

深圳市儿童乐园改造提升特许经营 项目市场测试任务书

编制时间：二〇二四年九月

项目背景及测试说明

致潜在社会资本合作方：

为便于社会各方对深圳市儿童乐园改造提升特许经营项目（以下简称“本项目”或“项目”）充分了解并提供本项目的设计、建设及运营方案，现就深圳市儿童乐园项目背景介绍如下。

深圳市儿童乐园于 2011 年 8 月开始运营，现因大部分设施老旧严重、超过设计使用年限，存在一定安全隐患，亟需对儿童乐园内的建筑和游乐设施等进行改建工作。结合《关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见》（国办函〔2023〕115 号）《基础设施和公用事业特许经营管理办法》等最新政策文件要求，本项目符合政府和社会资本合作新机制下使用者付费类特许经营项目的特征，拟采用特许经营模式引入社会资本方对深圳市儿童乐园开展改造提升工作。

为此，福田区城市管理和综合执法局将作为本次市场测试会的主办方，负责本次市场测试会的筹办工作。期望在本测试会中，各潜在社会资本方能准确了解项目运作目标 and 责任宗旨，针对项目设计、建设以及运营中的关键问题或疑虑点提供建议方案，方案内容尽可能结合项目实际状况和市场发展态势，并做到切实可行。各潜在社会资本方的建议方案将为本项目核心边界条件、采购要求等提供有力的编制依据。

对本次市场测试会有参会意向的潜在社会资本方需按要求填报相关信息，并在本市场测试公告规定的时间内将相关应答文件发送至指定邮箱。

一、项目基本情况

1. 项目名称：深圳市儿童乐园改造提升特许经营项目。

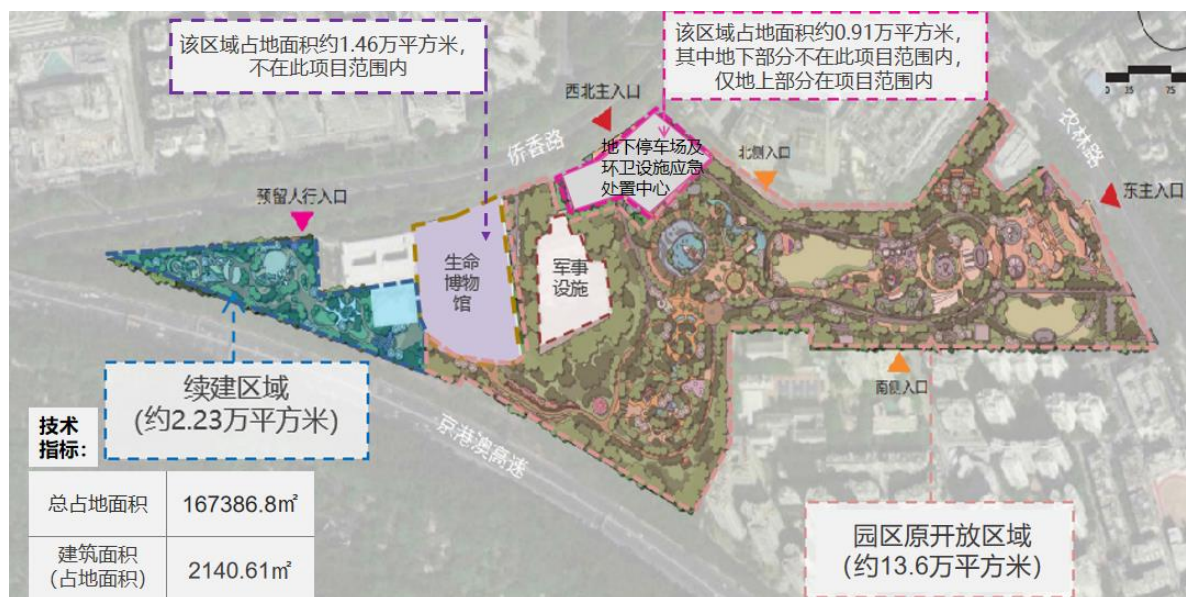
2. 项目建设地点：位于福田区农林路以西，侨香路以南，京港澳高速公路以东，呈狭长形围合。



