西塞山区康养中心运营项目（第二次）

招　标　文　件

项目编号：HBBY-2026004

招标人：黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司

代理机构：湖北源源招标代理有限公司

二〇二六年十一月

招标文件编制情况表

项目名称：西塞山区康养中心运营项目（第二次）

招 标 人：黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司

代理机构：湖北博源招标代理有限公司

招标文件制作人： 招标文件审核人： 年　　月　　日
招标代理机构意见： 签 章 年　　月　　日
招标人意见： 签 章 年　　月　　日

目　　录

第一章 招标公告 1

一、项目概况 1
二、投标人资格要求 1
三、招标文件获取时间、方式 1
四、投标文件递交截止时间及递交方式 2
五、不见面开标注意事项 2
六、公告发布媒体及公告期限 2
七、联系方式 2

第二章　投标人须知及前附表 3

投标人须知前附表 3
投标人须知 5
(一)、总则 5
一、项目概况 5
二、定义 5
三、运营场所加固改造资金 5
四、合格的投标人 5
五、投标相关费用 5
(二)、招标文件 6
一、招标文件的构成 6
二、质疑和答复 6
三、招标文件的修改 7
四、通知 7
(三)、投标文件的编制 7
一、投标文件的语言及计量 7
二、投标文件的构成 7
三、投标报价 8

四、投标文件的相关要求 9
五、投标有效期 9
(四)、投标文件的递交 9
(五)、开标、资格审查、评标与定标 10
一、开标 10
二、评标 11
三、推荐中标候选人与确定中标人 13
四、保密及其他注意事项 13
(六)、评标结果公示、中标通知及签订合同 13
一、评标结果公示、中标通知 13
三、签订合同 14
第三章　招标需求及相关要求 14
一、招标内容 14
二、技术要求 14
第四章　资格审查、评标方法及标准 16
一、资格审查 16
二、评标 17
三、评标步骤 17
（一）符合性审查 17
符合性审查表 17
四、评分标准 18
五、评分相关规定 24
第五章　合同格式及合同主要条款 25
第六章　投标文件部分格式 37
封面及目录 37
一、资格证明文件 37
二、投标函及投标报价表 38
（一）投标函 38
（二）投标报价表 39

三、商务部分 40
(一)法定代表人身份证明 40
（二）法定代表人授权委托书 41
（三）综合实力简介 42
（四）类似项目业绩一览表及相关证明资料 42
四、技术部分 42
五、相关承诺 42

第一章　招标公告

西塞山区康养中心运营项目的潜在投标人应登录黄石市公共资源交易网（www.hsztbzx.com)的“其他项目交易系统”获取招标文件，并于 2026 年 12 月 11 日 9 点 00 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目概况

1、项目编号：HBBY-2026004

2、项目名称：西塞山区康养中心运营项目（第二次）

3、项目内容：承担西塞山区康养中心具体运营事务，详见本项目招标文件第三章招标需求及相关要求。

4、招标方式：公开招标。

5、运营期：10 年。

6、运营权使用费最低限价：9308400.00 元（玖佰叁拾万捌仟肆佰元整）。运营权使用费由中标人在运营期内每年向招标人等额缴纳。

二、投标人资格要求

1、在中华人民共和国境内注册的独立法人或其它组织，具有合法、有效的营业执照或事业单位法人证书或社会服务机构登记证书或民办非企业登记证书。

2、没有被列入信用中国网站“严重失信主体名单”、“失信被执行人名单”。

3、近五年（2021 年 1 月至今）至少有 1 项床位不低于 100 张的康养或养老机构自营运营或委托运营服务业绩。

4、本项目不接受联合体投标人参加投标，单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目投标。

三、招标文件获取时间、方式

1、时间：2026 年 11 月 20 日至 2026 年 11 月 27 日 23 点 59 分。

2、地点：完成网员注册后，通过互联网使用账号登录“其他项目交易系统”下载招标文件。

3、方式：凡有意参加投标的投标人，应当在黄石市公共资源交易网（以下简称“市电子交易平台”）进行网员注册（投标人注册）。具体操作参见《黄石市公共资源交易网→ 市场主体注册→黄石市本级→投标人注册》（网址 http://www.hsztbzx.com）。

四、投标文件递交截止时间及递交方式

1、本次招标活动采用在黄石市公共资源交易中心使用不见面开标系统进行开标、评审专家现场评审投标文件的方式进行。

2、请各投标人单独扫描一份加密的PDF格式投标报价表，随同加密的PDF格式电子版投标文件于2026年12月 11 日9时前递交到邮箱3827180849@qq.com，逾期送达邮箱的，其投标文件无效。各投标人一定要在“邮件主题”上标注参与项目的名称、投标人全称、联系人及联系电话。

特别提醒：各投标人不要使用163、126 邮箱（该类型邮箱下载限速，影响开标会议进程）。投标文件不允许使用压缩包形式上传，需要提交的投标文件应逐一上传。

五、不见面开标注意事项

1、开标时间：2026年12月 11 日9时，本次不见面开标依托“天翼云会议”软件进行，投标人无须到开标现场。请各投标人自行在电脑或手机端下载最新版本“天翼云会议”软件，并提前熟悉、测试，确保在开标会时网络、视频等各项功能正常使用。

2、代理机构在投标文件提交截止时间前，将本次开标的会议ID及密码以邮件回传给在规定时间内提交了投标文件的投标人的投标邮箱，各投标人自行接收、查看。

3、“天翼云会议”软件下载网址：https://cloudmeeting.189.cn/download.html。

六、公告发布媒体及公告期限

公告发布媒体：黄石市公共资源交易网。

公告期限：自本公告发布之日起5个工作日。

七、联系方式

招 标 人：黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司

地　　址：大冶市奥体大道与百花路交叉口东北140米(未来科技城五号楼6楼)

联 系 人：陈志乾

电　　话：18671406664

代理机构：湖北博源招标代理有限公司

地　　址：黄石市青龙山路21号

联 系 人：詹涛

电　　话：13872106025

第二章　投标人须知及前附表

投标人须知前附表

序号	项　目	内　　容
1	项目内容	承担西塞山区康养中心具体运营事务，详见本项目招标文件第三章招标需求及相关要求。
2	投标人 资格条件	详见招标文件第一章“招标公告”第二条“投标人资格要求”。
3	投标人提出质疑的时间和方式	1、投标人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前，向代理机构提出。 2、投标人提出质疑时请提交书面质疑函一份（法人代表签字、加盖单位公章），并附相关证据材料，同时将质疑函电子文档传至 3827180849@qq.com 邮箱。
4	投标文件	1、投标人须提交加密的 PDF 格式投标报价表及投标文件各一份。 2、中标人须提交纸质投标文件一式 肆份，正本壹份、副本叁份，投标文件的副本可采用正本的复印件，内容应当与上传到代理机构邮箱的电子投标文件一致。
5	投标有效期	从开标之日起 60 日历天。
6	运营权使用费最低限价	9308400.00 元（玖佰叁拾万捌仟肆佰元整）。投标人所报运营权使用费低于运营权使用费最低限价，其投标文件将被评标委员会否决。

7	投标文件递交方式	各投标人单独扫描一份加密的 PDF 格式投标报价表，随同加密的 PDF 格式电子版投标文件于 2026 年 11 月 17 日 9 时前递交到邮箱 3827180849@qq.com，逾期送达邮箱的，其投标文件无效。
8	投标文件递交截止时间及开标时间	2026 年 12 月 11 日 9 时 00 分（北京时间）
9	评标方法	采用综合评分法，详见招标文件第四章。
10	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人，其中招标人代表 1 人，评标专家 4 人。评标专家确定方式：按照《中华人民共和国招标投标法》第 37 条相关规定确定。
11	是否授权评标委员会确定中标人	否，评标委员会根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名中标候选人。
12	发布公告的媒介	黄石市公共资源交易网。
13	招标人补充的其他内容	代理服务费：根据招标人和代理机构签订的委托代理合同约定，本项目参照原发改价格【2011】534 号文服务项目收费标准的 50%计取代理服务费，若项目按折扣收费标准计算少于 4000 元，按 4000 元收费，由中标人承担。各投标人在投标报价时应考虑此项费用，中标人在领取中标通知书时向代理机构一次性付清代理服务费。

投标人须知

(一)、总则

一、项目概况

本项目位于湖北省黄石市西塞山区牧羊湖街道胡家湾355号，运营场所建筑面积共7669.08平方米，涵盖主楼及附属用房等。规划设置养老床位160张，其中护理型床位占比不低于80%。招标人提供康养中心建筑物、配套场地及现有移交资产，引入专业管理团队对其实施整体运营，项目运营期间，由中标人自主经营、自负盈亏，康养中心全部经营收入归中标人所有。中标人按其投标报价金额，按期向招标人缴纳运营权使用费。

二、定义

1、“招标人”系指黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司。

2、“投标人”系指向招标人提交投标文件的投标人。

3、“招标代理机构”系指湖北博源招标代理有限公司。

三、运营场所

本项目运营场所位于湖北省黄石市西塞山区牧羊湖街道胡家湾355号，运营场所建筑面积共7669.08平方米，涵盖主楼及附属用房等。

四、合格的投标人

投标人必须符合招标公告及招标文件中投标人资格的要求。

五、投标相关费用

1、本项目资料费500元，在开标当天由投标人通过支付宝或微信等方式将资料费支付给代理机构工作人员，不论投标的结果如何，资料费不予退还。

2、投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用，不论投标的结果如何，招标人和招标代理机构均无义务和责任承担这些费用。

