

福州市残疾人康复就业中心
公建民营项目公开选取租赁运营方文件
(编号: RCJ2025102)

福州市公共资源交易服务中心

项目编号：RCJ2025102

项目名称：福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方

二〇二五年五月二十八日

地 址：福州市仓山区南江滨西大道 199 号福州市城市规划展示馆三层（福州市公共资源交易服务中心）

业务咨询电话：0591-83339715

邮 编：350003

传 真：0591-87598306

网 址：<http://fzsggzyjyfwzx.cn/>

电子转让系统网址：<http://fzsggzyjyfwzx.cn/FZ>

文件目录

运营申请人须知前附表	2
公告	3
项目概况与要求	5
须知	10
福州市残疾人联合会康复就业中心建设需求	22
福州市残疾人联合会康复就业中心“公建民营”协议	25
中选通知书（样式）	47
附件 1：运营申请书	48
附件 2：运营申请人基本信息表	49
附件 3：法定代表证明	51
附件 4：授权委托书	52
附件 5：运营申请人致函	54

运营申请人须知前附表

序号	主要内容
1	项目名称：福州市残疾人康复就业中心公建民营公开选取租赁运营方 项目地址：中国福建省福州市仓山区城门镇城门村福顺路 项目概况：总投资 1.6 亿元，总建筑面积 26003.67 m²（其中地上 4 层建筑面积 16521.84 m²，地下 1 层建筑面积 9481.83 m²），共有 1 栋楼，规划为康复训练、就业培训综合中心和托养庇护中心、文体中心三大功能区。 运营年限：20 年。
2	日程安排表 公告发布：2025 年 5 月 28 日 文件下载时间：2025 年 5 月 28 日 09 时至 2025 年 6 月 25 日 17 时通过福州市公共资源交易网（https://fzsggzyjyfwzx.cn）--产权交易--转让公告下载文件 交易保证金到账截止时间：即日起至 2025 年 6 月 25 日 17 时止 现场踏勘时间：2025 年 6 月 9 日至 2025 年 6 月 13 日 申请文件递交时间：2025 年 6 月 27 日 9:00-10:00 开启时间：2025 年 6 月 27 日上午 10:30
3	语言：中文
4	货币：人民币
5	交易保证金金额：40 万元人民币
6	文件份数 报价文件：正本一份，副本一份 商务文件：正本一份，副本十份 技术文件：正本一份，副本十份
7	地点：福州市公共资源交易服务中心土矿交易大厅（福州市仓山区南江滨西大道 199 号福州市城市规划展示馆三层）

福州市残疾人康复就业中心公建民营项目 公开选取租赁运营方公告

经福州市人民政府批准，福州市残疾人联合会决定对福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方。现将有关事宜公告如下：

一、项目介绍

福州市残疾人康复就业中心位于仓山区城门镇城门村福顺路，项目总投资 1.6 亿元，总建筑面积 26003.67 m²（其中地上 4 层建筑面积 16521.84 m²，地下 1 层建筑面积 9481.83 m²），共有 1 栋楼，规划为康复训练、就业培训综合中心和托养庇护中心、文体中心三大功能区。

租赁运营期限：20 年。运营期间福州市残疾人联合会承担监管工作，包括租金收取、日常检查、服务质量评估、资产审计、安全监督等，运营期满后无偿移交福州市残疾人联合会。

二、运营方应具备的资格条件

1、运营方必须是在中国境内注册成立并有效存续的企业法人，持有合法有效的企业法人营业执照，（报名截止日以前未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入严重失信主体名单）或在民政部门进行法人登记（自 2020 年 1 月 1 日至报名截止日以前未被列入活动异常名录和严重违法失信名单的社会组织，查询网站 <https://chinanpo.mca.gov.cn/>）。

2、接受联合体报名，联合体所有成员单位(含联合体牵头人)总数不得超过 2 家。

三、交易保证金及缴交截止时间

1、交易保证金：40 万元。

2、交易保证金到账截止时间：2025 年 6 月 25 日 17:00

3、交易保证金缴交账号：

户名全称：福州市公共资源交易服务中心

开户银行：中国工商银行福州市晋安支行

银行账号：1402028129600052597-000000003

交易保证金须于 2025 年 6 月 25 日 17 时前汇至指定的账户。

四、申请文件提交、开启时间和地点

1、申请文件提交时间：2025 年 6 月 27 日 9:00-10:00

2、开启时间：2025 年 6 月 27 日 10:30

3、地点：福州市公共资源交易服务中心土矿交易大厅（福州市仓山区南江滨西大道 199 号福州市城市规划展示馆三层）

五、相关事项说明

1、本次交易工作由福州市公共资源交易服务中心具体组织实施。

2、采取综合评分方式择优选定运营方。公告期满，递交申请文件须满足基本资格条件的 3 名及 3 名以上意向运营方，如若未达到 3 名，则流标。

六、其他事项详见中心网站公示及交易文件，或到中心查阅相关资料。

联系电话：福州市残疾人联合会

0591-83791135

福州市公共资源交易服务中心

业务咨询电话：0591-83339715

系统使用咨询：0591-83306027

交易保证金咨询电话：0591-83353059

网 址：<http://fzsggzyjyfwzx.cn/>

福州市残疾人联合会

福州市公共资源交易服务中心

二〇二五年五月二十八日

项目概况与要求

一、项目概况

福州市残疾人康复就业中心位于仓山区城门镇城门村福顺路，项目总投资 1.6 亿元，总建筑面积 26003.67 m²（其中地上 4 层建筑面积 16521.84 m²，地下 1 层建筑面积 9481.83 m²），共有 1 栋楼，规划为康复训练、就业培训综合中心和托养庇护中心、文体中心三大功能区。

二、公建民营主体

项目在坚持服务残疾人的公益用途不变、国有资产产权不变的基础上，采用“公建民营”方式，由福州市残疾人联合会作为业主，选取一家社会专业化组织承租市残疾人康复就业中心进行运营管理，运营期满后无偿移交福州市残疾人联合会。

运营期间福州市残疾人联合会承担监管工作，包括租金收取、日常检查、服务质量评估、资产审计、安全监督等。

三、工作流程

由福州市公共资源交易服务中心组织实施。采取综合评分的方法确定运营方，分值由价格、商务、技术构成，评审小组由社会保障服务类目 2 名、培训服务、医院服务、体育服务、会计服务、法律服务类各 1 名，共 7 名专家组成，专家按规定分别从《福建省政府采购评审专家库》中对应的类别随机抽取产生。

四、项目建设需求

（一）康复需求

1、中心具备残疾儿童康复救助服务协议管理机构标准条件，能够开展肢体（含脑瘫）、智力、孤独症等 0-17 岁残疾儿童康复训练、医疗康复等康复服务。

2、能够为脊髓损伤者、中途失明者、成年智力障碍者等残疾人开展康复知识培训、生活能力重建、职业康复培训等自助互助康复服务，建设成为福州市残疾人自助互助康复服务示范基地。

3、每年为各类残疾人开展医疗康复、康复训练、辅具适配租赁、支持性服务、心理咨询等康复服务不少于 3000 人次。

（二）辅具服务大厅

1、辅具服务大厅建筑面积不少于 300 平方米，同时配有接待室、体验室、训练室、适配评估室和仓库等。场地执行国家无障碍设计相关规定。

2、辅具展示品种应涵盖肢体、听力、视力、语言、智力、精神等不同类型残疾人的需求，展示可实现自理生活、辅助学习、参与社会活动的各类辅助器具。

3、要引进高端领域的科技新产品、新技术，让科技助残成果惠及更多残疾人。

4、提供展示、体验、适配、租赁、销售等服务。

（三）托养服务

1、设立符合要求的托养服务机构，床位数不少于 50 张。

2、托养服务机构应提供日常饮食起居专人护理服务，为托养对象提供长期生活照料和护理，并根据托养对象实际情况和需求，提供必要的基本康复和医疗服务。

（四）就业培训

1、开发合适的劳动项目，每年安排不少于 30 名就业年龄段的智力、精神和重度肢体残疾人参与辅助性就业。

2、建设残疾人就业创业孵化等基地，开发一批适合残疾人就业的云客服、直播带货、网约配送、收银、屏幕监控等助残就

业项目，安排不少于 30 名残疾人就业。

3、建设残疾人技能培训等基地，面积不少于 500 平方米，用于就业年龄段残疾人技能培训。

（五）心理咨询

1、设置心理咨询室，配备具有相关心理咨询师资格的专业人员，确保完成各项心理服务任务，其中至少 1 名专业人员负责日常培训、心理个案及心理咨询室相关专业日常工作。

2、提供心理咨询服务，为服务对象提供就业心理咨询、心理指导、心理危机干预等服务；建立心理咨询网上服务平台，开设网上心理咨询等预约服务，每年个案心理辅导不少于 100 人次，服务对象不少于 20 人，其中安排心理行业有影响力的高级心理咨询师开展个案服务，不少于 20 人次。