图 1 项目地块区位

3. 实施机构：深圳市福田区城市管理和综合执法局。

4. 建设规模：本项目用地面积暂定为 167386.8 平方米，含园区原开放区域、续建区域和地下停车场及环卫设施应急处置中心的地上部分。



注:儿童乐园地下停车场及环卫设施应急处置中心项目为拟规划建设项目, 该项目不属于本项目建设及运营范围。该区域地上部分属于本项目建设及运营范围, 且建设时间需根据地下部分的实际建设时间决定, 应充分考虑整体衔接。建议该区域的地上部分在停车场项目实施前由社会资本方按现状运营, 停车场项目实施后可结合整体配套进行升级, 考虑衔接成本问题, 该区域地上部分可设置为绿化用地, 具体由社会资本方结合设计方案及运营需求确定。

图 2 项目总平面图

5. 项目总投资: 项目的初始总投资由各社会资本方结合项目特点及设计方案进行拟定, 且后续由社会资本方全额投资进行建设。

6. 运作方式: 本项目采用特许经营 ROT (改建—运营—移交) 的运作模式, 由福田区政府授权福田区城市管理和综合执法局采购社会资本方, 初步计划由中标社会资本方独资成立项目公司, 开展本项目的投融资、改建、运营维护以及移交等工作。交易结构如图 3。

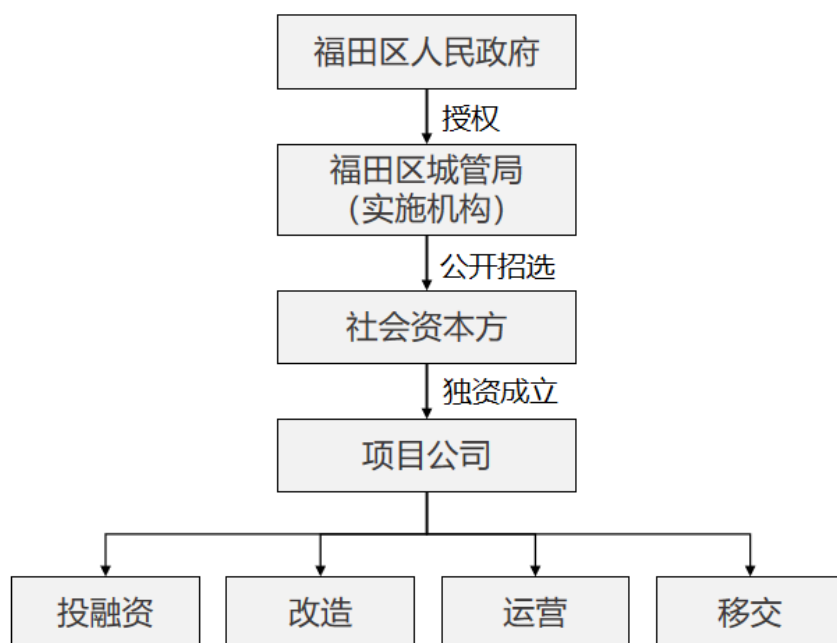


图 3 交易结构图

7. **资金筹措：**本项目由中标社会资本方独资成立项目公司。社会资本方可通过融资途径解决除资本金以外的资金，且由社会资本方根据需要对融资提供增信措施。

8. **回报机制：**使用者付费。**政府方在特许经营期间不另行投入任何资金或补贴，社会资本方自负盈亏。**

二、 核心边界条件

1. **整体任务：**拟选择社会资本方在特许经营期内负责深圳市儿童乐园整体的投资、改建、运营维护（详见第5点“运营内容”）和移交工作，并接受区城市管理和综合执法局监督考核。特许经营期内，社会资本方应负责无动力游乐设施、有动力游乐设施、其他设施设备的重置更新。特许经营期满后，社会资本方需保障项目设施的完整性以及安全性

