

《上饶市广丰区两个公共体育场馆公益和市场化运营融合经营权转让方案》

为助力广丰区体育文化事业高质量发展，提升城市影响力，打造“体育+文旅+商贸”融合发展新标杆，²²⁰激活我区公共体育场馆的公共服务功能与市场价值，实现社会效益与经济效益双提升，充分发挥两个体育场馆的公益性服务，促进全民健身事业发展。市民体育公园项目指挥部专班多次组织区工会、教体局、市政集团、广发集团等单位赴婺源、德兴、杭州、衢州、金华等地考察公共体育场馆运营情况。现就上饶市广丰区两个公共体育场馆公益和市场化运营融合经营权转让制定如下方案。

（一）基本情况

广丰区两个公共体育场馆均为区属国有资产。市民体育中心产权归区广发集团所有，城东全民健身中心产权归区市政集团所有，均无权属纠纷。由广发集团和市政集团共同对外公益和市场化运营融合经营权转让并签约（为保障合同效力，市政集团、广发集团与最终成交的受让方应签订三方协议，市政集团作为产权人对合同项下城东全民健身中心的交付义务、资产状态及纠纷处理承担连带责任）。具体情况如下：

（1）市民体育中心：市民体育中心有体育馆、室外体育场、气膜馆和配套商业。其中体育馆可计算运营面积约 10500 平方米；室外体育场占地面积约 6056 平方米；气膜馆可计算运营面积约 1500 平方米；配套商业可计算运营面积约 1300 平方米。合计实际可计算运营面积约 13300 平方米。



(2) 城东全民健身中心：实际可计算运营面积约 4500 平方米。主要设施包括室内篮球馆、乒乓球室，室外篮球场及七人制足球场等。

以上两个场馆实际可计算运营面积（用于评估场馆运营的建筑面积）和室外体育场委托管理面积以第三方专业测绘公司出具的测绘报告为准。

（二）运营目标

(1) 落实全民健身国家战略，满足人民群众体育需求，年服务群众不少于 15 万人次。以闸机刷卡/人脸识别或预约系统记录为准，每人每日多次进出仅计一次。受让方应确保系统数据真实可追溯，转让方有权随时调取原始数据。发现数据造假，每次扣罚履约保证金人民币 1 万元，年度累计扣罚上限为履约保证金总额的 50%。

(2) 建立完善公共体育场馆建设运营管理长效机制，推动场馆规范管理。

(3) 引进专业化运营，实现公益性和市场性有效结合，以公益为主，强化复合利用，控制闲置率，实现“以体为主、多业融合”，提升场馆自身造血能力，实现可持续发展。

(4) 每年举办各类赛事活动不少于 40 场次，其中体育类活动不少于 24 场次（非体育类活动不超过总活动次数的 40%），开展公益培训不少于 600 课时。

（三）运营主体

两个公共体育场馆公益和市场化运营融合经营权的转让方和运营管理主体由区广发集团牵头，市政集团配合，主要负责经营

权转让、资产监管及费用补助审核拨付等工作。运营考核细则由区教育局牵头制定，并作为经营权转让文件的必要附件，在拍卖公告中随本方案全文一并公示。潜在受让方在参与竞拍前应详细审阅。考核细则的具体执行标准及争议解决机制，将在《经营权转让合同》中予以明确。受让方中标即视为已详细阅读并接受考核细则的全部内容，但有权在合同协商签署阶段就细则中不明确之处要求转让方进行书面解释或澄清。

（四）转让方式

转让方通过公开拍卖经营权方式确定一家专业第三方机构作为受让方，具体以拍卖公告为准。

（1）拍卖公告期满后，如只有一名符合条件的意向受让方按要求交纳了交易保证金且报名，则采取协议方式交易，可协议确定其为受让方，该受让方应按照本公告要求与转让方签订合同，且交易价格不得低于本公告挂牌底价；如有两名以上（含两名）符合条件的意向受让方按要求交纳了交易保证金且报名，则采取无保留价的增价拍卖方式确定受让方。

