

观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置
房 PPP 项目合同

贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

【中标社会资本】

2022 年 月

目 录

前 言.....	I
第一条 定义和解释.....	1
1.1 定义.....	1
1.2 解释.....	4
第二条 声明与保证.....	5
2.1 甲方的声明与保证.....	5
2.2 乙方的声明与保证.....	6
第三条 合同生效条件.....	7
3.1 合同生效条件.....	7
3.2 合同生效日期.....	8
第四条 签约主体信息.....	8
4.1 甲方.....	8
4.2 乙方.....	8
第五条 各方的基本权利和义务.....	9
5.1 甲方的基本权利和义务.....	9
5.2 乙方的基本权利和义务.....	11
第六条 合作内容与排他性经营权.....	13
6.1 项目内容.....	13
6.2 排他性经营权的授予.....	14
第七条 项目投资及投融资方案.....	15
7.1 项目全部建设成本.....	15
7.2 项目总成本费用.....	15
7.3 投融资方案.....	15
7.4 投融资监管.....	17
第八条 股权变更限制.....	17

8.1 股东和股权转让的限制	17
第九条 投标保函/保证金	17
9.1 投标保函/保证金	17
9.2 投标保函/保证金的退还	18
9.3 恢复投标保函/保证金的数额	18
9.4 不当兑现或提取	18
第十条 回报机制	19
第十一条 不可抗力	19
11.1 不可抗力引起的终止履行	19
第十二条 违约及赔偿	21
12.1 甲方违约及赔偿	21
12.2 乙方违约及赔偿	21
12.3 不减免和影响的事项	23
12.4 减轻损失的措施	23
12.5 部分由于受损害方造成的损失	23
第十三条 争议的解决	24
13.1 协商	24
13.2 争议解决	24
13.3 争议解决期间的继续履行	24
13.4 继续有效	24
第十四条 合同的转让	24
14.1 甲方的转让	24
14.2 乙方的转让	25
第十五条 解释规则	25
15.1 合同文件构成及优先顺序	25
15.2 修改	26

第十六条 文件权利及保密	26
16.1 对文件的权利	26
16.2 保密	27
第十七条 其他条款	28
17.1 日常事务代表	28
17.2 通知	28
17.3 适用法律	30
17.4 合同文字	30
17.5 其他	30
附件一 观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目实施机构授权文件	33
附件二 观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目财政部政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目管理库入库证明材料	35
附件三-观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目本级人民政府对 PPP 项目合同中约定的政府跨年度财政支出责任纳入中期财政规划的审核意见书	36

观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目合同（以下简称“本合同”）于 2022 年_月_日由以下各方在贵州省贵阳市观山湖区订立：

甲方：贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

法定代表人：

乙方：

乙方 1：

法定代表人：

乙方 2：

法定代表人：

（以上乙方 1、乙方 2（如有）统称“乙方”，可根据中标社会资本（联合体）情况增删）

前 言

鉴于:

1.为有效地改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，完善城市功能，改善城市环境，鼓励社会资本参与公共服务基础设施投资、建设及运营，提升服务效率，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，根据国务院《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、财政部《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号）、财政部《关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》（财金〔2016〕90号）及《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）等文件精神，经物有所值评价及财政承受能力论证，观山湖区人民政府（以下简称“区政府”）批准采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房项目，即观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目（以下简称“本项目”）。

2.根据区政府于 2021 年 12 月 15 日出具的《观山湖区人民政府关于同意观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房项目建设模式的批复》（观府函〔2021〕192 号）（详见本合同附件一），区政府授权贵阳市观山湖区住房和城乡建设局（即“甲方”）为本项目实施机构，具体负责项目准备、采购、监管和移交等工作，并代表区政府与社会资本及项目公司签订相关合同文件；授权贵阳观山湖投资（集团）观投置业有限公司（以下简称“观投置业”）为本项目政府方出资代表。

3.甲方通过公开招标的方式，选择【】（即“乙方”）作为本项

目中标社会资本，乙方同意并认可本项目采购文件以及与甲方签订的《确认谈判备忘录》的全部内容；甲、乙双方确认并同意签订本合同。

4.乙方中标后和观投置业共同成立本项目的项目公司，由甲方与项目公司签订《观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目合同（项目公司版）》，授予项目公司对本项目进行投资、融资、设计、建设、运营维护和移交的排他性经营权。

5.根据《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台运行的通知》（财金〔2015〕166号）、《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92号）、《财政部关于修订发布<政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台信息公开管理办法>的通知》（财金〔2021〕110号）等文件精神，本项目已列入财政部政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库，并于2022年1月20日在财政部政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台发布（详见本合同附件二）。

为此：

为实施本项目，以及明确后续的投资、融资、设计、建设、运营维护和移交相关事项，各方本着平等、自愿和互利的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）、《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金〔2014〕76号）、《关于规范政府和社会资本合作合同管理工作的通知》（财金〔2014〕156号）、《财政部关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》（财金〔2016〕90号）及《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）等法律、法规、规章以及贵州省

