



公开招标文件

采购项目编号：青海泽源公招（服务）2025-021

采购项目名称：西宁市中心城区范围内控制性详细规划

采 购 人：西宁市自然资源和规划局

采购代理机构：青海泽源工程项目管理有限公司

2025年07月



目 录

第一部分 投标邀请	5
第二部分 投标人须知	8
一、说明	8
1. 适用范围	8
2. 采购方式、合格的投标人	8
3. 投标费用	8
二、招标文件说明	8
4. 招标文件的构成	8
5. 招标文件、采购活动和中标结果的质疑	8
6. 招标文件的澄清或修改	9
三、投标文件的编制	9
7. 投标文件的语言及度量衡单位	9
8. 投标报价及币种	10
9. 投标保证金	10
10. 投标有效期	10
11. 投标文件构成	10
12. 投标文件的编制要求	11
四、投标文件的提交	11
13. 投标文件的解密	11
14. 提交投标文件的时间、地点、方式	11
15. 投标文件的补充、修改或者撤回	11
五、开标	12
16. 开标	12



六、资格审查程序	13
17. 资格审查	13
七、评审程序及方法	13
18. 评标委员会	13
19. 评审工作程序	15
20. 评审方法和标准	17
八、中标	21
21. 推荐并确定中标人	21
22. 中标通知	21
九、授予合同	22
23. 签订合同	22
十、其他	22
24. 串通投标的情形	22
25. 废标	23
26. 中标服务费	23
第三部分 青海省政府采购项目合同书范本	25
第四部分 投标文件格式	33
封面（上册）	33
目录（上册）	34
（1）投标函	35
（2）法定代表人证明书	36
（3）法定代表人授权书	37
（4）投标人承诺函	38
（5）投标人诚信承诺书	39
（6）资格证明材料	40
（7）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料	41



(9) 无重大违法记录声明	43
(下册)	44
目录(下册)	45
(10) 评分对照表	46
(11) 开标一览表(报价表)	47
(12) 服务应答表	48
(13) 商务应答表	49
(14) 投标服务相关资料	50
(16) 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函、监狱企业	52
(17) 投标人本项目团队配置人员情况	55
(18) 投标人认为在其他方面有必要说明的事项	56
第五部分 项目概况及服务要求	58
(一) 服务要求	58
(二) 商务要求(实质性要求)	109



第一部分 投标邀请

青海泽源工程项目管理有限公司（以下均简称“采购代理机构”）受西宁市自然资源和规划局（以下均简称“采购人”）委托,拟对西宁市中心城区范围内控制性详细规划进行国内公开招标，现予以公告，欢迎潜在的投标人参加本次政府采购活动。

采购项目编号	青海泽源公招（服务）2025-021
采购项目名称	西宁市中心城区范围内控制性详细规划
采购方式	公开招标
采购预算额度	2400万元（包一：865万元、包二：460万元、包三：595万元、包四：480万元）
最高限价	2400万元（包一：865万元、包二：460万元、包三：595万元、包四：480万元）
项目分包个数	4个包
各包要求	包一服务内容：以城镇建设单元为主、包含乡村郊野单元的7个详规单元。具体内容详见《招标文件》。采购预算额度：865万元。 包二服务内容：以城镇建设单元为主的5个详规单元。具体内容详见《招标文件》。采购预算额度：460万元。 包三服务内容：以城镇建设单元为主的7个详规单元。具体内容详见《招标文件》。采购预算额度：595万元。 包四服务内容：以城镇建设单元为主的9个详规单元。具体内容详见《招标文件》。采购预算额度：480万元。
各包投标人资格	1. 符合《政府采购法》第22条条件，并提供下列材料： （1）投标人的营业执照等证明文件，自然人的身份证明。 （2）有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供投标人经第三方出具的2023年度或2024年度财务状况审计报告或有效的银行资信证明，注册时间至文件递交截止日不足一年的提供在工商备案的公司章程或有效的银行资信证明）。 （3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供近半年内任意1个月的纳税和社保缴纳证明材料）。 （4）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。（提供承诺函） （5）参加政府采购活动近年内（2022年至今）在经营活动中没有



	重大违法记录的书面声明。 (6) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。 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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。否则，皆取消投标资格。 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、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动； 4. 本项目不接受投标人以联合体方式进行投标。 5. 经信用中国（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询后，列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的，取消投标资格。 6. 本项目的特定资格要求： 6.1包一、包二、包三、包四投标人须提供国家行政主管部门颁发的乙级或以上城乡规划编制资质证书。 6.2包二：本包专门面向中小企业采购(监狱企业、残疾人福利性单位均视同小微企业，符合中小企业划分标准的个体工商户视同中小企业)，非中小企业参与的将视为无效响应〔中小企业提供《中小企业声明函》，残疾人福利性单位提供《残疾人福利性单位声明函》，监狱企业提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件〕。
公告发布时间	2025年07月04日
获取招标文件的时间期限	2025年07月04日至2025年07月11日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间，法定节假日除外）
获取招标文件方式	政采云平台获取
获取招标文件地点	投标人登录政采云平台在线申请获取采购文件（进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，申请获取采购文件） （1）本项目采购文件免费获取。 （2）投标人只有在“政府采购云平台”完成获取采购文件申请并下载采购文件后才视作依法参与本项目。如未在“政府采购云平台”内完成相关流程，引起的无效行为责任自负。



响应文件解密 开始时间	2025年07月31日09时00分（北京时间）
投标截止及开 标时间	2025年07月31日09时00分（北京时间） 投标截止时间前，投标人应将加密的电子投标文件递交至“政府采购云平台”对应项目（包件）。
开标地点	青海省西宁市城中区西宁市公共资源交易中心1号开标室（西宁市市民中心4楼）（投标人请登录政采云进行开标，投标人无需到开标现场）
采购人联系人	采购单位：西宁市自然资源和规划局 地址：青海省西宁市城西区五四西路27号 联系人：常老师 联系电话：0971-6115489
代理机构联系 人	代理机构：青海泽源工程项目管理有限公司 联系人：张璐、李莹莹 联系电话：0971-3833887 联系地址：青海省西宁市城北区西海路59号26号楼59-1035号（志学巷南口）三楼
代理机构开户 行	中国民生银行股份有限公司西宁分行
收款人	青海泽源工程项目管理有限公司
银行账号	账号：636614790（保证金、中标服务费汇款，后附项目编号） 行号：305851007001
其他事项	1. 公告期限：自青海政府采购网发布之日起5个工作日；公告内容以青海政府采购网发布的为准； 2. 若对项目采购电子交易系统操作有疑问，可登录政采云，点击右侧咨询小采，获取采小蜜智能服务管家帮助，或拨打政采云服务热线95763获取热线服务帮助。 3. 答疑方式：评审委员会根据响应情况确定答疑时间，答疑或澄清采用在青海省政府采购电子化平台上进行，投标人可在青海省政府采购电子化平台上的“我的澄清”界面了解答疑时间等信息。如在青海省政府采购电子化平台上未回复的答疑者，视同放弃答疑。
财政监督部门、 电话及地址	监督单位：西宁市财政局 联系电话：0971-6304026 地址：西宁市五四西路11号西宁市财政局605室



第二部分 投标人须知

一、说明

1. 适用范围

本次招标依据采购人的采购计划，仅适用于本招标文件中所叙述的项目。

2. 采购方式、合格的投标人

2.1 本次招标采取公开招标方式。

2.2 合格的投标人：详见第一部分“各包投标人资格要求”。

3. 投标费用

投标人应自愿承担与参加本次投标有关的费用。采购代理机构对投标人发生的费用不承担任何责任。

二、招标文件说明

4. 招标文件的构成

4.1 招标文件包括：

- (1) 投标邀请
- (2) 投标人须知
- (3) 青海省政府采购项目合同书范本
- (4) 投标文件格式
- (5) 采购项目要求及技术参数
- (6) 采购过程中发生的澄清、变更和补充文件

4.2 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。

5. 招标文件、采购活动和中标结果的质疑

投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内以书面形式（如信件、传真等）或政采云平台向采购人或者采购代理机构提出质疑，不接受匿名质疑。潜在投标人已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑，对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。投标人须在法



定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。采购人或采购代理机构在收到书面质疑函后7个工作日内作出答复。

参与采购活动的投标人对评审过程或者结果提出质疑的，采购人、采购代理机构可以组织原评审委员会协助答复质疑。质疑事项处理完成后，采购人或采购代理机构应按照规定填写《青海省政府采购投标人质疑处理情况表》，并在15日内报同级政府采购监督管理部门备案。

投标人应知其权益受到损害之日，是指：

（一）对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

6. 招标文件的澄清或修改

6.1 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

6.2 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人，并在发布本次招标公告的网站上发布变更公告；不足15日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

三、投标文件的编制

7. 投标文件的语言及度量衡单位

7.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构就此投标发生的所有往来函电均应使用简体中文。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

7.2 除招标文件中另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。



7.3 附有外文资料的须翻译成中文，并加盖投标人公章，如果翻译的中文资料与外文资料出现差异与矛盾时，以中文为准，其准确性由投标人负责。

8. 投标报价及币种

8.1 投标报价为投标总价。投标报价必须包括：产品费、验收费、手续费、包装费、运输费、保险费、安装费、调试费、培训费、售前、售中、售后服务费、采购代理费、税金及不可预见费等全部费用。（说明：具体内容应根据项目特点实事求是的填写）

8.2 投标报价有效期与投标有效期一致。

8.3 投标报价为闭口价，即中标后在合同有效期内价格不变。

8.4 投标币种是人民币。

9. 投标保证金：根据西宁市财政局文件（宁财采字〔2021〕326号）《关于优化政府采购领域营商环境工作方案》中有关全面取消政府采购投标保证金的规定，本项目不收取投标保证金。

10. 投标有效期

从提交投标文件的截止之日起90个日历日。投标文件中承诺的投标有效期应当不少于招标文件中载明的投标有效期。

11. 投标文件构成

投标人应提交相关证明材料，作为其参加投标和中标后有能力履行合同的证明。编写的投标文件须包括以下内容（格式见招标文件第四部分）：

11.1、投标文件（上册）（资格审查）

- （1）投标函
- （2）法定代表人证明书
- （3）法定代表人授权书
- （4）投标人承诺函
- （5）投标人诚信承诺书
- （6）资格证明材料
- （7）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料
- （8）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料
- （9）无重大违法记录声明



11.2 投标文件（下册）

- （10）评分对照表
- （11）开标一览表（报价表）
- （12）服务应答表
- （13）商务应答表
- （14）投标服务相关资料
- （15）投标人的类似业绩证明材料
- （16）中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函、监狱企业
- （17）投标人本项目团队配置人员情况
- （18）投标人认为在其他方面有必要说明的事项

注：投标人须按上述内容、顺序和格式编制投标文件，并按要求编制目录、页码，并保证所提供的全部资料真实可信，自愿承担相应责任。

12. 投标文件的编制要求

投标人应按照招标文件所提供的投标文件格式，分别填写招标文件第四部分的内容，应分别注明所提供服务内容；招标文件要求签字、盖章的地方必须由投标人的法定代表人或委托代理人按要求签字、盖章。

四、投标文件的提交

13. 投标文件的解密

投标人登录政府采购云平台，点击“项目采购—开标评标”模块，进入本项目“开标大厅”，等待代理机构开启解密后，进行线上解密，解密时间60分钟。除因系统发生故障（包括组织场所停电、断网等）导致投标文件无法按时解密外，投标文件未按时解密的作为无效投标处理。

14. 提交投标文件的时间、地点、方式

14.1 投标人应当在投标文件递交截止时间前，将编制完成并且已加密的电子投标文件成功递交至“政府采购云平台”。

14.2 投标人应充分考虑递交文件的不可预见因素，在投标截止时间后将无法递交。

15. 投标文件的补充、修改或者撤回



15.1 投标截止时间前，投标人可对已递交的投标文件进行补充、修改或撤回。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回已递交的投标文件，在“政采云投标客户端”补充、修改投标文件并加密后重新递交。撤回投标文件进行补充、修改，在投标截止时间前未重新递交的，视为撤回投标文件。

15.2 投标截止时间后，投标人不得对其递交的投标文件做任何补充、修改。

五、开标

16. 开标

16.1 本项目为不见面开标项目。（递交电子投标文件的投标人不足3家的，不予开标。）

16.2 开标准备工作。投标人需在开标当日、投标截止时间前登录“政府采购云平台”，通过本项目“开标大厅”参与不见面开标。登录政府采购云平台—项目采购—开标评标—开标大厅（确保进入本项目开标大厅）。

提示：投标人未按时登录不见面开标系统，错过开标解密时间的，由投标人自行承担不利后果。

16.3 解密投标文件。等待代理机构开启解密后，投标人进行线上解密。开启解密后，投标人应在**60分钟**内，使用加密该投标文件的CA数字证书在线完成投标文件的解密。除因系统故障（包括组织场所停电、断网等）导致系统无法使用外，投标人在规定的解密时间内，未成功解密的投标文件将视为无效投标文件。

16.4 确认开标记录。解密时间截止或者所有投标人投标文件均完成解密后（以发生在先的时间为准），由“政府采购云平台”系统展示投标人名称、投标文件解密情况、投标报价等唱标内容。如成功解密投标文件的投标人不足三家的，则只展示投标人名称、投标文件解密情况。投标人对开标记录（包含解密情况、投标报价、其他情况等）在规定时间内确认，如未确认，视为认可开标记录。

16.5 投标人电脑终端等硬件设备和软件系统配置：投标人电脑终端等硬件设备和软件系统配置应符合电子投标（含不见面开标大厅）投标人电脑终端配置要求并运行正常，投标人承担因未尽职责产生的不利后果。