3、提供心理健康宣传服务，每年开展心理健康宣传服务活动不少于 10 场，采取菜单式服务方式，及时在媒体上进行宣传报道。

（六）文体项目需求

1、功能需求

（1）应具备开展乒乓球、羽毛球、篮球、网球、滚球、旱地冰壶活动的功能，配置各类相应器材器具。

（2）室内应有开展残疾人健身及康复训练的健身室，配置各类功能齐全的残疾人康复训练器材。条件具备情况下，在室外合适地点配置群众性体育健身器材。

（3）应具备有开展各类棋牌活动的功能用房，配置各类相应器材器具。

（4）应具备有放影、会议、演出、培训的多功能厅。

（5）应具备有盲文阅读等功能的残疾人阅览室，配置各类

相应器材器具和图书。

(6) 应建设文化宣传长廊。

2、残疾人活动相关保障和权益

(1) 在全国助残日、国际残疾人日、肢残人活动日、爱耳日、盲人节、自闭症日、全国特奥日、残疾人健身周等残疾人节日及重要时间节点，对市残联、市各专门协会组织开展的非商业群众性活动提供免费场地。

(2) 每月按序（除法定节日外）为有需求的市残疾人专门协会各免费提供一次文娱活动场所。

(3) 文体中心对外营业场所，对持有《中华人民共和国残疾人证》和《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的人员实行5折优惠（运动耗材类除外）。

五、运营模式

在坚持残疾人公益用途不变、国有资产产权不变的基础上，根据市委、市政府有关指示精神，采用“公建民营”方式，通过引入社会专业化组织承接运营管理项目，可由运营方注册登记一个法人主体受托负责项目的运营管理。运营方承担运营过程中发生的一切债权债务和经济、安全、法律等责任，项目法人负连带责任。

六、出租年限

出租年限设定为20年。

七、租金标准

租金单价为6.2元/m²·月，20年合计贰仟零伍拾肆万壹佰捌拾陆元整（小写：2054.0186万元），作为报价底价。从有利于项目稳定运营考虑，试运营期设定5年，免付租金。试运营期满后开始收取租金，租金设定：每年递增1%。

八、运营方应具备的资格条件

运营方必须是在中国境内注册成立并有效存续的企业法人，持有合法有效的企业法人营业执照，（报名截止日以前未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入严重失信主体名单）或在民政部门进行法人登记（自 2020 年 1 月 1 日至报名截止日以前未被列入活动异常名录和严重违法失信名单的社会组织，查询网站 <https://chinanpo.mca.gov.cn/>）。

项目接受联合体申请，联合体所有成员单位(含联合体牵头人)总数不得超过 2 家。联合体各方应分别满足上述资质要求，需签订联合申请协议，明确各自职责并确定申请牵头人。

九、签订协议

确定运营方并签订协议后，运营方应向市残疾人联合会递交人民币为贰佰万元整(¥2,000,000)的合同履约保证金，以保证项目后续运营按既定要求正常运营。

须 知

根据《福州市级行政事业单位国有资产交易实施细则》（榕财综〔2013〕43号）等相关规定，经福州市人民政府批准，福州市残疾人联合会决定对福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方。

一、交易主体

（一）业主

福州市残疾人联合会

（二）交易机构

福州市公共资源交易服务中心

（三）运营方

运营方应具备的资格条件要求参见本次项目《公告》

二、交易保证金

交易保证金：40万人民币

交易保证金到账截止时间：2025年6月25日17:00

三、文件下载时间

意向申请人可于2025年5月28日09时至2025年6月25日17时登录通过福州市公共资源交易网（<https://fzsggzyjyfwzx.cn>）“--产权交易--转让公告”下载该项目的交易文件。

四、现场踏勘时间

2025年6月9日至2025年6月13日

五、申请文件的构成

（一）报价部分

福州市残疾人康复就业中心公建民营项目运营申请书

（二）商务部分

商务文件应由下列十个部分构成

- 1、运营申请人致函
- 2、授权委托书
- 3、联合申请各方共同签署的联合申请协议书
- 4、综合实力
- 5、业绩
- 6、心理疏导服务
- 7、团队人员配备
- 8、项目满意度

9、荣誉

10、其它

（三）技术部分

技术文件应由以下十四个部分构成

1、技术和服务要求

2、项目背景

3、项目现状

4、实施计划

5、功能布局

6、保障措施

7、应急预案

8、项目评估与优化

9、管理成本、预期经济效益分析测试

10、残疾人服务设施设备投入方案

11、医疗服务设施设备投入方案

12、资金投入

13、协议终止过渡措施

14、PPT 展示

六、申请文件的格式和要求

（一）第 1 部分 报价部分（正本一份，副本一份，幅面为 A4）

福州市残疾人康复就业中心公建民营项目运营申请书（按照附件 1 格式提交）

（二）第 2 部分 商务部分（正本一份，副本十份，幅面为 A4）

1、运营申请人致函（按照附件 5 格式提交）；

2、授权委托书原件（按照附件 4 格式提交）及受托人身份证复印件；

3、联合投标协议内容框架。

（1）联合申请各方的基本信息

包括但不限于联合申请人名称、牵头人名称和地址、另一成员名称和地址、各个成员投资比例以及持股比例、各个成员有关本申请文件的责任、各个成员有关本项目的责任。

（2）连带责任

联合申请人的各成员应按照须知中的规定对该联合申请另

一成员在本申请文件和本项目项下的义务承担连带责任。

(3) 授权委托书（按照附件 4 格式提交）；

4、综合实力证明 1（职能部门认定的劳动技能鉴定资格，提供相关证明文件或证书）；

5、综合实力证明 2（具备固定线下咨询场所、咨询热线的专业心理咨询能力，提供场地产权证明（或租赁合同）、场地照片、热线申报证明材料、热线后台证明材料等）；

6、业绩（自 2019 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前，日期以协议签订的时间为准，承接市级及以上党政机关开展的志愿、社会服务项目，提供证明材料、新闻报道等）；

7、心理疏导服务经验（自 2021 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前，日期以协议签订的时间为准，与党政机关、事业单位及部队建立合作关系，提供合作服务协议等）；

8、团队人员 1（配备健康类专业人员，提供聘用协议或聘用证书、执业证书）；

9、团队人员 2（配备社会工作人员，提供聘用协议或聘用证书、职业资格证书等）；

10、项目满意度（自 2021 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前，日期以协议签订的时间为准，承接市级及以上党政机关开展志愿、社会服务项目，服务单位出具的满意度合格及以上证明材料）；

11、荣誉（志愿、社会服务项目获得市级及以上党政机关颁发的证明材料，包括但不限于荣誉证书、牌匾等）；

12、运营申请人基本信息表（按照附件 2 格式提交）；

13、法人单位有效身份证明文件；

14、法定代表人证明及身份证明复印件（按照附件 3 格式提交）；

15、报名截止日以前企业法人未被“信用中国”网站列入严重失信主体名单（提供 www.creditchina.gov.cn 查询结果）、或在民政部门进行法人登记的社会组织，自 2020 年 1 月 1 日至报名截止日以前未被列入活动异常名录和严重违法失信名单（提供 <https://chinanpo.mca.gov.cn/>）查询结果；

16、交易保证金缴纳凭证。

以上提供的复印件均需注明“与原件一致”，并加盖公章。

（三）第 3 部分 技术部分（正本一份，副本十份，幅面为

A3)

1、技术和服务要求

根据《福州市残疾人康复就业中心项目建设需求》（详见交易文件）对技术和服务要求作出响应，未满足视为未实质性响应文件要求；

2、项目背景

项目背景方案（包括但不限于政策背景、社会现状、项目目标）；

3、项目现状

项目现状认知方案（包括但不限于规模、地点）；

4、实施计划

项目实施计划方案（包括但不限于服务内容、发展策略）；

5、功能布局

项目功能布局方案（包括但不限于功能动线、功能布局；功能布局包括但不限于康复训练、就业及培训、托养庇护、文体）；

6、保障措施

项目应急预案（提供项目保障实施方案）；

7、应急预案

项目应急预案（包括但不限于如：残疾人突发疾病、猝死，自伤自残、坠落、摔倒等意外伤害，停电、停水及火灾、台风、雷雨等自然灾害的综合应急预案）；

8、项目评估与优化

项目评估与优化方案；

9、管理成本、预期经济效益分析测试

对本项目的管理成本、预期经济效益的分析测算；

10、残疾人服务设施设备投入方案

残疾人服务设施设备投入方案（包括但不限于生活家具、食堂用具、办公用品、活动器具等）；

11、医疗服务设施设备投入方案

医疗服务设施设备投入方案（包括但不限于门诊、康复需求）的完整性、科学性、合理性、适用性；

12、资金投入

协议签订后承诺的资金投入时间、到位情况；

13、协议终止过渡措施

经营协议期满后及经营协议期内出现终止协议的情况时对

残疾人服务对象妥善安置的承诺及具体的安置保障措施；

14、PPT 展示

对①福州市残疾人事业发展现状分析、②项目的发展规划、③整体运营管理方案陈述等录制 PPT 视频文件（含方案演示 PPT 或视频电子文件，电子文档载体为 U 盘和光盘各一）。

