

采购需求

一、项目概况

1、项目名称：万宁市文化体育广场运营管理项目

2、地理位置

万宁市文化体育广场-体育广场项目坐落于海南省万宁市城北新区。项目地块北临规划路，东接纵三路，南邻东山河，西至纵二路。

3、采购方式：公开招标。

4、委托运营时间：20年。其中：（1）筹备期：自合同签订并生效之日起，至2022年12月31日；（2）运营期：自2023年1月1日-2042年12月31日。

5、不接受联合体投标

6、资产构成和内容

根据万宁市整体区域规划的《万宁市城北新区控规局部(文化体育广场项目)修改论证报告》及批复文件，本项目主要包括体育场、体育馆、游泳馆及室外运动场地等设施。

项目建设总用地面积为225400 m²（合338亩），总建筑面积为91102.98 m²，



其中地上建筑面积为69874.32 m²，地下建筑面积为20349.78 m²，室外运动场地（设坐席网球场）建筑面积为878.88 m²。

（1）已建内容

体育场：建筑占地面积18352 m²，建筑面积为33539 m²，观众座席25000

个；

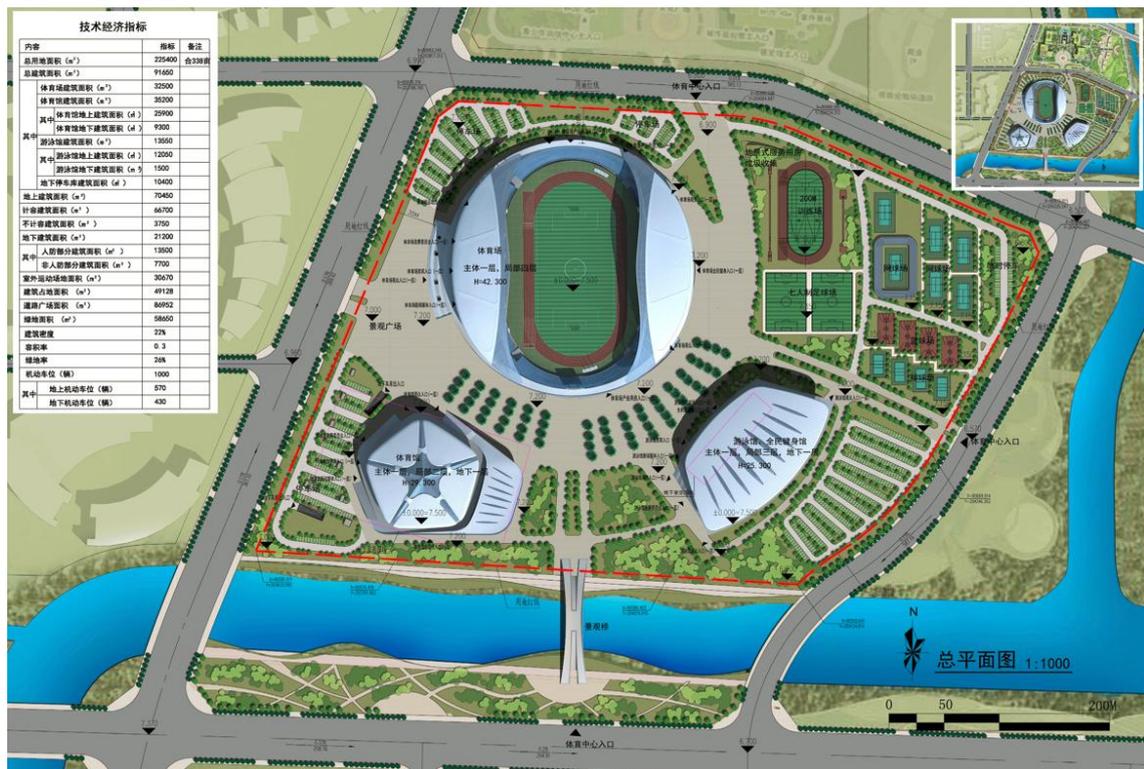
体育馆：建筑占地面积 13803 m²，建筑面积 42480 m²，观众席数 3834 个。

(2) 待建内容

游泳馆：可容纳 2000 座观众座席；建筑面积 13550 m²。

室外场地：包括 1 个 200 米田径训练场，2 个七人制足球场，4 个篮球场，4 个排球场和 6 个网球场，其中网球场为丙级小型网球场，设观众座席 1548 个。