能等指标达到国家及深圳市关于儿童乐园的运营标准，并移交给政府方或政府方指定的机构。

2. 合作期限：建设期与运营期合计原则上不超过 40 年。其中建设期由社会资本方根据投资规模自行拟定；运营期可根据运营情况分别设置二消部分¹运营期及其他部分运营期，且二消部分运营期原则上最长不超过 8 年，但与乐园特色主题 IP 有关商品的运营期除外且运营年限不得超过其他部分运营期。

3. 建设内容：本项目改建范围的占地面积拟定为 167386.8 平方米，计划由社会资本方对儿童乐园进行整体规划设计，并对园内的管理建筑、游憩建筑、服务建筑、绿化用地、游乐设施等进行改造。其中，园区内游乐设施建议以 B 级设施为主，如确需配置 A 级设施，应设置在续建区域内，且充分考虑对周边环境的影响和游客体验的舒适性，确保游乐设施的高度、安全距离、噪音控制等符合规定。

4. 建设标准：项目的设计及建设应参照《公园设计规范》（GB 51192-2016）《儿童公园（园区）设计规范》（SZDB/Z 331—2018）

《城市儿童友好空间建设导则（试行）》和《深圳市儿童友好型公园建设指引（试行）》以及其他国家和深圳市的相关标准规范执行，至少应满足以下设计要求（以下数据仅为现阶段测算数据，后续若占地面积调整，以最新的测算数据为准）：

表 1 项目设计要求表

¹ 二消部分是指除动力游乐设施、场馆等门票收入之外的餐饮、文创产品售卖等二次消费活动。

序号	项目类型	设计要求		备注
		用地比例	占地面积 (m ²)	
1	管理建筑	<0.5%	<836.93 (其中建筑面积<1255.40)	按照《公园设计规范》(GB51192-2016)的要求,总建筑面积不超过占地面积的 1.5 倍。
2	游憩建筑和服务建筑	<3.5%	<5858.53 (其中建筑面积<8787.80)	
3	园路及铺装场地	10% ~ 15%	16738.68~25108.02	
4	绿化用地	>70%	>117170.76	
5	游乐设施	(1) 有动力游乐设施占地面积不宜超过总游乐面积(总游乐面积为扣除上述管理建筑、游憩建筑和服务建筑、园路及铺装场地、绿化用地及其他必要用地之后的剩余占地面积)的 60%; (2) 大中型动力游乐设施一般间距不应小于 5 m。		有动力类游乐设施应由有相应资质的专业公司进行设计。

注:

1、儿童乐园地下停车场及环卫设施应急处置中心拟建设的建筑面积为 585 平方米。社会资本方应充分考虑此部分已被占用的建设指标。

2、现乐园原有建筑物、游乐设施及绿化用地等均可根据社会资本方的设计方案进行改建或者保留,但为避免投资浪费,社会资本方应充分利用乐园原有建筑物及空间。

3、对于原乐园“捕风小子”设计 IP 的版权应用问题,需要根据《中华人民共和国专利法》、《中华人民共和国商标法》及《中华人民共和国著作权法》等知识产权相关规定执行。

5. 运营内容:

运营内容包括园区内的卫生保洁、绿化养护、设施设备维护、保安及护林防火、无动力游乐设施的运维、有动力游乐设施的运维、二消项

目的运维、四害消杀、白蚁（红火蚁）防治、花卉布置及节日氛围营造、防火隔离带清理、游客服务、薇甘菊防治、防台风意外、信息化系统服务、垃圾分类、配合园区内常态化开展的节假日服务保障及乐园要求的其它服务保障内容。其中除了有动力游乐设施和二消项目的运维之外，其他均为公益性运营内容。

