

## 一、投标函

温县自然资源局：

我方已仔细研究了（县医院南部区域城市设计及控规编制项目、项目编号：温交易【2021】166号）招标文件的全部内容，对本项目愿意以人民币（大写）贰佰捌拾捌万元（¥2,880,000.00）的投标报价，服务期限：90日历天，并按合同约定实施和完成本项目，质量要求：符合现行设计规范、规程、规定、标准要求。

我方承诺我公司完全满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条之各项规定，如果我们的投标文件被接受，我们将履行招标文件中规定的各项要求，按期、按质、按量完成中标项目。

我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

如我方中标：

- （1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。
- （2）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。
- （3）我们将根据招标文件的规定，严格按照《合同法》履行自己的责任和义务，并保证于投标报价表中规定的时间交货使用。

我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

投 标 人： 南京大学城市规划设计研究院有限公司（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人： 牛文杰 签字或盖章

地址：南京市鼓楼区汉口路22号教学科研综合楼14楼401室

网址：<http://www.njuup.com/>

电话：025-86633441

传真：025-86633441

邮政编码：210093

2021年11月30日

## 二、开标一览表

项目名称	县医院南部区域城市设计及控规编制项目	项目编号 采购编号	温交易【2021】166号 温政采【2021】147号
投标总报价 (元)	人民币大写：贰佰捌拾捌万元  人民币小写：¥2,880,000.00		
质量	符合现行设计规范、规程、规定、标准要求		
期限	90 日历天		
优惠条件	/		
	<p><b>说明：</b></p> <p>1、本表投标总价应与投标文件中报价表、投标函的总报价一致，不一致者以《投标函》中总报价为准（大小写不一致以大写金额为准）。</p> <p>2、投标人将承担由此造成的一切后果。</p> <p>3、与本表同时公开唱标的内容包括对其投标文件的修改或撤回通知、投标价折扣声明、其他采购人认为应该宣读的内容等。</p> <p>4、投标总价应包含测绘一切与之相关费用。</p>		

投标人名称（公章）：南京大学城市规划设计研究院有限公司

法定代表人或授权委托人签字：

朱云飞



2021年11月30日

### 3. 初步方案

#### 3.1 工作思路

本次温县县医院南部区域城市设计及控规项目编制通过对现状的分析梳理以及与现有相关规划的衔接，分析南部区域的交通、资源禀赋、经济产业、生态、基础设施以及公共服务设施等的发展条件，提出南部区域的用地布局与控制引导方案。