六、适用的法律法规

1、招标人、招标代理机构及投标人的一切招标活动适用《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及相关法律法规。

2、合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

(二)、招标文件

一、招标文件的构成

1、招标文件用以阐明招标需求、招标投标程序和合同条款。招标文件共六章。具体内容如下：

第一章　招标公告

第二章　投标人须知及前附表

第三章　招标需求及相关要求

第四章　评分方法及标准

第五章　合同格式及合同主要条款

第六章　投标文件部分格式

2、招标人以书面形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

3、投标人被视为充分熟悉、了解项目场地现状、国有资产属性、公益普惠养老定位、兜底保障政策、考核监管及财政补贴管理相关要求等，本招标文件不再对上述情况进行描述。

4、投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术要求等。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应，是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

二、质疑和答复

1、投标人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前，向代理机构提出质疑，投标人提出质疑时间已经超过质疑有效期的，代理机构将不予受理。投标人对同一招标程序环节的质疑应一次性提出，否则代理机构将不予受理。

2、质疑时请提交书面质疑函一份（法人代表签字、加盖单位公章），并附相关证据材料，同时将质疑函电子文档传至 3827180849@qq.com 邮箱。

3、招标代理机构对在规定时间内收到的有效质疑，将以书面回复函形式进行答复。

三、招标文件的修改

1、在投标截止日期前的任何时候，无论出于何种原因，招标人和招标代理机构可主动地或在解答投标人提出问题时通过黄石市公共资源交易网、湖北博源招标代理有限公司网站对招标文件进行修改。

2、修改后的文件将作为招标文件的组成部分，对所有投标人具有约束力。

3、为使投标人有足够的时间按招标文件的修改要求修订投标文件，招标代理机构将按法律法规要求推迟投标的截止时间和开标时间，并通过黄石市公共资源交易网、湖北博源招标代理有限公司网站以书面形式通知所有投标人。

4、投标人应注意及时浏览上述网站上发出的修改通知，因投标人自身原因未及时获知修改内容而导致的任何后果将由投标人自行承担。

四、通知

对与本项目有关的通知，招标代理机构将通过黄石市公共资源交易网、湖北博源招标代理有限公司网站以书面形式进行通知。

(三)、投标文件的编制

一、投标文件的语言及计量

1、投标人提交的投标文件以及投标人与招标人和招标代理机构就有关投标的所有往来函电均应使用中文书写。

2、除招标文件另有规定外，在投标文件中以及所有投标人与招标人和招标代理机构往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

二、投标文件的构成

1、投标人应严格按照招标文件中的有关要求如实编制投标文件，并提供证明材料。

2、投标人所递交的投标文件主要包括：

（1）资格证明文件（除特别注明外，均要求提供加盖投标人行政公章的扫描件）

（2）投标函及投标报价表

1）投标函

2）投标报价表

（3）商务部分

投标人简介、类似项目业绩、获奖情况。

（4）技术部分

1）运营服务方案。

2）特色服务计划措施（如有）。

（5）投标人的相关承诺

1）运营目标承诺。

2）服务标准承诺。

3）不转包分包承诺。

4）安全、应急承诺。

5）投标人出具的其它承诺。

注：如投标人未提供上述条款规定的文字资料，对因此给评审造成困难而可能造成的后果，由投标人自行承担全部责任。

三、投标报价

1、本项目货币单位为人民币，投标人应综合考虑项目场地条件，客源情况，人工、物料、维保成本，保险、税费、政策变动因素，结合招标人相关技术和服务要求及自身管理水平，市场风险、人员风险等因素自主进行投标报价，投标报价（运营权使用费）不得低于招标文件设定的最低运营权使用费数额。

2、项目运营期内，运营所需水、电、燃气、网络通讯、耗材、人员薪酬、保险、日常维修保养、检测评审等费用均由中标人承担，招标人不再承担任何运营支出。

3、投标人的中标价（运营权使用费）在合同执行过程中是固定不变的，不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整（但因中标人考核不合格、星级创建未达标，按合同约定调增的除外）。无论项目盈亏，中标人均须按合同约定按期足额向招标人缴纳运营权使用费，不得以入住率低、运营成本上涨、经营亏损等理由拒缴、少缴或延期缴纳运营权使用费。

4、投标人在投标文件中只允许有一个投标报价。本项目设置的运营权使用费最低限价为 9308400.00 元（玖佰叁拾万捌仟肆佰元整）。投标人的投标报价（运营权使用费）低于运营权使用费最低限价，其投标文件将被评标委员会否决。

5、投标报价的有效性

（1）投标文件正本与副本报价不一致时，以正本报价为准。

（2）投标文件正本中报价表与明细表不一致时，以报价表为准。

投标文件的大写金额和小写金额不一致时，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致时，以单价金额计算结果为准。

6、投标人需严格按招标文件提供的投标报价表格式填报。未按中标文件提供的格式填报投标报价的投标文件无效。

四、投标文件的相关要求

1、投标文件（含投标报价表）为 PDF 格式，须按招标文件相关要求进行签名、盖章。

2、投标文件须加密后提交至招标文件中指定的接收邮箱。

3、中标人须提交纸质投标文件一式 肆份，正本壹份、副本叁份，投标文件的副本可采用正本的复印件，内容应当与上传到代理机构邮箱的电子投标文件一致。

五、投标有效期

投标文件应在规定的投标截止日期后 60 日历天内保持有效。投标有效期不满足招标文件要求的投标文件将被评标委员会否决。

(四)、投标文件的递交

一、投标人应当在投标截止时间前，以下列方式递交投标文件：

投标人应当在递交截止时间前，将加密的 PDF 格式投标文件和投标报价表上传到湖北博源招标代理有限公司企业邮箱 3827180849@qq.com。一定要在“邮件主题”上标注参与项目的名称及投标人全称。

特别提醒：各投标人不要使用 163、126 邮箱（该类型邮箱下载限速，影响会议进程）。投标文件不允许使用压缩包形式上传，需要提交的投标文件应逐一上传。如投标人未按要求上传投标文件，由此造成的不利后果由投标人自行承担。

逾期送达的或者未送达指定邮箱的投标文件无效。

二、除招标文件另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

三、投标文件的修改和撤回

1、在招标文件规定的投标截止时间前，投标人可以撤回或修改已递交的投标文件。

2、投标人对投标文件进行撤回的，应将撤回投标文件的函件以邮件形式通知代理机构，撤回投标文件的邮件到达代理公司指定邮箱 3827180849@qq.com 后，其投标文件

自然失效。

3、投标人修改投标文件的，应先按撤回程序撤回原投标文件，然后将修改后的投标文件按照招标文件规定重新上传至代理机构指定邮箱 3827180849@qq.com。

4、如投标人未以函件形式通知代理机构，上传了两份及以上内容不同的投标文件和投标报价表的，其所有投标文件和投标报价表均无效。

5、在投标文件递交截止时间之后，投标人不得撤回或者修改其投标文件。

（五）、开标、资格审查、评标与定标

一、开标

1、 招标人在招标文件中规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点采用不见面方式公开开标，并邀请所有投标人代表准时在线参加。本次开标采用网络开标会、采用的会议软件为“天翼云会议”，请各投标人授权代表（即参会人员）提前用带视频功能的手机或电脑下载“天翼云会议”，并自行熟悉，防止意外出现。代理机构在开标前将本次开标会的会议 ID 及密码以邮件回传给在规定时间内递交了投标文件的投标人的投标邮箱。

2、开标会流程

投标人在开标规定时间前进入“天翼云会议”，并将称呼改为“XX 公司+姓名”后参与本次视频开标。代理机构在开标前组建本次开标会微信群，每家投标人的法人授权委托代表“公司名称+姓名”实名进入，并按招标文件规定在微信群中缴纳本项目资料费。

开标会具体流程如下：

（1）将开标倒计时投屏至会议界面。

（2）宣布本次开标会开始，强调会议纪律及要求。除主持人和联合主持人会议麦克风打开外，其他参会人员麦克风保持静音，需发言时自行打开。

（3）将代理机构企业邮箱打开并投屏至会议界面，根据文件递交截止时间确认有效投标人。

（4）下载投标文件。根据邮箱中邮件递交时间顺序，依次下载投标人投标文件。下载过程全程投屏至会议界面。在此过程中，投标人代表应对下载其投标文件的数量通过

微信群确认并告知解密密码。代理机构在本地电脑上新建该项目投标文件夹，再在这个文件夹内建立每家投标人子文件夹，将投标文件下载至此，将投标人代表告知的解密密码标注在对应的文件名上。

（5）验证投标人身份。代理机构工作人员按投标人投标文件送达的先后顺序逐一点名，对应的投标人授权代表打开摄像头，手持提前准备好的法人授权委托书及本人身份证至摄像头前方，代理机构工作人员截屏保存。如无异议，逐个确认及截屏。各投标人代表对身份验证环节有异议的，应及时在微信群中提出。

