第六章 服务需求书

**1. 带“★”项为不可负偏离项，有一项负偏离即导致投标无效。是否响应第六章服务需求书，以《服务条款偏离表》“投标文件响应”栏填写为准。**

**2.如投标人中标后被发现不能满足本章带★号条款要求的，采购单位有权拒绝签订合同，一切后果由投标人承担。**

一、项目基本信息

深圳市宝安区青少年宫（以下简称“宝安青少年宫”）于2018年正式启用，占地面积2.29万平米，建筑面积3.5万平米。为充分发挥中心场馆效能，提升服务专业化、市场化运营水平，激发空间活力，现计划将宝安青少年宫部分空间引进专业机构进行合作运营。本次参与招投标的空间为负一楼004室、005室、三楼318室，区域建筑总面积为3833.35平方米；运营内容分别为VR体验空间、科技运动馆及未来探索者科技馆项目。本项目采取公开招标的方式遴选出符合宝安青少年宫发展方向的运营机构，引进优质运营团队及合作项目，提供创新性强、科技含量高、互动体验佳的特色内容与服务，满足青少年多元化成长需求，着力建设宝安区青少年科技体验与创新实践示范基地。

二、项目定位

宝安青少年宫是有目的、有计划实施“为党育人、为国育才”的专门场所，以全面培养青少年的思想道德、科学文化、艺术素养、身心健康、创新能力和实践精神为运营目标，打造融思政教育、艺术教育、科技创新、体能体育、劳技教育和实践活动于一体的校外教育基地。

三、运营项目场地、分类及区域设置

3.1 招标人交付的运营场地中负一楼004室、005室已完成基础硬装，三楼318室为毛坯状态。投标人需投入资金自行装修并采购符合国家标准的科技体验设备、沉浸式交互设备、辅助设施及安全防护装备；承担运营场地水电费和保底收入;承担因国家政策发展规划的影响、招标人上级政府单位征用本项目场地、招标人依据青少年宫整体规划更改本项目场地用途及自然灾害等不可抗力因素，提前终止合作的风险。

3.2 宝安青少年宫本次用于招投标的空间运营项目为科技体验类项目。

各项目空间配置详见下列表格。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **开展项目** | **门牌号** | **建筑面积****（平米）** | **预估年最大****客流（人）** |
| VR体验空间 | 004 | 470.44 | 31300 |
| 科技运动馆 | 005 | 1369.23 | 46950 |
| 未来探索者科技馆 | 318 | 1993.68 | 46950 |

3.3 VR体验空间主要面向青少年打造沉浸式交互场景，提供科普教育、传统文化等主题场景的互动体验；科技运动馆以“科技+运动”为主题，为青少年提供前沿的运动体验；未来探索者科技馆主要为面向青少年提供的含光影交互、AR体验、机器人互动等多种技术于一体的青少年科技互动空间。

3.4 中标方关于本项目的落地方案、开设内容及运营模式需提前一个月提交宝安青少年宫审批，按照宝安青少年宫的定位，开设符合青少年儿童身心发展需求和宝安青少年宫项目定位的科技体验类项目。

四、项目开放时间及运营安排

4.1 项目开放时间主要设置在周二至周日，可依据实际情况增设短期体验活动、主题研学活动等。

项目开放时间如下：

周一闭馆

周二至周五: 11:00-20:30

周六至周日: 09:00-20:30

4.2 中标方因错峰管理、场馆运维、运营需求等实际情况确需调整的，可经宝安青少年宫审核同意后，适当调整场馆开放时间安排，但不得违反相关政策文件的规定或私自更改。

4.3 宝安青少年宫可对场馆未运营的时段进行统筹调配使用。

五、场馆项目收费标准

|  |  |
| --- | --- |
| **合作项目** | **项目体验费用** |
| VR体验空间 | 110-150元/人 |
| 科技运动馆 | 60-80元/人 |
| 未来探索者科技馆 | 130-170元/人 |

