用 户 需 求 书

关于东莞市儿童科普教育基地-规划方案优化

及设备采购方案顾问咨询服务的用户需求书

1. **项目简介**

本项目为东莞市儿童科普教育基地，用地性质为C3文化娱乐性质用地，位于东莞市南城街道绿色路 99 号东莞植物园西南部预留用地范围内。东、南、北三面均与植物园紧邻，西侧临近迎宾馆。总用地面积约 750 亩，核心游乐区 251亩。其中拟定首开区面积约60亩，预计2025年5月完工，全部项目计划于2026年5月5日完工。

1. **咨询任务**
2. 东莞市儿童科普教育基地-规划方案优化及设备采购方案顾问咨询服务。合理规划和引入不同类型的公益项目业态和商业项目业态，并对本项目各功能业态进行合理的落位布局，并在项目设计、建设阶段提供咨询服务，以确保商业项目的整体吸引力和经济效益，保障项目成功运营。
3. 对于首开区出具《项目首开区规划方案审查及优化报告》和《项目政府采购设备方案优化报告及设备备选清单》。
4. 对于非首开区，出具《项目规划方案审查及优化报告》、《项目总体规划布局优化设计》、《项目科普教育馆室内项目业态布置优化建议书》、《项目儿童综合活动中心室内项目业态优化建议书》和《项目游园小火车的优化建议书》。

3、项目政府采购设备方案优化阶段，专业从整体运营角度分析提交优化设备备选方案清单。满足规划等主管部门的要求，进行技术指标控制，落实所需配套项目方案。

**三、咨询依据**

1、咨询服务文件；

2、政府批文：经批准的立项批复文件；

3、全过程咨询有关批复文件，标准、规程；

4、现行的国家有关建筑咨询服务规范、标准、规程；

5、项目首开区施工文件；

6、项目用地现状图；

7、项目深化设计方案文本；

8、项目政府采购设备方案文本；

9、政府及甲方的项目设计要求；

10、项目地块的修建性详细规划；

11、项目相关建设规范及技术要求；

12、以及其他咨询所需相关资料。

**四、咨询需求内容**

1、项目规划方案优化顾问服务，主要内容如下：

（1）项目基础研究

1. 市场分析
2. 特色资源分析
3. 主要竞品分析
4. 客群需求分析
5. 场地条件分析

（2）定位/产品建议

1. 项目市场定位
2. 目标客群定位
3. 产品策略定位
4. 项目首开区产品业态建议及落位布局——根据项目总体规划的定位和目标客群的需求，合理规划和引入不同类型的公益项目业态和商业项目业态，并对项目各功能业态进行合理的落位布局。
5. 可导入业态资源的建议

（3）首开区项目空间落位

1. 整体规划布局的原则
2. 项目规划总图——优化的项目规划总图
3. 项目业态建设意向——每个业态项目的建设体量和规模建议，并对项目空间提供建设意向和说明。
4. 项目业态配置及配套建议——根据项目的具体定位和市场需求，合理规划不同业态的比例和布局，以确保商业项目的整体吸引力和经济效益，保障项目成功运营。

（4）运营管理的相关需求提资——根据优化的建设项目内容，基于运营需要，对工程建设提出相关的提资要求，包括道路交通、建筑结构、层高、电力、上下水、燃气等提出相应的提资要求。

（5）建设造价建议及运营分析——根据优化后的项目规划，对项目的工程建设造价和运营收益做综合分析和建议。

**注：上述工作不包括具体的方案设计和施工图设计。**

2、项目政府采购设备方案优化顾问服务：

（1）根据项目总体规划优化思路及业态布局，对甲方提供的《项目政府采购设备方案》提供优化建议。

（2）根据项目总体规划优化思路，从整体运营角度出发，提交设备备选方案清单。

**五、咨询周期**

本次咨询周期：

第一阶段自合同签署日至项目首开区施工图设计完成，以实际签订的合同为准；

第二阶段自合同签署日至项目项目政府采购设备方案确认，以实际签订的合同为准；

第三阶段自合同签署日至项目首开区建设阶段完成交付，以实际签订的合同为准；

第四阶段自合同签署日至项目非首开区施工图及建设阶段完成交付，以实际签订的合同为准；

第五阶段自合同签署日至项目首开区正式开业，以实际签订的合同为准；

第六阶段自合同签署日至项目非首开区正式开业，以实际签订的合同为准；

1. **咨询成果**

1、首开区优化服务

①咨询成果将通过以下形式进行记录呈现（具体格式将在实施过程中提供）；

②项目首开区规划方案-优化方案及项目非首开区规划方案-优化方案；

③《项目首开区规划方案审查及优化报告》、《项目规划方案审查及优化报告》；

④《项目政府采购设备方案优化顾问报告及设备备选清单》；

⑤运营管理的相关需求提资清单；

⑥建设造价建议及运营分析报告；

2、项目政府采购设备方案优化顾问服务

1. 原设备设计方案审查报告
2. 优化的设备选型备选清单
3. 优化的设备选型落位布点图
4. 优化的设备选型造价估算表

3、《项目非首开区总体规划布局优化设计》，包括下列内容

1. 总平面布置优化图
2. 总体优化的功能分区图
3. 总体交通流线组织及园内游览路线优化图
4. 建筑物功能安排和空间布局优化图
5. 项目业态及游乐设施布置优化布置图
6. 项目建设总指标优化分析
7. 项目运营规划提资落位图