技术文件的所有副本一律不得注明单位名称或具体人名以及其他可以判定运营申请人的标识或文字。

七、申请文件的签署、装订、密封、包装和标识

（一）申请文件正本和副本均须采用打印或使用不褪色的墨水编制（书写），字迹应清晰易于辨认。正本和副本不一致之处，以正本为准。

（二）申请文件（报价文件正副本、商务文件正副本及技术文件正本）应按具体要求加盖申请人印鉴、法定代表人印鉴（或签字）或法定代表人委托的代理人签字。由委托代理人签字的在申请文件中必须同时提交申请文件的法定代表人授权委托书，申请文件签署授权委托书格式、签字、盖章及内容均应符合要求，否则申请文件签署授权委托书无效。

（三）申请文件的装订不得采用活页夹，应编制目录，并且逐页标注连续页码（页码位置：页面底端，对齐方式：居中）。

（四）申请人应将申请文件的报价文件、商务文件和技术文件分别装订，并在封面标以“正本”或“副本”。技术文件包括文字阐述、功能布局图、效果图一起装订成册（以下简称“装订本”）。技术文件的装订本所有副本一律不得注明单位名称或具体人名以及其他可以判定申请人的标识或文字。

（五）申请人应将报价文件、商务文件和技术文件按如下方法进行封装：

1、报价文件的正本和副本一起密封在一个封套中，封套的封口处均应密封并加盖申请人印鉴。封套的封面应用 A4 白纸，2 号黑体写明：

- （1）福州市残疾人康复就业中心公建民营项目报价文件
- （2）2025 年 6 月 27 日 10:30（开标时间）前不得开封
- （3）福州市公共资源交易服务中心收。

2、商务文件的正本和副本一起密封在一个封套中，封套的封口处均应密封并加盖申请人印鉴。封套的封面应用 A4 白纸，2 号黑体写明：

- (1) 福州市残疾人康复就业中心公建民营项目商务文件
- (2) 2025 年 6 月 27 日 10:30 (开标时间) 前不得开封
- (3) 福州市公共资源交易服务中心收。

3、技术文件(装订本)正本(一套)单独密封在一个内层包封;技术文件(装订本)副本(10套)及电子文档(含方案演示PPT或视频电子文件,电子文档载体为U盘和光盘各一)密封在另一个内层包封,技术文件正、副本两个内层包封再合包在一个外层包封,包封必须使用无字牛皮纸。

内层和外层包封上均不得盖章、签字等任何其他标识或文字。

在内层封套封面的右上角用2号黑体分别标明“技术文件正本”或“技术文件副本”。

在内层和外层封套上都应用A4白纸,2号黑体写明:

- (1) 福州市残疾人康复就业中心公建民营项目技术文件
- (2) 2025 年 6 月 27 日 10:30 (开标时间) 前不得开封
- (3) 福州市公共资源交易服务中心收

八、申请截止时间和地点

(一) 申请文件递交截止时间:2025 年 6 月 27 日 10 时止

(二) 申请文件递交地点:福州市公共资源交易服务中心土矿交易大厅(福州市仓山区南江滨西大道 199 号福州市城市规划展示馆三层)

九、评审程序

于 2025 年 6 月 27 日上午 9:00 至 10:00 在福州市公共资源交易服务中心土矿交易大厅递交申请文件,10:30 在同一地点开启。

(一) 递交申请文件程序:

- 1、主持人宣布递交申请文件开始;
- 2、申请人在规定的时间将申请文件及其他文件送达指定的地点,由工作人员登记完成后方为递交成功。申请人递交申请文件后,不可撤回,并对申请文件和有关书面承诺承担责任。

(二) 开启

于 2025 年 6 月 27 日 10:30 在福州市公共资源交易服务中心土矿交易大厅开启,所有申请人均应参加,交易具体程序如下:

- 1、主持人宣布交易活动开始;
- 2、主持人组织逐一检查已递交的申请文件,经确认无误后,

由工作人员当众拆封，宣读申请人名称、申请价格和申请文件的其他主要内容。

（三）评审

本次评审按照能够最大限度地满足交易文件中规定的各项综合评分标准且得分最高者得的原则确定中选人。申请文件分报价文件、商务文件及技术文件三个部分进行综合评分，并根据综合评分结果确定中选候选人。

具体评分如下：

1、报价分（15分）

以 20540186 元人民币为报价底价，低于底价的为无效报价。报价为 20540186 元人民币的得 10 分，报价每增加 10 万元加 0.5 分（满分 15 分）。

2、商务分（24分）

评分项目	分值	评分方法描述
综合实力 1	3	提供获评职能部门认定的劳动技能鉴定资格，每提供一项职业备案得 1 分，本项满分 3 分。须提供相关证明文件或证书，未提供或提供不全的不得分。
综合实力 2	3	提供具备固定线下咨询场所、咨询热线的专业心理咨询能力，得 3 分，本项满分 3 分。须提供相关证明：场地产权证明（或租赁合同）、场地照片、热线申报证明材料、热线后台证明材料等，未提供或提供不全的不得分。
业绩	3	提供自 2019 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前（日期以协议签订的时间为准）自身承接①市级党政机关开展的志愿、社会服务项目，每提供 1 个得 0.1 分，②省级及以上党政机关开展志愿、社会服务项目，每提供 1 个得 0.3 分；本项满分 3 分。须提供相关证明：主办单位证明材料、新闻报道等，未提供或提供不全的不得分。
心理疏导服务经验	3	提供自 2021 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前（日期以协议签订的时间为准）自身与党政机关、事业单位及部队建立合作关系，每提供 1 个合作服务协议得 1 分，本项满分 3 分。须提供合作服务协议，未提供或提供不全的不得分。

团队人员 1	3	提供本项目配备的健康类专业人员，①每提供 1 人副高职称，得 0.5 分；②每提供 1 人正高职称，得 1 分；本项满分 3 分。须提供相关证明：聘用协议（或聘用证书）、执业证书，未提供或提供不全的不得分。
团队人员 2	3	提供本项目配备的社会工作人员，①每提供 1 人社会工作师，得 0.1 分；②每提供 1 人高级社会工作师得 0.3 分，满分 3 分。须提供相关证明：聘用协议（或聘用证书）、职业资格证书等，未提供或提供不全的不得分。
项目满意度	3	提供自 2021 年 1 月 1 日起至本次公告发布时间前（日期以协议签订的时间为准）自身承接①市级党政机关开展志愿、社会服务项目，每提供 1 份，得 0.5 分；②省级及以上党政机关开展志愿、社会服务项目，每提供 1 份，得 1 分；本项满分 3 分。须提供相关证明：服务单位出具的满意度合格及以上证明材料，未提供或提供不全的不得分。
荣誉	3	提供获得荣誉情况，①志愿、社会服务项目获得市级党政机关颁发的荣誉，每提供一个得 0.5 分；②志愿、社会服务项目获省级及以上党政机关颁发的荣誉，每提供一个得 1 分满分 3 分。须提供相关证明：荣誉证书（牌匾）等，未提供不得分。

3、技术分（61 分）

评分项目	分值	评分方法描述
技术和服 务要求	20	根据《福州市残疾人康复就业中心项目建设需求》（详见附件），完全满足的得基本分 20 分，未满足视为未实质性响应公开选取租赁运营方文件要求，按无效申请文件处理；（注：公开选取租赁运营方文件中若有要求意向运营方提供相应佐证材料的，意向运营方未在申请文件中提供相应佐证材料或者佐证材料不符合要求，将视为负偏离。）
项目背景	3	提供项目背景方案（包括但不限于政策背景、社会现状、项目目标），根据提供方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得 3 分，一般的得 2.9 分，差的得 2.8 分，未提供的不得分。

