

招租文件

项目编号：JC922508188

项目名称：龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）

包号：C

项目类型：政府物业租赁

交易方式：公开招标

二〇二五年

资格性审查表

序号	内容
1	意向承租人（投标人）具备招租文件所列的资格要求，且已提交相应的资格证明资料（详见交易公告-潜在承租方应具备的资格条件）。

符合性审查表

序号	内容
1	投标文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价。
2	意向承租人（投标人）按照招租文件规定的时间足额缴纳交易保证金。
3	投标文件载明的租赁期限满足招租文件的期限。
4	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。
5	不同的意向承租人（投标人）的投标文件未出现非正常一致的情形。
6	法律、法规规定的其他情形。
7	本项目分A、B、C共3个包组，依次评标。可兼投，不可兼中，已中标的供应商在本项目后续包组的投标作投标无效处理。

评标信息

一、评分权重设置

	价格部分	商务部分	技术部分
占比	20%	30%	50%
分值	20 分	30 分	50 分

二、评标细则

评分因素及评分规则			
一、价格部分 (20%)			
序号	评分因素	分值	评分规则
1	租金	20分	<p>一、评分内容: 经评审能满足招租文件要求的所有意向方中，报价最高的意向方的报价得满分，并以最高报价为评审基准价，其他意向方报价得分按下列公式计算：报价得分=（有效租金报价/评审基准价）*20 分。 打分说明：评分计算过程中，金额保留两位小数，得分保留两位小数。</p> <p>二、评分依据: 提供开标一览表。</p>
二、商务部分 (30%)			
序号	评分因素	分值	评分规则
1	资金实力	2 分	<p>一、评分内容: 意向承租人（投标人）提供现有在运营托育机构 2024 年财务报表，运营良好（净利润≥ 0）的，每提供 1 个得 1 分，本项最高得 2 分。</p> <p>二、评分依据: 意向承租人（投标人）提供 2024 年度经独立审计机构或会计师事务所出具的财务审计报告。</p>
2	托育机构备案及普惠经验	12 分	<p>一、评分内容:</p> <ol style="list-style-type: none">意向承租人（投标人）2020 年 1 月 1 日起至本项目投标截止日止（以备案回执落款日期为准），通过卫生健康部门备案且目前正在独立正常运营的托育机构数量，每提供 1 个备案回执，得 2 分，本小项最高得 6 分。

			<p>2. 在评分内容 1 的基础上, 提供的备案机构为普惠托育机构的, 每提供 1 个普惠佐证, 加 2 分, 本小项最高得 6 分。</p> <p>以上两项累计最高得 12 分。</p> <p>二、评分依据:</p> <p>意向承租人(投标人)提供:</p> <ol style="list-style-type: none"> (评分内容 1) 托育机构营业执照或其他依法登记证书、托育机构备案回执、托育机构的国家企业信用信息公示系统截图, 网址: https://shiming.gsxt.gov.cn/ (体现在营、开业); (评分内容 2) 提供当地卫生行政部门官方网站公示的普惠托育机构名单或其他可证明普惠托育机构相关证明材料。 <p>(如提供的材料无法证明属于意向承租人(投标人), 则认定为无效材料; 材料需体现意向承租人(投标人)独立运营的托育机构, 如提供材料为意向承租人(投标人)合作运营或共同运营的, 则不得分。)</p>
3	托育行业经验	6 分	<p>一、评分内容:</p> <p>意向承租人(投标人)运营的备案托育机构具有行政机关或事业单位委托的托育机构运营项目经验(如为长期运营续签合同, 仅计算一个业绩), 每提供 1 个, 得 2 分, 本项最高得 6 分;</p> <p>二、评分依据:</p> <p>提供托育机构运营项目合同关键页扫描件(内容包含但不限于: 托育所运营服务内容、合同双方名称、合同盖章页), 如专家无法判断是否为行政机关、事业单位, 还须提供相关证明材料, 原件备查。</p> <p>(以上材料原件备查。如提供的材料无法证明属于意向承租人(投标人)的, 则认定为无效材料; 材料需体现意向承租人(投标人)独立运营的托育机构, 如提供材料为意向承租人(投标人)的合作运营或共同运营方的, 不得分。)</p>

4	餐食管理经验	6 分	<p>一、评分内容: 根据意向承租人（投标人）在评分项第2项“托育机构备案及普惠经验”中提供的已备案的托育机构中，具备餐食管理经验的情况进行评分： 意向承租人（投标人）所运营的托育服务机构具备自有厨房，有自行供餐经验，取得食品经营许可证，每提供1个，得2分，本项最高得6分；</p> <p>二、评分依据: 提供意向承租人（投标人）所运营的备案托育服务机构的自有厨房的食品经营许可证。</p>
5	公益性服务项目经验	4 分	<p>一、评分内容: 1. 意向承租人（投标人）具有参与行政机关或事业单位组织的公益性服务项目经验。 1) 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构具有创建省级“向日葵亲子小屋”或其它针对0-3岁婴幼儿的省级公益性服务项目经验，每个得2分，此项最高得2分。 2) 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构具有创建市级“向日葵亲子小屋”或其它针对0-3岁婴幼儿的市级公益性服务项目经验，每个得1分，此项最高得1分。 意向承租人（投标人）运营的同一机构同一服务项目分别获得省级和市级服务经验的，不可重复得分，不提供不得分。 2. 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构积极服务社会，2024年1月1日起提供科学育儿、亲子互动、医育结合活动等公益性活动10场次，可得1分，不满10场不得分。 以上两项累计最高得4分。</p> <p>二、评分依据: （评分内容1）提供行政机关或事业单位签署的“向日葵亲子小屋”项目委托实施协议书及相关佐证，或其它针对0-3岁婴幼儿育儿项目文件佐证。 （以上材料原件备查，如提供的材料无法证明属于意向承租人（投标人）的，则认定为无效材料，此项不得分。） （评分内容2）提供举办的科学育儿、亲子互动、医育结合活动等公益性活动佐证，含公益活动汇总表，上述佐证需经活动举办部门加盖公章。</p>

三、技术部分（50%）			
1	装修改造方案	4 分	<p>一、评分内容: 根据意向承租人（投标人）投入区级普惠园的装修改造方案及运营时间计划表：包含但不限于拟装修工期、施工组织方案、施工质量保证措施、设备到位时间、试运营时间等。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据: 提供的装修改造方案及运营时间计划表，原件备查。</p>
2	运营管理方案	4 分	<p>一、评分内容: 根据意向承租人（投标人）对区级普惠园运营管理重点难点分析、应对措施等，包含但不限于日常工作流程、督导检查制度、环境卫生、环境安全管理。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据: 意向承租人（投标人）提供项目运营管理方案，原件备查。</p>
3	监督管理方案	4 分	<p>一、评分内容: 根据意向承租人（投标人）提供的设施维护，消防安全等所有监督管理方案，包含但不限于设施养护管理质量标准、日常设备检修与维护方案、运行监测与报告制度等。 评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据: 意向承租人（投标人）提供监督管理方案，原件备查。</p>
4	团队配置方案	14 分	<p>一、评分内容: 1、团队配置方案：意向承租人（投标人）提供区级普惠园的团队配置方案，包括但不限于团队机构设置、部门职责及岗位职责描述、人力资源管理方案、人员配备、合作期内人员招聘计划、绩效管理、岗前培训、在岗培训等。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分。优得8分，良得6分，中得4分，差得2分，未提供方案的得0分。 本小项最高得8分。</p>

		<p>2、人员设置：（1）托育机构负责人：具备本科或以上学历得 2 分；保健员：具备本科或以上学历得 2 分；具有医学专业学历再加 2 分。本小项最高得 6 分。 以上两项累计最高得 14 分。</p> <p>二、评分依据：</p> <p>1（评分内容 1）提供团队配置方案；</p> <p>2（评分内容 2）涉及学历证书的，投标人提供学历证书以及学信网查询记录，原件备查。学信网无法查询的，可提供其他佐证材料:如毕业院校、人社部门等颁发机构或监管机构等单位出具的证明；留学归国人员如无法提供学信网查询记录截图，提供国（境）外学历证书扫描件（以及中文翻译件）和教育部留学服务中心出具的国外学历认证证书扫描件【或教育部留学服务中心网站(http://zwfw.cscse.edu.cn/) 在线查询截图】也予以认可。</p> <p>3（评分内容 2）提供社保部门出具的投标人为托育机构负责人及保健员缴纳的近 1 个月社保证明文件，由于社保部门原因（提供社保局无法出具的证明文件）最近 1 个月的社保证明无法提供的，则可以往前顺延一个月；如投标人注册成立时间不足 1 个月的，可提供承诺函（格式自拟）；如为退休返聘人员或其他无需缴纳社保的情况则提供劳动合同关键页扫描件； 以上资料原件备查。未按要求提供相关材料或无法凭所提供资料判断是否得分的或证明材料不清晰导致无法识别的，均不得相应分数。</p>
5	保育方案	<p>一、评分内容： 对意向承租人（投标人）根据区级普惠园提供符合 0-3 岁婴幼儿身心发展规律且有特色的保育方案进行评分，包括但不限于以下内容：</p> <p>1、一日活动安排； 2、保育课程设定； 3、儿童（或家庭）健康公益讲座（或培训）安排； 4、科学育儿公益活动安排； 每提供以上一项内容得 1 分，全部满足得 4 分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：</p> <p>1、评价为优：方案满足招租文件要求，贴合 3 岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系健全，一日生活安排合理，健康讲座课程设置科学、合理、连贯，课程设置科学多元、有特色，连续性、可操作性强，加 4 分； 2、评价为良：方案能满足招租文件要求，符合 3 岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系较健全，一日生活安排较合理，课程设置科学多元、但缺乏特色，连续性、</p>

			<p>可操作性尚可，加 3 分；</p> <p>3、评价为中：方案满足招租文件要求，较符合 3 岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系欠健全，一日生活安排尚合理，课程设置较单一、缺乏特色，连续性、可操作性不强，加 2 分；</p> <p>4、评价为差：方案满足招租文件要求，尚符合 3 岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系不健全，一日生活安排欠合理，课程设置单一、欠科学，连续性、可操作性差，加 1 分。</p> <p>二、评分依据： 意向承租人（投标人）提供的保育方案。</p>
6	安全应急预案	8 分	<p>一、评分内容： 根据意向承租人（投标人）提供的安全应急预案的内容进行评分，方案内容包括但不限于：</p> <p>1、应急团队组织架构； 2、安全风险防范措施； 3、各类应急处置方案（含突发应急事件、意外伤害事件、公共卫生事件等方面）； 4、应急急救演练安排。</p> <p>每提供以上一项内容得 1 分，全部满足得 4 分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：</p> <p>1、评价为优：方案充分满足招租文件要求且更加完善，应急团队组织架构健全，有制定定期培训演练计划，防范措施科学合理，有制定各类应急处置方案，措施流程规范、覆盖面广，加 4 分； 2、评价为良：方案能满足招租文件要求，且应急团队组织架构较全，有制定定期培训演练计划，防范措施较合理，制定应急处置方案措施流程尚可，加 3 分； 3、评价为中：方案能满足招租文件要求，但应急团队组织架构欠健全，未制定定期培训演练计划或计划欠合理，防范措施欠合理，应急处置方案措施流程欠规范、欠全面，加 2 分； 4、评价为差：方案能满足招租文件要求，应急团队组织架构不健全，未制定定期培训演练计划，防范措施不合理，未制定应急处置方案，加 1 分。未提供不得分。</p> <p>二、评分依据： 意向承租人（投标人）提供“安全应急预案”。</p>
7	可持续发展规划和财务管理方案	8 分	<p>一、评分内容： 根据意向承租人（投标人）提供的可持续发展规划和财务管理方案的内容进行评分，方案内容包括但不限于：</p> <p>1、中长期发展规划、目标。 2、自有资金的来源；</p>

		<p>3、资金安排及资金保障措施； 4、账务及审计管理。</p> <p>每提供以上一项内容得 1 分，全部满足得 4 分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：</p> <p>1、评价为优：方案完整、合理、科学、更加完善、具有可操作性的，加 4 分； 2、评价为良：方案较完整、较合理、较科学和操作性的，加 3 分； 3、评价为中：方案完整性一般、合理性一般、科学性一般的，操作性一般的，加 2 分； 4、评价为差：方案不完整、不合理、不科学的，加 1 分。未提供不得分。</p> <p>二、评分依据： 意向承租人（投标人）提供可持续发展规划和财务管理方案。</p>
<p>备注：</p> <p>1. 如以上证明材料需重复提供的，提供一份即可；所有材料均须加盖意向承租人（投标人）公章。</p> <p>2. 如果综合评分并列： 无优先承租权人的，按照以下方式确定承租方： 选择报价高的意向承租人（投标人），如果报价一致则优先选择商务分高的意向承租人（投标人），如果报价、商务分一致则优先选择技术分高的意向承租人（投标人），如果报价、商务、技术分一致则采用抽签方式确定意向承租人（投标人）。</p> <p>需要采用抽签方式确定承租方的，以意向承租人（投标人）递交投标文件的先后顺序排序进行抽签，即第一个递交投标文件的意向承租人（投标人）球号为 1，第二个递交投标文件的意向承租人（投标人）球号为 2，以此类推，由评审小组组长进行抽取。</p>		

龙岗区卫生监督所
用房招租项目（勘误表）

目 录

资格性审查表	2
符合性审查表	2
第一章 交易公告	11
第二章 项目需求	23
第三章 投标文件格式、附件	64
一、投标函	66
二、开标一览表	67
三、法定代表人证明书	68
四、法定代表人授权委托书	69
五、意向承租方情况介绍	70
六、项目条件证明材料	71
七、根据评分因素及评分细则提供	75
八、交易保证金证明	77
九、其他材料	77
第四章 合同	79
第五章 意向承租人（投标人）须知	100
一、名词释义	100
二、招租文件	102
三、投标文件的编制	103
四、投标文件的递交	105
五、开标	105
六、评标要求	106
七、评标程序及评标方法	107
八、定标及公示	108
九、异议（质疑）和投诉	109
十、公开招租失败的后续处理	110
十一、合同的授予	110
十二、特别说明	111

第一章 交易公告

深圳交易集团有限公司龙岗分公司 交易公告

公告基本信息

项目编号	JC922508188	项目名称	龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）
起始日期	详见网站交易公告	结束日期	详见网站交易公告

资产信息

资产现状	空置	地址	龙岗区龙岗街道五联社区勤诚达誉府（2 栋二单元 01 层 07 号、08 号、09 号，半地下 01 层 08 号）
装修情况	简装	面积/数量	1053.59 m ²
权属情况	其他权属证明：资产属于龙岗区政府	资产性质	商业类
是否涉及优先承租权	否		

招租信息

出租期	10 年（即 5 年+5 年，首次合同签订租赁期为 5 年，期满经区卫生健康局考核合格后，可续签 5 年）	响应有效期	90 个自然日
免租期	首次承租政府物业可按标准享受 3 个月（包含在租赁期内）	租金是否含税	是

签订合同期限	获得《成交通知书》后 30 个自然日内	招租底价	1.56元/月/㎡（含税）
租金的递增	租赁期内出租方每年根据承租方提交的年度运营总结报告视情况开展租金调整工作，若项目净利润率不高于 8%，则不对租金进行调整；若承租方累计运营期内净利润率高于 8%时，则启动租金调整机制，开展物业租金评估、并结合承租方成本收益情况对物业租金进行调整，净利润率维持在 6%-8%水平。	租金支付方式	每年一次性缴交全年租金（自合同签订之日起 6 个月内一次性缴交首年租金，以后每年 3 月 31 日前缴交当年全年租金）
是否允许承租方进行二次装修	是	资产用途限定	其他：普惠托育机构用房
履约条件	1、按时足额缴纳租金、物业管理费、水电费等各项费用。 2、物业使用前承租方自费、自行办理好相关政府要求的物业用途、消防、经营等证照和批文。 3、承租方租用期间不得搭建任何建筑物。 4、本物业以现状出租，由承租方自行出资进行装修，按《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016，2019 年版）《深圳市托育机构设置指南》（2021 年）《深圳市托育机构设置指南》《托育机构建筑设置标准》《托育机构消防安全指南（试行）》将各物业装修改造为符合相关规范标准要求的普惠性托育机构，但房屋装修图纸、方案须经出租方审查书面同意后方可进行装修，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全；并自费、自行按法律相关规定向有关政府部门进行报备及验收，单方承担所有风险。 5、承租方的建设总投资应不低于 427.47 万元。		

	<p>6、承租方聘请监理单位、全过程造价跟踪审核服务单位应选择出租方和承租方共同认可的单位，具体由承租方承担相关费用。出租方有权对监理公司进行监管或委托专业的监管机构进行监管。</p> <p>7、项目完工后，承租方应按照相关规定组织项目竣工验收，验收结果报出租方备案。竣工验收合格后，出租方组织竣工决算审计，由双方共同认可的第三方审计机构审核承租方的实际投资额。（若实际投资额低于投标时承诺的投资额的，出租方有权要求承租方补齐低于承诺投资额的差额部分，相应金额应按出租方要求期限转入区财政局指定专用账户。）</p> <p>8、装修改造完成后项目进入运营阶段，为实现普惠性托育机构的功能（包括但不限于日常托育、延时服务等），承租方在出租方的许可范围内提供相应运营服务以及项目范围内全部资产设施的日常维护与管理（含大修），并根据相关政策要求及按照房屋租赁合同约定完成公益性产出内容（如科学育儿讲座、亲子互动活动等，具体以合同约定为准）。</p> <p>9、项目租赁期满或者房屋租赁合同终止后，承租方需将各房屋及装修改造形成的不可移动资产无偿移交给出租方或区政府指定机构，本项目资产移交总体原则为不影响移交后项目范围内各托育机构服务功能的正常运行。</p> <p>10、在本项目租赁场地运营期间，只允许承租方使用，承租方不得开展与托育服务无关的其它业务及出租方案规定以外的项目；不得将物业转租或分租或以合作经营、共同经营、合伙经营等形式变相转租或分租。否则视为承租方严重违约，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。</p> <p>11、在租赁期内，承租方享有按照合同约定开展正常经营活动获得项目收益的权利，但禁止利用本项目及相关权益进行</p>
--	--

	<p>任何形式的融资或借贷。项目实施过程中，承租人不得变更实际控制人、实际控股股东，不得进行股权转让，如有上述行为，按“严重违约”执行。</p> <p>12、承租方应在《房屋租赁合同》签订后3个月内，须在评分项涉及的方案（竞租时提交）的基础上编制并提交项目总运营服务方案。在下个年度开始前3个月向出租方报批下一年度运营服务计划，在每个年度结束后的3个月内向出租方提交年度运营服务报告。</p> <p>13、承租方负责项目范围内所有设备设施的日常运营维护、大修重置等工作，并承担因此发生的所有费用，否则视为承租方严重违约，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。</p> <p>14、托育机构工作人员配备须符合《深圳市托育机构设置指南》中关于托育机构的人员素质要求和配比要求。</p> <p>15、根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（深府办〔2023〕11号）第六条规定，本项目保育服务费收费标准上，在若干措施规定限价基础上下调10%，原则上每年应根据上一年龙岗区月人均可支配收入对保育服务费收费标准进行动态调整。承租方可在不超过合同约定限价和政府指导价的情况下，综合考虑当地居民收入水平、服务成本、合理利润等因素，根据市场自主定价并经出租方同意后实施。如日后上级出台有关普惠性托育机构收费标准，则承租方应按照政府相关规则与要求执行。</p> <p>16、项目所涉及到的任何奖补资金的使用均应按照相关政策文件要求执行。如政策文件无明确使用范围时，应优先考虑用于降低保育费收费标准，具体由出租方与承租方双方协商确认后实施。</p>
--	---

	<p>17、原则上每周开托时间不得少于 5 天，每天开放时间为 8:10-17:00，并提供相应机构内婴幼儿延长计时托收费服务。每天开放时间变更需经出租方审核同意后予以实施。</p> <p>18、自有厨房（须办理食品经营许可证）：承租方应对每日食谱、采购信息等进行公示，本着保本经营原则经营收取餐费（参考调研数据，三餐两点餐费收取标准在 380-700 元/人·月区间）。集中配餐：餐费按实际供餐价格实行托育机构代收代付模式，承租方不得从代收费中获取差价、返还款，不得擅自提高代收费标准，需对每日食谱、餐费流水、账目等信息进行公示。承租方应自觉并配合接受出租方及家长的监督，以确保婴幼儿餐费的使用落实，保障婴幼儿餐食标准。</p> <p>19、到期退租，承租方应按时缴清租金及各项费用。</p> <p>20、所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批。</p> <p>21、物业仅限开展托育服务使用，禁止危化行业及对环境影响大的行业使用；承租方不得在物业区域存储危险化学品、大容量电池、珍珠棉、泡沫等危险物品；电动自行车及电池不得在房屋内停放和充电等。</p> <p>22、承租方对房屋进行装修，必须办理二次消防验收，同时需委托符合资质的电气安全单位对电气进行检测，并将合格的报告交出租方备案。</p> <p>23、承租方如有实际控制人发生变化、股权变更等情形，需提前告知并征得出租方同意，否则出租方有权解除租赁合同等。</p> <p>24、项目租赁期为 10 年，首次合同签订租赁期为 5 年，首次承租政府物业可按标准享受 3 个月（包含在租赁期内），期满经出租方考核合格后，可续签 5 年，若不合格则由区卫生健康局另行通过重新组织公开招租或法律法规政策规定的其他方</p>
--	---

	<p>式选择承租方。</p> <p>25、承租方应在签订《房屋租赁合同》后 6 个月内完成建设，8 个月内完成验收并备案。如特殊原因无法按时完成建设，需提前一个月以书面形式向出租方提出申请，经出租方同意后方可适当延长建设工期，延长后总建设工期原则上不超过 8 个月。</p> <p>26、承租方按出租方指定方式缴纳履约保证金。在中标通知书发出后、正式签订租赁合同前，按中选承租方与出租方签订的租赁合同中约定租金的 10%计取，即租赁期 10 年(首次合同签订租赁期为 5 年，期满经区卫健局考核合格后，可续签 5 年)租金之和的 10%缴费履约保证金(具体金额以招租文件要求及最终签订的《房屋租赁合同》为准)。出租方应在项目租赁期满且承租方完成合同约定所有义务后按合同约定将履约保证金退还给承租方。</p> <p>27、承租方应建立保育服务费专用账户。签约数字人民币，通过数字人民币账户收取保育服务费，接受预付款监管。</p> <p>28、其他未尽事宜以招租文件和合同约定为准。</p> <p>详见招租文件需求部分。</p>
其他补充说明	<p>1、根据《深圳市龙岗区政府物业管理办法》《龙岗区政府物业出租管理实施细则》等有关规定，深圳交易集团有限公司龙岗分公司（以下简称“交易集团”）受深圳市龙岗区卫生健康局委托，采用公开招标的交易方式对龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目引进承租方。物业概况：龙岗区龙岗街道五联社区勤诚达誉府（2 栋二单元 01 层 07 号、08 号、09 号，半地下 01 层 08 号）；合计面积 1053.59 m²。面积以出租方提供的证明材料为准。租赁物业资产权属于龙岗区政府，有建设工程规划许可证，有主体消防，物业按现状出租。</p> <p>2、交易服务费按照《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳</p>