关于推进 PPP 项目相关政策性文件的规定，经协商一致，订立本合同，以兹共同信守。

第一条 定义和解释

1.1 定义

以下定义适用于本合同：

本合同	指由甲乙双方签订的《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目合同》，包括全部附件，以及日后可能签订的任何本合同之补充修改协议和附件，每一部分都应视为本合同不可分割的一部分。
本项目	指观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目。
甲方	指贵阳市观山湖区住房和城乡建设局。
乙方	甲方通过公开招标方式选定的本项目的中标社会资本，就本合同而言，指【 】。
项目公司	为投资、融资、设计、建设、运营维护、移交本项目之目的，乙方和观投置业共同出资设立的企业法人。
政府方	指与本合同履约有关的贵阳市观山湖区人民政府或其下属有关部门、机构及观山湖区人民政府授权单位等。
法定代表人	指公司的法定代表人、合伙企业的委派代表、社会团体的负责人等。
《PPP 项目合同（项目公司版）》	指甲方与项目公司签订的《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目合同（项目公司版）》。
《股东协议》	指观投置业与乙方为设立项目公司之目的，签订的《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP

	项目股东协议》，包括日后可能签订的任何补充协议及附件。
项目文件	指包括但不限于下列文件： （1）本合同及附件； （2）《PPP 项目合同（项目公司版）》及附件； （3）《股东协议》； （4）项目公司《公司章程》； （5）PPP 项目融资文件； （6）与项目有关的其它文件。
项目设施	指本项目红线范围内与本项目相关的设施。
项目资产	指与本项目有关的所有资产，包括但不限于： （1）为实施本项目所需的包括但不限于构筑物、建筑物、管线、设备、仪器、仪表、检测工具、工艺等； （2）实施本项目形成的包括但不限于构筑物、建筑物、管线、设备、仪器、仪表、检测工具、工艺等； （3）本项目项下项目公司拥有的所有权和知识产权； （4）项目文件项下的合同性权利； （5）运营资料、质量保证计划等文件。
中国	指中华人民共和国，仅为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
法律	指所有适用的中华人民共和国法律、法规、规章、地方性法规、司法解释、政府部门颁布的标准、规范或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范

	性文件等。
批准	指为了使乙方能够履行其在本合同项下的义务和行使其在本合同项下的权利，乙方必须或希望从政府机关依法获得的所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准或相同及类似的文件。
贷款人	指融资文件中的贷款人或项目债务资金提供人。
融资文件	指与项目或其任何一部分的建设和运营相关的贷款协议、担保协议、保函和其他文件，但不包括股东作出的出资承诺或出资。
融资交割	指项目融资所需的有关资信、协议、担保或承诺等文件已签订，且融资文件要求获得首笔资金的前提条件已得到满足或被豁免。
排他性经营权	政府授予项目公司在一定时间和范围内对某项公用产品或服务进行独占性经营的权利。本合同所指排他性经营权是指合作期内甲方授予项目公司的在本项目合作范围内排他性的投资、融资、设计、建设、运营维护及移交项目资产的权利以及获取由此产生的收益的权利。
项目合作期	指包括本项目建设期（预计为三（3）年，以实际建设期为准）和运营期（二十二（22）年）在内的甲乙双方合作的期间，预计共二十五（25）年。
建设期	指自本合同签订之日起至本项目竣工验收合格的期间，预计为三（3）年（以实际建设期为准）。
开始运营日	指本项目竣工验收合格后次日。
运营期	指自开始运营日起至二十二（22）年满。
争议解决程	指本合同第十三条中提及的解决争议的程序。

序	
政府部门	指： （1）中国国务院及其下属的部、委、局、署、行，中国的任何司法或军事当局，或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体； （2）省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。
生效日	指本合同第 3.2 款约定的生效日期。
工作日	指除中国法定休息日和法定节日或假日以外的、项目所在地各机构普遍工作的任何日期。

1.2 解释

本合同中的标题仅为阅读方便所设，不应影响条文的解释。以下的约定同样适用于对本合同进行解释，除非其上下文明确显示其不适用。

在本合同中：

（一）协议或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该协议或文件；

（二）“元”指人民币元；

（三）条款或附件：指本合同的条款或附件；

（四）除非本合同另有明确约定，“包括”指包括但不限于；除本合同另有明确约定，“以上”、“以下”、“以内”或“内”均含本数，“超过”、“以外”不含本数；

（五）除非本合同另有约定，提及的一方或双方或各方均为本合同的一方或双方或各方，并包括其各自合法的继任者或受让人；

（六）所指的日、月和年均指公历的日、月和年，其中一年以三百六十五（365）日计，一个月以三十（30）日计；

（七）本合同的各个组成部分都具有同等的法律效力及同等的重要性；

（八）本合同并不限制或以其它方式影响甲方及其他政府部门行使其法定行政职权。在本合同有效期内，如果本合同项下的有关约定届时被相关法律法规纳入甲方或其他政府部门的行政职权范围，适用该等法律规定；

（九）要求在某一非工作日付款：指该付款应在该日后的第一个（1）个工作日支付。

第二条 声明与保证

2.1 甲方的声明与保证

（一）甲方作为合同签订主体具有相应法律资格及履约能力，已充分理解合同背景和目的，在本合同生效日前已获得了签订本合同所必需的授权，有权签订本合同。

（二）本合同签订时，本项目 PPP 实施方案已得到区政府的合法授权与批准。

（三）本合同签订时，甲方确保本项目系合法立项并经过有权部门批准的。

（四）甲方承诺按本合同相关约定执行本合同，保证诚信履约、提供持续服务和维护公共利益。

（五）甲方或其他任何政府部门对其向乙方提供的材料、信息

或数据的准确性、完整性和适宜性负责。

（六）甲方承诺截至本合同生效日止，不存在可能会构成违反有关法律或可能妨碍其履行在本合同项下义务的情况；不存在未披露的对其签订本合同或履行其在本合同项下义务可能产生严重不利影响的事件，包括但不限于可能要提起的诉讼、仲裁、已经或将要进行的政府调查或行政处罚程序及其他法律程序。