项目现状	3	提供项目现状认知方案（包括但不限于规模、地点），根据提供方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
实施计划	3	提供项目实施计划方案（包括但不限于服务内容、发展策略），根据方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
功能布局	3	提供项目功能布局方案（包括但不限于功能动线、功能布局；功能布局包括但不限于康复训练、就业及培训、托养庇护、文体），根据方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
保障措施	3	提供项目保障实施方案，根据方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
应急预案	3	提供项目应急预案（包括但不限于如：残疾人突发疾病、猝死，自伤自残、坠落、摔倒等意外伤害，停电、停水及火灾、台风、雷雨等自然灾害的综合应急预案），预案内容根据日常可能发生的应急事项进行编制，内容的完整性、科学性、合理性、实施规范、适用性，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
项目评估与优化	3	提供项目评估与优化方案，根据方案的详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.5分，差的得2分，未提供的不得分。
管理成本、预期经济效益分析测试	3	对提供本项目的管理成本、预期经济效益的分析测算是否合理等情况打分。详细情况、完整情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
残疾人服务设施设	3	提供残疾人服务设施设备投入方案（包括但不限于生活家具、食堂用具、办公用品、活动器具等）的完整性、科学性、合理性、

备投入方案		适用性进行打分。内容的完整性、科学性、合理性、实施规范、适用性，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
医疗服务设施设备投入方案	3	提供医疗服务设施设备投入方案（包括但不限于门诊、康复需求）的完整性、科学性、合理性、适用性进行打分。内容的完整性、科学性、合理性、实施规范、适用性，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
资金投入	3	根据协议签订后承诺的资金投入时间、到位情况进行打分。内容的合理性、实施规范、适用性，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
协议终止过渡措施	3	提供经营协议期满后及经营协议期内出现终止协议的情况时对残疾人服务对象妥善安置的承诺及具体的安置保障措施。详细情况、完整情况及可操作性情况，好的得3分，一般的得2.9分，差的得2.8分，未提供的不得分。
PPT 展示	5	提供对①福州市残疾人事业发展现状分析、②项目的发展规划、③整体运营管理方案陈述等录制PPT视频文件。专家根据PPT视频文件进行打分，内容满足上述要求得5分，每缺1项扣2分，扣完为止。

以每个方案的7个参评专家打分分值的平均数作为每个方案的最终评分。以上评分均保留到小数点后两位。

4、评审小组人员的组成

评审小组人员由社会保障服务类2名、培训服务、医院服务、体育服务、会计服务、法律服务类各1名，共7名专家组成，专家按规定分别从福建省政府采购评审专家库中对应的类别随机抽取产生。由福州市残疾人联合会会同福州市公共资源交易服务中心主持评审工作。

评审小组可以要求申请人对申请文件中含义不明确的内容做出必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超过交易文件的范围或者改变申请文件的实质性内容。

评审小组应当根据评审结果，按照综合评分高低确定3名中选候选人排序，但低于底价者除外。同时有两个或两个以上申请

人的综合评分相同的，分别按照商务得分、技术得分、报价得分的顺序从高到低依次比选排名，若三个部分分数均相同，则通过再次报价确定排名顺序。

（四）定审

公建民营主体授权评审小组按照能够最大限度地满足交易文件中规定的各项综合评审标准且得分最高者得的原则确定中选人。

（五）发出《中选通知书》

确定中选人后，由福州市公共资源交易服务中心向中选人当场发放《中选通知书》。

（六）签订协议

福州市残疾人联合会与中选人依据《中选通知书》的约定签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》。

（七）结果公告

签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》后，在福州市公共资源交易网上予以成交结果公告。

十、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关交易文件，申请人一经申请，即视为对交易文件及项目现状无异议并全面接受，并对有关承诺承担法律责任。

（二）本次申请不接受电话、口头申请，不允许邮寄投递申请文件。

（三）申请人申请后，不可撤回申请文件。

（四）评审活动在严格保密的情况下进行。

（五）在详细评审申请文件前，评审小组先对申请文件进行符合性审查。申请文件有下列情形之一的，为无效文件：

- 1、文件未密封的；
- 2、文件未加盖申请人印鉴，也未经法定代表人或委托代理人签署的；
- 3、申请人不符合资质条件的；
- 4、申请人的申请报价低于底价的；
- 5、文件不齐备、内容不符合交易文件实质性要求或者不符合规定；
- 6、文件含有故意的虚假陈述；
- 7、申请人提交的其所经营的项目资料等证明材料有实质性

不属实的；

- 8、申请人对同一个标的有两个或两个以上报价的；
- 9、委托申请但委托文件不齐全或不符合规定；
- 10、申请人未能足额缴纳交易保证金的；
- 11、评审小组认为申请文件无效的其他情形。

（六）运营申请人的报价均低于底价、或申请条件均不能够满足交易文件要求的、或有效申请文件不足 3 家使得交易活动明显缺乏竞争的，评审活动终止。

（七）《中选通知书》对交易各主体均具有法律效力。中选人交纳的交易保证金，在如期交纳《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》条款约定的履约保证金后原路无息返还。公建民营主体和中选人改变中选结果，应当承担法律责任。

（八）未中选人交纳的交易保证金，福州市公共资源交易服务中心将在评审活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

（九）有下列情形之一的，公建民营主体应当在评审前终止整个交易让活动，并通知申请人：

- 1、申请人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 2、工作人员、评审小组成员私下接触申请人，足以影响整个交易工作公正性的；
- 3、申请人不足 3 人的；
- 4、应当依法终止交易活动的其他情形。

（十）中选人有下列行为之一的，视为违约，公建民营主体可取消其中选资格，交易保证金不予退还：

- 1、中选人逾期或拒绝签收《中选通知书》的；
- 2、中选人逾期或拒绝签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》的。

（十一）中选人与福州市残疾人联合会签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》后，应当按协议约定支付各款项。

（十二）未成交的，应当按规定重新组织交易活动。

（十三）参加申请、评审活动的人员，应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十四）福州市残疾人联合会、福州市公共资源交易服务中心对本《须知》有解释权。未尽事宜依照《福州市级行政事业单位国有资产转让实施细则》办理。

福州市残疾人康复就业中心项目建设需求

一、康复需求

（一）中心具备残疾儿童康复救助服务协议管理机构标准条件，能够开展肢体（含脑瘫）、智力、孤独症等 0-17 岁残疾儿童康复训练、医疗康复等康复服务。

（二）能够为脊髓损伤者、中途失明者、成年智力障碍者等残疾人开展康复知识培训、生活能力重建、职业康复培训等自助互助康复服务，建设成为福州市残疾人自助互助康复服务示范基地。

（三）每年为各类残疾人开展医疗康复、康复训练、辅具适配租赁、支持性服务、心理咨询等康复服务不少于 3000 人次。

二、辅具服务大厅

（一）辅具服务大厅建筑面积不少于 300 平方米，同时配有接待室、体验室、训练室、适配评估室和仓库等。场地执行国家无障碍设计相关规定。

（二）辅具展示品种应涵盖肢体、听力、视力、语言、智力、精神等不同类型残疾人的需求，展示可实现自理生活、辅助学习、参与社会活动的各类辅助器具。

（三）要引进高端领域的科技新产品、新技术，让科技助残成果惠及更多残疾人。

（四）提供展示、体验、适配、租赁、销售等服务。

三、托养服务

（一）设立符合要求的托养服务机构，床位数不少于 50 张。

（二）托养服务机构应提供日常饮食起居专人护理服务，为托养

对象提供长期生活照料和护理，并根据托养对象实际情况和需求，提供必要的基本康复和医疗服务。

四、就业培训

（一）开发合适的劳动项目，每年安排不少于 30 名就业年龄段的智力、精神和重度肢体残疾人参与辅助性就业。

（二）建设残疾人就业创业孵化等基地，开发一批适合残疾人就业的云客服、直播带货、网约配送、收银、屏幕监控等助残就业项目，安排不少于 30 名残疾人就业。

（三）建设残疾人技能培训等基地，面积不少于 500 平方米，用于就业年龄段残疾人技能培训。

五、心理咨询

（一）设置心理咨询室，配备具有相关心理咨询师资格的专业人员，确保完成各项心理服务任务，其中至少 1 名专业人员负责日常培训、心理个案及心理咨询室相关专业日常工作。

（二）提供心理咨询服务，为服务对象提供就业心理咨询、心理指导、心理危机干预等服务；建立心理咨询网上服务平台，开设网上心理咨询等预约服务，每年个案心理辅导不少于 100 人次，服务对象不少于 20 人，其中安排心理行业有影响力的高级心理咨询师开展个案服务，不少于 20 人次。

