

附件 2

项目市场测试内容

一、项目市场测试核心条款

（一）项目运作模式。本项目拟采用公建民营的方式进行运作，即：

1. 龙华区民政局作为本项目实施机构，具体负责本项前期准备及论证、运营方采购，并作为本项目的履约监管主体对项目期初资产投资及后续运营和移交等工作进行监管；

2. 龙华区民政局通过公开招标采购运营方并与其签署公建民营合同；本项目运营方需在龙华区出资设立项目公司，且项目公司注册资金不低于 5000 万元；

3. 实施机构、运营方和项目公司签署公建民营合同的补充合同，由项目公司承继运营方在公建民营合同项下的除应由股东享有和承担的权利和义务之外的其他权利及义务，但运营方应对项目公司的相关义务承担连带责任；

4. 项目公司根据公建民营合同的约定负责本项目合作期内的设计（如有）、投融资、装修改造、设备购置、运营、维护及期满无偿移交等工作；

5. 合作期内，实施机构负责对项目的运营服务质量进行监管和考核；

6. 合作期满，项目公司将项目资产及有关权利等无偿移交给

实施机构或其指定的机构。

二、项目合作范围（暂定）

本项目在红线范围内除公交车首末站及职工宿舍外，其他区域全部纳入合作范围。

三、项目合作年限（暂定）

本项目合作期限为 15 年，含不超过 180 天的运营筹备期。

四、项目期初总投资（暂定）

运营方需承担的静态总投资额应不低于 2,878.31 万元；前述总投资额仅包括用于本项目改造的建安工程费用、设备购置费用，不包括建安工程其他费用、项目智慧养老系统软件费用（包括研发、采购等费用）、项目公司运营开办费用（包括但不限于项目公司办公设备设施、低值易耗品、布草等、人员招聘及培训、其他不可预见费等）、运营筹备期的资本化利息等相关费用。

五、项目资产使用费（暂定）

合作期内，运营方需每年向实施机构支付 48 万元资产使用费，每半年支付一次。

六、项目产出要求（暂定）

本项目的硬件设施应满足备案养老床位数不低于 655 张的要求，且全部满足护理型床位的要求。其中，运营方应提供不低于 300 张政策性养老床位（按照政府指导价定价），剩余床位为普惠性养老床位（按照普惠型养老机构政策要求定价）。鼓励运营方在院内设立带有床位的医疗机构。

项目应获评《广东省民政厅关于开展 2025 年度养老机构等级评定工作的通知》（粤民函〔2025〕144 号）中的五星级养老机构及《深圳市市场监督管理局餐饮服务食品安全日常监督检查量化分级管理规定》（深市监规〔2021〕1 号）中的 A 级（优秀）。

运营方应在在本项目中搭建智慧养老服务体系，将本项目打造为“智慧养老院”。

运营方应在项目一层空间内打造区级智慧养老和适老用品体验中心，面积不低于 500 平方米，推动龙华区智慧养老技术应用及适老用品体验推广。

七、回报机制（暂定）

本项目的回报机制为使用者付费。在运营期间，项目公司可通过向入住老人提供基本养老服务、膳食服务、医疗护理和康复服务、个性化服务、停车场收入等而获得经营性收入，用以覆盖项目公司运营成本并获得合理回报。实施机构不单独针对本项目给予政府补助，项目公司自主经营，自负盈亏。

（二）项目市场测试反馈资料

请潜在或意向运营方提供以下信息资料。

1. 潜在或意向运营方简介

需包含公司名称及概况、公司运营实力及典型业绩介绍、在广东省及深圳市的运营业绩介绍、公司的宣传资料等。

在潜在或意向运营方简介和业绩中，需要重点体现以下内容：

(1) 承接的公建民营项目案例;

(2) 项目运营过程中需要提升改造案例;

(3) 医养结合项目案例(重点体现养老机构和医疗机构一体化运营,且医疗机构为护理院、老年病院、康复医院、中医院、综合医院等医疗机构的案例);

(4) 智慧养老服务体系(针对机构养老)案例;

(5) 智慧养老和适老用品体验中心案例;

(6) 认知症专业照护机构或认知症专区服务案例;

(7) 安宁疗护专业机构或安宁疗护专区服务案例。

2. 请潜在或意向运营方按以下格式填写反馈表。

潜在运营方名称		
联系人		
联系电话		
邮箱地址		
序号	测试内容	反馈意见
1.	项目运作模式	
2.	项目合作范围	
3.	项目合作期限	
4.	项目期总投资	
5.	项目资产使用费	
6.	项目产出要求	注：建议运营方详细说明设立医疗机构的类型、规模、服务特色，并阐述原因。
7.	回报机制	
8.	其他意见/建议	
9.	参与本项目的意愿度	是否有意愿参与本项目投标？ ☐ 非常愿意 ☐ 愿意 ☐ 一般 ☐ 不愿意 ☐ 非常不愿意

本测试所有内容的意见及建议均需逐项做出回应，必要时可采用附件形式提供。

潜在或意向运营方名称（盖公章）：

日期：