（6）唱标。代理机构按顺序逐个打开投标人投标报价表，将其投屏至会议界面并唱标，投标人代表应在微信群中确认投屏的报价无误。如无异议，逐个确认。

（7）代理机构再次询问各投标人代表，对此次开标会有无异议。如无异议，将书面开标确认书，附法人授权委托人身份证原件拍照上传至本次开标会微信群或直接在微信群中声明无异议。

西塞山区康养中心运营项目开标确认书

湖北博源招标代理有限公司：

本人对西塞山区康养中心运营项目的投标、开标和唱标过程无异议。

（附法人授权委托人身份证）

投标人名称：

授权委托人签名：

年　月　日

（8）开标会结束。

二、评标

1、评标委员会的组成和评标步骤、方法

（1）评标由评标委员会负责，评标委员会成员由5人单数组成。除招标人代表 1人外，其他专家按照《中华人民共和国招标投标法》第37条相关规定确定。

（2）评标委员会将按照招标文件确定的评标办法进行。评标委员会对投标文件的评审分为符合性审查和详细评审。

（3）本次评标采用综合评分法，满分为 100 分，具体见第四章评标方法及标准。

2、资格审查

评标委员会根据招标文件的规定对所有效投标文件进行资格审查，审查内容见招标文件第四章“资格审查表”。

3、符合性审查

评标委员会根据招标文件的规定对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，审查内容见招标文件第四章“符合性审查表”。

4、详细评审

（1）评标委员会将按照本招标文件第四章规定，只对资格审查合格、实质上响应了招标文件要求的投标文件进行评审。

（2）投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

1）投标文件中开标一览表（投标报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（投标报价表）为准；

2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价通过书面澄清的方式经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

（3）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，可以要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（4）评审以招标文件为依据，按照本招标文件第四章规定的评标方法和标准对所有实质上响应的投标进行评审打分，以确定推荐中标候选人排序。

5、投标文件的澄清

（1）在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，投标人的澄清答复不得对投标文件的实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均以书面形式进行。

（2）投标人的澄清答复应由投标人的法定代表人或法定代表人委托代理人签名。

（3）投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

三、推荐中标候选人与确定中标人

1、评标委员会依据对各投标文件的评审结果，提出书面评标报告，并根据招标文件的规定，按得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人，并编写评审报告。评审得分相同的，按照投标报价由低到高的顺序推荐。评审得分且投标报价相同的，按照评分标准中技术部分得分由高到低的顺序推荐。

2、招标人根据评标委员会提交的书面评标报告和推荐的中标候选人名单，确定排名第一的中标候选人为中标人。

3、中标人因特殊原因放弃中标或者因不可抗力不能履行合同或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可重新招标。

四、保密及其他注意事项

1、凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，评标委员会及有关人员自始自终均不得向投标人或其他无关人员透露。

2、在评标期间，投标人企图影响招标人、招标代理机构和评标委员会而获得评标信息的任何活动，都将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

3、招标人、评标委员会不向未中标投标人解释未中标原因，不退还投标文件。

(六)、评标结果公示、中标通知及签订合同

一、评标结果公示、中标通知

1、招标代理机构在黄石市公共资源交易网、湖北博源招标代理有限公司网站进行评标结果公示，公示期不少于 3 日。投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标代理机构自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。异议和答复应采取书面形式。

2、代理机构在公示期结束后向中标人发出中标通知书。中标通知书一经发出即产生法律效力。

3、中标通知书将作为签订合同的依据。

二、代理服务费

本项目代理服务费参照原发改价格【2011】534号文服务项目收费标准的50%计取代理服务费（以10年运营权使用费总额为计费基数），若项目按折扣收费标准计算少于4000元，按4000元收费，由中标人承担。各投标人在投标报价时应考虑此项费用，中标人在领取中标通知书时向代理机构一次性付清代理服务费。

三、签订合同

1、中标人在收到中标通知书后30日内，应派遣其授权代表与招标人签订合同。

2、招标文件、中标人的投标文件及其有关的澄清文件等均为签订合同的依据。如招标人要求中标人提供其投标文件中所附证书、合同、报告等证明文件的原件核查，中标人应在合同签订前无条件提供。

3、如果中标人没有按照上述规定签订合同，招标人将取消其中标资格。招标人可以按照推荐排序依次确定其他中标候选人为中标人并与其签订合同，也可重新招标。

4、中标人签订合同后，不得转包项目，否则将视为违约，招标人有权解除合同，由此造成的一切后果和损失由中标人承担。

第三章　招标需求及相关要求

一、招标内容

西塞山区康养中心的整体运营管理，中标方在坚持公益属性前提下，为社区及周边居民提供机构养老、居家社区养老服务、智慧养老服务、大健康服务及公益性服务，依托其运营经验打造居家—社区—机构三级养老服务体系。

二、技术要求

1、资产权属：本项目投资形成的固定资产所有权归民政主管部门所有；运营期内招标方享有使用权，中标方在招标方许可范围内开展运营。中标方运营期间自行购置的可移动设备设施归中标方所有；中标方投入的装修装饰及固定附着于建筑物不可拆除的改造物，本协议正常期满或解除时无偿归招标方所有，招标方按民政主管部门监管要求处理。

2、运营方式：中标方为承担本项目具体运营事务的实际运营主体，依法自主开展机构日常经营管理，独立核算、自负盈亏。中标方应具备养老服务相关经营范围及持续运营能力，并于本项目具备运营条件后30日内向招标方提交营业执照或事业单位法人证

书或社会服务机构登记证书或民办非企业登记证书及备案凭证，由招标方报民政主管部门备案，运营第一年为试用期，试用期内经考核不合格或存在重大违约情形的，甲方有权解除协议。

3、等级目标：中标方应在本项目正式运营 4 年内将本项目等级评定达到三星级养老机构标准，并力争达到四星级养老机构标准，相关创建投入由中标方承担。未按期达标的，招标方有权要求中标方在下一评审周期完成整改；整改后仍不达标的，调增当年运营权使用费的 5%，并纳入年度考核；从第五年起连续两个评定周期未达标的，招标方有权解除本协议。

三、服务要求

1、服务对象：优先保障特困供养、经济困难失能老年人等兜底对象的集中照护床位需求，在此基础上面向社会老年人提供普惠托养服务。

2、服务内容：生活照料、健康保健、医疗诊治、康复护理、安宁疗护、社交娱乐、精神慰藉等专业化养老服务。

3、服务标准：严格执行《养老机构服务质量基本规范》《养老机构服务安全基本规范》及《湖北省养老服务条例》等规定，建立入院评估、24 小时值班、应急预案演练、食品安全、消防安全等制度。

4、床位配置：本项目规划床位 160 张，其中护理型床位占比不得低于 80%。中标方不得擅自调整床位数量、床位性质及其比例；确需调整的，应报招标方审核同意并报民政主管部门同意后方可实施。

5、人员配备：按照《养老机构岗位设置及人员配备规范》《养老机构生活照料服务基本规范》等相关规定，按服务规模配备人员：设院长 1 名；配备执业医生不少于 1 名；护士按不低于 1:50 的床护比配置；护理员不低于 1:8（失能）/1:15（半失能）配置，须经培训合格或持证上岗；配备社工师 1 名。适龄工作人员应签订劳动合同并缴纳社会保险，返聘退休人员应签订劳务协议并购买意外伤害保险。

6、运营期间，中标方需建立安全责任体系、落实服务安全责任制，负责服务安全、食品安全、消防安全、应急管理、特种设备与设施设备定期检测维护保养等工作，运营期间因中标方及其工作人员过错造成入住老年人或第三方人身伤害、财产损失的，由中标方独立承担全部经济及法律责任；发生安全事故、食品安全事件、医疗纠纷的，由中标方负责处置并承担全部费用。

7、收费管理：（1）经济困难失能老年人集中照护：按《省民政厅省财政厅关于做好

经济困难失能老年人等群体集中照护服务工作的通知》（鄂民政发〔2025〕10号）及辖区民政局指导意见执行；（2）普惠型：床位费、护理费实行政府指导价，伙食费及综合服务费按市场价格据实收取，报价格管理部门审核；（3）社会型：实行市场调节价，向价格管理部门报备并公示；（4）乙方不得违规乱收费，不得向兜底对象违规收取额外费用；全部收费项目、标准应在机构显著位置公示。

第四章　资格审查、评标方法及标准

一、资格审查

1、开标结束后，评标委员会依据法律法规和本招标文件的规定，依法对投标人资格进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

2、资格审查按第四章“资格审查表”的规定进行。

3、资格审查结束后，将及时对资格审查结果进行复核，对资格审查错误进行及时纠正并记录。

资格审查表

序号	资格要求	审查内容
1	在中华人民共和国境内注册的独立法人或其它组织，具有合法、有效的营业执照或事业单位法人证书或社会服务机构登记证书或民办非企业登记证书。	提供合法、有效的营业执照或事业单位法人证书或社会服务机构登记证书或民办非企业登记证书。
2	没有被列入信用中国网站“严重失信主体名单”、“失信被执行人名单”。	提供相关信用中国网站查询截图或声明函。
3	近五年（2021年1月至今）至少有1项床位不低于100 张的康养或养老机构自营运营或委托运营服务业绩。	提供自营运营证明材料或委托运营协议（如是其控股管理的下属单位运营服务业绩，还需提供有权控股管理下属单位的相关证明材料）。
4	未与其他投标人组成联合体参加投标；未与单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，同时参加本项目投标。	提供声明函。