（三）提供心理健康宣传服务，每年开展心理健康宣传服务活动不少于 10 场，采取菜单式服务方式，及时在媒体上进行宣传报道。

六、文体项目需求

（一）功能需求

1、应具备开展乒乓球、羽毛球、篮球、网球、滚球、旱地冰壶活动的功能，配置各类相应器材器具。

2、室内应有开展残疾人健身及康复训练的健身室，配置各类功能齐全的残疾人康复训练器材。条件具备情况下，在室外合适地点配置群众性体育健身器材。

3、应具备有开展各类棋牌活动的功能用房，配置各类相应器材器具。

4、应具备有放影、会议、演出、培训的多功能厅。

5、应具备有盲文阅读等功能的残疾人阅览室，配置各类相应器材器具和图书。

6、应建设文化宣传长廊。

（二）残疾人活动相关保障和权益

1、在全国助残日、国际残疾人日、肢残人活动日、爱耳日、盲人节、自闭症日、全国特奥日、残疾人健身周等残疾人节日及重要时间节点，对市残联、市各专门协会组织开展的非商业群众性活动提供免费场地。

2、每月按序（除法定节日外）为有需求的市残疾人专门协会各免费提供一次文娱活动场所。

3、文体中心对外营业场所，对持有《中华人民共和国残疾人证》和《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的人员实行5折优惠（运动耗材类除外）。

福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议

甲方：_____

地址：_____

法定代表人：_____

职务：_____

乙方：_____

地址：_____

法定代表人：_____

职务：_____

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规及省、市的有关规定，经公开选取租赁运营方等程序，乙方按甲方公开选取租赁运营方文件要求取得福州市残疾人康复就业中心项目运营权。为明确协议各方的权利义务，保护协议各方的合法权益，现甲乙双方就有关事宜协商一致，订立本协议，并共同遵守执行。

第一条 合作宗旨

按照“公建民营”的模式，在坚持项目服务残疾人公益用途不变、国有资产产权不变的基础上，甲乙双方依据本协议完成项目整体交接后，乙方对福州市残疾人康复就业中心项目进行投资运营并自觉服从甲方的监管，并通过甲乙双方的共同努力，把福州市残疾人康复就业中心打造成为我省首家集医疗康复、托养、就业、培训、文体、辅具为一体的贯穿残疾人事业全生命周期服务综合体。

第二条 项目概况

福州市残疾人康复就业中心总投资 1.6 亿元，总建筑面积 26003.67 m²，其中地上 4 层建筑面积 16521.84 m²，地下 1 层建筑面积 9481.83 m²，共有 1 栋楼，规划为康复训练、就业培训综合中心和托养庇护中心、文体中心三大功能区。

第三条 运营期限

乙方承包运营期限为贰拾年，自协议签订之日起计算。

第四条 费用承担

（一）乙方应向甲方每年缴纳租金（具体详见下表）。

序号	金额（元）	备注
前 5 年		免付租金
第 6 年		
第 7 年		
第 8 年		
第 9 年		
第 10 年		
第 11 年		
第 12 年		
第 13 年		
第 14 年		
第 15 年		
第 16 年		
第 17 年		
第 18 年		
第 19 年		
第 20 年		
合计		

注：前五年为试运营期，免付租金，试运营期满后租金每年递

增 1%，租金按每年分四次支付，每三个月支付一次，每次支付上述年租金的四分之一，每三个月的第一个月 15 日前支付完成。甲方收款基本账户信息如下：

单位名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

（二）乙方运营期间产生的所有费用均由乙方承担，包括但不限于水费、电费、卫生费、物业费、资产维护和更新等费用，并由乙方自行承担延期付款的违约责任。

（三）甲方向乙方提供租金等额的福建省政府非税收入票据。

第五条 功能定位

项目定位为我省首家集医疗康复、托养、就业、培训、文体、辅具为一体的贯穿残疾人事业全生命周期服务综合体，实现医康结合、培就结合、文体结合的残疾人一站式服务目标，同时探索发展以科技赋能残疾人事业的福州模式。

第六条 建设要求

（一）康复项目需求

1、康复需求

（1）中心具备残疾儿童康复救助服务协议管理机构标准条件，能够开展肢体（含脑瘫）、智力、孤独症等 0-17 岁残疾儿童康复训练、医疗康复等康复服务。

（2）能够为脊髓损伤者、中途失明者、成年智力障碍者等残疾

人开展康复知识培训、生活能力重建、职业康复培训等自助互助康复服务，建设成为福州市残疾人自助互助康复服务示范基地。

(3) 每年为各类残疾人开展医疗康复、康复训练、辅具适配租赁、支持性服务、心理咨询等康复服务不少于 3000 人次。

2、辅具服务大厅

(1) 辅具服务大厅建筑面积不少于 300 平方米，同时配有接待室、体验室、训练室、适配评估室和仓库等。场地执行国家无障碍设计相关规定。

(2) 辅具展示品种应涵盖肢体、听力、视力、语言、智力、精神等不同类型残疾人的需求，展示可实现自理生活、辅助学习、参与社会活动的各类辅助器具。

(3) 要引进高端领域的科技新产品、新技术，让科技助残成果惠及更多残疾人。

(4) 提供展示、体验、适配、租赁、销售等服务。

(二) 托养服务和就业项目需求

1、托养服务

(1) 设立符合要求的托养服务机构，床位数不少于 50 张。

(2) 托养服务机构应提供日常饮食起居专人护理服务，为托养对象提供长期生活照料和护理，并根据托养对象实际情况和需求，提供必要的基本康复和医疗服务。

2、就业培训

(1) 开发合适的劳动项目，每年安排不少于 30 名就业年龄段的

智力、精神和重度肢体残疾人参与辅助性就业。

(2) 建设残疾人就业创业孵化等基地，开发一批适合残疾人就业的云客服、直播带货、网约配送、收银、屏幕监控等助残就业项目，安排不少于 30 名残疾人就业。

(3) 建设残疾人技能培训等基地，面积不少于 500 平方米，用于就业年龄段残疾人技能培训。

3、心理咨询

(1) 设置心理咨询室，配备具有相关心理咨询师资格的专业人员，确保完成各项心理服务任务，其中至少 1 名专业人员负责日常培训、心理个案及心理咨询室相关专业日常工作。

(2) 提供心理咨询服务，为服务对象提供就业心理咨询、心理指导、心理危机干预等服务；建立心理咨询网上服务平台，开设网上心理咨询等预约服务，每年个案心理辅导不少于 100 人次，服务对象不少于 20 人，其中安排心理行业有影响力的高级心理咨询师开展个案服务，不少于 20 人次。

(3) 提供心理健康宣传服务，每年开展心理健康宣传服务活动不少于 10 场，采取菜单式服务方式，及时在媒体上进行宣传报道。

(三) 文体项目需求

1、功能需求

(1) 应具备开展乒乓球、羽毛球、篮球、网球、滚球、旱地冰壶活动的功能，配置各类相应器材器具。

(2) 室内应有开展残疾人健身及康复训练的健身室，配置各类

功能齐全的残疾人康复训练器材。条件具备情况下，在室外合适地点配置群众性体育健身器材。

（3）应具备有开展各类棋牌活动的功能用房，配置各类相应器材器具。

（4）应具备有放影、会议、演出、培训的多功能厅。

（5）应具备有盲文阅读等功能的残疾人阅览室，配置各类相应器材器具和图书。

（6）应建设文化宣传长廊。

2、残疾人活动相关保障和权益

（1）在全国助残日、国际残疾人日、肢残人活动日、爱耳日、盲人节、自闭症日、全国特奥日、残疾人健身周等残疾人节日及重要时间节点，对市残联、市各专门协会组织开展的非商业群众性活动提供免费场地。

（2）每月按序（除法定节日外）为有需求的市残疾人专门协会各免费提供一次文娱活动场所。

（3）文体中心对外营业场所，对持有《中华人民共和国残疾人证》和《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的人员实行5折优惠（运动耗材类除外）。

第七条 考核办法

（一）考核周期：考核周期为一年，从试运营期第二年起开始考核，由甲方成立考核小组或委托第三方专业机构进行考核，每年年初进行上一年度全面考核。

（二）考核内容：详见附件《建设要求考核评分表》。

第八条 运营方式

乙方已知悉上述第五条和第六条规定的功能定位和建设需求，在运营期内，必须完成该项目的建设要求，并按国家规定领取合法证照，依法独立经营，并自行负责办理相关手续，运营期间自主经营，自负盈亏，发生的一切纠纷及责任均由乙方承担。

第九条 机构设置及团队基本要求

（一）乙方派驻项目负责人(或法人代表)除培训、会议、休假外，必须常驻福州市残疾人康复就业中心。如确因患病、辞职等原因需更换项目负责人，需提前1个月向甲方提出书面备案。

（二）乙方需按约定配备好相应资质的医疗康复、托养、就业、心理咨询、培训、辅具、文体等专技人员，建立健全各项规章制度、服务标准、工作流程，确保服务质量，并接受甲方等相关部门的监督和考核。

