采购需求

项目属性：服务类项目

本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：其他未列明行业

本项目 不接受 进口产品。

**一、项目背景**

宿迁·苏州中心地处宿迁市中心城区苏宿工业园区，苏宿工业园区是苏州与宿迁两市合作共建的新型工业园区。宿迁·苏州中心北至独墅湖路、东至为民河振兴大道、南至苏州公园、西至通达大道，占地面积约50公顷。项目距宿迁市政府约3.6公里，距宿城区政府约2公里，在全市城市服务发展提质中占据关键位置。

宿迁·苏州中心的区位地位奠定了其建设宿迁中央活力区的发展基础，计划打造成为宿迁高能级城市服务功能的首要承载地、苏宿文化交融汇集地、区域服务新中心。

基于此目标，片区拟以全球视野、国际标准，结合宿迁市规划布局和苏宿工业园区发展实际，深入研究“城市新中心”的支撑功能及必要条件，并对项目核心功能、地块开发方向进行可落地的系统谋划。

**二、研究范围**

本次招标研究范围为宿迁全市，策划实施范围北至独墅湖路、东至为民河振兴大道、南至苏州公园、西至通达大道，包含已建成的苏州公园及苏州街项目，合计占地约64公顷。

**三、工作目标**

1、明确宿迁·苏州中心建设城市新中心的必要功能及前置条件；

2、提出项目功能组合建议和地块功能布局、开发方向建议；

3、完成对控规的修编指导，推动“策规一体”落地；

4、设计开发模式，制定开发时序；

5、预测不同功能组合下的综合效益。

6、配合宿迁·苏州中心实施性城市设计及建筑概念方案成果编制。

**四、服务内容及要求**

（一）宿迁·苏州中心发展战略定位及核心功能研究

**1、发展规划、现状与需求研究**

结合市域重大战略部署，更高视野、更高站位、更高对标，明确宿迁·苏州中心建设宿迁城市新中心的现实意义和发展缺失。

**2、国内外同类型案例对标研究**

通过分析国内外同类城市新中心案例经验，梳理建设城市新中心的成功经验和必备功能，总结案例规律特征、发展趋势、规划策略和实施路径等，提出对本项目的启示建议，并结合本地实际研判相关功能的适配性。

**3、房地产市场研究**

对项目可能涉及到的办公、商业、酒店、公寓及住宅、文体、会议等潜在功能物业在宿迁全市和区域的市场现状及趋势进行分析，指导功能规划的市场合理性。

**4、规模体量测算**

对项目可能涉及到的各功能体量进行测算，明确要实现发展目标的规模下限和城市能级所能容纳的上限，并站在分期实施的角度细化近中远期规模体量和业态配比。

**5、核心功能定位与空间布局**

立足项目建设宿迁中央活力区、苏宿文化交融地的目标，结合市级规划部署和市场竞争与需求，分析各项功能的落地可行性，形成功能组合。并结合周边交通动线、苏州街和苏州公园等已建项目情况、土地情况对功能进行空间布局。