（七）甲方承诺无论是本合同的签订还是对本合同项下义务的履行，均不会抵触、违反或违背任何适用法律或任何政府部门的批准，或其为签约一方的任何协议。

如果甲方的上述声明与保证被证明在作出时存在不实或不能兑现，则乙方有权要求甲方赔偿，赔偿金额由双方协商确定。

2.2 乙方的声明与保证

（一）乙方是依据中国法律成立并有效存续的境内公司，具有签订和履行本合同条款和条件的法人资格权利、能力，已充分理解本合同背景和目的。

（二）乙方已取得签订本合同的必要授权与批准。

（三）在签订本合同之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对本项目场地进行细致而全面的检查、评估，充分知悉了本项目的现状和风险。

（四）在签订本合同时，乙方只是参考但并未依赖由甲方或其他任何政府部门作出或提供的任何材料、信息或数据。

（五）乙方承诺按本合同相关约定执行本合同，保证诚信履约、提供持续服务和维护公共利益。

（六）乙方应确保其对项目公司的出资在项目公司成立之日起三十（30）日内到位 800.00 万元，剩余资金根据项目建设实际需要足额实缴到位，以满足项目建设进度和贷款人要求，具体出资安排由双方根据具体情况另行协商确定。乙方认缴的注册资本应当在项目建设期内完成全部足额缴纳。

（七）乙方接受项目公司以项目公司名义与甲方签订的各项文件的约束。

（八）乙方承诺截至本合同生效日止，不存在可能会构成违反有关法律或可能妨碍其履行在本合同项下义务的情况；不存在未披露的对其签订本合同或履行其在本合同项下义务可能产生严重不利影响的事件，包括但不限于可能要提起的诉讼、仲裁、已经或将要进行的政府调查或行政处罚程序及其他法律程序。

（九）乙方承诺无论是本合同的签订还是对本合同项下义务的履行，均不会抵触、违反或违背其营业执照、公司章程或任何适用法律或任何政府部门的批准，或其为签约一方的任何协议。

如果乙方的上述声明与保证被证明在作出时存在不实或不能兑现，则甲方有权要求乙方赔偿，赔偿金额由双方协商确定。

第三条 合同生效条件

3.1 合同生效条件

本合同之生效必须满足以下全部条件：

（一）本合同经区政府审核批准；

（二）本合同经甲方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章；

（三）本合同经乙方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章。

3.2 合同生效日期

本合同生效起始日期为：全部满足第 3.1 款约定的合同生效条件之日。

第四条 签约主体信息

4.1 甲方

单位名称：贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

法定代表人：

联系地址：

联系人：

电话：

传真：

电子邮箱：

4.2 乙方

乙方 1

单位名称：

法定代表人：

统一社会信用代码：

联系地址:

联系人:

电话:

传真:

电子邮箱:

乙方 2 (如有)

单位名称:

法定代表人:

统一社会信用代码:

联系地址:

联系人:

电话:

传真:

电子邮箱:

第五条 各方的基本权利和义务

5.1 甲方的基本权利和义务 (※)

(一) 甲方的基本权利

1. 按本合同约定提取投标保证金的权利。
2. 甲方有权自行或委托第三方机构针对乙方对项目公司的注册

资本的出资到位情况、项目公司的设立、资金使用等与本合同执行情况等方面情况进行专项审计检查，相应的费用由甲方承担，检查周期由甲方合理确定。乙方有义务对审计检查工作给予充分配合，提供必要的完整的所需查看的各种文件资料，并对提供资料的真实性负责。

3. 享有对乙方履约情况的监督管理检查权，对项目的绩效评价权。

4. 对关乎公共利益及公共安全的事项（包括但不限于涉及本项目设施设备及系统、运营安全，涉及重大公私财产、重大社会生产生活事项）行使一票否决权。

5. 享有法律规定和本合同约定的其他权利。

（二）甲方的基本义务

1. 负责项目的可行性研究、项目入库、监理、跟踪审计等前期工作，因前期工作产生的费用由项目公司承担并计入项目总投资。

2. 负责征地拆迁等相关工作；协调相关部门以划拨形式将项目建设用地提供给项目公司，并确保项目建设用地不存在对外抵押、质押等情况。

3. 负责统筹协调正常建设运营所需的水、电、通讯线路和道路设施等项目相关的临时性或永久性外部配套设施接至项目地点，保障本项目用水、电（包括电量、电压）等配套设施，具体范围以项目红线外为甲方所承担配套设施建设的投资边界。

4. 将可行性缺口补助列入政府财政预算及中期财政规划，并通过区政府的审批等，该等审批文件作为本合同附件三。

5. 甲方应当按照适用法律，在其权限和管辖范围内协助乙方获取项目公司设立以及项目公司开展合作范围内工作所必需的批准文件，协助乙方为实施本项目办理各项行政许可，协调相关部门开展工作，为乙方顺利实施项目提供必要的条件。