说明：1、评标委员会分别对每一投标文件依据上表进行资格审查。

2、评标委员会审查投标文件只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实不正确的内容时除外。

3、投标文件不满足上表中任意一条要求，将导致资格审查不合格，不进入符合性审查。

二、评标

本次评标采用综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

三、评标步骤

（一）符合性审查

1、评标委员会依据法律法规和本招标文件的规定，对通过资格审查的投标文件进行符合性审查。

2、符合性审查按第四章“符合性审查表”的规定进行。

3、符合性审查结束后，将及时对符合性审查结果进行复核，对符合性审查错误进行及时纠正并记录。

符合性审查表

序号	符合性要求	审查内容
1	投标报价（运营权使用费）	投标报价(运营权使用费)不低于运营权使用费最低限价。
2	运营期	运营期符合招标文件相关要求。
3	投标文件有效期	投标文件有效期符合招标文件相关要求。
4	投标文件的签字、盖章	投标文件按照招标文件的相关要求进行了签字、盖章。

说明：1、评标委员会分别对每一投标文件依据上表进行符合性审查。

2、评标委员会审查投标文件只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实不正确的内容时除外。

3、投标文件不满足上表中任意一条要求，按无效投标处理。

（二）详细评审

评标委员会只对资格审查合格、实质上响应了招标文件要求的投标文件进行价格评审、商务评审、技术评审，并依据“评分标准”中的分值进行评分。

（三）推荐中标候选人

评标委员会依据对各投标文件的评审结果，提出书面评标报告，并根据招标文件的规定，按得分由高到低的顺序推荐 3 名中标候选人，并编写评审报告。评审得分相同的，按照投标报价由低到高的顺序推荐。评审得分且投标报价相同的，按照评分标准中技术部分得分由高到低的顺序推荐。

四、评分标准

评审项目	评审分项	分值	评分标准
价格部分 （10 分）	投标报价 （运营权使用费）	10 分	1、确定评标基准价： （1）当 N≤5 家时，计算全部有效投标报价的算术平均值，作为评标基准价。 （2）当 N＞5 家时，先将投标报价由高到低排序，去除一个最高报价和一个最低报价后的剩余报价，计算算术平均值，作为评标基准价。 注：N 为资格审查、符合性审查合格的投标人数量。 2、计算投标报价部分得分： 投标报价等于评标基准价时，得该项分值的满分，每高于 1%扣 0.1 分，每低于 1%扣 0.2 分，扣完为止。即 （1）投标报价高于评标基准价时，投标报价得分= 10－（投标报价－评标基准价）/评标基准价×100×0.1 。 （2）投标报价低于评标基准价时，投标报价得分= 10－（评标基准价－投标报价）/评标基准价×100× 0.2 。
	企业相关证书	10 分	（1）投标人自身或其控股管理的下属单位具有有效的养老机构备案凭证得 1 分。 （2）投标人自身或其控股管理的下属单位自营运营或委托运营的养老机构经民政部门评定为三级（含）及以上星级的养老机构得 2 分。 （3）投标人自身或其控股管理的下属单位具有有效的医疗机构执业许可证（诊疗科目含老年病科/康复医学科/精神心理科）得 2 分。

商务部分 （40 分）			（4）投标人取得社会培训评价组织管理机构核发的养老护理员、健康照护师职业技能等级认定资质得 5 分。 （需提供相关证书或证明材料的完整扫描件，投标人如有控股管理的下属单位，还需提供有权控股管理下属单位的相关证明材料，未提供或不符合要求不得分）
	类似运营业绩	10 分	近 5 年（2021 年 1 月至今）的养老/康养机构运营业绩：每自营运营或委托运营一家 100 张及以上床位的机构得 4 分；每自营运营或委托运营一家 50 张（含）-100 张床位的机构得 2 分，最高得 10 分。 （时间以运营或托管合同/协议签订时间为准，投标人自营运营或委托运营业绩或其控股管理的下属单位自营运营或委托运营业绩均认可。需提供运营合同或运营协议完整扫描件，投标人如提供其控股管理的下属单位自营运营或委托运营业绩，还需提供有权控股管理下属单位的相关证明材料，未提供或不符合要求不得分）。
	项目管理团队	10 分	1、派驻项目负责人（院长）：4 分 （1）职称：具有医疗卫生类副高级及以上职称得 3 分；中级职称得 1 分；其他不得分。 （2）职业技能等级：持有老年人能力评估师一级（高级技师）职业技能等级证书得 1 分；二级（技师）及以下不得分。 2、医疗负责人：2 分 具有医疗卫生类副高级及以上职称得 2 分；中级职称得 1 分；其他不得分。 3、护理负责人：2 分 具有医疗卫生类副高级及以上职称得 2 分；中级职称得 1 分；其他不得分。 4、康复技师：1 分 派驻通过全国卫生专业技术资格考试取得的康复医学治疗技术卫生专业技术资格证书（士级及以上）的康复技师得 1 分；未配备符合条件人员不得分。 5、社工：1 分 派驻持有"社会工作者职业资格证书（助理社会工作师及以上）的社会工作者得 1 分；未配备符合条件人员不得分。 （本项累计最高得 10 分。上述岗位人员均为拟派驻本项目人员；投标文件须提供人员证书完整扫描件、劳动合同或社保缴纳证明，证书注册单位、劳动合同或社保缴纳单位应为投标人自身及其控股管理的下属单位，未提供或不符合要求不得分）

	综合服务能力	10	1、投标人自身或其控股管理的下属单位获得市级及以上民政部门、卫生健康部门或市级及以上养老服务行业协会颁发的相关荣誉的，得 2 分，无则不得分； 2、积极推动产教融合，投标人自身或其控股管理的下属单位与高校（含高职院校）签订正式合作协议并实际开展合作的，得 2 分，无则不得分； 3、投标人自身或其控股管理的下属单位自营运营或委托运营的项目被纳入省级医养结合培育项目名单的，得 2 分，无则不得分； 4、投标人自身或其控股管理的下属单位主导或参与制定地市级及以上养老服务地方标准或行业标准的，得 4 分，其它不得分。 以上各项得分可累计，最高得 10 分；同一事项符合多项的，不重复计分。 （荣誉类须提供表彰文件或证书扫描件；产教融合类须提供合作协议扫描件及合作实施情况说明；培育项目类须提供省级主管部门发布的培育项目名单文件及中标通知书或委托运营协议；标准制定类须提供标准正式发布文件（含标准编号），主导制定以"主要起草单位"排名第一为准，参与制定以列入起草单位名单为准。投标人如提供其控股管理的下属单位相关资料，还需提供有权控股管理下属单位的相关证明材料，未提供证明材料或材料不符合要求的，对应项不得分）
技术部分 （50 分）	整体运营 总体规划	5 分	根据投标人提供的整体运营总体规划进行评分（满分 5 分） 一、评审内容（共 4 项） 1、分区运营方案：针对 160 张床位，明确自理、半失能、失能、失智四类人群的分区运营计划； 2、分阶段目标：明确阶段性发展目标（含星级养老机构创建目标）； 3、人员配置计划：提供匹配运营需求的人员配置计划； 4、入住率提升计划：提出可落地的入住率提升具体措施。 二、评分标准 1、整体运营总体规划完整覆盖全部 4 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，分区运营设计科学合理、与 160 张床位规模相匹配的得 4-5 分； 2、整体运营总体规划覆盖 2 至 3 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性的得 2-3 分； 3、整体运营总体规划仅覆盖 1 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1 分； 4、未提供整体运营总体规划不得分。

	医养融合 服务方案	10 分	根据投标人提供的医养融合服务方案进行评分（满分 10 分） 一、评审内容（共 6 项） 1、医疗资源配置：明确医务室或护理站的建设规划与运营方案； 2、医疗分级转诊绿色通道：与周边医院建立绿色通道合作机制； 3、老年慢病管理：针对老年群体制定慢病管理方案； 4、康复理疗服务：规划康复理疗相关服务项目； 5、精神心理支持：规划精神心理疏导相关服务项目； 6、临终关怀服务：设计临终关怀服务内容。 二、评分标准 1、服务方案完整覆盖全部 6 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，且具有服务特色（如特色服务项目、创新管理模式、个性化服务举措等）的得 8-10 分； 2、服务方案覆盖 4 至 5 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或者无明显服务特色的得 5-7 分； 3、服务方案仅覆盖 1 至 3 项及以下评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1-3 分； 4、未提供医养融合服务方案不得分。
	生活照料与 膳食服务方案	5 分	根据投标人提供的生活照料与膳食服务方案进行评分（满分 5 分） 一、评审内容（共 4 项） 1、适老化照料流程：制定符合老年人身心特点的标准化照料流程； 2、24 小时护理排班：明确 24 小时护理值班与排班机制； 3、老年营养膳食：设计符合老年群体营养需求的日常膳食方案，并针对糖尿病、低盐、吞咽障碍等特殊需求制定专项膳食方案； 4、保洁消杀制度：建立规范的保洁与消杀工作流程； 二、评分标准 1、生活照料与膳食服务方案完整覆盖全部 4 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，照料流程、排班机制、膳食方案、保洁消杀均形成明确的标准、流程或制度文本的得 4-5 分； 2、生活照料与膳食服务方案覆盖 2 至 3 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或部分内容未形成明确标准、仅作原则性描述的得 2-3 分； 3、生活照料与膳食服务方案仅覆盖 1 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1 分。 4、未提供生活照料与膳食服务方案不得分。