16.6 因组织场所断电、断网、系统故障或其他不可抗力等因素导致不见面开标系统无法正常运行的，开标活动中止或延迟，待系统恢复正常后继续进行开标活动。

16.7 不见面开标过程中，各方主体均应遵守互联网有关规定，不得发表与交易活



动无关的言论。

六、资格审查程序

17. 资格审查

17.1 开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格性审查文件进行审查。

17.2 合格投标人不足3家的，不得评标。

17.3 资格审查时，投标人存在下列情况之一的，按无效投标处理：

- (1) 不具备第一部分“投标邀请”中各包投标人资格要求的；
- (2) 未按招标文件要求交纳或未足额交纳投标保证金的；
- (3) 未按第11.1要求提供相关资料的；
- (4) 资格性审查文件未按招标文件规定和要求签字、盖章的；
- (5) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (6) 投标有效期不能满足招标文件要求的。

七、评审程序及方法

18. 评标委员会

18.1 采购人或采购代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

(1) 核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在政府采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告；

(2) 宣布评标纪律；

(3) 公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形；

(4) 组织评标委员会推选评标组长，采购人代表不得担任组长；

(5) 在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；

(6) 根据评标委员会的要求介绍政府采购相关政策法规、招标文件；

(7) 维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；

(8) 核对评标结果，有20.4规定情形的，要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，应予记录并向本级财政部门报告；



(9) 评审工作完成后, 按照规定由采购人向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费, 不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬;

(10) 处理与评标有关的其他事项。

采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求, 说明内容不得含有歧视性、倾向性意见, 不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料, 并随采购文件一并存档。

18.2 评标委员会负责具体评标事务, 并独立履行下列职责:

(1) 严格遵守评审工作纪律, 按照客观、公正、审慎的原则, 根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审;

(2) 现采购文件内容违反国家有关强制性规定或者采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时, 应当停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况;

(3) 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求;

(4) 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明;

(5) 对投标文件进行比较和评价;

(6) 确定中标候选人名单, 以及根据采购人委托直接确定中标人;

(7) 配合答复投标人的询问、质疑和投诉等事项, 不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密;

(8) 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

18.3 评标委员会由采购人代表和评审专家组成, 成员人数应当为5人以上单数, 其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

采购项目符合下列情形之一的, 评标委员会成员人数应当为7人以上单数:

(1) 采购预算金额在1000万元以上;

(2) 技术复杂;

(3) 社会影响较大。

评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标。采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。

评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。

18.4 采购人或采购代理机构应当从省级以上财政部门设立的政府采购评审专家库中, 通过随机方式抽取评审专家。对技术复杂、专业性强的采购项目, 通过随机方



式难以确定合适评审专家的，经主管预算单位同意，采购人可以自行选定相应专业领域的评审专家。自行选定评审专家的，应当优先选择本单位以外的评审专家。

18.5 评标中因评标委员会成员缺席、回避或者健康等特殊原因导致评标委员会组成不符合规定的，采购人或者采购代理机构应当依法补足后继续评标。被更换的评标委员会成员所作出的评标意见无效。无法及时补足评标委员会成员的，采购代理机构应当停止评标活动，封存所有投标文件和开标、评标资料，依法重新组建评标委员会进行评标。原评标委员会所作出的评标意见无效。

采购人或采购代理机构应当将变更、重新组建评标委员会的情况予以记录，并随采购文件一并存档。

19. 评审工作程序

19.1 评标委员会应当对符合资格的投标人的符合性文件进行审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

19.1.1 投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以政府采购电子化平台要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

投标人的澄清、说明或者补正应当通过政府采购电子化平台办理，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字或盖章。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

19.1.2 投标人存在下列情况之一的，投标无效：

- (1) 符合性审查文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- (2) 未按第11.2（10）-（13）款要求提供相关资料的；
- (3) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (4) 服务期限不能满足招标文件要求的；
- (5) 投标总报价超过招标文件规定的采购预算额度或者最高限价的；
- (6) 未完全满足招标文件确定的重要技术指标、参数的；
- (7) 存在串通投标行为；
- (8) 投标报价出现前后不一致，又不按19.1.1进行确认的；
- (9) 评标委员会认为应按无效投标处理的其他情况；
- (10) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。



19.1.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按19.1.1第二款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

19.2 评审过程中，在同等条件下，优先采购具有环境标志、节能、自主创新的产品。（注：环境标志产品是指由财政部、国家环境保护总局颁布的“环境标志产品政府采购清单”中的有效期内的产品；节能产品是指由财政部、国家发展改革委颁布的“节能产品政府采购清单”中的有效期内的产品。）（本项目不涉及）

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）的规定，对小型和微型企业制造（生产）产品的价格给予**10%**的扣除，用扣除后的价格参与评审（附中小企业声明函）。（注：包二不涉及价格扣除）

根据财政部、民政部、中国残疾人联合会出台的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141号），属残疾人福利性单位的，投标人须提供《残疾人福利性单位声明函》（详见附件17），并由投标人加盖公章，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评标中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。投标人提供的《残疾人福利性单位声明函》资料必须真实，否则，按照有关规定予以处理。

19.3 在评审过程中，评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

19.4 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

19.5 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供



书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

20. 评审方法和标准

20.1 依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等法律法规的规定，结合该项目的特点制定本评审办法。

20.2 本次评审方法采用**综合评分法**。

评审方法：采用综合评分法

综合评分法，是指投标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。

评审因素的设定应当与投标人所提供货物服务的质量相关，包括报价、业绩、技术服务方案等。资格条件不得作为评审因素。评审因素应当细化和量化，且与相应的商务条件和采购需求对应。商务条件和采购需求指标有区间规定的，评审因素应当量化到相应区间，并设置各区间对应的不同分值。

包一、包三、包四具体项目及评分细则：

序号	评审因素	评审标准
1	投标报价 (10%)	在所有的有效投标报价中，以最低投标报价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的报价分统一按下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格权值（10%）×100（四舍五入后保留小数点后两位）。 注：1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）的规定，对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对符合规定的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。 2、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。 3、根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号），残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
2	技术要求 (52%)	1、项目理解及现状分析（16分）：根据投标人针对本项目要求、相关规划、政策等分析方案进行综合评审，内容包括但不限于(①规划背景；②上位规划研究；③所在地区详细规划发展脉络及本规划编制重点研究；④案例研究)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰层次结构细化，有具体详细的阐述且符合项目要求的得 16 分，对应的每项方案不



		完整或不满足本项目需求扣 2 分，每有一项内容缺失的扣 4 分，扣完为止。（注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。） 2、项目方案（24 分）：根据投标人针对本项目提供的项目方案进行综合评审，内容包括但不限于(①现状评估；②目标定位及功能研究；③规划策略；④规划方案)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰层次结构细化，有具体详细的阐述且符合项目要求的得 24 分，对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 3 分，每有一项内容缺失的扣 6 分，扣完为止。（注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。） 3、工作计划和保障措施（8 分）：根据投标人针对本项目提供的工作计划和保障措​​施方案进行综合评审，内容包括但不限于(①工作计划及进度计划；②保障措施；③人员安排；④成果提交)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰、层次结构细化，有具体详细的阐述且符合项目要求的得 8 分，对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 1 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，扣完为止。（注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。） 4、后续服务（4 分）：根据投标人的项目后续服务方案进行综合评审，内容包含但不限于(①后续服务内容和响应；②服务技术保障)等两个方面的内容。以上两个方面内容完整全面与项目需求吻合、有具体详细的实际内容且符合项目要求的得 4 分，对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 1 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，扣完为止。注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。
3	人员配置 (24%)	1、项目负责人（1 人）：具有注册城市（或城乡）规划师证书的得 2 分，具有城乡规划类或风景园林类或国土资源管理类专业正高级及以上技术职称加 3 分。本项最多得 5 分。 2、技术负责人（1 人）：具有城乡规划类或风景园林类或国土资源管理类专业高级技术职称的得 2 分；具有城乡规划类或风景园林类或国土资源管理类专业正高级技术职称的得 5 分。本项最多



		得 <u>5</u> 分。 3、具备规划类、信息类、建筑类、交通类、市政类、环境类、风景园林类专业中级职称的，每个专业得 <u>1</u> 分；每个专业具备高级（副教授）职称或注册资格的，每个专业得 <u>2</u> 分。专业不重复积分，本项最高得 <u>14</u> 分。专业的认定依据为职称证，注册资格认定依据注册资格证书。 注：以上人员须提供相关证书复印件并加盖投标人公章且不进行重复、累计得分，以得分高的计入得分。未满足要求的不得分。
4	业绩 14%	投标人在 2021 年 1 月 1 日至投标截止日前，提供类似业绩，每一项得 <u>2</u> 分，满分 <u>14</u> 分。（注：须提供中标（成交）通知书或合同复印件（包含合同首页、标的及金额所在页、签字盖章页）

包二具体项目及评分细则：

序号	评审因素	评审标准
1	投标报价 (10%)	在所有的有效投标报价中，以最低投标报价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的报价分统一按下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格权值（10%）×100（四舍五入后保留小数点后两位）。
2	技术要求 (52%)	1、项目理解及现状分析（16 分）： 根据投标人针对本项目要求、相关规划、政策等分析方案进行综合评审，内容包括但不限于(①规划背景；②上位规划研究；③所在地区详细规划发展脉络及本规划编制重点研究；④案例研究)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰层次结构细化，有具体详细的阐述且符合项目要求的得 <u>16</u> 分，对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 <u>2</u> 分，每有一项内容缺失的扣 <u>4</u> 分，扣完为止。（注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。） 2、项目方案（24 分）： 根据投标人针对本项目提供的项目方案进行综合评审，内容包括但不限于(①现状评估；②目标定位及功能研究；③规划策略；④规划方案)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰层次结构细化，有具体详细的阐述且符合项目要求的得 <u>24</u> 分，对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 <u>3</u> 分，每有一项内容缺失的扣 <u>6</u> 分，扣完为止。（注：不完整或不满足本项目需求是指：对应小项内容缺失（不完整）、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。） 3、工作计划和保障措施（8 分）： 根据投标人针对本项目提供的



		工作计划和保障实施方案进行综合评审,内容包括但不限于(①工作计划及进度计划;②保障措施;③人员安排;④成果提交)等四个方面的内容。以上四个方面内容完整全面、与项目需求吻合、思路清晰、层次结构细化,有具体详细的阐述且符合项目要求的得 <u>8</u> 分,对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 <u>1</u> 分,每有一项内容缺失的扣 <u>2</u> 分,扣完为止。(注:不完整或不满足本项目需求是指:对应小项内容缺失(不完整)、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。) 4、后续服务(4分):根据投标人的项目后续服务方案进行综合评审,内容包含但不限于(①后续服务内容和响应;②服务技术保障)等两个方面的内容。以上两个方面内容完整全面与项目需求吻合、有具体详细的实际内容且符合项目要求的得 <u>4</u> 分,对应的每项方案不完整或不满足本项目需求扣 <u>1</u> 分,每有一项内容缺失的扣 <u>2</u> 分,扣完为止。注:不完整或不满足本项目需求是指:对应小项内容缺失(不完整)、方案描述过于简略、表述不清晰、凭空编造、出现套用其他项目方案、内容出现前后不一致现象、前后描述逻辑错误、不符合本项目的采购需求、不可能实现的情形等任意一种情形。
3	人员配置 (26%)	1、项目负责人(1人):具有注册城市(或城乡)规划师证书的得 <u>2</u> 分,具有城乡规划类或风景园林类或国土资源管理类专业副高级及以上技术职称加 <u>3</u> 分。本项最多得 <u>5</u> 分。 2、技术负责人(1人):具有注册城市(或城乡)规划师证书的得 <u>2</u> 分,具有城乡规划类或风景园林类或国土资源管理类专业副高级及以上技术职称加 <u>3</u> 分,本项最多得 <u>5</u> 分。 3、项目组成员(项目负责人、技术负责人除外)各专业(城乡规划类或交通工程类或风景园林类)每提供 1 名中级及以上技术职称人员得 <u>2</u> 分,人员具备多专业资格时不得重复计算。本项最多得 <u>16</u> 分。专业的认定依据职称证或毕业证均可。 注:以上人员须提供相关证书复印件并加盖投标人公章且不进行重复、累计得分,以得分高的计入得分。未满足要求的不得分。
4	业绩 12%	投标人在 2021 年 1 月 1 日至投标截止日前,提供类似业绩,每一项得 <u>2</u> 分,满分 <u>12</u> 分。(注:须提供中标(成交)通知书或合同复印件(包含合同首页、标的及金额所在页、签字盖章页)。

20.3 采用综合评分法的,评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标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排名第一的中标候选人。

20.4 评标结果汇总完成后,除下列情形外,任何人不得修改评标结果:

(1) 分值汇总计算错误的;



- (2) 分项评分超出评分标准范围的；
- (3) 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- (4) 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告本级财政部门。

投标人对以上情形提出质疑的，采购人或者采购代理机构可以组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，应当书面报告本级财政部门。

八、中标

21. 推荐并确定中标人

22.1 采购人或者采购代理机构应当自中标人确定之日起2个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告中标结果。

21.2 采购人自行组织招标的，应当在评标结束后5个工作日内确定中标人。

21.3 采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

22. 中标通知

22.1 采购人或者采购代理机构应当自中标人确定之日起2个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告中标结果，招标文件应当随中标结果同时公告。

22.2 中标结果公告内容应当包括采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，中标人名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，中标公告期限以及评审专家名单。

22.3 中标公告期限为1个工作日。

22.4 在公告中标结果的同时，采购人或者采购代理机构应当向中标人发出中标通知书；对投标无效的投标人，采购人或采购代理机构应当告知其投标无效的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

22.5 中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。



九、授予合同

23. 签订合同

23.1 采购人应当自中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

23.2 签订合同时，中标人应当以金融机构、担保机构出具的保函非现金形式提交履约保证金。履约保证金的数额由采购人确定，但不得超出采购合同总金额的10%。

23.3 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可重新开展政府采购活动。

23.4 招标文件、中标人的投标文件、《中标通知书》及其澄清、说明文件、承诺等，均为签订采购合同的依据，作为采购合同的组成部分。

22.5 采购合同签订之日起2个工作日内，由采购人将采购合同在青海政府采购网上公告，但采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

23.6 采购人与中标人应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

23.7 采购人或者采购代理机构应当按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对投标人履约情况进行验收，并出具验收书。验收书应当包括每一项技术、服务、安全标准的履约情况。

23.8 采购人可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

23.9 采购人、采购代理机构应当建立真实完整的招标采购档案，妥善保存每项采购活动的采购文件。

十、其他

24. 串通投标的情形

24.1 投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害采购人或者其他投标人的合法权益。在评标过程中发现投标人有上述情形的，评标委员会应当认定其投标无效，并书面报告本级财政部门。



24.2有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

25. 废标

25.1在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的。
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。
- (3) 投标人的报价均超出采购预算，采购人不能支付的。
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，由采购人或者采购代理机构发布废标公告。

25.2 公开招标数额标准以上的采购项目，投标截止后投标人不足3家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足3家的，除采购任务取消情形外，按照以下方式处理：

- (1) 招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，采购人、采购代理机构改正后依法重新招标；
- (2) 招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

26. 中标服务费

26.1 收取对象：中标人。

26.2 收费金额：在领取中标通知书前向采购代理机构缴纳包一：63000元、包二：40000元、包三：51000元、包四：45000元。

说明：根据《关于进一步放开建设项目专项业务服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）规定，实行市场调节价，应严格遵守《价格法》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律法规的规定，由采购人和采购代理机构共同确定合理的收费金额。



青海泽源工程项目管理有限公司

Qinghai Zeyuan Project Management Co., Ltd.