公共资源交易中心)业务收费标准的通知》(深交易〔2023〕69号)要求收取,由成交人支付,收费标准详见网站交易公告附件;

3、成交人应按照《缴费通知书》要求及时向交易集团支付交易服务费,成交人支付本次交易服务费后,由交易集团向成交人发放《成交通知书》,成交人按照《成交通知书》与招租人签订合同;

4、每年一次性缴交全年租金(自合同签订之日起6个月内一次性缴交首年租金,以后每年3月31日前缴交当年全年租金);

5、现场踏勘时间:报名前,意向承租人(投标人)可联系招租人进行现场踏勘了解项目情况以及周围环境,无论意向承租人(投标人)是否查看标的,意向承租人(投标人)投标时均视为已充分了解并认同标的物现状,成功承租后不得以不了解标的状况等为由放弃承租、拒签租赁合同。

现场踏勘联系人:邱女士,联系电话:0755-28985098。

6、只接受总公司或分公司独自经营,不允许联合承租,不得将物业转租或分租或以合作经营、共同经营或合伙经营等形式变相转租或分租。

7、物业是否有电梯:无;

8、物业是否有变压器:有;

9、交易保证金的处理

(1)被确定为承租方的意向方,可通过以下选择办理交易保证金退还手续:

①在深圳交易集团有限公司龙岗分公司收到交易服务费后,依据《转账委托书》,在5日内转至出租方账户作为租赁押金。交易保证金高于租赁押金时,深圳交易集团有限公司龙岗分公司将相当于租赁押金的部分转至出租方指定账户,余

额部分在签订租赁合同后，凭出租方开具的租赁押金收据，在承租方办理保证金退还手续次日起 5 日内无息原路返还。交易保证金低于租赁押金时，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将交易保证金转至出租方指定账户作为租赁押金，差额部分由承租方补足；

②承租方向出租方支付租赁押金后，提供出租方开具的租赁押金收据，交易集团在收到的 5 日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

（2）未成交的意向承租人（投标人）交纳的交易保证金，交易集团将在交易结果公示后的 5 日内无息原路返还。

10、当前租赁合同到期日期：无。物业移交日期：合同签订后 10 个工作日。

11、物业是否空置：是。

12、意向承租人（投标人）登录阳光租赁平台，根据平台操作指引进行投标文件的上传，上传投标文件截止时间（详见网站交易公告），逾期上传投标文件视为投标无效。

13、答疑/澄清事项：招租人或交易集团对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在投标文件递交截止至少 15 日（日历日）前通过网站公布，不足 15 日（日历日）的，应当顺延递交投标文件的截止时间；涉及资格条件、租赁期限、租赁面积、租赁价格等核心条款变更，重新计算公告时间。

14、异议（质疑）事项：意向承租人（投标人）认为招标公告存在限制性、倾向性、其权益受到损害的，应当在投标文件递交截止 10 日（日历日）前以书面方式（加盖公章）提出异议（质疑），逾期不予受理，异议（质疑）材料可以采用现场或邮寄方式提交，联系方式详见本公告【交易机构信息】。

	15、投标人认为招标公告或招标文件存在不明确、不清晰和前后不一致等问题的，可于公告期内采用书面或电话方式向交易集团咨询或反馈。
--	---

租赁费用相关信息

物业管理费	由承租方自行向租赁房屋物业管理处缴交	空调费	无
-------	--------------------	-----	---

交易方式

交易方式	公开招标
交易方式变更说明	本项目采用公开招标，挂牌期满，如未征集到3家符合条件的意向承租人（投标人）则项目流标。
公告期满，仅有一家符合条件的报名者	流标
公告期满，无符合条件的报名者	流标

项目日程

开标时间	详见网站交易公告	评标时间	详见网站交易公告
投标文件递交截止时间	详见网站交易公告	答疑/澄清截止时间	详见网站交易公告
异议/咨询截止时间	详见网站交易公告		

报名须知

报名方式	线上报名
潜在承租方应具备的资格条件	企业意向承租人（投标人）须符合下列条件（不含个体工商户）： (1) 具有独立法人资格，依法注册一年以上的具有独立法人资格的组织或经其授权具有承接本项目能力的分支机构； (①如为总公司的提供总公司营业执照；②如为分支机构的提供分支机构营业执照以及提供总公司出具的愿为其参与本项目报名的行为以及履约等行为承担民事责任的承诺函及授

	<p>权其参与报名的有效授权文件；③提供市场监督管理局网站或国家企业信用信息公示系统查询截图，截图需体现存续或在营或开业或在册）；</p> <p>（2）企业信用不存在污点：未被纳入严重失信主体名单、经营（活动）异常名录、失信被执行人名单（在项目开标后，由深圳交易集团有限公司龙岗分公司项目经理通过“信用中国”查询网站“https://www.creditchina.gov.cn/xinxigongshi/”进行查询，并向评审委员会通报查询结果。）；</p> <p>（3）企业最近一年正常经营（提供企业2024年的纳税证明且纳税额不能为零）；</p> <p>（4）意向承租人（投标人）报名前已充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及物业所在地的政策，意向承租人（投标人）自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵（包括且不限于物业内部原装修遗留间隔墙），并同意承担该瑕疵带来的全部风险（在项目条件证明材料“意向承租人（投标人）承诺书”中进行承诺）。</p>
需提供的证明材料	本项目采用资格后审，无需在阳光租赁平台系统上传报名资料，资格审查意见以评审小组对投标文件的评审为准，投标文件格式详见公告附件《招标文件》第三章。

交易机构信息

名称	深圳交易集团有限公司龙岗分公司	地址	深圳市龙岗区龙城街道黄阁路383号
联系人	林工、汪工	联系方式	28589115、28589120

出租方信息

名称	深圳市龙岗区卫生健康局
地址	广东省深圳市龙岗区龙城街道中心城和谐路66号

交易保证金

金额	3944元
收款信息	请有意向的潜在承租方登录阳光租赁平台，根据平台操作指引选择有意向的招租项目进行报名和缴纳招租保证金（阳光租赁平台地址： https://trade.szggzy.com/ggzy/center/#/login ）

交易保证金 缴纳截止时间	详见网站交易公告
-----------------	----------

其他

特殊事项 说明	<p>1. 本次公开招租的行为是按照《深圳市龙岗区政府物业管理办法》文件规定的程序进行。根据《龙岗区政府物业出租管理实施细则》第四条“单位以委托经营、承包经营或者联营等名义将物业交由他人使用，单位实际不承担经营风险的，视为物业出租，应按照本实施细则的规定执行”。本项目按照公开招租相关程序实施，深圳交易集团有限公司龙岗分公司负责交易程序的组织工作。</p> <p>2. 出租方在交易公告及交易文件中关于招租物业的描述情况是其真实意思表示，出租方保证本次招租的物业是指国有物业、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。</p> <p>3. 意向承租人（投标人）报名前应充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及当地政策，意向承租人（投标人）自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险。</p> <p>4. 交易公告中已注明该物业房地产证情况，意向承租人（投标人）自愿报名参加物业承租的视为已知悉并认可该物业的房地产证情况，同意承担该瑕疵带来的全部风险。</p> <p>5. 承租方需完成本物业消防手续，并由承租方承担费用，报名参加物业招租的承租方不得以租赁物业消防未验收、主体未验收向招租人提出赔偿（补偿）的要求。</p> <p>6. 承租方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以承租方的名义按本招租信息内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给招租人。</p> <p>7. 如需装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由承租方自行负责，承租方装修及改建必须达到政府或招租人标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给招租人。</p> <p>8. 若物业因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁，招租人有权单方面解除租赁协议，承租方应无条件配合，且不得以此为由向招租人主张赔偿或补偿，因政府征收或城市更新造成承租方的一切损失由其自行承担。</p> <p>9. 水电设施等以现状移交，承租方不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向招租人提出赔偿（补偿）。</p>

- | | |
|--|---|
| | <p>10. 成交人应在获取中标通知书后 30 个自然日内与招租人签订租赁合同，否则视为放弃成交资格，所交纳交易保证金不予退还，招租人有权重新出租物业，无需对成交人承担赔偿责任。</p> <p>11. 意向方应充分对出租的物业进行现场踏勘、测量、确认现场情况，标的物业按现状进行出租，物业计租面积与实际面积存在偏差的，不影响出租物业的成交租金金额。</p> <p>12. 因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、招租人与原承租方的相关物业纠纷、出租方根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与交易平台无关。</p> <p>13. 中标（成交）人有下列行为之一的，视为违约，取消中标（成交）人资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照招租人要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，中标（成交）人应当依法承担相应赔偿责任：</p> <ul style="list-style-type: none">（1）在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；（2）在被确定为成交人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；（3）经相关主管部门或评审委员会认定响应方之间相互串通、影响公平竞争的；（4）经相关主管部门或评审委员会认定响应方提供虚假主体材料或证明文件的；（5）存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。 <p>14. 因承租方原因未交纳交易服务费的，取消承租资格，将承租方交易保证金扣除服务费用后余额划转至招租人指定账户。</p> |
|--|---|

龙岗区卫生健康项目（勤诚达）
用房招租项目

第二章 项目需求

一、意向承租人（投标人）须知前附表

序号	类别	内 容
1	招租人	深圳市龙岗区卫生健康局
2	项目编号	JC922508188
3	项目名称	龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）
4	评标方法	综合评分法
5	货币类型	人民币
6	是否评定分离	否
7	定标方法	/
8	推选成交候选人数 量	1
9	是否涉及优先承租 权	否
10	意向承租方的备选 方案	不允许
11	投标文件的投递	<p>本项目采用线上投标，投标人只可通过阳光租赁平台进行递交电子招标文件，招标文件的编制操作具体至阳光租赁平台服务指南下载阳光租赁平台-用户操作手册（承租方），相关操作手册下载链接如下： ：https://rent.szexgrp.com/page/guide/guide.html。</p> <p>如投标人为企业或其他组织，招标文件须包含法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、授权委托书（如有）、被授权人身份证复印件（如有）。所有资料均加盖投标人公章（报名企业如有电子章，可用电子章）。如投标人为自然人，招标文件须包含本人身份证复印件，签字并加按手印。</p> <p>未按照上述要求上传投标文件的，视为投标文件无效。</p>
12	开标一览表	请各意向承租人（投标人）按“第三章投标文件格式”“开标一览表”的模板填写。
13	签字、盖公章	投标文件应按照招租文件第三章“投标文件格式、附件”的要求，企业意向承租人（投标人）由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

14	报价要求	报价要求：在编制投标文件“开标一览表”时请各意向承租人（投标人）按第三章投标文件格式的模板填写。
15	交易保证金	交易保证金应在交易公告规定的时间内转至指定账户，以银行到账时间为准。
16	投标有效期	自投标截止时间起 <u>90</u> 个日历日有效。
17	答疑/澄清事项	详见交易公告。
18	异议（质疑）事项	详见交易公告。
19	递交投标文件截止时间	详见交易公告。
20	交易服务费	收费标准：《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）业务收费标准的通知》（深交易〔2023〕69号），由成交人支付。

备注：

1. 本表是关于招租项目的具体资料，是对第一章的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。
2. 本文所示时间均为北京时间。
3. 本表为意向承租人（投标人）须知相关内容的补充和明确，如与意向承租人（投标人）须知相冲突的以本表为准。

二、其他关键信息

1、分包表述

(1) 本项目共分为编号为 A、B、C 的 3 个包组，3 个包分别是：A 包为（项目编号：JC922508183）龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（融悦山居）；B 包为（项目编号：JC922508186）龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（宝龙专精特新产业园）；C 包为（项目编号：JC922508188）龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）。将采用综合评分法选择 3 家中标单位分别承担 A、B、C 的 3 个包相关任务。本包为 C 包（标的内容详见本文件第二章/三、招租需求及特殊事项说明）。

(2) 投标原则：投标人可以选择投其中 1 个包组或多个包组，每个包需要独立制作 1 份投标文件，并按所投包号上传投标文件。

(3) 中标原则：本项目按 A-B-C 的顺序对 3 个分包组进行评审，每个包组均取排名第一者为该包组的候选中标供应商。取各投标人可同时对多个包进行投标，但最多只能中一个包（可兼投，不可兼中），当某一投标人已在前一个包中标时，则该投标人参与的后续包组评审时符合性审查不通过（详见符合性审查表第 7 条）。所有包组有效投标人均必须达到法定数量（三家或以上）方可开标，有效投标人未达到法定数量的包组作废标处理，不影响其余包组进行评审。

举例：供应商甲同时投标 3 个包组（A、B、C），且通过综合评分，在 A 包评审中综合得分排名第一时，则在参与 B、C 包组评审时，符合性审查不通过，

作投标无效处理。

如其中某一个包组因质疑、投诉或其他原因导致出现中标结果发生变化的情况，中标结果不进行替补，该包组重新招标，相关情况不影响其它包组的招标投标程序及评标结果。

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达普惠）

二、招租需求及特殊事项说明

说明：★内容为不可负偏离条款，负偏离将视为未实质性满足招租文件要求作投标无效处理。

一、项目概况

本项目拟利用政府公配物业，由未来中选承租方结合 3 岁以下婴幼儿的实际需求及相关建设标准进行规划，通过装修建设普惠性托育机构，并负责项目的运营管理，将本项目打造成为质量有保障、价格可承受、方便可及的具有示范效应的普惠性托育机构，提升婴幼儿照护服务水平、服务能力，逐步满足人民群众对婴幼儿照护服务的需求。

本项目的出租方为龙岗区卫生健康局，由龙岗区卫生健康局与承租方签署《房屋租赁合同》，授予承租方对本项目的投资、建设、运营维护的权利，承租方承担合同约定的公益性托育服务，并通过适当的经营市场化业务取得经营性收入，收回项目投资及运营成本并获得合理收益。因本项目具备公益属性，为确保项目公益性与实施目标的实现，因此将附带条件出租本项目涉及的政府公配物业。

★二、项目范围

（一）项目地点

本项目出租地点在深圳市龙岗区。具体物业地址详见表 5-1。

本项目的建设内容是针对龙岗区勤诚达誉府的政府公配物业进行装修，将其打造成为质量有保障、价格可承受、方便可及的具有示范效应的普惠性托育机构，提升婴幼儿照护服务水平、服务能力，逐步满足人民群众对婴幼儿照护服务的需求。项目由龙岗区卫生健康局进行监督管理，承租方应积极配合，并在龙岗区卫生健康局指导下进行装修运营。详见下表。

表5-1 本项目装修规模一览表

物业名称 (花园名称)	所属街道	详细地址	建筑面积 (m ²)	备注
----------------	------	------	---------------------------	----

勤诚达誉府	龙岗街道 五联社区	2 栋二单元 01 层 09 号	242.40	
		2 栋二单元 01 层 08 号	160.05	
		2 栋半地下 01 层 08 号 2 栋二单元 01 层 07 号	651.14	
合计			1053.59	

（二）项目投资

按照托育机构建筑设计规范及设置标准等有关要求，经估算，承租方需承诺按照不低于标准对本项目进行投资建设，本项目（勤诚达誉府）投资应不低于 427.47 万元，项目投资资金由承租方自筹。资本金比例按不低于项目总投资的 20% 确定。除资本金以外，承租方可通过其他资产贷款等合法方式进行融资或借贷，但禁止利用本项目及相关权益进行任何形式的融资或借贷。项目实施过程中，承租人不得变更实际控制人、实际控股股东，不得进行股权转让，如有上述行为，按“严重违约”执行。

（三）项目产出

1、建设阶段产出

对龙岗区公配物业（勤诚达誉府）进行装修，将其打造为 1 家具有示范性和代表性的区级普惠托育园。

2、运营阶段产出

本项目运营维护范围指为实现普惠性托育机构的功能（包括但不限于日常托育、延时服务等）在出租方的许可范围内提供的运营服务以及项目范围内全部资产设施的日常维护与管理（含大修），并根据相关政策要求及按照房屋租赁合同约定完成公益性产出内容（公益性产出内容可视出租方要求进行调整，具体以房屋租赁合同约定为准）。具体运营产出如下。

表5-2 本项目运营阶段产出一览表

序号	项目	运营维护内容描述	服务标准
1	场地日常维护	场地内设施设备的日常检查和维护、维修（含大修）及更新	可参考：《托育机

序号	项目	运营维护内容描述	服务标准
2	经营性业务的日常经营管理	包括日常托育、延时服务、促进发展的特色游戏和体能活动等	
3	安全防护管理	托育机构做到无安全隐患，建立健全安全生产制度、安全检查制度和安全防护措施，建设照护服务、安全保卫等监控体系、突发公共卫生事件应急预案等安全防护管理	《托育机构保育指导大纲（试行）》（国卫人口发〔2021〕2号）、《深圳市托育机构一日活动指引（试行）》等
4	卫生保洁	托育机构设备以及附属配套设施等的卫生保洁	

根据本项目特点，本项目公益性服务主要为加强与社区的联系，积极服务社区，为社区提供科学育儿、亲子互动等公益性活动。具体公益性产出要求如下：

序号	服务项目	要求	备注
1	科学育儿知识讲座	至少每2月组织1次，每年不少于6次	
2	亲子互动活动	至少每2月组织1次，每年不少于6次	
3	托育行业专题培训	至少每半年组织1次，每年不少于2次	
4	与托育、育儿相关的其他业务培训	至少每半年组织1次，每年不少于2次	
5	应急急救培训	配合婴幼儿照护指导中心开展托育机构应急急救培训，为培训提供场地及人员支持	
6	免费照护服务	开展社区托育服务试点工作，为辖区每个有需求的幼儿提供不少于10小时的免费照护服务	
7	托育服务数据收集与整理	做好托育服务数据收集整理工作，实时按需为出租方提供数据支持，确保数据真实可靠	

序号	服务项目	要求	备注
8	建立婴幼儿照护服务团队	打造一支专业规范的婴幼儿照护服务团队，做好区级普惠托育园示范带头作用，适时将团队经验辐射周边	
9	其他公益项目	政府采购或政府支持的公益项目，如妈宝课堂、培训等，以实际发生为准	

注：相关服务标准最终以经出租方确认的评价管理办法为准

3、移交阶段产出

项目租赁期满或者房屋租赁合同终止后，承租方需将移交清单内资产无偿移交给出租方或区政府指定机构，本项目资产移交总体原则为不影响移交后项目范围内各托育机构服务功能的正常运行。

（四）项目业态正面清单

本项目承租方除按合同约定提供 3 岁以下婴幼儿照护服务外，出于加强与社区的联系，积极服务社区的考虑，在托育服务开放时间外，承租方可本着服务周边社区居民的原则，开展与托育行业相关的保本微利经营活动，包括但不限于婴幼儿早期发展类服务（提供早期发展类课程，涵盖认知、语言、音乐、体育等方面）、亲子活动、接送服务等。但具体经营活动与行为不能影响《房屋租赁合同》约定服务内容的正常履行且须向出租方进行书面报备并获得同意方可开展。

（五）项目业态负面清单

正面清单以外的内容均不得开展。

★三、租赁期限

本项目物业租赁期为 10 年，首次承租政府物业可按标准享受 3 个月免租期（包含在租赁期内），自《房屋租赁合同》签订之日起算。

首次合同签订租赁期为 5 年（含免租期），期满经区卫健局根据租赁期内年度运营履约评价结果综合评定为合格后，再行续签 5 年，若不合格则由区卫健局另行通过重新组织公开招租或法律法规政策规定的其他方式选择承租方。

租赁期前 5 年，若承租方年度履约评价结果存在连续两次评价得分均<60 分的，或者 5 年内存在三次及以上履约评价得分<60 分的，则中期评价综合评定为不合格。同时，临时评价结果将应用于运营中期评定，后续由区卫健局制定

中期评价指标考核表。

★四、工作界面及费用承担

(一) 招租人负责本项目前期出租 方案等工作，招租方案编制的费用由出租方承担；招租服务费等由中选承租方承担。

(二) 招租人负责确认相关场地满足基本条件后再由承租方接收并开展后续建设运营工作。

(三) 承租方负责除前述工作以外的其他建设工作，如项目设计、施工以及相关的报批报建手续，以及项目后续的运营管理，并承担相关建设、运营成本。

★五、建设场地使用权及资产权属

(一) 土地使用权属

本项目的土地归属政府方所有，租赁期内本项目范围内的土地使用权权属不发生变更。

(二) 房屋建筑所有权属与使用权属

本项目的房屋建筑归政府方所有，租赁期内本项目范围内的房屋建筑所有权仍归政府方所有，承租方仅享有房屋建筑的使用权。

(三) 项目资产的形成和移交

承租方投资建设形成的设施、资产（除可移动部分外），均属出租方所有，承租方仅在租赁期内拥有设施、资产的使用权。

承租方应在租赁期内自行承担费用、责任和风险，负责项目设施的运营与维护。承租方投资建设形成的设施、资产（除可移动部分外），均属出租方所有，承租方仅在租赁期内拥有设施、资产的使用权。

承租方应在经营租赁期内自行承担费用、责任和风险，负责项目设施的运营与维护。租赁期满后，承租方应按照项目合同约定的移交范围、移交标准和移交程序等将项目设施向政府方进行无偿移交，其中在项目建设和运营过程中新增的与持续运营相关的可移动资产可由承租方自行处理。

(四) 收益权

在租赁期内，承租方享有按照合同约定开展正常经营活动获得项目收益的权利，但禁止利用本项目权益进行融资。

六、建设管理

★（一）参建单位选定

1、设计、施工单位：本项目承租方中选后，由承租方依法依规选定设计单位和施工单位，相关费用由承租方承担。

2、承租方聘请监理单位、全过程造价跟踪审核服务单位应选择出租方和承租方共同认可的单位，具体由承租方承担相关费用。出租方有权对监理公司进行监管或委托专业的监管机构进行监管。

3、其他参建单位：其他参建单位均由承租方根据适用法律规定选定。

★（二）设计管理及造价控制

项目各项设计文件除依法依规履行正常审批、备案等程序外，必须征得出租方认可后，方可作为执行项目下一步建设工作的依据。区卫生健康局、区住建局等相关业务主管部门有权就设计文件提出修改建议，若无正当理由，承租方不得拒绝修改建议。

项目实施过程中若有重大设计变更（指涉及工程的建设规模、设计工程标准、主要设备更换等方面的变更），承租方须征求出租方意见并取得出租方同意后方可实施。

承租方装修投资中的建设工程投资不得低于中选时承诺的总投资额。

★（三）建设方案

承租方需在项目施工前提交本项目建设方案。建设方案应明确本项目所采用的主要设备和技术参数标准不低于本项目的要求，并报出租方审定或备案后再行实施。

★（四）施工管理

承租方应当依法组织项目施工，并自觉接受建设行业主管部门、属地街道办等相关部门的监管，满足有关政策法规、建设行业主管部门有关安全文明施工、劳动保障、施工质量等要求。

出租方有权对工程建设进行检查，若发现任何部分不符合相关要求的，出租方有权要求承租方限期改正，相关改正费用由承租方承担。若未能在期限内改正或改正不符合相关标准，出租方有权向相关主管部门提供线索，由相关部门对承租方作出相应处理。出租方对本项目建设工程的监督、检查均不能减免承租方的任何义务、责任。

