

# 项目需求书

## 一、项目背景

1、本项目为东丽湖全域提升改造项目，规划范围西至丽湖环路、北至东丽大道、南至智景东道、东至东湖的环丽湖周边可开发片区，面积 4.3 平方公里。

2、服务地点：天津市东丽区。

二、采购方式：竞争性磋商

三、项目预算：295 万元（大写：贰佰玖拾伍万元整）

四、服务期：自采购人正式与中标人签订合同之日起 6 个月。（特殊情况以签订合同为准）。

五、服务要求：项目谋划报告应经采购人审核并认可，具备对谋划项目进一步落地实施的指导性。

## 六、服务内容

### (1) 现状资源摸底和特征分析

对东丽湖片区现状土地利用情况、开发建设情况、空置及低效资产等进行摸底梳理，了解片区土地、资产、资金底数底盘。

在深度调研的基础上，对东丽湖片区的发展历程、交通区位、生态本底、产业经济、生活服务等方面进行现状梳理和分析，总结东丽湖片区现状特征与问题。

### (2) 研判核心优势

从东丽湖自身资源禀赋、周边产业基础、近期发展态势等方面，挖掘项目区的核心优势，研判发展潜力。

### (3) 目标定位

基于东丽湖核心优势，结合先行地区发展经验以及市场风向，明确项目区的目标愿景与功能定位，并提出具有项目区特色的总体空间格局。

### (4) 总体项目策划

参考类似地区案例，提出适宜项目区发展的项目策划，重点聚焦产业相关的

发展思路与具体方案，并列出具重点项目清单。

#### (5) 投融资估算

基于目标定位和提升改造方案，梳理出项目库，明确项目资金来源，估算项目收益。

#### (6) 运营模式建议

从运营策略、开发时序等方面提出项目实施建议，以指导后续的开发建设和运营管理。