

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)

贵阳市观山湖区住房和城乡建设局

【项目公司】

2022 年 月

目 录

前 言.....	i
第 1 条 定义和解释.....	1
1.1 定义.....	1
1.2 解释.....	5
第 2 条 声明与保证.....	6
2.1 甲方的声明与保证	6
2.2 乙方的声明与保证	7
第 3 条 合同生效.....	8
3.1 合同生效条件	8
3.2 合同生效日期	9
第 4 条 签约主体信息	9
4.1 政府方（甲方）	9
4.2 项目公司（乙方）	9
第 5 条 各方的基本权利和义务	10
5.1 甲方的基本权利和义务	10
5.2 乙方的基本权利和义务	13
第 6 条 合作内容与排他性经营权	15
6.1 项目内容.....	15
6.2 排他性经营权的授予	17
6.3 运营期的延长	18
6.4 项目收益权及项目资产的担保及转让	18
6.5 项目运营期满后的处理	19

第 7 条 前期工作	19
7.1 前期工作内容	19
7.2 前期工作费用	20
7.3 不支付前期工作费用	20
第 8 条 土地使用权及项目设施的权属	20
8.1 场地范围.....	20
8.2 土地使用权.....	21
8.3 土地使用权的限制	21
8.4 甲方对项目场地的出入权	22
8.5 项目资产权属	22
第 9 条 项目融资方案	22
9.1 融资方案.....	22
9.2 融资交割.....	23
9.3 投融资监管	23
第 10 条 履约保障机制	24
10.1 强制保险方案	24
10.2 履约担保体系	25
第 11 条 项目建设	28
11.1 建设要求.....	28
11.2 设计.....	31
11.3 项目工程.....	33
11.4 甲方要求的变更.....	35
11.5 乙方要求的变更.....	37

11.6 项目竣工验收.....	38
11.7 建设的放弃和甲方介入.....	39
11.8 项目投资控制措施.....	40
第 12 条 运营和维护要求	44
12.1 运营期.....	44
12.2 项目运营维护内容	44
12.3 乙方的主要责任	44
12.4 甲方的运营监督责任	45
12.5 运营、维护和修理记录	46
12.6 社会公众监督	47
12.7 运营期内的环境保护	47
12.8 临时接管.....	47
12.9 应急预案.....	49
12.10 项目设施的大修	49
12.11 项目设施的重置.....	50
12.12 技术改造与扩建	50
12.13 中期评估.....	51
第 13 条 回报机制.....	51
13.1 项目回报机制	51
13.2 股东回报机制	51
13.3 付费机制.....	52
13.4 超额收益分享机制	54
13.5 上级专项补贴	54

13.6 调价机制.....	55
第 14 条 项目绩效评价	55
14.1 绩效评价主体	55
14.2 绩效评价标准和方法	56
14.3 建设期绩效评价	56
14.4 运营期绩效评价	58
14.5 移交期绩效评价	60
第 15 条 项目移交.....	60
15.1 移交委员会	61
15.2 移交程序.....	61
15.3 移交范围.....	61
15.4 最后恢复性维修和移交验收	63
15.5 设备完好与缺陷责任	64
15.6 保险和承包商保证的转让	65
15.7 技术转让.....	65
15.8 人员及培训	65
15.9 合同期限及相关	66
15.10 移走乙方相关物品	66
15.11 风险转移.....	66
15.12 移交费用和批准	67
15.13 项目提前终止时的移交	67
15.14 项目移交后本合同的效力	67
第 16 条 不可抗力.....	67

16.1 不可抗力事件	67
16.2 例外情况.....	68
16.3 通知.....	68
16.4 损失承担原则	68
16.5 减少损失的责任和协商	69
16.6 不可抗力造成的终止	69
第 17 条 违约及赔偿.....	69
17.1 违约处理.....	69
17.2 违约通知.....	70
17.3 不减免和影响的事项	70
17.4 甲方违约及赔偿	70
17.5 乙方违约及赔偿	71
17.6 减轻损失的措施	72
17.7 部分由于受损害方造成的损失	72
17.8 违约责任.....	72
第 18 条 终止和终止补偿	73
18.1 甲方发出的终止	73
18.2 乙方发出的终止	74
18.3 法律变更或政府行为导致的终止	74
18.4 协商一致终止	75
18.5 终止意向通知和终止通知	75
18.6 甲方的权利	76
18.7 终止的后果	76

18.8 终止补偿.....	77
18.9 履约保函或保证金的到期	78
18.10 继续有效.....	79
第 19 条 协调和争议的解决	79
19.1 项目协调委员会	79
19.2 争议的解决	79
第 20 条 合同的转让与修订	80
20.1 甲方的转让	80
20.2 乙方的转让	80
20.3 合同的修订	81
第 21 条 其它.....	81
21.1 解释规则.....	81
21.2 文件权利及保密	82
21.3 保密.....	83
21.4 日常事务代表	84
21.5 通知.....	84
21.6 适用法律.....	85
21.7 合同文字.....	85
21.8 其他条款.....	85
附件一 本项目实施机构授权文件	88
附件二 本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	90
附件三 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	91
附件四 本项目主要经济技术指标	92
附件五 本项目运维内容	95
附件六 绩效评价指标体系	96
附件七 中标社会资本投标报价函	114

《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）》（以下称“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：

法定代表人：

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【 】(以下简称“中标社会资

本”)作为本项目中标社会资本。

4.【 】中标后和观投置业共同成立本项目的公司(即“乙方”),甲方与乙方签订本合同,授予乙方对本项目进行投资、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1条 定义和解释

1.1 定义

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（项目公司版）》，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	指本项目的公司，即为投资、融资、设计、建设、运营维护、移交本项目之目的，由【 】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。
中标社会资本	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【 】。
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》	指甲方与中标社会资本签订的《观山湖区金华片区棚户区城中村改造安置房 PPP 项目合同》。
《股东协议》	指观投置业与中标社会资本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》及附件； (3) 《股东协议》； (4) 乙方《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) 本项目项下乙方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。
政府行为	指甲方及其任何上级政府部门（县级及以上）的国有化、征收及征用等行为。

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为本项目投资、融资、设计、建设、运营维护和移交所需要的任何许可、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、融资保函和其他文件，但不包括乙方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。
履约保函	乙方或乙方社会资本方股东按照本合同第 10.2 款的约定提供的、为担保乙方履行在本合同项下的各项义务的担保函。
保证金	乙方或乙方社会资本方股东按照本合同第 10.2 款的约定提供的、为担保乙方履行在本合同项下的各项义务的保证金。
排他性经营权	政府方授予乙方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乙方的在本项目合作范围内排他性的投资、融资、设计、建设、运营维护及移交本项目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。

开工日	指具备开工条件时监理方发出的开工令中载明的开工日期。
建设期	指自甲方与中标社会资本签订《PPP 项目合同》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。
谨慎工程和运营惯例	<p>指可以合理期望的对同一项业务在相同或类似情况下熟练和有经验的承包商或操作者的技能、勤勉、谨慎和预见能力的惯例标准。</p> <p>就本项目而言，谨慎工程和运营惯例应包括但不限于采取合理的步骤，以确使：</p> <p>（1）在满足正常条件下及合理预测的非正常条件下项目拥有所需要的充足材料、资源和供应品；</p> <p>（2）拥有足够数量、充足经验并经过适当培训的工作人员，以恰当有效地按照相应的手册和技术规范运营本项目并能够处理紧急情况；</p> <p>（3）由具备相应知识技能的人员和有经验的人员进行日常和非日常预防性维护修理，以确使本项目长期、可靠和安全地运营；</p> <p>（4）进行监测和调试，以保证设备按照设计功能运行，并为设备在正常和紧急状态下均能正常运行提供保证；</p> <p>（5）安全操作设备并保证工人、公众及环境的安全，遵守相关技术规范中的压力、湿度、温度、化学含量、工作电压、电流、频率、旋转速度等指标的要</p>

	求。
争议解决程序	指本合同第 19.2 款中提及的解决争议的程序。
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。
法律变更	在本合同生效日后任何会导致合同签订各方在本合同项下的权利义务发生实质性变化的适用法律的颁布、修订、废止或重新解释。
终止通知	指双方按照本合同第 18.5.2 款向对方发出的终止通知。
终止意向通知	指双方按照本合同第 18.5.1 款向对方发出的终止意向通知。
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、乙方注册地各机构普遍工作的任何日期。
终止日	指本合同提前终止的日期。
移交日	指运营期届满之日后的第一个工作日（适用于本合同期满终止），或经双方书面同意的移交项目设施的其他日期。
运营和维护	指对本项目所建设的所有建筑及设施设备负责维护并对安置区进行物业管理。

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：

(1) 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；

(2) “元”指人民币元；

(3) 条款或附件：指本合同的条款或附件；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 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；

(8) 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；

(9) 要求在某一非工作日付款：指该付款应在该日后的第一个工作日支付。

第2条 声明与保证

2.1 甲方的声明与保证

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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，或根据第 18.2 款的约定终止本合同。

2.2 乙方的声明与保证

(1) 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、权利和能力，已充分理解本合同背景和目的。

(2) 乙方已取得签订本合同的必要授权与批准。

(3) 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。

(4) 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的任何说明或提供的任何材料、信息或数据。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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，或根据第 18.1 款的约定终止本合同。

第3条 合同生效

3.1 合同生效条件

本合同之生效必须满足以下全部条件：

(1) 本合同经区政府审核批准;

(2) 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;

(3) 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

本合同自第 3.1 款约定的合同生效条件成就之日生效。

第4条 签约主体信息

4.1 政府方（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：

电子邮箱：

4.2 项目公司（乙方）

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5条 各方的基本权利和义务

5.1 甲方的基本权利和义务（※）

5.1.1 甲方的基本权利

（1）作为区政府授权的实施机构代表政府方实施本项目。

（2）在建设期内会同观山湖区其他相关政府部门对乙方投资、融资、设计、建设进行全程监管；在运营期内会同观山湖区其他相关政府部门对乙方的运营维护及移交本项目进行全程监管。如发现与本合同存在不相符合的，有权责成乙方限期予以纠正。

（3）对乙方安全生产、环保措施、设施质量、运营维护等进行监管。

（4）甲方有权自行或委托第三方机构，对乙方的建设、运营、管理、安全、质量、服务状况等进行定期评估，评估费用由甲方承担，并有权定期将评估结果向社会公示，接受公众监督。

（5）按本合同约定兑付乙方或乙方社会资本方股东提交的建设履约保函、运营维护保函、移交维修保函项下款项或提取相关保证金的权利。

（6）在建设期内拥有对乙方的建设施工情况进行监督检查的权利，包括但不限于在建设期内甲方或甲方授权的机构可以聘请第三方机构对项目进行专项审计检查，相应的费用由甲方承担，检查周期由甲方合理确定，审计监督检查范围主要包括对乙方注册资本的到位情况、资金使用情况、项目进度情况、项目质量情况、项目实施与本合同执行情况等方面。

(7) 本项目的建设由甲方委托社会中介技术服务审核（审计）机构进行全过程跟踪审计；在项目竣工验收完成后，甲方有权委托中介机构对本项目进行结算审核及决算审计；相关费用计入项目总投资。

(8) 确定本项目运营维护范围及内容。

(9) 本项目进入运营期后，有权对本项目进行中期评估，评估费用由甲方承担。

(10) 拥有对乙方是否遵守本合同的监督检查权及对建设、运营维护的临时接管权，对项目的绩效评价权。

(11) 乙方如出现下列行为之一，甲方有权责令其限期改正，或依法采取有效措施督促其履行义务；逾期不改正的，甲方有权终止本合同，收回本项目资产及排他性经营权并要求乙方承担违约责任：

- 1) 未经甲方同意擅自处置项目资产的；
- 2) 擅自停业、歇业，影响到社会公共利益和公共安全的；
- 3) 因经营管理不善，造成重大质量、重大安全责任事故，严重影响公众利益且不进行整改的；
- 4) 被相关部门依法注销、关停的；
- 5) 违反获得排他性经营权时所做的承诺，情节严重的；
- 6) 法律禁止的其他行为。

(12) 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。

(13) 享有法律规定和本合同约定的其他权利。

5.1.2 甲方的基本义务

(1) 授予乙方项目范围内的排他性经营权。除适用法律另有规定或发生本合同约定的提前终止的情况外，甲方应保持乙方的经营权在本项目合作期内始终有效。

(2) 负责项目可行性研究、项目入库、监理、跟踪审计等前期工作，费用计入项目总投资。

(3) 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用地提供给乙方。

(4) 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。

(5) 在项目建设过程中，协助乙方协调与项目场地周边所涉及的有关单位的关系；因政策、相关部门、周边环境、社会治安等原因造成停工、阻工或其他损失的，甲方应当及时协调处理，维护乙方的合法权益。

