

# 第五部分 招标项目需求

## 一、项目背景

深圳中心公园位于深圳市中部，长约2.5公里，占地面积约120公顷，公园位于福田区，南起滨河路，北至笋岗路，东起华富路，西至皇岗路，本次项目地点为中心公园“风雨轩”，总面积约300平方米，其中室内用于商业运营的空间面积为70平方米。为积极响应国家扩内需促消费的号召，盘活公园空间，本项目将通过公开招标方式选择一家社会运营单位运营该场地，为游园游客提供轻餐饮运营服务，本次公开招租参照福田区政府物业租赁管理相关规定执行。

## 二、技术要求

### （一）项目定位

本项目拟打造“公园+咖啡”特色消费场景，支持国产咖啡品牌化、精品化，本项目将通过公开招标方式选择一家社会运营单位运营该场地，运营内容主要为以咖啡馆为主体，为游园游客提供轻餐饮运营服务。

### （二）项目服务及运营范围

1、打造对市民开放的半公益性质的文化休闲地，运营商需每年举办不少于4场的公益活动，其中至少包含1场以咖啡为主题的公益科普活动，相关活动方案须报采购人审核通过后方可实施。

2、鼓励运营商开展符合本项目定位的、正面清单的配套经营性活动，如：艺术展览、摄影、社交演艺、交流表演、文化培训、读书分享会、科普讲座、音乐会、文创工作坊等主题正面、积极向上的活动。

3、运营商运营的室内空间可为游园游客提供咖啡、咖啡豆、简餐等轻餐饮服务及文创类产品等服务，至少每年推出一款与“中心公园”有关的定制饮品。

4、打造公园咖啡科普景观园区，在项目场地周围的绿地上种植30株以上的咖啡树，并确保存活率不少于30颗，相关种植方案及地点须报采购人审核后方可实施。

5、不得经营造成公园环境污染或者游客人身伤害的商品，或产生油烟的餐饮业以及其它噪音大，有污染以及其他法律法规不允许经营的项目。

6、供应商须无条件承接采购人组织的公园文化活动，积极配合公园管理单位相关活动要求，市民免费参与和体验。

7、如经营项目须获得审批许可，则运营单位须取得相关部门的审批许可后方可进行相关运营活动。

8、鼓励运营单位开展符合本项目定位的、正面清单的活动，但不得引进负面清单所列示的

业态。

### （三）运营管理内容及要求

#### 1、运营总体要求

1.1合作期内，运营单位拥有项目约定范围内资产的运营权，负责对约定范围内建筑、构筑物、附属配套设施进行管理维护。运营维护内容包括建（构）筑物主体、室内精装修工程形成的资产、与项目运营有关的设备器具设施等。具体如下：

- （1）建筑内外立面维修、维护。
- （2）建筑内附属基础设施维修维护，包括供排水系统、强弱电系统、消防系统、照明。
- （3）建筑内文化设施设备的管养与维护。

在满足采购人公益性要求的前提下，允许在合同约定范围内市场化运营。未经采购人书面允许，不得新增运营内容。

1.2合作期内，如采购人要求，运营单位须负责对运营范围及周边环境进行提升改造，包括但不限于风雨轩室内及服务配套空间、周边环境等，相关环境提升改造前须将方案报采购人备案通过后方可实施，相关改造费用由运营单位自行承担。

1.3未经采购人书面同意，运营单位不得擅自调整已审核的项目功能单元布局与规划。运营期结束后，采购人有权选择要求运营单位现状移交或恢复原状移交运营资产的管理权。

1.4采购人就相关场地按现状移交，运营单位如需对场地进行装修布置，装修不得改变建筑物主体结构。运营单位需将装修方案向采购人申报备案，经采购人同意后方可进行装修，装修费用由运营单位自行承担。

1.5运营单位在运营期间自行负责对玫瑰书屋室内及服务配套空间、周边设施的修缮和维护。运营期满或中途退场时，采购人有权要求运营单位现状移交或恢复设施交付前的原状，且采购人不再额外支付费用。