	失智照护 专项方案	10 分	根据投标人提供的失智照护方案进行评分（满分 10 分） 一、评审内容（共 4 项） 1、失智评估分级：建立失智老人认知功能评估体系，明确分级照护标准； 2、楼层专区封闭管理：针对楼层失智专区，制定封闭式管理方案，包括出入管控、安全巡查、环境适配等措施； 3、非药物干预：设计怀旧疗法、音乐疗法、认知训练等非药物干预项目，明确实施频次与操作规范； 4、人员配置及培训方案：制定人员配置和专项培训内容。 二、评分标准 1、失智照护方案完整覆盖全部 4 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，非药物干预项目明确实施频次与操作规范，且各项内容均形成明确的标准、流程或制度文本的得 8-10 分； 2、失智照护方案覆盖 2 至 3 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或部分内容未形成明确标准、仅作原则性描述得 5-7 分； 3、失智照护方案仅覆盖 1 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1-3 分； 4、未提供失智照护方案不得分。
	康复护理 专项方案	10 分	根据投标人提供的康复护理专项方案进行评分（满分 10 分） 一、评审内容（共 4 项） 1、失能评估分级：建立失能老人运动功能评估体系，明确分级照护标准； 2、楼层专区封闭管理：针对楼层失能专区，制定封闭式管理方案，包括出入管控、安全巡查、环境适配等措施； 3、运动康复干预方案：设计运动方式、运动强度、运动频率与时间、禁忌与安全防护等运动康复项目，明确实施频次与操作规范； 4、人员配置及培训方案：制定人员配置和专项培训内容。 二、评分标准 1、失能照护方案完整覆盖全部 4 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，运动康复干预项目明确实施频次与操作规范，且各项内容均形成明确的标准、流程或制度文本的得 8-10 分； 2、失能照护方案覆盖 2 至 3 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或部分内容未形成明确标准、仅作原则性描述得 5-7 分； 3、失能照护方案仅覆盖 1 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措

			施笼统、可操作性差的得 1-3 分； 4、未提供康复护理专项方案不得分。
	质量管理方案	5 分	根据投标人提供的质量管理方案进行评分（满分 5 分） 一、评审内容（共 3 项） 1、养老服务标准：明确养老服务场景及服务流程、操作规范、人员资质要求、服务时长/频次等量化指标； 2、质量管理方案：建立了服务质量管理体系，进行全流程质量管控； 3、服务考核方案：明确了考核标准、周期与考核结果应用。 二、评分标准 1、质量管理方案完整覆盖全部 3 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，养老服务标准清晰准确，服务质量管理体系完整，考核标准细致，且各项内容均形成明确的标准、流程或制度文本的得 4-5 分； 2、质量管理方案覆盖 2 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或部分内容未形成明确标准、仅作原则性描述的得 2-3 分； 3、质量管理方案仅覆盖 1 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1 分； 4、未提供质量管理方案不得分。
	安全管理与 应急预案	5 分	根据投标人提供的安全管理与应急预案进行评分（满分 5 分） 一、评审内容（共 7 项） 1、消防安全：包括火灾预防、初期火灾扑救、老人疏散逃生、消防设施维护、消防通道管理等全场景；明确疏散路线、集合点、各岗位疏散职责； 2、食品安全：包括食材采购、储存、加工、留样、餐具消毒、食物中毒应急处置全环节； 3、走失/跌倒/噎食处置：走失处置明确发现走失后启动搜寻及报警；跌倒处置明确先评估伤情再移动送医；噎食处置明确急救方法； 4、突发疾病：包括常见突发疾病（如心梗、脑卒中、癫痫、高热惊厥等）的识别、初步急救、送医流程； 5、传染病防控：包括传染病预防、疑似病例隔离、疫情上报、环境消杀、密切接触者管理全环节； 6、日常巡检与夜间值班：包括日间、夜间巡检时间、频次，巡检区域，值班制度；

			7、应急演练：包括年度演练计划，演练覆盖的各类场景、演练频次。 二、评分标准 1、安全管理与应急预案完整覆盖全部 7 项评审内容，各项措施具体、可操作性强，且各项内容均形成明确的标准、流程或制度文本的得 4-5 分； 2、安全管理与应急预案覆盖 4-5 项评审内容，各项措施比较具体，但部分措施缺乏针对性，或部分内容未形成明确标准、仅作原则性描述的得 2-3 分； 3、安全管理与应急预案仅覆盖 1-2 项评审内容，或者虽覆盖各项内容但措施笼统、可操作性差的得 1 分； 4、未提供安全管理与应急预案不得分。
合计		100	

注：1、商务部分及技术部分评审中，投标人需提供的证书、合同等证明材料除特别注明外，均要求是加盖公章的原件扫描件。

2、评分标准中投标人提供的业绩证明材料不限于投标单位本身，其控股管理的下属单位的业绩证明材料可以作为证明材料。

五、评分相关规定

1、评标委员会成员按照本办法上述有关规定，给各投标文件评分，投标报价部分、商务部分、技术部分三部分的总分为投标人的评定分数。

2、各投标人的最终得分为各评委所评定分数的算术平均值。

3、各项统计、评分结果均按四舍五入方法精确到小数点后两位。

第五章　合同格式及合同主要条款

西塞山区康养中心项目委托运营协议

甲方（委托方）：黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司

住所：大冶市奥体大道与百花路交叉口东北 140 米（未来科技城五号楼 6 楼）

法定代表人：_____

乙方（受托运营方）：_____

统一社会信用代码：_____

住所：_____

法定代表人：_____

鉴于：

一、本项目为政府主导、国企承建、专业运营的普惠养老服务设施，甲方委托第三方专业机构承担具体运营事务的，按民政主管部门要求履行资质审核与备案程序；

二、甲方依法依规取得本项目运营权益及运营期相关资产使用权，并按照民政主管部门要求组织实施运营管理；

三、乙方具备养老服务相关经营范围及持续运营能力，其营业执照副本、养老机构或居家社区养老服务备案凭证及运营服务方案，按民政主管部门备案审核要求提交甲方审核并报备后方可实施；

四、乙方确认已实地踏勘项目场地，充分了解场地现状、国有资产属性、公益普惠养老定位、兜底保障政策、考核监管及财政补贴管理相关要求；

五、乙方确认已充分知悉本项目为政府主导的普惠养老服务设施，承诺遵守民政主管部门对养老服务机构的各项法律法规、政策及考核监管要求；本协议全面背对背体现甲方对本项目运营承担的权益、职责与考核要求，乙方在对应范围内享有运营权益、承担运营职责，并按甲方执行的考核标准接受同口径考核（本协议约定的运营期限及运营权使用费安排除外）；因乙方原因导致甲方对外承担责任、遭受损失或受到追偿的，全部损失最终由乙方承担。

六、甲方（黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司）依法依规自民政主管部门取得本

项目运营权，为本项目运营权持有方及对外责任主体；甲方通过公开招标（运营方招商）方式选择受托运营方，乙方按本协议约定向甲方缴纳运营权使用费、自主经营、自负盈亏，甲方不因收取运营权使用费而转让本项目运营权或退出对民政主管部门的责任主体身份。

依据《中华人民共和国民法典》《养老机构管理办法》《湖北省养老服务条例》等法律法规，甲乙双方本着公益优先、权责对等、风险自担的原则，经充分协商，就本项目委托运营事宜订立本协议，以资共同恪守。

第一条 定义与解释

1.1 本项目：指西塞山区康养中心项目，坐落于湖北省黄石市西塞山区牧羊湖街道胡家湾 355 号（原黄石市老职校教学楼等），建筑面积共 7669.08 平方米，涵盖主楼及附属用房等，规划设置养老床位 160 张。

1.2 民政主管部门：指黄石市西塞山区民政局，为本项目养老服务监管主体。

1.3 国有资产：指民政主管部门通过财政资金投资建设形成的全部建筑物、构筑物、附属设施及设备等资产，其所有权归民政主管部门所有，甲方及乙方在运营期内仅享有使用权。

1.4 政策性资金补贴：指各级政府部门向本项目拨付的各类财政补贴、补助及奖励资金。

1.5 项目管理服务：指甲方按本协议约定设立项目工作组，为乙方提供的持续性综合管理服务，包括但不限于对乙方运营服务的考核管理、与民政主管部门及政府相关部门的协调衔接、监管政策与要求的承上启下传导。

1.6 运营权使用费：指乙方为取得本项目运营权许可及甲方提供的项目管理服务，向甲方支付的费用；该费用属运营权许可及管理服务对价，非运营权转让对价，甲方不因收取该费用而转让本项目运营权或退出对民政主管部门的责任主体身份。