**6、效益研究与所需支持事项梳理**

站在服务地方的角度，综合分析并预测项目规划落地所带来的经济社会效益，并明确项目落地的前置条件和所必要的政策支持。

**7、开发节奏与启动区建议**

根据市场情况对项目开发进行合理分期，提出近期启动地块产品开发方向和最优合作伙伴建议。

**8、财务平衡及实施建议分析**

测算近中远期项目投资收益及财务平衡数据，确保项目可行性。对项目开发运营模式提出合理建议。

**五、成果要求**

1、成果标准

策划研究标准及深度必须符合国家及省、市、苏宿园区现行有关规范和强制条文等，需做好对上位规划的承接，同时满足招标要求。

2、成果内容

策划研究方案主要内容应包含但不限于以下内容，根据项目特征和实际情况，可适当发挥和调整。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **章节** | **主要内容** | **章节** | **主要内容** |
| 1. 规划分析 | 1.1 上位规划分析  1.2 区域环境分析  1.3 城市功能现状分析  1.4 重大项目影响分析  1.5 周边规划分析  1.6 周边人口分析 | 2. 现状分析 | 2.1 规划范围  2.2 区域特征解读  2.3 用地现状分析  2.4 产业现状分析  2.5 道路现状分析  2.6 项目可利用资源分析  2.7 核心问题 |
| 3. 案例分析 | 3.1 案例筛选  3.2 案例功能组合特征  3.3 案例发展趋势和亮点  3.4 案例实施路径  3.5 对本项目的启示 | 4. 市场与需求 | 4.1 办公市场与需求分析  4.2 商业市场与需求分析  4.3 酒店市场与需求分析  4.4 公寓住宅市场与需求分析  4.5 文体服务设施市场需求  4.6 会议服务设施市场需求  4.7 其他潜在功能分析 |
| 5. 规模体量测算 | 5.1 各物业功能体量测算  5.2 近中远期体量测算  5.3 用地指标调整建议 | 6. 功能定位与空间布局 | 6.1 总体定位  6.2 功能需求研究  6.3 功能业态布局研究  6.4 用地布局策划分析  6.5 各功能板块定位  6.6 各板块亮点项目 |
| 7. 效益研究与所需支持事项梳理 | 7.1 经济效益分析  7.2 社会效益分析  7.3 所需支持事项 | 8. 开发节奏 | 8.1 总体开发分期  8.2 分年度开发计划  8.3 各期引擎项目  8.4 启动区详细建议 |
| 9. 财务测算 | 9.1 总投资及分期投资  9.2 项目收益及成本  9.3 财务分析与评价  9.4 运营建议 |  |  |

3、成果文本要求

（1）报告文本。主要包括上述研究内容，形成《宿迁·苏州中心定位策划研究》报告文本。

（2）专项文本。主要包括对各类功能项目的可行性研究文本。

（3）设计任务书。对项目设计和控规调整提出相关要求，指导设计工作开展，形成“策规一体”。

4、成果形式

（1）纸质成果。采用A4幅面彩印装订成册，封面注明名称、编制单位和编制时间等信息。

（2）演示成果。制作汇报演示文件，图文并茂，总结核心观点。

（3）电子成果。文本文件格式为PPT/WORD，图纸（包括但不限于项目分析图、总体功能平面布局图、功能业态分析图、指标量化图、经济测算分析图等与本项目相关的图件）格式为JPG。将文本文件、图纸等成果以U盘形式提交。

5、成果报送

终稿成果需提供纸质成果文件2套、电子文件1套。终稿必须加注编制单位名称、项目负责人和项目组成员名单，并加盖编制单位公章。

**六、服务期**

自合同签署生效之日起至中标供应商完成方案编制并通过专家评审论证或相关会议的审查且出具最终成果文件，满足甲方工作进度要求。

**七、项目组人员配备**

项目负责人1名，项目组其他人员（项目负责人除外）满足项目实际需求，与采购人对接工作并解决相关问题。

**八、付款方式**

对于满足合同约定支付条件的，自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户或供应商数字人民币账户。

预付款：合同金额的20%，合同签订后按规定支付；

进度款：供应商提交的成果通过管委会专题会议且在收到供应商发票后10个工作日内，支付合同总价款的30%；提交的成果通过专家论证会且在收到供应商发票后10个工作日内，支付合同总价款的30%；提交的成果经采购人验收合格，且在收到供应商发票后10个工作日内，一次性付清余款（无息）。

注：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用预付款规定。

**九、知识产权**

采购人在中华人民共和国境内使用供应商提供的货物及服务时免受第三方提出 的侵犯其专利权或其它知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控，中标人应承担由此而引起的一切法律责任和费用。

**十、验收要求**

提交的成果资料符合相关规范、符合苏州宿迁工业园区规划建设局有关要求，并顺利通过采购人验收合格。

**十一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求；**

1、采购本国货物、工程和服务

1.1政府采购应当采购本国货物、工程和服务，但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。