

一、项目概况

1. 采购标的

序号	采购标的	数量
1	通州区西集镇2025年主动精准治理项目设计	1

2. 项目背景/项目概述

按照中央农村工作会议中提出的，“探索闲置农房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式，创新乡村振兴投融资机制，激发乡村振兴动力活力”，以及中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》第十二条提出的：深化生态文明体制改革，完善生态环境社会参与机制。创新城乡一体林长制管理制度，构建全民参与花园城市建设与维护的治理体系。推进构建绿色空间、滨水空间共建共治共享的治理体系。西集镇的选题为“探索构建林地绿色空间共建、共治、共享的治理体系”“探索村镇闲置空间盘活利用的有效实现路径，创新乡村振兴投融资机制”，符合首都进一步深化农村改革任务的工作方向。

3. 工程项目情况

3.1 工程名称：通州区西集镇2025年主动精准治理项目

3.2 工程投资：建安费约35124950元

3.3 建设规模：本项目建设内容为林地领域+闲置空间领域。

3.3.1 林地领域

序号	类别	公里、面积（亩）
1	“智汇森园”沙古堆村西公园	总面积约 60 亩
2	“绿岸繁花”（绍棠公园）生态与文化教育共生示范项目	总面积约 98.5 亩
3	塘链诗坞（坑塘改造）	总面积约 40 亩
4	“芳澜秘境”北运河东侧绿地	总面积约 29 亩
5	“云栖花眠”林下花海康养项目（京哈高速涵洞路侧绿地）	总面积约 17 亩

3.3.2 闲置空间领域

序号	类别	建设规模
1	“运河·西集驿站” 综合服务中心	占地面积约 4000 m ² ，建筑面积约 1200 m ² 。
2	儒林书院	占地面积约 180 m ² ，建筑面积约 100 m ²
3	沙古堆传习工坊	占地面积约 331 m ² ，建筑面积约 331 m ²

3.4 建设内容

项目建设内容主要包括：景观工程、建筑工程、装饰装修工程、防水工程、给排水工程、电气工程、监控工程等分项工程。

二、商务要求

1. 项目实施期限：自合同签订生效之日起175天。
2. 项目实施范围：通州区西集镇镇域内，采购人指定地点。
3. 付款条件
 - 3.1 自合同签订生效之日起30个工作日内，中标人可向采购人提出正式的付款申请，并出具等额的增值税发票，待财政局款项拨付到位，且完成资金审批流程后，采购人向中标人支付合同价款的50%。
 - 3.2 全部施工图纸及相关成果文件交付完成并经采购人查验合格后，中标人可向采购人提出正式的付款申请，并出具等额的增值税发票，待财政局款项拨付到位，且完成资金审批流程后，采购人向中标人支付合同价款的20%。
 - 3.3 工程竣工验收合格后，支付剩余设计费。

三、技术要求

1. 基本要求
 - 1.1 需实现的功能或者目标

打造集开放融合、多元活力、生态经济、林荫游憩、研学教育、田园休闲为一体的“运河生态文化综合示范区；实现全域生态发展，全龄友好示范、全民共享惠利。
 - 1.2 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
 - 1.2.1 整体执行
 - (1) 《北京城市总体规划（2016-2035）》

- (2) 《城市道路绿化规划与设计规范》（GJJ75-97）
- (3) 《北京市绿化条例》（2010年3月1日实施）
- (4) 《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）；
- (5) 《城市绿地设计规范》（GB 55014-2021）；
- (6) 《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ/T75-2023）；
- (7) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。
- (8) 《城市园林绿化用植物材料木本苗》（DB11/T 211-2017）
- (9) 《公园绿地应急避难功能设计规范》（DB11/T794-2011）
- (10) 《草坪节水灌溉技术规定》（DB11/T349-2006）
- (11) 《公园无障碍设施设置规范》（DB11/T746-2010）
- (12) 《园林设计文件内容及深度》（DB11/T 335-2022）
- (13) 《公园设计规范》（GB51192-2016）
- (14) 《中华人民共和国建筑法》
- (15) 《北京市城市更新条例》
- (16) 《建筑设计防火规范》GB50016
- (17) 《民用建筑设计通则》GB50352
- (18) 《公共建筑节能设计标准》GB50189
- (19) 《北京市建筑装饰装修工程设计文件编制深度的规定》
- (20) 其它国家、地方。行业主管部门发布的相关技术标准、规范。