其他未尽事宜，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的有关条款执行。



第三部分 青海省政府采购项目合同书范本

(服务类)

青海省政府采购项目合同书

(参考)

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

采购合同编号：QHZY-2025-021（包*）_____

合同金额（人民币）：_____

采购人（甲方）：_____（盖章）

中标人（乙方）：_____（盖章）

采购日期：_____



采购人（以下简称甲方）：

中标人（以下简称乙方）：

甲、乙双方根据西宁市中心城区范围内控制性详细规划（项目编号：青海泽源公招（服务）2025-021）的招标文件要求、中标单位响应文件内容及承诺和采购代理机构出具的《中标通知书》，并经双方协商一致，签订本合同协议书。

一、签订本政府采购合同的依据

- 1.招标文件；
- 2.招标文件的更正、变更公告；
- 3.中标单位提交的响应文件。

二、合同组成

- 1.服务应答表；
- 2.分项报价明细表；
- 3.其他相关承诺（若有）；
- 4.中标通知书。

本政府采购合同所附文件是构成本政府采购合同不可分割的部分。

若合同文件之间存在冲突或不一致时，其适用顺序以招标文件（含更正、变更公告）为最高，次为中标单位响应文件，其次为本合同正文，最后为合同附件，其余相关承诺及补充文件依次适用。

当招标文件与响应文件存在冲突时，以有利于甲方的文件解释为准。

三、合同标的及金额（单位：元）

根据上述政府采购合同文件要求，本政府采购合同的总金额为人民币（大写）元。
（本合同以人民币进行结算）

四、服务内容与质量标准

1.服务内容：

（一）按需开展重点片区规划思路研究

结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，基于西宁市中心城区国土空间特征，对城市更新地区、产业集聚发展地区、城中村改造地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区等区域分类型按需开展重点片区规划思路研究，相关重点研究内容应支撑详细规划高质量的编制，按照分区特征提出针对性引导管控要求。



（二）积极开展前期工作

包括开展现状调查、统一底图底数等工作。

（三）单元层面

结合各单元要素特征，将西宁市国土空间总体规划确定的底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，指导地块层面的编制。

（四）地块层面

地块层面须在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面的引导性内容合理制定用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据。

（具体参考项目编制任务书）

2.验收标准：

项目成果要符合科学性、合理性，符合国家、青海省、西宁市等现行设计规范、规程、规定、标准的要求，并与项目工作总体要求、规划重点要契合，技术方案要有可操作性，成果包括成果文件包括文本/图纸/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据（具体参考项目编制任务书），并完成西宁市财政局绩效目标（关于下达城镇开发边界内详细规划编制费用的通知（宁财农字【2025】286号））。

乙方负责项目验收时的一应事项，并需在每阶段成果提交后10个工作日内配合完成验收，逾期未提出书面异议视为验收合格。无明确标准的以行业通用标准和甲方书面要求为准，甲方有最终解释权。乙方应严格按照招标文件、响应文件及相关行业规范，完成全部约定的规划编制及报批等各项服务成果，并保证成果满足西宁市自然资源和规划局及其他相关主管部门的技术及行政审查要求。如遇质疑或整改要求，须在甲方要求的期限内无条件整改至合格。

五、交付时间、地点及人员要求

服务时间：自合同签订之日起至 2030 年 12 月

服务地点：西宁市域

人员要求：未经甲方书面同意，乙方不得更换项目负责人及技术负责人。

六、付款方式

技术服务费由甲方按照项目工作进度按规定程序向西宁市财政局申请，分四期拨



付给乙方，如甲方因支付系统故障、自然灾害等非甲方过错原因不能按期申请或拨付资金，不视为甲方违约，双方可另行协商调整支付时间。因甲方使用的是财政性资金，甲方的付款时间不含政府财政支付部门审核的时间，在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。技术服务费用须包含乙方完成本合同服务项目所需的全部费用，包括但不限于人员工资、活动费、劳务费、交通费、餐费、住宿费、材料制作费、专家评审费、招标及中介费用、全部税费、技术转让费、委托第三方费用、后续服务和维护费用等，因此乙方不得就上述范围以外的任何项目主张额外费用。

（一）签订合同后，乙方按进度制定工作方案并完成项目调研、按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路、控规编制单元层面的编制成果初稿等工作，成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求，甲方经书面确认乙方阶段性成果符合项目编制任务书技术指标要求，并无未履约情况，经乙方提交的项目成果按照双方确认的验收标准及流程验收合格后，甲方按照规定程序申请核拨技术服务费的20%拨付给乙方。待财政部门支付完成后方视为资金支付完成。如乙方提交的项目成果经甲方验收不合格，甲方有权拒绝支付或延迟付款，直至乙方完成整改并通过验收。

（二）乙方完成单元层面成果，提交至甲方并通过甲方书面确认的技术审查结论，根据评审结果对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。乙方应提交纸质版及电子版成果资料，资料格式、份数、规格均应满足甲方及相关主管部门要求。甲方需经书面确认乙方该阶段成果符合项目编制任务书技术指标要求后，方可处理支付。甲方按照规定程序申请核拨技术服务费的30%拨付给乙方，待财政部门支付完成后视为资金支付完成。

（三）乙方完成地块层面成果，提交至甲方并通过甲方书面确认的技术审查结论，根据评审结果对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。乙方应提交纸质版及电子版成果资料，资料格式、份数、规格均应满足甲方及相关主管部门要求。甲方需经书面确认乙方该阶段成果符合项目编制任务书技术指标要求后，方可处理支付。甲方按照规定程序申请核拨技术服务费的30%拨付给乙方，待财政部门支付完成后视为资金支付完成。

（四）乙方对规划成果提供三年维护及服务，主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。维护期间内，甲方有权要求乙方按自然资源和规划局及相关部门的要求进行成果修改完善和维护；维护到期，甲方需经书面确认乙方成果符合项目编制任务书技术指标要求后，甲方按照规定程序申请核拨技术服务费的20%拨付给



乙方。若因财政支付系统故障、不可抗力、法律法规调整等非甲方原因造成逾期，甲方不承担违约责任。待财政部门支付完成后方视为资金支付完成。若维护及服务成果验收不合格，甲方有权书面通知乙方在15日内限期整改；若乙方未按约定提供维护服务，甲方有权要求乙方在15日内限期整改，逾期未整改的，甲方有权拒付相关维护服务费用。

七、履约保证金：无

八、合同的变更、终止与转让

1. 除《中华人民共和国政府采购法》第 50 条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。甲方因项目需求变化或其他合理原因需要变更合同的，应提前书面通知乙方，并与乙方协商一致后进行变更。

2. 本合同履行期间如需变更服务内容或技术标准，需经甲方主管部门书面批准并经双方签订补充协议；乙方连续两次未通过阶段性成果审查或累计三次未按时提交工作成果的，甲方有权单方解除合同。

3. 乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

九、甲方的权利和义务

1. 甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。甲方行使监督检查权应当提前 24 小时书面通知乙方。有权要求乙方提供项目团队人员资质证明及考勤记录，并定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2. 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

3. 乙方提交的各类成果文件均需提供纸质文件正本八套及电子文件（含 CAD、GIS 等原始数据格式）两套。

4. 仅在乙方严格履行合同全部义务（包括但不限于服务内容、交付标准、整改要求、人员配置及配合政府部门等），并经甲方验收合格后，甲方方履行支付服务费用的义务。

5. 乙方交付的所有工作成果知识产权归甲方所有，未经甲方书面同意不得用于其他项目或向第三方披露，乙方保留署名权，享有参与评奖、著述专业论文方面使用该项目成果的权利。未经甲方书面许可，乙方不得将项目成果用于其他途径。

6. 国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

十、乙方的权利和义务



1. 乙方对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。乙方不得随意更换核心团队成员，因正当理由需更换项目负责或主创人员，须提前 15 个工作日内提交书面申请并经甲方书面批准，否则视为违约。
2. 根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。
3. 及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，并在出现影响项目进度、质量的重大情况时，须于 5 个工作日内书面通知甲方，并全力配合甲方和相关部门处理投诉和突发事件，保障甲方知情权和应急处置权。
4. 接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。
5. 乙方应对项目实施过程中知悉的政府敏感信息、未公开规划数据等承担永久保密义务，违反应按合同总额 10% 支付违约金。
6. 乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。如发生侵权纠纷，乙方应在接到甲方通知后 5 个工作日内负责解决并承担由此产生的所有费用和法律责任。
7. 国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

十一、违约责任

1. 甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。验收不合格时，乙方应在接到整改通知后 15 个工作日内必须完成修改并重新提交。
2. 如因乙方工作人员在履行职务过程中的经甲方书面确认的故意或重大过失行为给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此负有赔偿责任。

十二、不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。
2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送不可抗力发生地县级以上人民政府或公证机构出具的证明。
3. 不可抗力事件导致合同目的无法实现持续 90 天以上，甲方有权依单方书面通知解除合同，无需承担违约责任。解除后，乙方应退还甲方已支付但未实际发生的服务费用，双方互不承担其他责任。如双方协商一致，也可选择继续履行合同。



十三、解决合同纠纷的方式

1. 在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商不能达成协议时，双方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起仲裁。
2. 在仲裁期间，除涉及争议部分外，合同其他部分乙方不得以争议为由拒绝履行，甲方有权要求乙方继续全面履行合同义务。
3. 仲裁裁决应为最终决定，并对双方具有约束力。
4. 除另有裁决外，仲裁费应由败诉方负担。

十四、合同生效及其他

1. 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖公章之日起生效，签署时间以最后一方签署时间为准。
2. 乙方因本合同项下各项违约应承担的违约金等全部金额，甲方也可另行主张实际损失。
3. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，由甲方提出变更需求并主导变更内容和程序，须经政府采购监管部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案。未经甲方与乙方双方签字盖章并履行审批及备案手续的补充协议，对甲方不具有约束力。乙方应积极配合相关变更程序，未经甲方书面同意，乙方不得无故拒绝配合。
4. 合同部分无效处理：本合同某条款被有权机关认定为无效的，不影响其他条款的效力，双方应协商签订补充协议替代无效条款。
5. 本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》合同编有关规定处理。
6. 本合同一式拾份，甲方肆份，乙方肆份，政府采购代理机构贰份，具有同等法律效力，自双方签章之日起起效。
7. 通知与送达：本合同履行过程中所有通知应以书面形式通过专人递送或 EMS 特快专递发送至双方在本合同签署页载明的地址，签收日期为送达日期；任何一方变更地址应提前 5 日书面通知对方，否则承担送达不能的法律后果。

（以下无正文）



甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

开户银行：

联系电话：

账号：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

采购代理机构：青海泽源工程项目管理有限公司

负责人或经办人：

合同备案时间： 年 月 日

注：合同条款可根据采购人及中标人签订合同时的实际情况进行修改调整。此合同为签订合同参考范本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行补充修订，但合同标的、数量、金额、服务承诺等必须与招标文件和中标人的相应文件保持一致。



第四部分 投标文件格式

封面（上册）

青海省政府采购项目

投标文件

（上册）

（资格审查文件）

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

投标包号：_____

投标人：_____（公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

年 月 日



目录（上册）

（1）投标函·····	所在页码
（2）法定代表人证明书·····	所在页码
（3）法定代表人授权书·····	所在页码
（4）投标人承诺函·····	所在页码
（5）投标人诚信承诺书·····	所在页码
（6）资格证明材料·····	所在页码
（7）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料·····	所在页码
（8）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料·····	所在页码
（9）无重大违法记录声明·····	所在页码



(1) 投标函

投标函

致：青海泽源工程项目管理有限公司

我们收到采购项目名称：_____（采购项目编号：_____）招标文件，经研究，法定代表人：_____（姓名、职务）正式授权：_____（委托代理人姓名、职务）代表投标人：_____（投标人名称、地址）提交投标文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方已详阅招标文件的全部内容，包括澄清、修改条款等有关附件，承诺对其完全理解并接受。

2. 投标有效期：从提交投标文件的截止之日起_____日历日内有效。如果我方在投标有效期内撤回投标或中标后不签约的，投标保证金将被贵方没收。

3. 我方同意按照贵方要求提供与投标有关的一切数据或资料，理解并接受贵方制定的评标办法。

4. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____
电话：_____ 传真：_____
法定代表人姓名：_____ 职务：_____

投标人：_____（公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

年 月 日



法定代表人证明书

（法定代表人姓名）现任我单位__职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码:

投标人： (公章)
 法定代表人： (签字或盖章)
 年 月 日



(3) 法定代表人授权书

法定代表人授权书

致：青海泽源工程项目管理有限公司

（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，法定地址_____。

（法定代表人姓名）特授权（委托代理人姓名）代表我单位全权办理_____项目的投标、答疑等具体工作，并签署全部有关的文件、资料。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

被授权人联系电话：

被授权人（委托代理人）签字或盖章： 授权人（法定代表人）签字或盖章：

职务： 职务：

附：被授权人第二代身份证双面扫描（或复印）件

投标人： （公章）

年 月 日



(4) 投标人承诺函

投标人承诺函

致：青海泽源工程项目管理有限公司

关于贵方2025年__月__日_____ (项目名称)采购项目，本签字人愿意参加投标，提供采购一览表中要求的所有产品，并证实提交的所有资料是准确的和真实的。同时，我代表（投标人名称），在此作如下承诺：

1. 完全理解和接受招标文件的一切规定和要求；
2. 若中标，我方将按照招标文件的具体规定与采购人签订采购合同，并且严格履行合同义务，按时交货，提供优质的产品和服务。如果在合同执行过程中，发现质量、数量出现问题，我方一定尽快更换或补退货，并承担相应的经济责任；
3. 我方保证甲方在使用该产品或其任何一部分时，不受第三方提出的侵犯专利权、著作权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉，若有违犯，愿承担相应的一切责任。
4. 我方承诺，除招标文件中规定的进口产品外，所投的产品均为国产产品，且均符合国家强制性标准。若有不实，愿承担相应的责任。
5. 在整个招标过程中我方若有违规行为，贵方可按招标文件之规定给予处罚，我方完全接受。
6. 若中标，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

投标人： (公章)

法定代表人或委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日



(5) 投标人诚信承诺书

投标人诚信承诺书

致：青海泽源工程项目管理有限公司

为了诚实、客观、有序地参与青海省政府采购活动，愿就以下内容作出承诺：

一、自觉遵守各项法律、法规、规章、制度以及社会公德，维护廉洁环境，与同场竞争的其他投标人平等参加政府采购活动。

二、参加采购代理机构组织的政府采购活动时，严格按照招标文件的规定和要求提供所需的相关材料，并对所提供的各类资料的真实性负责，不虚假应标，不虚列业绩。

三、尊重参与政府采购活动各相关方的合法行为，接受政府采购活动依法形成的意见、结果。

四、依法参加政府采购活动，不围标、串标，维护市场秩序，不提供“三无”产品、以次充好。

五、积极推动政府采购活动健康开展，对采购活动有疑问、异议时，按法律规定的程序实名反映情况，不恶意中伤、无事生非，以和谐、平等的心态参加政府采购活动。

六、认真履行中标人应承担的责任和义务，全面执行采购合同规定的各项内容，保质保量地按时提供采购物品。

若本企业（单位）发生有悖于上述承诺的行为，愿意接受《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购法实施条例》中对投标人的相关处理。

本承诺是采购项目投标文件的组成部分。

投标人： (公章)

法定代表人或委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日



(6) 资格证明材料

资格证明材料

资格证明材料包括：

(1) 提供有效的营业执照、税务登记证、机构代码证或三证（五证）合一统一社会信用代码证及其他资格证明文件（扫描或复印件）；

企业法人需提交“统一社会信用代码的营业执照”，未换证的提交“营业执照、组织机构代码证、税务登记证”；事业法人需提交“统一社会信用代码的事业单位法人证书”，未换证的提交“事业单位法人证书或组织机构代码证”；其他组织需提交“统一社会信用代码的社会团体法人登记证书”或“统一社会信用代码的民办非企业单位登记证书”或“统一社会信用代码的基金会法人登记证书”，未换证的提交“社会团体法人登记证书”或“民办非企业单位登记证书”或“基金会法人登记证书”和“组织机构代码证”；个体工商户需提交“统一社会信用代码的营业执照”或“营业执照、税务登记证”；自然人需提交身份证明。

(2) 招标文件规定的有关资格证书、许可证书、认证等（提供复印件加盖本单位公章）；

(3) 投标人认为有必要提供的其他资格证明文件。



(7) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

按照招标文件第2.2款（1）中第<2>条规定提供以下相关材料。

1、投标人经第三方机构出具2023年度或2024年度财务状况审计报告或有效的银行资信证明。（注册时间至文件递交截止日不足一年的提供在工商备案的公司章程或有效的银行资信证明）。

2、提供近半年内任意1个月的依法缴纳税收和社会保障资金记录的证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。



(8) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

为保证本项目合同的顺利履行，投标人必须具备履行合同的设备和专业技术能力，须提供必须具备履行合同的设备和专业技术能力的承诺函（格式自拟）。



(9) 无重大违法记录声明

无重大违法记录声明

致：青海泽源工程项目管理有限公司

我单位参加本次政府采购项目活动前三年内，在经营活动中无重大违法活动记录，符合《政府采购法》规定的投标人资格条件。我方对此声明负全部法律责任。

特此声明。

附“信用中国”、“中国政府采购网”网站查询截图，时间为投标截止时间前20天内。

投标人： (公章)

法定代表人或委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日



（下册）

青海省政府采购项目

投标文件

（下册）

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

投标包号：_____

投标人：_____（公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

年 月 日



目录（下册）

（10）评分对照表·····	所在页码
（11）开标一览表（报价表）·····	所在页码
（12）服务应答表·····	所在页码
（13）商务应答表·····	所在页码
（14）投标服务相关资料·····	所在页码
（15）投标人的类似业绩证明材料·····	所在页码
（16）中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函、监狱企业·····	所在页码
（17）投标人本项目团队配置人员情况·····	所在页码
（18）投标人认为在其他方面有必要说明的事项·····	所在页码



(10) 评分对照表

评分对照表

序号	招标文件评分标准	投标响应部分	投标文件中对应页码



(11) 开标一览表（报价表）

开标一览表（报价表）

投标人名称	
包 号	
投标报价（元）	
服务期限	

注：1. 填写此表时不得改变表格形式。

2. “投标报价”为投标总价。投标人的报价是其响应本项目要求的全部工作内容的价格体现或者结算标准，包括投标人完成本项目所需的一切费用。投标人对采购内容报价要求中的每一项报价内容只允许有一个报价，任何有选择或可调整的报价将不予接受。

3. “服务期限”是指本项目服务时间。

投标人： (公章)

法定代表人或委托代理人： (签字或盖章)

年 月 日



(12) 服务应答表

服务应答表

项目编号：

序号	招标文件条目号	招标文件要求	投标文件的应答	说明

注：1. 投标人必须把招标项目的全部服务内容事项列入此表。

2. 按照招标项目服务要求的顺序对应填写。

投标人：

（公章）

法定代表人或委托代理人：

（签字或盖章）

年 月 日



(13) 商务应答表

商务应答表

项目编号：

序号	招标文件条目号	招标文件商务条款	投标文件的应答	说明

注：

投标人必须据实填写，不得虚假应答，否则将取消其中标资格。商务应答表按照招标文件商务要求条款逐条应答。不满足商务要求的，按照无效投标处理。

投标人：

(公章)

法定代表人或委托代理人：

(签字或盖章)

年 月 日



(14) 投标服务相关资料

投标服务相关资料

根据服务项目内容，投标时提供服务要求的相关资料或相关认证或服务方案或服务承诺等资料。



(15) 投标人的类似业绩证明材料

投标人的类似业绩证明材料

提供类似业绩证明材料。类似业绩是指与采购项目在服务类型等方面相同或相近的项目。



(16) 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函、监狱企业

中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加 （单位名称） 的 （项目名称） 采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于 （采购文件中明确的所属行业）；承接企业为 （企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于 （中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于 （采购文件中明确的所属行业）；承接企业为 （企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于 （中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。
2. 投标人为非中小企业单位的，可不提供此声明。（不含包二）
3. 包二未提供按照无效投标处理。



残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加 XXXX 单位的 XXXX 项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称：XXXX（盖单位公章）

日期：XXXX

注：

- 1、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
- 2、投标人为非残疾人福利性单位的，可不提供此声明。



监狱企业

根据《政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定监狱企业参加采购活动的，应提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。

注：

- 1、投标人符合《政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定的划分标准为监狱企业适用。
- 2、在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。
- 3、投标人为非监狱企业的，可不提供此声明。



(17) 投标人本项目团队配置人员情况

投标人本项目团队配置人员情况表

项目名称:

类别	姓名	职务	身份证号	专业	职称	证书编号
项目负责人						
技术负责人						
项目组成员						

注：后附人员相关资格证书等相关材料



(18) 投标人认为在其他方面有必要说明的事项

18.1 现场确认声明书

青海泽源工程项目管理有限公司：

本人经由_____（单位）_____（法定代表人/负责人）
合法授权参加_____（项目名称）（项目编号：_____）政府采购
活动。经与本单位_____（法定代表人/负责人）联系确认，现就有关公平竞
争事项郑重声明如下：

一、本单位与采购人之间☐不存在利害关系☐存在下列利害关系：

- A. 投资关系 B. 行政隶属关系 C. 业务指导关系
D. 其他可能影响采购公正的利害关系（如有，请如实明）。

二、现已清楚知道参加本项目采购活动的其他所有投标人名称，本单位

☐与其他所有投标人之间均不存在利害关系

☐与（投标人名称）之间存在下列

利害关系：

- A. 法定代表人或负责人或实际控制人是同一人
B. 法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系
C. 法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系
D. 法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系
E. 法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系
F. 法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系
G. 存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况
H. 存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务（占主
营业务收入 50%以上）或重要财务往来关系（如融资）等其他实质性控制关系
I. 其他利害关系情况。

现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

（投标人代表签名）

年 月 日



18.2 投标人认为在其他方面有必要说明的事项

格式自定



第五部分 项目概况及服务要求

（一）服务要求

包号	标的名称	所属行业	备注
1	西宁市中心城区范围内控制性详细规划包一	其他未列明行业	

一、规划编制背景

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构，完善功能配置，激发发展活力的实施性政策工具。

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《中共青海省委办公厅 青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（青办发〔2020〕13号）、《西宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》等相关文件要求，深化“多规合一”改革成果，建立健全全省国土空间规划体系，结合详细规划分层、分类编制和管理体系，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，开展西宁市中心城区国土空间详细规划编制工作。

二、工作总体要求

（一）规划理念

以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善设施配置，推进社区生活圈建



设，营造高品质空间。

坚持生态优先。贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间，落实节能减排，推动绿色高质量发展，助力“两碳”目标实现。

促进集约高效。注重存量更新，贯彻职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展等理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

强化空间统筹。坚持空间唯一性，协调相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求。

（二）规划思路与要点

严格落实总体规划。严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、历史文化保护线、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等强制性内容，落实总体规划对集中建设区、特别用途区、弹性发展区的分类管控要求，遵循总体规划对详细规划单元的主导功能定位、用地用海分类细化规则和开发强度分区等规定，具体落实基础设施、公共管理与公共服务设施、绿地广场等配置要求。

倡导用地混合。为适应城市发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。

强化用地策划。以保护生态环境和历史文化、保障民生为前提，综合考虑集约性、公共性、经济性、操作性等要求，协调各权利主体利益及周边地区关系，分析城市低效用地再开发、老旧小区改造等相关政策影响，深入研究土地利用方式和开发策略，加强交通与用地开发适配性分析，进



行多方案比选，合理布局各类用地和设施，科学确定各项控制要素，提升空间资源综合利用效益。

衔接专项规划。加强与相关专项规划的协调，统筹落实各项设施控制要求，细化城市控制线范围，加强空间管控。衔接水利基础设施空间规划、水系规划、绿地系统规划，统筹落实水源地保护范围、蓝线、绿线；衔接公共管理与公共服务类（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通类（公路、铁路、航道与港口、城市综合交通、轨道交通、公交场站、慢行交通、停车设施等）、公用设施类（给水、污水、排水防涝、海绵城市、燃气、供热、电力、信息基础设施、环卫等）等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模；衔接防灾类（抗震、消防、人防等）专项规划，统一防灾标准，统筹落实相关设施布局。

加强城市设计研究。依据总体规划确定的城市风貌特色定位、空间景观系统、重点地区分布、开发强度分区等要求，按照《国土空间规划城市设计指南》要求，加强详细规划中城市设计方法运用。

提高详细规划的针对性和可实施性。根据新城建设、城市更新、城中村改造、自然和历史文化资源保护利用等的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展以及不同单元类型、不同管控等的要求，把握片区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，并结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，主动适应经济社会发展新形势、新变化、新需求，在实施落地阶段要推动实现空间规划与发展规划的有效协同，通过优化空间资源配置、完善利益平衡、统筹协调详规编制运行体系，以项目化思路推进详规编制工作。

重视公共参与。编制详细规划应尊重多元主体的合法权益，遵循公开、



明确、便民的原则，在规划评估、现状调查、方案编制、草案公告、成果公示等阶段，可通过公共活动平台、信息交互平台、新闻媒体等多样化形式拓展公众参与渠道，鼓励、支持社区自治组织、社区规划师等参与规划全过程，协调各方诉求，保障公共利益，提升基层治理水平，保障公众在详细规划编制和实施中的知情权、参与权和监督权，搭建政府、权利人、市场主体、公众等多元主体沟通协商、共建共治的平台。

三、规划编制范围

以城镇建设单元为主、包含乡村郊野单元的 7 个详规单元，城市开发强度不高，面积约 6700 公顷。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (3) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (4) 《西宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (5) 《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (6) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (7) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (8) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (9) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）
- (10) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (11) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T 1063-2021）
- (12) 《西宁市中心城区单元划定成果》
- (13) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》



- (14) 《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (15) 其他各类专项规划与专题研究
- (16) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

五、规划重点

按照《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》、《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》的要求，在规划中传导落实西宁市国土空间总体规划、各级各类专项规划要求，加强单元之间的系统协同，同时考虑各个片区单元不同的功能发展特点、重点建设任务等，并突出差异化编制的控制要素与细化管控要求。