第十条 财务管理

乙方及乙方授权负责经营的法人单位的财务制度应严格执行有关会计制度的法律、行政法规及部门规章、规范性文件的规定。

第十一条 资产管理

（一）如果乙方要改变房屋设施设备的，包括对该等设施设备进行更新、改造的，事先需经甲方书面同意，更新改造下来的原设施设备交由甲方，按财政规定的程序处置。

（二）在福州市残疾人康复就业中心项目范围内，花草树木因经

营需要移动须经甲方书面同意，按规定程序和要求进行妥善处置；使用年限已满确需报废的资产，应报甲方按财政规定的报废程序执行。

（三）各类资产(工程建筑、设施设备等)维修、花草树木枯死的补种,维保期内由施工单位(供应商)负责,维保期满后均由乙方负责,因使用、保养不当或人为损坏、自然损耗造成的损坏,由乙方负责维修更新,每月报甲方登记备案;双方每年进行一次资产核对。

（四）房屋主体结构出现重大质量问题,乙方有权提出中止或解除合同,直到甲方消除安全隐患,符合本协议约定的使用用途条件。根据法律法规有关规定,相应的费用和责任由责任方承担。

（五）乙方在本协议签订时,已对经营房屋的结构、装修、位置、环境、附属设施设备及水电可供容量等现状进行了全面了解。甲方交付乙方后,甲方不再为其进行其他投入。在运营期内,包括但不限于建筑门窗及其他各种设施,包括供水供电系统、电气消防系统、排水排污系统、消防监控系统、电梯等设施维护由乙方自行负责解决。

（六）乙方正常使用并负责甲方提供的各项设施的日常维护和维修工作,并由乙方承担相关费用;如正常情况下发生的损坏或报废,须由双方共同确认,并报甲方按财政规定的报废程序执行。

（七）如因乙方使用不当,造成福州市残疾人康复就业中心建筑物以及各项设施设备出现损毁、损坏或经有关部门认为有必要进行维修时,乙方应负责及时维修或者赔偿。

（八）在进行经营房屋装修改造时,乙方要保持经营房屋原有基本结构不变,不得改变建筑物主体结构,不得进行拆建。如乙方确因

经营所需对经营房屋进行改造的，须事先征得甲方书面同意，否则甲方有权责令乙方停工，并有权要求乙方承担赔偿责任。房屋改造装修施工完成，由乙方通过相关部门的验收合格后，方可投入使用。

（九）本协议约定期限届满、双方协商一致解除本协议或本协议因乙方违约被解除的，乙方须确保公建民营房屋在技术和经济上不能有效分离的建筑结构、内外装饰、水电管线等的完整性和适用性，不得拆除或损毁，并无条件移交给甲方，甲方不用计付任何费用。如有拆除或损坏，乙方应按重置价支付给甲方。

第十二条 服务保障

（一）乙方在运营协议期间，认真执行相关制度，狠抓服务质量，按规定配备相关工作人员，定期组织职业资格培训，达到持证上岗的要求，切实维护残疾人的合法权益，提供优质贴心服务。

（二）乙方在运营协议期间，要按照标准化、专业化、特色化、个性化的服务要求，实现医康融合、培就结合、文体结合，提高满意度。

（三）如政策对乙方经营事项调整的，乙方应依调整后的政策执行。

第十三条 安全保障

乙方应履行安全工作主体责任，对安全工作负总责，必须切实做好安全保障各项工作，严格执行安全生产规范管理的有关规定，严格执行消防安全规范管理的有关规定，确保残疾人的人身安全，杜绝各类事故发生，承担因安全问题产生的行政、民事和刑事责任。

乙方经营过程中产生的各项责任与甲方无关。

第十四条 债权债务

（一）乙方及乙方可以授权一家乙方负责经营的法人单位（乙方在负责经营的法人中至少占百分五十一的股份）在运营期间，产生的权益由乙方享有，形成的债务由乙方承担。

（二）乙方及乙方授权负责经营的法人单位在运营期间，不得将甲方的财产用于抵押、担保、拍卖、融资以及其他有损害甲方利益的行为。

第十五条 转包限制

乙方有出现“未按合同履行、擅自转包（含分包）、对外提供担保、擅自变更经营范围、财务造假严重、利用项目场所进行非法活动、违法经营”等情形的，甲方有权解除合同。

第十六条 履约担保

（一）本协议签订之日起 10 个工作日内，乙方根据甲方开出的“福建省非税收入缴款通知书”，将履约保证金 200 万元，汇入财政指定专户后，由甲方开具“福建省财政票据（电子）”。若乙方未在约定时间内缴纳履约保证金，本协议自动解除。乙方支付的履约保证金作为乙方履行本协议约定的义务的担保，以保证乙方在后续经营按既定要求正常运营。

（二）乙方五年试运营期满通过考核合格后，甲方一次性无息返还乙方履约保证金 150 万元。

（三）本协议约定期限届满后，在乙方结清水电及各种费用、注

销营业执照或变更营业地址,并由甲方收回福州市残疾人康复就业中心项目运营房屋后,经甲方书面确认在无损害经营房屋及附属设施设备的情况下,甲方应在30个工作日内返还乙方剩余50万元履约保证金(不计利息)。

(四) 乙方有违约行为的, 甲方可相应扣除履约保证金。

(五) 甲方按约定扣除履约保证金的, 乙方应在15个工作日内补足。乙方未能依约补足的, 每逾期一日应按未补足金额的日千分之二支付逾期违约金。

第十七条 双方的其他权利义务

(一) 甲方的权利义务

1、甲方应保证运营房屋产权无争议, 协助乙方办理经营所需的相关证照。如果乙方因经营需要要求甲方提供房屋权属证明的, 甲方应予以提供。

2、在运营协议期间, 甲方应负责指导、监督乙方的相关服务工作。

3、甲方有权定期检查运营的房屋、附属设备设施及安全问题, 监督本协议的履行。

4、甲方应配合乙方做好进驻福州市残疾人康复就业中心的各项工作, 确保项目顺利进行。

5、对属于甲方的资产进行登记造册, 经双方核实, 书面确认后移交乙方经营管理。

(二) 乙方的权利义务

1、乙方须承诺在签订协议之日起 12 个月内开展正常的经营活动。

2、乙方不得利用福州市残疾人康复就业中心场地从事生产、销售、经营国家规定的违禁品，不得从事任何违法活动。

3、乙方应依法经营，遵守法律、法规和有关规定的各项服务规范，公开举报监督电话，接受社会各界的监督，并承担管理责任。

4、乙方应完成本协议第六条建设要求任务。

第十八条 违约责任

（一）乙方有下列情形的，甲方可以单方解除本协议，并有权不予返还(没收)乙方全部履约保证金。

1、签订协议后 12 个月内未开展正常的经营活动。

2、擅自转包（含分包）、变更经营范围、以福州市残疾人康复就业中心名义对外提供担保、抵押融资的。

3、严重侵害残疾人合法权益的、财务造假的并受相关部门处罚的，未按约定补足履约保证金的。

4、连续两年考核综合得分低于 80 分的（不含 80 分）或当年考核综合得分低于 60 分的。

5、利用场所进行非法活动、违法经营的。

6、乙方有其他严重损害甲方合法权益的行为。

（二）乙方未按本协议约定期限向甲方交纳租金的，每逾期一日，乙方应按照应交而未交租金总额的千分之一向甲方计付违约金。经甲方催告后，乙方在 5 个工作日内仍不缴纳租金和违约金的，甲方可直

接从履约保证金中优先抵扣违约金部分。租金逾期超过三个月的，甲方有权单方解除本协议。

（三）任何情况下本协议解除的，乙方迟延移交福州市残疾人康复就业中心项目设施设备的，乙方应按本协议约定的租金标准的两倍向甲方支付场地占用费。同时，每逾期一日，乙方应按照当年应交而未交场地占用费总额的千分之一向甲方计付违约金。经甲方催告后，乙方在 10 个工作日内仍不移交福州市残疾人康复就业中心项目设施设备的，甲方可直接从履约保证金中优先抵扣场地占用费和违约金。

（四）具备残疾儿童康复救助服务协议管理机构标准条件，按照《福建省残疾儿童康复救助服务机构协议管理评估标准》（闽残联康复〔2022〕83 号）中肢体、智力、孤独症等相关评估标准，未完成该任务，当年需向甲方缴纳 10000 元违约金。

（五）建设福州市残疾人自助互助康复服务示范基地，按照《福建省残疾人自助互助康复服务推广计划》（闽残联康复〔2023〕124 号）中残疾人自助互助康复服务示范基地服务标准，未完成该任务，当年需向甲方缴纳 10000 元违约金。

（六）每年为各类残疾人开展医疗康复、康复训练、辅具适配租赁、支持性服务、心理咨询等康复服务不少于 3000 人次。每年需提供服务对象名单、服务项目、服务现场照片、宣传报道等，每服务少一人次，需向甲方缴纳 1000 元违约金。