(6) 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。

(7) 根据合同约定按时足额支付可行性缺口补助。

(8) 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。

(9) 因乙方在不可预见的自然灾害等极端环境下，积极配合甲方做好项目范围内及相关范围内的防灾减灾等相关工作导致乙方未按照本合同约定履行相关义务的，不应视为乙方违约。

(10) 履行本合同约定的其他需要政府方完成的工作，并承担相应的社会责任。

(11) 本项目安置房建设的分配由甲方具体办理，所引起的社会纠纷或不安定因素应由甲方承担相应责任。

5.2 乙方的基本权利和义务

5.2.1 乙方的基本权利

(1) 享有对本项目进行投资、融资、设计、建设、运营维护、移交以及获得由此带来的收益的权利。(※)

(2) 在合作期内，拥有本项目建设用地的使用权，项目资产（含更新重置或升级改造形成的资产）的所有权。(※)

(3) 通过自营、委托经营或出租等方式，获得经营性收入，依据本合同约定获得可行性缺口补助。(※)

(4) 因可归责于其他第三方的原因导致乙方不能履约的，乙方有权和甲方就有关事宜进行沟通，如确属其他第三方原因，且乙方已为避免此种情形作最大努力的，甲方应酌情考虑对应绩效评价指标的达成率。

(5) 有权享受政府方提供的优惠、便利政策。

(6) 享有法律规定及本合同约定的其他权利。

5.2.2 乙方的基本义务

(1) 负责本项目合作期内的投资、融资、设计、建设、运营维护、移交等的一系列工作，承担相应风险，并按照国家、贵州省、贵阳市及观山湖区的有关规定履行相应的报建手续。(※)

(2) 承担项目可行性研究、项目入库、监理、跟踪审计等前期工作的费用，费用计入项目总投资。(※)

(3) 对工程的投资、进度、质量、安全负责，接受政府方及其委托机构的监督。对甲方组织的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。

(4) 按照合同的约定及时、足额完成融资安排，独立进行项目财务核算和资金管理使用。

(5) 按照甲方和相关部门的要求，安排被征收住户入住安置房，将社区用房、幼儿园及九年一贯制学校提供给主管单位使用。

(※)

(6) 遵守相关项目文件要求的股权转让和股权退出相关限制，在本合同期间，未经甲方事先书面批准或同意，不得对其股权结构和股比关系、政府方提名的董事会成员、政府方委派的监事和财务副总监等事项进行重大变更调整。

(7) 如未来政府方利用本项目申请国家专项资金等相关政策支持，乙方及其社会资本方股东应尽最大努力提供协助。

(8) 负责进行前期已办理项目审批手续的变更及办理后续各项审批手续，完成合同约定的全部建设内容，确保工程进度、质量、安全与文明施工符合相应标准和规范要求。

(9) 确保乙方或乙方社会资本方股东按照本合同约定提交各项履约保函或相关保证金。

(10) 确保融资文件、本合同项下的保险单以及其他由乙方签订的与项目有关的任何协议符合本合同约定的要求。

(11) 承诺严格按照合同约定及时向工程承包商支付工程建设相关费用。严格按照《保障农民工工资支付条例》等相关规定支付

相关款项，不得拖欠，否则甲方有权兑付相应保函或提取相关保证金予以支付。（※）

（12）根据相关法律完成工程竣工验收等验收程序。

（13）竣工验收通过后六个月内将竣工决算相关资料报政府方审核确认，并完成竣工决算相关工作。

（14）接受政府方依法组织的工程各环节监督检查以及审计等行政管理行为。

（15）在不可预见的自然灾害等极端环境下，积极配合甲方做好项目范围内及相关范围内的防灾减灾等相关工作，不得以本项目对抗关乎公共利益或公共安全的事项。

（16）接受甲方及其他有权机构的监督和监管，并应及时将其年度运营方案、审计报告报送甲方备案。

（17）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6条 合作内容与排他性经营权（※）

6.1 项目内容

6.1.1 项目总投资

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的规定及本合同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)。

6.1.2 项目建设地点

本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。

6.1.3 项目建设内容及规模

(1) 本项目用地总面积：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；

(2) 本项目总建筑面积 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：

1) 主体建设内容：住宅建筑面积 487,369 平方米；

2) 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。

(3) 本项目主要经济技术指标见附件四，建设内容以政府方最终审定的建设方案为准。

6.1.4 项目产出说明(※)

6.1.4.1 建设产出

本项目建设产出标准为建成一个环境优美，经济适用，设施完善，设备齐全，使用方便的安置居住小区，具体建设产出为：

(1) 规划安置户数 2168 户；

- (2) 生活污水收集及达标处理率达到 100%;
- (3) 生活垃圾收集及转运率达到 100%;
- (4) 集中供水率达到 100%;
- (5) 通信覆盖率达到 100%。

6.1.4.2 运营产出

项目建设完成后，乙方为本项目运营的责任主体，对本项目所建设的所有建筑及设施设备负有维护责任并对安置区进行物业管理。项目具体运维内容见本合同附件五。

6.2 排他性经营权的授予（※）

(1) 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；根据本合同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。

(2) 甲方与乙方签订本合同，将本项目排他性经营权授予乙方。除本合同另有约定外，本项目的排他性经营权在项目合作期内专属于乙方。除非法律另有规定或双方另有约定，项目合作期内，甲方不得将本项目排他性经营权授予其他社会资本。

(3) 本项目合作期预计二十五（25）年，其中建设期预计为三（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。

(4) 未经甲方事先书面同意，乙方在本项目合作期内不得对外投资或从事与本项目排他性经营权范围不相关的其他经营活动。

(5) 本项目合作期内，若乙方根据适用法律规定及本合同的约定拟利用本项目开展本合同约定内容以外的经营性业务的，应事先报经甲方书面同意。届时双方应签订补充协议明确经营方式和收

益分享机制等内容。乙方须保证此等经营性业务不得影响本项目的实施，也不得有任何影响公共利益和公共安全的行为，否则甲方有权兑付相应履约保函或提取相关保证金。未经甲方事先书面同意，乙方不得开展前述经营性业务，否则甲方有权兑付相应履约保函或提取相关保证金。

(6) 除法律另有规定或依据本合同提前终止外，乙方的经营权在本项目合作期内始终保持有效。

6.3 运营期的延长

(1) 如发生下列事件，项目运营期可适当延长：

1) 在项目运营期内，由于不可抗力、法律变更或政府行为导致本项目运营受到影响并使乙方遭受实质性损失的；

2) 甲乙双方均认可并符合法律的其他情形。

(2) 乙方在本款第(1)项描述的事件发生之后，希望延长项目运营期的，应在事件发生后三十(30)日内向甲方递交要求延长运营期的详细书面申请，说明事件发生的种类、乙方采取的降低影响的合理措施及乙方要求延长的日期等，以便甲方可以及时对该申请的情况进行核查；否则甲方不同意延长乙方的项目运营期。甲方应在收到乙方要求延长运营期的书面申请后三十(30)日内书面答复乙方是否同意延期，若甲方未在三十(30)日内给予书面答复的，视为同意延期。

(3) 满足本款第(1)项描述的事件导致运营期延长的不影响可行性缺口补助的按期执行。

6.4 项目收益权及项目资产的担保及转让

合作期内，未经甲方书面同意，乙方不得将本项目排他性经营

权、收益权或项目资产转让、出租（配套设施用房、农贸市场、停车位、充电桩除外）、抵、质押给任何第三方或进行类似处分，但甲方不得以不正当理由拒绝乙方将本项目资产用于本项目融资。但经甲方事先书面同意，出于本项目融资的目的，乙方可将本合同项下的项目收益权（包括本项目的使用者付费和每年从政府获得可行性缺口补助的收益权）作为本项目的融资质押或其他形式担保，也可将项目资产进行抵押融资，所融资金必须全部用于本项目投资、建设和运营。乙方设置该担保权益不应损害甲方的权利或利益，且该等担保只能用于本项目且融资期限最长不应超过本项目合作期。乙方应在移交日前解除全部项目设施的抵押和项目收益权等权利的质押或等担保措施。

6.5 项目运营期满后的处理

（1）本项目运营期限届满时，乙方无偿将本项目经营权及设施/资产所有权及相关权利移交给甲方或政府方指定的其他机构。

（2）乙方应保证在运营期满时清偿其所有债务，解除在项目相关权益上设置的任何担保，在运营期满后不论是否继续经营本项目，其债权债务均由乙方享有和承担，与甲方无关。

第7条 前期工作（※）

7.1 前期工作内容

甲乙双方就前期工作的内容约定如下：

- （1）甲方完成项目场地征地征收、安置补偿工作；
- （2）甲方负责完成本项目的可行性研究、项目入库、监理、跟踪审计等前期工作；
- （3）甲方协调完成项目建设所必需的、到达项目场地规划红

线的道路、通水、通电等配套基础设施；

(4) 甲方针对前期工作安排，协调相关部门提供必要的资料
和文件；

(5) 乙方负责完成本项目勘察设计、施工、供货商等单位的
选聘工作；

(6) 甲方协助乙方开展项目其他前期工作。

7.2 前期工作费用（※）

(1) 除本合同另有约定外，前期工作费用全部由乙方承担并计
入项目总投资。

(2) 对于已签署合同的，由甲方或政府方出资代表、乙方及前
期工作实施单位签署三方协议，对权利义务转让及款项支付等相关
事宜进行约定。甲方或政府方出资代表已先行垫付的，经全过程造
价跟踪管理监督单位确认后，乙方应在甲方或政府方出资代表提供
相关支付凭证后三十（30）日内向甲方或政府方出资代表支付相关
费用；甲方或政府方出资代表未垫付相关费用的，由乙方根据三方
协议向前期工作实施单位支付相关费用。

7.3 不支付前期工作费用

乙方未按照本合同第 7.2 款的约定向甲方或政府方出资代表支
付其垫付的前期工作费用的，则构成违约，乙方应按照本合同第
17.5.1 款的约定承担违约责任。

第8条 土地使用权及项目设施的权属（※）

8.1 场地范围

甲方应依法提供本项目工程区红线范围图，并以政府有关部门

批准的测量数据为准。

8.2 土地使用权

(1) 本项目所涉及的土地由政府方负责以划拨方式提供给乙方使用，相关土地使用权证办理至乙方名下。

(2) 土地获取成本包括选址征地拆迁安置资金、选址征地拆迁直接兑现资金和土地报批费等。土地获取成本由乙方承担，一并计入项目总投资，但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。

8.3 土地使用权的限制

(1) 本项目土地使用权仅限乙方为本项目建设之目的使用，未经甲方书面同意，乙方不得将本项目所涉土地使用权用于本项目之外的任何目的。

(2) 乙方应严格按照本合同约定和相关法律规定合法使用本项目土地，未经甲方事先书面同意，乙方不得将本项目土地使用权及其上建筑物、构筑物、相关设施进行任何抵押、出租（配套设施用房、农贸市场、停车位、充电桩除外）、转让或类似处分，但甲方不得以不正当理由拒绝乙方将本项目资产用于本项目融资。

(3) 乙方应当依据适用法律及甲方与有关政府部门签订的与取得本合同项下土地使用的有关法律文件的要求，合理使用本合同项下的土地；如因乙方违反适用法律之规定、本合同之约定和其他有关法律文件之要求，使用土地给第三人造成损失的，乙方应自行赔偿其对第三人造成的损失，相关赔偿费用不得计入项目总投资或项目运维成本。

8.4 甲方对项目场地的出入权

甲方以及有关政府部门有权:

- (1) 经合理通知而出入项目场地;
- (2) 有权为了解建设进度或检查乙方履行本合同项下的其他义务的目的行使此项出入权;
- (3) 本合同约定的其他出入项目场地的权利。

8.5 项目资产权属 (※)

(1) 本项目资产产权 (含更新重置或升级改造形成的资产) 在合作期内归乙方所有。

(2) 合作期届满后, 乙方将其名下本项目设施/资产及相关权益无偿移交给甲方或政府方指定机构。

第9条 项目融资方案

9.1 融资方案 (※)

(1) 本项目总投资 373,851.54 万元, 项目资本金为总投资的 25%, 约 93,462.89 万元 (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)。

本项目总投资和项目资本金之间的差额资金筹措由乙方负责。乙方可通过银行贷款等方式予以解决, 以满足项目建设资金需求。政府方 (包括观投置业) 不为本项目的融资提供任何形式的担保。