（五）竣工验收

项目完工后，承租方应按照相关规定组织项目竣工验收，验收结果报出租方备案。项目装修改造工程竣工后，承租方必须办理二次消防验收，同时需委托符合资质的电气安全单位对电气进行检测，并将合格的报告交出租方备案。

（六）投资审计

项目整体竣工验收合格后，出租方有权组织竣工决算审计，由双方共同认可的第三方审计机构审核承租方的实际投资额。

★最低投资额要求：为保障项目装修及设施设备规格和品质，本项目投资额不低于 427.47 万元，若实际投资额低于投标时承诺的投资额的，出租方有权要求承租方补齐低于承诺投资额的差额部分，相应金额应按出租方要求期限转入区财政局指定专用账户。

（七）建设工期

承租方应在签订《房屋租赁合同》、出租方交付租赁场地后 6 个月内完成建设，8 个月内完成验收并备案。如特殊原因无法按时完成建设，需提前一个月以书面形式向出租方提出申请，经出租方同意后方可延长建设工期，延长后总建设工期原则上不超过 8 个月。

七、运营管理

（一）运营服务方案

1、总运营服务方案

承租方在《房屋租赁合同》签订后 3 个月内，须在评分项涉及的方案（投标时提交）的基础上编制并提交项目总运营服务方案。运营服务方案需科学、合理、可行，并满足本项目涉及的相关标准和规定的要求，并包括公益性托育服务的总体内容和标准，该方案经出租方审批后将作为项目未来运营的纲领性文件。

2、年度运营服务计划

承租方应在下个年度开始前 3 个月向出租方报批下一年度运营服务计划，描述下一年度即将开展的运营服务内容、需出租方配合事项。

其中首期运营方案应在运营期之前 3 个月内提交，并对本项目的运营计划、

管理人员投入、物业管理、安全管理等内容进行明确。

年度运营服务计划原则上不得违反总运营服务方案，并符合项目运营服务清单的规定。经出租方审批通过的年度运营服务计划将作为评价承租方运维服务的依据。

★3、年度运营服务报告

承租方应在每个年度结束后的3个月内向出租方提交年度运营服务报告，总结分析年度运营计划执行情况。年度运营报告届时将作为评价承租方运营服务的依据。

4、项目业态正面清单

本项目承租方除按合同约定提供3岁以下婴幼儿照护服务外，出于加强与社区的联系，积极服务社区的考虑，在托育服务开放时间外，承租方可本着服务周边社区居民的原则，开展与托育行业相关的保本微利经营活动，包括但不限于婴幼儿早期发展类服务（提供早期发展类课程，涵盖认知、语言、音乐、体育等方面）、亲子活动、接送服务等。但具体经营活动与行为不能影响《房屋租赁合同》约定服务内容的正常履行且须向出租方进行书面报备并获得同意方可开展。

5、项目业态负面清单

正面清单以外的内容均不得开展。

（二）场地使用要求

在本项目租赁场地运营期间，承租方不得开展与托育行业无关的其它业务及出租方规定以外的项目；不得将物业转租或分租或以合作经营、共同经营、合伙经营等形式变相转租或分租。否则视为承租方严重违约，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

★（三）人员配备要求

根据《深圳市托育机构设置指南》，托育机构应配备具有完全民事行为能力，品行良好，身心健康，热爱儿童，热爱保育工作的综合管理、保育照护、卫生保健、安全保卫等工作人员。托育机构人员素质要求和配比不应低于《深圳市托育机构设置指南》相关要求，结合机构实际情况进行配备。其中：**托育机构负责人**应具有大专及以上学历、有从事儿童保育教育、卫生健康等相关管理工作3年及以上的经历，且经托育机构负责人岗位培训合格。**保育人员**应具有婴幼儿照

护经验或相关专业背景，受过婴幼儿保育相关培训和心理健康知识培训。保健人员应具有大专及以上学历，应经过妇幼保健机构组织的卫生保健专业知识培训合格。炊事人员上岗前应取得食品从业人员健康证》。保安人员应取得公安机关颁发的《保安员证》。

★（四）保育服务费收费标准与调价原则

根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（深府办〔2023〕11号）第六条规定，本项目保育服务费收费标准在政府最高限价下调 10%，原则上每年应根据上一年龙岗区月人均可支配收入对保育费收费标准进行动态调整。

承租方可在不超过合同约定限价和政府指导价的情况下，综合考虑当地居民收入水平、服务成本、合理利润等因素，根据市场自主定价并经出租方同意后实施。如日后深圳市出台有关普惠性托育机构收费标准，则承租方应按照政府相关规则与要求执行。

★（五）奖补资金的使用原则

根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（深府办〔2023〕11号）第五条明确要求建立与质量评估结果挂钩的普惠托育机构补助制度。

深圳市卫生健康委员会、深圳市财政局于 2024 年 2 月联合印发了《深圳市普惠托育机构补助暂行办法》（深卫健规〔2024〕1号）（以下简称“《补助办法》”），《补助办法》明确质量评估结果为三级及以上的普惠托育机构可申请相应补助，补助分为一次性建设（改造）补助和运营补助，且明确托育机构应当将补助资金用于提高托育服务质量、改善婴幼儿照护服务条件、开展婴幼儿照护服务从业人员培训和发放婴幼儿照护服务人员津贴等，其中运营补助用于保障从业人员待遇的比例不低于 60%。

若本项目未来申请到建设（改造）和运营补助，应按《补助办法》相关规定与要求执行。同时考虑该《补助办法》自 2024 年 3 月 15 日起施行，有效期 3 年，后续若有新政策文件出台，相关奖励与补助资金使用应按最新政策相关要求执行。若新政策文件中无明确使用范围与要求时，应优先考虑用于降低保育服务费收费标准，具体由出租方与承租方双方协商确认后实施。

★注：承租方应严格执行相关部门关于预付费有关规定，承诺按月收费，并按需开设三方监管账户，保育费及相关政府补贴接受三方监管账户监管，按银行及卫健委相关规定收取和支出费用。

★（六）托育服务开放时间

本项目涉及托育机构原则上每周开托时间不得少于 5 天，每天开放时间为 8: 10-17: 00，并提供相应机构内婴幼儿延长计时托收费服务。每天开放时间变更需经出租方审核同意后予以实施。

★（七）餐费收支监督

若托育机构配建自有厨房，承租方应对每日食谱、采购信息等进行公示，应本着保本经营原则经营收取餐费；若托育机构无条件建设厨房，采用配餐方式提供婴幼儿餐食，餐费实行代收代付模式，承租方不得从代收费中获取差价、返还款，不得擅自提高代收费标准，需对每日食谱、餐费流水、账目等信息进行公示。承租方应自觉并配合接受出租方及家长的监督，以确保婴幼儿餐费的使用落实，保障婴幼儿餐食标准。

★注：托育机构设置厨房自行供餐，参考调研数据，三餐两点餐费收取标准在 380-700 元/人·月区间。如采取由园外配餐企业集中配餐，按实际供餐价格，由托育机构代收代付。

（八）运营维护工作

承租方负责项目范围内所有设备设施的日常运营维护、大修重置等工作。承租方应配置有资质的专业管理、技术和操作人员管理本项目，谨慎运营项目保证其处于良好状态，及时对项目设施设备进行保养维修，并承担因此发生的所有费用。出租方有权对项目运营情况以及设施维护情况进行例行检查并提出整改意见。若承租方在所述意见通知的合理期限内怠于整改，则出租方有权委托第三方主体予以实施整改，相关整改费用由承租方承担。

（九）大修与重置

1、大修与重置计划

（1）正常年度大修重置计划根据设施设备的实际使用情况与设计使用年限，由承租方在每期运营服务方案中予以明确，大修重置计划应就项目所涉及的各类资产使用年限、维保标准编制详细清单，明确出租方和运营主体各自的责任义

务；年度大修与重置计划应与当年的年度运营服务方案一并提交出租方审查。因对项目运营造成重大影响，急需大修与重置的，承租方可临时提出大修与重置申请，出租方应及时予以处理。特殊情况双方另行协商。

（2）综合考虑龙岗区地理环境信息、托育行业平均的装饰装修及设施设备老化速率，以及拟保留的原有设施设备的设计使用年限等情况，本项目应在租赁期内第7年根据整体运营情况，对租赁房屋建筑装饰装修及相关设施设备等，进行一次整体大修重置，相关费用由承租方承担。否则视为承租方严重违约，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

2、大修与重置工作承担

承租方负责运营范围内所有设备设施的大修重置工作，并承担相应费用。

3、记录保存

承租方在合同有效期间应妥善保存与运营资产的维修、大修、重置有关的所有记录数据，供出租方随时查阅。

★（十）安全保障

1、保险购置

承租方应当为项目购买公众责任保险，根据活动性质购买额外公众责任保险。

2、安全生产

承租方应当严格遵守有关安全生产适用法律的规定，全面履行安全生产管理职责，承担发生安全事故相应的法律责任，加强安全生产管理、定期组织排查安全隐患、避免发生安全生产事故。

3、应急管理

承租方应当严格遵守相关规定，针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立健全应急管理机制体制、规章制度，并保证在出现突发状况时保障体系能够正常启动。

承租方应当制定各类应急处置措施、配备应急力量与物资，每半年组织一次培训演练，提高突发紧急情况和灾害事故下的应对处置能力。

4、卫生防疫

承租方须按照有关卫生防疫政策法规的规定，配合项目所在地卫生防疫部门做好卫生防疫工作，包括但不限于：

- (1) 建立防疫工作小组，配备必要的防疫人员；
- (2) 配备充足的防疫物资；
- (3) 建立健康档案，动态管理项目人员来往史、健康状况；
- (4) 做好人员活动区域的杀菌消毒工作。

因疫情影响项目建设及运营工作的，按照不可抗力的相关约定双方协商处理。

★八、资产移交

项目租赁期满或者本项目《房屋租赁合同》提前终止后，承租方需将物业房屋与相关设施按合同约定要求无偿移交给出租方或政府指定机构。项目租赁期满，正常移交的情况下，在承租方移交资产日6个月前，由出租方和承租方联合成立移交委员会（委员会主任由政府方人员担任），负责项目移交过程的相关事项，包括但不限于确定资产移交的范围、移交标准、移交程序等。具体如下：

(一) 资产的移交范围

在移交日，承租方应向出租方无偿移交项目全部权利和权益，包括：

- 1、项目所有建筑物、构筑物和装修装饰设施；
- 2、所有尚未到期、按其性质可以转让的保证、保险和其他的协议利益；
- 3、移交委员会认为保证项目的产出质量相较移交之前不降低而应纳入资产移交范围的其他资产、文件资料、权益或权利。
- 4、与运营、维护相关的运营记录和管理文件等资料。

注：在项目建设和运营过程中新增的与持续运营相关的可移动资产可由承租方自行处理。

(二) 移交的条件和标准

- 1、承租方应确保移交的项目全部资产不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。
- 2、项目设备、设施应符合项目协议约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。

(三) 移交程序

在确定资产移交范围和标准后，承租方按照移交程序进行资产移交。移交程序如下：

- 1、评估和测试

项目移交日前 6 个月，移交委员会可自行或聘请具有相应能力和资质的第三方检测机构对项目的资产能否达到约定的移交条件和标准进行评估测试。由此产生的费用由承租方承担。

2、资产修复

若评估和测试结果表明项目状况不符合约定的移交条件和标准，出租方有权要求承租方在移交前对项目设施进行相应的恢复性修理、更新重置，以确保项目资产在移交时满足约定要求。由此产生的费用由承租方承担。

3、资产移交

承租方负责移交范围内的资产清点、移交工作，并办理资产过户（如有）手续。承租方应在移交日后 1 个月内将项目现场不属于移交范围内的物品、资产从项目现场移走。由此产生的费用由承租方承担。但如果因一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，则上述费用由违约方承担。

出租方应配合承租方办理各项资产移交手续，并按约定接受承租方移交的相关资产。

（四）移交质量保障

在移交期间，承租方应做好现场保护工作，确保移交后场地内相关资产仍处在良好运行状态。

（五）期满人员接收

期满移交时，承租方员工视届时运营模式，由本项目后续运营方与承租方员工之间进行双向选择。

（六）移交相关税费

在期满移交时若产生相关税费，则相关税费由承租方承担。

★九、租金调整说明

根据《龙岗区政府物业出租管理实施细则》有关规定，租赁期内出租方每年根据承租方提交的年度运营总结报告视情况开展租金调整工作，若承租方累计运营期内净利润率高于 8% 时，则启动租金调整机制，开展物业租金评估、并结合承租方成本收益情况对物业租金进行调整；若项目净利润率不高于 8%，则不对租金进行调整，具体调整方式在房屋租赁合同予以约定。对于承租方提供的财务报告，出租方有权聘请第三方审计机构对其进行审计。

十、租赁合同履约评价

为确保承租方能按租赁合同约定提供高质量的普惠托育服务，本项目拟在项目全生命周期开展相关服务与管理质量评价工作，具体如下：

（一）评价主体

本项目由出租方对承租方的投资、建设、运营、维护、移交等工作质量进行评价。

承租方应做好项目投资、建设、运营、维护、移交等工作的日常管理和信息记录，积极配合开展本项目评价工作，并对所提供资料和信息的真实性、完整性、有效性负责。

（二）总体目标

总体目标是指该项目在全生命周期内预期达到的产出和效果；年度目标是根据总体目标和项目实际确定的具体年度预期达到的产出和效果，应当具体、可衡量、可实现。

本项目总体目标为：

1. 预期产出目标：在租赁期内，项目主要产出包括建设期内产出符合国家标准的建设内容等公共产品产出、运营期内对建设内容的运营维护等公共服务产出以及项目实施所带来的公共效益产出。其中，建设内容包括对龙岗区涉及的政府公配物业（勤诚达誉府）进行装修改造，将其打造为具有示范性和代表性的区级普惠性托育园。产出要求均应符合国家和行业相关技术规范和规程的要求，并达到交工、竣工验收合格以及开展运营服务的标准。
2. 预期效果目标：确保项目合作期内，承租方为托育机构所在街道、社区提供良好的托育服务，运营维护标准满足国家和地方行业规范。实现物有所值，项目具有可持续发展性，并得到服务对象、社会公众以及政府部门等各方的满意。
3. 项目管理目标：在项目全生命周期内的预算、监督、组织、财务、制度、档案、信息公开等管理情况均合理有效。

★（三）建设期合同履约评价

本项目建设期评价满分 100 分，实行扣分制，本项目整体竣工验收合格后，出租方根据相关国家标准对项目管理、项目产出、项目效果等内容进行评价。具体评价标准及办法参照附表 1。

当建设期履约得分<60 分，出租方可向承租方发出退出警示。如发生《项目建设期合同履约评价指标表》中▲项行为（共 6 项，详见附表 1）时，视为承租方严重违约，经整改后仍未符合要求或无法采取任何补救或整改措施时，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

★（四）运营期合同履约评价

运营期合同履约评价分为常规评价和临时评价。其中：

1、常规评价

承租方在运营期内须在每自然年度结束后 30 日内向出租方提交上一个年度的年度报告。年度报告包括但不限于：

- (1) 所有托育机构的运营情况报告、设施设备场地维护保养、专项检查记录的汇总表；
- (2) 相关的投诉、建议及处理情况汇总；
- (3) 运营维护安全相关的紧急事件、处理情况汇总等。

出租方应在承租方提交年度报告之日起 30 日内组织进行年度评价，并形成年度评价通报。本项目从项目管理、场所及设施维护、运营管理、项目效果评价、活动引进与媒体互动和获得奖项等方面，按《项目运营期履约评价指标表》（具体评价标准及办法参照附表 2）对本项目进行评价。

年度评价中，如发现承租方在项目运营维护中存在缺陷，则在年度评价通报中提出整改要求。承租方在接到年度评价通报后的 15 日内完成缺陷修复并进行书面反馈。修复缺陷的相关费用由承租方自行承担。未按时完成相应修复的在下年度运营期服务与管理情况评价相应扣分。

2、临时评价

出租方可以不定时自行对承租方的运营维护进行评价，如发现缺陷，则在 72 小时内以书面形式通知承租方。承租方在接到出租方的书面通知后，应在 2 日内修复缺陷并进行书面反馈，修复缺陷的相关费用由承租方自行承担。未按时完成相应修复的在当年度运营期服务与管理情况评价相应扣分。

无论是常规评价还是临时评价，承租方皆应及时修复缺陷且自行承担修复费用。

3、中期评价

中期评价是指在首次合同签订期满（5 年）前，由出租方对承租方在合同期

内的履约情况进行全面综合评估。若承租方在合同期内的履约评价结果中存在连续两次评价得分均 <60 分的，或者5年内存在三次及以上履约评价得分 <60 分的，则中期评价综合评定为不合格。

中期评价结论将作为租赁合同续签的依据。若中期评价结果为合格，则再行续签5年；若评价为不合格，则由出租方通过重新公开招租或法律法规政策规定的其他方式选择承租方。

★（五）移交期合同履约评价

出租方有权按届时有效的移交评价指标，对承租方移交项目情况进行量化评价。满分100分，若得分 <60 分，出租方可将该评价结果应用于本单位的供应商信用评价。具体评价标准及办法参照附表3。

（六）履约评价结果应用

履约期间发生以下情形，视为违约，按“提前终止”对应执行。

- (1) 若单次评价得分 <60 分的，视为一般违约。
- (2) 若连续两次评价得分均 <60 分的，或者5年内存在三次评价得分 <60 分的，视为严重违约。
- (3) 若承租方存在加建、扩建等违规建设行为，或因承租方原因推进不力导致项目建设、备案时间延误，或项目建筑设置不符合相关标准且经提醒拒不改正等行为，均视为严重违约。
- (4) 如项目出现重大安全生产事故、环境污染事故、虐婴虐童等，经查证原由与承租方有关的，视为承租方重大违约。

★十一、履约保证机制

（一）强制保险方案

项目建设运营期间可能遇到不可预期或不可控制的风险，承租方应按相关国家和行业的相关规定办理和维持合理的建设期、运营期保险，应根据项目的投资、建设和运营情况及时足额投保。

项目建设期强制保险内容至少应包含工伤保险。项目运营期强制保险内容至少应包含公众责任险。

除上述险种以外，承租方应该根据谨慎运营惯例购买相应险种，建立健全的保险体系，尽量降低可能的建设和运营风险。

（二）履约保证金

承租方按出租方指定方式缴纳履约保证金。在中标通知书发出后、正式签订租赁合同前，按中选承租方与出租方签订的租赁合同中约定租金的 10%计取，即租赁期 10 年（首次合同签订租赁期为 5 年，期满经区卫健委考核合格后，可续签 5 年）租金之和的 10%缴纳履约保证金（具体金额以招租文件要求及最终签订的《房屋租赁合同》为准）。出租方应在项目租赁期满且承租方完成合同约定的所有义务后按合同约定将履约保证金退还给承租方。

承租方发生一般违约行为时，出租方按合同约定不提取履约保证金；当承租方发生严重违约行为时，出租方按合同约定提取履约保证金数额的 50%；当承租方发生重大违约行为时，出租方按合同约定提取履约保证金数额的 100%。若发生《项目建设期履约评价指标表》《项目运营期履约评价指标表》《项目移交期履约评价指标表》中▲项行为时，视为承租方严重违约，出租方按合同约定提取履约保证金数额的 50%，经整改后仍未符合要求或无法采取任何补救或整改措施时，出租方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

（三）履约保证金的提取与恢复

承租方有义务保证项目履约保证金数额保持在《房屋租赁合同》约定的保证金数额。若履约评价过程中，承租方发生违约行为达到提取履约保证金条件时，出租方提取该金额至低于该约定金额，承租方应当按照《房屋租赁合同》约定在出租方提取后的 30 个日历天内将该保证金恢复至规定金额，且应向出租方提供履约保证金已足额恢复的证据。承租方未在前述期限内补足或恢复履约保证金相应金额的，每逾期一日出租方有权扣减未补足保证金数额的万分之五，且出租方有权提取履约保证金项下的余额，并有权提前解除《房屋租赁合同》。

承租方提交的履约保证金作为承租方履行在《房屋租赁合同》下项目的投资义务、建设义务、运营维护义务、移交义务和其他违约赔偿义务的担保。因承租方违约原因造成损失的，出租方提取履约保证金款项后仍不足以弥补损失的，出租方有权向承租方追偿。

（四）保育服务费专用账户

承租方应建立保育服务费专用账户。签约数字人民币，通过数字人民币账户收取保育服务费，接受预付款监管。

★十二、调整衔接机制

（一）应急处置

在本项目租赁期内，承租方应当制定突发事件应急预案。突发事件发生后，承租方应当立即启动应急处理程序，根据突发事件应对管理职责分工向有关部门报告，并将应急处理结果通报项目出租方。

（二）临时接管

临时接管包括承租方违约情形和其他情形。

1、承租方违约情形下的临时接管

本项目的临时接管原则上指合作范围内项目的临时接管，承租方在租赁期限内有下列行为之一的，出租方有权责令其限期改正，逾期不改的，出租方或政府指定的其它机构有权对出租方物业实施临时接管或终止协议：

- （1）擅自以出售、转让、抵押、质押等方式处置项目设施，或在项目设施上设置其他权利限制，导致本项目不能正常运营的；
- （2）不按约定提供托育运营服务的，或因维护保障不到位导致托育机构运营设施、服务标准严重低于约定要求的；
- （3）弄虚作假，非法套取、骗取政府补贴、优惠政策等，情节严重的；
- （4）因违法违规经营，被有关机关依法责令整改、整顿后仍不按要求整改、整顿的；
- （5）因管理不善发生重大质量、安全事故的；
- （6）擅自暂停或者终止运营服务，严重影响到社会公共利益和安全的；
- （7）因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，导致项目不能正常运营的；
- （8）项目存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的；
- （9）其它严重影响公共利益的紧急事件；
- （10）法律、法规、规章规定的其他情形或其他重大事项。

2、其他情形下的临时接管

虽然承租方不存在《房屋租赁合同》项下的违约行为，但如发生如下情形，出租方或政府指定的其它机构有权对本项目中项目实施临时接管：

- （1）发生紧急情况，政府方合理认为该紧急情况会导致人员伤亡、重大财

产损失或造成严重环境污染的；

（2）法律、法规、规章规定的其他情形或其他重大事项。

3、其他约定

在临时接管情况下，承租方应在接到临时接管通知后 48 小时内，无条件服从出租方或政府指定的其他机构接收或接管本项目的所有指令、命令，临时接管期间出租方或政府指定的其他机构负责在接管范围内组织正常运营维护工作，承租方应当在政府或其指定机构临时接管前善意履行看守职责，并继续履行相应义务，维持正常的服务，并应保证在出租方或政府指定的其他机构对本项目实施临时接管期间向出租方提供正常运营本项目所需的备品备件及资料。