6. 按照后续项目文件的约定，授予项目公司本项目的排他性经营权。

7. 按照《PPP 项目合同（项目公司版）》的约定及时足额支付可行性缺口补助。

8. 履行法律规定及本合同约定的其他义务，并承担相应的社会责任。

5.2 乙方的基本权利和义务

（一）乙方的基本权利：

1. 享有对项目公司的经营管理权。
2. 享有项目公司的利润分红。
3. 有权享受甲方提供的便利政策、税收优惠。
4. 享有法律规定及本合同约定的其他权利。

（二）乙方的基本义务：

1. 乙方应在本合同生效之日起四十（40）日内完成项目公司的相关设立工作。（※）

2. 乙方与观投置业签订《股东协议》、《公司章程》前应获得甲方认可，正式签订的《股东协议》（原件）、登记备案的《公司章程》（副本）及市场监督管理部门颁发的项目公司营业执照（副本）应

交甲方存档一份。

3. 乙方应当督促项目公司在成立之日起十五（15）个工作日内与甲方签订《PPP 项目合同（项目公司版）》。（※）

4. 乙方对项目公司履行及时、足额出资的义务，并遵守股权转让的相关限制。乙方应出资的项目资本金为 74,770.31 万元，乙方应采取有效措施确保项目资本金按双方商定方案注入，不得以任何方式通过项目公司筹措应由乙方出资的项目资本金，不得以债务性资金充当项目资本金。（※）

5. 乙方应当确保项目公司机构设置和技术、管理、财务人员素质符合约定的条件和要求并应满足项目建设和运营管理的需要，符合国家规定的市场准入条件。

6. 乙方应当确保项目公司采取多种渠道合法地筹集本项目资本金以外的其他资金。如项目公司无法在规定的期限内全额获得本项目债务性资金，乙方负有补充融资责任。（※）

7. 若甲方未来利用本项目申请国家专项资金等相关政策支持，乙方应尽最大努力提供协助。

8. 乙方自觉接受以项目公司名义与甲方签订的各项合同的约束，包括但不限于本项目的投资、融资、设计、建设、运营维护、移交等相关合同。（※）

9. 乙方应促使项目公司在签订《PPP 项目合同（项目公司版）》后全面履行合同文件项下的义务，乙方同时有义务采取必要的协助和保障措施，确保项目公司依照合同约定和绩效目标完成项目融资、项目建设及项目运营等义务。如项目公司在项目建设和运营过程中

出现资金紧张、经营管理困难等导致无法继续实施项目建设和运营的，则乙方有义务采取有效措施限期恢复项目公司履约能力，确保项目的正常建设和运营管理。

10. 履行法律规定及本合同约定的其他义务，并承担相应的社会责任。

第六条 合作内容与排他性经营权（※）

6.1 项目内容

（一）项目建设地点和建设内容

项目建设地点：本项目为新建项目，建设地点位于贵州省贵阳市观山湖区金华下铺宾阳大道两侧。

项目建设内容：

总建筑面积 765,106 平方米，居住总套数 4,336 套，停车位 5,575 个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。

其中：

主体建设内容：住宅建筑面积 487,369 平方米；

相关配套基础设施建设内容：配套设施建筑面积 45,374 平方米；公共服务设施建筑面积 33,009 平方米；地下停车场建筑面积 199,354 平方米；配套基础设施工程及室外工程等。

建设内容以政府方最终审定的建设方案为准。

（二）项目估算投资

本项目总投资 373,851.54 万元，其中静态总投资 349,772.84 万元

(工程费用 246,012.55 万元, 工程建设其它费用 77,851.19 万元, 预备费 25,909.10 万元), 建设期贷款利息为 24,078.70 万元。

以上总投资仅供参考, 不作为最终结算依据。项目最终投资以根据相关法律法规和《PPP 项目合同(项目公司版)》的约定并经审计或经财政部门审核的竣工决算总投资为准(总投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的概算总投资, 建设投资决算金额不得超过经投资主管部门批复的建设投资概算金额, 否则以相应概算金额为准。征地拆迁费用不得超过经投资主管部门批复的征地拆迁费用概算金额, 超出部分由政府方承担)。

(三) 项目产出说明

本项目具体产出说明详见《PPP 项目合同(项目公司版)》第 6.1.4 款的约定。

6.2 排他性经营权的授予

(一) 本项目排他性经营权包括: 在项目合作期内投资、融资、设计、建设、运营维护、移交本项目设施; 根据项目文件的约定通过自主经营获得经营性收入及获取可行性缺口补助的权利。

(二) 由甲方与项目公司签订《PPP 项目合同(项目公司版)》, 将排他性经营权授予项目公司。

(三) 项目合作期预计二十五(25)年, 建设期预计为三(3)年(以实际建设期为准), 运营期自开始运营日起至二十二(22)年满。

就排他性经营权的其他权利义务, 由甲方与项目公司在《PPP 项目合同(项目公司版)》中约定。

第七条 项目投资及投融资方案（※）

7.1 项目全部建设成本

项目全部建设成本包括项目工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期贷款利息。

7.2 项目总成本费用

项目总成本费用包括运营成本、财务费用、固定资产折旧及摊销等。

7.3 投融资方案

（一）项目公司股权结构

项目公司由政府方出资代表观投置业参股 20%，乙方控股 80%。

（二）资本结构及资金来源

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）和《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中项目资本金制度的相关规定，并考虑项目建设进度及项目融资对资本金的要求，本项目以总投资额的 25%作为项目资本金，约 93,462.89 万元。