（2）意向受让方的资格要求

1.必须是在中华人民共和国境内依法注册的企业法人或事业单位法人，持有有效的“三证合一”营业执照或“三证合一”的事业单位法人证书。

2.具有良好的商业信誉，无违法或不良信用记录（需提供“信用中国”网站查询截图），具备健全的财务会计制度。

3.未被列入全国法院失信被执行人名单（以中国执行信息公开网查询为准）、重大税收违法失信主体（以信用中国查询为准）、



经营异常名录。

4.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

5.在中华人民共和国境内注册，成立时间不少于三年，营业执照经营范围含体育赛事运营、健身服务及体育场地设施经营等。

6.法律、行政法规规定的其他条件。

7.受让方在报名时需提交以下资料：

7.1 具有县级以上（含县级）文体场馆的运营管理经验。提供近三年内运营文体场馆的相关证明材料及经营案例，须提供租赁合同、现场照片等佐证。

7.2 拟投入本项目的核心管理团队不少于5人，提供团队人员名单、简历和连续3个月的社保缴纳凭证（项目总负责1名，球类场馆负责人1名、赛事运营负责人1名、行政人事负责人1名、财务负责人1名）。

7.3 提供营业执照等法人或其他相关证书。

7.4 提交场馆整体运营方案、公益保障方案及会员预付费管理和退费处置预案。

7.5 受让方不得以任何形式将本项目整体转包。如需将部分辅助服务分包（包括但不限于物业管理、设备维护、保洁保安等），受让方须事先报转让方书面批准，受让方应与分包方签订书面分包合同，明确分包方的资质要求、服务标准和违约责任，并将分包合同副本报转让方备案。受让方不得将场馆主体运营权（包括但不限于场地经营管理权、赛事活动组织权、公益开放执行权等核心职能）进行分包。未经批准擅自分包或分包的辅助服务出现重大质量问题的，转让方有权责令受让方限期整改或更换分包方；



拒不整改的，视为严重违约，转让方有权解除合同。受让方对分包方的行为承担连带责任。

报名时需携带公章及上述材料原件，本项目不接受联合体报名。

（五）运营交付

（1）转让方应在城东全民健身中心完成提升改造并经验收合格后，与其他场馆一并按完好状态现状交付。交付时双方共同签署《资产交接清单》，详细列明场馆设施现状。受让方应在收到转让方书面交付通知及《资产交接清单》后 15 日内完成资产复核清点并签署确认。逾期未提出书面异议的，视为认可清单内容，受让方放弃对交付时资产状态提出任何异议的权利。

（2）受让方根据运营需要自行购置的器材设备，费用由受让方承担。运营期满后，可移动设备由受让方自行处置，但不得破坏场馆主体结构及固定装修；拆除可移动设备造成损坏的，由受让方负责修复或赔偿。

（六）运营时间

运营期 5 年，其中培育期 6 个月。培育期内不计取资产使用费，但受让方需承担水电、物业等运营成本。培育期指自场馆正式交付之日起的试运营阶段，期间受让方需完成团队组建、设备调试、员工招聘培训等准备工作。培育期内受让方配合完成公益开放的，相关水电费、工作人员费用、物业费等按第八条规定予以分摊，但资产使用费对应部分不予计取。

（七）运营费用

（1）资产使用费：按照拍卖公告要求和合同约定，由受让方



向转让方缴纳，合同正式生效后（培育期满）每年缴纳一次。资产使用费每年提前一次性支付，首年资产使用费应于培育期满后15日内支付，此后每年对应日前30日内支付下一年度资产使用费。逾期支付的，每逾期一日按应付未付金额的万分之五收取违约金。资产使用费标准由广发集团依法聘请第三方中介机构评估，评估内容包括两个体育场馆可计算运营面积的资产使用费、商业区域资产使用费等。评估价纳入经营权转让文件内容。

（2）水电费用：市民体育中心和城东全民健身中心的水电费用由受让方先行支付。受让方按足额标准缴纳资产使用费后，转让方根据公益开放的时间占比和赛事活动期间使用核定应分摊的水电费用额度，以水电费补贴方式冲抵受让方下年度资产使用费。具体分摊标准以评估报告为准。

（3）物业费用：受让方负责引进有相关资质要求的物业机构进行物业管理，物业费用由受让方支付。受让方按足额标准缴纳资产使用费后，转让方根据公益开放的时间占比和赛事活动期间使用核定应分摊的物业费额度，以物业费补贴方式冲抵受让方下年度资产使用费。具体分摊标准以评估报告为准。受让方选择的物业管理机构须报转让方备案；物业合同主要内容不得违反本方案安全及服务要求。

（4）人员费用：受让方聘请人员（含劳务派遣人员）的工资、五险一金由受让方承担。受让方按足额标准缴纳资产使用费后，转让方根据公益开放的时间占比和赛事活动期间使用核定应分摊的人员费用额度，以人员费用补贴方式冲抵受让方下年度资产使用费。具体分摊标准以评估报告为准。