出租方或政府指定的其他机构因承租方违约实施的临时接管，临时接管所产生的费用由承租方予以承担，临时接管期间的收入归出租方。

出租方或政府指定的其他机构因其他情形而实施的临时接管，临时接管所产生的额外费用由出租方予以承担。临时接管期间的相应收入（如有）依然归承租方所有。

★（三）提前终止

1、提前终止情形

在租赁期内，如果发生以下情形，《房屋租赁合同》可以提前终止：

（1）发生承租方严重违约事件时（如在现有场地加建、因承租方原因推进不力导致托育机构建设和备案时间延误、建设和设置不符合相关标准且经提醒拒不改正、年度考核不合格等），项目出租方有权提前终止；

（2）发生相关法律、政策变更或上级政府强制征收征用等行为，导致项目无法继续实施，协议无法继续履行，经双方协商一致，可以提前终止；

（3）发生不可抗力事件时，《房屋租赁合同》签订双方应共同应对风险，若此不可抗力事件导致项目无法继续实施，合同无法继续履行，则经双方协商一致，可以提前终止。

《房屋租赁合同》提前终止，项目其他协议自动提前终止。出租方应通过充分竞争的方式重新选择承租方。在新的承租方确定之前，为确保公共利益，出租方有权要求原承租方提供平稳运营，并根据合同的规定支付费用，原承租方需无条件配合。

2、提前终止补偿

房屋租赁合同履行过程中，（1）若因承租方严重违约导致合同提前终止的，由此造成的损失，出租方应积极向承租方追索；（2）若发生不可抗力或政府征用、收回或拆除租赁房屋，或出租方与承租方双方协商一致需要提前终止合同的，造成的损失由各自承担，出租方不做任何赔偿。

（四）项目改扩建

如届时根据适用法律、标准及出租方要求需进行项目改扩建的，承租方应按照出租方的要求实施，涉及到的资本性支出或运营成本的增加，后续可通过双方认可的其他方式予以平衡，并签订补充协议予以明确。

★十二、政策、法规及标准依据

本项目托育机构必须严格遵循托育服务有关规定，除以下规定外，凡涉及托育机构相关政策规范等，承租方务必遵照执行，如遇政策新增或修订，则按新政策执行：

- 《国务院办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》（国办发〔2019〕15号）
- 《国务院办公厅关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）
- 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- 《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》（发改社会〔2021〕895号）
- 《支持社会力量发展普惠托育服务专项行动实施方案（试行）》（发改社会〔2019〕1606号）
- 《托育机构登记和备案办法（试行）》（国卫办人口发〔2019〕25号）
- 《托儿所幼儿园卫生保健工作规范》（卫妇社发〔2012〕35号）
- 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016,2019年版）
- 国家卫生健康委关于印发《托育机构设置标准（试行）和托育机构管理规范（试行）》的通知（国卫人口发〔2019〕58号）
- 国家发展改革委等部门印发《养老托育服务业纾困扶持若干12政策措施》的通知（发改财金〔2022〕1356号）
- 国家卫生健康委办公厅关于印发《托育综合服务中心建设指南（试行）》

的通知（国卫办人口函〔2021〕629号）

- 《完整居住社区建设指南》
- 《托育机构婴幼儿喂养与营养指南（试行）》（国卫办人口函〔2021〕625号）
- 《托育机构消防安全指南（试行）》（国卫办人口函〔2022〕21号）
- 《国务院关于设立3岁以下婴幼儿照护个人所得税专项附加扣除的通知》（国发〔2022〕8号）
- 《国家卫生健康委发布关于做好托育机构卫生评价工作的通知》（国卫办妇幼发〔2022〕11号）
- 《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》（国卫人口发〔2022〕26号）
- 《3岁以下婴幼儿健康养育照护指南（试行）》（国卫办妇幼函〔2022〕409号）
- 《托育从业人员职业行为准则（试行）》（国卫办人口函〔2022〕414号）
- 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- 《广东省卫生健康委员会关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》（粤卫〔2023〕2号）
- 《广东省人民政府办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的实施意见》（粤府办〔2020〕5号）
- 《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 《深圳市卫生健康事业发展“十四五”规划》
- 《深圳市促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案（2020—2025年）》（深府办函〔2020〕27号）
- 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市“一老一小”整体解决方案的通知》（深府办函〔2022〕127号）
- 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（深府办〔2023〕11号）
- 《深圳市普惠托育机构补助暂行办法》（深卫健规〔2024〕1号）

- 《托育机构建筑设置标准》（深圳市工程建设地方标准 SJG 180-2024）
- 《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》
- 《龙岗区政府物业出租管理实施细则》
- 《深圳市托育机构设置指南》（2021 年）
- 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014, 2018 年版）
- 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
- 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 51 号）

注：本项目招租文件中未尽事宜以双方协商为准。

附表 1：

项目建设期合同履约评价指标表

项目整体竣工验收合格后，出租方主要从工程质量、安全管理、工期目标、环境保护等方面评价承租方的建设管理与建设质量，评价内容根据相关国家标准对项目工程质量、项目管理及项目社会影响等方面进行综合评价。

具体评价内容与标准如下：

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
1	项目管理 (40 分)	组织管理 (10 分)	建设管理制度 (2 分)	根据《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等有关法律、法规，结合本项目实际，建立建设管理制度，包括但不限于质量管理、组织管理、成本管理、进度管理、合同管理等。
			组织机构及人员配备 (8 分)	组建项目管理机构，组织机构合理，项目管理人员配备齐全，符合投标文件承诺。
		资金管理 (20 分)	承租方建设资金及时足额到位 (10 分)	评价承租方建设资金的到位率和及时性。 ▲累计延期超过合同约定期限 30 天的，视为承租方严重违约，出租方有权解除《房屋租赁合同》，启动退出机制。
			资金使用符合规定情况 (5 分)	评价承租方资金使用是否符合规定。 ▲如违规使用资金达 15 万元以上的，视为承租方严重违约，出租方有权启动退出机制。 ▲承租方在本项目建设期内抽回、侵占和挪用项目建设资金的，视为承租方严重违约，出

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
2	项目产出 (40 分)	建设标准 (10 分)		租方有权解除《房屋租赁合同》，启动退出机制。
			财务/资产管理制度健全 (5 分)	评价财务/资产管理制度是否健全。
			项目制度健全性、档案管理完整性、真实性、及时性 (5 分)	评价项目建设相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性
			项目信息公开性和及时性 (5 分)	评价承租方履行信息公开义务的及时性与准确性。
2	项目产出 (40 分)	建设标准 (10 分)	机构选址 (0.5 分)	1. 场地自然条件良好、交通便利，符合国家和省规定的安全、卫生、环保、消防、抗震、交通等相关要求； 2. 建筑设置：7 个班及以上建筑应独立设置；6 个班及以下时，可与居住、养老、教育、科研、文化、商务办公、产业研发等建筑合建，但位置应相对独立，并设有独立的出入通道。
			机构规模 (1 分)	收托总规模不超过 10 个班，且班型及班额符合要求： 乳儿班 (6-12 个月) 10 人以下； 托小班 (12-24 个月) 15 人以下； 托大班 (24-36 个月) 20 人以下； 混龄班 (18-36 个月) 18 人以下。
			场地设施 (1 分)	配备符合婴幼儿月龄特点的家具、用具、玩具、图书和游戏材料等，并符合国家相关安全质量标准和环保标准，登记造册，每半年盘点一次。玩具和图书种类应满足婴幼儿感知觉发展和早期学习需要，数量至少是班级婴幼儿的 3 倍
			楼层要求 (0.5 分)	婴幼儿生活用房应位于三层及以下；托大班可设在二层和三层，但二、三层总人数不超过 120 人，并应满足防火安全及疏散要求，设独

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				立的安全出口和疏散楼梯。
		生均面积（2分）		有符合要求的室外活动场地，且生均建筑面积不低于 6 m^2 。室外活动场地不符合要求时，生均建筑面积不应低于 8 m^2 ，并在室内设置公共活动空间。
		户外场地（1分）		有独立的室外活动场地，且室外生均面积不低于 2 m^2 ；室外活动场地设置安全防护设施；且应有 $1/2$ 以上面积在标准建筑日照阴影线之外，采用软质地坪、配备适宜的游戏设施。
		功能分区（4分）		<p>1. 生活用房面积宜人均 5 m^2，各班应为独立使用的生活单元，分区设计。其中乳儿班睡眠区 $\geq 25\text{ m}^2$、活动区 $\geq 15\text{ m}^2$，托小班和托大班的睡眠区和活动区可合用并在同一楼层，且面积托小班 $\geq 50\text{ m}^2$，托大班 $\geq 70\text{ m}^2$。</p> <p>2. 乳儿班应设独立的清洁台（区），托小班和托大班卫生间面积不低于 10 m^2。托小班每班应至少设 2 个大便器、2 个小便器，便器之间设隔断，设 3 个水龙头。托大班每班至少设 3 个大便器、2 个小便器，盥洗台至少设 4 个水龙头，卫生间与公共区域应有间隔。教职工的卫生间应单独设置，不应与幼儿合用。</p> <p>3. 招收乳儿班和托小班的机构宜设置哺乳室。</p> <p>4. 晨检室（厅）面积不小于 10 m^2，保健观察室面积不少于 6 m^2，内设幼儿床、幼儿专用蹲位和洗手池。</p> <p>5. 配餐间（区）整体环境及设施设备整洁卫生，配餐间（区）配置能正常运转的洗手、消毒、干手等设施。非自行加工膳食的机构配餐间（区）面积不低于 6 m^2。</p> <p>6. 多功能活动空间使用面积宜每人 0.65 m^2，且不应小于 40 m^2。室内墙面应具有展示教材、作品和空间布置的条件。</p>

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
质量 管理 (10 分)	工程质量 制度和体系 (1 分)	工程质量及工 程竣工验收 (5 分)	评价项目质量管理制度和体系的科学性和完 整性。 承租方在开始建设工程之前，须根据《建设工 程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理 条例》等有关法律、法规，结合本项目实际情 况建立一套完整的质量保证和质量控制方案 交出租方审查确认后执行，并作为验收依据 之一。	
			评价落实质量管理制度和措施	
		竣工验收备案 (2 分)	评价项目是否通过交工/竣工验收及交工/竣 工验收情况。 项目的装修工程须通过消防验收，所有项目 以承租方组织的竣工验收通过为准，若项目 工程交工/竣工验收不合格，则建设期评价为 不合格，按出租方下发整改通知书规定的时 限、要求进行整改；▲经整改后验收仍未合 格，视为承租方严重违约，出租方有权解除 《房屋租赁合同》，启动退出机制。	
			评价竣工验收备案履约情况。 承租方应按照适用法律及《房屋租赁合同》的 要求，在本项目工程竣工验收合格后完成竣 工验收备案，并在竣工验收完成之日起 6 个 月内向出租方提交下列项目备案资料： (1) 项目设施的全套施工和竣工验收记录； (2) 所有设备技术资料和图纸的复印件（包 括设备平面图、说明书、使用和维护手册、质 量保证书和验收记录）； (3) 出租方合理要求的与项目有关的其它技 术文件或资料。	
	进度 控制 (10 分)	施工进度计划 (3 分)	本项目开工之前，承租方应向出租方提交施 工进度计划，其中关键性节点和工期目标应 满足项目工期要求。	
		施工进度控制 (4 分)	承租方应按时向出租方提交工程建设进度月 报，月报应合理、详细地说明已完成的和在建	

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				<p>的建设工程进度和质量、工程投资完成情况、安全管理、预计完成工程的时间、存在的问题及处理意见、相关纠正措施等情况，以及出租方合理要求其说明的其他相关事项。如进度或质量发生问题的，月报应提出挽回的措施和计划。</p> <p>▲若因承租方原因未按时竣工验收，视为承租方严重违约，出租方有权解除《房屋租赁合同》，启动退出机制。</p>
		资金拨付和财务管理制度 (3分)		承租方应健全资金拨付和财务管理制度，并报出租方备案。在确保工程进度的前提下，承租方应坚持按计划、按程序、按工程进度支付资金。
		安全管理 (10分)	安全施工情况 (10分)	<p>评价建设期内承租方是否落实好安全施工措施，避免发生安全责任事故。</p> <p>发生安全事故的，以安监部门调查报告认定事故监管责任为准，如属承租方负主要责任的，▲发生重大事故及以上，视为承租方严重违约，出租方有权解除《房屋租赁合同》，启动退出机制。</p>
3	项目效果 (20分)	社会影响 (4分)	社会影响 (4分)	评价项目建设对社会发展所带来的直接或间接的正负面影响情况。
		互适性影响 (6分)	互适性影响 (6分)	评价项目建设期间，本项目与所在街道和社会公众之间的互适性影响。
		可持续性 (2分)	可持续性 (2分)	评价承租方是否做好项目运营准备工作，如资源配置、潜在风险及沟通协调机制等。
		满意度 (8分)	满意度 (8分)	政府相关部门、出租方、社会公众(服务对象)对承租方建设期间相关工作的满意程度。

- 注：1. 以上各指标的评价及评分细则以通过专家评审及出租方审批的评价工作方案（在项目执行阶段编制）为准。
2. 若国家或深圳市出台具体评价办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，届时以国家或深圳市出台最新的标准为准进行调整并执行。

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达普惠）

附表 2:

项目运营期合同履约评价指标表

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
1	项目管理 (10 分)	组织管理 (2 分)	项目运营管理 实施及组织保 障情况 (2 分)	1. 组建项目管理机构, 组织机构合理, 承租方 运营管理人配备齐全, 满足项目运营需要。
			会计核算规范 性 (2 分)	1. 项目的会计核算应符合国家财经法规和财务 管理制度以及内部会计控制规范、相关会计准 则的规定; 2. 项目资金应建立专户管理。
		财务管理 (4 分)	资金使用规范 性 (2 分)	1. 资金使用规范方面主要检查资金使用是否符 合国家相关法规、制度, 是否符合资金规定用 途, 费用标准、支付是否符合有关制度规定, 是否存在超范围、超标准支出, 虚列支出, 截 留、挤占、挪用资金的情况, 是否规范执行会 计核算制度, 支出凭证是否符合规定; 2. 对各托育机构申领使用政府提供的奖补资金 进行监督, 对申领使用奖补资金信息的真实性、 准确性进行定期抽查、核查, ▲杜绝以虚报冒 领等方式骗取奖补资金以及奖补资金的使用用 途不符合相关奖补政策文件要求的行为, 一经 发现则视为承租方严重违约, 出租方有权解除 《房屋租赁合同》, 启动退出机制; 3. 评价对托育服务相关保险的相关购买与使用 情况; 4. 评价对项目经营项目中预收服务费用的规范 管理。
			管理制度健全 程度 (1 分)	1. 评价项目各项管理制度是否健全。承租方应 结合本项目实际, 建立包括但不限于质量管理、 合同管理、采购管理、财务管理、资产管理、 岗位责任制度、安全制度、卫生保健制度、教 育教学制度、档案管理制度、后勤管理制度、 应急预案制度、质量督导制度等, 落实机构主 体责任。

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
		档案管理 (1分)	项目制度健全性、档案管理完整性、真实性、及时性 (1分)	1. 项目运营相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性。
		信息公开 (2分)	项目信息公开性和及时性 (2分)	1. 承租方履行信息公开义务的及时性与准确性。
2			场所维护管理 (5分)	1. 对室内建筑装饰材料进行巡查,发现松脱、损坏、变形等现象及时处理; 2. 对托育机构的门窗及关键附属部件进行巡查,发现问题及时修复; 3. 对屋面、卫生间及地下防水工程进行巡查,发现问题及时修复; 4. 应对建筑通风、排水、消防系统等关键部位进行维护和保养,如发现故障,应及时进行维修; 5. 上述内容的维护管养必须符合《婴幼儿托育服务规范》(T/GDEEA001-2019)的相关要求。
	项目产出 (80分)	项目维护 (20分)	配套设施维护 (5分)	1. 项目场地范围内的地面应保持平整、完好、安全,排水通畅,便于通行。地面出现破损、坑凹、隆起、水毁塌方等情况应及时修复; 2. 室内公共区域设施整洁完好、无倾斜,标线、指示牌字体完整、清晰、准确; 3. 照明设施应保持完好、安全,出现故障或者残缺应及时修复。灯杆、灯具、配电柜等照明设备和器材应定期维护,并应保持整洁、完好; 4. 本项目范围内的其他公共服务设施定期检查和维护,不影响正常使用; 5. 项目范围内的配套设施的维护管养必须符合《婴幼儿托育服务规范》(T/GDEEA001-2019)的相关要求。
			电力系统管理 (5分)	1. 保证正常供电,限电、停电有明确的审批权限并按规定时间公告通知; 2. 制订临时用电管理措施与停电应急处理措

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				<p>施并严格执行；</p> <p>3. 做好项目范围内电力设备的防雷、防触电、防漏电、防损害等防护工作；</p> <p>4. 对通讯、网络、门禁、监控、广播及其他弱电设施、设备故障、损坏及时进行维护、维修。</p>
		给排水系统管理（5分）		<p>1. 建立用水、供水管理制度，制定节水计划；</p> <p>2. 对项目范围内的供水水泵、阀门、管道等供水系统设施进行标示管理，定期检查运行情况，做好保养和记录；</p> <p>3. 发生跑、冒、滴、漏的现象应及时处理，防止浪费和事故发生；</p> <p>4. 遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水现象。</p>
	安全保障（20分）	运营安全管理（20分）		<p>1. 日常安全：①建立完善的婴幼儿接送制度；②落实安全管理主体责任，建立健全安全生产制度、安全检查制度和安全防护措施，配备必要的物防、技防设施，安装一键式报警，定期进行安全排查，设施、设备、用品用具及教玩具等维护管理到位，并有记录。</p> <p>2. 饮食安全：落实食品安全责任，加强食品安全日常监督管理，提供的食品和饮用水安全卫生，符合国家相关食品卫生标准，严把食材采购、储存、加工关。严格执行食品留样不少于125 克及冷藏存放 48 小时以上的规定，杜绝食品安全事故。</p> <p>3. 监控系统：建立照护服务、安全保卫等监控体系，实施封闭管理，监控报警系统确保 24 小时设防，婴幼儿生活和活动区域全覆盖，监控录像资料保存期不少于 90 日。</p> <p>4. 应急管理：制订重大自然灾害、火灾、食物中毒、突发社会治安事件、突发公共卫生事件的应急预案，提高安全风险防控能力，每半年安排一次消防、防爆、传染病应急演练，并有图片和记录。</p> <p>5. 安全培训：每年对工作人员进行 2 次安全教</p>

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				<p>育和突发事件应急处理能力培训，使工作人员掌握急救的基本知识和防范、避险、逃生、自救的基本方法，在紧急情况下必须优先保障婴幼儿的安全。</p> <p>6. 建筑安全：及时对项目的建筑使用安全检查，及时发现安全隐患，采取修缮、更换等措施整改消除；</p> <p>7. 消防安全：了解消防安全状况，明确消防安全隐患、整改、责任，对重大火灾隐患应提请主管部门督办、推动整改；</p> <p>8. 加强服务质量安全，对采购和使用耗材、托育器械等相关产品的监督管理。</p>
	项目运营（40分）	保育管理（15分）		<p>1. 保育环境：创设适宜环境，保证婴幼儿生活空间清洁卫生，安全温馨，便于开展活动。</p> <p>2. 保育要求：科学合理安排不同年龄段婴幼儿的一日生活和活动，关注个体差异，提供生活照料、安全看护、平衡膳食和早期学习机会。</p> <p>3. 游戏活动：以游戏为主要活动形式，合理搭配多种游戏类型，支持婴幼儿主动探索、操作体验、互动交流和表达表现，发挥婴幼儿的自主性，促进婴幼儿在身体发育、动作、语言、认知、情感与社会性等方面全面发展。</p> <p>4. 户外活动：合理安排作息时间，婴幼儿每日室内外活动不少于 180 分钟，其中户外活动不少于 2 小时（特殊天气情况除外）。</p> <p>5. 膳食管理：①科学制定每周食谱，做到品种多样、搭配合理，顺应喂养，保证婴幼儿膳食平衡；婴幼儿伙食与教职工伙食严格分开。非自行加工膳食的机构，应由符合资质的餐饮服务供应商配餐，送餐时间应控制在 30 分钟以内。配餐、分餐、进餐过程中，操作人员应佩戴防尘帽和口罩；②有特殊喂养需求的，婴幼儿监护人应当提供书面说明。</p> <p>6. 日常反馈：做好日常照护服务记录，内容应包括但不限于：婴幼儿喝奶、辅食、进餐、饮</p>

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
			从业人员配备与管理(8分)	<p>水、睡眠、大小便、户外活动、室内游戏、情绪等在园情况；并定期向婴幼儿监护人反馈，乳儿班每日反馈，托小班、托大班每周反馈，有特殊情况当日及时反馈。</p> <p>1. 机构负责人：具有大专及以上学历、有从事儿童保育教育、卫生健康等相关管理工作 3 年及以上的经历，且经托育机构负责人岗位培训合格，持有托育机构负责人岗位培训合格证。</p> <p>2. 保育人员：①应具有中职或普通高中及以上学历，具有婴幼儿照护经验或相关专业背景，受过婴幼儿保育相关培训和心理健康知识培训，并取得保育员/育婴员的《职业资格证书》或《职业技能等级证书》，与婴幼儿的比例不低于以下标准：乳儿班 1:3，托小班 1:5，托大班 1:7，混龄班 1:6。</p> <p>3. 保健人员：具有专科及以上学历，经过妇幼保健机构组织的卫生保健专业知识培训合格。收托 50 名及以下婴幼儿的，至少配备 1 名兼职保健人员；收托 50-100 名婴幼儿的，至少配备 1 名专职保健人员；收托 100 名以上的至少配备 1 名专职和 1 名兼职保健人员。</p> <p>4. 炊事人员：上岗前应取得《食品从业人员健康证》。收托 50 名及以下婴幼儿的，应配备 1 名炊事人员；收托 50 名以上的，每增加 50 名婴幼儿应增加 1 名炊事人员。外送餐的托育机构，应有负责分餐工作的人员。</p> <p>5. 保安人员：取得公安机关颁发的《保安员证》。100 人以下的托育机构应配备 1 名兼职的保安员，100 人以上或独立设置的托育机构应至少有 1 名保安员在岗。</p> <p>6. 消防专责人员：设有消防专责人员，并在“粤商通”上签订消防安全承诺，每月定期检查消防设备，并做好记录，确保消防设备完好、有效，且位置摆放正确。</p> <p>7. 食品安全检查专责人员：设有食品安全检查</p>