上述工作依据在执行过程中如遇国家、地方或行业主管部门出台新政策导致上述工作依据废止或发生修改的，按新的政策要求作为工作依据执行。

2. 具体服务要求

2.1 设计条件

2.1.1 地理位置

本项目位于通州区西集镇，地处通州区东南部，东隔潮白河与河北省香河县蒋辛屯镇为邻，南与漷县镇为邻，西南隔北运河与张家湾镇相望，北和潞城镇相接，东北与河北省大厂回族自治县祁各庄镇为邻，镇域面积91.4平方千米。

2.1.2 用地现状条件

- (1) “智汇森园”沙古堆村西公园：现状生态本底条件较好，然而林下经济

发展并不显著，园区缺乏特色、功能定位不明确，基础服务设施尚显不足，且缺少统一的规划指导。

- (2) “绿岸繁花”（绍棠公园）生态与文化教育共生示范项目：现状生态本底条件良好。然而，林下植被特色不明显，现状基础服务设施破损严重。园区主次入口缺乏形象引导，废弃空间较多。此外，园区内景观水面漏水问题突出，部分路桥结构存在安全隐患。活动功能及休憩空间亦缺乏统一规划。
- (3) 塘链诗坞（坑塘改造）：目前，四个坑塘各自独立存在，交通缺乏连通性，并且缺少休闲游憩的基础服务设施，湿生植物也缺乏独特性。
- (4) “芳澜秘境”北运河东侧绿地：现状生态本底条件较为优越，但林下植被特色不够鲜明，且与周边市政道路的衔接缺乏连通性，整体规划原则尚显不足。
- (5) “云栖花眠”林下花海康养项目（京哈高速涵洞路侧绿地）：现状植被严重缺失，地表裸露明显，导致景观效果欠佳。

2.2 建筑及市政设施条件

2.2.1 道路交通条件

本项目建设地点临近现状道路，且项目区内也有现状道路可以利用，交通条件十分便利。

2.2.2 建筑现状条件

本项目规划地块内现存基本的服务建筑：卫生间及休憩驿站。

2.2.3 供水、供电条件

供水方面，本项目现有水源均可利用；供电方面，由现有电源至地块内配电箱解决用电问题。

2.3 设计原则及设计目标

打造集开放融合、多元活力、生态经济、林荫游憩、研学教育、田园休闲为一体的“运河生态文化综合示范区；实现全域生态发展，全龄友好示范、全民共享惠利。

2.4 设计要求

2.4.1 绿化种植设计要求

- (1) 本项目绿化种植设计的主要原则为：以上位规划为指导思想，利用并梳理现状植被，保留现状长势较好、规格较大的植物，对现状长势及树形

较差的树木予以移除，并以现状常绿树为背景，增加少量花乔、灌木、地被等，做到四季有景可观。

(2) 现状植被保留

对现状可利用的植被进行充分保留，减少对现状植被的扰动。

2.4.2 道路及庭院铺装

由于本项目为改造工程，原有部分铺装可以继续利用，因此设计方案应在结合原有道路的基础上，充分满足车行、步行及休憩需求。

2.4.3 土方工程设计要求

结合现状地形设计进行挖方与填方处理，并在结合微小绿地建设等堆叠微地形，引导视线、营造小环境。

2.4.4 园林小品

设计方案需在项目区内布设有特色的小品工程并提升文化氛围。

2.4.5 水、电、监控等设施设计

采用浇灌方式进行灌溉，充分利用地块内现有的水源，以满足后期管理养护的需求。电力供应方面，依托地块内已有的电源及现状配电箱，沿主要道路布置景观照明灯具，确保夜间照明安全。此外，增设智慧监控设施，旨在保障游客安全，并实现病虫害的科学智慧化管理。