(5) 维护改造费用：运营期内，受让方负责日常维护保养，确保设施完好率不低于 90%。双方每半年联合检查一次，按《资产交接清单》逐项评定。设施完好率低于 90%的，受让方应在 30 日内整改；逾期未整改或整改后仍不达标的，转让方可委托第三方维修，费用从履约保证金中扣除。运营期满或合同终止后，受让方投入的不可移动装修无偿归转让方所有，转让方不补偿任何残值。

(6) 其他费用：涉及运营相关的其他费用，由受让方承担。

(八) 运营费用分摊

由于两个公共场馆承担了公共服务功能（市民体育中心和城东全民健身中心部分时段免费开放、室外体育场全天候免费开放、每年配合承办区委区政府交办的赛事活动、开展公益培训课），产生了相应的资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费。为保障受让方可持续发展，对上述费用给予适当分摊（公益培训课的场地、水电、物业等费用不予分摊）。由区广发集团依法委托第三方评估机构对公益服务产生的资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费进行评估测算，按照评估结果确定分摊费用，在受让方足额缴纳资产使用费后，由转让方以补贴方式冲抵受让方下年度资产使用费。具体标准如下：

(1) 举办的活动、赛事：对市民体育中心和城东全民健身中心（下称“该两个场馆”）举办公益活动和赛事，在举办期间的资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费按评估报告结合实际举办天数予以相应分摊，由转让方以补贴方式拨付给受让方。其中：（1）单天电费按不开空调和夏季开空调两种情形测算；（2）



具体天数由赛事承办的区级职能部门（以区教育局、区文广旅局为主）出具书面认定函为准（函件应明确赛事或活动的天数及是否需要开空调）。

（2）公益免费开放：

1. 市民体育中心和城东全民健身中心的室内体育馆全年每天8:30-11:30时段（遇举办赛事活动等不宜开放的情形除外），按时间占比给予分摊，由转让方以补贴方式拨付给受让方（从核定的补贴总额中统筹安排），时间占比约25%（按全天12小时计算），其电费按不开空调和夏季开空调两种情形测算（全年按8个月无空调，4个月（6月-9月）开空调，费用结算需剔除举办的活动、赛事占用时间）。免费开放时段，受让方不得以任何形式收取场地费、基础照明费，不得强制消费或变相收费。一经查实，取消当季度全部费用分摊，并有权从履约保证金中扣划人民币5万元作为违约金。

2. 该两个场馆的室外体育场全年每天向市民免费开放，委托受让方管理。受让方负责包含但不限于室外体育场的安全、卫生、预约系统管理、设施维护、秩序维护、投诉处理等事项。其水电费由转让方承担，不再按时间占比另行分摊。由区广发集团依法委托第三方评估机构对室外体育场委托管理费进行评估测算，按照评估结果确定室外体育场委托管理费，从受让方应缴纳的资产使用费中扣除。

以上具体费用分摊比例需经评估公司评估后结合实际情况测算确定。

上述费用分摊标准纳入拍卖公告。核定每年费用分摊总额后，



每年分摊一次，以补贴方式冲抵受让方下年度资产使用费。若当年实际公益成本产生的分摊费用（经双方共同委托的第三方审计确认）超出资产使用费，超出部分中，转让方承担的 50%由转让方以补贴方式拨付给受让方；受让方承担的 50%由受让方自行承担，不再从资产使用费中扣除。每年度费用分摊与考核相结合，考核结果分为优秀、合格、基本合格、不合格四个等次：考核优秀的，全额给予费用分摊；考核合格的，给予 80%；考核基本合格的，给予 50%；考核不合格的，不予费用分摊。受让方仍须按评估资产使用费标准足额缴纳资产使用费。考核结果公布后 30 日内，转让方完成补贴冲抵下年度资产使用费冲抵手续。

（九）运营考核

由区教体局牵头，区文广旅局等相关职能部门按照统一制定的考核细则分别对赛事活动、公益培训、免费开放等内容进行考核。考核结果归口广发集团汇总后作为资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费等费用分摊的依据。考核细则应在本方案批准后 15 日内制定并随拍卖公告发布。

考核结果应在每个考核周期结束后 30 日内书面通知受让方。受让方对考核结果有异议的，可在收到通知后 15 日内向转让方书面提出复核申请，并附相关证据。转让方应在 15 日内组织复核并作出最终决定。复核期间不停止考核结果执行。

（十）运营要求

（1）履约保证金：受让方在签订合同当日，向转让方支付履约保证金人民币 100 万元。保证金用于：未完成公益开放指标时的扣罚；拖欠资产使用费、水电物业人员费的抵扣；违约造成的



