

武汉市东西湖区 区政府采购

采购需求文件

计划编号：420112-2026-00209

项目名称：革新村片、综合村片、机场河片城中村改造项目优化规划改造方案编制服务项目

采购内容：革新村片、综合村片、机场河片城中村改造项目优化规划改造方案编制服务项目

采购人：武汉市东西湖区住房和城市更新局

2026年1月

采购需求

依据武汉市东西湖区住房和城市更新局 420112-2026-00209 号备案书的要求，现委托湖北省招标股份有限公司就革新村片、综合村片、机场河片城中村改造项目优化规划改造方案编制服务进行公开招标。

本项目采购预算金额 140 万元，最高限价为 140 万元。

第一部分 供应商资格要求

（一）基本资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3、为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求：/。

（三）特定资格要求：投标人须具有城乡规划编制乙级及以上资质。

（四）是否接受联合体投标：否。

第二部分 技术、服务及商务要求

备注：文件中标“★”的条款均为实质性条款要求，投标人应按文件要求逐项写明所响应内容，否则其投标按照无效投标处理。全文中出现与此条要求不一致的，以此条为准。

一、项目概况

项目名称：革新村片、综合村片、机场河片城中村改造项目优化规划改造方案编制服务

项目地点：武汉市东西湖区

项目内容：革新村片、综合村片、机场河片城中村改造项目优化规划改造方案编制服务，最终具体范围与数据以采购人通知为准。

采购预算：140万元。

采购人：武汉市东西湖区住房和城市更新局

二、项目服务内容及技术要求

1. 采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

(1) 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国乡村振兴促进法》、《武汉市城乡规划条例》、《湖北省湖泊保护条例》、《武汉市基本生态控制线管理条例》、《武汉市湖泊保护条例》等国家、省、市乡村振兴、村庄规划有关工作的法律法规及地方法规；

(2) 《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）等国家、地方有关城中村规划工作的政策文件；

(3) 武汉市城市更新工作领导小组印发的《武汉市城中村综合改造方案编制与审批流程》以及《武汉市城中村改造规划导则》等涉及村庄规划编制的技术标准；

(4) 《城中村改造重点事项通知单》（市城中村改造工作专班通字〔2023〕6号）、《武汉市城中村综合改造方案编制与审批流程》；

(5) 上级各类国土空间规划、经依法批准的农村居民点规划以及其他相关规划。

2. 主要服务内容

(1) 规划范围

本次规划范围为革新村片、综合村片、机场河片城中村用地。

(2) 明确改造方式

了解城中村用地基础情况和工作需求，将具备经济条件、法制条件和社会条件的城中村按现代城市标准拆除新建；不具备条件的按照文明城市标准开展整治提升；介于两者之间的实施拆整结合。按照上述要求，明确本规划范围内城中村改造方式。

(3) 如规划为拆除新建类城中村的规划工作内容

- 1) 确定范围及现状规模：结合基础数据和村民意愿调查报告结论，明确拆除用地范围、拆除建筑规模。
- 2) 明确安置房规划要求：明确安置房源空间分布，采取新建还建房安置补偿的，明确还建用地的空间分布、用地面积和还建规模。
- 3) 制定城中村用地布局方案：划定产业用地、控制用地、开发用地，明确上述三种用地的地类性质，明确各类用地面积及空间分布。
- 4) 提出初步的技术经济指标：简要明确规划各类用地交通组织、规划建筑高度等空间形态控制要求，简要分析建筑面积等技术经济指标。
- 5) 安排建设保障性住房的土地面积、套数、建筑面积，及占项目总用地面积及建筑规模的比例。

(4) 相关报审工作

配合采购人完成城中村改造用地规划方案的报审工作。

(5) 完成采购人交办的与本项目相关的其他事项。

3. 服务要求

(1) 服务机构应在规定的服务期限内，保质保量完成本项目，严格按合同约定提供优质的编制服务，中标人所出具的规划成果（规划说明书、规划图纸等）必须是合法有效的并且是相关行政主管部门认可的。