项目总平面图如下图所示。



预计游泳馆在 2025 年建完投入使用。

二、采购范围

中标方负责运营管理万宁市文化体育广场运营管理项目，本项目总占地面积 225400 m²，已经总建筑面积 76019 m²，拟建建筑面积 13550 m²。运营管理范围包括但不限于建设用地红线范围内的所有建筑物、场地、设施设备、物品等有形和无形资产，最终范围以签署的《交接清单》为准。

其中：(1) 体育场：建筑占地面积 18352 m²，建筑面积为 33539 m²，观众座

席 25000 个；（2）体育馆：建筑占地面积 13803 m²，建筑面积 42480 m²，观众席数 3834 个。（3）游泳馆（拟建）：建筑面积 13550 m²，观众座席 2000 个。（4）室外运动场：包括 1 个 200 米田径训练场，2 个七人制足球场，4 个篮球场，4 个排球场和 6 个网球场，其中网球场为丙级小型网球场，设观众座席 1548 个。

三、运营目标

依托万宁市独特气候环境和体育广场各场馆的硬件条件，为万宁市民提供体育比赛、体育培训、全民健身、日常开放等服务，推动万宁体育事业和体育产业的发展；整合万宁市相关旅游资源和产业优势，促进万宁体育旅游产业提档升级；通过品牌赛事或品牌活动的打造，提高万宁市的知名度和美誉度。

四、运营内容

1、运营商须严格遵守《中华人民共和国公共服务保障法》、《公共文化体育设施条例》、《公共体育场馆基本公共服务规范》，充分发挥作为公共体育设施的功能，按照文明、健康、公益的宗旨，开展与体育相关的活动与经营。

2、体育赛事

正式运营管理前三年，即 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，每年举办的体育赛事/文化活动不少于 5 场。随后每年活动场次和质量应增加并提高。

3、全民健身

每周免费或低收费开放时间不少于 35 小时，每年免费或低收费开放时间不少于 330 天。双休日、国家法定节假日、学校寒暑假期间每天免费或低收费开放时间不少于 8 小时；全民健身日全天免费开放。户外公共区域及户外健身器材每天免费开放时间不少于 12 小时。体育场馆低收费价格一般不高于当地市场价格的 70%。体育场馆对老年人、残疾人、军人、消防救援人员和公益性群众体育赛事活动提供更优惠服务，收费标准一般不超过半价。

4、体育培训

依托体育场馆硬件条件，承接各级体育专业队的训练，开展多项目的青少年培训，为万宁培养竞技体育人才并提高竞技体育水平。

5、公益服务及社会责任

对老年人、残疾人和学生制定优惠政策，为政府认可的公益性活动提供免费使用场地，累计不高于 30 天/年（包含比赛及活动的进场和撤场时间）。

在体育场馆举办的公益性体育赛事活动不少于 4 场次 / 年，公益性体育讲座、展览及文化活动不少于 4 场次 / 年。受不可抗力因素影响除外。

五、运营方要求

运营方应当建立能满足万宁体育广场经营管理需要的组织架构，中标后需在万宁市成立独立核算的法人单位运营本项目，实缴注册资本不得少于 500 万元。

（一）资产管理

1、采购人拥有项目的所有权，运营方仅享有运营权。

2、原则上不得在万宁体育广场规划红线范围内对体育场馆改造或增建配套服务项目，确因经营需要，应提交采购人按程序审批后方可实施，但应确保不得影响万宁体育广场的建筑标志性及体育功能、不损害建筑的主体结构。

3、运营方可以对外出租运营万宁体育广场商业部分；优先选择运动、培训、休闲、娱乐、餐饮、零售等业态，业态选择及布局流线应满足消防及相关行业管理要求。

4、运营方对日常开放及文化活动严格把关，避免安全事故及有损精神文明建设的的事情出现。

5、万宁体育广场现有的设施设备等均属于国有资产，运营方不得将场馆、设施等国有资产进行转让、抵押；不得将场馆和设施的运营权进行整体转借、转包或交换。

（二）能耗管理

- 1、运营方负责项目区域内水、电、气等的日常安全运行。
- 2、运营方负责项目区域内（含采购人自用区域）的水、电、气等的能耗管理。
- 3、运营方承担项目区域内的水、电、气等的能耗费用。