2.4.6 其他配套设施设计要求

区域内应该合理的布置智慧服务配套设施：包括电子显示屏、座椅、垃圾箱、指示牌等闲置空间部分。

2.4.7 建筑改造：建筑外立面及修缮、门窗更换、屋面防水翻新、雨水管更换、弱电管线整理、部分外墙保温；建筑室内装修

2.4.8 景观设施改造：景观绿化、道路、室外铺装及景观照明、文化展示设施、景观廊架。

2.4.9 零碳专项设计，包括建筑措施、材料及设备等。

2.4.10 设计内容：涵盖方案设计（含优化调整）、初步设计及概算编制、施工图设计、施工配合服务、设计变更管理、竣工验收支持等。

2.4.11 系统配合：安防与消防系统设计与相关单位协调对接。

2.4.12 其他要求

(1) 建筑类设计基准期：50年。

(2) 专项要求：因地制宜，选择适合本项目的零碳建筑措施。

2.5 设计各阶段成果要求

投标设计文件的编制，必须符合中华人民共和国现行的建设工程设计标准、设计规范、制图标准和有关规定。

2.5.1 投标阶段概念设计成果要求

设计图纸包括（根据具体项目选择）：

- (1) 项目位置图
- (2) 用地范围图
- (3) 现状分析图
- (4) 总平面图
- (5) 交通组织和道路系统图
- (6) 种植景观规划图
- (7) 重点景区平面图
- (8) 重要景观节点效果图
- (9) 工程投资估算

2.5.2 深化方案阶段设计成果要求

- (1) 设计关键点说明
- (2) 景观条件分析（分析现状优劣势，要解决那些方面的问题）
- (3) 规划平面图（包括区位分析、交通分析、功能分析等）
- (4) 重要节点景观方案及效果图；景点参考图片（包括景观节点意向，小品意向图、服务设施等）
- (6) 植物规划图（表达空间关系、群落关系等）
- (7) 重要景观场地软景效果图或立面效果设计图
- (8) 工程投资估算

2.5.3 施工图阶段设计成果要求

- (1) 严格遵守甲方认可的方案设计及造价控制进行施工图设计，施工图必须以完全满足景观招标及施工使用的需要为标准。
- (2) 施工图的制图按照现行的技术规范、标准、规程和甲方有关合理要求进行。
- (3) 施工图深度要求图的尺寸、标高正确无误，节点详图明确，所用材料注明名称、规格、色泽、加工工艺等，绿化施工图注明树木规格及数量等。

2.5.4 施工图设计成果

- (1) 施工图设计总说明，至少包括：明确设计范围和设计内容所包含的各分项工程；明确施工图设计依据；明确施工图制图标准、图例及索引方法；明确尺寸和高程系统；明确定位、放样正确方法；明确本项目施工中应注意的特殊问题。
- (2) 景观设计总平面图、总平面定位图（含主要控制点绝对坐标、主要大尺寸、辅助放样绝对坐标方格网）、铺装总平面图（含铺装编号和索引）、室外家具总平面图（含室外家具种类和索引）、区块总平面索引图。
- (3) 细部大样图：景观单体不同高面平面图、顶平面图单体立面图、景观单体结构图。
- (4) 铺装设计图，至少包括：铺装材料统计表（含材质、种类、颜色、规格、加工工艺、面积）；铺装平面图；铺装大样平面放大图；铺装剖面做法工艺图。
- (5) 绿化设计图，至少包括：绿化设计及施工总说明；重点种植区域绿化设计总平面图；绿化苗木统计表（含植物种类、数量、规格、备注）；软景规范说明。
- (6) 道路设计图，至少包括：小区内部道路及景观铺装的道路，道路总平面图及相关施工需要的立面图、剖面图、工艺图、材料说明等道路景观施工中必须的图纸资料。
- (7) 其他景观施工（包括需特殊设计或无成品的雕塑及小品等）所必须的图纸资料及景观造价投资施工图概算和该阶段的全部电子文件。

2.5.5 设计阶段提交成果质量

- (1) 尺寸应以公制单位标注。
- (2) 设计中间交流及设计成果中提交图纸的所有文字均应为中文简体。
- (3) 必须达到中华人民共和国的有关规范、规定及本项目设计合同规定的设计标准、设计深度、设计效果的要求。

2.6 用地范围示意图