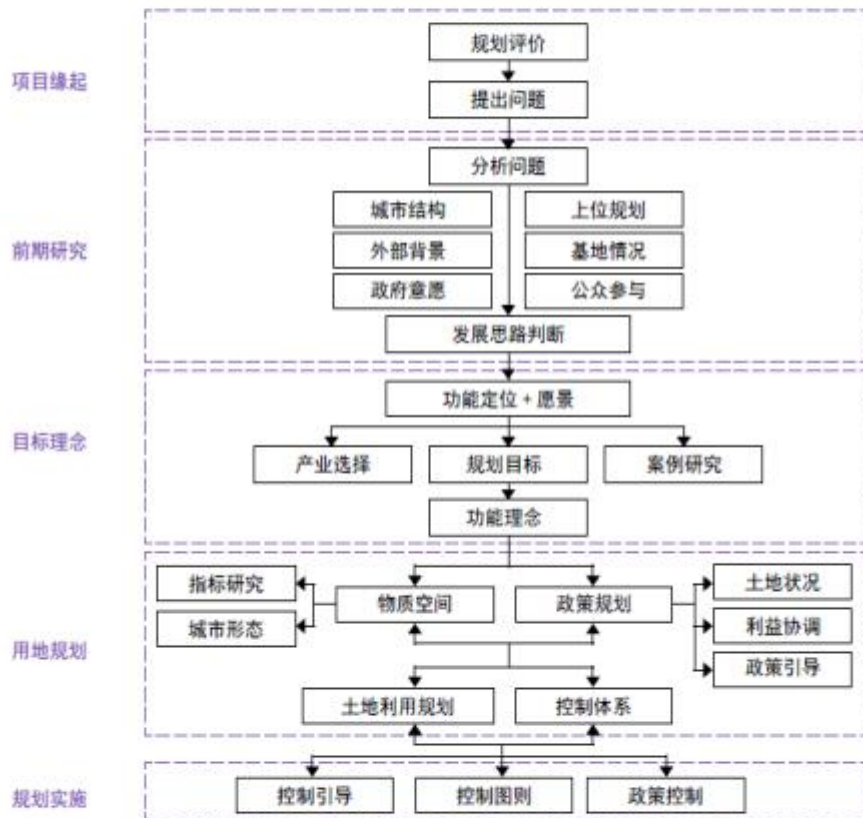


图 3-1 技术路线图

## 3.2 规划内容

### 3.2.1 控制性详细规划编制内容



**(1) 现状分析与评价。**分析和评价规划范围内土地权属和使用情况、公共服务设施、市政基础设施以及自然人文资源等现状，总结特征和问题。调查研究人口规模和分布等内容，分析和评价现状功能组合与空间结构，调查分析已建、在建、未建及近期可开发用地等用地情况，分析评价现状建筑使用情况，梳理新城内历史文化、水系田园、产业等特色脉络，总结新城特色。

**(2) 明确目标与定位，确定发展策略。**结合总体规划和城市发展要求，明确片区定位，合理预测规划范围内人口、用地规模，提出南部区域发展具体目标和指标。从城市总体发展角度，结合新城发展优势，合理预测南部区域发展前景，确定合理的产业、用地、设施、空间营造等发展策略，研究未来南部区域功能和业态构成。

**(3) 优化功能结构，合理进行用地布局。**结合南部区域功能定位，研究自然环境与城市建设、各类城市业态关系，形成合理的城市功能和特色清晰的空间结构。合理布局包括居住、道路交通、公共服务、市政设施、绿地与广场、历史文化、公共安全等各类用地，结合开发实际，明确土地混合使用范围与要求，提升规划可操作性和弹性。

**(4) 完善基础设施和公共服务设施配套。**结合城市总体设施配套要求，形成南部区域道路交通系统，提出机动车交通、慢行交通、社会公共停车及地块停车配建等空间规划，做到点线面结合，妥善解决城市交通问题。根据城市发展需求，完善片区给水、排水、污水、电力、电信、燃气、环卫等市政工程规划内容，并进行工程管线综合规划。以人为本的原则，完善教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、康养等各类城市公共服务设施配套体系。加强城市竖向设计，合理引导城市地下空间开发利用。

**(5) 明确刚性管控引导内容。**明确黄线、绿线、紫线、蓝线等控制界线和控制要求，明确市政基础设施用地、公共服务设施用地、历史文化用地、公共安全用地以及生态保护用地使用性质、位置、用地规模、四至界线、配套功能、开发强度等控制要求。

**(6) 形成控制管理图则。**加强科学性、系统性研究与论证，合理进行开发强度与环境容量控制。明确包括地块编号、用地面积、用地性质、用地兼容性、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施、建筑退距、停车设施、出入口、地下空间开发利用引导、特色建筑和苏式建筑等地块控制指标要求。对南部区域不同地块、不同建设项目和不同开发过程，使用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导，最终形成操作性较强的控制管理图则。