6. 运营标准：项目运营的标准包括但不限于：

- （1） 《中华人民共和国特种设备安全法》；
- （2） 《深圳经济特区特种设备安全条例》；
- （3） 《大型游乐设施安全监察规定》；
- （4） 《大型游乐设施安全规范》（GB 8408—2018）；
- （5） 《无动力类游乐设施技术条件》（GB/T 20051-2006）；
- （6） 《深圳市公共区域环境卫生质量和管理要求》（DB4403/T 59-2020）；
- （7） 《公园安全管理规范》（SZDB/Z 299-2018）；
- （8） 《公园园容绿化管理规范》（SZDB/Z 205-2016）；
- （9） 《公园公厕管理维护技术规范》（DB4403/T 66-2020）；
- （10） 《深圳市属公园环境卫生管理规定》；
- （11） 《深圳市绿地养护工作指引》；
- （12） 《深圳市公共厕所清洁作业指引》；
- （13） 《市属公园垃圾分类工作指引》；
- （14） 《深圳市福田区绿化管养考核方案》；
- （15） 其他国家和深圳市的相关标准规范及管理文件。

以上标准规范或政策文件在特许经营期限内重新修订或调整的，按最新的文件执行。

7. **收费定价：**项目公司根据成本、市场需求和社会承受能力等因素自主确定园区内可经营性项目的价格，**且不得超过市场平均价。**

8. **企业冠名权：**拟定在征得社会公众及上级主管部门同意的情况下，可在乐园名称下面增加企业的品牌信息。

9. **其他要求：**对于涉及社会公众重大利益或重大安全等事项，政府方有权对社会资本方的管理及治理进行干预。

三、 应答文件提交形式及内容要求

各社会资本方可基于上述项目的基本情况 & 核心边界条件自行拟定市场测试应答文件。

市场测试应答文件应详细论述企业基本情况、管理服务团队、同类项目经验、设计方案、建设投资及资金筹措、财务测算、设施设备保障等主要内容。其中，项目的设计方案应同时提供 PPT 和 PDF 版本，其他应答内容应提供 WORD 和 PDF 版本（版本不一致时均以 PDF 版为准）。应答文件的具体内容包括但不限于：

1. 企业基本情况

公司名称、单位性质、行业类型、注册资本、企业资质、企业获奖情况、企业信用等级、银行授信额度以及上一年度财务状况等，具体格式可参考附表 2。

2. 管理服务团队

应针对项目的实际需要编制管理组织架构图（自行编制提供），并提供不同阶段的团队人员安排表，具体如下：

(1) 建设阶段：设计和建设阶段的团队成员的职责与分工，项目负责人及主要成员的学历、专业、职称、资格证书、项目经验等，具体格式可参考附表 3。

(2) 运营阶段：运营管理服务团队成员的职责与分工，项目负责人及主要成员的学历、专业、职称、资格证书、项目经验等，具体格式可参考附表 4。

3. 同类项目经验

已落地同类项目介绍，包括项目名称、项目地点、项目规模、投资金额、项目内容、实施效果、项目亮点、委托单位、委托时间、履约评价等，具体格式可参考附表 5。

4. 项目设计方案（必须提供）

基于项目现状、服务群体、需求调查、同类项目实践等内容进行设计，方案中应包括但不限于以下内容：设计指导思想及原则、总体布局、功能分区分析、交通流线分析、绿化景观分析、竖向规划分析、建筑总体设计、功能布局设计、主要设施设备清单等，并附主要设计效果图。