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				<p>专责人员。自制餐的托育机构，负责食品出入库、标准操作流程检查、食品留样、食堂卫生、饮用水质安全检查等；外送餐的托育机构负责食品留样、分餐间卫生、饮用水质安全检查等，并做好检查记录。</p> <p>8. 人员稳定性：本机构全部从业人员均与机构签订1年以上服务合同，且教师团队人员流动率≤15%/年，园长1年内不得更换。</p>
		收托管理 (5分)		<p>1. 服务协议：与婴幼儿监护人签订托育服务协议，内容应包括但不限于：合同期限、履约地点、服务方式及时间、收费标准、退费条件、双方权利及义务、保密事项、违约责任及争议处理办法等内容。</p> <p>2. 信息管理：制定并落实收托婴幼儿信息动态管理制度，建立收托婴幼儿花名册，及时采集、更新收托婴幼儿信息，内容应包括但不限于：婴幼儿姓名、出生年月、身份证号、家庭住址、监护人姓名及联系方式、居家喂养、睡眠等基本情况、健康状况、是否过敏体质、爱好习惯等信息；并与接触上述信息的工作人员签订保密协议。</p> <p>3. 家园联系：重视家园共育，建立并落实家长联系制度，成立家长委员会，并定期召开家长会议，落实家长开放日活动，接待来访和咨询，帮助在托孩子家长了解保育照护相关知识及技能。</p> <p>4. 信息公开：建立并落实信息公示制度，在机构醒目位置公示注册登记证明、备案回执、收费项目和标准、每周食谱、活动安排等，接受监督。</p> <p>5. 收托价格：定价合理，与所在区域房屋租金、人力成本及运营成本相匹配。</p>
		公益性产出 (5分)		按照合同约定的服务内容和频次开展相关公益性服务活动，每发现一次未按要求开展相关公益性活动扣3分。

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
			健康管理 (5分)	<p>1. 工作人员健康管理：建立并落实工作人员健康管理制度，所有工作人员上岗前均需取得医疗卫生机构健康检查合格证明；在岗期间每年进行 1 次健康检查；在岗工作人员患有传染性疾病的，应立即离岗治疗，治愈后需持健康合格证返岗工作；</p> <p>2. 婴幼儿健康管理：①建立并落实婴幼儿入托健康检查制度，入托前应完成适龄预防接种，并对婴幼儿身体状况、既往病史、过敏史进行询问、登记。离开机构 3 个月以上，返回时应当重新进行健康检查；②落实晨午检和全日健康观察制度，建立病儿隔离制度、传染病预防和管理制度，做好婴幼儿缺勤追查和因病缺勤婴幼儿情况登记，落实疾病预防和健康管理等工作；③对营养不良、贫血、超重和肥胖、龋齿等常见病进行登记管理，及时告知并督促家长进行矫治。</p> <p>3. 清洁消毒：严格执行消毒制度，婴幼儿水杯、毛巾应专人专用，每日消毒；餐具使用完毕立即清洗并高温消毒；被褥应隔离收纳，每周交家长清洗一次；教玩具应定期清洗消毒；并做好各项消毒记录。</p> <p>4. 食品卫生：生熟食应分类存放，刀具、砧板区分使用，餐点送达班级过程中应加盖，避免用手直接接触食物。</p> <p>5. 环境卫生：做好室内外环境卫生，建立并落实卫生消毒制度。消毒用品、消毒灯等设备齐全，会规范配置使用消毒液，规范使用消毒灯，并做好各项消毒记录。</p> <p>6. 发生卫生健康事故的，应依照卫生健康事故报告和调查处理相关要求，向事故发生地县级以上应急管理部门和出租方报告。▲故意隐瞒、拖延和知情不报的，视为承租方严重违约，出租方有权解除《房屋租赁合同》，启动退出机制。</p>

序号	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
				7. ▲每个签约合同期内(即每 5 年内)发生 2 次卫生健康事故含群体食物中毒、疏忽管理造成的喂养窒息及摔伤事故、未执行晨午检制度引发大面积交叉感染、因消毒不彻底导致手足口病、流感、诺如病毒等群体性传播事件, 视为承租方严重违约, 出租方有权解除《房屋租赁合同》, 启动退出机制。
3	项目效果 (10 分)		综合管理 (2 分)	1. 人员培训: 建立并落实工作人员岗前及在职培训制度, 保育人员接受不少于 120 学时的培训; 保健人员应接受过传染病防控及婴幼儿伤害预防培训; 每月至少召开一次教学例会或行政会议, 并有记录。 2. 职工权益: 依法与工作人员签订劳动合同, 保障工作人员的合法权益; 按月足额及时发放工资, 为所有适龄托育工作人员缴纳社保。 3. 意外保险: 机构应购买场地险或公共责任险。 4. 接受监督: 主动接受并配合卫生健康部门和其他有关部门的业务指导和监督管理, 发现问题及时整改; 家长对机构整体满意度较高, 无信访事件。
		满意度调查 (5 分)	满意度评价 (5 分)	1. 采取问卷调查的方式, 收集政府相关部门、项目实施机构、家长对承租方提供公共服务质量和效率的满意程度, 以平均分百分制为基准, 100 分对应 5 分, 其他分值采用直线内插法计算。 (5 分)
4	加分项 (6 分)	有效投诉及负面曝光 (5 分)	有效投诉及负面曝光 (5 分)	项目或项目服务人员因承租方的经营管理活动获得托育行业相关奖项 (或认证) 的, 按照相应奖项 (或认证) 的级别加分, 街道奖项加 0.5 分, 区级奖项加 1 分, 市级奖项加 2 分, 省级以上奖项加 3 分, 最高不超过 6 分。

注: 1. 以上各评价指标的评价及评分细则以通过专家评审及出租方审批

的评价工作方案（在项目执行阶段编制）为准。

2. 若国家或深圳市出台具体评价办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，届时以国家或深圳市出台最新的标准为准进行调整并执行。

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达普惠）

附表 3:

项目移交期合同履约评价指标表

序号	项目类别	基本指标	评分标准
1	成立移交工作小组	(1)在移交前 6 个月内成立不少于 3 人的移交工作小组 (2) 移交工作小组需配合出租方移交委员会的各项事宜	每不满足一项基本指标要求扣 1 分，并给予 5 天的整改时间，拒不整改或者整改不合格加扣 3 分
2	承租方情况	(1) 承租方因劳动纠纷影响项目如期移交； (2) 承租方应对有技术要求的监测系统、设备等操作办法和设备日常养护要求等对接收人员进行培训，直到接收人员熟练操作为止。	(1) 每项基本指标中的每处不达标扣 0.3 分； (2) 按照整改通知书要求的时限内完成整改，超过整改期未能完成整改或整改不合格的每处加扣 2 分。
3	移交的内容	(1)承租方运营期初接收的建筑物、构筑物等； (2)根据出租方要求，承租方投资的不可移动资产； (3)项目装修升级改造、管理和维护的档案资料、手册、图纸等； (4)与项目运营维护相关的技术、知识产权等； (5)与项目有关的未到期的保险受益权、保修权益（如有）； (6)除承租方自行添置的可移动设施设备外，移交委员会认为保证项目的产出质量相较移交之前不降低而应纳入资产移交范围的其他资产、文件资料、权益或权利。 注：在项目建设和运营过程中新增的与持续运营相关的可移动资产可由承租方自行处理。	(1)每项基本指标中的每处不达标扣 0.5 分； (2)按照整改通知书要求的时限内完成整改，超过整改期未能完成整改或整改不合格的每处加扣 2 分。

序号	项目类别	基本指标	评分标准
4	移交标准	<p>(1) 承租方应确保移交的项目全部资产不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何源自本项目的投资、建设、管理和维护的由承租方引起的环境污染及其他性质的请求权；</p> <p>(2) 项目设备、设施应符合移交委员会确定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况；</p> <p>(3) 运营期末设施应处于良好的运营状况并进行移交，移交设备、设施的标准应满足运营期满之时，根据合作协议约定，承租方应达到的运营标准。</p>	<p>(1) 每项基本指标中的每个资产不达标的扣 0.3 分；</p> <p>(2) 按照整改通知书要求的时限内完成整改，超过整改期未能完成整改的每处加扣 3 分。</p>
5	移交的时间	本项目需在运营期结束后的第一天完成移交	每延误一天扣 0.3 分
6	移交质保期	从移交之日起至新的运营机构接手前，承租方对移交的资产提供无偿保修服务。	<p>(1) 如在质保期资产发生质量问题，管理标准中每处不达标的扣 0.3 分；</p> <p>(2) 按照整改通知书要求的时限内完成整改，超过整改期未能完成整改的每处加扣 3 分。</p>

第三章 投标文件格式、附件

龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房
招租项目（勤诚达誉府）（C包）
(项目编号: JC922508188)

应 答 文 件

意向承租人(投标人)名称(盖章或签字按手印):
日 期: 2025 年 月 日

投标文件目录

<u>一、投标函</u>
<u>二、开标一览表</u>
<u>三、法定代表人证明书</u>
<u>四、法定代表人授权委托书（如有）</u>
<u>五、意向承租人（投标人）情况介绍</u>
<u>六、项目条件证明材料</u>
<u>七、根据评分因素及评分细则提供</u>
<u>八、交易保证金证明</u>
<u>九、其他材料</u>

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达誉府）

一、投标函

深圳市龙岗区卫生健康局/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

按照招租文件的要求，我方递交的投标文件及有关资料，自愿参加龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）的投标，并作出如下承诺：

1. 我方已详细阅读了全部招租文件，并明确知悉本项目的基本情况，包括但不限于物业性质、规划要求、使用现状、使用权人、租赁用途等情况，我方愿意承担由此带来的任何不利后果和法律风险，亦保证我方完全符合本项目的投标条件。
2. 我方承诺具备本项目所需的资金实力，确保项目不擅自改变物业使用用途。
3. 我方严格按照贵方提供的投标文件样本填写和提交相关内容，保证所提交的投标资料全部真实有效，并愿意向贵方及委托方提供任何与本项目有关的数据、情况和技术资料。
4. 保证遵守招租文件的规定，放弃提出对招租文件误解的权利。
5. 我方认可评审小组组成方式、评审程序、质疑（异议）投诉程序，承诺不对上述内容提出异议，充分尊重招标人的自主权。
6. 我方已认真核实了投标文件的全部资料，所有资料均为真实、合法有效材料。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我方的投标文件中存在虚假资料的，则视为我方隐瞒真实情况、提供虚假资料，我方愿意接受主管部门作出的行政处罚。
7. 我方完全尊重和服从评标委员会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最高并非意味着必定获得中标资格。
8. 如我方成交后，未按照招租文件要求或投标文件响应情况履行相应义务，或弃成交资格的，我方的交易保证金不予退还。

以上声明若有违反，一经查实，我方愿意接受有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

意向承租人（投标人）（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

联系方式：

联系地址：

日期： 年 月 日

二、开标一览表

项目名称：龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）

项目编号：JC922508188

意向承租方名称	投标报价	租期年限	备注
_____	人民币_____元/平方米/月	10年（即5年+5年（首次合同签订租赁期为5年，期满经区卫生健康局考核合格后，可续签5年））	/

备注：

1. 价格应按“招租文件”中规定的货币单位填写，本表格中“投标报价”请统一填写“人民币_____元/平方米/月”；报价统一用数字四舍五入精确到小数点后两位。
2. 意向承租人（投标人）应对月租金单价进行报价，投标报价低于项目要求的招租底价，将导致投标无效。
3. 意向承租人（投标人）如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。
4. **请严格按照以上格式和要求填写开标一览表，否则将导致投标无效。**
5. **在一个项目的开标一览表出现两个及以上报价的，或出现两个及以上开标一览表且报价不一致的，将导致投标无效。**

意向承租人（投标人）（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

日期：_____年____月____日

三、法定代表人证明书

_____同志（身份证号码：_____），现任我单位_____职务，
为法定代表人，特此证明。

有效日期：至 2025 年 ____ 月 ____ 日

备注：附上法定代表人身份证扫描件（须加盖公章）

意向承租人（投标人）（盖单位章）：

日期：2025 年 ____ 月 ____ 日

龙岗区卫生健康局龙岗区第一批普惠托育机构
用房招租项目（勤诚达誉府）

四、法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：兹授权_____（单位名称）的_____（姓名）为我方的代理人，其权限是：以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）的投标文件、开展项目有关事宜，其法律后果由我方承担。

有效日期：至 2025 年__月__日

代理人无转委托权，特此委托。

备注：附法定代表人授权委托人身份证扫描件（须加盖公章）

意向承租人（投标人）（盖单位章）：

法定代表人（如有，签字或签章）：

日期：2025 年__月__日

五、意向承租人（投标人）情况介绍

意向承租人（投标人）名称	
注册地址	
统一社会信用代码	
法定代表人	
经营范围	
其他说明	

备注：在按要求填写好此表格后，就意向承租人（投标人）整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）。

龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达普惠）

六、项目条件证明材料

（一）意向承租人（投标人）承诺书

致深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方_____（公司），统一社会信用代码：_____，报名参加龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府），郑重承诺如下：

一、我方承诺按交易公告要求所提交的报名资料全部真实有效、无弄虚作假行为，并愿意接受社会公众监督，承担由报名资料不实造成的不良后果。

二、本次物业交易申请，我方已熟知并自愿接受深圳交易集团有限公司龙岗分公司的各项规定和交易流程。

三、我方清楚贵公司对交易双方因交易及订立或履行合同所发生的任何争议均不承担任何民事责任。

四、中标（成交）人有下列行为之一的，视为违约，取消中标（成交）人资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照招租人要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，中标（成交）人应当依法承担相应赔偿责任：

（1）在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；

（2）在被确定为成交人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；

（3）经相关主管部门或评审委员会认定响应方之间相互串通、影响公平竞争的；

（4）经相关主管部门或评审委员会认定响应方提供虚假主体材料或证明文件的；

（5）存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。

因承租方原因未交纳交易服务费的，取消承租资格，将承租方交易保证金扣除服务费用后余额划转至招租人指定账户。

五、我方承诺项目成交后在交易结果公示期满后 7 个工作日内向贵公司支付交易服务费，交易服务费金额依据《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）业务收费标准的通知》（深交易〔2023〕69 号）执行。

六、我方报名前已充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及物业所在地的政策，意向承租人（投标人）自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵（包括且不限于物业内部原装修遗留间隔墙），并同意承担该瑕疵带来的全部风险。

承诺人（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

日期：2025年__月__日

备注：

以公司名义参与本次交易的，法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤诚达誉府）

（二）声明函

深圳市龙岗区卫生健康局/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方就龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府）（项目编号：JC922508188）的投标事宜郑重声明：

1. 我方与参与本项目投标的其他意向承租人（投标人），相互间没有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人的情况；

2. 我方不属于本项目招租人决策机构成员（如有）及其直系亲属控股或参与经营的企业；

3. 我方若成为本项目成交人，未经批准，保证不会将本项目物业转租、分租给第三方，如有违反，我方愿承担相应的违约责任，且本项目招租人无须对我方赔偿；

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿依法承担相应责任，并自愿承担投标无效的后果以及赔偿由此给招租人带来的一切经济损失。

特此声明。

备注：

1. 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

意向承租人（投标人）（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

联系方式：

联系地址：

日期：2025年__月__日

（三）营业执照扫描件（①如为总公司的提供总公司营业执照；②如为分支机构的提供分支机构营业执照以及提供总公司出具的愿为其参与本项目报名的行为以及履约等行为承担民事责任的承诺函及授权其参与报名的有效授权文件）；

（四）提供市场监督管理局网站或国家企业信用信息公示系统查询截图；

（五）提供企业 2024 年的纳税证明且纳税额不能为零。

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目（勤力诚达普惠）

七、根据评分因素及评分细则提供

(一) 条款总体响应表

序号	招标文件要求		意向承租人(投标人)响应
	差别项名称	差别项招标要求	差别说明
招标文件中标注“★”的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
招标文件中其他条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
招标文件中合同条款、补充文件、答疑中的条款			
1	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
...	...	见招标文件第__页第__条	差别为: __, 详见投标文件第__页第__条
除上述条款以外, 我司承诺全部接受并按照招标文件的商务及合同条款要求承担本项目。			

重要提示:

- 1、意向承租方须在仔细阅读招租文件后, 将投标文件响应与招租文件(含补遗、澄清文件)不一致的**★条款、其他条款**及合同条款填写在本表中, 包括高于或低于招标文件要求的所有条款。
- 2、投标文件中所有与招租文件和合同要求不一致的内容必须在本表中做出说明, 未在本表中做出说明的差异, 即使在投标文件的其他部分做出了说明, 招租人也有权在评标时或履行合同时拒绝接受, 并可要求意向承租人(投标人)按照招租文件的要求继续履行合同, 意向承租人(投标人)拒绝履行的将视为违约。
- 3、意向承租人(投标人)必须提供本表, 如对招租文件条款及合同内容完全接受, 则无需填写相关内容。
- 4、上表所列**★**内容为不可负偏离条款, 负偏离将视为未实质性满足招租文件要求作投标无效处理。

意向承租人(投标人)(盖章): _____

(二) 评分因素

商务部分

1 资金实力

2 托育机构备案及普惠经验

3 托育行业经验

4 餐食管理经验

5 公益性服务项目经验

技术部分

1 装修改造方案

2 运营管理监管

3 监督管理方案

4 团队配置方案

5 保育方案

6 安全应急预案

7 可持续发展规划和财务管理方案

（意向承租人（投标人）按照招租文件要求，自行提供相关证明材料）

八、交易保证金证明

深圳市龙岗区卫生健康局/深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方自愿报名参加 龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目（勤诚达誉府），按招租文件的规定，于 2025 年 月 日通过 银行转账 方式交纳交易保证金人民币（大写） 元（小写 ¥ ）。

意向承租人（投标人）名称（盖单位章）：

法定代表人或其授权代表（如有，签字或签章）：

日期：2025 年 月 日

附：

粘贴转账或汇款的银行凭证复印件，以公司名义参与本次交易的，法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

— 77 —

九、其他材料

(意向承租人(投标人)认为有必要提供的其他证明材料统一提供在本项中)

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目(勤力诚达普惠)

第四章 合同

(仅供参考)

深圳市房屋租赁 合 同

龙岗区卫生健康局龙岗区第二批普惠托育机构
用房招租项目(勤诚达集团)

房屋租赁合同

出租方(甲方): 深圳市龙岗区卫生健康局

通信地址: 深圳市龙岗区龙城街道和谐路 66 号

邮 编 : 518172 联系电话 28985098

社 会 信 用 代 码 或 有 效 证 件 号 码 :

委 托 代 理 人

通 信 地 址 :

邮 编 联系电话:

社会信用代码或有效证件号码: 110105055000000000

承 租 方 (乙)
方 方):

通 信 地 址 ；

邮 编 : 联系电话 :

社会信用代码或有效证件号码：

委 托 代 理 人 :

通 信 地 址 ；

邮 编: 联系电话:

社会信用代码或有效证件号码:

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市 龙岗区第三批公配物业（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用，租赁房屋出租面积共计 1053.59 平方米，详见表 1。

表1 本合同物业一览表

物业名称 (花园名称)	所属街道	详细地址	建筑面积 (m^2)	备注
勤诚达誉府	龙岗街道	2 栋二单元 01 层 09 号	242.40	
		2 栋二单元 01 层 08 号	160.05	
	五联社区	2 栋半地下 01 层 08 号	651.14	
		2 栋二单元 01 层 07 号		
合计			1053.59	

第二条 本项目为政府公配物业出租项目，土地和房屋建筑归属政府所有。在租赁期

间，租赁房屋范围内的土地使用权、房屋建筑所有权权属均不发生变更，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

乙方须根据托育机构建筑设计规范及设置标准等有关要求，结合 3 岁以下婴幼儿照护实际需求进行规划、装修，建成 1 家普惠性托育机构，并负责租赁房屋的运营管理，将租赁房屋打造成为质量有保障、价格可承受、方便可及的具有示范效应的普惠性托育机构，提升婴幼儿照护服务水平、服务能力，逐步满足人民群众对婴幼儿照护服务的需求，由龙岗区卫生健康局进行监督管理，乙方应积极配合，并在龙岗区卫生健康局指导下进行装修运营。

第三条 甲方授予乙方对租赁房屋进行投资、建设、运营维护，乙方对本项目总投资不低于本项目对应的估算投资额进行投资建设，具体在招租阶段明确，项目投资资金由承租方自筹。本项目的资本金比例按不低于项目总投资的 20% 确定。除资本金以外，承租方可通过其他资产贷款等合法方式进行融资或借贷，但禁止利用本项目及相关权益进行任何形式的融资或借贷。项目实施过程中，承租人不得变更实际控制人、实际控制股东，不得进行股权转让，如有上述行为，按“严重违约”执行。

第四条 乙方在甲方允许范围内提供日常托育、延时托育等服务，同时负责项目范围内全部资产设施的日常维护与管理（含大修），并根据相关政策要求及按照合同约定完成的公益性托育服务，通过适当的经营市场化业务取得经营性收入，收回项目投资及运营成本并获得合理收益，但产出内容不得影响日常托育服务，且须向出租方进行书面报备并获得同意后方可开展（公益性产出内容可视甲方要求适时调整），详见表 2 和表 3。

表 2 本项目日常服务产出一览表

序号	项目	运营维护内容描述	服务标准
1	场地日常维护	场地内设施设备的日常检查和维护、维修（含大修）及更新	可参考：《托育机构保育指导大纲（试行）》（国卫人口发〔2021〕2
2	经营性业务的日常经营管理	包括日常托育、延时服务、促进发展的特色游戏和体能活动等	

序号	项目	运营维护内容描述	服务标准
3	安全防护管理	托育机构做到无安全隐患，建立健全安全生产制度、安全检查制度和安全防护措施，建设照护服务、安全保卫等监控体系、突发公共卫生事件应急预案等安全防护管理	号）、《深圳市托育机构一日活动指引（试行）》等
4	卫生保洁	托育机构设备以及附属配套设施等的卫生保洁	

表3 本项目公益性产出一览表

序号	服务项目	要求	备注
1	科学育儿知识讲座	至少每2月组织1次，每年不少于6次	
2	亲子互动活动	至少每2月组织1次，每年不少于6次	
3	托育行业专题培训	至少每半年组织1次，每年不少于2次	
4	与托育、育儿相关的其他业务培训	至少每半年组织1次，每年不少于2次	
5	应急急救培训	配合婴幼儿照护指导中心开展托育机构应急急救培训，为培训提供场地及人员支持	
6	免费照护服务	开展社区托育服务试点工作，为辖区每个有需求的幼儿提供不少于10小时的免费照护服务	
7	托育服务数据收集与整理	做好托育服务数据收集整理工作，实时按需为出租方提供数据支持，确保数据真实可靠	
8	建立婴幼儿照护服务团队	打造一支专业规范的婴幼儿照护服务团队，做好区级普惠托育园示范带头作用，适时将团队经验辐射周边	
9	其他公益项目	政府采购或政府支持的公益项目，如妈宝课堂、培训等，以实际发生为准	

注：相关服务标准最终以经甲方确认的评价管理办法为准

第五条 租金支付与调整机制

5.1 租赁房屋的单位租金按房屋出租面积每平方米每月人民币_____元（大写：元）计算，月租金总额为人民币_____元（大写：_____元），年租金总

额为人民币_____元（大写：_____元）。

5.2 乙方应于_____年_____月_____日前交付首年租金，金额为人民币_____元（大写：_____元）。

5.3 第二年起，乙方应于每年_____月_____日前向甲方交付当年全年租金。

5.4 根据《龙岗区政府物业出租管理实施细则》有关规定，租赁期内甲方每年根据乙方提交的年度运营报告视情况开展租金调整工作，若乙方累计运营期内净利润率高于8%时，则启动租金调整机制，开展物业租金评估、并结合乙方成本收益情况对物业租金进行调整；若项目净利润率不高于8%，则不对租金进行调整。