1.6场地中涉及到装修时间或筹备时间（免租期）不得超过一个月（即30天）。若超过30天装修工期，则每逾期一天从押金中扣除500元/天。装修期间或筹备期间免租，若逾期则需按时交租。若因地质灾害、极端天气等不可抗力导致延迟装修，则此延迟时间不计入装修工期。

1.7运营单位在签署合同并按约定租金价格缴纳场地租金后，即可获得前述约定范围内的场地运营权，在符合采购人管理要求和自行承担全部运营风险和成本的前提下谋求利润。合同期内，运营单位可根据项目合同约定享有运营收入，但全部运营成本及风险由运营单位自行承担，运营成本包括但不限于项目人员工资及福利、耗材物料、水电费、清扫保洁费、秩序维护费、安全检测及监测费、设施设备修缮费、设施设备维护费、办公费、员工宿舍租赁费、保险费、税费等所有管理运营产生的一切费用。

1.8运营单位依法自主用工、自主经营管理，自负盈亏，独立承担所有责任，运营单位的任何债权、债务均与采购人无关，运营单位需自行负责装修、经营许可等相关工作。

1.9中标人在签订合同前须向采购人缴纳租赁押金，押金额度为市场评估租金首年首月租金

的2倍。若无法履约或因自身原因放弃则采购人有权没收押金。

1.10对本项目设施等进行管理、运营和维护的工作内容及质量标准应符合法律法规、国家规范要求，运营期内相关法律法规、行业规范和管理办法有更新的，按更新后的标准执行。

1.11项目运营期间采购人有权根据项目实际情况和监管需要制定和更新项目履约监管考核办法，发现现场管理无序、管理人员缺位、卫生不达标、存在安全隐患或被市民游客投诉等情况，有权要求运营单位限期整改。运营单位接到通知后，应立即进行整改，逾期不整改或整改不到位，采购方有权视情节轻重每次对运营单位处以月租金的10%至100%的违约金。违约金直接从押金中扣除后，运营单位应在5个工作日内补齐押金，逾期不补齐的视为租金逾期。

1.12若运营涉及食品餐饮行业必须先获得相关许可，严格遵守国家、省、市、区有关生产安全、食品安全以及消防、应急等规定，建立完善的管理运营组织架构，制定和完善应急预案和安全救护等规章制度，并配备足够的安全管理和服务人员，确保项目安全运行。

1.13运营单位需承担经营场地范围内的运营管理安全风险，以及其他社会责任，并根据实际情况制定突发应急预案和安全救护措施。运营单位应对服务人员进行培训，包括但不限于突发应急救援培训，使其能有效处理突发事件，有效开展游客救护。涉及安全问题委托方有一票否决权，收回场地及运营权。

1.14运营单位应在确认场地无安全隐患的前期下开展运营活动，全天候持续进行安全管理，确保项目稳定安全运行，发现建筑物及构筑物结构、高坠、用电、交通等安全隐患应第一时间排除。在不能立刻排除隐患时，应安排专人做好现场风险管理，并及时上报。

1.15在建筑物主体结构或其附属设施状况危及公共安全的紧急情况下，运营单位必须实施任何必要的措施立即排除安全隐患。由于运营单位原因造成重大事故隐患或发生事故，致使人民群众生命或财产受到损失，由运营单位承担全部责任与费用。采购人有权要求运营单位承担相应责任，并要求其赔偿采购人因此遭受的损失。

1.16运营单位需为该场地运营购买食品安全责任险以及公共安全责任险。

1.17运营单位须指定专人负责管理，对接采购人，定期向采购人汇报运营情况，于每年年末提交本年度运营报告及下一年度运营计划，作为管理运营单位履约评估的依据之一，并无条件配合政府部门的监督检查，对存在的问题及时进行整改。

1.18运营单位不得将被运营管理的资产进行处置或抵押或在其上设置任何第三方权利。运营单位必须确保合同期间及合同期满后，场地设备设施的完好率达到99%以上，否则采购人有权使用押金委托第三方对相关资产进行维护，维护费用超过押金数额的，采购人有权向运营单位追偿。维护费用直接从押金中扣除后，乙方应在5个工作日内补齐押金，逾期不补齐的视为租金逾期。