（三）设施设备管理维护

1、房屋设施是指建筑物室内包括建筑主体和门窗、扶手等附属设施，以及建筑物室外及红线范围内场地、道路、公用设施；设备是指万宁体育广场的各种设备及座椅等。

2、运营方应对本项目建筑物及其附属设施设备进行日常维修、维护以及红线内道路、绿化养护，排除使用故障和隐患（其中，设备设施按协议约定和国家规范标准或惯例实施操作、检修和保养），保证项目的建筑物及附属设施设备在运营管理期间的完整性、安全性、功能使用的完好性。

3、双方在移交前，清理界定本项目设施、设备完好程度；运营管理期间，运营方负责本项目建筑物及附属设施、设备日常维护。

4、本项目房屋设施、设备的大中维修（单项维修超过 20 万元的，报甲方负责处理），运营方应提前 6 个月提出专项申请，明确实施计划、维修方案及工程造价，经采购人核准后按项目管理程序组织实施。

5、运营方须正常、合理使用房屋设施，对建筑物、附属设施的功能性调整或改变需征得采购人同意；

6、运营方应对房屋结构及涉及使用安全的设施进行检查并记录，发现损坏需及时修理或上报；对属于小修范围内的损失及时组织修复，对属于专项或者大修范围的及时上报。

7、运营方应建立相关设备的资产台账，登记完整且及时更新。

8、运营方应按消防部门的要求对消防设备进行保养、维修和检测，有相关检查书面记录及原始资料，确保通过相关消防安全检查。

9、运营方应对容易威胁人身安全的设备设施进行明显警示标识和防范措施，并对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

10、运营方应制定详实维保方案，切实做好场地设备设施的维护保养工作，确保运营管理期满验收交付时，场地设备设施的完好运行率达 90%以上。

（四）安全管理

1、运营方是运营管理期间安全生产的责任人，须按照《中华人民共和国消防法》《大型群众性活动安全管理条例》《公共体育场馆运营管理办法》等法律法规，投保包括但不限于公众责任险、意外伤害险等各类公共安全保险，消除各类安全隐患，确保社会公众生命和财产的安全，有效保障场所内所有活动公共安全和公共秩序。

2、运营方须高度重视运营安全，要按照《安全生产法》建立完善各项安全管理制度和台账，指定专人负责，自觉接受督查，确保万宁体育广场建筑物及其附属设施设备使用安全。运营期间发生的经营性安全责任事故，以及产生的一切经济赔偿和其他法律责任全部由运营方承担，采购人对此不承担任何责任。

3、运营方须建立健全场馆运营安全管理制度，制定突发事件预防与处置预案，按照国家标准配备安全防护人员和管理人员，定期对室内外体育设施设备、场地器材等进行维护保养和安全检查，确保万宁体育广场安全运营。

4、运营方在运营期内必须确保标的物的安全和完整，不得改变现有场馆等标的物的原设计功能，确保场馆设施设备等标的物在运营期内和运营届满时始终具备良好的使用功能。确需改变功能的，报甲方同意后实施。

5、运营方负责万宁体育广场所属区域（场馆各功能区及设备用房、室外广场及道路通道、室外步梯等）的安全保卫、消防及环境卫生。

6、运营期间发生安全事故根据事故责任划分，在政府对直接责任主体进行处理意见的基础上，对未依法履行安全生产职责的运营方，参照现行法律法规等

规范性文件规定进行相应处罚。

（五）物业管理

1、运营方负责本项目建筑物及其附属设施设备的物业管理，保证和发挥运营物业的使用功能，并为万宁体育广场与使用人创造并保持整洁、文明、安全、舒适的体验和使用环境与秩序。

2、人员要求：按照国家物业管理标准及国家、省、市安全相关要求配置人员；提交物业和安保人员配置方案。

3、管理要求：按照国家物业管理标准实施管理；提交物业管理方案。

4、运营方在运营管理期内，物业管理须在正式运营后 3 年内通过 ISO9001 认证。

（六）其他要求

合同期满前的 1 年内，双方应就运营方是否继续运营管理体育场馆进行磋商，并于合同期满前六个月形成一致意见，如合同未能续签，则在合同期满前 3 个月，采购人指派人员进驻体育场馆对设施、设备进行清查、盘点。