第六条 租赁期及租赁房屋用途

6.1 乙方租用租赁房屋的期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共5年（首次承租政府物业的，可按标准享受3个月免租金装修期），期满经甲方考核合格后，再行续签5年，若不合格则由区卫健局另行通过重新组织公开招租或法律法规政策规定的其他方式选择承租方。

6.2 前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

6.3 租赁房屋用途： 普惠性托育机构

本合同租赁房屋的用途应与房地产权利证书的使用用途保持一致，未经有关部门批准禁止擅自改变用途。

第七条 履约保证金缴纳、提取及恢复

7.1 乙方按甲方指定方式缴纳履约保证金。按甲方与乙方签订的租赁合同中约定租金的10%计取，即租赁期10年（首次合同签订租赁期为5年，期满经区卫健局考核合格后，可续签5年）租金之和的10%缴纳项目履约保证金总额为人民币_____元（大写：_____元），甲方应在项目租赁期满且乙方完成合同约定所有义务后按合同约定将履约保证金退还给乙方。

7.2 乙方发生一般违约行为时，甲方按合同约定不提取履约保证金；当乙方发生严重违约行为时，甲方按合同约定提取履约保证金数额的50%；当乙方发生重大违约行为时，甲方按合同约定提取履约保证金数额的100%。若发生《项目建设期履约评价指标表》《项目运营期履约评价指标表》《项目移交期履约评价指标表》中▲项行为时，视为乙方严重违约，甲方按合同

约定提取履约保证金数额的 50%，经整改后仍未符合要求或无法采取任何补救或整改措施时，甲方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

7.3 若履约评价过程中，乙方发生违约行为达到提取履约保证金条件时，甲方提取该金额至低于该约定金额，乙方应当在甲方提取后的 30 个日历天内将该保证金恢复至规定金额，且应向甲方提供履约保证金已足额恢复的证据。乙方未在前述期限内补足或恢复履约保证金相应金额的，每逾期一日出租方有权扣减未补足保证金数额的万分之五，且甲方有权提取履约保证金项下的余额，并有权提前解除《房屋租赁合同》。

7.4 因乙方违约原因造成损失的，甲方提取履约保证金款项后仍不足以弥补损失的，甲方有权向乙方追偿。

第八条 甲方权利：

甲方有权对乙方履行协议行使检查监督权，包括：

8.1 租赁期内，自行或自费委托中介机构对乙方的建设、运营服务、物业及相关资产移交等进行全过程监管。包括项目招租、运营质量、风险控制、管理、安全、服务状况等进行实时监管和定期评估，并可定期将评估结果、整改情况向社会公示，接受公众监督；

8.2 受理社会公众对乙方的投诉，并进行核实处理；

8.3 有权要求乙方限期予以纠正与《房屋租赁合同》约定不相符的行为，并追究其相应的违约责任；

8.4 在发生《房屋租赁合同》所约定之临时接管情况下，甲方可行使对项目运营维护的介入权；

8.5 对项目运营中涉及公众利益和安全的重大事项具有监督权；

8.6 甲方有权按照考评办法对乙方建设、运营维护、物业及相关资产移交等方面内容进行考评；

8.7 乙方发生严重违约事件时，有权提前终止《房屋租赁合同》；

8.8 甲方有要求乙方提交项目财务报告及项目运营情况等材料的权利，并有权委托第三方审计机构对财务报告进行审计；

8.9 《房屋租赁合同》所约定的其他权利。

第九条 甲方义务：

- 9.1 负责协助乙方办理开展本项目所需要的相关行政手续,以便于乙方顺利开展经营活动;
- 9.2 租赁期内,如遇法律、法规及相关政策发生重大变化,对《房屋租赁合同》的履行构成实质性影响,甲方应积极与乙方协商解决,并采取合理措施避免各方的损失扩大;
- 9.3 遭遇不可预测的自然灾害等极端环境时,应积极协助乙方做好本项目范围内及相关范围的防灾减灾等相关工作;
- 9.4 不得滥用其行政职权、协议权利损害乙方的正当权益,除《房屋租赁合同》另有约定外,不得干预乙方的投资、运营、维护等正常经营;
- 9.5 为支持本项目发展和促进市场活力,甲方应根据法律法规的规定,在合适条件下积极协助本项目申请相应的专项资金或政府补贴补助,提供必要的政策指导,以推动项目服务质量提高;
- 9.6 确保各物业场地在乙方接收前已具备开展本项目建设及运营的基本条件;
- 9.7 法律、法规规定及《房屋租赁合同》所约定的其他义务。

第十条 乙方权利：

- 10.1 乙方按照合同约定,获得本项目场地使用和开展经营活动的权利,包括项目的运营维护管理权利。乙方开设的服务项目应体现普惠公益原则,市场化服务收费由运营机构根据市场自主定价(不超过合同约定限价和政府指导价),报甲方同意后实施;
- 10.2 在租赁期内,乙方享有项目房屋建筑、设施设备等资产的使用权和收益权并负责项目资产的运营、管理和维护。乙方对项目资产作任何处置前,需向甲方进行备案;
- 10.3 如因不可归责于乙方之事由导致履约不能的,则乙方有权与甲方就有关事宜进行沟通;
- 10.4 双方在房屋交付前共同确认房屋交付时所有物业房屋及其附属设施安全、合格(含空气质量)、设施设备的运行及使用情况,保障其处在良好使用状态中。如有项目工程或设备问题,乙方可向业主单位发起修缮申请,甲方负责在正式交付前完成修缮;
- 10.5 法律、法规规定及《房屋租赁合同》所约定的其他权利。
- 10.6 乙方有权利向甲方申请利用本项目获取国家专项资金或其他补助资金,用于本项目的建设和运营。

10.7 乙方向甲方提出资金申请时，需提供充足的申请材料。

10.8 乙方应当按照国家有关法律法规和本合同的约定，使用申请到的资金，用于本项目的建设和运营。

第十一条 乙方义务：

11.1 乙方负责本项目的投资、建设、运营管理、期满移交等一系列工作，承担相应费用和风险，并接受甲方及有关部门对本项目的检查、抽查和评价；

11.2 乙方在租赁期内严格按法律、合同规定及谨慎运营惯例持续、安全、稳定地提供服务，并确保本项目的运营、移交等达到《房屋租赁合同》约定的标准、规范；保证运营维护质量达到甲方要求的标准；同时还应合理控制运营成本，提高运营效率，保证本项目的社会效益及经营效益；

11.3 在租赁期内，在运营及不涉及商业秘密、不损害利益等前提下，乙方对于甲方、政府部门对本项目设施的参观、考察事宜给予必要的便利和配合；

11.4 在不可预见的自然灾害等极端环境下，乙方应积极配合甲方做好项目范围内及相关范围的防灾减灾等相关工作，不得以本项目对抗涉及公共安全及公共利益的事项；

11.5 根据适用法律、相关政策和谨慎运营惯例，自费购买并持有本行业适用法律和本项目要求的相关保险；

11.6 按照合同的约定，租赁期满后乙方应将本项目物业及相关设施（含装修改造形成的不可移动资产）等资产无偿移交给甲方或其指定机构，乙方负责移交范围内的资产清点、移交工作，并办理资产过户（如有）手续。乙方应在移交日后1个月内将项目现场不属于移交范围内的物品、资产从项目现场移走。由此产生的费用由乙方承担，但如果因一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，则上述费用由违约方承担；

11.7 甲方利用本项目进行相关示范创建、荣誉申请时，乙方应尽最大努力提供协助；

11.8 乙方应确保其签署的原材料或设备采购协议、承包协议及其他与本项目有关的任何协议，与《房屋租赁合同》的约定相互协调，不得妨碍甲方行使《房屋租赁合同》项下权利，不得妨碍乙方履行合同项下义务，不得将承包商、分包商、供应商的行为作为违约行为的抗辩理由；

11.9 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，不得利用租赁房屋从事违法行为；乙方不得

滥用《房屋租赁合同》项下权利损害国家、集体或者第三人利益，应当服从社会公共利益，履行对社会公益事业所应尽的义务和服务；

11.10 乙方有义务配合政府对项目全生命周期进行监督管理，定期向甲方提交财务报告、项目运营情况等材料；

11.11 乙方需提交由乙方承担的各类担保；

11.12 《房屋租赁合同》所约定的其他义务。

第十二条 其他费用

12.1 甲方负责本项目前期出租方案、合同编制及招租等工作，其中招租方案编制的费用由甲方承担；合同编制服务费与招租服务费由乙方承担（如有）。

12.2 甲方负责确认相关场地满足基本条件后交由乙方接收，并开展后续装修建设运营工作。

12.3 乙方负责除前述工作以外的其他建设工作，如项目设计、施工以及相关的报批报建手续，以及项目后续的运营管理，工作，并承担相关建设、运营成本。

12.4 在租赁期间，乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋（大厦）物业管理费、费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十三条 乙方应在租赁房屋施工前提交本项目建设方案。建设方案应明确本项目所采用的主要设备和技术参数标准不低于本项目的要求，并报乙方审定或备案后再行实施。

第十四条 项目各项设计文件乙方应依法依规履行正常审批、备案等程序，除外文件必须征得甲方认可后，方可作为执行项目下一步建设工作的依据。区卫生健康局、区住建局等相关部门有权就设计文件提出修改建议，若无正当理由，乙方不得拒绝修改建议。

第十五条 租赁期间若有重大设计变更（指涉及工程的建设规模、设计工程标准、主要设备更换等方面变更），乙方须征求甲方意见并取得甲方同意后方可实施。

第十六条 乙方应依法依规选定设计单位、施工单位，监理单位、全过程造价跟踪审核服务单位以及其他参建单位，由乙方选定，相关费用由乙方承担。

第十七条 乙方应当依法组织项目施工，并自觉接受建设行业主管部门、属地街道办等相关部门的监管，满足有关政策法规、建设行业主管部门有关安全文明施工、劳动保障、施工质量等要求。

第十八条 甲方有权对工程建设进行检查，若发现任何部分不符合相关要求的，甲方有权要求乙方限期改正，相关改正费用由乙方承担。若未能在期限内改正或改正不符合相关标准，甲方有权向相关主管部门提供线索，由相关部门对承租方作出相应处理。甲方对租赁房屋建设工程的监督、检查均不能减免乙方的任何义务、责任。

第十九条 鉴于项目普惠性、公益性，为确保项目的建设质量、功能与运营要求符合甲方要求，乙方应参考政府投资项目相关竣工验收流程与规定执行。

第二十条 项目整体竣工验收合格后，甲方有权组织竣工决算审计，由双方共同认可的第三方审计机构审核乙方的实际投资额。若实际投资额低于 427.47 万元时，甲方有权要求乙方补齐低于承诺投资额的差额部分，相应金额应按甲方要求期限转入区财政局指定专用账户。

第二十一条 乙方在本合同签订日起 3 个月内，须在框架方案（投标时提交）的基础上编制并提交本项目总运营服务方案。运营服务方案需科学、合理、可行，并满足本项目涉及的相关标准和规定的要求，并包括公益性托育服务的总体内容和标准，该方案经甲方审批后将作为项目未来运营的纲领性文件。

第二十二条 乙方应在下个年度开始前 3 个月向甲方报批下一年度运营服务计划，描述下一年度即将开展的运营服务内容、须甲方配合事项。其中首期运营方案应在运营期之前 3 个月内提交，并对本项目的运营计划、管理人员投入、物业管理、安全管理等内容进行明确。

第二十三条 乙方编制的年度运营服务计划原则上不得违反总运营服务方案，并符合项目运营服务清单的规定。经甲方审批通过的年度运营服务计划将作为评价乙方运营服务的依据。

第二十四条 乙方应在每个年度结束后的 3 个月内向甲方提交本年度运营服务报告，总结分析年度运营计划执行情况。年度运营报告届时将作为评价乙方运营服务的依据。

第二十五条 乙方应根据托育机构有关设置规范和要求，足额配备具有完全民事行为能力，品行良好，身心健康，热爱儿童，热爱保育工作的综合管理、保育照护、卫生保健、安全保卫等工作人员开展普惠托育服务。其中：

25.1 托育机构负责人：每个托育机构应各配备 1 名具体托育机构负责人，具有大专及以上学历、有从事儿童保育教育、卫生健康等相关管理工作 3 年及以上的经历，且经托育机构负责人岗位培训合格，持有托育机构负责人岗位培训合格证。

25.2 保育人员：具有中专及以上学历，婴幼儿照护经验或相关专业背景，受过婴幼儿保育相关培训和心理健康知识培训。与婴幼儿的比例不低于以下标准：乳儿班 1:3，托小班 1:5，托大班 1:7，混龄班 1:6。

25.3 保健人员：具有专科及以上学历，经过妇幼保健机构组织的卫生保健专业知识培训合格。收托 50 名及以下婴幼儿的，至少配备 1 名兼职保健人员；收托 50-100 名婴幼儿的，至少配备 1 名专职保健人员；收托 100 名以上的至少配备 1 名专职和 1 名兼职保健人员。

25.4 炊事人员：上岗前应取得《食品从业人员健康证》。收托 50 名及以下婴幼儿的，应配备 1 名炊事人员；收托 50 名以上的，每增加 50 名婴幼儿应增加 1 名炊事人员。采用集体用餐配送的托育机构，应有负责分餐工作的人员。

25.5 保安人员：保安人员应取得公安机关颁发的《保安员证》。100 人以下的托育机构应配备 1 名兼职的保安员，100 人以上或独立设置的托育机构应至少有 1 名保安员在岗。

25.6 消防专责人员：应设有消防专责人员，并在“粤商通”上签订消防安全承诺，每月定期检查消防设备，并做好记录，确保消防设备完好、有效，且位置摆放正确。

25.7 食品安全检查专责人员：应设有食品安全检查专责人员。自制餐的托育机构，负责食品出入库、标准操作流程检查、食品留样、食堂卫生、饮用水质安全检查等；外送餐的托育机构负责食品留样、分餐间卫生、饮用水质安全检查等，并做好检查记录。

第二十六条 乙方应与机构全部从业人员签订 1 年以上服务合同，且团队人员流动率 $\leq 15\%$ /年，托育机构负责人 1 年内不得更换。

第二十七条 保育服务费收费标准与调价原则

27.1 根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（以下简称“若干措施”）第六条规定，乙方保育服务费收费标准在政府最高限价下调 10%，原则上每年应根据上一年龙岗区月人均可支配收入对保育费收费标准进行动态调整。

27.2 乙方可不超过合同约定限价和政府指导价的情况下，综合考虑当地居民收入水平、服务成本、合理利润等因素，根据市场自主定价并经甲方同意后实施。如日后深圳市出台有关普惠性托育机构收费标准，则乙方应按照政府相关规则与要求执行。

27.3 乙方应建立保育服务费专用账户。签约数字人民币，通过数字人民币账户收取保育服务费，接受预付款监管。

第二十八条 奖补资金的使用原则

28.1 根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市关于发展完善普惠托育服务体系的若干措施的通知》（深府办〔2023〕11号）第五条明确要求建立与质量评估结果挂钩的普惠托育机构补助制度。

28.2 深圳市卫生健康委员会、深圳市财政局于2024年2月联合印发了《深圳市普惠托育机构补助暂行办法》（深卫健规〔2024〕1号）（以下简称“《补助办法》”），《补助办法》明确质量评估结果为三级及以上的普惠托育机构可申请相应补助，补助分为一次性建设（改造）补助和运营补助，且明确托育机构应当将补助资金用于提高托育服务质量、改善婴幼儿照护服务条件、开展婴幼儿照护服务从业人员培训和发放婴幼儿照护服务人员津贴等，其中运营补助用于保障从业人员待遇的比例不低于60%。

28.3 若本项目未来申请到建设（改造）和运营补助，应按《补助办法》相关规定与要求执行。同时考虑该《补助办法》自2024年3月15日起施行，有效期3年，后续若有新政策文件出台，相关奖励与补助资金使用应按最新政策相关要求执行。若新政策文件中无明确使用范围与要求时，应优先考虑用于降低保育服务费收费标准，具体由出租方与承租方双方协商确认后实施。

第二十九条 乙方应严格执行相关部门关于预付费有关规定，承诺按月收费，并按需开设三方监管账户，保育费及相关政府补贴接受三方监管账户监管，按银行及卫健局相关规定收取和支出费用。

第三十条 托育机构原则上每周开托时间不得少于5天，开放时间为8:10-17:00，每天并提供相应机构内婴幼儿延长计时托收费服务，每周/每天开放时间变更需经甲方审核同意后予以实施。

第三十一条 餐费收支监督

31.1 若乙方配建自有厨房，应对每日食谱、采购信息等进行公示，应本着保本经营原则经营收取餐费；若乙方无条件建设厨房，采用配餐方式提供婴幼儿餐食，餐费实行代收代付模式，乙方不得从代收费中获取差价、返还款，不得擅自提高代收费标准，需对每日食谱、餐费流水、

账目等信息进行公示。乙方应自觉并配合接受甲方及家长的监督，以确保婴幼儿餐费的使用落实，保障婴幼儿餐食标准。

31.2 乙方设置厨房自行供餐，参考调研数据，三餐两点餐费收取标准在 380-700 元/人·月区间。如采取由园外配餐企业集中配餐，按实际供餐价格，由乙方代收代付。

31.3 乙方应自觉并配合接受甲方及家长的监督，以确保婴幼儿餐费的使用落实，保障婴幼儿餐食标准。

第三十二条 运营维护工作

32.1 乙方负责租赁房屋范围内所有设备设施的日常运营维护、大修重置等工作。

32.2 乙方应配置有资质的专业管理、技术和操作人员管理本项目，谨慎运营项目，保证其处于良好状态，及时对项目设施设备进行保养维修，并承担因此发生的所有费用。

32.3 甲方有权对项目运营情况以及设施维护情况进行例行检查并提出整改意见。若乙方在所述意见通知的合理期限内怠于整改，则甲方有权委托第三方主体予以实施整改，相关整改费用由乙方承担。

第三十三条 大修与重置

33.1 乙方应根据设施设备的实际使用情况与设计使用年限，在每期运营服务方案中明确正常年度大修重置计划，就项目所涉及的各类资产使用年限、维保标准编制详细清单，明确双方的责任义务，并与当年的年度运营服务方案一并提交甲方审查。如发生对项目运营造成重大影响，急需大修与重置的情形，乙方可以书面形式向甲方提出大修与重置申请，甲方应及时予以处理。特殊情况双方另行协商。

33.2 租赁期内，乙方负责租赁房屋的大修重置工作，并承担相应费用。同时，乙方应妥善保存与运营资产的维修、大修、重置有关的所有记录数据，供甲方随时查阅。

33.3 综合考虑龙岗区地理环境信息、托育行业平均的装饰装修及设施设备老化速率，以及拟保留的原有设施设备的设计使用年限等情况，本项目应在租赁期第 7 年根据整体运营情况，对租赁房屋建筑装饰装修及相关设施设备等，进行一次整体大修重置，相关费用由乙方承担。否则视为乙方严重违约，甲方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

第三十四条 安全保障

34.1 乙方应为项目购买公众责任保险，根据活动性质购买额外公众责任保险。

34.2 乙方应严格遵守有关安全生产适用法律的规定，全面履行安全管理职责，承担发生安全事故相应的法律责任，加强安全管理、定期组织排查安全隐患、避免发生安全生产事故。

34.3 乙方应严格遵守相关规定，针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立健全应急管理机制体制、规章制度，并保证在出现突发状况时保障体系能够正常启动。

34.4 乙方应制定各类应急处置措施、配备应急力量与物资，每半年组织一次培训演练，提高突发紧急情况和灾害事故下的应对处置能力。

34.5 乙方须按照有关卫生防疫政策法规的规定，配合租赁房屋所在地卫生防疫部门做好卫生防疫工作，包括但不限于：建立防疫工作小组，配备必要的防疫人员；配备充足的防疫物资；建立健康档案，动态管理项目人员来往史、健康状况；做好人员活动区域的杀菌消毒工作。

34.6 若因疫情影响项目建设及运营工作的，按照不可抗力的相关约定双方协商处理。

第三十五条 资产移交

项目租赁期满或者本合同提前终止后，乙方需将租赁房屋与其相关设施按合同约定要求无偿移交给甲方或甲方指定机构。项目租赁期满，正常移交的情况下，在乙方移交资产日 6 个月前，由甲方和乙方联合成立移交委员会（委员会主任由甲方人员担任），负责项目移交过程的相关事项，包括但不限于确定资产移交的范围、移交标准、移交程序等。

35.1 **移交范围：**在移交日，乙方应向甲方无偿移交项目全部权利和权益，包括：项目所有建筑物、构筑物和装修装饰设施；所有尚未到期、按其性质可以转让的保证、保险和其他的协议利益；移交委员会认为保证项目的产出质量相较移交之前不降低而应纳入资产移交范围的其他资产、文件资料、权益或权利；与运营、维护相关的运营记录和管理文件等资料。在租赁期间新增的与持续运营相关的可移动资产可由乙方自行处理。注：在项目建设和运营过程中新增的与持续运营相关的可移动资产可由承租方自行处理。

35.2 **移交条件和标准：**乙方应确保移交的全部资产不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权，所有设备、设施应符合项目约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。

35.3 移交程序：在确定资产移交范围和标准后，乙方按照移交程序进行资产移交。移交程序如下：

评估和测试：移交日前 6 个月，移交委员会可自行或聘请具有相应能力和资质的第三方检测机构对项目的资产能否达到约定的移交条件和标准进行评估测试，由此产生的费用由乙方承担。

资产修复：若评估和测试结果表明项目状况不符合约定的移交条件和标准，甲方有权要求乙方在移交前对项目设施进行相应的恢复性修理、更新重置，以确保项目资产在移交时满足约定要求，由此产生的费用由乙方承担。

资产移交：乙方负责移交范围内的资产清点、移交工作，并办理资产过户（如有）手续。乙方应在移交日后 1 个月内将项目现场不属于移交范围内的物品、资产从项目现场移走，由此产生的费用由乙方承担。但如果因一方无故违约事件导致项目终止而需要提前移交，则上述费用由违约方承担。

35.4 甲方应配合乙方办理各项资产移交手续，并按约定接受甲方移交的相关资产。

35.5 在移交期间，乙方应做好现场保护工作，确保移交后场地内相关资产仍处在良好运行状态。

35.6 期满移交时，乙方员工视届时运营模式，由本项目后续运营方与乙方员工之间进行双向选择。

35.7 期满移交时，若产生相关税费，由乙方承担。

第三十六条 强制保险方案

36.1 项目建设运营期间可能遇到不可预期或不可控制的风险，乙方应按相关国家和行业的相关规定办理和维持合理的建设期、运营期保险，应根据项目的投资、建设和运营情况及时足额投保。

36.2 项目建设期强制保险内容至少应包含工伤保险；项目运营期强制保险内容至少应包含公众责任险。除上述险种以外，乙方应根据谨慎运营惯例购买相应险种，建立健全的保险体系，尽量降低可能的建设和运营风险。

第三十七条 履约保证金

37.1 乙方按甲方指定方式缴纳履约保证金。按甲方与乙方签订的租赁合同中约定租金的10%计取，即租赁期10年(首次合同签订租赁期为5年，期满经区卫健局考核合格后，可续签5年)租金之和的10%缴纳项目履约保证金，甲方应在项目租赁期满且乙方完成合同约定所有义务后按合同约定将履约保证金退还给乙方。