1.19运营单位需承担运营范围内环卫清扫保洁，保持绿地清洁无垃圾杂物，产出垃圾投放至指定地点。保持运营范围内所有公用设施设备的清洁，及时清理乱涂写、乱张贴、乱悬挂和乱刻画等。

1.20制定、更新及执行项目相关管理制度，包括组织架构、日常管理、人事管理、财务管理、

资产管理、安全管理、公共卫生管理等各方面，项目情况信息的上传下达和项目资料的归档管理。

1.21根据项目实际运营需求、采购人要求，合理配置服务人员。因项目运营管理需要，运营单位应当配置管理人员，以保证运营范围安全、整洁、有序，费用由运营单位自行承担。

1.22运营单位应当合规用工，与本项目服务人员签订劳动合同、购买社会保险，薪资待遇不低于深圳市最低薪资标准。

1.23运营单位应当确保本项目运营不侵犯他人合法权益，本项目开展的活动、开发的成果、使用的展品等不侵犯他人合法权益、不侵犯他人知识产权，并承担与第三方可能产生的纠纷的全部责任。如有任何第三方提出侵权指控，运营单位须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。若采购人因此承担赔偿责任的，采购人有权向运营单位全额追偿，包括但不限于赔偿费用、律师费、诉讼费、取证费、交通费等。

1.24运营单位运营期间若出现经营问题，管理不善或自身原因导致无法继续履约，则采购人有权重新组织采购。

1.25开放时间：全年开放，原则上每日按照园区开放时间开放，因极端天气等不可抗力因素或其他客观原因导致无法开放情况除外。无正当理由暂停营业，每个自然年累计15天以下警告处理，若全年累计超过15天，除应继续缴纳租金外，每超过一天扣罚500元人民币。罚扣金额直接从押金中扣除后，乙方应在5个工作日内补齐押金，逾期不补齐的视为租金逾期。

1.26在因地质灾害、天气等不可抗力因素导致无法继续正常运营或因采购人工作安排需要闭园等的情况下，经运营单位申请，采购人同意，项目可以暂停运营，暂停期间可根据情况免除租金，租期顺延。但因运营单位自身原因导致被相关部门要求停业整顿或采购人要求暂停营业，则由运营单位自行承担租赁费用，不予以免除租金。

1.27在合同履行期间，运营单位需无条件配合由采购人书面通知的应急反恐、紧急疏散、举办大型活动等场地征用工作要求，并不争辩、无条件地按照采购人的书面通知安排暂停运营。暂停运营期间无需缴纳租金。

1.28运营单位在运营期间决定退出，可以书面通知采购人放弃运营权，提前60天以上书面申请，在扣罚其他运营责任款项后可退回全部押金。提前30天及以上书面申请，采购人有权扣罚运营单位的一个月租金金额的押金。若提前不足30天申请，采购人有权扣罚运营单位1.5个月租金金额的押金。未能提前通知采购人，采购人有权扣罚运营单位两个月租金金额的押金。如押金在扣除前述违约金后不足以覆盖其他运营责任款项，运营单位应当予以补缴。

1.29运营单位在运营期间内申请退出或因违约等情况退出，退出交接期间不得干扰采购人重新寻找新运营单位以及后续进场工作。运营期限满5年，运营单位在期满前1个月，应积极配合采购人进行工作交接和后续采购工作。