如乙方无法在规定的期限内全额获得本项目债务性资金, 乙方社会资本方股东应按照《PPP 项目合同》的约定承担补充融资责任。

如因甲方原因造成无法融资, 按照本合同第 9.2 款约定, 乙方有权终止合同并按照本合同第 18.8 款约定获得终止补偿。

9.2 融资交割

(1) 乙方应在本合同生效日起【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。

(2) 如因甲方原因导致乙方未能按期完成融资交割,融资交割完成时限相应延期,但乙方应在甲方原因影响消除后三十(30)日内完成融资交割。如因甲方原因影响乙方完成融资交割的持续时间超过九十(90)日且仍未消除的,乙方有权根据第18条的约定终止本合同。

(3) 若乙方未能在约定时限内完成融资交割,乙方可以向甲方申请宽限期,但宽限期最长不超过九十(90)日,以经甲方书面同意的期限为准。

(4) 如乙方未能在约定的期限内完成融资交割但又未能获得甲方批准的宽限期,或未能在宽限期内完成,或在完成融资交割后七(7)个工作日内未能向甲方证明其已完成融资交割且在甲方提出要求后三十(30)日内仍未提供相应证明文件的,则甲方有权兑付建设履约保函或提取相关保证金并根据第18条约定终止本合同。

9.3 投融资监管

为保证本项目投融资、工程建设按照计划进度执行,甲方有权对乙方就本项目的资本金投入和融资情况实施监督管理。乙方应在本合同生效日起七(7)个工作日内建立项目专用账户,本项目的资本金投入、融资款项到位、资金使用等必须通过其专用账户反映。每季度乙方将当期的投资总额、使用流向等资金情况报甲方或甲方

指定机构备案。

第10条 履约保障机制

10.1 强制保险方案

乙方在充分评估本项目投资和运营风险后，应根据《中华人民共和国保险法》等相关法律的规定，并结合本项目的实际情况，购买项目建设和运营期间所需的相应保险险种。在合理的商业条件下，应遵照可保风险均应投保的原则进行投保。其购买保险后，应将保险合同复印件交甲方备案。

(1) 本项目强制保险内容主要有：(※)

1) 建设期应投保险种：①建筑安装工程一切险（包括完工延迟险）；②第三者责任险；③其他必要险种；

2) 运营期应投保险种：①财产一切险（包括业务中断险）；②第三者责任险；③其他必要险种。

3) 除本条所述强制险种外，乙方应根据谨慎工程和运营惯例购买相应的险种。

以上各种险种的保险均必须足额投保，保险金额应与保险标的的实际价值相当。乙方承担因未足额投保所造成的一切损失。

(2) 在建设期和运营期内，乙方应始终使保险单保持有效，建设期保险费用计入项目总投资，运营期保险费用计入运营成本。如果并非乙方的疏忽或故意行为，而无法投保某种特别险种，不视为乙方违约。

(3) 在法律许可和承保人能提供的服务范围内，乙方有权在和保险公司之间签订的保险合同中，将融资方列为第一受益人，同时将甲方列为本项目保险合同的受益人。

(4) 保险单的附加条款中必须约定：未提前三十（30）日书面通知甲方，保险人不得取消、延展或对保险单作重大变更。

(5) 乙方应责成保险人向甲方提供保险证明书以证实其已获得上述所列保险单及附加条款。如果乙方未购买上述保险或维持上述保险始终有效，则甲方有权自行购买，并根据本合同从对乙方应付款项中扣除其应付的保险金（或者直接兑付履约保函项下的相应金额或提取相关保证金）。

(6) 乙方应向甲方及时通报保险人的报告通知（如危险整改通知）并提交相应的副本，如果乙方未及时提供通知而造成保险单失效应承担违约责任。

10.2 履约担保体系

本项目履约担保体系包括建设履约保函/保证金、运维履约保函/保证金、移交履约保函/保证金，具体约定如下：

10.2.1 建设履约保函/保证金（※）

乙方应于本合同生效日起十五（15）个工作日内向甲方提交金额为人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00元）的银行见索即付建设履约保函或等额的保证金作为建设期履约担保，该保函/保证金有效期至乙方提交运营维护保函/保证金之日。

建设期履约担保的担保范围包括但不限于项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护保函的提交、竣工验收前项目运营绩效、持续稳定普遍服务义务、服务质量反馈情况、安全保障等。

10.2.2 运营维护保函/保证金（※）

乙方应于本项目竣工验收后五（5）个工作日内向甲方提交金额

为人民币壹仟伍佰万元整（¥15,000,000.00 元）的银行见索即付运营维护保函或等额的保证金作为运营期履约担保，该保函/保证金有效期至乙方或其社会资本方股东提交移交维修保函/保证金提交之日。

运营期履约担保的担保范围包括但不限于竣工验收后的项目运营绩效、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维修保函的提交等。

10.2.3 移交维修保函/保证金（※）

乙方或其社会资本方股东应于本项目运营期届满的六（6）个月前向甲方提交相当于上年度可行性缺口补助金额的 50%或同等金额的银行见索即付移交维修保函或等额的保证金作为移交期履约担保，该保函/保证金有效期至项目移交日后十二（12）个月届满之日。

移交期履约担保的担保范围包括但不限于项目设施恢复性大修、主要设备移交标准、全套项目文档及知识产权移交、人员培训、项目设施不存在隐蔽性缺陷等。

10.2.4 履约保函基本要求

（1）若乙方或乙方社会资本方股东采用银行保函的形式提交履约担保，履约保函的格式应为不可撤销、见索即付的保函。

（2）乙方应确保乙方或乙方社会资本方股东所提供的履约保函在自保函开立日起至本条约定的有效期届满之日止的期间内持续有效。

（3）乙方或乙方社会资本方股东可以开立多份生效日首尾相连的履约保函，但每份保函的有效期不得低于十二（12）个月，每份履约保函（下称“旧履约保函”）有效期届满前至少三十（30）日，乙方或乙方社会资本方股东应向甲方提交一（1）份金额符合约定的

用以替换旧履约保函的履约保函（下称“新履约保函”），新履约保函自旧履约保函有效期届满日次日起生效。

（4）如果乙方或乙方社会资本方股东未按照上述约定及时更换保函，甲方有权向乙方发出催告通知，乙方应确保乙方或乙方社会资本方股东在催告通知发出后十五（15）日内更换保函；乙方或乙方社会资本方股东在前述期限内仍未更换保函的，则甲方有权全额兑付旧履约保函的全部金额，并有权提前终止本合同，收回本合同项下的排他性经营权。

（5）本条约定的履约担保范围如有漏项，甲方有权要求乙方或乙方社会资本方股东重新开具相应保函或提交等额保证金，但该等漏项不影响乙方违反本合同约定时甲方兑付相应保函或提取相关保证金的权利。

10.2.5 履约保函的兑付/履约保证金的提取

如乙方发生本合同约定的可以兑付履约保函或提取履约保证金的情形的，甲方有权按照合同约定兑付履约保函或提取履约保证金项下相应金额的款项。

10.2.6 恢复履约保函或保证金的数额

如甲方根据本合同约定兑付了相关履约保函或提取了相关保证金的，乙方应确保乙方或乙方社会资本方股东在甲方兑付/提取后的十（10）个工作日内，将履约保函或保证金的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供履约保函或保证金已足额恢复的证明。甲方兑付履约保函或提取保证金的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，且不排除乙方因不履行本合同项下的义务而应对甲方所负的任何责任和义务。

乙方或乙方社会资本方股东未在前述期限内补足或恢复履约保

函或保证金相应金额的，甲方有权向乙方发出催告通知，乙方应确保乙方或乙方社会资本方股东在收到催告通知后三十（30）日内予以补足；乙方或乙方社会资本方股东在前述期限内仍未补足的，甲方有权兑付履约保函项下的余额或提取相关保证金的余额，并有权提前终止本合同，收回本合同项下的排他性经营权。

10.2.7 不提交履约保函或保证金

如乙方或乙方社会资本方股东未按照本合同的约定提交履约保函/保证金，且经甲方催告后三十（30）日内仍未提供的，则构成违约，乙方应根据本合同第 17 条的约定承担违约责任，且甲方有权终止本合同。

10.2.8 不当兑付保函或提取保证金

如果甲方兑付履约保函中的相应金额或提取保证金之后确定甲方属不当兑付或提取的，甲方应及时向乙方或乙方社会资本方股东退还兑付/提取的款项，并支付该款项自兑付/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）的 1.5 倍计算。

10.2.9 履约保函的解除或保证金的退还

乙方或乙方社会资本方股东提交的各项保函或保证金达到本条约定的解除条件后，甲方应在解除条件成就后的十（10）个工作日内解除相应履约保函或无息退还保证金。

第11条 项目建设

11.1 建设要求

11.1.1 建设期

（1）本项目建设期为自甲方与中标社会资本签订《PPP 项目合同》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，但不应超过三（3）年（本款第（3）项所列情况导致的延期除外）。（※）

（2）除本合同另有约定外，本项目的开工日不得晚于本合同生效之日起六十（60）日。

（3）工程进度如果因下列情况受阻，本项目建设期可相应顺延：

①不可抗力事件；

②为保护在建设用地范围内发现的文物或其他有保护价值的埋藏物；

③因甲方原因导致的延期；

④法律规定或其他政府行为导致的延误；

⑤本合同约定的其他事项。

（4）当本款第（3）项约定的事件发生后，乙方要求延长建设期的，应在前述事件发生后十（10）个工作日内向甲方提出书面报告，且应尽力配合甲方减轻本款第（3）项所约定的情况带来的不利影响，报告应包括以下内容：

①事件的种类；

②预计延误的日期；

③乙方采取的减少延误的合理措施；

④乙方要求延长的日期。

（5）甲方应在收到乙方的书面报告后十（10）个工作日内予以书面回复，逾期未出具书面回复的，视为同意乙方的延期要求。

（6）乙方在提出延迟书面报告后，应定期（至少应每星期）就相关情况向甲方提供事件的最新进展报告。

(7) 乙方在建设期内应向甲方提交月度建设工程进度报告，该等报告应合理、详细地说明已完成的和进行中的建设工程情况以及甲方合理要求的其他相关事项。

11.1.2 质量保证与质量控制

(1) 乙方应根据下列约定实施建设工程：

①符合我国法律及工程质量验收规范的要求，政府相关部门有权对工程质量进行监督管理；乙方应当按照本合同约定的工期进行施工并定期提交工程进度报告；本项目适用本合同约定的计价定额及配套文件；

②经批复的初步设计和施工图设计；

③甲、乙双方确认的工程质量保证和质量控制方案；

④本合同下对项目建设的其他所有要求。

(2) 乙方及乙方委托的承包人应当在本项目建设期与运营期内对项目现场人员、项目工程设施、场地范围内提供必要的安全保护与环保措施；甲方应当协助乙方维持项目场地范围内的周边治安。

(3) 本项目由甲方聘请监理单位对项目工程进行监理，项目的建设方案需要申报甲方批准后方可进行实施。项目建设由业务主管单位分别会同监理公司、第三方咨询公司提供监管报告给甲方进行监督、评估、绩效评价、总结及推广。

(4) 乙方应依法选择本项目勘察、设计、施工、设备供货商等单位。勘察、设计、施工、设备供货商等单位根据相关法律法规依法确定；若已经通过招标程序选定的乙方社会资本方股东具备相应的勘察、设计、施工、设备生产资质，可根据《招标投标法实施条例》第九条相关规定，由乙方社会资本方股东直接承担项目勘察、设计、

施工、设备供应，并承担相应风险。本项目设计方、施工方不得将本项目进行转包或违法分包。（※）

（5）在不影响乙方履行本合同项下义务的情况下，甲方有权在工作时间内对乙方或承包商履约情况进行检查，以保证本项目工程的任何部分均符合本合同的要求。乙方须对此项检查予以协助。

（6）若甲方有足够的证据证明乙方建设工程或其他任何部分与本合同所约定的或其他相关部门所规定的质量或安全要求严重不符，甲方有权立即书面通知乙方，乙方应按要求进行整改。若乙方在收到甲方书面通知后十（10）个工作日内未进行整改的，甲方有权自行或委托第三方进行必要的整改，一切风险与费用由乙方承担。此种情况下，乙方须允许甲方或甲方委托的承包商为此目的而出入项目场地。若乙方拒绝甲方或甲方委托的第三方进入项目场地进行整改工作，或未能按照甲方的要求偿还甲方为此而付出的成本与费用，则甲方有权从建设履约保函项下兑付相应金额或提取相关保证金。

（7）甲方认为需要对项目建设进行变更的，应当书面通知乙方。乙方应当出具书面回复，对变更无法达成一致的，适用本合同第 19 条所约定的争议解决程序；乙方同意变更的，甲方应当对乙方变更所需的审批、许可进行积极配合。乙方认为需要对项目建设进行变更的，参照前述约定。