37.2 乙方发生一般违约行为时，甲方按合同约定不提取履约保证金；当乙方发生严重违约行为时，甲方按合同约定提取履约保证金数额的50%；当乙方发生重大违约行为时，甲方按合同约定提取履约保证金数额的100%。若发生《项目建设期履约评价指标表》《项目运营期履约评价指标表》《项目移交期履约评价指标表》中▲项行为时，视为乙方严重违约，甲方按合同约定提取履约保证金数额的50%，经整改后仍未符合要求或无法采取任何补救或整改措施时，甲方有权按照《房屋租赁合同》中约定的“提前终止”启动退出机制。

37.3 乙方有义务保证项目履约保证金数额保持在《房屋租赁合同》约定的保证金数额。若履约评价过程中，乙方发生违约行为达到提取履约保证金条件时，甲方提取该金额至低于该约定金额，乙方应当按照《房屋租赁合同》约定在出租方提取后的30个日历天内将该保证金恢复至规定金额，且应向甲方提供履约保证金已足额恢复的证据。乙方未在前述期限内补足或恢复履约保证金相应金额的，每逾期一日出租方有权扣减未补足保证金数额的万分之五，且甲方有权提取履约保证金项下的余额，并有权提前解除《房屋租赁合同》。

乙方提交的履约保证金作为承租方履行在《房屋租赁合同》下项目的投资义务、建设义务、运营维护义务、移交义务和其他违约赔偿义务的担保。因乙方违约原因造成损失的，甲方提取履约保证金款项后仍不足以弥补损失的，甲方有权向承租方追偿。

第三十八条 保育服务费专用账户

乙方应建立保育服务费专用账户。签约数字人民币，通过数字人民币账户收取保育服务费，接受预付款监管。

第三十九条 质量评价

39.1 为确保乙方能按合同约定提供高质量的普惠托育服务，在租赁期间，甲方定期开展相关服务与管理质量评价工作，对乙方的投资、建设、运营、维护、移交等工作质量进行评价，具体评价标准按招租文件执行。

39.2 乙方应做好租赁期内投资、建设、运营、维护、移交等工作的日常管理和信息记录，

积极配合开展评价工作，并对所提供资料和信息的真实性、完整性、有效性负责。

第四十条 调整衔接机制

40.1 应急处置：在本项目租赁期内，乙方应当制定突发事件应急预案。突发事件发生后，乙方应当立即启动应急处理程序，根据突发事件应对管理职责分工向有关部门报告，并将应急处理结果通报项目甲方。

40.2 临时接管：包括乙方违约情形和其他情形。

40.2.1 乙方在租赁期限内有下列行为之一的，甲方有权责令其限期改正，逾期不改的，甲方或政府指定的其它机构有权对租赁房屋实施临时接管或终止协议：

- (1) 擅自以出售、转让、抵押、质押等方式处置租赁房屋及其设施，或在房屋设施上设置其他权利限制，导致托育机构不能正常运营的；
- (2) 不按约定提供托育运营服务的，或因维护保障不到位导致托育机构运营设施、服务标准严重低于约定要求的；
- (3) 弄虚作假，非法套取、骗取政府补贴、优惠政策等，情节严重的；
- (4) 因违法违规经营，被有关机关依法责令整改、整顿后仍不按要求整改、整顿的；
- (5) 因管理不善发生重大质量、安全事故的；
- (6) 擅自暂停或者终止运营服务，严重影响到社会公共利益和安全的；
- (7) 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，导致项目不能正常运营的；
- (8) 项目存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的；
- (9) 其它严重影响公共利益的紧急事件；
- (10) 法律、法规、规章规定的其他情形或其他重大事项。

40.2.2 乙方不存在本合同项下的违约行为，但如发生如下情形，甲方或政府指定的其它机构有权对本项目中托育机构实施临时接管：

- (1) 发生紧急情况，甲方合理认为该紧急情况会导致人员伤亡、重大财产损失或造成严重环境污染的；
- (2) 法律、法规、规章规定的其他情形或其他重大事项。

40.2.3 其他约定

在临时接管情况下，乙方应在接到临时接管通知后 48 小时内，无条件服从甲方或政府指定的其他机构接收或接管本项目的所有指令、命令，临时接管期间甲方或政府指定的其他机构负责在接管范围内组织正常运营维护工作，乙方应当在政府或其指定机构临时接管前善意履行看守职责，并继续履行相应义务，维持正常的服务，并应保证在甲方或政府指定的其他机构对本项目实施临时接管期间向甲方提供正常运营本项目所需的备品备件及资料。

甲方或政府指定的其他机构因乙方违约实施的临时接管，临时接管所产生的一切费用由乙方予以承担，临时接管期间的收入归甲方。

甲方或政府指定的其他机构因其他情形而实施的临时接管，临时接管所产生的额外费用由甲方予以承担。临时接管期间的相应收入（如有）依然归乙方所有。

40.3 提前终止：

40.3.1 在租赁期内，如发生以下情形，本合同可提前终止：

（1）发生乙方严重违约事件时（如在现有场地加建、因乙方原因推进不力导致托育机构建设备案时间延误、建设和设置不符合相关标准且经提醒拒不改正、年度考核不合格等），甲方有权提前终止；

（2）发生相关法律、政策变更或上级政府强制征收征用等行为，导致项目无法继续实施，协议无法继续履行，经双方协商一致，可以提前终止；

（3）发生不可抗力事件时，《房屋租赁合同》签订双方应共同应对风险，若此不可抗力事件导致项目无法继续实施，合同无法继续履行，则经双方协商一致，可以提前终止。

40.3.2 若本合同提前终止，项目其他协议自动提前终止。甲方应通过充分竞争的方式重新选择其他承租方。在新的承租方确定之前，为确保公共利益，甲方有权要求乙方提供平稳运营过渡，并根据合同的规定支付费用，乙方需无条件配合。

40.3.3 租赁期间，若因乙方严重违约导致合同提前终止的，由此造成的损失，甲方应积极向乙方追索；若发生不可抗力或政府征用、收回或拆除租赁房屋，或甲方与乙方双方协商一致需要提前终止合同的，造成的损失由各自承担，甲方不作任何赔偿，但全额退回乙方提交的履约保函。

40.4 协议变更

40.4.1 在以下情形下，经双方协商可对本合同进行变更：

- ①适用的法律变化，影响任一方主要权利义务的；
- ②国家、行业及地方有关建设、运营和维护管养方面的标准提高；
- ③因不可抗力或非合同任一方的原因，导致合同部分条款无法履行；
- ④一方当事人丧失履约能力；
- ⑤因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

40.4.2 触发协议变更情形时，双方可就如何继续履行本合同进行协商，在双方协商一致的情况下签订补充协议对相应条款进行变更。

40.5 租赁期间，如发生适用法律、标准修订或更新，乙方应按照最新政策建设运营托育机构，使其符合现行法律法规及相关规范标准，由此产生的费用，由乙方承担。

第四十一条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第四十二条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，双方须在变更协议成立后三十日内到原房屋租赁登记备案机关登记备案。

本合同如与招租文件、承租方投标文件等有抵触之处，以招投标文件为准。招投标文件未约定事宜，以本合同及出租方案为准。

第四十三条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解或向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第四十四条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：_____

乙方送达地址：_____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第四十五条 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起三十日内到房屋租赁主管机关办理房屋租赁登记备案手续。

第四十六条 本合同以中文文本为正本。

第四十七条 本合同一式_____分，甲方执____份，乙方执____份，合同登记机关执____份，有关部门执____/____份。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

银行账号：

委托代理人（签章）：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

银行账号：

委托代理人（签章）：_____年_____月_____日

第五章 意向承租人（投标人）须知

一、名词释义

1. 招租说明

1.1 根据《中华人民共和国民法典》、《深圳市龙岗区财政局关于印发《深圳市龙岗区政府物业管理办法》四个配套实施细则的通知》（深龙财〔2021〕28号）等有关规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过公开招租择优选定成交人。

本招租文件的解释权归属招租人。

2. 定义

招租文件中下列术语应解释为：

2.1 “交易集团”系指深圳交易集团有限公司龙岗分公司；

2.2 “招租人”系指出租物业的龙岗区范围内的党政机关（含派出单位）、人大机关、政协机关、事业单位、群团组织；

2.3 “意向承租人（投标人）”系指参加投标竞争并愿意按照招租文件要求承租物业的依法成立的法人、其他组织或者自然人；

2.4 “合格的意向承租人（投标人）”系指必须符合下述 2.4.1 至 2.4.3 所有条款的意向承租人（投标人）；

2.4.1 按招租文件的规定递交了投标文件；

2.4.2 在同一招租项目中，未出现其他意向承租人（投标人）与其法定代表人相同的意向承租人（投标人）；

2.4.3 未出现意向承租人（投标人）与其母公司、全资子公司或控股公司，在同一招租项目中同时投标；

2.5 “成交人”系指招租人通过所选的定标方式选出，并经招租人确认的意向承租人（投标人）；

2.6 “评标小组”是招租人组建的专门负责本次招租中评标工作的临时性机构；

2.7 “合同”指由本次招租所产生的合同或合约文件；

2.8 “招租文件”系指为了使招租规范有序进行，经与招租人协商，制定的对意向承租人（投标人）有约束力的一系列文件；

2.9 “投标文件”系指意向承租人（投标人）响应招租文件编制一系列文件，并经意向承租人（投标人）或意向承租人（投标人）法人代表或法人代表授权人签字有效的文字资料；

2.10 招租文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招租文件内容的理解和解释。

2.11 “投标费用”系指意向承租人（投标人）应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标结果如何，意向承租人（投标人）应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。

3. 重要事项说明

3.1 资格审查

3.1.1 资格审查：采用资格后审，是指在开标后由评标委员会对意向承租人（投标人）进行资格审查。

3.1.2 资格审查不合格的意向承租人（投标人），其投标无效。

3.1.3 招租、投标纪律

意向承租人（投标人）不满足资格性条款和符合性条款中的任何一项的将视为投标无效。

4. 意向承租人（投标人）责任

4.1 欢迎诚信、有实力和有责任心的意向承租人（投标人）参与物业资产租赁交易。

4.2 意向承租人（投标人）在物业资产租赁交易项目投标过程中应诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况，不围标串标，不恶意质疑投诉。如违反上述要求，经核实后，意向承租人（投标人）的投标将作废，不予退还交易保证金。

5. 意向承租人（投标人）参加物业资产租赁交易的条件

5.1 意向承租人（投标人）应按照交易公告中要求交纳交易保证金并在指定的时间和地点进行报名，未按要求交纳交易保证金的意向承租人（投标人），不具备投标资格。

5.2 意向承租人（投标人）资格要求

参加本项目的意向承租人（投标人）应具备的资格条件详见本项目交易公告中“潜在承租方应具备的资格条件”的内容。

5.3 联合体响应

5.3.1 以下有关联合体响应的条款仅适用于允许意向承租人（投标人）组成联合体响应的项目。

5.3.2 由两个或两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个意向承租人（投标人）的身份共同响应时，应符合以下原则：

(1) 是否允许联合体参加投标，应当由招租人根据项目的实际情况和潜在意向承租人（投标人）的数量自主决定，如果决定接受联合体投标则应当在招租公告中明示；

(2) 意向承租人（投标人）的投标文件及成交后签署的租赁合同对联合体各方均具有法律约束力；

(3) 联合体各方应当签订联合体响应协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该协议随投标文件一并递交；

(4) 联合体成交后，联合体各方应当共同与招租人签订租赁合同，就成交项目向招租人承担连带责任；

(5) 以联合体形式参加招租活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他意向承租人（投标人）另外组成联合体参加同一合同项下的招租活动，出现上述情况者，其投标和与此有关联合体的投标将被拒绝；

(6) 本须知中“意向承租人（投标人）”一词亦指联合体各方，招租文件另有规定或说明的除外。

6. 投标费用

不论投标结果如何，意向承租人（投标人）应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。

7. 招租澄清

7.1 招租澄清的目的是澄清、解答意向承租人（投标人）在查阅招租文件后可能提出的与投标有关的疑问或询问。

7.2 意向承租人（投标人）提出的与投标有关的问题须在招租文件规定的澄清截止时间前以书面形式提交给招租人或交易集团，逾期不予受理。

7.3 招租人或交易集团将于在开标3日前统一答复。

7.4 如招租人认为有必要组织现场澄清会，意向承租人（投标人）应按照招租文件规定的时间或招租人另行书面通知（包括网站发布的通知）的时间和地点，参与现场澄清会。

二、招租文件

8. 招租文件的编制与组成

8.1 招租文件共分为交易公告、项目需求、投标文件格式及附件、合同和意向承租人（投标人）须知。除以上内容外，招租人在招租期间发出的澄清纪要和其他补充修改函件，均是招租文件的组成部分，对意向承租人（投标人）起约束作用。

8.2 意向承租人（投标人）获取招租文件后，应仔细检查招租文件的所有内容，如有缺漏应在澄清截止时间之前向招租人或交易集团以书面形式提交，否则，由此引起的投标损失自负；意向承租人（投标人）同时应认真审阅招租文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果意向承租人（投标人）的投标文件没有按招租文件要求提交全部资料，其风险应由意向承租人（投标人）自行承担，并根据有关条款规定，其投标有可能被拒绝。

8.3 任何人或任何组织向意向承租人（投标人）提交的任何书面或口头资料，未经招租人或交易集团在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招租文件的组成部分。招租人对意向承租人（投标人）由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

9. 招租文件的澄清

9.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人或深圳交易集团有限公司龙岗分公司提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式要求招标人对招标文件予以澄清。

9.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的时间内在深圳公共资源交易网站上以公告形式予以发布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间和内容明显影响投标文件编制的，应当相应延长投标截止时间。

9.3 招标文件的澄清在深圳公共资源交易网站上公布后，即视为已送达各投标人。

10. 招租文件的修改

10.1 招租文件发出后，确需要变更招租内容的，招租人可主动地或在解答意向承租人（投标人）提出的澄清问题时对招租文件进行修改，招租人应当在开标时间至少3日前，以网站公开发布方式通知所有意向承租人（投标人）。不足3日的，招租人或交易集团应当顺延开标时间。

10.2 招租文件的修改以网站公开发布方式发送给所有意向承租人（投标人），招租文件的修改内容作为招租文件的组成部分，并具有约束力。

10.3 招租文件、招租文件澄清（答疑）纪要、招租文件修改补充通知内容均以书面（包括网站公开发布方式）明确的内容为准。当招租文件、修改补充通知、澄清（答疑）纪要内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要）或修改文件为

准。

10.4 为使意向承租人(投标人)在编写投标文件时有充分时间对招租文件的修改部分进行研究,招租人或交易集团可以酌情延长递交投标文件的截止日期,具体时间将在修改补充通知中明确。

三、投标文件的编制

11. 投标文件的语言及度量单位

11.1 意向承租人(投标人)与招租人或交易集团之间涉及投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。意向承租人(投标人)随投标文件提供的证明文件和资料可以为其它语言,但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时,以中文为准,但翻译错误的除外。

11.2 除技术规范另有规定外,投标文件使用的度量单位,均采用中华人民共和国法定计量单位。

12. 投标文件的组成及格式

12.1 投标文件的组成

未提供完整的投标文件,将视为无效投标。

12.2 投标文件格式

如招租文件提供了投标文件格式,则意向承租人(投标人)提交的投标文件应毫无例外地使用招租文件所提供的相应格式(表格可以按同样格式扩展)。

13. 投标货币

本项目的投标应以人民币计。

14. 证明投标文件投标技术方案的合格性和符合招租文件规定的文件要求

14.1 意向承租人(投标人)应提交证明文件证明其投标技术方案合格性符合招租文件规定。该投标技术方案及其证明文件作为投标文件的一部分。

14.2 意向承租人(投标人)提供证明投标技术方案与招租文件的要求相一致的文件,可以是文字资料、图纸、数据或数码照片等,以证明意向承租人(投标人)响应的真实性。

14.3 为保证公平公正,除非另有规定或说明,意向承租人(投标人)对同一事项时,不得同时提供两套或两套以上的投标方案。

14.4 评标小组有权对以谋取成交为目的的技术规格模糊响应(如有意照搬照抄招租文件的技术要求)或虚假响应予以认定。意向承租人(投标人)上述行为一经发现或查实,除扣分或投标无效外,交易保证金不予退还,招租人可视情况报主管部门做进一步处理。

15. 投标文件其他证明文件的要求

15.1 对项目招租文件《评标信息》评分项中涉及的内容以及投标文件涉及的资质证书,意向承租人(投标人)应提供相关部门出具的证明材料加盖意向承租人(投标人)公章或签字加按手印,原件备查。上述证明材料应为证件正面、背面和附件标注的全部具体内容;有关材料的尺寸和清晰度应该能够被肉眼阅读、识别和判断。若意向承租人(投标人)未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的证明文件,评标小组有权认定其投标文件未对招租文件有关需求进行响应,涉及资格性检查或符合性检查的予以投标无效处理,涉及《评标信息》打分项的则该项评分予以0分处理。

15.2 本项目涉及提供的有关资质证书,若原有资质证书处于年审期间,意向

承租人（投标人）提供年审证明的可按原资质投标；若意向承租人（投标人）正在申报上一级别资质，在未获批准之前，仍按原级别资质投标。

16. 投标有效期

16.1 投标有效期为从投标截止之日起算起的日历天数，具体见“意向承租人（投标人）须知前附表”中投标有效期的天数要求。在此期限内，所有投标文件均保持有效。

16.2 在特殊的情况下，招租人在原定的投标有效期满之前，招租人可以根据需要以书面形式（包括网站公开发布方式）向意向承租人（投标人）提出延长投标有效期的要求，对此要求意向承租人（投标人）须以书面形式予以答复，意向承租人（投标人）可以拒绝招租人此项要求，而不被没收交易保证金，其投标在原投标有效期满后不再有效。同意延长投标有效期的意向承租人（投标人）不能要求也不允许修改其投标文件，但应当相应地延长投标担保的有效期，在延长的投标有效期内第五章第17条关于交易保证金的退还与不予退还的规定仍然适用。

16.3 成交人的投标文件有效期，截止于完成本招租文件规定的全部项目内容和租赁期限届满。

17. 交易保证金

17.1 交易保证金是为了保护招租人免因意向承租人（投标人）的行为而蒙受损失。招租人因意向承租人（投标人）的行为受到损害时可根据本文相关规定不予退还意向承租人（投标人）的交易保证金。

17.2 中标（成交）人有下列行为之一的，视为违约，取消中标（成交）人资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照招租人要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，中标（成交）人应当依法承担相应赔偿责任：

- (1) 在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；
- (2) 在被确定为成交人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；
- (3) 经相关主管部门或评审委员会认定响应方之间相互串通、影响公平竞争的；
- (4) 经相关主管部门或评审委员会认定响应方提供虚假主体材料或证明文件的；
- (5) 存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。

因承租方原因未交纳交易服务费的，取消承租资格，将承租方交易保证金扣除服务费用后余额划转至招租人指定账户。

17.3 如要求意向承租人（投标人）缴纳交易保证金的，意向承租人（投标人）必须按照招租文件要求如期缴纳交易保证金，否则视为投标无效。

17.4 交易保证金的退还处理（以招租公告为准）：

17.4.1 租赁合同签订后，成交人向交易集团提供《转账委托书》，交易集团在收到的5日内将成交人的交易保证金转交给招租人作为履约保证金。履约保证金金额大于交易保证金金额时，由成交人补齐差额。

17.4.2 成交人的交易保证金如需原路退回，需向交易集团提供履约保证金转账凭证，交易集团在收到的5日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

17.4.3 未成交的意向承租人（投标人）交纳的交易保证金，交易集团将在交易结果公示后的5日内无息原路返还。

四、投标文件的递交

18. 投标文件递交须注意的事项

18.1.1 本项目采用电子评标，意向承租人（投标人）只可通过阳光租赁平台进行递交电子投标文件，投标文件的编制操作具体至阳光租赁平台服务指南下载阳光租赁平台-用户操作手册（承租方），相关操作手册下载链接如下：<https://rent.szexgrp.com/page/guide/guide.html>。

18.1.2 如意向承租人（投标人）为企业或其他组织，投标文件须包含法定代表人证明书、法定代表人身份证、授权委托书（如有）、被授权人身份证（如有）。所有资料均加盖意向承租人（投标人）公章。如意向承租人（投标人）为自然人，投标文件须包含本人身份证件，签字并加按手印（如有电子章，可用电子章）。

未按照招租文件提供相关证明材料进行提交投标文件的，招租人或交易集团可概不接受。

18.2 投标截止时间

招租人或交易集团在招租文件规定的方式收到投标文件的时间不得迟于招租文件所规定的时间。

18.3 迟交的投标文件

因本项目为电子投标，意向承租人（投标人）逾期将无法上传投标文件至系统。

18.4 除了以下情形之外，投标文件递交截止时间前，招租人或交易集团不得拒绝任何已报名的意向承租人（投标人）的投标文件投标。

18.4.1 未在招租文件交易公告中规定的时间内递交的投标文件；

18.4.2 未按照招租文件交易公告中的要求提供相关证明材料进行提交投标文件的。

18.4.3 投标人制作的投标文件，如为加密文件，则需要在项目开标后的规定时间内进行解密；如为未加密文件，投标人在开标时无需进行解密操作。

19. 投标文件的修改和撤销

19.1 意向承租人（投标人）在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但意向承租人（投标人）必须在规定的投标截止时间之前，在系统中完成修改或撤回其投标文件。

五、开标

20. 开标

20.1 交易集团根据招租文件规定的时间进行开标，并宣读开标一览表。

20.2 递交投标文件：在招标文件要求的投标截止时间前在深圳阳光租赁平台进行递交。如未能在投标截止时间之前及时递交，所产生的不利后果由意向承租人（投标人）自行承担。

20.3 开标时，交易集团宣读意向承租人（投标人）名称、开标一览表的内容。

20.4 开标时不得拒绝任何已报名成功的意向承租人（投标人）通过深圳阳光租赁平台递交的电子投标文件投标。

20.5 开标时没有解密和读出的投标文件，在评标时将不予考虑。没有解密和

读出的投标文件将视为投标无效。

20.6 意向承租人（投标人）对开标有异议的，应当在开标时通过系统提出。

20.7 递交投标文件的投标人不足3家的，项目流标。

20.8 物业租赁公开招租项目开标结束后，招租方或评标专家应当依法对意向承租人（投标人）进行审查。

六、评标要求

21. 评标小组组成

21.1 开标结束后召开评标会议，评标小组由招租人依法组建，负责评标活动。

项目评标委员由专家和招租人代表组成，小组总人数为5人以上的单数，其中招租人代表不超过总人数的三分之一。评标专家的管理参照深圳市政府采购评标专家管理相关办法执行。招租人代表须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。

21.2 评标定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

21.3 评标活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评标过程和结果。

21.4 评标委员会工作要求本着公平、公正的原则，严格按照招租文件的各项规定和要求严谨、客观地进行评标。

21.5 必须按同一标准对待所有意向承租人（投标人）。

21.6 各评委必须以书面的形式作出自己评标意见的记录，并签名确认。

21.7 当评委意见不同时，采用少数服从多数的原则。在保留评委个人意见的前提下，服从多数意见。

21.8 除非招租文件中有明确规定，评标委员会判断投标文件的响应性，仅基于投标文件本身而不靠其它外部证据。

21.9 评委对评标结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数评委的意见，在评标结论上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意评标结论。