**(7) 合理进行城市设计引导。**提炼南部区域的核心风貌特色核心要素，对建筑高度、建筑色彩、空间组合、城市公共空间、城市天际线等城市设计内容进行适当引导。

**(8) 提出规划实施措施。**按照城市发展规划规律，结合城市近期建设规划要求，明确分期建设规划内容以及近期建设活动安排，研究提出具有可操作性的规划实施保障措施。

### 3.2.2 城市设计编制内容

**(1) 基础认知。**对规划范围内的自然景观特征、城市文脉特征、产业现状特征、土地利用现状、道路交通现状、建成环境特征、建设风格特征进行深入剖析研究，总结存在问题以及发展潜力，提出城市设计的总体思路。

**(2) 土地使用性质调整。**在控制性详细规划的指导之下，深入研究、合理确定规划范围内各类城市建设用地的布局，明确土地使用性质，并对本区域土地利用规划强度进行控制。

**(3) 功能定位与总体形象设计。**根据本区域的基础条件，以及本区域与城市整体、周边地区空间形态的和谐营造，科学确定本区域的整体功能定位，并对本区域的空间外观形象与文化内涵形象进行总体概括。

**(4) 规划空间结构。**根据现有资源状况和土地利用情况，充分考虑本区域与周边地区在自然和人文方面的密切关系，结合功能定位，提出相应的功能结构规划方案，对城市设计提出指导性意见。

**(5) 道路交通规划与设计。**合理组织规划地区内部道路及内外交通联系，充分考虑地上、地面、地下空间，提出该区域交通组织的优化策略。

**(6) 景观系统规划。**尊重现状用地格局，充分利用现有资源，实现与城市景观开放系统的有效衔接，因地制宜，形成与结构协调、富有温县特色的景观结构系统。

**(7) 开放空间体系。**营造完整的开敞空间系统，修复城市生态基底，提高城市公共空间环境品质，提升城市活力，为市民活动提供优良的空间环境。

**(8) 城市形态与高度控制。**明确规划范围内的立体形态，确定空间制高点，强化空间结构，划定高度分区，提高城市建设形态整体协调性与丰富性。加强城市与自然环境的视觉联系，体现南部区域风貌特色。

**(9) 城市界面。**加强道路和其他开敞空间的界面控制，分析界面构成要素，明确界面景观特征和界面基准线控制要求，对沿线建筑以及绿化等进行设计或引导要求。

**(10) 建筑设计引导。