1.7 风险保证金：指乙方按本协议第四条约定向甲方缴纳，用于担保国有资产完好、安全事故应急处置、老年人安置及乙方违约赔付的保证金。

1.8 安全事故：指造成人员死亡、重伤，或直接经济损失达到 10 万元以上的安全事故。

1.9 运营期：指本协议第三条约定的委托运营期限。

第二条 委托范围与运营方式

2.1 委托范围：甲方将本项目整体委托乙方运营管理，建筑面积共 7669.08 平方米，涵盖主楼及附属用房等。乙方在坚持公益属性前提下，为社区及周边居民提供机构养老、居家社区养老服务、智慧养老服务、大健康服务及公益性服务，依托乙方运营经验打造

居家—社区—机构三级养老服务体系。

2.2 床位配置：本项目规划床位 160 张，其中护理型床位占比不得低于 80%。乙方不得擅自调整床位数量、床位性质及其比例；确需调整的，应报甲方审核同意并报民政主管部门同意后方可实施。

2.3 运营方式：乙方为承担本项目具体运营事务的实际运营主体，依法自主开展机构日常经营管理，独立核算、自负盈亏。乙方应具备养老服务相关经营范围及持续运营能力，并于本项目具备运营条件后 30 日内向甲方提交营业执照副本及备案凭证，由甲方报民政主管部门备案；逾期未提交的，甲方有权暂停资产移交及项目管理服务。

2.4 转包与外包限制：乙方不得将本项目整体转包、转租或以其他方式交由第三方整体运营；确需将餐饮、保洁、保安、维保类等部分服务事项外包的，须将外包单位资质、服务方案向甲方报备；乙方对外包单位的全部行为承担全部法律与经济责任。

2.5 服务对象：优先保障特困供养、经济困难失能老年人等兜底对象的集中照护床位需求，在此基础上面向社会老年人提供市场化养老服务。

2.6 等级目标：乙方应在本项目正式运营后 4 年内将本项目等级评定达到三星级养老机构标准，并力争达到四星级养老机构标准，相关创建投入由乙方承担。未按期达标的，甲方有权要求乙方限期整改；整改后仍不达标的，调增当年运营权使用费的 5%，并纳入年度考核；连续两个评定周期未达标的，甲方有权解除本协议。

2.7 运营成本：运营期间发生的水、电、燃气、网络通讯、耗材、人员薪酬、保险、日常维修保养、检测评审等费用，均由乙方承担。

第三条 委托运营期限

3.1 委托运营期限为 10 年，自本项目竣工验收、消防验收合格并正式移交乙方运营之日起计算，项目移交日以双方签署的《项目资产使用移交清单》及移交确认文件为准，项目建设改造期不计入运营期限。其中第 1 年为试用期，试用期内经考核不合格或存在重大违约情形的，甲方有权解除本协议；第 5 年为中期考核节点，经甲方考核合格，乙方继续履行剩余 5 年运营期，考核不合格的，甲方有权于该年度考核结束后 30 日内书面解除本协议。试用期考核按本协议第九条执行；甲方据此解除本协议的，按本协议第 11.6 条办理。

3.2 本协议运营期限不超过甲方依法依规取得的本项目运营权益期限；甲方运营权益提前终止的，本协议同步处理。乙方不得就本协议单独主张超出甲方运营权益期限的权利。

3.3 自动终止：本项目因不可抗力导致建筑物灭失或无法修复且双方确认无法继续履行，

或本项目被政府依法征收、征用且双方就继续履行无法达成一致，或出现法律法规规定的其他情形时，本协议同步自动终止，双方按本协议约定及民政主管部门要求处理善后事宜，优先保障入住老年人照护不中断。

第四条 资产移交、管护、保险与风险保证金

4.1 资产权属：本项目投资形成的固定资产所有权归民政主管部门所有；运营期内甲方享有使用权，乙方经甲方许可享有占有使用权。乙方运营期间自行购置的可移动设备设施归乙方所有；乙方投入的装修装饰及固定附着于建筑物不可拆除的改造物，本协议正常期满或解除时无偿归甲方所有，甲方按民政主管部门监管要求处理。

4.2 资产移交：本项目竣工验收合格且消防验收合格后 15 日内，甲乙双方共同对移交资产进行清点，编制《项目资产使用移交清单》并由双方签字盖章确认，作为本协议附件；并同时提供符合养老机构备案要求的房屋安全鉴定报告。协议终止或到期时，乙方应保证国有资产完好（正常合理损耗除外），并按约定向甲方办理全部资产移交手续。资产移交及返还时，双方共同拍摄影像资料存档，作为资产完好状况认定依据。

4.3 维护修缮：（1）项目设备设施资产（项目资产使用移交清单内容）由乙方负责并承担相关费用；不动产零星维修由乙方负责，若不动产出现大面积漏水、墙体脱落等质量问题由甲方牵头负责；（2）资产大修前，乙方应编制大修方案及费用预算，书面报甲方审核并报民政主管部门同意后方可实施，大修完成后应将费用明细、验收记录报甲方备案；（3）乙方不得擅自改造建筑主体结构、改变资产用途；确需对设施进行非结构性改造或调整功能布局的，改造方案须事先取得甲方书面同意，并报民政主管部门同意后方可实施。（4）项目资产存在结构等重大缺陷风险的，甲方需承担改造责任。

4.4 禁止行为：未经甲方及民政主管部门书面同意，乙方不得以本项目国有资产进行抵押、担保、融资或对外投资。

4.5 保险：乙方须为入住老年人投保养老机构责任保险，为本项目工作人员投保相应保险，保险费用由乙方承担，保险单应载明甲方为附加被保险人，保险单复印件提交甲方备案。养老机构床位综合责任保险每床保额不低于 10 万元；保险到期前 30 日乙方应提交续保证明，未续保的甲方有权代投保，费用从风险保证金中扣除。

4.6 风险保证金：乙方应于本协议签署生效且项目移交前，向甲方缴纳风险保证金，金额为第一年运营权使用费总额的 25%，且不低于人民币 25 万元。将保证金存入甲方指定账户。保证金用于国有资产非正常损坏赔偿、突发安全事故应急垫付、乙方违约赔付及乙方异常退出时老年人安置应急。本协议正常终止且乙方完成全部资产移交、档案移交

并结清全部债务纠纷后，甲方无息退还保证金；乙方发生违约的，甲方有权直接从保证金中扣划，不足部分继续向乙方追偿。风险保证金被扣划后，乙方应于 15 日内补足至约定金额；逾期未补足的，按日万分之五支付违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权暂停项目管理服务直至解除本协议。

第五条 项目管理服务与运营权使用费

5.1 项目管理服务：甲方按本协议约定向本项目派驻管理人员，提供包括但不限于以下综合管理服务：（1）对乙方运营服务实施考核管理，按本协议第九条组织年度全面考核与季度抽查评估并出具评分结果；（2）与民政主管部门及政府相关部门开展沟通协调，协助乙方落实各项监管要求；（3）承上启下传导养老服务政策、考核指标及监管指令，组织乙方落实执行；（4）监督运营信息汇总上报；（5）协助乙方开展政策申报、证照办理及资源协调。

5.2 运营权使用费及支付方式

乙方应就甲方提供的项目管理服务向甲方支付运营权使用费。本协议十年运营期运营权使用费合计人民币　　元（大写：　　万元整），按本协议约定分期缴纳，运营期内每年度缴纳人民币　　元（大写：　　万元整）。

运营权使用费按季度支付，具体支付安排如下：

（一）本协议签署后 5 个工作日内，乙方支付首个季度运营权使用费；

（二）此后每季度末月 25 日前，乙方支付下一季度运营权使用费；

（三）甲方应于每季度末月 10 日前向乙方开具应支付季度运营权使用费的等额增值税专用发票。甲方如未按时开具发票，乙方付款时间顺延。

乙方逾期支付运营权使用费的，每逾期一日应按应付未付金额的万分之五向甲方支付滞纳金；逾期超过 30 日的，甲方有权暂停提供项目管理服务；连续拖欠达两个季度的，甲方有权按本协议第 12.9 条约定处理。运营权使用费支付至甲方指定对公收款账户。

5.3 独立核算：乙方实行独立核算，运营收入归乙方所有，应优先用于日常运营开支、服务质量提升及设施维护，并建立规范的收费台账和财务账簿。

5.4 补贴管理：乙方在甲方指导下依法申报建设补贴、运营补贴、以奖代补等各类政策性资金补贴，应实行专户管理。资金使用接受财政、审计等部门专项检查。严禁乙方挤占、挪用、套取、截留补贴资金。

5.5 政府购买服务：民政主管部门就兜底型床位向乙方购买服务的，乙方应严格落实兜底对象服务标准，不得降低服务待遇；兜底型床位供养经费按民政主管部门拨付进度执

行。

第六条 服务内容、服务标准、人员配备与收费管理

6.1 服务内容：生活照料、健康保健、医疗诊治、康复护理、安宁疗护、社交娱乐、精神慰藉等专业化养老服务。

6.2 服务标准：严格执行《养老机构服务质量基本规范》《养老机构服务安全基本规范》及《湖北省养老服务条例》等规定，建立入院评估、24 小时值班、应急预案演练、食品安全、消防安全等制度。