## 2、公益性要求

2.1全年对公众开放。

2.2不定期举办公益活动，且承接采购人组织的公园文化活动，积极配合公园管理单位相关

活动要求。

2.3原则上每日按照园区开放时间开放。

### 3、设施维护保养

3.1未经采购人或采购人委托的管理单位许可，运营单位不得擅自建设任何建筑或附着物，不可破坏或改变交付建筑的结构。

3.2标的物建筑本体及装修、所有设备设施（包括运营单位自行装修装饰部分及添附的设施设备）等资产的日常维护、修缮、养护工作由运营单位负责并承担费用。

3.3运营单位应尽善管理及维护的义务对项目资产进行管理。因运营单位故意或者过失对项目资产造成损害的，运营单位应负责修复或赔偿。

### 4、项目经营正面清单

鼓励运营方开展符合本项目定位的配套经营性活动，如以公益性为主对市民游客开放的玫瑰等植物主题的书吧、讲座、公益宣传或培训等活动。

### 5、负面清单

本项目定位为公园配套设施，须对项目的运营管理活动做出必要的限制。禁止运营单位进行以下任意一类的经营活动：

- (1) 违反中华人民共和国法律、法规规定的，违背社会主义核心价值观的。
- (2) 存在叛国、分裂国家、煽动叛乱、颠覆或者煽动颠覆人民民主专政政权的行为的。
- (3) 开展大规模集会的。
- (4) 不符合本项目主题定位的。
- (5) 不符合公园管理要求的。
- (6) 危险的、污染环境的、噪音大的、消极的。
- (7) 使用明火的。
- (8) 违法、违背社会道德和公序良俗的。
- (9) 对运营效果或形象产生不良影响的。
- (10) 开展有可能引起公众批评反对，难以消除不良影响的。

### 6、活动计划和确认

公益性活动应当配合采购人的活动计划和活动主题，经采购人审核同意后开展。经营性活动开展前，应向采购人报备案。备案信息包括但不限于活动内容、活动安排、开展时间、安全保障措施等内容。活动计划有变动的，须及时再次报备案。

### 7、运营管理权限

运营单位拥有以下运营管理权限：

#### 7.1活动组织及收费权

在符合采购人管理要求的前提下，运营单位有权自行安排、宣传、营销符合协议要求的各类型活动，并按照本协议约定及适用法律规定收费。如根据适用法律规定需要履行批准手续的，运

营单位应当自行取得各项批准。采购人应当协助运营单位协调相关部门获得运营单位履行本协议所需的批准。

#### 7.2其他运营管理权限

运营单位在运营管理范围内拥有的运营管理权限，包括：

- (1) 根据适用法律规定向有关部门申请相应政策支持及补贴。
- (2) 本协议约定或适用法律规定的其他运营管理权限。

#### 8、运营单位管理人员要求

8.1为保证项目工作的质量，运营单位在合同履行期间，应按照采购人要求组织人员，成立项目团队。运营单位应保证本协议的主要核心成员在项目实施期间全程参与项目实质性工作。如更换项目核心团队成员，运营单位应知会采购人，确保采购人能够持续掌握项目运营情况并将对运营项目监管。

8.2运营单位应对管理人员或工作人员统一进行培训后才能上岗。

8.3运营单位招用项目实施人员必须按《劳动法》有关规定签订劳动协议并办理各类保险。

8.4项目实施人员如因操作不当发生的人身安全事故，其发生的一切费用均由运营单位负责，与采购人无关。

8.5项目实施人员因任何原因造成他人人身伤亡或任何财产损失事故的，均由运营单位负责处理及承担一切责任，采购人不承担任何责任。

8.6运营单位与聘用人员发生任何纠纷，均由运营单位自行处理，采购人不承担任何责任。

8.7运营单位应做好尊重及关爱员工的措施，让员工有归属感及公平的发展机会，对员工进行培训和考核，建立一套权责明晰、流程严密的管理体系。

#### 8.8运营管理成本归属

本项目运营管理由运营单位完成。在合同期间，项目全部运营成本及风险由运营单位自行承担，运营成本包括但不限于项目人员工资及福利、耗材物料、水电费、清扫保洁费、秩序维护费、安全检测及监测费、设施设备修缮费、设施设备维护费、办公费、员工宿舍租赁费、保险费、税费等所有管理运营产生的一切费用。

#### 8.9运营收入归属

项目运营收入归属运营单位所有。运营单位在符合适用法律规定、符合项目定位、满足项目公益性、符合公园管理要求的前提下，可通过商业运营获得经营收益，用以覆盖运营成本并获得收益。