附件一：考核办法

万宁市公共体育场馆免费或低收费开放

考核办法

为进一步推进体育场馆对外开放，监督各级体育场馆在发挥其体育基本公共服务主体功能基础上，不断提高体育场馆的利用率和对外开放程度，提高公共服务水平，满足广大人民群众参加体育锻炼的需求，使政府购买公共服务的惠民政策真正落到实处，特制定本绩效考核办法。

一、考评周期

年度1月1日至12月31日

二、考评对象

年度获得低免开放补助资金的单位

三、考评方法

（一）实行百分考评制，综合考评得分90分（含）以上为“优秀”，90-80分为“合格”，80-70分为“基本合格”，70分以下为“不合格”。

获得“优秀”档次，拨付年度低免经费100%，获得“合格”档次，拨付年度低免经费90%，获得“基本合格”档次，拨付年度低免经费80%。“不合格”档次不予拨付，并责成整改。

（二）被考评单位必须根据细则标准先进行自查，并将绩效表、绩效报告及佐证材料汇总后交由局群体科。由群体科会同有关部门组织审核评定，并将考评等级报局长办公会议审定。

四、考评要求

（一）被考评单位必须根据细则标准，提供详细的佐证材料整理归档，作为考评依据。

（二）由局审定的考评结果，作为下拨本年度经费及下一年度申报免费低收费补助资金的重要依据。

（三）资金使用必须做到专款专用。场馆主管单位必须加强监管检查，确保免费低收费政策惠及更多群众。

（四）要坚持实事求是，坚决反对弄虚作假，一经查实将扣除相应的补助经费，情节严重的将取消免费低收费场馆补助资格，并对相关责任人严肃问责。

本办法自 XX 年 XX 月 XX 日起施行。

20XX 年 XX 月 XX 日

附件二：绩效考核指标及标准

内容	指标	标准	得分	评分标准
1、基本管理 (20分)	1.1 组织机构	1.1.1 机构设置健全，管理构架清晰，职责分工明确，运营团队满足服务运营需要。	1	
		1.1.2 足额配备具备专业资质的工程设备、安保、健身指导人员。	1	
		1.1.3 举办赛事活动期间应有专业医疗机构人员现场保障救护；场馆日常开放期间与相关医疗机构签订合作协议，确保在场馆活动的伤病患者能够获得医疗救护。	2	
	1.2 管理制度	1.2.1 服务、安全、卫生防疫、信息公开、监督考核等制度健全，执行规范，档案台账完整。	2	
		1.2.2 建立重要事项逐级报告工作机制。	2	
		1.2.3 严格落实《公共文化服务保障法》有关规定，将场馆开放收费报当地政府有关部门批准。	2	
	1.3 风险控制	1.3.1 办理相应的责任保险。	2	
		1.3.2 提供意外伤害险购买服务并尽到提示购买义务。	2	
		1.3.3 建立自然灾害、重特大事故、消防、环境公害及人为破坏等突发事件应急预案，开展定期培训、模拟演练。	2	
		1.3.4 制定公共体育场馆活动风险控制管理办法。	2	
		1.3.5 落实卫生和防疫措施，强化疫情应急处置预案管理，积极配合属地开展防疫工作。	2	
	二、基本服务 (70分)	2.1 开放要求	2.1.1 体育场馆和区域内的公共体育场地、设施用于提供体育及相关服务的面积比例不低于60%。	4
2.1.2 体育场馆和区域内的公共体育场地、设施全年免费或低收费开放天数一般不少于330天，每周免费或低收费开放时间不少于35小时。公休日、国家法定节假日和学校寒暑假期间，每天免费或低收费开放时间不少于8小时。			4	
2.1.3 体育场馆和区域内的公共体育场地、设施全民健身日免			2	