上述资本金由政府方出资代表观投置业与乙方按照 20%: 80% 的出资比例共同出资，观投置业出资 18,692.58 万元（其中项目公司注册资本 2,000.00 万元），乙方出资 74,770.31 万元（其中项目公司注册资本 8,000.00 万元）（如中标社会资本为联合体，联合体成员均应参与出资）。在符合相关法律法规且贷款人允许的情况下，项目资本

金比例可适当降低或增加，观投置业和乙方认缴的资本金出资额按照出资比例相应降低或增加。项目公司股东的出资应按照《股东协议》的约定，根据项目建设和融资需要等分期同步缴纳到位。

项目资本金以外的资金筹措由项目公司负责，乙方承担补充融资责任。如项目公司无法在规定的期限内全额获得本项目债务性资金，乙方应在前述债务性融资期限届满日后的十五（15）日内向甲方提交补充融资方案，并经甲方批准后实施。乙方未按本协议约定向甲方提交补充融资方案，或提交的补充融资方案不能满足本项目融资需要的，乙方应与项目公司共同承担相应责任。

如因甲方前期手续不完备等原因导致本项目不能按期融资或不能融资，则乙方有权终止本合同；如因中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会等国家监管部门出台的宏观政策原因导致乙方不能融资，经双方协商一致可终止本合同。

因项目公司融资债务无法清偿致使甲方发生损失的，给甲方造成的损失或甲方支付的额外费用由乙方承担赔偿责任。

（三）融资方式

项目公司可采用金融机构贷款等方式，以解决投资总额和项目资本金之间的差额。

（四）融资交割

乙方应确保项目公司在《PPP 项目合同（项目公司版）》生效日起【一百八十（180）日】内完成融资交割并在完成融资交割后七（7）个工作日内，书面通知甲方融资交割完成，并提交所有已签订的贷（借）款合同等融资文件的复印件，以及甲方合理要求的证明

融资交割已实现的任何其他文件。

具体约定详见甲方与项目公司签订的《PPP 项目合同（项目公司版）》。

7.4 投融资监管

为保证本项目工程建设按照计划进度执行，由甲方负责对资金到位进度、使用流向等进行监管；每季度项目公司将当期的投资总额、使用流向等资金情况报甲方或甲方指定机构备案。

第八条 股权变更限制（※）

8.1 股东和股权转让的限制

自项目公司成立之日起，至建设期结束，原则上乙方不得对外转让其在项目公司中的全部或部分股权，确需转让的，乙方应出具股权转让方案，说明转让理由、对项目建设进度及建设质量的影响、受让方履约能力及责任承担等情况，明确保障措施，经甲方充分评估后，报区政府审核决定。

项目建设期结束后，经区政府事先书面同意，乙方可转让其在项目公司中的全部或部分股权，但受让方在股权受让前应已经以书面形式明示，在其成为项目公司股东后，按照本合同约定履行相应的义务。

第九条 投标保函/保证金

9.1 投标保函/保证金（※）

鉴于乙方在提交投标响应文件之前，已向政府方提交了 200 万元的银行见索即付且不可撤销的投标保函或等额的保证金，乙方以

该保函或保证金继续为乙方履行本合同项下与本项目采购活动相关及建设履约保函/保证金提交之前的义务提供担保。

9.2 投标保函/保证金的退还

项目公司递交建设履约保函或保证金后，甲方应在收到建设履约保函或等额保证金后十（10）个工作日内无息退还投标保函/保证金。

9.3 恢复投标保函/保证金的数额

如果甲方根据本合同的有关约定兑现了投标保函或提取了投标保证金，乙方应确保在甲方兑现或提取后的十（10）个工作日内，将投标保函/保证金的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供投标保函/保证金已足额恢复的证明。甲方兑现投标保函或提取投标保证金的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不免除乙方因不履行与本项目采购活动相关及建设履约保函/保证金提交之前的义务而应对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

乙方未在前述期限内补足投标保函/保证金相应金额的，甲方有权向乙方发出催告通知，乙方应在催告通知发出后三十（30）日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权兑现投标保函或提取相关保证金的余额，并有权提前终止本合同。

9.4 不当兑现或提取

如果甲方兑现了乙方提交的投标保函或提取乙方缴纳的投标保证金之后确定甲方属不当提取的，甲方应及时向乙方退还提取的款项，并支付该款项自提取之日起至退还之日止的利息，利息按同期 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计算。

第十条 回报机制

本项目的回报机制详见甲方与项目公司签订的《PPP 项目合同（项目公司版）》。

第十一条 不可抗力

11.1 不可抗力引起的终止履行

（一）不可抗力事件

任何一方由于出现不可抗力事件使该方无法全部或部分履行其本合同项下的义务时，该方有权中止履行本合同项下的义务。

不可抗力应包括但不限于下列事件：

1. 雷电、干旱、火灾、地震、火山爆发、山崩、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、台风或龙卷风；
2. 流行病、饥荒或瘟疫；
3. 战争行为（无论是否宣战）、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁或军事力量的使用、禁运、暴乱或民众骚乱、恐怖行为、军事演习或政变；
4. 化学或放射性污染或核辐射。

