

安托山博物馆群建设工程特许经营 项目市场测试任务书

编制时间：二〇二四年四月

项目背景及测试说明

致潜在社会资本合作方：

为便于社会各方对安托山博物馆群建设工程特许经营项目的充分了解并提供本项目运作模式反馈意见，现就安托山博物馆群建设工程项目背景介绍如下。

安托山博物馆群建设工程项目（以下简称“本项目”）定位为公益性的公共文化设施群，是集藏品展示、文化艺术交流、艺术品流通与配套服务于一体的多功能平台。通过艺术与建筑完美结合，创造出既有审美价值又能激发人们情感和思考的艺术吸引物建筑群，承载未来城市精神文明圣殿的新使命，世界级的人、艺术、自然相融合的百年建筑博物馆集群，是城市历史的传承、人文精神的升华、伟大自然的致敬。

2021 年 4 月，深圳安托山博物馆群项目开展城市设计及建筑概念设计方案国际竞赛，同年 10 月评选出竞赛第一名，形成概念设计方案成果。

2023 年 8 月，根据《福田区发展和改革局关于安托山博物馆群建设工程项目建议书的批复》（深福发改〔2023〕376 号），总投资匡算为 35.66 亿元，主要建设内容包括博物馆群、艺术交流中心、文创园区、共用库房、景观连桥等主体建筑及商业、景观绿化、道路广场等配套设施，总建筑面积为 162000 平方米。

2023 年 11 月，深圳市规划和自然资源局批复用地许可，建设规模 11.54 万平方米（计容），土地用途为文体设施用地。12 月，深圳市规划和自然资源局福田管理局批复用地划拨决定书，明确使用人为深圳市福田区文化广电旅游体育局，且要求项目须在 2025 年 6 月 8 日前开工建

设，否则规划部国土主管部门可根据城市规划实施需要无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

本项目具有投资体量大、建设标准高、运营成本高等特点，以及投资—建设—运营一体化的推进要求，在当前地方财力紧张的情况下，完全依靠政府投资解决项目投建运一体化的实施难度较大，亟需进一步发挥好政府投资的带动放大效应，鼓励民间资本参与重大项目建设，激发民间投资活力。经区政府相关会议研究探讨，项目拟采用特许经营新机制模式推进。

为此，福田区文化广电旅游体育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和责任宗旨，针对项目运作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的模式设计、边界关系、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：**安托山博物馆群特许经营项目。
2. **项目建设地点：**深圳市福田区安托山 07-04 地块。



图 1 项目地块区位

3. **项目发起人：**深圳市福田区人民政府。
4. **实施机构：**深圳市福田区文化广电旅游体育局。
5. **项目定位：**定位为公益性的公共文化设施群，是集藏品展示、文化艺术交流、艺术品流通与配套服务于一体的多功能平台。通过艺术与建筑完美结合，创造出既有审美价值又能激发人们情感和思考的艺术吸引物建筑群，承载未来城市精神文明圣殿的新使命，世界级的人、艺术、自然相融合的百年建筑博物馆集群，是城市历史的传承、人文精神的升华、伟大自然的致敬。
6. **建设内容：**本项目用地面积为 39479.82 平方米，容积率 2.9（政府投资模式下暂定，可根据后续推进需要调整）。主要建设内容包括展

览馆群（含博物馆、美术馆等）、艺术品交易中心、文创园区、共用库房、景观连桥等主体建筑及商业、景观绿化、道路广场等配套设施。

7. 运作方式：本项目整体采用特许经营 BOT（建设—运营—移交）的运作模式，由福田区政府授权福田区文化广电旅游体育局采购社会资本方，初步计划由区政府指定机构作为政府出资人代表与中标社会资本方共同出资成立项目公司，开展本项目的投融资、建设、运营维护等工作。