21.10 评标过程中不允许违背评标程序或采用招租文件未载明的评标方法或评标因素进行评标。

21.11 开标后，直到授予成交人合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及候选成交人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均严格保密。

22. 向评标小组提供的资料

22.1 公开发布的招租文件、答疑文件、澄清或修改文件等。

22.2 其他评标必须的资料。

22.3 评标小组应当认真研究招租文件，至少应了解熟悉以下内容：

（1）招租的目的；

（2）招租项目需求的范围和性质；

（3）招租文件规定的意向承租人（投标人）的资质；

（4）招租文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；

（5）招租文件所列示的投标无效条款一览表。

23. 独立评标

评标小组成员的评标活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、澄清有关

问题、比较与评价、确定候选成交人、编写评标报告的工作程序。

七、评标程序及评标方法

24. 投标文件的初审

24.1 投标文件初审包括资格性审查和符合性审查。资格性审查：依据法律法规和招租文件的规定，对投标文件中的资格证明进行审查，以确定意向承租人（投标人）是否具备投标资格。符合性审查：依据招租文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。

24.2 资格性审查：依据法律法规和招租文件的规定，对投标文件进行审查，内容详见《资格性审查表》。

24.3 符合性审查：依据招租文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。内容详见《符合性审查表》。

24.4 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评标带来不便，除法律法规另有规定外，评标委员会可以接受。

24.5 投标文件资格性审查表和符合性审查表内容所有条款均为投标无效条款，对不属于投标无效条款所列的其它情形，除法律法规另有规定外，不得作为投标无效的理由。意向承租人（投标人）若有一条审查不通过，则投标文件无效，按投标无效处理。

24.6 评审委员会作出无效标或者废标处理后，有效投标人数量不足3名的，应当宣布本次招标失败，重新招标。

25. 澄清有关问题

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标小组可以用书面形式（应当由评标小组签字）要求意向承租人（投标人）作出必要的澄清、说明或者纠正。意向承租人（投标人）的澄清、说明或者补正应当采用书面形式（由其授权的代表签字），并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。根据第26条，凡属于评标小组在评标中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

26. 错误的修正

26.1 评标小组将审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、意向承租人（投标人）是否提交了交易保证金、有无计算上的错误等。

26.2 算术错误将按以下方法更正（次序排先者优先）：

26.2.1 若投标文件开标一览表中投标总价与分项报价表中的总价不一致，以开标一览表投标总价为准；

26.2.2 若投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

26.2.3 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

26.2.4 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

26.3 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评标带来不便，评标小组可以接受。

26.4 根据上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，意向承租人（投标人）同意后，调整后的投标报价对意向承租人（投标人）起约束作用。如果意向承租人（投标人）不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝并且

其交易保证金也将被不予退还，并不影响评标工作。

27. 投标文件的比较与评价

评标小组将按照法律法规及规范性文件，仅对通过资格性审查和符合性审查的投标文件进行综合比较与评价。

28. 评标方法

28.1 评标是指招租人公开发布招租信息后征集到3个或以上符合条件的意向承租人（投标人），交易服务机构组织专家和招租人代表按一定比例组成评标小组，按照招租文件确定的评分标准和方法确定承租人的交易方式。

29. 编写评标报告

评标报告是评标小组根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，评标报告由评标小组全体成员签字。对评标结论持有异议的评标小组成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标小组成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标小组应当对此作出书面说明并记录在案。

八、定标及公示

30. 定标方法

30.1 评定不分离的，评标委员会按意向承租人（投标人）须知前附表规定的方式评标后，确定排名第一的意向承租人（投标人）作为预成交人。

30.2 评定分离的，评标委员会按意向承租人（投标人）须知前附表规定的方式评标后，推荐招租文件规定数量的成交候选人，推荐成交候选人不标明排序。定标由招租人按照相关规定自主组建的定标委员会负责。根据评标结果，招租人可采用抽签法、竞价法、自定法以及法律法规规定的其他定标方法确定成交人。

30.2.1 抽签法：是指候选成交人产生后，由招租人随机抽签的方式在候选成交人中确定成交人。

30.2.2 竞价法：是指候选成交人产生后，由招租人组织候选成交人进行二次竞价，最终报价最优的为成交人。

30.2.3 自定法：是指招租人组织定标委员会，由定标委员会在候选成交人范围内确定成交人。定标委员会成员应当由5人以上单数组成，由招租人自行组建。

31. 成交结果公示

31.1 为体现“公开、公平、公正”的原则，招租人确认成交人后，将在“深圳阳光租赁平台”（<https://rent.szexgrp.com/>）上发布成交结果公告。

32. 中标结果及中标通知书

32.1 中标结果公告公示期满无质疑投诉后，中标人应按照《缴费通知书》要求及时向交易集团支付交易服务费。

32.2 交易集团在收到交易服务费后及时向成交人发放《中标通知书》（成交通知书）。

32.3 中标通知书是合同的重要组成部分。

32.4 因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或终止的，交易集团有权收回中标通知书。

九、异议（质疑）和投诉

33. 异议（质疑）和投诉

33.1 异议提出

33.1.1 异议须以书面形式向深圳交易集团有限公司龙岗分公司提交，异议申请可采用现场递交、邮寄或电子邮件方式递交，采用邮寄方式递交的。现场递交、邮寄地址：深圳市龙岗区黄阁路 383 号深圳交易集团有限公司龙岗分公司。同一事项不得向不同主体重复提出书面异议申请。若在公示期内未提出异议，则视为认同该交易结果。

33.2 对交易集团组织实施的交易程序有异议的，由交易集团处理和答复；对实质性内容有异议的，可以向招标人提起，或者由交易集团接收后转呈招标人处理。

33.3 异议申请材料

33.3.1 异议申请人应当按照招标文件规定，以书面形式递交异议申请（申请材料必须加盖申请人公章）。

33.3.2 异议申请人提出异议申请，应当提交下列材料：

33.3.2.1 异议申请书；

33.3.2.2 主体资格证明文件；

33.3.2.3 异议事项的相关证据；

33.3.2.4 交易集团认为需要提交的其他材料。

33.3.3 异议申请人应当对所提交材料的真实性、完整性、准确性、有效性、合规性负责。

33.3.4 对交易结果提出异议的，必须是实际参与了项目投标的交易活动当事人。

33.4. 异议申请书内容

33.4.1 异议申请书应当包括下列内容：

33.4.1.1 异议申请人名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

33.4.1.2 项目的名称、编号；

33.4.1.3 具体、明确的异议事项和与异议事项相关的请求；

33.4.1.4 事实依据；

33.4.1.5 必要的法律依据；

33.4.1.6 提出异议的日期。

33.5 异议受理要求

33.5.1 申请人提交的异议申请符合规定的，交易集团应当受理；不符合规定的，交易集团应当告知需补正的材料和补正期限。

33.6 异议不予受理的情形

33.6.1 异议申请人未在异议期限内递交书面材料的；

33.6.2 异议事项未按照 33.2 规定进行申请的；

33.6.3 未按要求补正异议申请，或补正后，仍不符合要求的；

33.6.4 异议申请人就同一事项再次提出异议申请的；

- 33.6.5. 其他不符合受理条件的情形。
- 33.7 异议撤回
- 33.7.1 异议申请人可以在异议申请受理后撤回异议申请书。
- 33.8 异议处理结果答复
- 33.8.1 异议处理结果应当以书面形式答复。交易集团或招标人应自收到书面异议申请材料之日起 3 日内进行书面答复。
- 33.8.2 异议申请人对答复不满意或者被异议人未在上述期限内答复的，可以在收到答复之日起或者答复期满之日起 10 日内向相应的交易机构监管部门进行投诉，未提出异议的事项不得投诉。
- 33.8.3 投诉人对交易机构监管部门的处理决定不服或者交易机构监管部门未在上述期限内处理，可在收到处理决定或者上述期限届满之日起 60 日内申请行政复议，或在 6 个月内提起行政诉讼。

十、公开招租失败的后续处理

34. 公开招租失败的处理

34.1 本项目公开招租过程中若由于投标截止后实际递交投标文件的意向承租人（投标人）数量不足、经评标小组评标对招租文件作实质响应的意向承租人（投标人）不足等原因造成公开招租失败，可由招租人重新组织招租。

十一、合同的授予

37. 合同授予标准

本项目的合同将授予按本招租文件规定评标确定的成交人。

38. 接受和拒绝任何或所有投标的权力

交易集团和招租人保留在投标之前任何时候接受或拒绝任何投标或所有投标，以及宣布招租无效的权力，对受影响的意向承租人（投标人）不承担任何责任，也无义务向受影响的意向承租人（投标人）解释采取这一行动的理由。

39. 合同协议书的签订

39.1 成交人应按照招租文件和投标文件内容与招租人签订合同；合同的实质性内容应当符合招租文件和投标文件的规定。

39.2 成交人如不按规定与招租人签订合同，则交易保证金将不予退还，交易集团在扣除服务费后，将剩余的交易保证金转至招租人指定账户。

39.3 成交人应当按照合同约定履行义务，完成该项目，不得将该项目转让（转包）给他人。

40. 履约担保

40.1 在签订项目合同的同时，成交人应按《交易公告》中规定的金额向招租人交纳履约保证金。成交人为联合体的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合《交易公告》规定的金额、担保形式的要求。

40.2 若成交人未在合同规定时间内补齐履约保证金的，视为放弃交易，已交

纳的交易保证金不予退还，深圳交易集团有限公司龙岗分公司在扣除服务费后，将剩余的交易保证金转给招租人。

41. 腐败和欺诈行为

资产资源性交易要求合同项下的招租人和成交人在合同签订和实施过程中应遵守最高的道德标准。根据本要求，如果招租小组认为意向承租人（投标人）在本合同的竞争中有腐败和欺诈行为，则拒绝接受该投标。

（1）“腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响招租方或招租人在采购过程或合同实施过程中的行为；

（2）“欺诈行为”是指为了影响招租过程或合同实施过程而谎报事实，损害招租人的利益，包括意向承租人（投标人）之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺招租人从自由公开竞争所能获得的权益。

十二、特别说明

42.1 深圳交易集团有限公司龙岗分公司作为本项目的交易平台，仅负责发布本项目的招租信息、提供开评标场地设施，仅对招租所涉材料从投标角度进行程序性核查，深圳交易集团有限公司龙岗分公司不对项目标的合法性、意向承租人（投标人）文件等的符合性进行审查，意向承租人（投标人）应自行向招租人了解情况并自愿承担相应的法律风险。因本项目标的（含土地及物业）手续不齐全等原因造成成交人无法正常运营或使用的，由招租人和成交人自行沟通协商解决。

评审办法附表

1、项目基本信息

项目编号: JC922508188

项目名称: 龙岗区卫生健康局龙岗区第三批普惠托育机构用房招租项目(勤诚达誉府)

2、评审步骤

序号	评审步骤	分值
1	硬件信息评审	
2	初步评审	
3	价格修正	
4	详细评审	80
5	价格评分	20
6	综合评分	
7	评审报告	
8	评审结束	

3、评审条款

硬件信息评审

汇总规则: 按分项少数服从多数

序号	评审要素	评审标准
1	MAC地址检测	不同潜在承租方的MAC地址不能相同
2	硬盘序列号检测	不同潜在承租方的硬盘序列号不能相同
3	生成应答文件IP	不同潜在承租方生成应答文件的IP不能相同

初步评审

汇总规则: 按分项少数服从多数

序号	评审要素	评审标准
1	资格性审查表	
1. 1	意向承租人（投标人）具备招租文件所列的资格要求，且已提交相应的资格证明资料（详见交易公告—潜在承租方应具备的资格条件）。	意向承租人（投标人）具备招租文件所列的资格要求，且已提交相应的资格证明资料（详见交易公告—潜在承租方应具备的资格条件）。
2	符合性审查表	
2. 1	投标文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价。	投标文件载明的每月租金未低于招租文件载明的租金底价。
2. 2	意向承租人（投标人）按照招租文件规定的时间足额缴纳交易保证金。	意向承租人（投标人）按照招租文件规定的时间足额缴纳交易保证金。
2. 3	投标文件载明的租赁期限满足招租文件的期限。	投标文件载明的租赁期限满足招租文件的期限。
2. 4	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。	按招租文件所提供的样式填写投标函和承诺函；按招租文件的要求和格式提供投标文件。
2. 5	不同的意向承租人（投标人）的投标文件未出现非正常一致的情形。	不同的意向承租人（投标人）的投标文件未出现非正常一致的情形。
2. 6	法律、法规规定的其他情形。	法律、法规规定的其他情形。
2. 7	本项目分A、B、C共3个包组，依次评标。可兼投，不可兼中，已中标的供应商在本项目后续包组的投标作投标无效处理。	本项目分A、B、C共3个包组，依次评标。可兼投，不可兼中，已中标的供应商在本项目后续包组的投标作投标无效处理。

详细评审

汇总规则：⑥按分项得分直接求平均

序号	评审要素	评审标准	分值
1	商务部分		
1. 1	资金实力	一、评分内容：意向承租人（投标人）提供现有在运营托育机构2024年财务报表，运营良好（净利润 ≥ 0 ）的，每提供1个得1分，本项最高得2分。二、评分依据：意向承租人（投标人）提供2024年度经独立审计机构或会计师事务所出具的财务审计报告。	2

序号	评审要素	评审标准	分值
1. 2	托育机构备案及普惠经验	<p>一、评分内容：1. 意向承租人（投标人）2020年1月1日起至本项目投标截止日止（以备案回执落款日期为准），通过卫生健康部门备案且目前正在独立正常运营的托育机构数量，每提供1个备案回执，得2分，本小项最高得6分。2. 在评分内容1的基础上，提供的备案机构为普惠托育机构的，每提供1个普惠佐证，加2分，本小项最高得6分。以上两项累计最高得12分。</p> <p>二、评分依据：意向承租人（投标人）提供：1.（评分内容1）托育机构营业执照或其他依法登记证书、托育机构备案回执、托育机构的国家企业信用信息公示系统的国家企业信用信息公示系统截图，网址：http://www.gsxt.gov.cn（体现在营、开业）；2.（评分内容2）提供当地卫生行政部门官方网站公示的普惠托育机构名单或其他可证明普惠托育机构相关证明材料。（如提供的材料无法证明属于意向承租人（投标人），则认定为无效材料；材料需体现独立运营为托育机构，如提供材料为意向承租人（投标人）合作运营或共同运营的，则不得分。）</p>	12
1. 3	托育行业经验	<p>一、评分内容：意向承租人（投标人）运营的备案托育机构具有行政机关或事业单位委托的托育机构运营项目经验（如为长期运营），仅计算一个业绩），提供1个，得2分，本项最高得6分；二、评分依据：提供托育机构运营项目合同关键页扫描件（内容包含但不限于：托育所名称、合同盖章是否还为行政机关、事业单位，须提供相关证明材料，原件备查。（以上材料无法证明于意向承租人（投标人）的，则认定为无效材料；材料需体现意向承租人（投标人）独立运营的托育机构，如提供材料为意向承租人（投标人）的合作运营或共同运营方的，不得分。）</p>	6

序号	评审要素	评审标准	分值
1. 4	餐食管理经验	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）在评分项第2项托育机构备案及普惠经验”中提供的已备案的托育机构中，具备餐食管理经验的情况进行评分：意向承租人（投标人）所运营的托育服务机构具备自有厨房，有自行供餐经验，取得食品经营许可证，每提供1个，得2分，本项最高得6分；二、评分依据：提供意向承租人（投标人）所运营的备案托育服务机构的自有厨房的食品经营许可证。</p>	6
1. 5	公益性服务项目经验	<p>一、评分内容：1. 意向承租人（投标人）具有参与行政机关或事业单位组织的公益性服务项目经验。1) 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构具有创建省级向日葵亲子小屋”或其它针对0-3岁婴幼儿的省级公益性服务项目经验，每个得2分，此项最高得2分。2) 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构具有创建市级向日葵亲子小屋”或其它针对0-3岁婴幼儿的市级公益性服务项目经验，每个得1分，此项最高得1分。意向承租人（投标人）运营的同一机构同一服务项目分别获得省级和市级服务经验的，不可重复得分，不提供不得分。2. 意向承租人（投标人）运营的备案托育机构积极服务社会，2024年1月1日起提供科学育儿、亲子互动、医育结合活动等公益性活动10场次，可得1分，不满10场不得分。以上两项累计最高得4分。二、评分依据：（评分内容1）提供行政机关或事业单位签署的向日葵亲子小屋”项目委托实施协议书及相关佐证，或其它针对0-3岁婴幼儿项目文件佐证。（以上材料原件备查，如提供的材料无法证明属于意向承租人（投标人）的，则认定为无效材料，此项不得分。）（评分内容2）提供举办的科学育儿、亲子互动、医育结合活动等公益性活动佐证，含公益活动汇总表，上述佐证需经活动举办部门加盖公章。</p>	4
2	技术部分		

序号	评审要素	评审标准	分值
2.1	装修改造方案	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）投入区级普惠园的装修改造方案及运营时间计划表：包含但不限于拟装修工期、施工组织方案、施工质量保证措施、设备到位时间、试运营时间等。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据：提供的装修改造方案及运营时间计划表，原件备查。</p>	4
2.2	运营管理方案	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）对区级普惠园运营管理重点难点分析、应对措施等，包含但不限于日常工作流程、督导检查制度、环境卫生、环境安全管理。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据：意向承租人（投标人）提供项目运营管理方案，原件备查。</p>	4
2.3	监督管理方案	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）提供的设施维护、消防安全等所有监督管理方案，包含但不限于设备养护管理质量标准、日常设备检修与维护方案、运行监测与报告制度等。评审委员会根据方案的专业性、完整性、合理性、实用性、详细性进行打分：优得4分，良得3分，中得2分，差得1分，未提供方案的得0分。</p> <p>二、评分依据：意向承租人（投标人）提供监督管理方案，原件备查。</p>	4

序号	评审要素	评审标准	分值
2.4	团队配置方案	<p>一、评分内容：1、团队配置方案：意向承租人（投标人）提供区级普惠园的限责管理方案，包括但不限于园门、部门、资源、合作、管理等。业性、完整性和合理性，根据方案的实用性得8分，详细性进行打分，优得2分，良得6分，中得4分，差得2分，未提供方案的得0分。本项最高得8分。2、人员配置：（1）托育机构负责人：具备本科或以上学历得2分；保健员：具备本科或以上学历得2分；具有医学专业学历再加2分。本项最高得6分。以上两项累计最高得14分。</p> <p>二、评分依据：1（评分内容1）提供团队配置方案；2（评分内容2）涉及学历证书的，投标人提供学历证书原件，以及学信网查询记录，学信网无法查询的，可提供其他佐证材料，如发机构出具无法截图，扫描件或教具【或教育部门网站（http://pzwfw.cscse.edu.cn）在线查询截图】也予以认可。3（评分内容2）提供社保部门出具的投标人为托育机构缴纳的近1个月的社保证明文件，由社保局无法出具的证明（提供件）最近1个月的社保证明（提供件）提供的，则投标人的注册成立时间不足1个月（格式自拟），以往前承诺函返保的页数；如投标人注册成立时间不足1个月（格式自拟），可提供为退保的页数；如他无需劳动合同样件，提供相关材料是否得分为0分，以上提供材料判断是否得分为0分，提供材料不清晰导致无法识别的，均不得相应分。</p>	14

序号	评审要素	评审标准	分值
2.5	保育 方案	<p>一、评分内容：对意向承租人（投标人）根据区级普惠心园提供符合0-3岁婴幼儿身心发展规律且有特色的保育方案进行评分，包括但不限于以下内容：1、一日活动安排；2、保育课程设定；3、儿童（或家庭）健康公益讲座（或培训）安排；4、科学育儿公益活动安排；每提供以上一项内容得1分，全部满足得4分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：1、评价为优：方案满足招租文件要求，贴合3岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系健全，一日生活安排合理，健康讲座科学、合理、连贯，课程设置科学多元、有特色，连续性、可操作性强，加4分；2、评价为良：方案能满足招租文件要求，符合3岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系较合理，一日生活安排较合理，课程设置科学多元、可操作性尚可，加3分；3、评价为中：方案满足招租文件要求，较符合3岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系欠健全，一日生活安排尚合理，课程设置较单一、缺乏特色，连续性、可操作性不强，加2分；4、评价为差：方案满足招租文件要求，尚符合3岁以下婴幼儿身心发展规律，保育体系不健全，一日生活安排欠合理，课程设置单一、欠科学，连续性、可操作性差，加1分。二、评分依据：意向承租人（投标人）提供的保育方案。</p>	8

序号	评审要素	评审标准	分值
2.6	安全应急预案	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）提供的安全应急预案的内容进行评分，方案内容包括但不限于：1、应急团队组织架构；2、安全风险防范措施；3、各类应急处置方案（含突发事件、应急事件、意外伤害事件、公共卫生事件等等方面）；4、应急急救演练安排。每提供以上一项内容得1分，全部满分4分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：1、评价为优：方案充分完善，应急团队组织架构合理，有制定定期科学培训计划，防范措施急处置覆盖面广，加4分；2、评价为良：方案较完善，应急团队组织架构较合理，防范措施急处置覆盖面广，加3分；3、评价为中：方案欠健全，未制定定期科学培训计划，防范措施欠合理，应急处置覆盖面欠规范，加2分；4、评价为差：方案能满足招租文件要求，应急团队组织架构不健全，未制定定期培训演练计划，防范措施不合理，未制定应急处置方案，加1分。未提供不得分。二、评分依据：意向承租人（投标人）提供“安全应急预案”。</p>	8
2.7	可持续发展规划和财务管理方案	<p>一、评分内容：根据意向承租人（投标人）提供的可持续发展规划和财务管理方案内容进行评分，方案内容包括但不限于：1、中长期发展规划、目标；2、自有资金安排；3、资金来源；4、资金及资金保障措施。每提供一项内容得1分，全部满分4分。在此基础上，评审委员会根据意向承租人（投标人）提供的方案进行评价：1、评价为优：方案完整、合理、科学、更加完善、具有可操作性的，加4分；2、评价为良：方案较完整、较合理、较科学和操作性的，加3分；3、评价为中：方案完整性一般、合理性一般、科学性一般的，操作性一般的，加2分；4、评价为差：方案不完整、不合理、不科学的，加1分。未提供不得分。二、评分依据：意向承租人（投标人）提供“可持续发展规划和财务管理方案”。</p>	8

4、价格评分

价格评分

报价名称: 租赁价格

报价方式: 金额报价

价格得分满分: 20

评审价计算

评审价=有效租金报价(起始月租金单价)

评审基准价计算

评审基准价=通过初步评审的最高评审价(月租金报价)

评审基准价是否浮动: 否

价格得分计算

价格得分=其他

(有效租金报价/评审基准价) *20分

5、响应表

序号	唱读名称	唱读内容
1	潜在承租方名称	
2	租赁价格	