损失赔偿；场馆内设施损坏修复等。逾期不交的，转让方有权解除合同。若保证金因扣罚低于 50 万元，受让方应在收到转让方书面补足通知后 15 日内补足至 100 万元。逾期未补足的，每逾期一日按应补足金额的千分之五收取违约金，逾期超过 15 日的，转让方有权解除合同。运营期满或合同依法解除后，受让方无违约情形且结清所有费用、妥善处理会员预付费余额（须由转让方书面认可的第三方审计机构出具专项审计报告，审计费用由受让方承担，确认预付费余额已全部清退或由新受让方承接且无任何未决投诉或纠纷）的，转让方无息退还履约保证金。受让方应将会员预付费管理和退费处置预案作为投标方案审查的一项内容，该预案应明确预付费收取标准、资金存管方式、退费流程和争议解决机制，并在运营过程中严格执行。

（2）公共服务：

1. 免费开放：（1）市民体育中心、城东全民健身中心的室内体育馆全年每天 8:30-11:30 时段（举办赛事活动等不宜开放情形除外）向市民免费开放；（2）两个中心的室外体育场由受让方负责管理，向市民免费开放，全年每天开放时间一般不少于 12 小时；（3）全民健身日、五一、国庆、除夕、春节当天，两个场馆免费向公众开放；（4）全年免费或低收费开放天数不少于 330 天，每周免费或低收费开放时间不少于 35 小时。

2. 公益培训：两个场馆每年开设公益课不少于 600 课时，课程由区总工会、区教体局、区文广旅局等相关单位安排，受让方配合。鉴于公益培训的课程内容、师资及生源均由相关职能部门组织安排，受让方仅提供场地配合，故其场地、水电、人工、物



业等费用不予分摊。相关单位应在开课前 30 日向受让方确认师资费、物料费和人工费的承担方式并落实经费；未落实经费的，受让方有权不安排该课程且不视为违约。

(3) 低收费：非免费时段，受让方可开展文化体育类培训，实行低收费开放，价格一般不高于当地市场价的 70%。老年人、残疾人、学生、军人、消防救援人员等特殊群体享受不低于 50% 的优惠。

(4) 赛事活动：

1. 受让方每年自主举办群体性赛事活动不少于 10 场。自主举办赛事的资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费等由受让方承担，转让方不予分摊（此项计入运营考核，但不计入政府交办赛事天数）。

2. 受让方配合承办区委、区政府交办的体育赛事和文化活动以及部门单位主办公益性体育赛事和文化活动，每年至少 60 天（按自然日计算，一天内不论时段多少均计为 1 天），赛事活动承办期间，资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费等按第八条第（一）项执行，受让方不另行收取服务费。赛事活动的认定，应由承办方（区教体局、区文广旅局等部门）出具函件至受让方，方可在室内场馆举办。受让方不得以任何理由拒绝承办经认定的赛事活动，否则有权从履约保证金中扣划人民币 2 万元作为违约金。未经认定的赛事活动，实行低收费，收费标准一般不高于市场价的 70%。

(5) 场馆临时出租与商业开发限制：

1. 受让方如需临时出租场馆主体部分（包括但不限于室内核



心场地、看台区域)用于非体育类活动的,单次出租期限不得超过10日,且不得对场馆进行改变体育功能的物理改造,任何形式的出租均不得影响公共服务指标的完成。

2.受让方不得改变场馆主体部分(包括但不限于室内核心场地、看台区域)的体育用途,不得在该等区域内进行固定商业开发或长期占用。

3.配套商业设施的经营内容需符合法律法规的规定,不得经营奢侈、低俗或损害体育场馆社会形象的业态。

(6) 无形产权益:

1.场馆固有资产的冠名权、主体建筑内外固定广告位的经营权等重大无形资产,其所有权及开发收益归转让方所有。

2.对于受让方自主投入资金引进或举办的赛事活动,其赛事冠名权及赛事现场临时广告权益归受让方所有,但不得与转让方既有的整体场馆冠名及主要战略合作伙伴相冲突。

3.涉及冠名、广告等无形资产开发的,应当符合工商、市容、广告、安全等相关规定,禁止发布和变相发布国家工商和广告法律法规中明确禁止的广告内容。

(7) 保险:受让方应在合同签订后30日内,为场馆购买公众责任险(保额不低于500万元)和财产一切险,并将转让方列为附加被保险人。保险单副本及保费支付凭证交转让方留存,保险到期前30日内须办理续保并将新保单副本交转让方。未购买或到期未续保的,转让方有权代为购买,代为购买后应立即书面通知受让方,实际发生的保费从履约保证金中扣除,同时受让方应按保费金额的30%向转让方支付服务费。受让方在收到通知后7