本项目初步计划按 A+B 包拆分建设，其中：A 包通过政府投资建设完成后，移交项目公司整体运营；B 包由项目公司进行投资、建设、运营。交易结构如图 2。

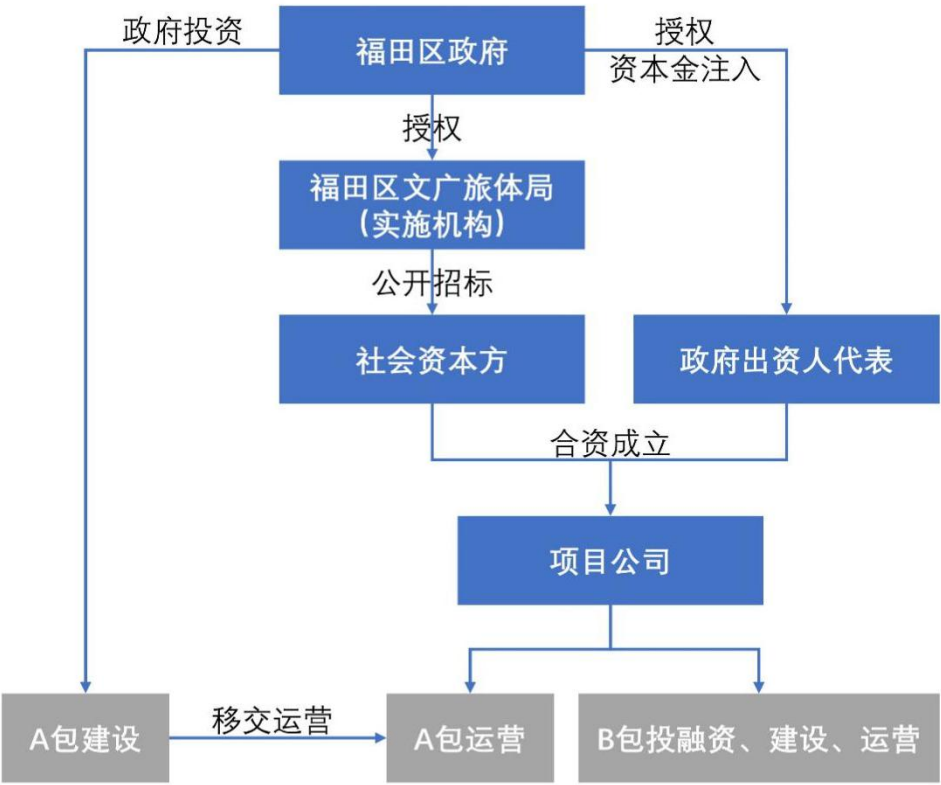


图 2 交易结构图

- 8. 资金筹措：**本项目由政府方出资人代表与中标社会资本方共同出资成立项目公司。除资本金以外的资金应由社会资本方通过融资途径进行解决，且由社会资本方根据需要对融资提供增信措施。
- 9. 回报机制：**使用者付费。政府方在运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

各社会资本方可在满足以下核心边界条件的基础上，自行拟定市场测试应答文件。

1. 项目总投资及容积率：项目总投资分为以下三档（见表1）。社会资本方应根据以下3档投资区间，结合自身情况，选择其中一档或多档提出相应策划方案。

策划方案应提供容积率、建筑面积、单方造价、总投资等经济技术指标，其中容积率 r 应满足 $2.0 < r \leq 2.9$ ，单方造价不应低于 1.2 万元/平方米。计算公式：容积率=计容建筑面积/用地面积；总造价=（计容建筑面积+不计容建筑面积）*单方造价。

表 1 建设投资分档

分档	总造价 C	说明
第一档	28亿元 < C ≤ 36亿元	可进行AB包拆分。政府方进行A包建设投入，对B包进行资本金注入支持、
第二档	21亿元 < C ≤ 28亿元	
第三档	13亿元 < C ≤ 21亿元	不进行AB包拆分，政府方仅对B包进行资本金注入支持。

2. 政府投资补助金额：如投资属于第一档、第二档，则可进行 A/B 包拆分，A 包由政府方进行建设投资，建成后交由项目公司进行运营管

理，B包政府方通过部分资本金注入方式对项目进行支持。如项目投资属于第三档，政府方将不予以A包建设投入，项目整体由项目公司进行投融资、建设及运营，政府方可通过资本金注入方式对项目进行支持。原则上政府方资本金注入（即B包政府方股权投资金额）不应超过项目公司资本金的 **49%**。

3.建设运作模式：本项目采用特许经营 BOT 模式推进。如政府方有指定具有相关运营资源与经验的运营服务商，中标社会资本方应与之友好协商，共同合作推进项目投融资、建设及运营。其中，A包建设内容包括与项目关联的天桥、道路、红线外绿化以及其他周边基础设施，由政府投资建设后交由项目公司运营，B包为主体博物馆群，由项目公司投资建设运营。为保证项目实施效果的一致性，A包施工总承包商与B包特许经营合并招标。若社会资本方不需进行A\B包拆分，也可提出相关思路。

4.合作期限：建设期与运营期合计原则上不超过 **40** 年。建设期由社会资本方根据投资规模自行确定。严禁以提前终止为由将特许经营转变为通过建设—移交(BT)模式变相举债。社会资本方应做深做实项目前期工作，严格按照有关规定优化工程建设方案，合理安排工期，有效控制造价，保障工程质量，做好运营筹备。应完善勘察和施工设计，强化建设风险控制，防止项目烂尾。