(2) 服务工作中的各项取证资料要完整，严格按照国家相关规范作好档案整理、归档入库和管理工作，方便采购人及相关部门使用。

(3) 服务机构的从业人员应独立、客观、公正，严格遵守国家法律法规以及行业规范，具有良好的职业道德，具有良好的内部质量控制制度，保证规划

成果的真实、合法、完整，做出的结论应有充分的依据，对出具的规划成果负相应的法律责任，对委托人提供的资料和工作成果保守秘密。

(4) 中标人应保证所出具的规划成果合法有效，取证资料要合法、充分、完整，作好档案管理工作，方便委托人及相关部门使用及监督。

(5) 中标人及其人员在服务期限内被发现违法违规行为，采购人有权终止合同。

(6) 中标人参与服务的人员不得与项目相关利益方有任何影响工作公正的利益关系。

(7) 中标人拟派人员不得随意变动，如发生人员变动，须提前书面通知委托人并解释变动原因，并取得委托人的同意，需提供承诺函。

4、服务团队人员要求

序号	人员名称	要求
1	项目负责人：1人	1、具有中华人民共和国注册城乡规划师资格证书； 2、具有规划等相关专业中级及以上职称；
2	项目团队的人员(不含项目负责人)：不少于5人	具有规划等相关专业高级及以上职称或中华人民共和国注册城乡规划师资格证书；

(1) 中标人应严格按照投标文件中承诺的拟派人员名单开展工作，在特殊情况下可以用同等资历的人员代替，但应事先得到采购人的批准；采购人有权要求中标人更换不合格的服务人员，中标人应接受。

(2) 中标人拟派人员在服务工作中必须严格遵守执业规则，对资料及数据严格保密。

(3) 如采购人认为中标人投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足本项目实际工作需要时，有权要求中标人及时调配或增加符合资格要求的人员，所增加人员的工资、奖金、补贴、加班费、办公费、差旅费、管理费等所有费用已包括在投标报价中。

三、商务要求

★1、服务期：在采购人提供完整的双登数据后90个日历天内完成，具体以采购人要求为准。

2、服务地点

武汉市东西湖区，具体以采购人通知为准。

★3、报价要求：

- 1) 本项目报价为人民币报价。
- 2) 供应商报价指投标人为完成本项目所需要的全部费用，包含但不限于以下费用：人员费用（含工资、社保、住房公积金）、办公设备、办公用品费用、项目实施过程中其他应预见和不可预见的费用、管理费以及税金（全额含税发票）等。
- 3) 投标人须考虑本项目在实施期间的一切可能产生的费用。
- 4) 报价不得高于本项目采购预算金额，否则视为无效报价，作无效投标处理。

投标人需按照要求进行报价。

4、结算方式：本项目结算方式为固定总价。

5、付款方式

投标人完成全部服务内容，并提交且经采购人验收合格后，投标人可向采购人申请支付对应城中村项目的全部款项，该部分款项从城中村专项借款中支出。

6、保密要求

投标人及其从业人员应独立、客观、公正，严格遵守法律法规以及行业规范，具有良好的职业道德，健全内部质量控制制度，对所悉知的项目资料及数据严格保密。

工作中各项资料要准确、完整，做好档案管理工作，方便采购人及相关部门使用。在未得到许可的情况下，不得向任何第三方泄露有关项目的技术资料和其他信息。

投标人在本项目工作结束后，自行销毁所有涉密资料，否则投标人承担所有法律后果。

7、成果质量及计划进度控制

投标人应按下列项目管理实施要求，编制本项目质量、进度管控方案，并结合投标人内部控制制度对项目实施具体环节、人员等要素予以管控，以保障项目顺利推进。

8、成果要求

(1) 成果形式

城中村改造用地规划方案成果包括规划说明书和规划图纸。

(2) 说明书：包括但不限于以下内容：

- 1) 地理及区位、规划范围、现状调查与评价、上位规划等综合分析内容。
- 2) 改造目标、改造规模、产业功能策划、还建安置要求、产业用地、控制用地、开发用地、保障性住房、实施时序等规划要求与内容。

(3) 图纸：包括但不限于以下内容：区域位置图、规划范围图、用地现状图、建筑现状图、改造用地图、安置房源分布图、用地空间布局图、保障性住房配置图。

9、验收要求

- (1) 符合国家或地方其他相关的法律、法规、规范和条例；
- (2) 符合其他已批复的上位规划、相关法规及要求等；
- (3) 最终通过终期成果验收会验收或通过政府相关会议审查。