**对规划范围的建筑设计进行平面布局、高度、体量、退界、立面风格、外观材料、色彩进行设计或引导要求。

**(11) 实施策略。**为保证城市设计的可操作性以及分期实施的灵活性，应提出相应的实施策略建议，包括经济性分析、开发时序与实施措施等内容。

### 3.3 相关前沿理念研究

#### 3.3.1 生态社区

##### (1) 对标案例——上海崇明城桥新城生态社区

**做法：集约用地**——以适宜步行的小尺度街坊和紧凑布局服务设施；

**绿色空间**——整合公园、绿道、广场、公共设施等空间，建立彼此之间的连接，形成绿色网络；

**重建水道**——模拟自然水文系统。包括重建河流，人工湿地系统，增强水的自我循环能力；

**低碳交通**——构建公共交通、步行、自行车为导向的多元化交通体系；

**应对气候**——利用自然通风、日照形成良好的居住环境；

**启示：与水系结合的绿色空间网络；半自然的绿色生境，注重生态功能；**

利用自然通风、日照形成良好的居住环境。

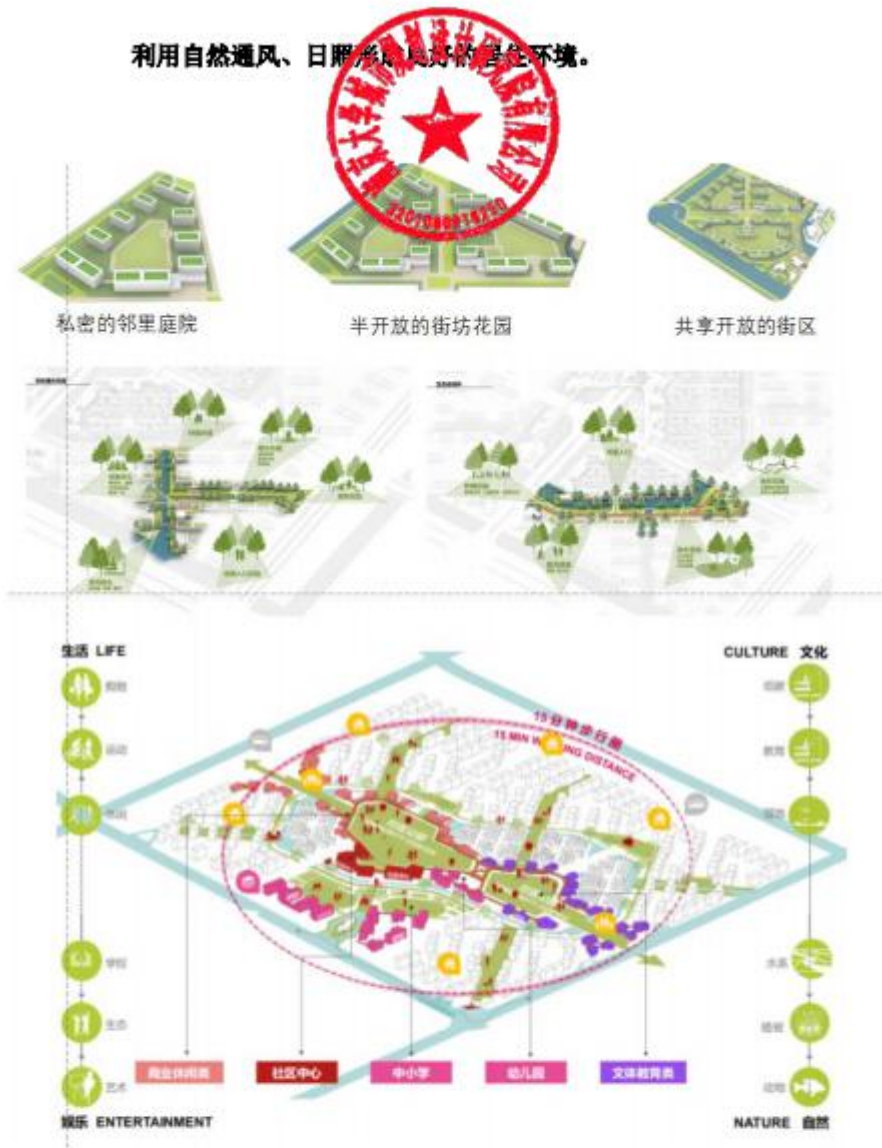


图 3-2 生态社区规划理念

## (2) 对标案例——成都花园城市

**做法：**将城市绿地系统和公园体系、公园化的城乡生态格局风貌作为城乡发展建设的基础、前置性配置要素，把“市民—公园—城市”三者关系的优化和谐作为创造美好生活的重要内容。

以高品质的整体环境建设，打造城市的公共中心和标志性区域，带动城市发展能级提升。



### 3.3.2 未来社区

#### (1) 对标案例——浙江未来社区

**做法：**1 个 中心：以人民美好生活向往为中心

**3 大价值坐标：** 人本化：人与人的和谐；生态化：人与自然的和谐；  
数字化：人与科技的和谐；

**9 大场景：** 未来邻里场景：营造交往交融、交心人文氛围，构建“远亲不如近邻”未来邻里场景；未来教育场景：构建“终身学习”未来教育场景；未来健康场景：构建“全民康养”未来健康场景；未来创业场景：顺应未来生活与就业融合新趋势，构建“大众创新”未来创业场景；未来建筑场景：创新空间集约利用和功能集成，打造“艺术与风貌交融”未来建筑场景；未来交通场景：构建 5、10、30 分钟出行圈；未来低碳场景：构建“循环无废”未来低碳场景；