6.3 人员配备：按照《养老机构岗位设置及人员配备规范》《养老机构生活照料服务基本规范》等相关规定，按服务规模配备人员：设院长 1 名；配备执业医生不少于 1 名；护士按不低于 1:50 的床护比配置；护理员不低于 1:8（失能）/1:15（半失能）配置，须经培训合格或持证上岗；配备社工师 1 名。适龄工作人员应签订劳动合同并缴纳社会保险，返聘退休人员应签订劳务协议并购买意外伤害保险。

6.4 收费管理：（1）经济困难失能老年人集中照护：按《省民政厅省财政厅关于做好经济困难失能老年人等群体集中照护服务工作的通知》（鄂民政发〔2025〕10 号）及辖区民政局指导意见执行；（2）普惠型：床位费、护理费实行政府指导价，伙食费及综合服务费按市场价格据实收取，报价格管理部门审核；（3）社会型：实行市场调节价，向价格管理部门报备并公示；（4）乙方不得违规乱收费，不得向兜底对象违规收取额外费用；全部收费项目、标准应在机构显著位置公示。

第七条 双方权利与义务

7.1 甲方权利：（1）对乙方运营情况实施监督检查，调阅运营资料；（2）参照民政主管部门对养老服务机构的考核要求，对乙方开展季度抽查评估和年度全面考核；（3）对乙方违规行为下达整改通知并跟踪督办，对整改不到位的予以追责；（4）对项目资产实施监督，对乙方收费行为实施监督管理；（5）乙方违约的，有权依据本协议扣划风险保证金、要求赔偿损失，直至解除本协议；（6）因政策调整对协议内容进行相应调整的权利。

7.2 甲方义务：（1）按约定向乙方交付经竣工验收合格的资产，提供办理养老机构备案、消防、食品经营、医疗执业等证照所需的产权及场地证明材料，在收到乙方完整合规申报材料后 10 个工作日内出具相关证明文件；（2）组建项目管理团队并建立常态化对接机制，持续提供外部资源协调、场所协同管理等服务，项目管理团队人员名单及联系方式于协议签订后 5 个工作日内书面告知乙方；（3）在政策规定范围内协助乙方争

取国家、省、市各级养老服务运营补贴及其他优惠扶持政策，但不保证申报结果；（4）协调对接民政主管部门，及时向乙方传达政策、考核及监管要求；（5）不得无故干预乙方正常经营活动；甲方依据本协议及民政主管部门监管要求开展的监督检查、考核评估、整改追责等履职行为不属于无故干预。

7.3 乙方权利：（1）在本协议及民政主管部门监管要求框架内享有项目自主经营权，其权益范围以甲方依法依规取得的本项目运营权益为限，甲方运营权益灭失或缩减的，乙方相应权益同步调整；（2）享有项目资产的合法使用权；（3）按照本协议约定收取服务费用；（4）依法申请政策性资金补贴；（5）对甲方不当干预提出异议。

7.4 乙方义务：（1）依法开展运营活动，坚守公益普惠定位，优先保障特困供养、经济困难失能老年人兜底对象入住需求，不得无故拒绝民政主管部门安排的兜底保障对象；（2）建立健全各项管理制度，配备专业人员，依法取得养老机构备案及运营所需全部资质；（3）购买相关保险，实行独立核算；（4）向黄石市西塞山民政局及社会公开运营信息，规范档案管理，档案保存期不少于协议期满后 5 年，视频监控数据保存不少于 30 日；（5）发生重大事件时，应于 2 小时内书面报告甲方，初报须包含事件发生时间、地点、伤亡情况、已采取的处置措施等核心内容，并在 24 小时内提交详细书面报告，同时按民政主管部门要求同步上报；（6）不得从事与养老服务无关的经营活动，不得从事非法集资、欺老虐老、违规乱收费等侵害老年人合法权益的行为；（7）不得擅自改造设施、改变资产用途，不得以项目国有资产对外抵押、担保、融资；（8）接受甲方、民政主管部门及财政、审计、消防、市场监管、卫健等部门的监督检查和审计，按要求提供全部资料；对甲方书面下达的整改通知，应在规定期限内完成整改并书面回复甲方；甲方开展相关业务需要乙方配合的，乙方应予配合。（9）未经甲方书面同意，乙方不得转让股权、变更实际控制人，不得将本项目运营权让与、赠与或以其他方式交由第三方；乙方主要股东、实际控制人、院长等关键岗位人员变更的，应报备甲方。（10）乙方及其工作人员不得向甲方、民政主管部门工作人员行贿、给予回扣或输送其他不正当利益；违反的，甲方有权解除本协议，并要求乙方承担由此造成的全部损失。（11）乙方应依法支付员工薪酬、缴纳社会保险；因乙方拖欠引发的纠纷由乙方自行承担，甲方有权自应付款项中代扣代付，且不影响本项目正常运营。（12）乙方使用本项目名义、甲方或民政主管部门名称开展宣传的，须经甲方书面审核同意。

第八条 安全管理

8.1 安全责任体系：乙方建立服务安全责任制，乙方主要负责人为本项目服务安全第一

责任人；建立安全责任、安全教育、安全宣传及培训、安全操作规范、安全检查、事故处理与报告、考核与奖惩等制度。

8.2 消防安全：严格按照《中华人民共和国消防法》《养老机构消防安全管理规定》（民发〔2023〕37 号）及《建筑防火通用规范》等规定落实消防安全管理责任。

8.3 食品安全：严格按照《中华人民共和国食品安全法》《餐饮服务食品安全操作规范》及《民政部 市场监管总局关于强化养老服务领域食品安全管理的意见》（民发〔2021〕73 号）等规定落实食品安全管理责任。

8.4 服务安全：按照《养老机构服务安全基本规范》落实九防服务安全防护措施。

8.5 应急管理：制定综合应急预案、专项应急预案和现场处置方案，定期组织演练。

8.6 特种设备与设施设备：依法对特种设备、电气、燃气、消防等设施设备定期检测维护保养；特种设备经有资质的检验机构检验合格后使用并设专人管理，管理人员持证上岗；明火作业按规定办理动火审批手续。

8.7 运营期间因乙方及其工作人员过错造成入住老年人或第三方人身伤害、财产损失的，由乙方独立承担全部经济及法律责任；发生安全事故、食品安全事件、医疗纠纷的，由乙方负责处置并承担全部费用。发生安全事故、食品安全事件、医疗纠纷或民政主管部门限时处置事项，乙方未在约定期限内有效处置的，甲方有权代为处置并先行垫付费用，垫付费用及由此产生的损失由乙方承担，甲方有权从应付款项及风险保证金中直接扣除，风险保证金无法覆盖的，甲方有权向乙方追偿。

第九条 考核管理

9.1 考核方式：采取年度全面考核（每年 12 月实施）与季度抽查评估相结合的方式，由甲方项目管理人员具体组织实施。

9.2 考核评分：考核实行百分制，评分标准如下：（1）服务质量 40 分，其中服务项目达标率 15 分、护理质量合格率 10 分、食品安全合格率 10 分、消防安全达标率 5 分；（2）服务满意度 30 分，其中入住老年人及家属满意度 20 分、投诉处理满意率 10 分；（3）安全管理 20 分，其中安全事故发生率 10 分、应急演练执行情况 5 分、隐患整改及时率 5 分；（4）财务管理 10 分，其中财务制度执行情况 4 分、收费标准执行情况 3 分、补贴资金专款专用情况 3 分。考核指标每年度根据养老机构运营情况及政策变化，由甲方结合民政主管部门考核要求调整并书面通知乙方，报民政主管部门同意后实施。

9.3 结果应用：年度综合得分 90 分（含）以上为优秀，70 分（含）至 90 分为合格；70 分以下为不合格，乙方应根据甲方下达的整改通知限期整改。因乙方原因导致甲方被民

政主管部门行政处罚或追究责任的，甲方由此产生的全部损失由乙方承担。考核结果作为甲方核定管理服务事项、续期评估及运营权使用费对账的参考依据；年度考核不合格的，次年度运营权使用费上浮 5%。

9.4 甲方参照民政主管部门对养老服务机构的考核要求，对乙方实行同口径考核；民政主管部门直接开展的检查、考核、整改要求，对乙方具有同等约束力，乙方拒不落实的，视为乙方重大违约。

9.5 考核程序：甲方于考核实施前 15 日书面通知乙方考核安排；考核依据运营台账、日常及季度抽查记录、现场检查、入住老年人及家属评价、第三方评估意见及主管部门反馈等资料综合评定；考核评分结果由甲方书面送达乙方，乙方对考核结果有异议的，可于收到结果之日起 10 日内书面提出复核申请，甲方应于收到申请之日起 15 日内组织复核并书面答复，复核结果为最终结论；季度抽查评估结果纳入年度综合考核。

第十条 数据、保密与个人信息保护

10.1 双方对本协议内容、商业秘密、运营数据、老年人个人信息等负有保密义务，未经对方书面同意不得向任何第三方披露，法律法规另有要求或向监管、审计等专业机构提供的除外。

10.2 乙方对获取的老年人个人信息、运营数据仅可用于本项目运营用途，不得对外提供。因乙方违反个人信息保护及数据安全法律法规导致甲方被追责的，全部损失由乙方承担。