4、《项目科普教育馆室内项目业态布置优化建议书》，包括下列内容

1. 科普教育馆建筑物位置
2. 科普教育馆建筑物占地面积、建筑物总面积、层高
3. 科普教育馆建筑各层优化平面布置图、剖面图
4. 室内功能安排和空间布局
5. 室内游览动线分析
6. 室内项目业态总体游览故事线及参观体验分析
7. 室内项目业态内容及选型建议
8. 室内项目业态落位布置及空间意向
9. 项目室内主题场景、功能门头、互动设施等的设计意向
10. 建筑风格优化建议
11. 室内项目运营提资需求落位图
12. 室内项目运营分析、相关运营数据分析表
13. 室内项目建设成本及投资收益分析

5、《项目儿童综合活动中心室内项目业态优化建议书》，包括下列内容

1. 儿童综合活动中心建筑物位置
2. 儿童综合活动中心建筑占地面积、建筑物总面积、层高
3. 儿童综合活动中心建筑各层优化平面布置图、剖面图
4. 室内功能安排和空间布局
5. 室内游览动线分析
6. 室内项目业态总体游览故事线及参观体验分析
7. 室内项目业态内容及选型建议
8. 室内项目业态落位布置及空间意向
9. 项目室内主题场景、功能门头、互动设施等的设计意向
10. 建筑风格优化建议
11. 室内项目运营提资需求落位图
12. 室内项目运营分析、相关运营数据分析表
13. 室内项目建设成本及投资收益分析

6、《项目游园小火车的优化建议书》，包括下列内容

1. 游园小火车的选型建议
2. 游园小火车的总平面布置及站点布置建议图
3. 游园小火车展台建筑风格建议
4. 游园小火车项目运营提资需求
5. 游园小火车项目运营分析、相关运营数据分析表
6. 游园小火车建设成本及投资收益分析

7、首开区规划优化服务项目需包含以下内容：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 服务项目概述 |
| 1 | 首开区的客源市场的需求总量、地域结构、消费结构等进行全面分析与预测； |
| 2 | 界定首开区范围，项目现状调查和分析及对旅游资源进行科学评价； |
| 3 | 首开区的土地利用、文化主题、功能分区、旅游容量以及表现形式； |
| 4 | 首开区的开发建设进行总体投资分析、经营预测、核心竞争力分析报告； |
| 5 | 规划首开区的对外交通系统的布局和主要交通设施的规模、位置； |
| 6 | 首开区建筑意向图及主要室内空间意向图； |
| 7 | 首开区主题设施、景观构筑物、功能用房、公共空间等的意向图； |
| 8 | 首开区建筑场馆内造景意向及室内主题门楼、特色主题功能用房等的意向图； |
| 9 | 首开区主题特色分析、功能分析、游客动线分析、视线分析等各流线设计； |
| 10 | 首开区参观体验的策略性规划和创意故事线、设计构思、布局结构、风格特点； |
| 11 | 首开区的游览故事线、项目VI意向建议及旅游商品提议； |
| 12 | 提出首开区规划的实施步骤、措施和方法，及规划、建设、运营中的管理意见。 |
| 13 | 乙方为甲方服务的团队成员专业资质需符合甲方及本项目策划所需资质要求。 |

8、非首开区规划优化服务项目内容列表

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 服务项目概述 |
| 1 | 项目的客源市场的需求总量、地域结构、消费结构等进行全面分析与预测； |
| 3 | 项目非首开区的土地利用、文化主题、功能分区、旅游容量以及表现形式； |
| 4 | 项目非首开区的开发建设进行总体投资分析、经营预测、核心竞争力分析报告； |
| 5 | 规划非首开区的对外交通系统的布局和主要交通设施的规模、位置； |
| 6 | 非首开区建筑意向图及主要室内空间意向图； |
| 7 | 非首开区主题设施、景观构筑物、功能用房、公共空间等的意向图； |
| 8 | 非首开区建筑场馆内造景意向及室内主题门楼、特色主题功能用房等的意向图； |
| 9 | 非首开区主题特色分析、功能分析、游客动线分析、视线分析等各流线设计； |
| 10 | 非首开区参观体验的策略性规划和创意故事线、设计构思、布局结构、风格特点； |
| 11 | 非首开区的游览故事线、项目VI意向建议及旅游商品提议； |
| 12 | 提出非首开区规划的实施步骤、措施和方法，及规划、建设、运营中的管理意见； |
| 13 | 乙方为甲方服务的团队成员专业资质需符合甲方及本项目策划所需资质要求。 |

**七、顾问服务团队成员配置**

乙方为甲方服务的团队成员不低于8人，其中首席顾问需具备高级工程师或以上专业职称。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **学历** | **专业** | **职务职称** | **工作内容** |
| **1** |  |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |  |
| **6** |  |  |  |  |  |
| **7** |  |  |  |  |  |
| **8** |  |  |  |  |  |
| **9** |  |  |  |  |  |
| **10** |  |  |  |  |  |