11.2 设计

11.2.1 设计工作（※）

本项目由乙方依法选择具备相应资质及经验的设计单位负责本项目的初步设计、施工图设计以及所有的专项设计和技术论证，并

对设计中存在的缺陷承担责任。若已经通过招标程序选定的乙方社会资本方股东具备相应的设计资质，则可由该乙方社会资本方股东直接承接本项目设计。

11.2.2 设计文件的审核和批准

除本合同另有约定外，乙方应根据适用法律的规定将设计文件提交相关主管部门审核、审批和备案。

在相关主管部门审阅设计文件期间，乙方应对相关主管部门提出的疑问进行澄清和解释。

相关主管部门应在适用法律规定的期限内完成上述审核、审批和备案。经相关主管部门批复的初步设计原则上不可变更（工程地质原因和政府方原因需要的变更除外）。

11.2.3 设计文件的变更

在不改变本合同体系约定的产出说明的原则下，乙方可以对设计文件提出变更，但应遵守本合同的约定并按照本合同第 11.2.2 款报经审核和批准。

11.2.4 重大设计变更文件的审核和批准

重大设计变更指对项目建设规模、主要设计标准、重大方案、重大工程措施、工期等或单次变更费用大于等于贰佰万元的变更。乙方应向甲方和其他政府主管部门提交其重大设计变更的所有必要的支持和证明文件，从而使甲方能够出具合理的书面意见，甲方在收到乙方提交的文件后三十（30）日内予以书面反馈。

在未得到本合同约定的甲方同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，乙方不得将此重大设计变更文件用于本项目施工。甲方及相关部门的审批同意并不代表工期或建设期的当然延

长。

11.2.5 一般设计变更文件的审查

重大设计变更以外的其它变更为一般设计变更。一般设计变更可由乙方自行论证和审查，并向甲方备案。

11.3 项目工程

11.3.1 工程质量

乙方应保证土建工程和设备仪器安装工程的质量达到适用法律及工程质量验收规范的要求。

在工程开始施工后，乙方应严格执行各项质量保证和质量控制计划。甲方有权参加或检查乙方以及承包商的质量控制过程及方法，以确保工程的质量要求。

11.3.2 工程进度

乙方应严格按照本合同所约定的时间进行施工，于每月结束后十（10）日内向甲方提交月度工程进度报告。

11.3.3 工程延误

如乙方合理预计工程不能达到本合同所要求的进度日期，应立即通知甲方，并就延误的原因、预计的可能超出进度日期的天数和其他可合理预见的对建设工程的不利影响、已采取或建议采取的解决或减少延误及影响的措施等内容向甲方进行合理详细的报告。

乙方发出上述通知并不能免除其在本合同项下的任何义务。如果乙方提出或实施的补救措施不能解决逾期延误，甲方可要求乙方采取甲方认为必要的其他措施以达到进度计划的要求。

11.3.4 甲方对工程的监督检查

（1）甲方有权随时检查乙方的建设是否符合本合同的要求，

乙方须对此项检查予以协助。乙方应当提供或责成其施工总承包单位、分包工程承包单位和设备、材料供应商等相关单位向甲方或其指定机构提供进入项目场地的便利条件（包括向甲方或其指定机构提供临时办公场所）以及甲方或其指定机构要求的合理协助和设备，以便甲方或其指定机构对建设工程进行监督和检查。

（2）若发现任何部分不符合要求，甲方有权通知乙方，指出缺陷或不符合规定之处。

（3）若乙方对甲方根据本款第（2）项所发出的通知有异议，则须于接到甲方通知后的五（5）个工作日内将其异议反馈甲方，否则应提出整改方案和措施报甲方批准后对工程进行整改。甲方与乙方须尽合理努力以求解决此项事宜。若在此后五（5）个工作日内，该事宜仍未被解决的，按照本合同第 19 条的约定解决。

（4）甲方是否监督、检验本项目建设工程均不能减免乙方在本合同项下的任何责任和义务。

11.3.5 安全保障

（1）乙方应遵守法律及本合同技术规范和要求及国家规定的所有健康和安全生产标准，建立、健全和完善安全生产制度及安全运行保障体系，确保项目设施安全运行，防止责任事故的发生。在合作期内，乙方应对其自身原因导致的安全事故承担全部责任，并应当在出现安全责任事故后按照有关规定向政府安全生产监督管理部门和负有安全监督管理职责的有关部门报告。

（2）乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案（应急预案应在甲方合理要求的时间内完成，并根据甲方的合理建议进行修改完善，最终报经甲方

同意后实施)和相应的组织、指挥、设备等保障体系,并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。

(3)若出现本项目合作范围内与本项目设施相关的超出经批准的设计能力的防汛、排涝等抢险需要的,甲方有权自行调派乙方的设备、人员等全力负责抢险,乙方不得拒绝。同时,乙方应听从甲方的指令和调配,由此导致乙方在本合同项下履约不能的,甲方免除乙方违约责任。

11.3.6 建设期内的环境保护

(1)乙方不应在项目建设过程中造成环境污染。

(2)乙方应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或要求,公布相应的环保信息。

(3)乙方应当建立健全本单位环境信息公开制度,报经甲方同意后执行。

(4)乙方在项目设施的建设期间应根据本合同技术要求及国家的有关规定,采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

11.4 甲方要求的变更

11.4.1 甲方的变更通知

甲方认为需要对项目建设进行变更的,应书面通知乙方。

11.4.2 乙方对变更的回复

乙方在收到甲方要求变更的通知后十(10)个工作日(或甲方同意的延长期限)内,须就变更事项向甲方作出书面回复。乙方未按约定时间内回复的,视为接受上述变更。

11.4.3 甲方的答复

在收到乙方对变更的回复后十（10）个工作日内，甲方须：

（1）以书面方式确认乙方对变更的回复中所包含的事项，在此情况下，第 11.4.5 款将适用；或者

（2）以书面形式表明不同意乙方对变更的回复，并列明不同意的具体事由，在此情况下，该变更将依照争议解决程序的约定予以解决。

11.4.4 甲方对变更通知的确认

依照争议解决程序对变更的争议事项予以解决后的二十（20）个工作日内，甲方须依据解决方案以书面方式：

（1）要求乙方执行变更；或

（2）撤回变更通知。

11.4.5 变更的实施

在变更被确认之后：

（1）本合同被视为在当日同步作出了变更，且甲方与乙方须遵守双方在变更后的合同项下所应承担的义务；

（2）乙方须按甲方变更通知所要求的方式或解决方案，实施该项变更；

（3）甲方要求的变更（包括增加投资的融资成本）引起成本增加的，则由乙方承担并计入项目总投资。

11.4.6 批准

（1）乙方应根据勤勉尽责的原则准备、并向政府部门（或其他有关机构）提交适当的申请及其他相关文件，尽力获得实施变更所必需的任何批准；

(2) 如果乙方遵守了其在上述第(1)项下的义务,但乙方的申请被政府有关部门拒绝,甲方要求变更的通知应视为已被撤回。

11.4.7 减轻损失的义务

(1) 双方应始终尽一切合理的努力,以减轻或降低因变更而花费的支出和发生的损失。

(2) 因变更所致的延期。因甲方要求的变更而导致项目工期的延长,依本合同第11.1.1款第(3)项处理。

11.5 乙方要求的变更

11.5.1 乙方的变更通知

除本合同另有约定外,乙方在开工日后,认为需要对项目建设进行变更(但乙方提出的工程变更要求,必须是出于优化方案、节省开支等合理或经济性考虑,且不得降低安全质量和建设标准),应书面通知甲方并经其同意后方可实施,否则不得变更。乙方提出的设计变更按本合同第11.2.4款和第11.2.5款约定执行。

11.5.2 甲方的回复

甲方在收到乙方要求变更的通知后的十(10)个工作日内,须就变更事项向乙方作出书面回复,否则视为同意。

11.5.3 批准

变更应经过批准的,乙方应负责办理相关报批手续。

11.5.4 乙方要求的变更的实施

(1) 当甲方书面同意乙方要求的变更时,本合同应视为在当日同步作出了修改,双方须遵守其各自在修改后的本合同项下的义务。

(2) 乙方要求的变更引起成本增加的,则由乙方自行承担且

不计入项目总投资；如乙方要求的变更使得本项目总成本降低的，按实际发生费用计入总投资。

11.5.5 减轻损失的义务

双方应始终尽一切合理的努力，以减轻或降低因变更而花费的支出和发生的损失。

11.6 项目竣工验收

(1) 根据国家、贵州省、贵阳市及观山湖区的相关规定，在本项目完成设计文件规定的项目建设内容后，乙方提出竣工验收申请。符合竣工验收条件的，甲方应在收到乙方提交的竣工验收申请后的三十（30）日内负责组织乙方、勘察、设计、承包方、监理和工程质量监督单位等进行本项目竣工验收。符合竣工验收标准的，甲方应向乙方出具竣工验收合格通知，竣工验收合格通知出具日为竣工验收合格日。竣工验收过程中，甲方认为本项目工程存在缺陷的，应当书面通知乙方予以纠正，乙方应当采取所有必要的改正措施予以补救，但由此发生的费用由乙方自行承担，并应至少提前五（5）个工作日向甲方发出书面通知，对未能通过验收部分再次组织竣工验收，直至该部分工程获得验收通过。

(2) 本合同项下竣工验收标准包括但不限于：

①竣工验收应根据本合同、工程施工合同所约定的规范、标准、程序及相关建设行政主管部门的规定进行，严格遵守适用法律、法规及规范性文件的规定，并取得经甲方、乙方、勘察方、设计方、施工方、监理和工程质量监督单位等部门签发的书面工程验收报告。

②各单项工程相关的建设与设施安装等符合本合同及相关法律法规的标准。

③与本项目相关的资料或文件齐备。乙方应当将完整的工程竣工验收资料报送甲方及相关部门备案归档。

(3) 竣工验收通过后六个月内将竣工决算相关资料报政府方审核确认，并完成竣工决算相关工作。

(4) 甲方或相关职能部门应在项目竣工验收合格后，办理相关竣工验收备案手续。

11.7 建设的放弃和甲方介入

11.7.1 放弃

乙方以书面形式表示放弃本项目建设。

11.7.2 视为放弃

除不可抗力或甲方违约的情况外，如果乙方出现下列情况，则本项目的建设应视为已被放弃：

(1) 书面通知甲方其已终止任一建设工程的建设，且不打算重新开始施工；

(2) 由于乙方原因未能在开工日后六十（60）日内开始项目的建设；

(3) 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件影响结束后六十（60）日内恢复本项目施工；

(4) 乙方出于任何其他原因在开始运营日前停止工程建设，撤走项目场地全部或大部分的工作人员累计超过六十（60）日以上的。

11.7.3 甲方介入完成建设

(1) 甲方介入的条件

乙方出现下列情况之一的，则甲方有权指定第三方取代乙方承

担项目的任何必要的建设，以便实现完工：

①书面表示放弃项目；

②根据第 11.7.2 款的约定被视为放弃项目建设。

(2) 甲方介入建设后，乙方应与甲方及其指定第三方合作，向其提供所有合理的协助，并尽力协调贷款人在其融资文件中作出具有相同效果的承诺，以确保项目的建设和完工。

(3) 甲方介入项目的建设，不应被视为承担了本合同项下乙方的义务。

(4) 除本合同另有约定外，甲方及其指定第三方介入建设所产生的一切费用和 risk 由乙方承担。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函项下兑付该部分款项或提取相应保证金。

(5) 如果乙方已采取了切实可行的措施或提供了有效担保，甲方应撤出介入，乙方应在此时恢复承担全部责任。

11.8 项目投资控制措施（※）

11.8.1 工程计价

11.8.1.1 计价原则

(1) 本项目施工图预算参照贵州省、贵阳市或观山湖区政府投资项目现行相关文件规定执行。定额按照《2016 年贵州省建筑与装饰工程计价定额》、《贵州省通用安装工程计价定额》（2016 版）、《贵州省市政工程计价定额》（2016 版）、《贵州省仿古建筑工程计价定额》（2016 版）以及《贵州省园林绿化工程计价定额》（2016 版）（以下简称“贵州省 2016 版定额”）计取。

(2) 若本项目通过招标方式选定的中标社会资本（含联合体

成员)不具备相应的施工承包资质,根据《招标投标法》及《招标投标法实施条例》等相关规定,乙方必须依法对施工单位进行招标。由乙方根据已核准的施工图图纸组织编制项目工程量清单、招标控制价和招标文件核心边界条件,经政府方财政部门审定项目工程量清单、招标控制价和招标文件核心边界条件(或由政府相关部门委托造价咨询机构或组织专家对工程量清单和控制价进行审核并出具审核报告)后方可实行招标。工程结算根据中标施工单位的工程量清单报价和实际完成工作量进行计价。