六、规划主要内容

（一）按需开展重点片区规划思路研究

西宁市中心城区国土空间详细规划由单元层面控制性详细规划和地块层面控制性详细规划两个层次组成，编制内容逐级深化，并要结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，基于西宁市中心城区国土空间特征，鼓励对城市更新地区、产业集聚发展地区、城中村改造地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区等区域分类型按需开展重点片区规划思路研究，相关重点研究内容应支撑详细规划高质量的编制并除提出普适性的规划控制要求外，提出附加的规划控制要求。

（二）积极开展前期工作

包括开展现状调查、统一底图底数等工作。其中开展现状调查工作主要是通过实地调研、现场踏勘、调研座谈、问卷调查等方式，收集、整理与分析详细规划编制涉及的基础资料及市级国土空间总体规划、专项规划等相关规划。统一底图底数工作按照《国土空间调查、规划、用途管制用



地用海分类指南》，结合规划许可、地籍和不动产登记等数据资料，以第三次全国国土调查、年度变更数据和各地需要开展的补充调查为基础，编制详细规划的土地利用现状数据和工作底图，确保现状底图底数坐标一致、边界吻合、上下贯通。

（三）单元层面

结合各单元要素特征，将西宁市国土空间总体规划确定的底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，指导地块层面的编制，主要规划内容包括总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障等方面的内容。

（1）总则

明确规划背景、规划范围、规划原则、规划依据。

（2）现状分析与评估

开展区位分析，对规划范围内的现状人口、土地用途、土地权属、建筑规模、各类公共服务设施和市政公用设施等进行梳理分析，对现行控规进行评估，明确编制重点。

（3）规划衔接传导

落实国土空间总体规划中对规模控制、底线约束、设施保障等方面的内容。

（4）目标定位

以国土空间规划确定的规划分区和土地用途为基础，结合地方发展诉



求，合理确定发展目标和功能定位。

（5）空间结构与用地布局

落实总体规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，明确规划范围内城市空间结构，优化确定用地总体布局。

（6）规模与开发容量

落实国土空间总体规划人口规模调控要求，提出人口调控策略和优化指引，确定开发容量控制要求。

（7）公共管理与公共服务设施

落实国土空间总体规划的公共管理与公共服务设施体系以及社区生活圈的相关要求，统筹衔接相关专项规划，科学布局机关团体、科研、文化、教育、社会福利、医疗卫生、体育等公共管理与公共服务设施。

（8）综合交通

落实国土空间总体规划的综合交通规划要求，衔接相关专项规划，开展区域交通、道路交通、公共交通以及相关交通设施布局规划。

（9）市政公用设施

落实国土空间总体规划的市政公用设施规划要求，衔接相关专项规划，开展给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫等设施等设施规划。

（10）绿地与开敞空间规划

落实国土空间总体规划中绿地与开敞空间布局要求，衔接相关专项规划，开展绿地系统与开敞空间规划。

（11）历史文化保护规划

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求



（12）综合防灾减灾

落实国土空间总体规划中综合防灾减灾要求，衔接相关专项规划，开展抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施规划。

（13）土壤污染防治

落实国土空间规划中土壤防治要求，衔接相关专项规划，结合土壤污染状况调查，明确管控要求。

（14）城市设计指引

落实国土空间规划中城市设计要求，明确城市设计管控要求。

（15）生态修复

落实国土空间规划中生态修复相关要求，衔接相关专项规划，明确生态修复区域、及重要修复工程项目。

（16）城市更新

落实国土空间规划中城市更新相关内容要求，衔接相关专项规划，明确更新范围和方式等内容，落实重点更新项目。

（17）实施保障

建立动态维护和反馈机制等相关规划实施保障措施，做好与周围单元衔接工作，并对地块层面控制性详细规划编制提出指引。

（四）地块层面

地块层面须在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面的引导性内容合理制定用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活



动的直接依据，确定用地布局、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关专项内容管控要求。

（1）用地布局

确定地块边界，细化深化土地使用性质，合理确定用地主导属性，确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求。

（2）控制指标

确定容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标。

（3）专项统筹

公共管理与公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间、历史文化保护、城市设计、竖向规划、地下空间开发利用、综合管廊、绿色建筑以及其他涉及的相关内容等。

七、规划实施服务期

为了进一步传导国土空间总体规划、统筹协调详规编制运行体系，根据实施需求滚动编制详细规划，并考虑在经济发展的动态过程中推进规划在详细规划“地块”层面的动态调整，统筹空间资源配置与经济发展、民生保障、环境保护、社会和谐等方面的关系，实现空间规划与发展规划的协同有效。

规划实施服务期：

一、本合同约定的控制性详细规划编制的全部内容自合同签订起至2027年12月31日前完成。

二、本合同约定的控制性详细规划编制任务完成后，需提供为期三年的服务期，主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

八、规划成果构成及要求



符合国家、青海省、西宁市等现行设计规范、规程、规定、标准的要求。

（一）单元层面

成果文件包括文本/图纸/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据，并应符合青海省、西宁市相关规范要求。

（1）规划文本

规划成果应包含以下方面内容，管控要素的释义、总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求等方面的内容。根据单元要素特征确定具体章节目录，部分要素单元不涉及的可进行调整。

（2）规划图纸

核心图纸包括：区位图、单元划分图、用地现状图、综合交通现状图、公共服务设施现状图、市政公用设施现状图、底线管控图、用地布局规划图、公共管理与公共服务设施规划图、综合交通规划图、市政公用设施规划图、绿地与开敞空间规划图、历史文化保护规划图、防灾减灾设施规划图、开发强度分区图、地块层面图则编制范围图。

（3）其他要求

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试



行)的函》(自然资办函〔2024〕92号)执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

(二) 地块层面

成果文件包括图则/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据。

地块图则是地块层面具有法律效力的规划图示文件,通过地块控制及相关管控图示、地块规划指标控制表和地块控制规则等进行体现。图则的表达深度通过图面要素予以体现,包括面域要素、线状要素、符号要素、文字要素和其他要素等。

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中,统一采用2000国家大地坐标系(CGCS2000),数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范(试行)的函》(自然资办函〔2024〕92号)执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

九、项目进度安排

自签订合同起至2030年12月31日前。

1. 制定工作方案及现状调研阶段(2025年8月-2025年10月)

制定工作方案及规划编制思路;开现状调研调查、收集基础资料,并与部门、相关领域专家进行前期互动沟通;完成统一底图底数等工作,完成项目工作方案及规划编制思路的初步汇报;

完成现状调研调查及基础资料汇编的初步成果并开展相关部门业务会审工作,要求成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求。



2. 单元层面初步成果阶段（2025 年 9 月-2026 年 3 月）

结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，考虑各个片区单元不同的功能发展特点，突出差异化编制的控制要素与细化管控要求，识别有城市更新、产业集聚发展、城中村改造、历史文化保护等特征的片区，按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路，征求相关部门意见并按照意见对初步思路进行修改、完善和深化。

完成控规编制单元层面的编制成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化，并开展相关部门业务会审和专家论证工作。

制定控规地块层面编制计划时序。

3. 单元层面成果审查阶段（2026 年 5 月前）

按控规编制单元层面的编制初稿成果及相关部门业务会审和专家论证的意见，开展数据收集及补充调研工作，对项目文本进行修改、完善和深化工作，并组织开展单元层面成果的技术审查和行政审查工作。

同时，完成现状调研调查及基础资料汇编的最终成果。

4. 单元层面成果批前阶段（2026 年 6 月前）

按单元层面技术审查和行政审查的审查意见，对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

5. 地块层面初步成果阶段（2025 年 12 月-2026 年 12 月）

按照控规地块层面编制计划时序完成若干地块层面的成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化。



6. 地块层面成果审查阶段（2027 年 9 月前）

按控规编制地块层面的编制初稿成果及相关部门意见,开展数据收集及补充调研工作,对项目文本进行修改、完善和深化工作,并组织开展地块层面成果的技术审查和行政审查工作。

7. 地块层面成果批前阶段（2026 年 7 月-2027 年 12 月）

按地块层面技术审查和行政审查的审查意见,对项目地块层面成果进行修改、完善和深化,成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

8、成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

在单元层面和地块层面成果完成和成果批前阶段提供为期三年的服务期,主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

（1）单元层面成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

（2）地块层面成果维护及服务期（2027 年 12 月-2030 年 12 月）

十、区域展示





包号	标的名称	所属行业	备注
2	西宁市中心城区范围内控制性详细规划包二	其他未列明行业	

一、规划编制背景

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构，完善功能配置，激发发展活力的实施性政策工具。

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《中共青海省委办公厅 青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（青办发〔2020〕13号）、《西宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》等相关文件要求，深化“多规合一”改革成果，建立健全全省国土空间规划体系，结合详细规划分层、分类编制和管理体系，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，开展西宁市中心城区国土空间详细规划编制工作。

二、工作总体要求

（一）规划理念

以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善设施配置，推进社区生活圈建设，营造高品质空间。



坚持生态优先。贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间，落实节能减排，推动绿色高质量发展，助力“两碳”目标实现。

促进集约高效。注重存量更新，贯彻职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展等理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

强化空间统筹。坚持空间唯一性，协调相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求。

（二）规划思路与要点

严格落实总体规划。严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、历史文化保护线、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等强制性内容，落实总体规划对集中建设区、特别用途区、弹性发展区的分类管控要求，遵循总体规划对详细规划单元的主导功能定位、用地用海分类细化规则和开发强度分区等规定，具体落实基础设施、公共管理与公共服务设施、绿地广场等配置要求。

倡导用地混合。为适应城市发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。

强化用地策划。以保护生态环境和历史文化、保障民生为前提，综合考虑集约性、公共性、经济性、操作性等要求，协调各权利主体利益及周边地区关系，分析城市低效用地再开发、老旧小区改造等相关政策影响，深入研究土地利用方式和开发策略，加强交通与用地开发适配性分析，进行多方案比选，合理布局各类用地和设施，科学确定各项控制要素，提升空间资源综合利用效益。



衔接专项规划。加强与相关专项规划的协调，统筹落实各项设施控制要求，细化城市控制线范围，加强空间管控。衔接水利基础设施空间规划、水系规划、绿地系统规划，统筹落实水源地保护范围、蓝线、绿线；衔接公共管理与公共服务类（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通类（公路、铁路、航道与港口、城市综合交通、轨道交通、公交场站、慢行交通、停车设施等）、公用设施类（给水、污水、排水防涝、海绵城市、燃气、供热、电力、信息基础设施、环卫等）等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模；衔接防灾类（抗震、消防、人防等）专项规划，统一防灾标准，统筹落实相关设施布局。

加强城市设计研究。依据总体规划确定的城市风貌特色定位、空间景观系统、重点地区分布、开发强度分区等要求，按照《国土空间规划城市设计指南》要求，加强详细规划中城市设计方法运用。

提高详细规划的针对性和可实施性。根据新城建设、城市更新、城中村改造、自然和历史文化资源保护利用等的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展以及不同单元类型、不同管控等的要求，把握片区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，并结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，主动适应经济社会发展新形势、新变化、新需求，在实施落地阶段要推动实现空间规划与发展规划的有效协同，通过优化空间资源配置、完善利益平衡、统筹协调详规编制运行体系，以项目化思路推进详规编制工作。

重视公共参与。编制详细规划应尊重多元主体的合法权益，遵循公开、明确、便民的原则，在规划评估、现状调查、方案编制、草案公告、成果公示等阶段，可通过公共活动平台、信息交互平台、新闻媒体等多样化形式拓展公众参与渠道，鼓励、支持社区自治组织、社区规划师等参与规划



全过程，协调各方诉求，保障公共利益，提升基层治理水平，保障公众在详细规划编织和实施中的知情权、参与权和监督权，搭建政府、权利人、市场主体、公众等多元主体沟通协商、共建共治的平台。

三、规划编制范围

以城镇建设单元为主的 5 个详规单元，城市开发强度较高，面积约 2300 公顷。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (3) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (4) 《西宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (5) 《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (6) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (7) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (8) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (9) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）
- (10) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (11) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T 1063-2021）
- (12) 《西宁市中心城区单元划定成果》
- (13) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (14) 《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (15) 其他各类专项规划与专题研究
- (16) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

五、规划重点



按照《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》、《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》的要求，在规划中传导落实西宁市国土空间总体规划、各级各类专项规划要求，加强单元之间的系统协同，同时考虑各个片区单元不同的功能发展特点、重点建设任务等，并突出差异化编制的控制要素与细化管控要求。

六、规划主要内容

（一）积极开展前期工作

包括开展现状调查、统一底图底数等工作。其中开展现状调查工作主要是通过实地调研、现场踏勘、调研座谈、问卷调查等方式，收集、整理与分析详细规划编制涉及的基础资料及市级国土空间总体规划、专项规划等相关规划。统一底图底数工作按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合规划许可、地籍和不动产登记等数据资料，以第三次全国国土调查、年度变更数据和各地需要开展的补充调查为基础，编制详细规划的土地利用现状数据和工作底图，确保现状底图底数坐标一致、边界吻合、上下贯通。

（二）单元层面

结合各单元要素特征，将西宁市国土空间总体规划确定的底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，指导地块层面的编制，主要规划内容包括总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障等方面的内容。

（1）总则



明确规划背景、规划范围、规划原则、规划依据。

（2）现状分析与评估

开展区位分析，对规划范围内的现状人口、土地用途、土地权属、建筑规模、各类公共服务设施和市政公用设施等进行梳理分析，对现行控规进行评估，明确编制重点。

（3）规划衔接传导

落实国土空间总体规划中对规模控制、底线约束、设施保障等方面的内容。

（4）目标定位

以国土空间规划确定的规划分区和土地用途为基础，结合地方发展诉求，合理确定发展目标和功能定位。

（5）空间结构与用地布局

落实总体规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，明确规划范围内城市空间结构，优化确定用地总体布局。

（6）规模与开发容量

落实国土空间总体规划人口规模调控要求，提出人口调控策略和优化指引，确定开发容量控制要求。

（7）公共管理与公共服务设施

落实国土空间总体规划的公共管理与公共服务设施体系以及社区生活圈的相关要求，统筹衔接相关专项规划，科学布局机关团体、科研、文化、教育、社会福利、医疗卫生、体育等公共管理与公共服务设施。