5. 建设投资及资金筹措

(1) 建设内容（必须提供）

包括项目总建筑面积、各分项建筑的面积和层数等技术经济指标，具体格式可参考附表 6。

(2) 建设投资（必须提供）

包括公益性内容的建设投资总额和详细组成、可经营性内容的建设投资总额和详细组成，具体格式可参考附表 7、附表 8。

(2) 资金筹措

建设投资中社会资本方的自有资金、计划融资资金及其他筹措方式等，具体格式可参考附表 9。

6. 项目财务测算（必须提供）

拟定的项目合作期限、公益性内容收入预测、可经营性内容收入预测、公益性内容运营成本预测、可经营内容运营成本预测等，具体格式可参考附表 10—附表 14。

7. 设施设备保障

设施设备的管理制度、职责分工、日常运营维护计划、应急预案等设施设备的运营保障措施。

8. 其他需说明的内容

附件：1. 现有建筑技术经济指标表。

附表：1. 市场测试报名表；

2. 企业基本情况表；

3. 建设阶段管理服务团队表；

4. 运营阶段管理服务团队表；

5. 同类项目业绩表；

6. 主要技术经济指标表；

7. 公益性内容建设投资明细表；

8. 可经营性内容建设投资明细表；

9. 资金筹措表；

10. 合作期限表；

11. 公益性内容收入预测表；

- 12. 可经营性内容收入预测表；
- 13. 公益性内容运营成本预测表；
- 14. 可经营性内容运营成本预测表。

特别声明

（一）本次市场测试并非正式政府采购程序的组成部分，不作为政府方的任何承诺。

（二）本次市场测试鼓励业内社会资本方参加，但未能参加的社会资本方仍具同等资格参与项目的正式政府采购程序，无论是否参加市场测试，在后续政府采购环节将得到同等的对待。

（三）期望在本次测试中，各社会资本方能准确了解项目运作目标 and 责任宗旨，针对项目运作的核心边界条件、疑虑事项等关键问题做好准备。

（四）有意向参加本次市场测试的业内社会资本方需如实填写市场测试报名表，**并于 2024 年 9 月 25 日下午 17:00 前将完整版的电子应答文件发送至指定邮箱 yujl@tsingzhi.cn，逾期不予受理。**项目实施机构将根据实际需求筛选符合条件的参与单位，对入选参与单位以邮件形式发送相关资料文件，并以电话或邮件形式告知后续进一步具体沟通的时间和地点。

联系人：唐工、余工

联系电话：18201848269、19925172580

联系邮箱：yujl@tsingzhi.cn

附件 1 现有建筑技术经济指标表

序号	建筑名称	占地面积	建筑面积	建筑层数	建筑高度
1	嘉年华	448.12 m ²	448.12 m ²	1 层	3.15 ~ 3.75m
2	东入口门楼	310.89 m ²	310.89 m ²	1 层	4.15 ~ 7.19m
3	陶吧	99.2 m ²	99.2 m ²	1 层	4.90 ~ 6.05m
4	水处理设备房 (两座)	68*2=136 m ²	68*2=136 m ²	1 层	3.95m
5	地下水处理设备 房	55.25 m ²	55.25 m ²	地下 1 层	-3.30m
6	综合服务中心	303.97 m ²	303.97 m ²	1 层	3.40 ~ 3.85m
7	展厅	102.5 m ²	102.5 m ²	1 层	4.75m
8	次入口门房	65.3 m ²	65.3 m ²	1 层	4.5 ~ 7.45m
9	王子船	208 m ²	208 m ²	1 层	4.35m
10	楼兰管理房	21.5 m ²	21.5 m ²	1 层	5.86m
11	楼兰古塔一	14.0 m ²	14.0 m ²	1 层	8.3m
12	锦鲤园管理房	20.14 m ²	20.14 m ²	1 层	4.65m
13	D 区厕所	56.56 m ²	56.56 m ²	1 层	5.42m
14	F 区厕所	56.56 m ²	56.56 m ²	1 层	6.40m
15	A、B 区厕所	107.5 m ²	107.5 m ²	1 层	4.95m
16	更衣室及厕所	135.12 m ²	135.12 m ²	1 层	5.05m
17	合计	2140.61 m²	2140.61 m²		

附表 1 市场测试报名表

深圳市儿童乐园改造提升特许经营项目市场测试报名信息表		
项目	主要内容	备注
单位名称		
公司地址		
单位法人		
统一社会信用代码		
联系人		
联系电话		
联系邮箱		

附表 2 企业基本情况表

项目	主要内容	备注
公司名称		
单位性质		央企；地方国企；民企； 外资；合资企业；其他。
所属行业类型		工程承包商；财务投资人； 专业运营机构；其他。
注册资金（万元）		
资产负债率 （2023 年末）		
净资产 （2023 年末）		
净利润 （2023 年末）		
银行授信额度 （2024 年）		
企业资质		如施工总承包一级、二级 等
企业获奖情况		
企业信用等级		*AAA*AA*A*其他。
其他证书		