		费向公众开放。		
		2.1.4 体育场馆所属户外公共区域及户外健身器材全年免费开放，每天开放时间一般不少于 12 小时。	2	
		2.1.5 体育场馆对机关事业单位、社会组织利用体育场馆举办公益活动免费或低收费开放。	2	
		2.1.6 体育场馆低收费价格一般不高于当地市场价格的 70%。	4	
		2.1.7 体育场馆对老年人、残疾人、军人、消防救援人员和公益性群众体育赛事活动提供更优惠服务，收费标准一般不超过半价。	4	
		2.1.8 免费低收费开放应覆盖晨晚练等群众健身高峰时段，不得全部安排在用餐高峰等群众健身需求较低的时段。	4	
		2.1.9 因维修、保养、安全、训练、赛事等原因，不能向社会开放或调整开放时间，应提前 7 天向社会公告（发生不可抗力和征用情况除外）。	2	
		2.1.10 按要求填报体育场馆免费低收费开放服务基本情况信息公开表，并在国家全民健身信息服务平台和场馆显著位置公开。	4	
		2.1.11 体育场馆接待人次等信息应实时在国家全民健身信息服务平台呈现。	4	
		2.1.12 采取有效措施解决老年人运用智能技术的困难。具备条件的场馆保留老年人人工服务窗口或者设置便捷通道。	6	
	2.2 服务内容	2.2.1 提供体质测试、健身指导等相关配套服务。	6	
		2.2.2 体育场馆应充分与机关企事业单位、社会团体、基层文化体育组织开展合作。应与学校、公益性青少年体育俱乐部、社会团体、基层文化体育组织签订服务合同，明确服务的场地名称、服务时段、收费标准、体育健身指导、意外伤害险等内容。	6	
		2.2.3 在体育场馆开展的运动技能、科学健身等公益性体育培训服务不少于 1000 人次 / 年。	6	

		2.2.4 在体育场馆举办的公益性体育赛事活动不少于4场次 / 年, 公益性体育讲座、展览及文化活动不少于4场次 / 年。受不可抗力因素影响除外。	8	
		3.2.5 提供停车缴费自助办理等智能服务。	2	
三、满意度 (10分)	3.1 群众满意度	3.1.1 每年至少开展一次群众满意度测评, 并根据反馈意见及时改进。	10	满意度大于等于85%得10分; 满意度大于等于70%, 小于85%得5分; 低于70%得0分。

六、运营补贴费用及利润分成

1、运营服务费用

本项目运营筹备期和运营期各年的运营服务费（补贴）如下，共计 7740 万元。

单位：万元人民币

筹备期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
400	700	600	550	500	500	500	400	390	390	390
	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	290	290	280	280	280	200	200	200	200	200

2、费用支付

运营服务费包括常规运营服务费（具体见上表）和低免开放补贴服务费奖励两部分。

（1）运营管理期（2023 年 1 月 1 日-2042 年 12 月 31 日），采购人应于每年 3 月 31 日前，向中标方支付当年运营服务费（补贴）的 50%；于 9 月 30 日前，向中标方支付当年运营服务费（补贴）剩余的 50%，中标方应于收到服务费后向业主方开具正式的增值税专用发票。

（2）鉴于本合同约定履行期限的时间跨度，前述约定运营服务费应考虑物价上涨因素的影响。双方在此意识到并认可，自合同生效之日起每五年，本合同约定的运营服务费应按照海南省统计局公布的（海南省统计局未公布的，则采用国家统计局公布的数据）该五年来城市居民消费者价格指数（CPI）的累积上涨幅度进行同比调整。

3、利润分成

运营期第 11 年起，委托方有权就中标方可分配利润获得运营利润分成。可

分配利润为经审计的项目公司净利润（所得税前）。

运营利润分成以差额累加法、按下述比例予以分配：

可分配利润（万元）	委托方分配比例	中标方留存比例
0≤可分配利润<100	50%	50%
100≤可分配利润<200	55%	45%
200≤可分配利润<300	60%	40%
300≤可分配利润<500	65%	35%
500≤可分配利润<800	70%	30%
可分配利润≥800	75%	25%

差额累加法计算方式（例）：若可分配利润为 150 万元，则委托方分配 100 万元*50%+(150 万元-100 万元)*55%=77.5 万元，中标方留存 100 万元*50%+(150 万元-100 万元)*45%=72.5 万元。

七、履约保函

中标方在运营期首日起三十个日历日内，向委托方提供金额壹佰万元整（¥1,000,000.00）的履约担保，以作为中标方全面且妥善履行本合同的履约担保。履约担保提交的方式应为委托方认可的商业银行或金融机构出具的保函。

合同期限届满且经委托方确认中标方不存在违约行为后，向中标方无息退还履约保函。