5.设计方案：设计方案应以安托山山体生态修复和公园建设为契机，以打造具有当代艺术造型的百年建筑为设计目标共同构建人—艺术—自然相融合的文化聚落，且应同步做好与安托山自然艺术公园等其他毗邻项目的衔接。应满足以下规划设计要求：

(1) 建筑高度：建筑高度限高 30.00 米；

(2) 建筑间距：满足深标及相关规范要求；

(3) 建筑退线：一级 ≥ 6 米，二级 ≥ 9 米；

(4) 公共开放空间：建筑设计应充分考虑城市第六立面并妥善处理博物馆群与安托山及周边关系，形成丰富多层次的公共空间体系，并应充分便捷的衔接西侧安托山公园和周边地块，营造开放、人性化的环境；

(5) 连廊或公共通道：该地块与西侧安托山公园、西南侧公园绿地的地上、地下部分未来可立体联通；

(6) 建筑覆盖率：为打造建筑精品，提高建筑设计灵活性，探索空间多样及对城市界面友好的新型城市开放空间，建筑覆盖率结合建筑设计方案确定。

6.业态设置：兼顾公益性与经营性平衡，原则上公益性面积（用于展览展示的空间）不应低于总建筑面积的 70%，鼓励通过引进和经营文化相关创新业态提高投资收益，但不得包括业态负面清单中的内容。应预留建筑面积不低于 15000 平方米的独立建筑作为公共美术馆、博物馆等公共文化场馆用途，建成后移交给政府方指定运营单位免费使用。鼓励社会资本方通过技术创新、管理创新和商业模式创新等降低建设和运营成本，促进政府和社会资本合作项目更好实施。此部分应落实运营商资质资信及项目经验，具体要求见第三部分。

7.业态负面清单：（1）涉及“小、散、乱”的小商店、小吃店、无品牌特色餐饮店等；（2）不符合项目发展规划和主题定位的经营或者活动；（3）违法以及违背公序良俗的经营或活动；（4）对运营效果或本项目

的形象产生不良影响的经营活动；（5）有可能招致公众批评或反对，经解释与补救之后仍然无法消除影响的经营活动。

三、市场测试应答文件提交形式及内容要求

（一）提交形式及内容要求

市场测试应答文件应同时提交 word 以及 ppt 版本，详细论述建设运营方案主要内容。应答文件应至少涵盖以下内容：

（1）建设方案：建设面积、建设内容、投资规模、合作期限、A\B 包拆分建议、建设分期时序计划。此部分提供容积率、建筑面积、单方造价、总投资等经济技术指标。

（2）运营方案：运营内容与业态布局、预计公共服务产出、潜在运营合作伙伴基本情况、合作伙伴资质资信及业绩情况、运营资源保障措施等。如有已落地案例，请提供相关资料。

（3）投融资模式：应根据三种投资规模方案，明确不同方案下需要政府提供支持，并按照接受程度偏好排序。提出可接受的 A\B 包拆分投资比例及规模、可接受的政府方出资比例、资本金来源、融资方式、融资成本、资金到位计划、融资期限等。

（4）需政府提供的其他支持条件：包括合理延长特许经营期限、提供与项目合理相关的资源补偿等方式，如需政府投资支持的，应说明政府投资支持的具体方式、额度和时间节点等。

（5）该方案与政府投资模式相比的主要优势：定性及定量论证此方案与原政府投资模式相比所具备的主要优势；

（6）其他需说明的内容：略。

（二） 应答文件审查要点

本次市场测试具体将从以下几个方面对市场测试成果进行审查。

一是方案可操作性。建设方案科学、合理，考虑全面，建设内容及规模符合项目预期目标，具备合理安排公益面积与配套商业面积的基础，有一定的可操作性。

二是公益产出情况。相关公益性产出符合相关上位政策文件要求以及项目总体定位，能较好满足主管单位或其他相关主体公益使用需求。

三是政府支出责任。能有效激发市场活力，较大程度降低政府支出，减轻财政负担。

四是运营资源保障。运营业态丰富多样，符合项目预期定位，相关运营方案具备可落地性，运营资源有较好保障。

附件：市场测试报名表

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 4 月 26 日下午 18:00 前将电子文件发送至指定邮箱 lizc@tsingzhi.cn / luozhy@tsingzhi.cn，逾期不予受理。

联系人：黎工、骆工

联系电话：0755-2348 2644

联系邮箱：lizc@tsingzhi.cn / luozhy@tsingzhi.cn

附件：市场测试报名表

安托山博物馆群建设工程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		
联系人及电话		
联系邮箱		
公司注册资本金		
单位性质		央企；地方国企；民企；外资；合资企业；其他。
行业类型		工程承包商；财务投资人；专业运营机构；其他。
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)		
企业信用等级		*AAA*AA*A*其他。
企业资质及资信实力		
同类项目业绩		