(3)若本项目通过招标方式选定的中标社会资本(含联合体成员)具备相应的施工承包资质,由乙方根据已核准的施工图图纸组织编制项目施工图预算,经政府方财政部门审定项目施工图预算作为控制价(或由政府相关部门委托造价咨询机构或组织专家对施工图预算进行审核并出具审核报告)后,中标社会资本可依据《招标投标法实施条例》、财金〔2016〕90号文及发改投资〔2016〕2231号文依法与乙方签署工程承包合同,并按照程序完善工程发包备案手续。工程结算根据已核准的施工图预算和实际完成工程量进行计价。

(4)本项目可由甲方负责或委托第三方机构从施工计划、施工管理、材料价格等方面进行全过程造价控制。

11.8.1.2 工程量的确定

(1)按《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》及贵州省2016版定额要求为计量原则(如项目建设过程中发布新的计价标准,则按最新的计价标准确定);以施工图设计、交底、施工组织设计、隐蔽资料、签证资料及设计答疑等为依据;工程量以施工

单位计量、监理工程师验收、签署，最终以审计单位核定的工程量为准。

(2) 工程实施过程中遇下列情况之一的，按实调整（或增减）项目及数量：

①甲方提出的变更引起项目工程量的增减；

②甲方要求增加施工图纸之外与该工程有关联的其他项目；

③分部分项工程量增减在 15%以内的以投标价为准，增减超过 15%的应按照相关规定进行变更。

11.8.1.3 调价原则

(1) 施工图预算编制阶段：预算编制材料计算期价格（基期价格）采用当期最新公布的《贵州省建设工程造价信息》，如《贵州省建设工程造价信息》无对比参照，价格由监理单位、乙方共同市场询价确认单价，并报甲方同意后执行。

(2) 施工时材料价格按施工期同期《贵州省建设工程造价信息》中“贵阳市主要建筑安装材料市场综合参考价”执行，结算时按施工期同期《贵州省建设工程造价信息》中“贵阳市主要建筑安装材料市场综合参考价”的加权平均值（计算期价格）执行；其中钢材的结算价不含运费、装卸费和采保费。

(3) 项目施工阶段：对于普通贵阳市造价信息缺项的价格，由施工单位制定询价方案，并报乙方、监理单位和全过程造价跟踪管理监督单位书面同意后执行。对于认质认价部分报甲方同意后执行。

(4) 根据项目的性质及定额的适用性，优先按照定额规定的顺序选择定额。如颁布新取费及调差等政策性文件，新政策生效时

间之前的，执行原约定定额及有关配套文件，新政策生效时间之后的，执行新取费及调差等政策性文件。

(5) 材料价格涨跌幅= (计算期价格-基期价格)/基期价格。当涨跌幅在±5%以内(含5%)，该部分物价波动引起材料调差不得进行调整；涨幅超出5%以外(不含5%)的，以实际计量的数量为准，涨幅超出5%以外(不含5%)的部分进行材料调差，增加的费用计入项目总投资(工程费用)。跌幅超出5%以外(不含5%)的，超出5%以外的部分进行调差，减少的费用从项目总投资(工程费用)中予以扣除。

(6) 各单项工程的阶段性工程量或竣工工程量以第三方审价机构跟踪审计认定的为准，最终以结算审计作为工程结算的依据。施工过程中新增加的工程量清单项目，其对应的单价按照《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)执行(如项目建设过程中发布新的计价标准，则按最新的计价标准确定)。

11.8.2 工程建设其他费

(1) 工程建设其他费用包括但不限于征地及拆迁补偿费、勘察、设计、监理、施工图审查、工程量清单编制、预算编制、跟踪审计、工程检测、建设单位管理费等和工程建设直接相关的前期和期间费用，以经政府方审定的竣工决算数据为准，概算漏项及费用不足的按审计确定为准。。

(2) 如本项目通过招标方式选定的中标社会资本同时具备相应的勘察/设计资质、能力及经验，且中标社会资本直接与乙方签署勘察/设计合同的，勘察/设计费按计价格〔2002〕10号规定下浮40%。

(3) 如非上述情况，勘察、设计单位应由乙方通过公开招标确定，招标控制价按计价格〔2002〕10号规定下浮40%确定。

11.8.3 预备费

竣工决算阶段经审定的建设投资中已使用的预备费转入工程费用或工程建设其他费用，预备费不再列项。

11.8.4 跟踪审计与结算

本项目的建设由甲方对项目实施过程进行跟踪审计和竣工决算审计（核），相关费用计入项目总投资。

第12条 运营和维护要求

12.1 运营期（※）

本项目运营期是指开始运营日起算，直至本项目合作期满，本项目的运营期为二十二（22）年。

12.2 项目运营维护内容（※）

(1) 乙方为本项目运营的责任主体，对本项目所建设的所有建筑及设施设备负有维护责任并对安置区进行物业管理。本项目具体运维内容见附件五。

(2) 若未来社会公众产生其他服务需求或甲方需要增加运营维护内容，且该服务适宜由乙方提供时，甲方可委托乙方提供上述服务并给予乙方合理的收益回报，具体事宜由双方另行协商确定。

12.3 乙方的主要责任

(1) 在整个运营期内，乙方应自行承担费用、责任和风险，自行管理、运营和维护项目设施设备。

(2) 在开始运营日前，乙方应建立运营和维护质量保证和质

量控制的具体措施和制度，并交甲方确认后执行。

(3) 乙方应确保在整个运营期内，始终根据下列规定运营并维护项目设施：

①适用法律法规和规范性文件；

②本合同及本合同附件的要求；

③维护手册以及与项目设施有关的设备的制造商提供的一切有关手册、指导和建议；

④谨慎工程和运营惯例。

(4) 乙方应确保项目设施始终处于良好营运状态并能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和本合同要求的服务。

(5) 本合同生效日后，项目开始运营前，乙方须向甲方提交运营维护方案，并经甲方审核同意后执行；乙方根据本项目范围内各项基础设施正常运转要求，每年末制定下一年度运营和维护计划，经甲方确认，按确认后的运营和维护计划执行。

(6) 乙方应采取一切合理有效的措施，最大限度地预防和减少对周围自然环境、周边设施、建筑物、住宅区的干扰和损害，积极履行相关环境保护义务和承担相关责任、费用。

(7) 乙方有权将本项目运营维护相关工作委托第三方，但是该等委托不转嫁、减轻或免除乙方在本合同项下的任何义务和责任。若因该等委托引起任何相关责任和损失，由乙方自行承担。

(8) 乙方应按照甲方及其指定机构要求提交运营成本资料、乙方财务状况等相关资料。

12.4 甲方的运营监督责任

甲方应当在运营期内对乙方的运营维护工作进行监督管理。

(1) 根据本合同第 14.4 款的约定对其进行绩效评价。采取定期检查、不定期抽查等形式对乙方的服务质量进行监督、评价。如果乙方的服务质量存在问题，甲方应当提出限期整改意见，并督促整改。

(2) 有权派出监督员或者指定任何代表在任何时候进入项目场地，以监察项目设施的运营和维护。但是，甲方监督员或其指定代表进入项目场地或乙方的办公场所不得干涉乙方对项目的正常运营和维护工作。

(3) 定期或不定期要求乙方提供运营维护情况报告及其他相关资料（如运维报告、财务审计报告、事故报告等）。

(4) 审查乙方提交的运营和维护质量保证和质量控制的具体措施和制度、运营维护手册、年度运营维护计划，并提出意见和建议。

(5) 组织开展绩效评价、项目中期评估等。

(6) 根据第 12.8 款的约定，对本项目进行临时接管。

(7) 法律规定和本合同约定的其他监督和临时接管的权力。

12.5 运营、维护和修理记录

乙方应确保：

(1) 对运营、维护和修理项目的情况进行详细记录，并按甲方的要求如实向其履行报告义务。

(2) 准许甲方在给予合理通知后于正常工作时间对其运营维护情况进行检查。

甲方承诺若乙方的上述记录可能包含商业秘密的，其应尽合理努力予以保密。

12.6 社会公众监督

社会公众有权对本项目进行监督，向有关监管部门投诉，或者向乙方提出意见。乙方应按照适用法律要求，建立公众监督机制，依法公开披露相关信息，接受公众监督。

12.7 运营期内的环境保护

(1) 乙方不应在项目的运营维护过程中造成环境污染。

(2) 乙方应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或要求，公布相应的环保信息。

(3) 乙方应当建立健全本单位环境信息公开制度，报经甲方同意后执行。

(4) 乙方在项目设施的运营维护期间应根据本合同技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

12.8 临时接管

(1) 出现下列情况之一的，则甲方有权对本项目实施临时接管：

①乙方在本项目运营期内有下列行为之一的，甲方有权责令其限期改正，逾期不改的，甲方有权对本项目实施临时接管：

a.因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，影响本项目正常运营的；

b.因可归责于乙方的原因导致项目设施设备存在重大缺陷，影响本项目正常运营的；

c.擅自转让、出租（配套设施用房、农贸市场、停车位、充电桩除外）项目经营权的；

d.擅自将所经营的项目设施或收益权进行处置或者设置抵押或质押的；

e.因管理不善，发生较大或重特大质量事故、安全事故的；

f.擅自停业、歇业；

g.导致甲方根据本合同第 18.5.1 款发出终止意向通知的行为；

h.其他乙方严重违约事项。

②存在危及社会公众人身健康或安全、财产安全或环境安全的情形，且乙方不具备应对能力的。

③发生紧急情况或危机，且甲方有理由认为该紧急情况或危机将导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染且乙方不具备应对能力的。

(2) 乙方应无条件服从甲方或甲方指定机构接收或接管本项目的指令、命令，并指派一(1)名负责人配合甲方或甲方指定机构的正常工作，且乙方应当在甲方或甲方指定机构临时接管前善意履行看守职责，并应保证在甲方或甲方指定机构对本项目实施临时接管期间向甲方提供正常运营本项目所需的资料。

(3) 甲方临时接管的时间和范围不应超过乙方改正或可以合理地期望有能力改正导致临时接管的违约事件或紧急事件，或使乙方具备应对能力解除紧急事件所必需的时间和范围。甲方根据本款第(1)项第①目的约定进行的临时接管仍然无法补救乙方的违约行为，有权根据第 18 条的约定终止本合同。

(4) 甲方根据本款第(1)项第①目的约定进行的临时接管，由此引发的相关费用由乙方承担，甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函项下兑付该部分款项或提取保证金，

且不足部分的款项应由乙方承担，或由甲方从应支付乙方的可行性缺口补助中扣除不足部分的款项；接管期间的运营收入应归乙方所有，但在此期间甲方无义务向乙方支付任何补贴，直至乙方按照本合同约定接替或承担本项目的运营。乙方按照本合同约定接替或承担本项目的运营后的三十（30）日内，甲方向乙方一次性支付接管期间不受乙方违约影响部分的可行性缺口补助。

（5）甲方根据本款第（1）项第②、③目的约定进行的临时接管，甲方应承担由此引发的相关费用，接管期间的运营收入应归乙方所有，但在此期间甲方无义务向乙方支付任何补贴，直至乙方按照本合同约定接替或承担本项目的运营。乙方按照本合同约定接替或承担本项目的运营后的三十（30）日内，甲方向乙方一次性支付接管期间应付未付的可行性缺口补助。

（6）甲方应当在临时接管情形消失后三十（30）日内退出项目设施的运营，在此情况下乙方应全面负责项目设施运营。

12.9 应急预案

乙方应建立完善的安全生产制度和意外事故的应急机制，针对不同类型服务分别制订项目安全运行应急预案并报甲方审批备案后执行，并定期进行应急预案演练。在突发事件发生时，乙方应及时启动应急预案并在二十四（24）小时内报告甲方及相关政府监管部门，同时应积极采取有效措施，尽快恢复正常。

12.10 项目设施的大修

（1）除非本合同另有约定，在本项目运营期内，乙方应根据年度经营计划中之生产维护及大修计划以及检修与维护手册的要求，对项目设施定期进行大修，并承担因此发生的所有费用。（※）

(2) 乙方应在计划检修之前三十(30)日报甲方具体检修的时间安排。

12.11 项目设施的重置

(1) 运营期间,项目设施的重置由乙方自行承担费用并负责实施,重置资产所有权在运营期内归属乙方拥有。未经甲方提前书面同意,除合理资产报废事项外,乙方不得对重置资产行使出售、转让等转移所有权或可能转移所有权之处分权,亦不得在重置资产上设定其它权利限制。重置资产应纳入运营期届满移交范围。(※)