（8）综合交通

落实国土空间总体规划的综合交通规划要求，衔接相关专项规划，开展区域交通、道路交通、公共交通以及相关交通设施布局规划。



（9）市政公用设施

落实国土空间总体规划的市政公用设施规划要求，衔接相关专项规划，开展给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫等设施等规划。

（10）绿地与开敞空间规划

落实国土空间总体规划中绿地与开敞空间布局要求，衔接相关专项规划，开展绿地系统与开敞空间规划。

（11）历史文化保护规划

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求

（12）综合防灾减灾

落实国土空间总体规划中综合防灾减灾要求，衔接相关专项规划，开展抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施规划。

（13）土壤污染防治

落实国土空间规划中土壤防治要求，衔接相关专项规划，结合土壤污染状况调查，明确管控要求。

（14）城市设计指引

落实国土空间规划中城市设计要求，明确城市设计管控要求。

（15）生态修复

落实国土空间规划中生态修复相关要求，衔接相关专项规划，明确生态修复区域、及重要修复工程项目。

（16）城市更新

落实国土空间规划中城市更新相关内容要求，衔接相关专项规划，明确更新范围和方式等内容，落实重点更新项目。

（17）实施保障

建立动态维护和反馈机制等相关规划实施保障措施，做好与周围单



元衔接工作，并对地块层面控制性详细规划编制提出指引。

（三）地块层面

地块层面须在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面的引导性内容合理制定用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据，确定用地布局、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关专项内容管控要求。

（1）用地布局

确定地块边界，细化深化土地使用性质，合理确定用地主导属性，确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求。

（2）控制指标

确定容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标。

（3）专项统筹

公共管理与公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间、历史文化保护、城市设计、竖向规划、地下空间开发利用、综合管廊、绿色建筑以及其他涉及的相关内容等。

七、规划实施服务期

为了进一步传导国土空间总体规划、统筹协同详规编制运行体系，根据实施需求滚动编制详细规划，并考虑在经济发展的动态过程中推进规划在详细规划“地块”层面的动态调整，统筹空间资源配置与经济发展、民生保障、环境保护、社会和谐等方面的关系，实现空间规划与发展规划的协同有效。

规划实施服务期：

一、本合同约定的控制性详细规划编制的全部内容自合同签订起至



2027 年 12 月 31 日前完成。

二、本合同约定的控制性详细规划编制任务完成后，需提供为期三年的服务期，主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

八、规划成果构成及要求

符合国家、青海省、西宁市等现行设计规范、规程、规定、标准的要求。

（一）单元层面

成果文件包括文本/图纸/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据，并应符合青海省、西宁市相关规范要求。

（1）规划文本

规划成果应包含以下方面内容，管控要素的释义、总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求等方面的内容。根据单元要素特征确定具体章节目录，部分要素单元不涉及的可进行调整。

（2）规划图纸

核心图纸包括：区位图、单元划分图、用地现状图、综合交通现状图、公共服务设施现状图、市政公用设施现状图、底线管控图、用地布局规划图、公共管理与公共服务设施规划图、综合交通规划图、市政公用设施规划图、绿地与开敞空间规划图、历史文化保护规划图、防灾减灾设施规划图、开发强度分区图、地块层面图则编制范围图。

（3）其他要求

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施



监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

（二）地块层面

成果文件包括图则/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据。

地块图则是地块层面具有法律效力的规划图示文件，通过地块控制及相关管控图示、地块规划指标控制表和地块控制规则等进行体现。图则的表达深度通过图面要素予以体现，包括面域要素、线状要素、符号要素、文字要素和其他要素等。

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

九、项目进度安排

自签订合同起至 2030 年 12 月 31 日前。

1. 制定工作方案及现状调研阶段（2025 年 8 月-2025 年 10 月）

制定工作方案及规划编制思路；开现状调研调查、收集基础资料，并与部门、相关领域专家进行前期互动沟通；完成统一底图底数等工作，完成项目工作方案及规划编制思路的初步汇报；

完成现状调研调查及基础资料汇编的初步成果并开展相关部门业务会审工作，要求成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求。



2. 单元层面初步成果阶段（2025 年 9 月-2026 年 3 月）

结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，考虑各个片区单元不同的功能发展特点，突出差异化编制的控制要素与细化管控要求，识别有城市更新、产业集聚发展、城中村改造、历史文化保护等特征的片区，按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路，征求相关部门意见并按照意见对初步思路进行修改、完善和深化。

完成控规编制单元层面的编制成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化，并开展相关部门业务会审和专家论证工作。

制定控规地块层面编制计划时序。

3. 单元层面成果审查阶段（2026 年 5 月前）

按控规编制单元层面的编制初稿成果及相关部门业务会审和专家论证的意见，开展数据收集及补充调研工作，对项目文本进行修改、完善和深化工作，并组织开展单元层面成果的技术审查和行政审查工作。

同时，完成现状调研调查及基础资料汇编的最终成果。

4. 单元层面成果批前阶段（2026 年 6 月前）

按单元层面技术审查和行政审查的审查意见，对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

5. 地块层面初步成果阶段（2025 年 12 月-2026 年 12 月）

按照控规地块层面编制计划时序完成若干地块层面的成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化。

6. 地块层面成果审查阶段（2027 年 9 月前）



按控规编制地块层面的编制初稿成果及相关部门意见,开展数据收集及补充调研工作,对项目文本进行修改、完善和深化工作,并组织开展地块层面成果的技术审查和行政审查工作。

7. 地块层面成果批前阶段（2026 年 7 月-2027 年 12 月）

按地块层面技术审查和行政审查的审查意见,对项目地块层面成果进行修改、完善和深化,成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

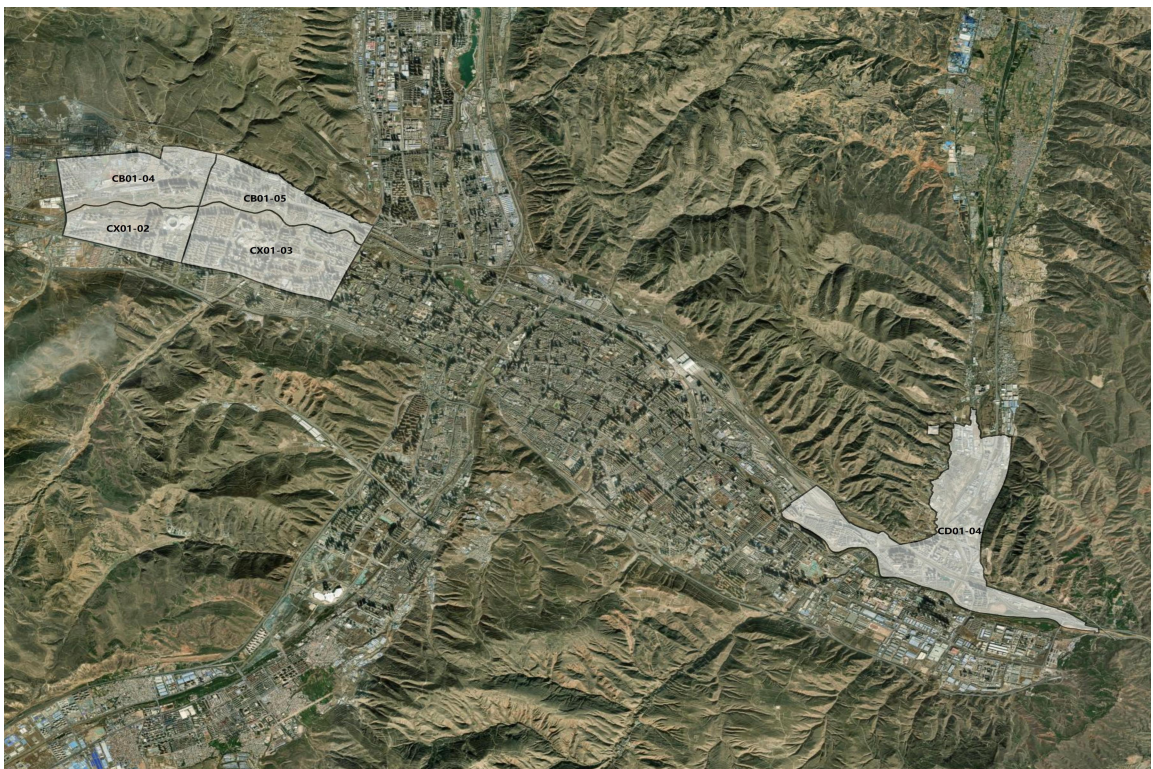
8、成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

在单元层面和地块层面成果完成和成果批前阶段提供为期三年的服务期,主要服务内容包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

（1）单元层面成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

（2）地块层面成果维护及服务期（2027 年 12 月-2030 年 12 月）

十、区域展示





包号	标的名称	所属行业	备注
3	西宁市中心城区范围内控制性详细规划包三	其他未列明行业	

一、规划编制背景

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构，完善功能配置，激发发展活力的实施性政策工具。

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《中共青海省委办公厅 青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（青办发〔2020〕13号）、《西宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》等相关文件要求，深化“多规合一”改革成果，建立健全全省国土空间规划体系，结合详细规划分层、分类编制和管理体系，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，开展西宁市中心城区国土空间详细规划编制工作。

二、工作总体要求

（一）规划理念

以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善设施配置，推进社区生活圈建设，营造高品质空间。



坚持生态优先。贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间，落实节能减排，推动绿色高质量发展，助力“两碳”目标实现。

促进集约高效。注重存量更新，贯彻职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展等理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

强化空间统筹。坚持空间唯一性，协调相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求。

（二）规划思路与要点

严格落实总体规划。严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、历史文化保护线、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等强制性内容，落实总体规划对集中建设区、特别用途区、弹性发展区的分类管控要求，遵循总体规划对详细规划单元的主导功能定位、用地用海分类细化规则和开发强度分区等规定，具体落实基础设施、公共管理与公共服务设施、绿地广场等配置要求。

倡导用地混合。为适应城市发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。

强化用地策划。以保护生态环境和历史文化、保障民生为前提，综合考虑集约性、公共性、经济性、操作性等要求，协调各权利主体利益及周边地区关系，分析城市低效用地再开发、老旧小区改造等相关政策影响，深入研究土地利用方式和开发策略，加强交通与用地开发适配性分析，进行多方案比选，合理布局各类用地和设施，科学确定各项控制要素，提升空间资源综合利用效益。



衔接专项规划。加强与相关专项规划的协调，统筹落实各项设施控制要求，细化城市控制线范围，加强空间管控。衔接水利基础设施空间规划、水系规划、绿地系统规划，统筹落实水源地保护范围、蓝线、绿线；衔接公共管理与公共服务类（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通类（公路、铁路、航道与港口、城市综合交通、轨道交通、公交场站、慢行交通、停车设施等）、公用设施类（给水、污水、排水防涝、海绵城市、燃气、供热、电力、信息基础设施、环卫等）等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模；衔接防灾类（抗震、消防、人防等）专项规划，统一防灾标准，统筹落实相关设施布局。

加强城市设计研究。依据总体规划确定的城市风貌特色定位、空间景观系统、重点地区分布、开发强度分区等要求，按照《国土空间规划城市设计指南》要求，加强详细规划中城市设计方法运用。

提高详细规划的针对性和可实施性。根据新城建设、城市更新、城中村改造、自然和历史文化资源保护利用等的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展以及不同单元类型、不同管控等的要求，把握片区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，并结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，主动适应经济社会发展新形势、新变化、新需求，在实施落地阶段要推动实现空间规划与发展规划的有效协同，通过优化空间资源配置、完善利益平衡、统筹协调详规编制运行体系，以项目化思路推进详规编制工作。

重视公共参与。编制详细规划应尊重多元主体的合法权益，遵循公开、明确、便民的原则，在规划评估、现状调查、方案编制、草案公告、成果公示等阶段，可通过公共活动平台、信息交互平台、新闻媒体等多样化形式拓展公众参与渠道，鼓励、支持社区自治组织、社区规划师等参与规划



全过程，协调各方诉求，保障公共利益，提升基层治理水平，保障公众在详细规划编织和实施中的知情权、参与权和监督权，搭建政府、权利人、市场主体、公众等多元主体沟通协商、共建共治的平台。

三、规划编制范围

以城镇建设单元为主的 7 个详规单元，城市开发强度适中，老城区较多，面积约 2800 公顷。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (3) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (4) 《西宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (5) 《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (6) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (7) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (8) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (9) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）
- (10) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (11) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T 1063-2021）
- (12) 《西宁市中心城区单元划定成果》
- (13) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (14) 《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (15) 其他各类专项规划与专题研究
- (16) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

五、规划重点



按照《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》、《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》的要求，在规划中传导落实西宁市国土空间总体规划、各级各类专项规划要求，加强单元之间的系统协同，同时考虑各个片区单元不同的功能发展特点、重点建设任务等，并突出差异化编制的控制要素与细化管控要求。

六、规划主要内容

（一）按需开展重点片区规划思路研究

西宁市中心城区国土空间详细规划由单元层面控制性详细规划和地块层面控制性详细规划两个层次组成，编制内容逐级深化，并要结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，基于西宁市中心城区国土空间特征，鼓励对城市更新地区、产业集聚发展地区、城中村改造地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区等区域分类型按需开展重点片区规划思路研究，相关重点研究内容应支撑详细规划高质量的编制并除提出普适性的规划控制要求外，提出附加的规划控制要求。

（二）积极开展前期工作

包括开展现状调查、统一底图底数等工作。其中开展现状调查工作主要是通过实地调研、现场踏勘、调研座谈、问卷调查等方式，收集、整理与分析详细规划编制涉及的基础资料及市级国土空间总体规划、专项规划等相关规划。统一底图底数工作按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合规划许可、地籍和不动产登记等数据资料，以第三次全国国土调查、年度变更数据和各地需要开展的补充调查为基础，编制详细规划的土地利用现状数据和工作底图，确保现状底图底数坐标一致、边界吻合、上下贯通。