未来服务场景：围绕社区居民 24 小时生活需求，打造“优质生活零距离”未来服务场景；未来治理场景：构建“政府导治、居民自治、平台数治”未来治理场景。



### 3.3.3 城乡融合

#### (1) 对标案例——杭州梦想小镇

**做法：**位于城市与乡村的结合部的梦想小镇，呈现村庄被农田或水网包围和分隔的场地特征。

以生态圈（田野环）为纽带构建居住环、办公环，形成“三带围一心”圈层结构。

用“田”的肌理提炼小镇空间结构，增强家园归属感。

保留和提升现状水系、村落和农田肌理，通过建设绿道系统来串联整个梦想小镇，营造舒适的创业环境。

**启示：**充分利用规划范围外农田肌理，串联居住与休闲等其他功能，提升生态环境品质与特色。



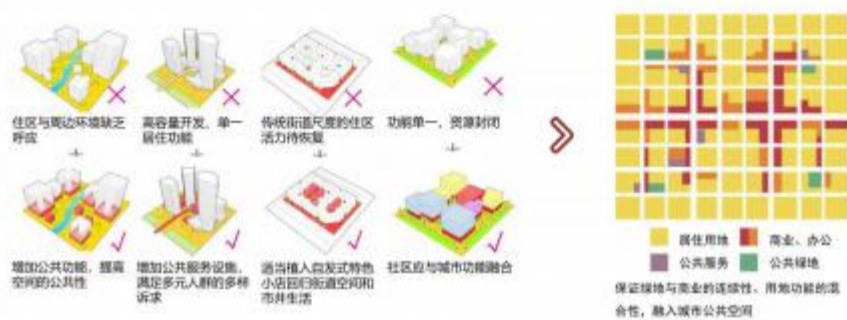
图 3-3 杭州梦想小镇空间组织

### 3.4 总体方案

#### 3.4.1 规划策略

##### (1) 品质提升

提供充分、多元的就业机会，倡导功能的混合布局和土地的复合利用，促进居住与就业适度平衡。构建合理的用地比例结构，提供适度的就近就业空间和机会。建议就业用地占比 15-25%，主要包括商业、商务办公、公共服务设施等非居住用地类型。



完善、安心的公共服务，以创造健康的人居环境和生活方式为导向，提供 5 分钟步行生活圈的城市公共服务设施布局。

构建多类型、多层次的城市公共空间，满足居民不同类型、不同空间层次的公共活动需求。鼓励社区多布局小型开放空间，应在步行 5 分钟内能到达街头绿地、口袋公园等；设置生活绿道系统，绿道应包括健身步道、休闲骑行道、休憩设施等，要求社区内步行 3 分钟可进入绿道。



构建以人为本、通达安全的社区道路系统。根据适宜步行、功能复合的原

则，以小街区密路网，取代大街快路，街区间距宜为 100-200 米，最高不超过 250 米。



### (2) 文化植入

以古温文化为核心，打造各类古温文化主题公园，植入公共艺术展示、休闲餐饮服务及户外活动等特色功能，建设成为具有温县特色、服务于市民的城市公园。利用口袋公园、街头广场营造古温文化景观节点，运用乡土、耐旱、能源等主题性植物，与雕塑结合，形成景观的多样性。