（二）适用于甲方的例外情况

甲方无权将下述情况视作不可抗力事件而终止履行或不完全履行本合同项下义务：

政府方对项目设施或其任何部分实行的没收、充公或国有化。

（三）通知

声称受到不可抗力影响的一方应在发生不可抗力或知道不可抗力之后十（10）个工作日内书面通知另一方，详细描述不可抗力的发生情况和可能导致的后果，包括该不可抗力发生的时间和预计停止的时间，以及对该方履行本合同项下义务的影响，并根据对方要求提供证明。

（四）损失承担原则

发生不可抗力时，双方应按约定各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

如果不可抗力事件影响项目进展且声称遭受不可抗力影响的一方已履行了通知程序，则本合同中约定的履行某项义务的任何期限，经受到影响的一方书面请求延长进度日期，并经另一方书面确认后，应根据不可抗力对履行该项义务产生影响的相同时间相应顺延。

（五）减少损失的责任和协商

受到不可抗力影响的一方应努力减少不可抗力的影响。双方应协商采取合理的补救措施尽量减少不可抗力给各方带来的损失。

声称不可抗力的一方在不可抗力消除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务。

（六）不可抗力造成的终止

当不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续九十（90）日以上时，双方应协商决定继续履行本合同的条件或者终止本合同。如果自不可抗力发生后一百八十（180）日之内双方不能就继续履行的条件或终止本合同达成一致意见，任何一方有权书面通知另一方

后终止本合同。

第十二条 违约及赔偿

除本合同另有约定外，双方的违约及赔偿按以下条款执行：

12.1 甲方违约及赔偿

（一）因甲方原因导致未能在本合同签订后四十（40）日内注册成立项目公司，且甲方未能在收到乙方要求甲方纠正其违约行为的书面通知后十五（15）日内改正此行为的，在乙方发出书面通知后第十六（16）日起，项目公司注册每延期一日，甲方应向乙方支付壹万（10,000.00）元的违约金。因甲方原因致使在本合同签订后五十（50）日内项目公司仍未能注册的，则乙方有权解除本合同。

（二）因甲方原因导致观投置业未能按照本合同及《股东协议》约定将项目资本金出资到位，且甲方未能在收到乙方要求甲方纠正其违约行为的书面通知后三十（30）日内改正此行为的，乙方有权解除本合同，并且甲方应当按照遵循“恢复相同经济地位”原则另行协商一致确定补偿方案，对乙方的损失给予补偿。

（三）因甲方原因致使本合同无法履行，且甲方未能在收到乙方要求甲方纠正其违约行为的书面通知后三十（30）日内改正此行为的，乙方有权解除本合同，并且甲方应当按照遵循“恢复相同经济地位”原则另行协商一致确定补偿方案，对乙方的损失给予补偿。

12.2 乙方违约及赔偿

（一）因乙方原因导致未能在本合同签订后四十（40）日内注册成立项目公司，或虽已遵守上述约定但甲方有合理理由认为其尚无实施本项目的足够能力时，乙方应按甲方的要求完善项目公司的

机构设置、人员配备、资金筹措等方面的工作，直至甲方认为其有足够能力实施本项目为止。项目公司注册每延期一日，乙方应向甲方支付壹万（10,000.00）元的违约金。如因乙方原因致使在本合同签订后五十（50）日项目公司仍未能注册的，或虽已注册但不符合约定要求的，甲方有权解除本合同，乙方除承担上述违约金外，还需承担给甲方造成的其它经济损失。

（二）乙方未能按照本合同及《股东协议》约定将项目资本金出资到位，每迟延一日，乙方应按延迟到位的项目资本金的万分之五（0.5‰）向甲方支付违约金。若延迟超过六十（60）日的，除按实际延误天数支付违约金外，甲方有权解除本合同并要求乙方承担其违约行为给甲方造成的其他经济损失。

（三）乙方在项目建设期内抽回、侵占或挪用项目资本金及其他建设资金，经甲方责令限期改正后仍未改正的，甲方有权解除本合同，并且乙方应向甲方支付乙方认缴的项目公司注册资本 10%的违约金。

（四）乙方未能按照合同第 9.3 条款约定恢复投标保函/保证金的，经甲方责令限期补足后仍未改正的，甲方有权解除本合同，并且乙方应向甲方支付乙方认缴的项目公司注册资本 10%的违约金。

（五）因乙方原因导致项目公司未能按照本合同约定期限与甲方签订《PPP 项目合同（项目公司版）》的，每延期一日，乙方应向甲方支付贰万（20,000.00）元的违约金；如延期超过三十（30）日，则甲方有权解除本合同，并且乙方应向甲方支付乙方认缴的项目公司注册资本 10%的违约金。

（六）如非甲方及政府方原因导致项目公司无法在约定的期限

内全额获得本项目债务性资金，且乙方未按照本合同约定承担补充融资责任的，乙方应向甲方支付融资缺口金额 10%的违约金。

（七）乙方违反本合同关于股权变更限制的要求，经甲方责令限期改正后仍未改正的，则甲方有权解除本合同，并且乙方应向甲方支付乙方认缴的项目公司注册资本 10%的违约金。