（三）单元层面



结合各单元要素特征，将西宁市国土空间总体规划确定的底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，指导地块层面的编制，主要规划内容包括总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障等方面的内容。

（1）总则

明确规划背景、规划范围、规划原则、规划依据。

（2）现状分析与评估

开展区位分析，对规划范围内的现状人口、土地用途、土地权属、建筑规模、各类公共服务设施和市政公用设施等进行梳理分析，对现行控规进行评估，明确编制重点。

（3）规划衔接传导

落实国土空间总体规划中对规模控制、底线约束、设施保障等方面的内容。

（4）目标定位

以国土空间规划确定的规划分区和土地用途为基础，结合地方发展诉求，合理确定发展目标和功能定位。

（5）空间结构与用地布局

落实总体规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，明确规划范围内城市空间结构，优化确定用地总体布局。

（6）规模与开发容量



落实国土空间总体规划人口规模调控要求，提出人口调控策略和优化指引，确定开发容量控制要求。

（7）公共管理与公共服务设施

落实国土空间总体规划的公共管理与公共服务设施体系以及社区生活圈的相关要求，统筹衔接相关专项规划，科学布局机关团体、科研、文化、教育、社会福利、医疗卫生、体育等公共管理与公共服务设施。

（8）综合交通

落实国土空间总体规划的综合交通规划要求，衔接相关专项规划，开展区域交通、道路交通、公共交通以及相关交通设施布局规划。

（9）市政公用设施

落实国土空间总体规划的市政公用设施规划要求，衔接相关专项规划，开展给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫等设施等设施规划。

（10）绿地与开敞空间规划

落实国土空间总体规划中绿地与开敞空间布局要求，衔接相关专项规划，开展绿地系统与开敞空间规划。

（11）历史文化保护规划

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求

（12）综合防灾减灾

落实国土空间总体规划中综合防灾减灾要求，衔接相关专项规划，开展抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施规划。

（13）土壤污染防治

落实国土空间规划中土壤防治要求，衔接相关专项规划，结合土壤污染状况调查，明确管控要求。

（14）城市设计指引



落实国土空间规划中城市设计要求，明确城市设计管控要求。

（15）生态修复

落实国土空间规划中生态修复相关要求，衔接相关专项规划，明确生态修复区域、及重要修复工程项目。

（16）城市更新

落实国土空间规划中城市更新相关内容要求，衔接相关专项规划，明确更新范围和方式等内容，落实重点更新项目。

（17）实施保障

建立动态维护和反馈机制等相关规划实施保障措施，做好与周围单元衔接工作，并对地块层面控制性详细规划编制提出指引。

（四）地块层面

地块层面须在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面的引导性内容合理制定用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据，确定用地布局、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关专项内容管控要求。

（1）用地布局

确定地块边界，细化深化土地使用性质，合理确定用地主导属性，确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求。

（2）控制指标

确定容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标。

（3）专项统筹

公共管理与公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间、历史文化保护、城市设计、竖向规划、地下空间开发利



用、综合管廊、绿色建筑以及其他涉及的相关内容等。

七、规划实施服务期

为了进一步传导国土空间总体规划、统筹协调详规编制运行体系，根据实施需求滚动编制详细规划，并考虑在经济发展的动态过程中推进规划在详细规划“地块”层面的动态调整，统筹空间资源配置与经济发展、民生保障、环境保护、社会和谐等方面的关系，实现空间规划与发展规划的协同有效。

规划实施服务期：

一、本合同约定的控制性详细规划编制的全部内容自合同签订起至2027年12月31日前完成。

二、本合同约定的控制性详细规划编制任务完成后，需提供为期三年的服务期，主要服务内容包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

八、规划成果构成及要求

符合国家、青海省、西宁市等现行设计规范、规程、规定、标准的要求。

（一）单元层面

成果文件包括文本/图纸/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据，并应符合青海省、西宁市相关规范要求。

（1）规划文本

规划成果应包含以下方面内容，管控要素的释义、总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求等方面的内容。根据单元要素特征确定具体章节目录，部



分要素单元不涉及的可进行调整。

（2）规划图纸

核心图纸包括：区位图、单元划分图、用地现状图、综合交通现状图、公共服务设施现状图、市政公用设施现状图、底线管控图、用地布局规划图、公共管理与公共服务设施规划图、综合交通规划图、市政公用设施规划图、绿地与开敞空间规划图、历史文化保护规划图、防灾减灾设施规划图、开发强度分区图、地块层面图则编制范围图。

（3）其他要求

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

（二）地块层面

成果文件包括图则/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据。

地块图则是地块层面具有法律效力的规划图示文件，通过地块控制及相关管控图示、地块规划指标控制表和地块控制规则等进行体现。图则的表达深度通过图面要素予以体现，包括面域要素、线状要素、符号要素、文字要素和其他要素等。

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。



九、项目进度安排

自签订合同起至 2030 年 12 月 31 日前。

1. 制定工作方案及现状调研阶段（2025 年 8 月-2025 年 10 月）

制定工作方案及规划编制思路；开现状调研调查、收集基础资料，并与部门、相关领域专家进行前期互动沟通；完成统一底图底数等工作，完成项目工作方案及规划编制思路的初步汇报；

完成现状调研调查及基础资料汇编的初步成果并开展相关部门业务会审工作，要求成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求。

2. 单元层面初步成果阶段（2025 年 9 月-2026 年 3 月）

结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，考虑各个片区单元不同的功能发展特点，突出差异化编制的控制要素与细化管控要求，识别有城市更新、产业集聚发展、城中村改造、历史文化保护等特征的片区，按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路，征求相关部门意见并按照意见对初步思路进行修改、完善和深化。

完成控规编制单元层面的编制成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化，并开展相关部门业务会审和专家论证工作。

制定控规地块层面编制计划时序。

3. 单元层面成果审查阶段（2026 年 5 月前）

按控规编制单元层面的编制初稿成果及相关部门业务会审和专家论证的意见，开展数据收集及补充调研工作，对项目文本进行修改、完善和深化工作，并组织开展单元层面成果的技术审查和行政审查工作。

同时，完成现状调研调查及基础资料汇编的最终成果。



4. 单元层面成果批前阶段（2026 年 6 月前）

按单元层面技术审查和行政审查的审查意见,对项目单元层面成果进行修改、完善和深化,成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

5. 地块层面初步成果阶段（2025 年 12 月-2026 年 12 月）

按照控规地块层面编制计划时序完成若干地块层面的成果初稿,征求相关部门意见,按照相关部门意见,对项目阶段成果进行修改、完善和深化。

6. 地块层面成果审查阶段（2027 年 9 月前）

按控规编制地块层面的编制初稿成果及相关部门意见,开展数据收集及补充调研工作,对项目文本进行修改、完善和深化工作,并组织开展地块层面成果的技术审查和行政审查工作。

7. 地块层面成果批前阶段（2026 年 7 月-2027 年 12 月）

按地块层面技术审查和行政审查的审查意见,对项目地块层面成果进行修改、完善和深化,成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

8、成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

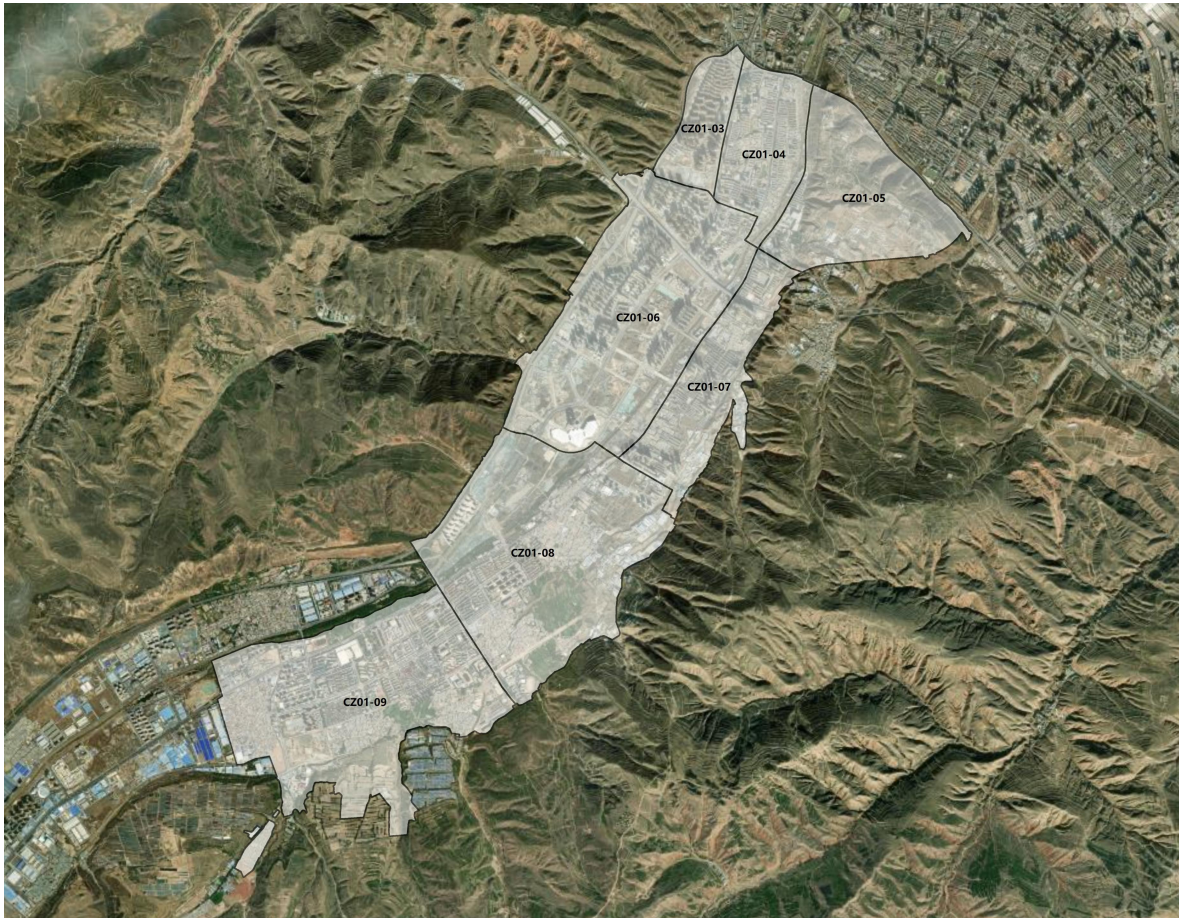
在单元层面和地块层面成果完成和成果批前阶段提供为期三年的服务期,主要服务内容包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

（1）单元层面成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

（2）地块层面成果维护及服务期（2027 年 12 月-2030 年 12 月）



十、区域展示





包号	标的名称	所属行业	备注
4	西宁市中心城区范围内控制性详细规划包四	其他未列明行业	

一、规划编制背景

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构，完善功能配置，激发发展活力的实施性政策工具。

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《中共青海省委办公厅 青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（青办发〔2020〕13号）、《西宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》等相关文件要求，深化“多规合一”改革成果，建立健全全省国土空间规划体系，结合详细规划分层、分类编制和管理体系，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，开展西宁市中心城区国土空间详细规划编制工作。

二、工作总体要求

（一）规划理念

以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善设施配置，推进社区生活圈建设，营造高品质空间。



坚持生态优先。贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间，落实节能减排，推动绿色高质量发展，助力“两碳”目标实现。

促进集约高效。注重存量更新，贯彻职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展等理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

强化空间统筹。坚持空间唯一性，协调相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求。

（二）规划思路与要点

严格落实总体规划。严格落实总体规划确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、历史文化保护线、结构性绿地和水体、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等强制性内容，落实总体规划对集中建设区、特别用途区、弹性发展区的分类管控要求，遵循总体规划对详细规划单元的主导功能定位、用地用海分类细化规则和开发强度分区等规定，具体落实基础设施、公共管理与公共服务设施、绿地广场等配置要求。

倡导用地混合。为适应城市发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。

强化用地策划。以保护生态环境和历史文化、保障民生为前提，综合考虑集约性、公共性、经济性、操作性等要求，协调各权利主体利益及周边地区关系，分析城市低效用地再开发、老旧小区改造等相关政策影响，深入研究土地利用方式和开发策略，加强交通与用地开发适配性分析，进行多方案比选，合理布局各类用地和设施，科学确定各项控制要素，提升空间资源综合利用效益。



衔接专项规划。加强与相关专项规划的协调，统筹落实各项设施控制要求，细化城市控制线范围，加强空间管控。衔接水利基础设施空间规划、水系规划、绿地系统规划，统筹落实水源地保护范围、蓝线、绿线；衔接公共管理与公共服务类（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通类（公路、铁路、航道与港口、城市综合交通、轨道交通、公交场站、慢行交通、停车设施等）、公用设施类（给水、污水、排水防涝、海绵城市、燃气、供热、电力、信息基础设施、环卫等）等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模；衔接防灾类（抗震、消防、人防等）专项规划，统一防灾标准，统筹落实相关设施布局。

加强城市设计研究。依据总体规划确定的城市风貌特色定位、空间景观系统、重点地区分布、开发强度分区等要求，按照《国土空间规划城市设计指南》要求，加强详细规划中城市设计方法运用。

提高详细规划的针对性和可实施性。根据新城建设、城市更新、城中村改造、自然和历史文化资源保护利用等的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展以及不同单元类型、不同管控等的要求，把握片区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，并结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，主动适应经济社会发展新形势、新变化、新需求，在实施落地阶段要推动实现空间规划与发展规划的有效协同，通过优化空间资源配置、完善利益平衡、统筹协调详规编制运行体系，以项目化思路推进详规编制工作。

重视公共参与。编制详细规划应尊重多元主体的合法权益，遵循公开、明确、便民的原则，在规划评估、现状调查、方案编制、草案公告、成果公示等阶段，可通过公共活动平台、信息交互平台、新闻媒体等多样化形式拓展公众参与渠道，鼓励、支持社区自治组织、社区规划师等参与规划