(2) 乙方为该等重置所采购的设备应符合本项目对届时产出标准要求。乙方在实施该等重置前,应提前三十(30)日将拟采购设备的规格、型号、价格和性能等情况报甲方备案。

(3) 重置后,乙方应对相应的技术文件进行存档并妥善保管。

12.12 技术改造与扩建

(1) 若因本项目适用法律中新的执行标准或因甲方要求而需要对项目设施进行的必要技术改造或者扩建的,在符合届时法律法规的前提下,由乙方负责本项目的技术改造或者扩建。

(2) 本款(1)项约定需技术改造与扩建之情形下,由双方根据项目总投资额以及运营成本的变动协商调整可用性服务费及运维服务费,或由甲方通过乙方认可的其它形式向乙方支付因技术改造或扩建额外支出的费用。

(3) 本款(1)项约定需技术改造与扩建之情形下,乙方应根据经相关审批机构审核的初步设计及施工图设计负责技术改造的投资、建设及后续运营,乙方具体投资额以双方共同认可的审计机构对技术改造与扩建工程审计后的竣工决算金额为准。

(4) 本款(1)项所述改造方案确定的改造或扩建期限内,甲方应按改造前产出执行标准对乙方予以绩效评价以及支付相应的可行性缺口补助。乙方应尽最大努力确保改造期间对相应服务的影响降到最低。

12.13 中期评估

(1) 本项目进入运营期后,甲方有权组织专家或委托咨询机构对乙方的运营情况进行中期评估。中期评估原则上每三(3)年进行一次。乙方应予以积极配合,并提供甲方及有关专家合理要求的资料。甲方将通过中期评估掌握乙方履行本合同的情况,及时发现和纠正乙方在运营过程中出现的问题。

(2) 如果经中期评估发现乙方违反其在本合同下运营和维护项目设施的义务,或者乙方不再具备履行本合同的能力,则甲方可就此向乙方发出书面通知,并要求乙方在甲方要求的合理期限内整改,整改期限不超过一(1)年。

(3) 中期评估的费用由甲方承担。

第13条 回报机制(※)

13.1 项目回报机制

根据本项目特点,本项目的回报机制为“可行性缺口补助”。

甲方应确保本项目的可行性缺口补助纳入观山湖区年度预算和中期规划,并通过区政府的审批,作为乙方获得可行性缺口补助的保障,该等审批文件作为本合同附件三。

13.2 股东回报机制

乙方的股东对乙方的资本性投入主要通过乙方的可分配利润分

红、最后清算时的剩余财产分配等方式获得合理回报。

13.3 付费机制

13.3.1 可行性缺口补助

本项目可行性缺口补助的计算公式如下：

$$\text{可行性缺口补助} = \text{可用性服务费} + \text{运维服务费} - \text{使用者付费}$$

13.3.1.1 可用性服务费

本项目可用性服务费覆盖全部投资成本及合理收益。本项目的可用性服务费按调整后的 21 号文公式测算，具体计算公式如下：

$$\text{运营期第 } m \text{ 年可用性服务费} = \sum_{t=1}^n [I_t \times (1+i)^{n-t}] \times \frac{(1+i)^m}{N}$$

其中：

n 为建设期年限，预计为 3 年，以实际建设期为准；

I_t 为建设期第 t 年实际发生的建设投资，以经审计或经财政部门审核的为准；

i 为可用性服务费年度收益率，根据中标社会资本报价，确定为【】；

N 为财政运营补贴周期（年），在本项目中等于 PPP 项目运营年限，即 $N=22$ 。

13.3.1.2 运维服务费

本项目运维服务费覆盖运营期经营成本及合理收益，具体计算公式如下：

$$\text{运维服务费} = \text{各年运营成本} \times (1 + \text{合理利润率})$$

各年运营成本指乙方在运营期各年为了维持正常经营活动发生的合理支出，不包括建设期形成的固定资产或无形资产等长期资产

在运营期的折旧摊销，不包括建设期出于建设之目的所发生借款在运营期支付的利息及运营期发生的借款利息（即不包括任何利息支出），不包括各种无正当商业理由所发生的支出。

合理利润率指乙方在运营期运营维护本项目应获得的正常利润率，本项目取 8.00%。

13.3.1.3 使用者付费

使用者付费是指乙方通过项目运营产生的配套设施租赁收入、农贸市场租赁收入、住宅物业管理费收入、配套设施物业管理费收入、停车位经营收入和充电桩经营收入。

13.3.2 可行性缺口补助的支付

（1）自本项目开始运营日起，甲方应每六个月支付一次可行性缺口补助。第一笔可行性缺口补助在运营期开始后满六（6）个月并完成绩效评价后十（10）个工作日内由甲方向乙方支付，第二笔可行性缺口补助在运营期开始后满十二（12）个月并完成绩效评价后十（10）个工作日内由甲方向乙方支付，以后每笔可行性缺口补助支付时点以此类推。每笔可行性缺口补助支付金额根据绩效评价结果，按第 14.4 款的相关公式计算得出。

（2）一方根据本合同向另一方支付的所有款项，应汇入对方为此而开立的银行账户。甲方和乙方应在本合同生效日之后五（5）个工作日内明确告知对方其为本合同之目的而开立的银行账户详细信息。

（3）一方如需改变银行账户，应提前至少五（5）个工作日书面通知对方。

13.4 超额收益分享机制

为了更加客观、合理地激励乙方提高经营管理水平，积极创造收入，特引入使用者付费净额（SJ）的概念，并针对使用者付费净额（SJ）设立超额收益分享机制。使用者付费净额（SJ）计算公式如下：

$$\text{使用者付费净额 (SJ)} = \text{使用者付费} - \text{运维服务费}$$

（1）当年基准使用者付费净额（ SJ_t ）

根据中标社会资本投标报价的当年使用者付费及当年运维服务费计算得出。

（2）当年实际使用者付费净额（ SJ_s ）

在每运营年度结束后十（10）个工作日内，由乙方向甲方（或其指定的第三方）提交本项目运营情况报告（包括使用者付费、运营成本及其他相关资料），甲方（或其指定的第三方）应在乙方提交资料后十（10）个工作日内完成审计（核），确认当年实际的使用者付费及运营成本，并按经审计（核）的使用者付费、运营成本及合理利润率（8%）计算当年实际使用者付费净额（ SJ_s ）。

（3）若 $SJ_s > SJ_t$ ，政府方与乙方按照 40%: 60%的比例对超出的使用者付费净额进行分享，政府方获得的超额收益可用于抵扣当期可行性缺口补助。

（4）若 $SJ_s \leq SJ_t$ ，则政府方不享有超额收益，且政府方不就使用者付费净额不足的部分支付任何额外的补贴或费用。

（5）政府方超额收益分享主体由区政府指定。

13.5 上级专项补贴

按照国家现行相关政策，本项目在合作期内可能获得上级专项

资金支持，包括项目前期费、以奖代补奖金等，政府方也可能以本项目名义向上级申请到补贴，补贴款项应按照有关法律法规规定及补贴批复文件的要求使用。如该等补贴款项在建设期直接支付给乙方，除用作政府方股权投资，其余部分将等额抵扣本项目当年的建设投资；如该等补贴款项在运营期内直接支付给乙方，将等额抵扣甲方应支付给乙方的可行性缺口补助金额，乙方须无条件予以配合。

13.6 调价机制

本项目进入运营期后，甲方暂按本项目中标社会资本中标报价的可用性服务费（详见本合同附件七）作为绩效评价的计算基数。待竣工验收及决算完成后，根据经审计（核）的建设投资、实际的投资进度及本合同第 13.3 款中的相关公式一次性调整可用性服务费及可行性缺口补助，并结合绩效评价结果补足或冲减项目工程竣工决算确定前已支付的可行性缺口补助。

经审计或经财政部门审核的项目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。

运维服务费和使用者付费以中标社会资本的投标报价为准，原则上在运营期内不做调整。

第14条 项目绩效评价

14.1 绩效评价主体

本项目由甲方自行或委托第三方机构对乙方进行绩效评价，乙

方应予以协助配合。

14.2 绩效评价标准和方法

本项目绩效评价标准及评价方法，按照本合同附件六执行。

双方一致同意，项目实施过程中，可根据最新文件要求和规定并结合甲方、财政部门确定的绩效评价办法，在本合同附件六的基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

14.3 建设期绩效评价

(1) 项目施工阶段，政府相关职能部门将按照相关规定对工程建设情况进行监督和定期、不定期检查。

(2) 项目建设完成，甲方按照法定程序组织工程竣工验收。项目的工程质量须符合国家、贵州省、贵阳市、观山湖区相关质量验收标准及规范，且满足经批复的设计文件的要求，相关质量验收标准及规范包括但不限于：《建筑地基基础工程施工质量验收标准》（GB50202-2018）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB50141-2008）等现行有关施工验收规范和标准。

(3) 未通过竣工验收的，乙方应按照甲方的要求进行整改、返工直至通过竣工验收，发生的相关费用由乙方承担且不计入项目投资。

14.3.1 绩效评价指标

本项目建设期绩效评价指标及评分办法详见本合同附件六绩效评价指标。

14.3.2 绩效评价频率

项目建设期内，甲方通过常规绩效评价和竣工验收评价对乙方的建设管理水平进行综合评价。

14.3.2.1 常规绩效评价

《PPP 项目合同》生效之日至建设期结束之日期间，常规绩效评价每年度进行一次，由甲方会同相关部门对当期乙方的建设管理情况进行评价，并出具年度绩效评价报告。常规绩效评价应在乙方向甲方提交年度建设情况报告后五（5）日内进行（首次提交时间为签订《PPP 项目合同》后满一年，此后每满一年评价一次），并应在报告提交后二十（20）日内完成。甲方需提前 48 小时通知乙方开始绩效评价的时间。

14.3.2.2 竣工验收绩效评价

竣工验收通过后，由甲方会同相关部门对自《PPP 项目合同》生效之日至竣工验收期间的项目整体建设管理情况进行评价，并结合常规绩效评价结果，出具建设期绩效综合评价报告。

14.3.2.3 建设绩效评价得分

（1）常规绩效评价总分为 72 分（扣除竣工验收指标 28 分），为保持评价分数的一致性，将上述指标总分按比例调整至 100 分，即常规绩效评价得分=绩效评价指标得分总和÷0.72，满分 100 分。

（2）竣工验收绩效评价指标总分为 100 分，该类型绩效评价得分=绩效评价指标得分总和，满分 100 分。

（3）建设绩效评价得分满分为 100 分，常规绩效评价得分平均分（每次满分 100 分）占比 40%，竣工验收绩效评价得分（满分 100 分）占比 60%，具体计算公式如下：

$$S_c=(S_{c1}+\dots+S_{cn})/N\times 40\%+S_{cf}\times 60\%$$

其中：

S_c 为建设绩效评价得分；

S_{cn} 为第 n 次常规绩效评价得分；

N 为常规绩效评价总次数；

S_{cf} 为竣工验收绩效评价评分。

(4) 建设期绩效评价结果与运营期支付的可用性服务费及运维服务费挂钩，具体挂钩方式见本合同第 14.4 款的约定。

14.4 运营期绩效评价

14.4.1 绩效评价指标

本项目运营期绩效评价指标及评分办法详见本合同附件六绩效评价指标。

14.4.2 绩效评价频率

运营维护期内，由甲方会同相关部门每半年对乙方的运维水平进行一次绩效评价，并出具绩效评价报告。绩效评价应在乙方向甲方提交半年度运维情况报告后五（5）日内进行，并应在报告提交后二十（20）日内完成。甲方需提前 48 小时通知乙方开始绩效评价的时间。

14.4.3 绩效评价系数（※）

(1) 本项目绩效评价系数（ Q ）根据建设绩效评价指标得分（满分为 100 分）和运维绩效评价指标得分（满分为 100 分）确定，本项目全部的可用性服务费及运维服务费将与绩效评价系数进行挂钩，从而计算当期实际支付的可行性缺口补助，具体方式如下：

$$VGF_n = (AP_n + RP_n) \times Q - UP_n$$

其中，

VGF_n 为当期（半年）实际支付的可行性缺口补助；

AP_n 为根据中标社会资本投标报价经调价后当年应付的可用性服务费的 50%；

RP_n 为中标社会资本投标报价的当年运维服务费的 50%；

UP_n 为中标社会资本投标报价的当年使用者付费的 50%；

中标社会资本投标报价的可用性服务费、运维服务费、使用者付费详见本合同附件七。

Q 为当期绩效评价系数，由当期绩效评价得分 S 确定：

当期绩效评价得分（S）	Q 取值
$95 \leq S \leq 100$	1.00
$90 \leq S < 95$	0.99
$85 \leq S < 90$	0.97
$80 \leq S < 85$	0.94
$75 \leq S < 80$	0.90
$70 \leq S < 75$	0.85
$65 \leq S < 70$	0.78
$60 \leq S < 65$	0.70
$S < 60$	0

