**服务类项目采购需求模板（通用）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **\***项目名称 | 2025年城市更新规划管理技术服务 | | | |
| **\***采购人名称 | 深圳市规划和自然资源局 | | **\***采购方式 | 单一来源 |
| 计划立项批文号 |  | | **\***资金来源 | 一般公共预算 |
| **\***财政预算限额（元） | 960000 | |  |  |
| 项目背景 | 规划先行，需要专业队伍进行城市更新单元规划审查。我市城市更新单元规划编制、审查和审批涉及《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批操作规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》、《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》、《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》等多个政策。各区在审查过程中，容易产生标准不一致的情况，需要专门的技术支持团队开展项目技术审查工作，及时发现规划审查过程中存在问题，进一步统一城市更新单元规划审查标准。  城市更新类“工业上楼”项目规划政策创新性强，需要专业队伍协助审查。2024年3月底，经市政府同意，市工信局、规自局及其它相关部门联合印发《深圳市关于推动支持“工业上楼”厂房空间建设的工作指引》，进一步明确了“工业上楼”项目的审批工作机制，将项目审批工作专班办公室设在规自局，并对城市更新类项目在用地规模、开发强度、反哺居住、公共配套设施等方面提出了新的管控要求。城市更新类“工业上楼”项目规划需同时符合城市更新单元规划编制的相关政策和《工作指引》要求，为切实加强规划统筹，提高项目规划科学性合理性，有必要委托专业技术团队开展相关规划技术审查工作，为城市更新类“工业上楼”项目规划审批推进提供技术支持。  综上，为更好地落实市委市政府的工作部署，本项目将结合最新政策调整与外部形势变化，强化政府统筹主导，进一步加大城市更新单元规划和城市更新类“工业上楼”项目规划审查的技术支持力度，加强对各区城市更新规划工作的监督，有序推进全市城市更新工作，促进城市可持续发展。 | | | |
| 项目前期设计、规划论证单位 | 无 | | | |
| 投标人资质要求 | **注意：采购人根据项目所需提供明确、具体的资质要求，资质要求的内容必须与项目等级相匹配且符合相关法律规定。（设置的投标人资格要求必须提交有法律法规依据的证明文件，且不具备倾向性）**  1）具有独立法人资格；  2）本项目不接受联合体投标，不允许分包，（不接受投标人选用进口产品参与投标）。  3）近三年内（即从2021年1月至本项目招标公告发布之日）无行贿犯罪记录（由采购中心向市人民检察院申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中无需提供证明材料），且未在涉嫌投标违规被调查、取证阶段的投标人。  4）投标人必须具有深圳市政府采购注册供应商资格。  5）投标文件中必须签署《政府采购投标及履约承诺函》。  6）投标人必须具有城乡规划编制甲级资质证书。 | | | |
| 需求内容 | **\***1、报价要求（明确分项报价要求）  报价不高于财政预算限额。  **\***2、付款方式  合同生效后根据中标方申请，支付合同总费用的30%作为项目进度款；中标方提交初步成果后，经招标人相关处室同意，支付40%的款项；中标方提交全部项目成果并经采购方验收通过后，支付30%的款项。  **\***3、履约保证金  本项目无需缴纳保证金。  **\***4、违约责任  违约责任按照生效后的合同要求执行。  **\***5、服务质量监督和项目验收要求  最终成果验收合格的标志为甲方审查通过。 | | | |
| 具体技术要求 | 1、服务总体要求  （1）项目成果要严格依照国家颁布的有关法律、法规及政策要求，符合相关的技术规范和标准；  （2）项目成果应做到规则制定科学合理，符合深圳实际情况，便于理解且具有可操作性。  2、工作目标  本项目旨在落实市委市政府的工作部署，结合最新政策调整与外部形势变化，强化政府统筹主导，进一步加大城市更新单元规划和城市更新类“工业上楼”项目规划审查的技术支持力度，加强对各区城市更新规划工作的监督，有序推进全市城市更新工作，促进城市可持续发展。  3、工作内容  2025年城市更新单元规划管理技术服务主要包括以下内容：  （1）城市更新单元规划技术审查  根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》等的相关规定，协助市规划和自然资源局对各区更新单元规划进行审查，审查内容包括规划内容和深度、规划统筹、容积率、土地移交、主导功能、上层次规划衔接、公共服务承载力、政策性用房配建、用地空间控制、建筑功能控制、城市设计控制、土壤污染防治等，并形成项目技术审查意见，及时发现各区规划审查的不一致现象。同时，参加更新单元规划审查会议，及时掌握更新单元规划审批过程中关注的内容和审批的标准。提出优化城市更新单元规划审查和审批政策的建议。  （2）城市更新类“工业上楼”项目规划方案技术审查  对城市更新类“工业上楼”项目的规划方案开展技术审查，重点审查项目在城市更新计划符合性、控制性区域管控、用地布局合理性、容积率、公共配套设施、建筑增量管控、厂房定制化设计、各类规划控制指标落实情况、与现行政策规范不一致情况等方面的特征和存在问题，提出优化完善建议，并形成技术审查意见。  4、成果要求  本项目成果主要包括以下内容：  （1）《2025年深圳市城市更新单元规划审查技术意见》；  （2）《2025年度城市更新类“工业上楼”项目规划方案审查技术意见》。  5、人员要求  （1）投标人需要熟悉深圳市城市更新规划情况，且技术水平高、人员配备齐全。有多年城市更新规划编制经验，城市更新相关政策编制经验及城市更新规划管理服务经验。  （2）投标人需安排至少4名专职人员参与本课题。  （3）项目负责人需具有5年以上的城市更新行业管理或研究经验。  （4）在服务期限内，中标方应按照投标文件中承诺安排项目负责人和团队成员，服务期内，投标人不能更换负责人。 | | | |
| 商务需求 | 1、项目服务期限  项目服务期限自合同签订之日起12个月以内。遇有特殊情况，经甲乙双方协商后服务期限可适当延长。  2、组织实施要求  （1）中标方应按合同要求按时、按质、按量推进项目工作。  （2）中标方项目组成员应按采购方的要求参加本项目审查和讨论的全部工作会议。  3、培训要求  中标方应按采购人需求，对采购人的相关技术人员进行技术培训，使采购人能全面理解项目成果，确保项目实施。  4、售后服务要求  （1）售后服务期限从最后成果提交采购人之日起一年。  （2）提交售后服务承诺书，并加盖供应商的单位公章。  （3）在售后服务期限内提供相关咨询、协调、项目审查和报告更新等技术支持。 | | | |
| 其他要求 | **特定供应商的名称、项目负责人及联系方式** | | | |
| 特定供应商 | 单位名称：深圳市规划国土发展研究中心 | | |
| 项目经办人：谭艳霞 | | |
| 联系电话：0755-83277002 | | |

注：

1、带“\*”号的为必填表内容，其他内容可根据项目作适当增减。

2、其他要求栏目仅适用非公开招标采购方式项目，采购推荐供应商名单必须经过主管部门报批，并将主管部门批复材料提交至采购中心。根据采购条例第十九条规定适用非公开招标方式需要公示的，应同时向采购中心提交公示的证明材料。

3、采购单位以上填报的商务条款、技术条款若存在倾向性或不公正性条款，由此引起的不良后果将由采购单位自行承担。

4、项目需要提供带车服务的，需核查中标单位提供的车型，避免违规出现豪华或超标准车型。