（七）建设辅具服务大厅，建筑面积不低于 300 平方米，引入高端辅具科技产品，提供展示、体验、适配、租赁、销售等服务。展示

的辅具应涵盖《福州市残疾人基本型辅助器具适配补贴实施办法(修订稿)》(榕残联〔2020〕18号)中的A通用目录(辅具展示类别80%以上)和B0-14岁残疾儿童特殊目录(辅具展示类别100%),且应根据今后政策规定适时予以调整相应类别。未完成该任务,当年需向甲方缴纳20000元违约金。

(八)设立符合要求的托养服务机构,床位数不少于50张,托养服务机构应提供日常饮食起居专人护理服务,为托养对象提供长期生活照料和护理,并根据托养对象实际情况和需求,提供必要的基本康复和医疗服务,未完成该任务,当年需向甲方缴纳20000元违约金。

(九)设立辅助性就业机构,每年需安排不低于30名就业年龄段的智力、精神和重度肢体残疾人就业。每年需提供人员名单、工资发放证明等,每安排少一人,需向甲方缴纳5000元违约金。

(十)建设残疾人就业创业孵化等基地,开发一批适合残疾人就业的云客服、直播带货、网约配送、收银、屏幕监控等助残就业项目,从本协议签订之日的第二年12月底前安排不少于20名残疾人就业,第三年度起每年安排不少于30名残疾人就业。每年需提供人员名单、工资发放证明等,每安排少一人,需向甲方缴纳5000元违约金。

(十一)建设残疾人技能培训等基地,面积不少于500平方米,用于就业年龄段残疾人技能培训,如盲人按摩实训基地等其他专业技能培训,未完成该任务,当年需向甲方缴纳10000元违约金。

(十二)提供残疾人职业技能培训及竞赛获奖成果展示间,未完成该任务,当年需向甲方缴纳10000元违约金。

（十三）开展心理咨询、心理健康宣传服务，每年服务对象不少于 20 人，提供心理辅导不少于 100 人次，每年开展心理健康宣传服务不少于 10 场。每年需提供服务对象名单、服务项目、服务现场照片、宣传报道等。服务人数每少一人次，需向甲方缴纳 100 元违约金。宣传场次每少一场，需向甲方缴纳 2000 元违约金。

（十四）设立残疾人健身及康复训练的健身室；提供乒乓球、羽毛球、篮球、网球、滚球、旱地冰壶活动场地及各类棋牌活动室，未完成该任务，当年需向甲方缴纳 20000 元违约金。

（十五）建设文化宣传长廊及具备盲人阅读功能的残疾人阅览室，未完成该任务，当年需向甲方缴纳 10000 元违约金。

（十六）每年在全国助残日、国际助残日等重要时间节点对市残联、市残疾人专门协会免费提供活动场地；每月按序（除法定节假日外）为有需求的市残疾人专门协会各免费提供一次文娱活动场所。未完成该任务，需向甲方缴纳 20000 元违约金。

（十七）文体中心对外营业场所，对持有《中华人民共和国残疾人证》和《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的人员实行 5 折优惠（运动耗材类除外）。未完成该任务，当年需向甲方缴纳 20000 元违约金。

（十八）若因乙方违约导致甲方通过法律途径主张权利的，乙方应赔偿甲方因此支出的合理费用包括但不限于诉讼费、保全费、律师代理费、财产保全保险费等。

（十九）甲方违约的，应向乙方承担赔偿责任，若因甲方违约导

致乙方解除合同的，甲方除承担违约责任外，还应赔偿乙方的投资损失包括但不限于装修、添加的设备设施（按照财务折旧年限计算残值），及经营性预期损失。

第十九条 退出机制

（一）服务期满或双方协商一致解除本协议。如乙方在服务期间没有发生违约，本项目终止。

（二）发生本协议约定甲方有权单方解除本协议的情况，甲方决定单方解除协议的，本项目终止。

（三）因市级及以上党委、政府的政策原因终止。由于政策的变化、政策性调整，导致该项目无法正常履行，甲方有权提前一个月以书面方式告知乙方单方面解除本项目合同，甲方不承担违约责任，但应对乙方的装修、添置的设备等进行补偿，补偿标准双方可委托第三方进行评估，补偿金额以第三方的评估为准。

（四）乙方连续二年考核综合得分低于 80 分的（不含 80 分）或当年考核综合得分低于 60 分的，则甲方有权解除合同，责令乙方退出，并没收全部履约保证金。

（五）如乙方在服务期间发生违法行为造成严重社会负面影响（市级及以上官方媒体），甲方依据其情节严重程度，在取得行政主管部门的同意后，有权临时接管乙方的合同服务项目，经合规整改后仍然不符合经营要求的，甲方有权解除合同并没收履约保证金，由此造成的损失由乙方承担。

（六）如经确认在服务期间乙方严重侵害劳动者合法权益，经甲

方要求整改处理的仍拒不处理的,甲方有权强制解除合同并没收履约保证金。

(七)如在服务期间乙方因违法、违规造成群体性事件造成重大影响的,甲方有权强制解除合同并扣除履约保证金。

(八)未经甲方同意,乙方不得擅自将本合同转包他人或肢解分包给他人,乙方如有违反,甲方有权单方面解除合同并没收履约保证金,由此产生的所有法律和经济责任由乙方承担。

(九)项目内发生3人以上10人以下死亡或10人以上50人以下重伤或1000万元以上5000万元以下直接经济损失的安全生产责任事故,且乙方负主要及以上责任的,甲方有权解除合同,责令乙方退出,并没收履约保证金。

(十)当乙方触发违约退出机制,应按以下流程履行退出责任和义务:

1、相关违约证明及违约情况经甲方查明并核实后,发出《拟协议解除通知书》(以下简称“解除通知书”),启动责令退出程序。

2、解除通知书发出后7天内,乙方应做出书面答复,并提供相关证据申诉,若无法证明甲方的解除理由不符合约定的法定解除条件,需承诺在解除通知书发出之日起30天内无条件退出,并与甲方办理工作交接,交接内容包括但不限于本项目合同范围内的必需的项目材料、文档资料等。乙方未作出答复视为已承诺退出并同意交接。

3、乙方拒绝履行退出责任和义务,甲方将没收履约保证金。

第二十条 协议的变更和解除

双方协商一致可以依法变更或解除本协议。

第二十一条 免责条件

（一）经甲、乙双方协商一致可解除本协议。

（二）乙方经营协议期间，如遇不可抗力原因或国家政策调整（征收、征用等政府行为以及国家宏观政策变化），致使本协议无法继续履行的，本协议解除，双方互不承担责任。

（三）因上述原因而终止本协议时，租金按照乙方实际使用时间折算后予以结算。

第二十二条 其他约定

（一）公开选取租赁运营方文件、运营方的申请文件、公开选取租赁运营方过程中运营方作出的承诺及其澄清文件、中选通知书等，均为协议的组成部分，双方均应遵守。

（二）本协议履行期限届满，乙方不再继续经营的，双方采取平稳过渡相关措施，确保福州市残疾人康复就业中心正常运营。

第二十三条 未尽事宜

本协议未尽事宜双方协商解决，经协商达成的补充协议与本协议有同等法律效力，双方均应切实履行。

第二十四条 争议解决

因履行本协议发生争议，双方应友好协商解决；协商不成，双方应向项目所在地人民法院提起诉讼。在本协议诉讼期间，双方有义务保持场地现状和秩序不受损坏和破坏。

第二十五条 生效条件

(一) 本协议经双方盖章、法定代表人(或委托代表)签字，且乙方支付全额履约保证金之日起生效。

(二) 本协议一式四份，由双方各执两份，具有同等法律效力。

第二十六条 送达地址

甲方确认其送达地址为：_____，受送达人为：_____，联系方式为：_____

乙方确认其送达地址为：_____，受送达人为：_____，联系方式为：_____

(一) 以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。

(二) 送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

(三) 上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，乙方应履行通知义务，若送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人(或委托代表)：