其中， $S = S_c \times 10\% + S_n \times 90\%$ ， S_c 为建设绩效评价得分， S_n 为当期运维绩效评价得分。

（2）若乙方当期绩效评价得分（ S ）低于 60 分，甲方可要求乙方在规定期限内进行整改并重新进行运维绩效评价打分，若一次整改后绩效评价得分（ S ）高于 60 分， Q 取值 0.65；若一次整改后绩效评价得分（ S ）仍低于 60 分，甲方可要求乙方在规定期限内进行二次整改并重新进行运维绩效评价打分，若二次整改后绩效评价得分（ S ）高于 60 分， Q 取值 0.6；若二次整改后绩效评价得分（ S ）

仍低于 60 分，Q 取值 0。

(3) 若乙方整改前绩效评价得分 (S) 累计 5 次低于 60 分或整改后绩效评价得分 (S) 累计 2 次低于 60 分，甲方有权根据本合同第 18.1 款提前终止本项目。

14.5 移交期绩效评价

(1) 移交期绩效评价为一次性考核，主要从移交组织、移交质量、移交进度三方面进行考核，由甲方牵头组织相关单位根据移交时设施状态、项目移交报告、项目合作期届满后一年内维修记录等资料进行综合打分。

(2) 移交期绩效评价指标体系见本合同附件六绩效评价指标，移交期绩效评价得分 (S_t) 满分为 100 分。

(3) 移交期绩效评价结果与乙方或其社会资本方股东提交的移交维修保函/保证金挂钩。甲方可根据移交期绩效评价结果，按照以下方式兑付移交维修保函/保证金项下的相应金额。

$$\text{兑付金额 } R_t = (1 - Q_t) \times \text{移交维修保函或保证金}$$

Q_t 为移交期绩效评价系数，由移交期绩效评价得分 S_t 确定：

移交期绩效评价得分 (S_t)	Q_t 取值
$85 \leq S_t \leq 100$	1.00
$80 \leq S_t < 85$	0.95
$75 \leq S_t < 80$	0.90
$70 \leq S_t < 75$	0.85
$65 \leq S_t < 70$	0.80
$60 \leq S_t < 65$	0.70
$S_t < 60$	0

第15条 项目移交

15.1 移交委员会

运营期届满日十二（12）个月前，双方应成立移交委员会，由乙方三（3）名代表和甲方三（3）名代表（包括至少一名接收人的代表）组成。移交委员会应定期会谈，必要时经双方同意可随时会谈，以便于商定项目资产或设施移交的详尽程序及最后恢复性维修、最后恢复性维修后的验收和将移交的建筑、设备、设施、物品和备品备件の詳細清单等。

在会谈中，乙方提交负责移交的代表名单，甲方应告知乙方其负责接收移交的代表名单。移交委员会应在移交之前的第三（3）个月开会以准备移交仪式。

15.2 移交程序

（1）甲方应在运营期届满日十二（12）个月前与乙方会谈并商定移交项目资产或设施清单（包括备品备件の详细清单）和移交程序。

（2）乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交时双方的参考。

（3）除本合同另有约定外，双方在完成项目资产或设施移交程序前，均应继续履行其本合同项下的义务。

15.3 移交范围（※）

在移交日，乙方应向甲方或接收人无偿移交：项目设施或项目资产（含为项目正常运营所必需的各类项目设施、设备）及相关权利，以及政府方可以合理要求的运营、维护、修理、移交记录和其他资料，以使接收人能够继续本项目的运营。

移交的具体内容包括：

- (1) 项目土地使用权及与项目用地相关的其他权利;
- (2) 不动产所有权及与不动产相关的其他权利;
- (3) 项目设施及与项目设施相关的设备、机器、装置、零部件、备品备件以及其他动产;
- (4) 运营维护项目设施所要求的技术和技术信息;
- (5) 甲方合理要求的,且此前乙方未按照本合同约定交付的投资、融资、设计、建设、验收、运营、维护、修理记录、移交记录和其他资料,以使接收人继续本项目的运营;
- (6) 运营维护本项目设施所要求的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产(包括以任何许可方式取得的,但乙方不拥有相应知识产权的除外),其中就知识产权移交问题,双方另有约定的除外;
- (7) 正在使用的各类管理章程和运营手册,包括专有技术、生产档案、技术档案、文秘档案、图书资料、设计图纸、文件和其他资料,以使本项目能平稳正常地继续运营;
- (8) 所有尚未到期的质量和安全保证、保险和其他合同利益;
- (9) 甲方合理要求的其他物品与资料。

移交的范围不包括:股东持有的乙方股权及本款第(1)-(9)项目以外的乙方资产。

乙方向接收人移交项目设施或项目资产时,应解除和清偿完毕其设置的所有债务、抵押、质押、留置、担保物权等,以及源自本项目的建设、运营和维护的由乙方引起的环境污染及其他性质的请求权。

15.4 最后恢复性维修和移交验收

15.4.1 最后恢复性维修

在运营期届满日之前十二（12）个月内，乙方应对本项目设施进行一次最后恢复性维修，确保本项目设备的整体完好，但此维修应不迟于运营期届满日六（6）个月之前完成。维修的具体时间和内容应于运营期届满日前十五（15）个月内由甲方核准。

乙方有义务将甲方合理提出的检修项目列入其最后恢复性维修计划。

15.4.2 备品备件（※）

在移交日，乙方应向接收人无偿移交十二（12）个月内正常需要的消耗性备件和事故修理备品备件。

15.4.3 费用承担

如果乙方不能根据第 15.4.1 款进行最后恢复性维修，甲方可以自行或委托第三方进行维修，由乙方承担费用和 risk，在此情况下，应向乙方提供所发生的支出的详细记录。

15.4.4 移交验收

在最后恢复性维修后并在运营期届满日之前，甲方应在政府方接收代表和乙方代表在场时对本项目进行移交验收。如发现存在缺陷的，则乙方应及时修复，如果乙方不能自前次验收日起三十(30)日内或双方同意的更长时间内修正任何上述缺陷，则甲方可以自行修正，由乙方承担 risk 和费用，但是甲方需将发生的支出详细记录提交给乙方。

15.5 设备完好与缺陷责任

15.5.1 拟移交项目的状况

在运营期届满日，乙方应保证本项目：

(1) 处于良好的运营状况，无法律纠纷和瑕疵，得到良好维护，正常损耗除外；

(2) 移交的资产和权益未设置有任何抵押、质押等权利限制或产权限制，亦不存在任何种类的索赔；

(3) 符合本合同约定的安全和环境标准；

(4) 符合本合同中约定的移交标准。

15.5.2 质量保证期（※）

本项目的移交质量保证期为运营期届满日后十二（12）个月，乙方应进一步保证在此期间，修复由原材料、工艺、施工、运营或管理缺陷或合作期内乙方的任何违约造成的项目设施设备任何部分出现的任何缺陷或损坏（正常磨损除外），及/或环境污染责任。

甲方发现任何上述缺陷或损坏及/或环境污染责任后应及时通知乙方。在任何情况下，上述通知最迟应在上述十二（12）个月的质量保证期结束前送达。收到该通知后，乙方应尽快自费修正缺陷。如果乙方在收到甲方通知后三十（30）日内不能或拒绝修正缺陷，甲方有权自行或请第三方修正上述缺陷。在这种情况下，乙方应承担合理且必要的修理费用，甲方有权选择兑付或提取移交履约担保中的相应金额用以支付此项费用。

15.5.3 未能修复缺陷或损害的赔偿

如果为符合本合同约定的标准所需进行的对本项目设施缺陷或损害及/或环境污染责任的修复无法实施或不合理地增加负担或过于昂贵，则甲方有权因本项目的性能指标降低而获得补偿，并可选择

兑付或提取移交履约担保的方式实现上述补偿。

15.6 保险和承包商保证的转让

在移交时，乙方应将所有承包商和供应商提供的尚未期满的设置在项目设施或项目资产之上的担保及保证无偿转让给接收人，并且将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给接收人。接收人应承担上述移交日后保险期间的保险费，若乙方已提前支付的，接收人应予以相应退还。

15.7 技术转让

(1) 乙方应在运营期届满日将届时使用的运营和维护本项目所必需的乙方享有所有权的所有技术和技术诀窍，无偿移交给甲方或接收人，并确保甲方或接收人不因此遭受损失。

(2) 如果该等技术和技术诀窍为第三方所有的，则乙方应当在第三方签订技术授权合同时即与第三方明确约定，同意在项目移交时将技术授权合同转让给甲方或者甲方指定的第三方。同时，乙方应当协助甲方或接收人按照实际使用费用取得这些技术和技术诀窍的使用权。双方另有约定的除外。

(3) 如果移交时项目运营所需的知识产权使用期限等已经届满或即将届满，乙方应当负责许可展期，或配合甲方办理完成相关知识产权的许可展期。

15.8 人员及培训

甲方或接收人需要在运营期届满日之前派驻人员到项目设施所在地进行培训或学习的，应在运营期届满日六（6）个月之前向乙方说明情况及拟派驻人员名单，乙方免费负责为上述人员提供培训，

使之达到熟练操作和管理要求。作为移交的一部分，双方应联合考试，以确定被指定人员经过培训合格，可以接管本项目的独立运营和维护。移交后，乙方有义务免费提供不低于三（3）个月的技术支持。

15.9 合同期限及相关

乙方在与第三方签订运营维护合同、设备采购合同及其他合同时，应努力使得该等合同的有效期届满日不超过本项目运营期届满日。

如在运营期届满日前，乙方需签订运营维护合同、设备采购合同及其他合同在本项目运营期届满后仍为有效的，则乙方应在该等合同签订前报经甲方同意。未经甲方同意的，由乙方承担相应责任。

15.10 移走乙方相关物品

除非双方另有协议，乙方应于运营期届满日后六十（60）日内，自费从场地移走仅限于乙方员工的个人用品以及与本项目运营和维护无关的物品，不包括移交清单所列的项目设备、备品备件、技术资料或者项目设施营运和维护的必需物品。如果乙方在上述时间内没有移走这些物品，甲方在通知乙方之后，可以移走并将物品转运至适当的地点以便安全保管。乙方应承担搬移、运输和保管的合理费用和 risk。

15.11 风险转移

乙方应承担运营期届满日前项目设施的全部或部分损失或损坏的 risk，除非损失或损坏是由甲方的违约或不可抗力所致。自移交日起，项目设施损失的 risk 由接收人承担。

15.12 移交费用和批准

双方应负责各自的因向接收人移交和转让发生的费用和支出。甲方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的行动。如果乙方未按本合同第 15 条约定的范围和内容进行移交，甲方为此发生支出或遭受损失，甲方有权要求乙方支付或赔偿。如果甲方未按本合同第 15 条约定的范围和内容进行接收的，乙方为此发生支出或遭受损失，乙方有权要求甲方支付或赔偿。

15.13 项目提前终止时的移交

合作期届满前项目提前终止，乙方向接收人移交项目的，双方参照合作期届满时移交的相关约定确定项目移交方式、移交程序和移交要求。

15.14 项目移交后本合同的效力

自运营期届满日开始，乙方在本合同项下的权利和义务即应终止，本合同另有约定的除外，并且双方于运营期届满日前发生及未付的债务除外。接收人应接管项目的运营及本合同明示或默示的，因本合同产生的，于本合同终止后仍然有效的任何其他权利和义务。

第16条 不可抗力

16.1 不可抗力事件

任何一方因不可抗力事件致其无法全部或部分履行其本合同项下的义务时，该方应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。

16.2 例外情况

乙方无权将下述情况视作不可抗力事件而终止履行本合同或不完全履行本合同项下义务：

（1）乙方的承包商或其他与乙方建立合同关系的第三方在履行合同方面发生延误；

（2）项目设施的故障或正常磨损。

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。

16.3 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。

16.4 损失承担原则

发生不可抗力时，双方应按 50% 的比例各自承担不可抗力造成的损失。

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。

16.5 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。

16.6 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17条 违约及赔偿

17.1 违约处理

任何一方不履行本合同项下义务或履行义务不符合约定的，且不存在法律规定或合同约定免责事由的，均构成违约。任何一方发生违约行为而使守约方遭受任何损害、损失、增加支出或承担额外责任的，守约方有权要求违约方承担赔偿责任，但前述赔偿不应超过违约方在签订本合同时预见或应当预见的损害、损失、支出或责任。