（八）因乙方原因致使本合同无法履行，且乙方未能在收到甲方要求乙方纠正其违约行为的书面通知后三十（30）日内改正此行为的，甲方有权通过向乙方发出有效通知的方式，解除本合同，并且乙方应当按照遵循“恢复相同经济地位”原则另行协商一致确定补偿方案，对甲方的损失给予补偿。

12.3 不减免和影响的事项

违约方对违约责任的承担并不能减免其在本合同下的其他任何义务。

甲乙双方获得上述违约赔偿的权利不影响其在本合同项下的终止权。

12.4 减轻损失的措施

由于另一方违约而遭受损失或可能会遭受损失的一方应采取合理措施防止损失扩大或减少损失。受损害的一方有权从另一方获得因试图减轻和减少损失而发生的任何费用的赔偿，但不应超过未采取合理措施时造成的损失金额。如果受损害方未能采取此类措施，违约方可以请求从赔偿金额中扣除应能减少的损失金额。

12.5 部分由于受损害方造成的损失

如果损失部分是由于受损害方的作为或不作为造成的，或部分

损失应由受损害方承担的，赔偿的数额中应扣除该部分损失。

第十三条 争议的解决

13.1 协商

因解释或履行本合同过程中产生的任何争议由双方协商解决。在争议发生二十（20）日内无法协商解决的，则应适用第 13.2 款的约定。

13.2 争议解决

如果争议未能根据第 13.1 款解决，甲乙双方均有权将争议提交项目所在地具有管辖权的人民法院进行诉讼。

13.3 争议解决期间的继续履行

在争议提交法院诉讼期间，各方应继续履行其在本合同项下的各项义务并继续享有其在本合同项下的所有权利，但不影响以后根据裁判结果进行最终调整。

13.4 继续有效

第十三条约定的争议解决条款在本合同终止后继续有效。

第十四条 合同的转让

14.1 甲方的转让

（一）甲方可将本合同或与本项目有关的其他协议项下的全部或部分权利或义务转让给区政府指定的政府机构或部门，但受让合同的政府机构或部门应当具备：

- a. 具有承担甲方在本合同及其他相关协议项下所承担的所有权

利、义务和责任的能力和授权；

b. 承继并继续履行甲方在本合同及其他相关协议项下的义务。

（二）除第 14.1（一）项约定外，未经乙方事先书面同意，甲方不得转让其本合同项下全部或部分的权利或义务。

14.2 乙方的转让

（一）除第 14.2（二）项约定外，未经甲方事先书面同意，乙方不得将其基于本合同享有的权利与义务进行转让、出租、质押或提供其他担保：

（二）项目融资行为导致的转让。为项目融资目的，经甲方事先书面同意，乙方有权对项目公司：

1.以融资为目的，在项目相关权益设立质押或其他担保物权。

2.根据融资文件的要求将其在本合同和与项目有关的其他协议项下的权利和权益转让给贷款人。

第十五条 解释规则

15.1 合同文件构成及优先顺序

（一）本合同每一份附件都应被视为本合同不可分割的一部分。

本合同构成甲乙双方对项目的完全理解，取代甲乙双方以前所有的有关项目的书面和口头陈述、协议或安排。

（二）双方约定协议文件的地位和优先顺序如下：本合同及附件；谈判备忘录、乙方的投标文件、招标文件（含补充文件及澄清答疑文件）、实施方案等。

15.2 修改

（一）未经甲乙双方书面同意，不得对本合同进行重大修改或变更。

（二）本合同任何修改、补充或变更必须经甲乙双方协商一致并签字盖章后方具有法律约束力。如果根据届时有效的相关法律的规定需要政府有关部门审查批准的，则自政府有关部门审查批准之日起对甲乙双方产生约束力。

（三）本合同履行期间，甲乙双方可根据届时有效的相关法律的规定，对本合同的某一部分进行修改、补充或变更；甲乙双方确认的对本合同的有效的修改、补充或变更的书面文件或书面材料，均与本合同具有同等法律效力。如其内容与本合同存在冲突或矛盾，以修改、补充或变更的内容为准。

（四）如果本合同的任何条款不合法、无效或不能执行，则

1.并不影响其他条款的效力和执行；

2.甲乙双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改，使之合法、有效并可执行；修改或更改应尽可能平衡甲乙双方之间的利益。

第十六条 文件权利及保密

16.1 对文件的权利

（一）甲方的文件

由甲方向乙方提供的文件和计算机程序及其他一切文件，或者主要在这些文件和计算机程序的基础上制作的文件和程序，应属于

甲方的财产。这一约定适用于上述文件和计算机的程序的所有复制件。这些文件、计算机程序或其复制件只能由乙方用于本项目之目的。除非甲方和乙方另有协议，否则这类文件、计算机程序或复制件应在项目合作期结束之际归还甲方。

（二）乙方的文件

由乙方向甲方提供的文件和计算机程序及其他文件，应属于乙方的财产。这些文件、计算机程序或其复制件只能由甲方用于本项目之目的。

（三）遵守约定

双方应确保各自接触到这些文件、计算机程序及其复制件的有关人员遵守本合同第 16.1 款的约定和 16.2 款的保密约定。

16.2 保密

任何一方或其员工、承包商、顾问获得的所有资料 and 文件（不论是财务、技术或其他方面），未经另一方事先书面同意，在项目合作期最后一天之后的五（5）年期间不得向第三方透露或公开，但下列情形除外：