### 3.4.2 规划定位

**形象定位：温县生态田园居、都市向往养生地**

**功能定位：连接都市与田园，打造生态休闲、健康宜居、安宁养生于一体的城乡融合示范地、田园雅居新城、都市人的田园生活向往空间。**



### 3.4.3 空间结构

规划形成“两环·三区·一廊·多节点”的空间布局结构。



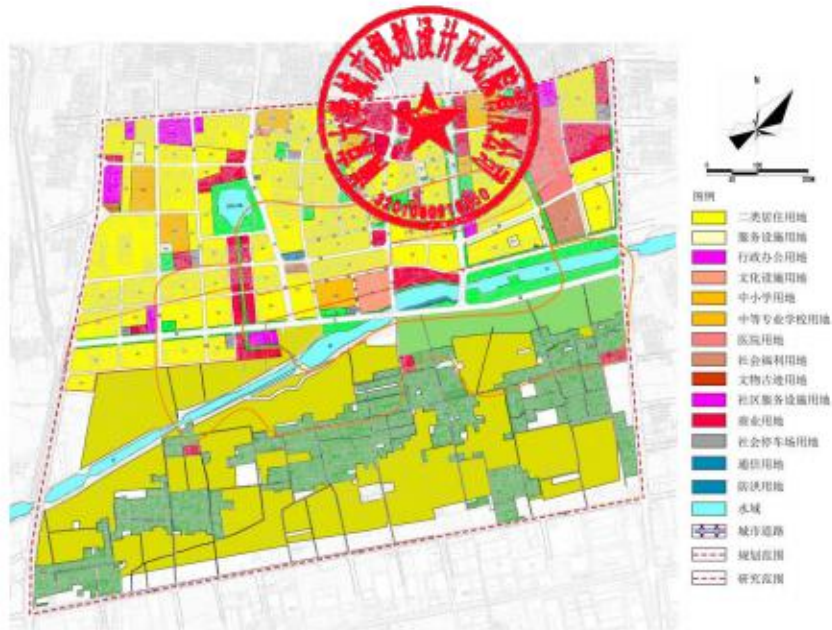


图 3-5 用地规划图

## (2) 道路交通

规划形成“两横四纵”的主干路网，“两横”为振兴路、纬七路。“四纵”为司马大街、子夏大街、慈胜大街与古温大街。次干路为西一街、南一路、人民大街、纬四路。

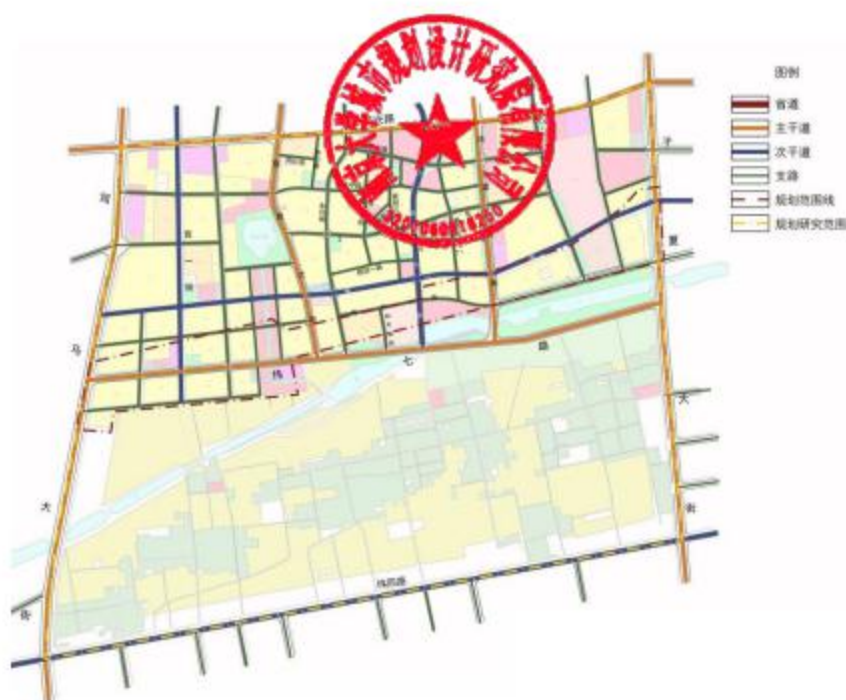


图 3-6 道路交通分析图

### (3) 活动策划

**生活服务环：**全长 5 公里，满足科教文卫生活配套，植入特色功能——商业水街、筑梦街区（双创）、康养社区等，提供生活服务与创业就业机会，全面符合现代生活需求。白天发挥城市服务功能：提供医疗、康养、教育、文化、体育等配套服务功能。夜晚发挥休闲运动功能：绿道漫步、空中骑行、滨水休闲、水街购物、田园穿梭、娱乐康体、酒店度假、休闲健身、文化体验。

**生态休闲环：**全长约 6 公里，依托老蟒河绿道、城市干道以及村庄道路。以服务南部区域以及温县县城、周边乡镇人群**周末**近郊休闲度假功能为主，策划集**养生度假、亲子旅游、文化休闲、商务会展**四类文旅产品的生态休闲环。



图 3-7 “双环”活动策划示意



图 3-8 生活服务环境活动策划示意





图 3-9 生态休闲环活动策划示意



图 3-10 空中绿道概念示意图



图 3-11 古温文化街区图

### 3.5 时间安排

根据招标文件和任务书要求，如果由我院中标，我院将于 90 日历天内完成最终成果，然后配合业主单位进行项目汇报、专家评审以及相关报批工作。

#### (1) 初步成果阶段

确定中标后，经地方许可，进行前期准备（地形图、航拍设备）和现状调

研（收集整理基础资料，现场勘测收集现状资料，现状调研时间 7-10 天），30 日历日内完成初步成果，并进行方案汇报，并向自然资源局及相关主要部门进行汇报沟通。

预计 2021 年 12 月上旬进行前期准备及调研工作，2021 年 12 月完成初步成果，初步成果包括相关专题研究。

### **(2) 中期成果阶段**

初步成果方案会审意见反馈完全后，20 日历日内修改完善形成中期成果，与区主要领导和部门进行沟通交流。在 2022 年 1 月中下旬完成中期成果，中期成果包括中期方案和城市设计方案。

### **(3) 专家评审稿阶段**

自然资源局、地方各部门反馈最终意见，项目组进行修改完善，25 日内提交专家评审成果，供向政府汇报和进行专家评审。在 2022 年 2 月中旬进行政府汇报会和专家评审会。

### **(4) 报批成果阶段**

专家评审意见反馈以后，根据意见进行规划调整完善，15 日内提交最终成果。