日内自行补足保险并提供有效保单的，转让方可退还已扣保费及服务费用，但受让方仍需承担每日万分之五的逾期违约金。

（8）安全管理：

1. 受让方为场馆安全运营第一责任人，应建立健全安全管理制度，配备专职安全管理人员，定期开展安全检查和应急演练，并按照行业主管部门要求执行。

2. 受让方应确保场馆设施符合国家安全标准，游泳场馆须配备持证救生员，健身房须配备急救设备。

3. 发生安全事故或突发事件的，受让方应立即启动应急预案，及时报告转让方及相关部门，并承担相应法律责任。因受让方管理不当导致人身伤害或财产损失的，受让方承担全部赔偿责任，转让方有权直接使用履约保证金进行垫付或赔偿，不足部分向受让方追偿。

（十一）运营终止

合同期满或提前终止的，受让方应在 30 日内返还场馆，并保证设施完好率不低于 90%。合同终止前 90 日，受让方应公告通知会员，制定并公示会员预付费余额处置方案（包括退费、转卡或由新受让方承接等方式），妥善处理后续事宜，不得损害消费者合法权益。受让方返还场馆时，应结清所有费用，移除自有可移动资产，配合转让方完成资产清点验收。

受让方有下列情形之一的，转让方有权解除合同，并有权直接从履约保证金中扣划与转让方实际损失（包括但不限于资产使用费损失、维修费用、第三方赔偿、为追索损失而发生的律师费、诉讼费、保全费等）等额的款项；保证金不足以弥补损失的，转



让方有权继续向受让方追偿。扣划后的剩余保证金应在合同解除手续办理完毕后 15 日内无息退还：

- (1) 拖欠资产使用费超过 30 日；
- (2) 擅自改变场馆用途或主体结构；
- (3) 发生重大安全事故；
- (4) 连续两年考核不合格；
- (5) 其他严重违约行为。

(6) 违反本方案第（四）条第（2）项第 7.5 款关于禁止转包和分包的规定，且拒不整改的。

转让方无正当理由提前收回场馆或干扰受让方正常运营的，应赔偿受让方直接经济损失（包括但不限于已投入的装修改造费用（扣除折旧）、搬迁费用及因提前解约产生的合理违约金），但不包括预期收益损失。

因自然灾害、疫情等不可抗力导致场馆关闭超过 30 日的，双方互不承担违约责任，资产使用费和分摊费用按关闭天数等比例减免；关闭超过 90 日的，任何一方有权解除合同，转让方退还按日折算后已支付但未使用的资产使用费（计算公式：剩余资产使用费=已付资产使用费×剩余天数÷全年天数）及履约保证金，对受让方投入的装修及设备不作任何补偿。遭受不可抗力的一方应在事件发生后 7 日内书面通知对方，并附相关证明文件；未及时通知导致损失扩大的，应对扩大部分承担责任。

（十二）其他事项

(1) 为做好公开经营权转让控制价和费用分摊评估工作，广发集团应在本方案批准之日起 30 日内依法委托第三方评估机构对



两个公共体育场馆进行评估，评估价纳入经营权转让文件及拍卖公告内容。同时开展运营费用分摊评估，合理确定转让方承担赛事活动、公益部分的资产使用费、水电费、工作人员费用、物业费等运营费用分摊标准。

(2) 市民体育中心地下停车场由市政集团统一进行收费及日常物业管理，收费标准报区发改委核定。受让方如需为健身群众提供停车优惠，可与市政集团协商并签订补充协议。受让方不得以停车不便为由要求减免资产使用费或分担费用。

(3) 合同争议解决方式：因本合同引起的或与本合同相关的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向场馆所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。诉讼期间，除涉及合同效力或合同终止的争议外，双方应继续履行合同其他条款。

(4) 反商业贿赂：受让方及其工作人员不得以任何形式向转让方、政府相关部门及其工作人员行贿或输送不正当利益。一经发现，转让方有权立即解除合同，并有权从履约保证金中扣划人民币 50 万元作为违约金，同时依法移送纪检监察或司法机关处理。

(5) 通知与送达：合同履行过程中，任何一方发出的通知、函件等书面文件，应以专人送达、挂号信、快递或电子邮件方式发送至各方在本合同中所留地址。以专人送达或快递方式发出的，签收日为送达日；以挂号信方式发出的，寄出后第 7 日为送达日；以电子邮件方式发出的，发出当日为送达日。任何一方地址变更应提前 3 日书面通知对方，否则原地址仍视为有效送达地址。

