 投标人法定代表人证明书及其授权委托书（参考附件 3）；</li> <li>3. 企业营业执照、资质证书副本复印件；</li> <li>4. 投标技术方案、过往完成同类工程证明、项目负责人职称、拟投入团队人员、荣誉信</li> </ol>

		<p>誉等等，上述材料格式自拟，材料排列顺序按评分细则类目顺序；</p> <p>5. 报价书（参考附件 4）；</p> <p>6. 服务承诺书（参考附件 5）；</p>
14	备注	<p>1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定自行拟定合同。</p> <p>2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-11）。</p> <p>3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。</p>



# 天河区石牌村城中村保留提升改造项目 改造方案（首期）采购需求说明

## 一、 工作背景

石牌村位于天河区西南部，环五山创新策源区内，紧邻天河中央商务区。为落实国家部委、省、市城中村改造精神，扎实稳妥推进城中村改造工作，推动高质量发展，加快环五山创新策源区更新发展工作，逐步解决石牌村消防隐患、车行交通缺失、公共卫生和安全等问题，推进石牌村整体提升，特开展本次改造方案项目。

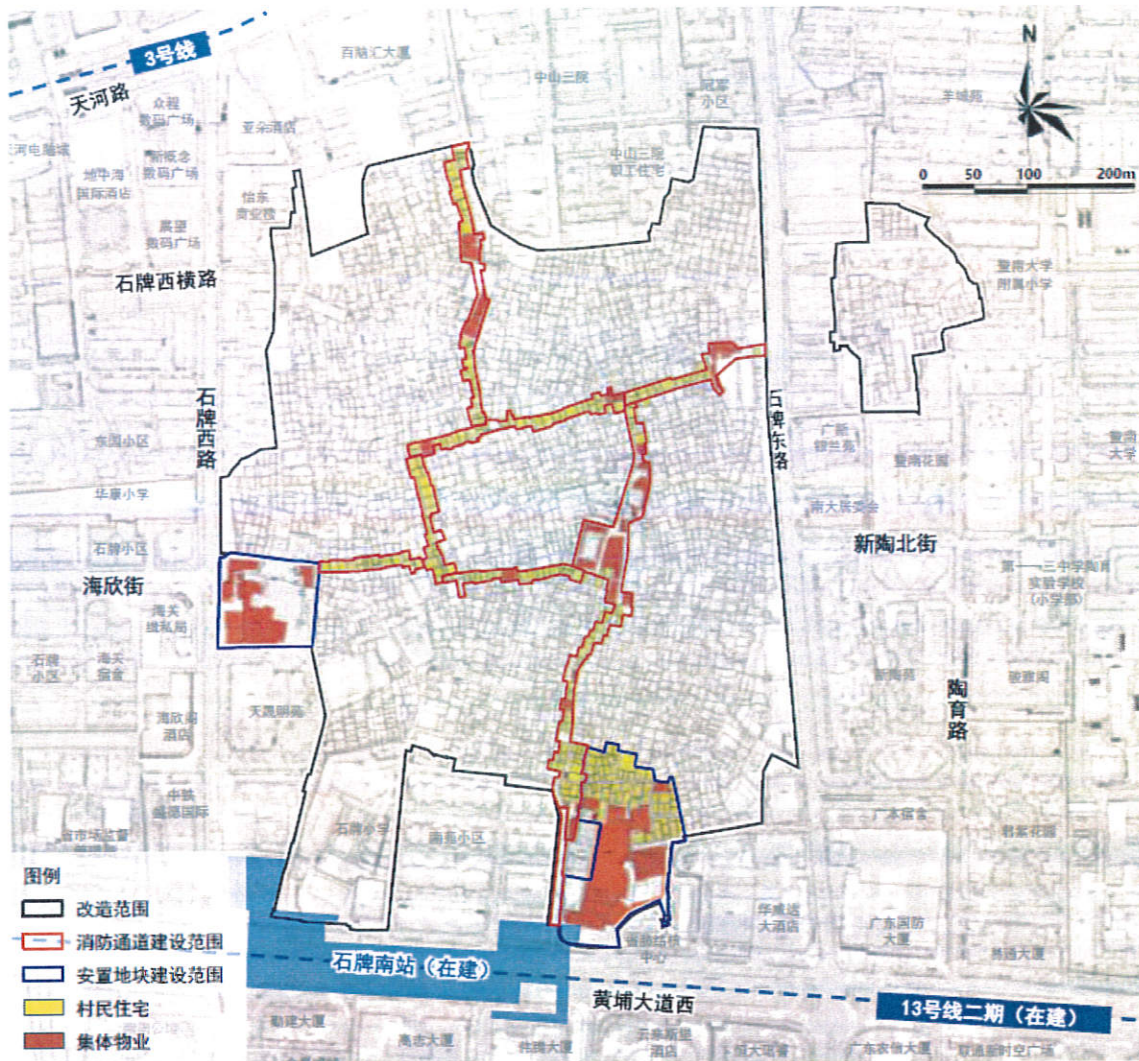
## 二、 工作范围

银河村位于天河区西南部，东至暨南大学、南至黄埔大道、西至石牌西路、北至天河路。

**改造范围：**规划基于行政村界、主要道路及权属情况，按照成片连片统筹规划的原则，初步划定改造范围 31.67 公顷。

**拆除建新范围：**结合近期消防通道打通与复建安置地块建设，划定拆除建新范围 4.1 公顷。

**整治提升范围：**拆除建新范围以外的其他区域 27.57 公顷。



工作范围图

### 三、 工作内容

根据项目需求及实际情况,开展石牌村城中村改造方案编制工作。具体工作内容如下:

包含区位和编制背景、现状分析、项目相关规划和计划、改造方式和改造主体、改造建设方案、发展定位与目标、产业

发展指引、历史文化和树木保护指引、投资估算和资金筹措、项目实施计划、综合效益、专题分析、《广州市城中村改造方案编制和报批工作指引》所列明所需附件等其他具体依据城中村改造政策以及有关部门要求编写的内容。城中村改造方案的具体编制要求以通过相关主管部门审批要求为准。

#### 四、 工作费用

本项目工作费用为人民币 95 万元。

根据《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》要求和项目工作内容，参照《中国城市规划设计协会（城市规划设计计费指导意见）（2017年修订版）》，费用详细如下：

项目费用一览表

工作内容	费用计算	工作费用 (万元)
城中村改造方案	工作范围：石牌村改造范围，总用地面积约31.67公顷。 计费说明：参照《中国城市规划设计协会（城市规划设计计费指导意见）（2017年修订版）》城市重点地段修建性详细规划费用为3万元/公顷，≤20公顷时，按60万/每项目。	95.00

	<p>工作费用：31.67 公顷 × 3 万元/公顷=95.01 万元，取整 95 万元。</p>	
--	---	--

《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》（节选）：

二	改造方案编制费						二类费用
1	城中村改造方案编制费	3	万元/公顷			参照《中国城市规划设计协会《城市规划设计计费指导意见》（2017年修订版）》城市重点地段修建性详细规划费用为3万元/公顷，<20公顷时，按60万/每项目。	

广州市天河区住房和城乡建设局

2026年1月29日