10、服务响应要求

服务期内，投标人需提供 7×24 小时及时响应服务，在接到采购人通知后，需于 2 小时内抵达现场响应采购人服务需求。

11、其他服务要求

(1) 投标人需自行提供本项目规定的服务，不得挂靠、转包、分包本项目，一旦发现，采购人有权单方面解除合同，并向采购管理部门报告，由投标人承担相应责任。

(2) 投标人在项目实施过程中，所有相关人员不得出现恶意串通和弄虚作假，收受贿赂、损害国家、集体和他人利益等违法违规违纪行为。如出现以上行为并查证属实的，采购人有权终止合同。

(3) 合同履行期间服务人员所发生的办公设备、交通工具、餐饮住宿由供应商自行承担，服务人员应配备便携式电脑，自备交通工具或乘坐公共交通。

12、团队、企业实力要求

序号	要求内容	对投标人的具体要求
1	履约能力 (业绩)	投标人具有近三年来（2023年10月1日至今，以合同签订日期为准）类似项目业绩
2	履约能力 (项目负责人)	1. 具有城乡规划等相关专业中级及以上职称证书。2. 具备国家注册城乡规划师资格证书。

3	履约能力 (项目团队)	(1) 项目团队成员≥5人。 (2) 项目团队成员具有城乡规划、土地管理专业或相关专业高级职称或国家注册城乡规划师资格证书人员。
---	----------------	---

13、技术服务要求

序号	技术服务要求	具体要求内容
1	项目分析与背景解读	投标人提供的项目分析与背景解读方案，包含但不限于以下几点：1、对项目工作开展的基本概况及现状需求；2、对项目工作开展的必要性与目标背景分析；3、对项目工作开展的方法分析。
2	关键任务分析及措施	投标人提供的关键任务分析及措施分析，包含但不限于以下几点：1、在合理分析国家、湖北省、武汉市有关项目工作政策及制度规定的基础上提出项目的关键点及分析；2、对应的关键点处理措施；3、信息沟通与反馈方案。
3	总体实施方案	投标人提供的总体实施方案，包含但不限于以下几点：1、规划编制思路与技术路线；2、项目组织实施方案；3、规划编制内容方案。
4	质量保障措施	针对本项目实际情况制定质量保障措施，包含但不限于以下几点：1、质量保障体系与质量管理规章制度；2、质量保证与预控措施；3、因成果质量问题造成采购人损失的处理措施及合理化建议。
5	进度计划及服务保障响应方案	针对本项目实际情况制定进度计划及服务保障响应方案，包含但不限于以下几点：1、严格按成果提交时限要求，根据基础调研、成果编制和专家评审等关键时间点；2、本地化服务方案；3、后续技术保障和服务工作方案内容完整，具备配合做好规划成果上报，包括纸质版和电子版成果、审查等相关工作方案。
6	人员保障方案	投标人针对本项目应提供项目人员保障方案，包含但不限于以下几点：1、人员配备与管理方案；2、人员培训方案；3、人员安排与工作分工。

第三部分 评标方法及评分标准

一、评标方法

本项目评标采用**综合评分法**。综合评分法是指响应文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

二、评审因素及评分标准

评分项	评分子项	分值	评分标准及细则
价格评审 (20分)	投标报价	20	1、报价满足招标文件要求且最低的投标报价为评标基准价(D)，其价格分为满分。 2、其他合格投标人的投标报价得分按如下公式计算：投标报价得分=（评标基准价D/投标报价V）×价格权值×100 价格权值=20% 备注：符合政府采购政策规定的，在评审时予以价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
商务部分 (26分)	履约能力 (业绩)	10	投标人提供近三年来(2023年1月1日至今，以合同签订日期为准)类似项目业绩，每提供一个得2分，本项目最高得10分。 证明材料：提供以上项目合同复印件，合同复印件至少应包含首页、签章页、项目服务内容，并加盖投标人公章。未按要求提供证明材料的，不得分。
	履约能力 (项目负责人)	6	投标人拟派的项目负责人： 1.具有城乡规划等相关专业高级及以上职称证书，得3分；具备城乡规划等相关专业中级职称证书，得1分，其他不得分。 证明材料：项目负责人职称证书、劳动合同并加盖投标人公章，未提供不得分。 2.具有国家注册城乡规划师资格证书的，得3分，其他不得分。 证明材料：提供项目负责人国家注册城乡规划师资格证书、劳动合同复印件，并加盖投标人公章，未提供不得分。 本项满分为6分。
	履约能力 (项目团队)	10	投标人项目团队的人员(不含项目负责人)须为投标人正式员工。在此基础上： (1) 团队成员≥5人的得2分，少于5人的得0分。 证明材料：人员配置情况表、劳动合同复印件，并加盖投标人公章，未提供不得分。 (2) 每配备一名具有城乡规划、土地管理专业或相关专业高级职称人员的得1分，最高得4分； (3) 每配备一名国家注册城乡规划师资格证书人员，得1分，最高得4分。 证明材料： 1) 人员配置情况表、职称证书扫描件、注册城乡规划师资格证书扫描件、劳动合同扫描件，并加盖投标人公章，未提供不得分。 2) 上述(2)、(3)人员可重复。
技术部分 (54分)	1. 项目分析与背景解读	9	投标人提供的项目分析与背景解读方案，包含但不限于以下几点： 1、方案中对项目工作开展的基本概况及现状需求应了解全面(3分)； 2、方案中对项目工作开展的必要性与目标背景分析应分析合理、理由充分(3分)； 3、方案中对项目工作开展的方法分析切合实际、严谨适用(3分)。 评审考核标准： (1) 完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。