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 3 建设阶段管理服务团队表

序号	岗位	学历	专业	职称	资格证书	项目经验	具体职责

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 4 运营阶段管理服务团队表

序号	岗位	学历	专业	职称	资格证书	项目经验	具体职责

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 5 同类项目业绩表

项目名称	XXX 项目	XXXX 项目	备注
项目地点			
占地面积（万 m ² ）			
建筑面积（万 m ² ）			
投资金额（万元）			
项目内容			
实施效果			
项目亮点			
委托单位			
委托时间			
履约评价			优、良、合格或其他

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 6 主要技术经济指标表

项目	单位	数量	备注
占地面积	m ²	167386.8	
总建筑面积	m ²		
例：游客服务中心	m ²	1000	2 层
例：小卖部	m ²	200	1 层
... ..			

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 7 公益性内容建设投资明细表

序号	项目费用名称	投资匡算（万元）	占总投资比例	技术经济指标或编制依据			重置年限	备注（设施设备应提供型号及生产厂家）
				数量	单位	单价（元）		
一	建筑安装工程费用							
例	游客服务中心							
例	洗手间							
例	管理用房							
								
二	设备及工器具购置费							
例	滑滑梯							
								
三	工程建设其他费							
例	工程设计费			深福发改规〔2019〕3号				
例	工程监理费			发改价格〔2007〕670号				
								
四	预备费							
1	基本预备费							
五	合计							

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 8 可经营性内容建设投资明细表

序号	项目费用名称	投资匡算（万元）	占总投资比例	技术经济指标或编制依据			重置年限	备注（设施设备应提供类别、型号及生产厂家）
				数量	单位	单价（元）		
一	建筑安装工程费用							
例	小卖部							
例	餐厅							
	… …							
	… …							
二	设备及工器具购置费							
例	摩天轮							A 级
例	碰碰车							B 级
	… …							
三	工程建设其他费							
例	工程设计费			深福发改规〔2019〕3 号				
例	工程监理费			发改价格〔2007〕670 号				
	… …							
四	预备费							
1	基本预备费							
五	合计							

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 9 资金筹措表

序号	筹措方式	金额（万元）
1	自有资金	
2	银行贷款	
3		
4	合计	

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整。

附表 10 合作期限表

序号	项目		期限（年）
1	建设期	/	
2	运营期	其他部分	
3		二消部分	
合计			

注：合作期限合计应以运营期较长的期限进行计算，例如其他部分的运营期较长，则合计=建设期限+其他部分运营期限。

附表 11 公益性内容收入预测表

序号	服务项目	具体内容	拟定单价 (元/人/次)	预估数量 (人/天)	收入小计 (万元/年)
例	展览馆	负责场馆的日常运营维护	0 (免费)	500	0
例	科普馆	负责场馆的日常运营维护	5	400	73
1					
2					
3	合计				

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整；另为了判断收入预测的科学性，烦请提供各拟定单价及数量的数据来源（如文件、案例等）。

附表 12 可经营性内容收入预测表

序号	项目	拟定单价 (元/人/次)	预估数量 (人/天)	收入小计 (万元/年)
例	碰碰车	10	200	73
例	双层木马			
1				
2				
3	合计			

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整；另为了判断收入预测的科学性，烦请提供各拟定单价及数量的数据来源（如文件、案例等）。

附表 13 公益性内容运营成本预测表

序号	项目	成本单价	预估数量	成本小计 (万元/年)
例	人工成本	15 万元/ 人/年	30 人	450
例	电费			
例	水费			
例	日常维修			
例	绿化管养			
例	药剂耗品			
				
	合计			

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整；另为了判断成本预测的科学性，烦请提供各拟定单价及数量的数据来源（如文件、案例等）。

附表 14 可经营性内容运营成本预测表

序号	项目	成本单价	预估数量	成本小计 (万元/年)
例	人工成本	15 万元/ 人/年	50 人	750
例	电费			
例	水费			
例	其他费用 (如广告、营销等)			
例	日常维修			
例	大修			
				
	合计			

注：表格可根据应答文件内容要求进行调整；另为了判断成本预测的科学性，烦请提供各拟定单价及数量的数据来源（如文件、案例等）。