全过程，协调各方诉求，保障公共利益，提升基层治理水平，保障公众在详细规划编织和实施中的知情权、参与权和监督权，搭建政府、权利人、市场主体、公众等多元主体沟通协商、共建共治的平台。

三、规划编制范围

以城镇建设单元为主的 9 个详规单元，城市开发强度适中，老城区居多，面积约 2300 公顷。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (3) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (4) 《西宁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (5) 《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (6) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (7) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (8) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (9) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）
- (10) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- (11) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T 1063-2021）
- (12) 《西宁市中心城区单元划定成果》
- (13) 《西宁市国土空间详细规划管理规定（试行）》
- (14) 《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》
- (15) 其他各类专项规划与专题研究
- (16) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

五、规划重点



按照《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》、《西宁市国土空间详细规划编制指南（试行）》的要求，在规划中传导落实西宁市国土空间总体规划、各级各类专项规划要求，加强单元之间的系统协同，同时考虑各个片区单元不同的功能发展特点、重点建设任务等，并突出差异化编制的控制要素与细化管控要求。

六、规划主要内容

（一）按需开展重点片区规划思路研究

西宁市中心城区国土空间详细规划由单元层面控制性详细规划和地块层面控制性详细规划两个层次组成，编制内容逐级深化，并要结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，基于西宁市中心城区国土空间特征，鼓励对城市更新地区、产业集聚发展地区、城中村改造地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区等区域分类型按需开展重点片区规划思路研究，相关重点研究内容应支撑详细规划高质量的编制并除提出普适性的规划控制要求外，提出附加的规划控制要求。

（二）积极开展前期工作

包括开展现状调查、统一底图底数等工作。其中开展现状调查工作主要是通过实地调研、现场踏勘、调研座谈、问卷调查等方式，收集、整理与分析详细规划编制涉及的基础资料及市级国土空间总体规划、专项规划等相关规划。统一底图底数工作按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合规划许可、地籍和不动产登记等数据资料，以第三次全国国土调查、年度变更数据和各地需要开展的补充调查为基础，编制详细规划的土地利用现状数据和工作底图，确保现状底图底数坐标一致、边界吻合、上下贯通。

（三）单元层面



结合各单元要素特征，将西宁市国土空间总体规划确定的底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，指导地块层面的编制，主要规划内容包括总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障等方面的内容。

（1）总则

明确规划背景、规划范围、规划原则、规划依据。

（2）现状分析与评估

开展区位分析，对规划范围内的现状人口、土地用途、土地权属、建筑规模、各类公共服务设施和市政公用设施等进行梳理分析，对现行控规进行评估，明确编制重点。

（3）规划衔接传导

落实国土空间总体规划中对规模控制、底线约束、设施保障等方面的内容。

（4）目标定位

以国土空间规划确定的规划分区和土地用途为基础，结合地方发展诉求，合理确定发展目标和功能定位。

（5）空间结构与用地布局

落实总体规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，明确规划范围内城市空间结构，优化确定用地总体布局。

（6）规模与开发容量



落实国土空间总体规划人口规模调控要求,提出人口调控策略和优化指引,确定开发容量控制要求。

(7) 公共管理与公共服务设施

落实国土空间总体规划的公共管理与公共服务设施体系以及社区生活圈的相关要求,统筹衔接相关专项规划,科学布局机关团体、科研、文化、教育、社会福利、医疗卫生、体育等公共管理与公共服务设施。

(8) 综合交通

落实国土空间总体规划的综合交通规划要求,衔接相关专项规划,开展区域交通、道路交通、公共交通以及相关交通设施布局规划。

(9) 市政公用设施

落实国土空间总体规划的市政公用设施规划要求,衔接相关专项规划,开展给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫等设施等设施规划。

(10) 绿地与开敞空间规划

落实国土空间总体规划中绿地与开敞空间布局要求,衔接相关专项规划,开展绿地系统与开敞空间规划。

(11) 历史文化保护规划

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求

(12) 综合防灾减灾

落实国土空间总体规划中综合防灾减灾要求,衔接相关专项规划,开展抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施规划。

(13) 土壤污染防治

落实国土空间规划中土壤防治要求,衔接相关专项规划,结合土壤污染状况调查,明确管控要求。



（14）城市设计指引

落实国土空间规划中城市设计要求，明确城市设计管控要求。

（15）生态修复

落实国土空间规划中生态修复相关要求，衔接相关专项规划，明确生态修复区域、及重要修复工程项目。

（16）城市更新

落实国土空间规划中城市更新相关内容要求，衔接相关专项规划，明确更新范围和方式等内容，落实重点更新项目。

（17）实施保障

建立动态维护和反馈机制等相关规划实施保障措施，做好与周围单元衔接工作，并对地块层面控制性详细规划编制提出指引。

（四）地块层面

地块层面须在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面的引导性内容合理制定用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据，确定用地布局、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关专项内容管控要求。

（1）用地布局

确定地块边界，细化深化土地使用性质，合理确定用地主导属性，确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求。

（2）控制指标

确定容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标。

（3）专项统筹



公共管理与公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间、历史文化保护、城市设计、竖向规划、地下空间开发利用、综合管廊、绿色建筑以及其他涉及的相关内容等。

七、规划实施服务期

为了进一步传导国土空间总体规划、统筹协调详规编制运行体系，根据实施需求滚动编制详细规划，并考虑在经济发展的动态过程中推进规划在详细规划“地块”层面的动态调整，统筹空间资源配置与经济发展、民生保障、环境保护、社会和谐等方面的关系，实现空间规划与发展规划的协同有效。

规划实施服务期：

一、本合同约定的控制性详细规划编制的全部内容自合同签订起至2027年12月31日前完成。

二、本合同约定的控制性详细规划编制任务完成后，需提供为期三年的服务期，主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

八、规划成果构成及要求

符合国家、青海省、西宁市等现行设计规范、规程、规定、标准的要求。

（一）单元层面

成果文件包括文本/图纸/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据，并应符合青海省、西宁市相关规范要求。

（1）规划文本

规划成果应包含以下方面内容，管控要素的释义、总则、现状分析与评估、规划衔接传导、目标定位、空间结构与用地布局、规模与开发容量、公共管理与公共服务设施、综合交通、市政公用设施、绿地与开敞空间、



历史文化保护、综合防灾减灾、土壤污染防治、城市设计指引、生态修复、城市更新和实施保障以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求等方面的内容。根据单元要素特征确定具体章节目录，部分要素单元不涉及的可进行调整。

（2）规划图纸

核心图纸包括：区位图、单元划分图、用地现状图、综合交通现状图、公共服务设施现状图、市政公用设施现状图、底线管控图、用地布局规划图、公共管理与公共服务设施规划图、综合交通规划图、市政公用设施规划图、绿地与开敞空间规划图、历史文化保护规划图、防灾减灾设施规划图、开发强度分区图、地块层面图则编制范围图。

（3）其他要求

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

（二）地块层面

成果文件包括图则/数据库/附件。规划成果包括纸质文件和入库电子数据。

地块图则是地块层面具有法律效力的规划图示文件，通过地块控制及相关管控图示、地块规划指标控制表和地块控制规则等进行体现。图则的表达深度通过图面要素予以体现，包括面域要素、线状要素、符号要素、文字要素和其他要素等。

数据库应符合入库标准要求并整合到国土空间规划“一张图”实施监



督系统中，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），数据库标准参照《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92 号）执行。

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

九、项目进度安排

自签订合同起至 2030 年 12 月 31 日前。

1. 制定工作方案及现状调研阶段（2025 年 8 月-2025 年 10 月）

制定工作方案及规划编制思路；开现状调研调查、收集基础资料，并与部门、相关领域专家进行前期互动沟通；完成统一底图底数等工作，完成项目工作方案及规划编制思路的初步汇报；

完成现状调研调查及基础资料汇编的初步成果并开展相关部门业务会审工作，要求成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求。

2. 单元层面初步成果阶段（2025 年 9 月-2026 年 3 月）

结合国家及青海省、西宁市最新政策要求，考虑各个片区单元不同的功能发展特点，突出差异化编制的控制要素与细化管控要求，识别有城市更新、产业集聚发展、城中村改造、历史文化保护等特征的片区，按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路，征求相关部门意见并按照意见对初步思路进行修改、完善和深化。

完成控规编制单元层面的编制成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化，并开展相关部门业务会审和专家论证工作。

制定控规地块层面编制计划时序。

3. 单元层面成果审查阶段（2026 年 5 月前）



按控规编制单元层面的编制初稿成果及相关部门业务会审和专家论证的意见，开展数据收集及补充调研工作，对项目文本进行修改、完善和深化工作，并组织开展单元层面成果的技术审查和行政审查工作。

同时，完成现状调研调查及基础资料汇编的最终成果。

4. 单元层面成果批前阶段（2026 年 6 月前）

按单元层面技术审查和行政审查的审查意见，对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

5. 地块层面初步成果阶段（2025 年 12 月-2026 年 12 月）

按照控规地块层面编制计划时序完成若干地块层面的成果初稿，征求相关部门意见，按照相关部门意见，对项目阶段成果进行修改、完善和深化。

6. 地块层面成果审查阶段（2027 年 9 月前）

按控规编制地块层面的编制初稿成果及相关部门意见，开展数据收集及补充调研工作，对项目文本进行修改、完善和深化工作，并组织开展地块层面成果的技术审查和行政审查工作。

7. 地块层面成果批前阶段（2026 年 7 月-2027 年 12 月）

按地块层面技术审查和行政审查的审查意见，对项目地块层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。

8、成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）

在单元层面和地块层面成果完成和成果批前阶段提供为期三年的服务期，主要服务内容应包括但不限于规划维护、成果报批等内容。

（1）单元层面成果维护及服务期（2026 年 6 月-2030 年 12 月）



(2) 地块层面成果维护及服务期（2027 年 12 月-2030 年 12 月）

十、区域展示





(二) 商务要求 (实质性要求)

1、**服务期限：**自合同签订之日起至2030年12月

2、**服务地点：**西宁市域

3、**付款方式：**技术服务费由采购人按照项目工作进度按规定程序向西宁市财政局申请，分四期拨付给中标人，如采购人因支付系统故障、自然灾害等非采购人过错原因不能按期申请或拨付资金，不视为采购人违约，双方可另行协商调整支付时间。因采购人使用的是财政性资金，采购人的付款时间不含政府财政支付部门审核的时间，在规定时间内提出支付申请手续后即视为采购人已经按期支付。技术服务费用须包含中标人完成本合同服务项目所需的全部费用，包括但不限于人员工资、活动费、劳务费、交通费、餐费、住宿费、材料制作费、专家评审费、招标及中介费用、全部税费、技术转让费、委托第三方费用、后续服务和维护费用等，因此中标人不得就上述范围以外的任何项目主张额外费用。

(一) 签订合同后，中标人按进度制定工作方案并完成项目调研、按需开展重点片区规划思路研究形成初步思路、控规编制单元层面的编制成果初稿等工作，成果符合自然资源和规划局及相关部门对开展前期工作的要求，采购人经书面确认中标人阶段性成果符合项目编制任务书技术指标要求，并无未履约情况，经中标人提交的项目成果按照双方确认的验收标准及流程验收合格后，采购人按照规定程序申请核拨技术服务费的 20% 拨付给中标人。待财政部门支付完成后方视为资金支付完成。如中标人提交的项目成果经采购人验收不合格，采购人有权拒绝支付或延迟付款，直至中标人完成整改并通过验收。

(二) 中标人完成单元层面成果，提交至采购人并通过采购人书面确认的技术审查结论，根据评审结果对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案



稿。中标人应提交纸质版及电子版成果资料，资料格式、份数、规格均应满足采购人及相关主管部门要求。采购人需经书面确认中标人该阶段成果符合项目编制任务书技术指标要求后，方可处理支付。采购人按照规定程序申请核拨技术服务费的 30% 拨付给中标人，待财政部门支付完成后视为资金支付完成。

（三）中标人完成地块层面成果，提交至采购人并通过采购人书面确认的技术审查结论，根据评审结果对项目单元层面成果进行修改、完善和深化，成果必须符合自然资源和规划局及相关部门的要求并形成规划成果草案稿。中标人应提交纸质版及电子版成果资料，资料格式、份数、规格均应满足采购人及相关主管部门要求。采购人需经书面确认中标人该阶段成果符合项目编制任务书技术指标要求后，方可处理支付。采购人按照规定程序申请核拨技术服务费的 30% 拨付给中标人，待财政部门支付完成后视为资金支付完成。

（四）中标人对规划成果提供三年维护及服务，主要服务内容包括但不限于规划维护、成果报批等内容。维护期间内，采购人有权要求中标人按自然资源和规划局及相关部门的要求进行成果修改完善和维护；维护到期，采购人需经书面确认中标人成果符合项目编制任务书技术指标要求后，采购人按照规定程序申请核拨技术服务费的 20% 拨付给中标人。若因财政支付系统故障、不可抗力、法律法规调整等非采购人原因造成逾期，采购人不承担违约责任。待财政部门支付完成后方视为资金支付完成。若维护及服务成果验收不合格，采购人有权书面通知中标人在 15 日内限期整改；若中标人未按约定提供维护服务，采购人有权要求中标人在 15 日内限期整改，逾期未整改的，采购人有权拒付相关维护服务费用。

4、履约验收要求：

（1）履约验收主体：西宁市自然资源和规划局



- （2）履约验收时间：投标人提出验收申请，经采购人确认符合验收条件之日起15日内组织验收。
- （3）验收组织方式：由采购人内部组织验收。
- （4）履约验收程序：分阶段验收。
- （5）技术履约验收内容：按照本项目采购文件中“服务要求”及成交人响应文件进行验收。
- （6）商务履约验收内容：按照本项目采购文件中“商务要求”及成交人响应文件进行验收。
- （7）履约验收标准：严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）的要求及招标文件要求进行验收。