法定代表人(或委托代表)：

签约时间： 年 月 日

签约地点：福建省福州市

附件：建设要求考核评分表

附件

建设要求考核评分表

名称：		考核时间：年 月 日	
项目	分值	评分依据	得分
1. 安全管理 责任落实	10	有落实相关安全管理责任制度，年度未发生各类安全事故（以政府相关职能认定）得 10 分，否则不得分。	
2. 康复服务	30	1. 具备残疾儿童康复救助服务协议管理机构标准条件，能够开展肢体（含脑瘫）、智力、孤独症等残疾儿童康复训练、医疗康复等康复服务的得 10 分； 2. 为脊髓损伤者、中途失明者、成年智力障碍者开展自助互助康复服务的得 5 分； 3. 有开展康复服务且康复服务人数达 1000 人次的得 5 分，达 2000 人次的得 10 分，达 3000 人次及以上的得 15 分。	
3. 辅具服务	10	1. 建设辅助器具服务大厅，面积不少于 300m ² ，有引入高端科技产品的得 5 分； 2. 提供展示服务、体验服务、适配服务、租赁服务、销售服务的得 5 分，每少提供一个服务的扣 1 分。	
4. 就业服务	15	1. 建设残疾人就业创业孵化等基地的得 3 分； 2. 设立残疾人技能培训功能室的得 3 分； 3. 第二年安置残疾人达 10 人的得 3 分，安置达 15 人的得 6 分，安置达 30 人的得 9 分；第三年起每年安置残疾人达 10 人的得 3 分，安置达 20 人的得 6 分，安置达 30 人的得 9 分。	
5. 辅助性就业	10	设立辅助性就业机构，安置残疾人达 10 人的得 3 分，安置 20 人的得 6 分，安置 30 人的得 10 分。	
6. 托养服务	10	1. 设立符合要求的托养服务机构，床位不少于 50 张的得 8 分； 2. 有提供必要的基本康复和医疗服务的得 2 分。	
7. 心理咨询 服务	5	1. 有开展心理咨询、心理健康宣传服务的得 1 分； 2. 服务对象不少于 20 人同时提供心理辅导不少于 100 人次的得 2 分； 3 每年开展心理健康宣传服务不少于 10 场的得 2 分。	

8. 文体服务	10	1. 文体中心对外营业场所，对持有《中华人民共和国残疾人证》和《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的人员实行5折优惠（运动耗材类除外）的得2分； 2. 在全国助残日、国际残疾人日等重要时间节点对市残联、各专门协会提供免费场地的得2分； 3. 每月（除法定节日外）按序为有需求的市残疾人专门协会各免费提供一次活动场所的得2分； 4. 有建设文化宣传长廊、健身室、残疾人阅览室的得2分； 5. 具备开展乒乓球、羽毛球、篮球、网球、滚球、旱地冰壶活动的功能，及有提供各类棋牌活动的功能用房的得2分。	
总得分：		考评单位：	考评人员：

备注：

1. 各项考核内容及评价标准根据法律、法规及上级政策文件规定进行适当调整。各项分值扣分不超过单项总分。
2. 考核评分表总分为100分，根据各项考核项目的得分情况进行汇总，得出最终考核结果。
3. 对持有台湾《身心障碍者证明》的马祖居民，在文体活动心理咨询上享受同等服务和待遇。

福州市残疾人康复就业中心公建民营项目 中选通知书（样式）

编号:RCJ2025102

_____:

按照依法、公开、公平、公正的原则，在福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方活动中，经评审小组评定，确定贵单位为中选人。中选价为人民币大写_____元整(¥_____元)。请持此通知书，在十五个工作日内与福州市残疾人联合会签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》。

本《中选通知书》一式三份，公建民营主体执壹份，中选人执壹份，福州市公共资源交易服务中心执壹份。

福州市公共资源交易服务中心

年 月 日

附件 1

福州市残疾人康复就业中心公建民营 项目运营申请书（样式）

福州市公共资源交易服务中心：

经认真阅读《福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方文件》（编号：RCJ2025102）和现场踏勘，我方完全接受交易文件中的规定和要求，愿意以人民币大写元整（¥_____元），承接福州市残疾人康复就业中心运营管理。

我方已按交易文件的规定，交纳了人民币大写_____元整（¥_____元）的交易保证金。如中选，我方承诺，在接到贵中心发出的《中选通知书》后，将按约定及时与福州市残疾人联合会签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》。如果我方未在规定期限内签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》，可被视为违约，同意不予退还我方交纳的交易保证金。

在《中选通知书》发出后、《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》签订及履行以前，本申请书为贵中心与我方之间具有法律约束力的文件。

其他需要说明的事项：_____

申请人：_____（加盖公章）

法定代表人（或授权委托书代理人）签名：

联系人：

申请日期：_____年 月 日

附件 2

运营申请人基本信息表

申请人名称或联合申请人各成员名称：

供独立申请人和联合申请人的每个成员填写

1、一般资料				
单个法人	是	联合 申请人	是	牵头人 是 否
	否		否	另一成员 是 否
名 称				
经营范围				
成立日期				
经营年限				
单位地址			邮政编码	
联系地址				
电话	地区号码		电话号码	
传真				

2、联系人员			
	全面管理	技术人员	财务人员
姓名			
职务			
电话			
3、联合申请人资料			
联合体名称			
	名称	国家	
牵头人			
另一成员			
4、授权声明			
在此我们保证上述基本信息和有关证明材料的真实性，并授权 _____（先生/女士）代表我公司陈述和解释一切有关商务、技术、 法律和财务事宜。 授权人： 被授权人： 签字： 签字： 职务： 职务： 日期： 日期：			

注：联合申请牵头人及另一成员都必须分别填写此表。

附件 3

法人代表证明

兹证明_____（先生/女士），职务：_____为
我单位法定代表人。

单位（盖章）

年 月 日

附件 4

授权委托书（样式）

本人系【申请人】的法定代表人，现授权委托【单位/部门名称】的【姓名】（【身份证号】/【护照号】）作为我公司的代理人，以本公司的名义参加福州市残疾人康复就业中心公建民营公开选取租赁运营方活动。代理人在该活动过程中递交、协商、签署的一切文件和处理与交易活动相关的一切事务，与本人的行为具有同等法律效力，均为代表【申请人】实施的行为。【申请人】将承担代理人行为的全部法律责任和后果。

本授权委托书自签署之日起生效。

代理人无转委托权。特此委托！

代理人签字：

职务：

运营申请人（公章）：

法定代表人：

联合申请授权委托书（样式）

鉴于，【被授权人】和【授权人】（下称“我单位”）决定共同组成【联合申请人名称】（下称“联合申请人”）参加福州市残疾人康复就业中心公建民营公开选取租赁运营方活动。按照须知的要求，我单位在此授权【被授权人】作为联合申请人的牵头人，全权代表我单位组织编写联合申请文件、进行申请、澄清申请文件、进行澄清谈判、签署相关的文件以及处理与福州市残疾人康复就业中心公建民营公开选取租赁运营方活动相关的一切必要的事宜。

为避免疑问，我单位确认：牵头人作出的同福州市残疾人康复就业中心公建民营公开选取租赁运营方项目相关的行为对我单位均具有法律约束力，我单位愿意连带承担由此所产生的一切责任。

特此授权！

【授权人】

（公章）

年 月 日

附件 5

运营申请人致函

日期：

致：福州市残疾人联合会

敬启者：

为对交易文件表示申请和认同，我们以下签字人_____ [申请人名称]，遵照须知、《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》的条款和条件，递交完全符合交易文件（编号：RCJ2025102）要求的关于福州市残疾人康复就业中心公建民营项目公开选取租赁运营方的申请文件。

我们确认，我方系合法有效存续的法人，具有独立法人资格，能独立承担民事责任，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本次交易活动对申请人应当具备条件的规定。

我们确认，我们已仔细阅读并研究了所下载的交易文件和贵方发出的所有补充通知（如有），完全理解并同意交易文件制定的所有规则，熟悉其中的要求、条款和条件，充分了解并接受信息发布的全部内容和要求，对所有文件均无异议并无条件申请，接受规则的约束并承诺按照这些规则履行我们的所有义务，包括一旦被选定为中选人，履行中选人的义务。

我们对项目进行了详细的实地查看（包括但不限于查阅相关资料信息）或尽职调查，已全面、彻底了解、熟知交易项目，并将不依赖于已披露的信息自行对项目的相关情况进行实地查看或尽职

调查，愿意承担可能存在的一切不可预计的各项风险。

我们确认，我们完全理解并同意须知中制定的评审方法，将不会对本项目采用该评审方法进行中选人的选择或本项目采用的评审方法本身提出任何异议。

本次申请是我方真实意愿表示，所提交材料不存在虚假记录、误导性陈述或重大遗漏，我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。我们确认，贵方有权根据交易文件的规定不向我方返还交易保证金。

与本函一并提交的作为申请文件一部分的有以下根据须知准备的文件和资料：

报价文件

商务文件

技术文件

如果我们的申请文件被贵方接受，我们同意按时与贵方签订《福州市残疾人康复就业中心“公建民营”协议》。

我们在此保证，本申请文件的所有内容均属独立完成，未经与其他申请人进行协商、合作或达成谅解后完成。

我们证实，本申请文件中的陈述和资料是真实、准确的。

申请人名称（公章）：

地址：_____

签名：_____（法定代表人或授权代表人）

职位：_____

日期：_____