		<p>(2) 符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>(3) 可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。</p> <p>满分为9分。</p>
2. 关键任务分析及措施	9	<p>投标人提供的关键任务分析及措施分析，包含但不限于以下几点：</p> <p>1、在合理分析国家、湖北省、武汉市有关项目工作政策及制度规定的基础上提出项目的关键点及分析内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>2、对应的关键点处理措施内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>3、信息沟通与反馈方案内容完整，能充分考虑各主体方的沟通需求，符合项目的实际情况。（3分）</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。</p> <p>(2) 符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>(3) 可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。</p> <p>满分为9分。</p>
3. 总体实施方案	9	<p>投标人提供的总体实施方案，包含但不限于以下几点：</p> <p>1、规划编制思路与技术路线内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>2、项目组织实施方案内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>3、规划编制内容方案内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）。</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。</p> <p>(2) 符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>(3) 可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。</p> <p>满分为9分。</p>
4.质量保障措施	9	<p>针对本项目实际情况制定质量保障措施，包含但不限于以下几点：</p> <p>1、质量保障体系与质量管理规章制度内容完整，目标明确，满足本项目实际需要（3分）；</p> <p>2、质量保证与预控措施内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>3、因成果质量问题造成采购人损失的处理措施及合理化建议内容完整，条理清晰，满足本项目实际需要（3分）。</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。</p> <p>(2) 符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>(3) 可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p>

		对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。 满分为9分。
5.进度计划及服务保障响应方案	9	<p>针对本项目实际情况制定进度计划及服务保障响应方案，包含但不限于以下几点：</p> <p>1、严格按成果提交时限要求，根据基础调研、成果编制和专家评审等关键时间点内容完整，条理清晰，符合项目实际，优于本项目服务要求（3分）；</p> <p>2、本地化服务方案内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）；</p> <p>3、后续技术保障和服务工作方案内容完整，具备配合做好规划成果上报，包括纸质版和电子版成果、审查等相关工作方案，条理清晰，满足本项目实际需要内容完整，条理清晰，符合项目实际（3分）。</p> <p>评审考核标准：</p> <p>（1）完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。</p> <p>（2）符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>（3）可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。 满分为9分。</p>
6.人员保障方案	9	<p>投标人针对本项目应提供项目人员保障方案，包含但不限于以下几点：</p> <p>1、人员配备与管理方案内容完整，条理清晰，符合项目实际；（3分）</p> <p>2、人员培训方案内容完整，条理清晰，符合项目实际；（3分）</p> <p>3、人员安排与工作分工内容完整，条理清晰，符合项目实际。（3分）</p> <p>评审考核标准：</p> <p>（1）完整性：考察方案是否涵盖了完成该项保障任务所必需的全部核心环节和关键要素，无重要缺项。</p> <p>（2）符合性：考察方案内容是否与采购需求中的具体条款、技术指标和应用场景要求对应，无无关或泛化内容。</p> <p>（3）可行性：考察方案所提出的方法、流程和资源配置是否具体、落地，具备明确的执行条件和验证依据。</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足（1）—（3）项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。 满分为9分。</p>
总分：100		