#### (四) 人员要求

拟投入本项目运营人员不少于3人，项目负责人（店长）须具有咖啡馆运营经验。

**★三、项目商务要求（项目商务要求条款均为实质性条款，不允许负偏离，否则按无效投标处理）**

**1、租赁期限**

本项目运营期限五年，系指合同签订之日起至服务结束的时间期限。

合同期内中标人发生重大安全责任事故或因严重违规经营被相关行政管理部门处罚的，采购人有权单方面终止合同。

运营期届满终止，如开展新一轮场地招租工作，现有运营单位拥有优先承租权。

**2、付款方式**

运营单位在合同签订10个工作日内缴纳前6个月租金，运营单位运营期间每6个月向福田区财政缴纳一次租金，缴纳租金时间除首次外，均为计租期的上一个租期到期时的前10个工作日内缴纳。如场地涉及到改造时间或筹备时间，免租期1个月（30天），对应租金的缴纳时间和覆盖时间顺延。如改造时间或筹备时间为1个月，乙方须在第1个月的最后10个工作日内缴纳免租期结束后6个月的租金，以此类推。

**3、违约责任**

除法律、行政法规规定或本项目的协议另有约定外，协议的任何一方未履行、未完全履行其在本项目协议项下的义务或违反协议的约定均属违约。对违约行为及责任有明确约定的，按相关约定处理。对任何违约行为及责任没有明确约定的，按照本协议其他条款的约定（包括原则性规定）处理，如协议其他章节未做约定的，按照适用法律的规定处理。

按协议约定任何一方向另一方承担违约责任，均不免除违约方对第三方的其他责任，也不免除对此有管辖权的政府部门依照适用法律对违约方进行的行政处罚或依法要求其承担的其他民事、刑事、行政责任。

**3.1运营单位违约责任**

（1）合同签订10个工作日内缴纳前6个月租金，之后按照每6个月缴纳一次租金。如运营单位未按时缴纳租金，采购人有权对项目场地进行封场处理，租金全额缴纳到位后解封，封场期间不免除运营单位的管理责任，不免除租金缴纳义务。

（2）运营单位运营期间每6个月向福田区财政缴纳一次租金，缴纳租金时间除首次外，均为计租期的上一个租期到期时的前10个工作日内缴纳，超过该时间记作一次逾期。

（3）运营单位在运营期间，累计出现租金缴纳3次逾期采购人约谈运营单位，并扣罚3个月租金金额的运营押金作为违约金。

（4）租金缴纳达到4次逾期，合同终止执行，双方解约，运营押金作为运营单位违约金不予退还，采购人并可就设施维护安全管理等费用损失向运营单位另行追索。

（5）运营单位须确保存活的咖啡树不少于30棵，如未达到此数量，每少1棵按照违约押金5000元/颗/年进行扣罚。

（6）非解除合同的扣罚在运营单位补缴运营押金后才能继续执行合同，因运营单位未缴足

运营押金而导致的合同中止情况，不免除其租金缴纳义务。

### 3.2其他

上述违约责任各自独立且可累加。如本协议所约定的违约金无法弥补因违约行为所造成的损失，违约方应补偿上述不足部分的损失。

## 4、场地押金

### 4.1场地押金的来源

运营单位应在运营合同签署时向采购人支付场地押金，金额为首年首月租金的2倍。

### 4.2场地押金的使用

(1) 当运营单位在本项目协议履行过程中，如运营单位有违反或不履行本协议的行为，采购人有权首先从押金中对相关责任金额予以扣除，以偿付违约金、采购人损失或委托第三方代为履行。扣除后仍不足以支付的，对于保证金支付责任款项不足部分，采购人可以向运营单位全额追偿。

(2) 采购人扣除押金，不影响采购人对运营单位该等行为可行使的任何其他权利或补救方法。

### 4.3押金的退还

运营单位按照协议规定的时间和质量要求完成项目运营，项目期满或提前终止后依据协议约定完成反向移交并经采购人验收认可，在所有手续交接完毕后30个工作日内，采购人应将押金的剩余金额向运营单位支付。