10.3 本协议终止后，保密义务持续有效，期限为 5 年。

第十一条 协议变更、解除与终止

11.1 本协议的变更、补充，须经双方协商一致并签订书面补充协议；甲方运营权益安排发生调整的，甲方有权相应调整本协议相关条款，乙方应予配合。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权书面通知解除本协议，并要求乙方承担全部损失并扣除全额风险保证金：（1）将本项目整体转包、转租，或未经甲方审核同意及民政主管部门备案将主要运营事务外包的；（2）未经书面同意擅自改变建筑主体结构、擅自改变资产用途的；（3）发生本协议第 1.8 条约定的安全事故或食品安全事故且未及时采取措施消除影响的；（4）从事非法集资、欺老虐老、违规乱收费等侵害老年人合法权益行为的；（5）套取、挪用、截留财政补贴资金的；（6）连续两次年度考核不合格，或收到整改通知后拒不整改、整改不到位的；（7）拒绝接受监督检查，瞒报、漏报重大事件的；（8）其他严重违反本协议约定或民政主管部门监管要求的情形。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权书面通知解除本协议，并要求甲方赔偿因此造成的损失：（1）委托运营场地因产权、抵押等原因严重影响乙方正常运营的；（2）甲方无故干预乙方自主经营权，致使项目无法持续运营的。

11.4 甲方运营权益因民政主管部门原因解除、提前终止的，本协议同步解除、终止；因乙方原因导致甲方运营权益解除、终止的，由此给甲方造成的全部损失由乙方承担。

11.5 因不可抗力、国家重大政策调整导致甲方运营权益或本协议无法继续履行的，经双方协商一致可变更、解除或终止本协议，双方互不承担违约责任，各自承担自身损失；甲方及乙方应共同制定平稳过渡方案，协助妥善安置在住老年人。

11.6 协议解除或终止后：（1）双方共同制定平稳过渡方案，优先保障在住老年人连续照护服务，明确资产移交时间节点，过渡期最长不超过 90 日，过渡期内乙方仍须正常运营并按日折算管理费；（2）乙方应完成全部资产、台账、档案交接手续，乙方自行购置的可移动设备设施应于协议终止后 30 日内自行处置搬离；（3）乙方投入的装修装饰及固定附着于建筑物不可拆除的改造物，因本协议正常期满或乙方违约解除的，无偿归甲方所有；因甲方违约解除的，甲方应对乙方投入的固定附着物予以合理补偿；（4）乙方不续签或甲方不续签的，应于协议期满前 3 个月书面通知对方。

11.7 乙方出现停止经营、弃管、破产清算、主要负责人失联或无法正常履行运营义务的，甲方有权立即接管本项目，先行垫付老年人安置、医疗、生活保障等应急费用并动用风险保证金，处置乙方留场资产用于弥补损失；全部接管及善后费用由乙方承担，不足部分甲方有权继续追偿。

第十二条 违约责任

12.1 乙方违约造成甲方损失的，乙方应全额赔偿，包括但不限于甲方因乙方原因向民政主管部门承担的违约金、扣款、罚款、赔偿，以及甲方支出的诉讼费、律师费、鉴定费等维权费用；甲方有权从应付乙方款项及风险保证金中直接抵扣，不足部分继续向乙方追偿。

12.2 乙方擅自改变项目资产用途的，甲方有权要求限期改正，并可向乙方收取 5 万元至 20 万元违约金。

12.3 乙方服务质量未达标的，甲方有权要求乙方承担因此被民政主管部门扣减的相关补贴或款项的全部损失。

12.4 乙方挪用补贴资金的，限期退还全部挪用款项，并按挪用金额的 30%向甲方支付违约金。

12.5 发生本协议第 1.8 条约定的安全事故的，甲方有权立即暂停支付一切补贴及相关款项，并要求乙方承担全部赔偿责任。

12.6 乙方拒绝接受检查或未按要求报送数据的，予以警告并限期改正；情节严重的，甲方有权要求乙方承担因此被民政主管部门扣减的相关补贴或款项的全部损失。

12.7 乙方违反安全管理规定存在重大安全隐患，经要求限期整改逾期未整改或整改不到位的，乙方承担全部责任。

12.8 发生食品安全事故的，甲方有权暂停拨付补贴及相关款项，并要求乙方承担全部事故善后责任及赔偿费用，包括因此给甲方造成的名誉损失。

12.9 乙方拖欠运营权使用费达 2 个季度以上的，甲方有权从乙方缴纳的风险保证金中直接扣除欠付运营权使用费及相关违约金，不足部分继续向乙方追偿，并有权书面通知解除本协议。

12.10 甲方无故干预乙方正常经营活动，给乙方造成直接经济损失的，甲方承担赔偿责任，但甲方累计赔偿责任以乙方当年度已实际支付的运营权使用费为限。

12.11 因不可抗力或政策调整导致协议不能履行的，双方互不承担违约责任，但应及时通知对方并提供相关证明，协商解决后续事宜。不可抗力指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括自然灾害、社会异常事件、政府行为、重大疫情等；遭受不可抗力影响的一方应于 5 日内书面通知对方，并在 15 日内提供相关证明。

第十三条 争议解决

13.1 因本协议履行发生争议的，双方应首先友好协商解决，协商期限为 15 日；协商不成的，任何一方均可向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2 诉讼期间，双方均有义务维持项目正常运转，乙方须保障入住老年人基本生活照料服务不中断。

第十四条 其他约定

14.1 本协议附件（含《项目资产使用移交清单》）为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力；本协议构成双方就协议事项达成的完整约定，取代双方此前所有口头或书面约定。

14.2 本协议任何条款被认定为无效的，不影响其余条款的法律效力，双方应协商确定替代条款。

14.3 本协议项下所有通知应以书面形式作出，可通过专人送达、挂号邮寄、快递或电子邮件等方式；双方送达地址以本协议首页载明的地址为准，地址变更应于变更后 5 日

内书面通知对方。

14.4 本协议未尽事宜，由双方协商签订补充协议。

14.5 本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，各份具有同等法律效力。

14.6 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效；经民政主管部门备案后方可正式运营。

签署页

甲方（盖章）黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司：_____

签署日期：_____年____月____日

法定代表人/授权代表（签字）：_____

签署日期：_____年____月____日

乙方（盖章）：_____

签署日期：_____年____月____日

法定代表人/授权代表（签字）：_____

签署日期：_____年____月____日

第六章　投标文件部分格式

封面及目录

1、封面上应注明项目编号、项目名称、招标人及投标人名称等。

2、应有文件目录和页码编号。

一、资格证明文件

投标人须提供的资格证明文件详见第四章《资格审查表》

二、投标函及投标报价表

（一）投标函

黄石市文旅和资产经营管理集团有限公司：

根据贵方为_____（招标文件编号）_____（项目名称）项目招标公告及招标文件，签字代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份：

在此，签字代表宣布同意如下：

1、所附投标报价表中规定的应提供的康养中心运营服务投标报价如下：

运营权使用费总价（在运营期内每年等额缴纳）：小写：￥_____元。

大写:_____。

2、运营服务期：10年_____。

3、投标价格有效期为自开标日起60日历天。

4、投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

5、投标人已详细审查全部招标文件，包括（补遗文件）（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

6、根据投标人须知的规定，我方承诺按照本项目招标文件中确定的时间节点和数额向代理机构支付代理服务费。

7、投标人同意提供贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。投标人完全理解贵方不一定接受最高价的投标或收到的任何投标。

8、其它需要说明的事项：_____。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：

电话：

传真：

_____年____月_____日

（二）投标报价表

项目名称：

投标报价（运营权使用费）（元）	运营服务期（年）	备注
	10	（在运营期内每年等额缴纳）
投标报价大写：人民币_____元		

注：1、投标人须按上述规定的格式填写，投标人对报价的准确性负责，任何漏报、错报等均是投标人的风险。

2、投标报价表应按招标文件的规定提交，未提供投标报价表的，其投标文件无效。

投标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人(签字或盖章)：

日期：

三、商务部分

(一)法定代表人身份证明

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：_____年 _____ 月 _____ 日

经营期限：

姓名：_____ 性别：_____年龄：_____ 职务：

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

附：法定代表人第二代身份证
正面扫描件或复印件

附：法定代表人第二代身份证
反面扫描件或复印件

（二）法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我（法定代表人姓名），系（投标人名称）的法定代表人，现授权委托（委托代理人姓名）为我公司委托代理人，以本公司的名义参加（项目名称、项目编号）的投标活动，委托代理人在开标、评标、合同签订、履约及办理相关公证等过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予承认。

该委托代理人无转委托权。

特此授权。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人姓名：　　性别：　　年龄：　　职务：

授权委托日期：　　年　　月　　日

附：委托代理人第二代身份证 正面扫描件或复印件	附：委托代理人第二代身份证 反面扫描件或复印件

（三）综合实力简介

内容和格式由投标人自行确定。

（四）类似项目业绩一览表及相关证明资料

内容和格式由投标人自行确定。

四、技术部分

说明：本部分内容是投标人针对本项目特点编制的运营服务方案，投标人自主编写，内容和格式自行确定。

五、相关承诺

内容和格式由投标人自行确定。