宝安青少年宫可根据体验人数、设备维护成本、服务质量、市场价格等客观因素动态调整运营项目个别单项收费标准。

六、公益指标

6.1 项目需根据招标人需求设置一定的公益名额或设置一定的公益体验空间，中标人需按要求予以支持和配合。

七、合作分成

7.1 招标人本着共同育人、共享资源的愿景，通过公开招标的方式引入社会优秀机构合作开展合作运营工作，本项目采取合作分成模式，合理分配运营、活动收益。

7.2 运营分成比例是指运营收费总和中分配给招标人和投标人的百分比。本包中VR体验空间项目投标人承诺分配给招标人的分成比例不低于10%；科技运动馆及未来探索者科技馆项目投标人承诺分配给招标人的分成比例不低于30%，否则将作无效投标处理。

7.3 分成收入是指招标人和投标人根据消费体验人数按照约定分成比例对合作项目体验收费进行分配后的所得收入。计算公式如下：分成收入=项目体验人数×消费体验金额×分成比例。

7.4 中标人每年向招标人缴纳使用空间场地水电费，本项目涵盖三个空间（004、005、318），定期从结算款中扣除。

7.5 合作项目设立保底营收，计算方法：合作运营空间预计最大营收（按场地预估最大客流、收费标准及运营时间测算）X30%。保底收益为保底营收X各项目分成比例。本项目预计最大营收为1439.8万元/年，本项目投标人承诺分配给招标人的保底收益为105.168万元/年。本项目考虑到部分空间（005）不能在中标后立即交付，且需预留时间用于方案深化设计、施工装修及试运营，保底收益起算时间为双方签订合同之日起的5个月后（保底收益起算时间之前的营业收入按分成比例正常分成）。合同结束时，不足一整年保底收益期间的，则该期间的保底收益以实际履约期限占年度期限对应的比例折算。未完成招标人保底收益金额部分，由中标人补足，招标人可从分成给中标人的收入中扣收。如遇疫情或其他不可抗力因素对项目营收产生实质重大影响的，本条款双方协商调整。

八、财务监管

8.1 为确保财务安全，本项目中标人须缴纳履约保证金：科技体验类项目履约保证金30万元，履约保证金于中标合同签署后10个工作日内转入招标人指定账户，未按时足额缴纳履约保证金的视为违约，合同自动失效。

8.2 中标人遵守招标人统一收费管理，由招标人负责汇总统计项目体验消费费用，并将收费情况向中标人进行通报确认。除招标人审核通过的体验收费项目外，中标人不得另立名目，额外收取体验者任何费用，否则按违约处理。

九、合作期限

9.1 项目合作期限暂定为2025年9月24日至2028年9月23日（具体起止时间根据正式签约时间而定）。

9.2 项目合作期满后，招标人可根据中标人履约考核情况，确定是否续签，合同续签最终解释权归招标人所有。

9.3 项目合同因下列原因可变更、提前终止：

（1）如受政策影响招标人归属全额财拨事业单位，合同经双方协商可变更部分条款（收费标准、收费方式、管理费缴纳比例、公益活动要求等），届时双方签订补充合同；

（2）如单个空间服务内容发生重大调整需重新进行招标，其余空间不受影响继续履约；

（3）如招标人自有公益项目推出后与中标人项目发生冲突，中标人须无条件服从招标人安排，招标人须做好项目的平稳过渡；

（4）因国家政策发展规划的影响、招标人上级政府单位征用本项目场地、招标人依据青少年宫整体规划更改本项目场地用途及自然灾害等不可抗力因素，合同可提前终止，双方不承担任何违约责任。

9.4 合同将由宝安区青少年服务中心与中标人签订。

十、项目其他要求

10.1 投标人必须确保文件中的人员信息真实、有效。

10.2 投标人不得泄露招标人项目标书中所涉及的任何信息和数据；未经招标人允许，不得使用本项目的相关信息和数据，严禁以任何方式提供给其他第三方。

10.3 中标人不得将项目非法分包或转包给任何第三方机构或个人，否则招标人有权即刻终止合同，并要求中标人赔偿相应损失