（1）在签订本合同同时或之前，一方已经通过合法渠道获取的有关信息；

（2）在一方披露之前，已经公开或能够从公开领域获取的有关信息；

（3）一方事先取得另一方同意或经另一方授权而公开的信息；

（4）为本项目实施需要，甲方向相关政府部门或监管主体或顾

问机构等提供的相关文件和信息；

（5）为本项目实施需要，乙方向金融机构进行融资时提供的相关文件和信息；

（6）根据适用法律及相关监管要求必须披露的文件或信息。

第十七条 其他条款

17.1 日常事务代表

（一）在本项目合作期内，甲乙双方应各自指派一名日常事务代表，代表己方与对方进行日常事务的联系和沟通。

（二）各方应将己方的日常事务代表的相关信息及联系方式书面通知对方，若需变更，则应提前三十（30）日将继任人书面通知对方，否则视为未变更。

17.2 通知

（一）本合同项下的通知应以中文简体书写，并通过特快专递、邮寄或传真方式按下述地址送至或发至各方：

甲方：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真：

电子邮箱:

乙方 1:

地址:

邮编:

收件人:

电话:

传真:

电子邮箱:

乙方 2 (如有):

地址:

邮编:

收件人:

电话:

传真:

电子邮箱:

(二) 下述情况应视为已送达:

若采用专人递交或邮寄方式(挂号、要求回执),在送寄至上述地址时;

若采用传真形式，在准确发送至上述传真号码，并收到对方的确认函时；

若采用电子邮件形式，在准确发送至上述电子邮箱即为送达。

如果一方的地址或收件人更改时，应在新地址或新收件人启用五（5）日前以上述通知方式通知另一方，否则应仍以原地址和收件人为准。

17.3 适用法律

本合同适用中国内地（不包括港澳台）法律。

17.4 合同文字

本合同以中文简体书就。合同正本一式【】份，甲方执【】份，乙方执【】份，其余【】份交予有关部门登记备案。各份合同书具有同等法律效力。

本合同由甲乙双方各自法定代表人在其签名或盖章下注明的日期签订。甲乙双方愿受本合同的法律约束。

17.5 其他

本合同未尽事宜经各方协商可另行签订补充协议。

（以下无正文）

(本页为《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目合同》签署页)

甲方：贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):

日期:

乙方 1:

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):

日期:

乙方 2 (如有):

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

附件一 观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目实施机构授权文件

贵阳市观山湖区人民政府

观府函〔2021〕192 号

观山湖区人民政府 关于同意观山湖区金华片区棚户区域城中村 改造安置房项目建设模式的批复

区住房和城乡建设局：

你单位《关于请予批准观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房项目建设模式的请示》（观住建请〔2021〕93 号）已收悉。根据观山湖区二届人民政府第 83 次常务会议精神，经区政府研究，现批复如下：

一、同意采取 PPP 模式开发建设金华片区棚户区域城中村改造安置房项目。

二、授权你单位作为观山湖区金华片区棚户区域城中村改造安置房 PPP 项目的实施机构，负责项目准备、采购、监管和移交等工作。你单位按程序委托咨询机构，为本项目提供 PPP 项目咨询策划等服务。

三、授权贵阳观山湖投资（集团）观投置业有限公司作为本 PPP 项目的政府出资人代表与中选社会资本共同组建项目公司。

特此批复。



(共印 5 份)

— 2 —

附件二 观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目财政部政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目管理库入库证明材料



财政部政府和社会资本合作中心
CPPPC CHINA PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIPS CENTER

默认



贵州省贵阳市观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房PPP项目

编号：520104202112170001

项目信息完整度

100%

16.67%

必填信息

非必填信息

项目信息均已通过区块链加密

指标

所在区域	贵州省 - 贵阳市 - 观山湖区	所属行业	保障性安居工程 - 棚户区改造	项目总投资	373,851.54万元
所处阶段	采购阶段	发起时间	2021-12-15	项目示范级别/批次	暂无
回报机制	可行性缺口补助	项目联系人	郑浩冬	联系电话	0851-84123815

准备阶段

采购阶段

执行阶段

即时公开

项目概况	项目用地总面积：247,738.6平方米，其中建设用地面积182,520.63平方米，市政道路面积41,308.2平方米，市政绿化面积23,909.77平方米；建设内容：总建筑面积765,106平方米，居住总套数4,336套，停车位5,575个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。其中：主体建设内容：住宅建筑面积487,369平方米；相关配套设施建设内容：配套设施建筑面积45,374平方米；公共服务设施建筑面积33,009平方米；地下停车场建筑面积199,354平方米；配套基础设施工程及室外工程等。本项目总投资373851.54万元。		
合作范围	总建筑面积765,106平方米，居住总套数4,336套，停车位5,575个，还包括居住区道路、人行过街天桥、市政管道、公共绿地等。其中：主体建设内容：住宅建筑面积487,369平方米；相关配套设施建设内容：配套设施建筑面积45,374平方米；公共服务设施建筑面积33,009平方米；地下停车场建筑面积199,354平方米；配套基础设施工程及室外工程等。		
合作期限	25年	运作方式	BOT
采购方式	公开招标	物有所值评价评估结论	通过

35

附件三-观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目本级人民政府对 PPP 项目合同中约定的政府跨年度财政支出责任纳入中期财政规划的审核意见书