17.2 违约通知

任何一方违约时，守约方有权向违约方发出书面改正通知，要求违约方在收到通知后三十（30）日内改正其违约行为。

17.3 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。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。

17.4 甲方违约及赔偿

17.4.1 延迟开工

由于甲方原因导致的开工延迟将相应顺延项目运营期，并由甲方给予乙方一定补偿。

如因甲方原因导致项目未按照合同约定开工且超过一百八十（180）日的，甲方应自第一百八十一（181）日起按每日人民币伍万（50,000.00）元向乙方支付违约赔偿金；超出三百六十（360）日的，除按上述约定获得违约赔偿金外，乙方有权根据第 18.2 款的约定提前终止本合同并获得本合同第 18.8 款约定的提前终止补偿。

17.4.2 可行性缺口补助支付违约

甲方未按照本合同的有关约定，足额向乙方支付可行性缺口补助的，乙方有权向甲方发出催告，如甲方在收到催告通知后的三十（30）日内仍未能支付的，则甲方除应付未付的金额外，还应自催告期限届满之日起每日按照应付未付金额的万分之五（0.5%）另行向乙方支付滞纳金。

17.4.3 移交违约

如因甲方原因导致项目未按照本合同约定完成移交的，构成甲

方违约，由此增加的移交费用由甲方承担，如造成其他损失的甲方应当另行承担赔偿责任。

17.5 乙方违约及赔偿

17.5.1 未支付前期费用

若乙方未按本合同第 7.2 款的约定支付前期工作费用，则构成违约，乙方应向甲方支付相当于其应付未付金额 10%的违约金。

17.5.2 延迟开工

如因乙方原因导致项目未在本合同约定的开工日开工的，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币壹万（10,000.00）元的违约赔偿金。

如因乙方原因导致项目未按照合同约定开工且超过一百八十（180）日的，乙方应自第一百八十一（181）日起按每日人民币伍万（50,000.00）元向甲方支付违约赔偿金；超出三百六十（360）日的，除按上述约定获得违约赔偿金外，甲方有权根据第 18.1 款的约定提前终止本合同并根据本合同第 18.8 款约定向乙方支付提前终止补偿。

17.5.3 延迟完工（※）

因乙方原因导致项目未在本合同约定的建设期内通过竣工验收的，乙方应向甲方承担违约责任，并按由此增加的安置过渡费计算违约金，计算方式如下：违约金额（元）=本项目住宅建筑面积（m²）×25 元/m²/月×延误的月数。实际计算时不足一月的按天数占当月天数的比例计算“延误的月数”，直至本项目竣工验收为止。上述违约金优先从建设履约保函/保证金中提取，如履约保函/保证金的金额不足，甲方有权从应支付给乙方的可行性缺口补助费中据实扣减。

如因乙方原因拖期超过九十日（90）日的，甲方有权提出提前终止本合同并兑付建设履约保函或提取相关保证金。但不可抗力和甲方的责任造成的延迟除外。

17.5.4 运营维护违约

因乙方的原因导致项目在运营期出现质量瑕疵、安全事故、运营事故等情形的，甲方有权兑付相应的履约保函或提取相关保证金，并要求乙方赔偿其给甲方或其他第三方造成的损失。

17.5.5 移交违约

因乙方原因导致项目未按照本合同约定的时间和要求完成合作期满移交的，甲方有权按每日壹万（10,000.00）元向乙方收取违约金或兑付相应金额的移交维修保函。

17.6 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。如果一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。受损害的一方应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，但不应超过未采取合理措施时造成的损失金额。

17.7 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。

17.8 违约责任

本合同其他条款明确约定违约金金额的，按其他条款约定执行；未明确约定违约金金额的，按照如下约定执行：

守约方自通知违约方违约并要求整改之日起有权按日计罚每日

人民币壹万（10,000.00）元的惩罚性违约金直至违约方改正为止。
前项违约金的总额，以当次守约方要求整改期限为计罚天数的上限。

如违约方在守约方要求整改期限内未能整改到位的，守约方有权解除本合同，并且违约方应当按照遵循“恢复相同经济地位”原则另行协商一致确定补偿方案，对守约方的损失给予补偿。

第18条 终止和终止补偿

18.1 甲方发出的终止

下述任一事件发生时，甲方有权立即发出终止意向通知：

（1）乙方在本合同第 2 条的声明与保证被证明在作出时存在虚假或未兑现，且严重影响其履约能力；

（2）乙方或乙方社会资本方股东未能根据本合同约定提交履约保函或相关保证金并保持其有效的；

（3）乙方未能按照第 9.2 款约定完成融资交割导致提前终止情形的；

（4）乙方出现本合同第 11.7.1 款及第 11.7.2 款约定的放弃建设或视为放弃建设情形的；或者因乙方出现本合同第 17 条约定的导致提前终止情形的；

（5）乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产；

（6）贷款人开始行使其担保协议项下的担保权利并可能造成项目无法正常运营；

（7）除报经甲方同意的计划内维修外，未经甲方事先书面同意，乙方擅自停止对项目的运营的（如属紧急情况的除外，但应在发生的同时口头告知甲方，并应在发生后一（1）日内书面报告甲

方);

(8) 未经甲方同意,乙方擅自出租(配套设施用房、农贸市场、停车位、充电桩除外)、转让项目排他性经营权或擅自进行股权转让的;

(9) 因经营管理不善,造成重大质量、重大安全责任事故,严重影响公众利益且不进行整改的;

(10) 乙方整改前绩效评价得分(S)累计五(5)次低于六十(60)分或整改后绩效评价得分(S)累计二(2)次低于六十(60)分;

(11) 乙方出现的其他严重违约事项导致合同目的无法实现的。

18.2 乙方发出的终止

下述任一事件发生时,乙方有权立即发出终止意向通知:

(1) 甲方在本合同第 2 条的声明与保证被证明在作出时存在虚假或未兑现,且严重影响其履约能力;

(2) 甲方违反本合同的约定,在本项目合作期限和合作范围内,就本项目设施引入其他第三方负责实施本项目的;

(3) 按照第 9.2 款的约定,因甲方原因导致乙方未能在约定时限内完成融资交割导致提前终止情形的;

(4) 甲方无正当理由在逾期六(6)个月(自应付日起算)仍未足额支付可行性缺口补助;

(5) 甲方出现的其他严重违约事项导致合同目的无法实现的。

18.3 法律变更或政府行为导致的终止

(1) 若合作期发生法律变更和上级政府行为导致乙方部分或全部不能履行本合同项下主要义务,甲乙双方应尽力就继续履行本合

同进行协商，若不能达成一致，则一方可向另一方发出终止意向通知。如合同终止，甲方应按照第 18.8 款的约定向乙方支付终止补偿。

(2) 在本项目建设期间，因发生区政府本级可控的政府行为导致项目发生额外费用或工期延误的，甲方应当将增加的额外费用计入总投资和延长工期；本项目运营期间，因发生区政府本级可控的政府行为导致乙方运营成本费用增加的，甲方应当调整运维成本。

(3) 若区政府本级可控的政府行为导致本合同无法履行的，视为甲方违约，按本合同相关约定处理。

18.4 协商一致终止

在运营期内，由甲乙双方协商一致可提前终止本合同，此种情形下的终止及对应终止补偿金的计算问题等，由甲乙双方届时协商确定。

18.5 终止意向通知和终止通知

18.5.1 终止意向通知

在终止意向通知发出之后，双方应在三十（30）日内协商避免本合同终止的措施。

如果双方就将要采取的措施达成一致意见，或者双方（视情况而定）在相应的协商期或双方可能同意的更长的时间内纠正了违约事件，终止意向通知即自动失效。

18.5.2 终止通知

在协商期届满之时，如果：

- (1) 双方未达成一致；或
- (2) 导致发出终止意向通知的违约事件未得到纠正。

则发出终止意向通知的一方可以向另一方就此发出终止通知，

本合同在终止通知送达对方之日终止。

18.6 甲方的权利

18.6.1 对设施的运营权利

(1) 在项目合作期内，如果乙方发生第 18.1 款所述事件，甲方发出终止意向通知之后，甲方或其指定机构有权，但在任何情况下无义务替代乙方接管项目设施的运营，以使项目设施继续运营或完成任何必要的修理以保证项目设施继续运营。乙方保证与甲方或其指定机构合作，并协助让贷款人在融资文件中作出具有同样内容的承诺。

(2) 在甲方介入或临时接管情况下，甲方选择运营项目设施不应被视为经营权的转让或承担乙方经营项目设施的义务。

(3) 在甲方介入或临时接管情况下，在甲方或其指定机构运营项目设施期间，甲方及其指定机构接管项目设施的运营之日以后发生的运营费用、收入及可行性缺口补助根据第 12.8 款的约定执行。

(4) 甲方应当在介入或临时接管情形消失后三十（30）日内退出项目设施的运营，在此情况下乙方应全面负责项目设施运营。

18.6.2 终止本合同的权利

如果在第 18.1 款所述事件发生之后，甲方已发出终止意向通知，并且乙方违约事件在协商期期满之日前未得以补救，则甲方应有权在上述日期之后的任何时间发出终止通知终止本合同。

18.7 终止的后果

本合同终止后，双方在本合同项下不再有进一步的义务，但到期应付的款项除外。

本合同的终止不影响本合同中争议解决条款和任何在本合同终

止后仍然有效的其他条款的效力。

18.8 终止补偿（※）

若本项目提前终止，除非本合同另有约定，甲方仅在如下情形时支付乙方合理补偿金：提前终止时甲方对于乙方的补偿须以乙方还清其届时之所有负债为前提，补偿金具体按下表确定：

序号	本协议提前终止之情形	终止补偿金
一	乙方违约	建设期终止： $0.9 * A_1 - B$
		运营期终止： $0.9 * A_3 - B + E$
二	甲方违约	建设期终止： $1.1 * A_1 + A_2 + B$
		运营期终止： $1.1 * A_4 + B + E$
三	法律变更或 上级政府行为导致的终止	建设期终止： $A_1 + A_2 + 35\% * B$
		运营期终止： $A_4 + 35\% * B + E$
四	不可抗力事件导致的终止	$A_5 * (1 - A_6) + (A_5 * A_6 - C - D) * 1/2$

其中：

A_1 =建设期终止时乙方的实际建设投资额，以双方认可的第三方审计结果为准。

A_2 =建设期终止时乙方的实际建设投资额的资金占用成本（=累计建设投资额 \times 5.58% \times 资金占用加权时间）。

A_3 =乙方尚未收回的可用性服务费的现值（折现率按中标社会资本报出的可用性服务费年度收益率【】计）。

A_4 =乙方尚未收回的可用性服务费的现值（折现率按 5.58%计）。

A_5 =不可抗力发生前乙方应移交资产的账面价值。

A_6 =不可抗力发生导致乙方应移交资产的价值损失程度（以百分比计量），以第三方资产评估结果为准。

B=项目终止时的违约金，相当于乙方违约时对政府财政损失的补偿或甲方违约时对乙方再投资风险的补偿，由双方根据项目终止时非违约方的实际损失共同认定。

C=发生不可抗力终止后，乙方可获得的保险价值。

D=发生不可抗力终止后，因乙方投保不足，导致所获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分。

E=项目终止后，乙方应向甲方或政府方指定机构移交运营维护所需的配件、备品备件（但应扣除足够本项目【十二（12）】个月使用的消耗性备品备件和事故抢修的备品备件）的合理评估值。

需要说明的是：

（1）若因乙方违约或者不可抗力情形导致本项目提前终止，补偿金计算为负值的，则乙方应向甲方支付本条所述负数的绝对值。

（2）若因乙方违约导致提前终止并按以上公式计付提前终止补偿金，则甲方不应再就同一违约事项兑付履约保函。

（3）如果是双方协商一致的提前终止，则具体收回比例及收回价款由双方届时协商确定，可不适用上表。

18.9 履约保函或保证金的到期

因乙方原因发生本合同因第 18.1 款约定的情形，导致本合同被提前终止的情况下，乙方已按第 10.2 款的约定向甲方提交的当时有效的履约保函或相对应的保证金应在提前终止日后的十二（12）个月内保持有效。在此期间，第 15.5.3 款约定的有关乙方履行修复缺陷或损坏（正常磨损除外），及/或环境污染责任的约定以及接收人相关权利的约定应适用。甲方应在提前终止日后十二（12）个月届

满后的第一个工作日解除该履约保函或无息退还相对应的保证金。

18.10 继续有效

第 18 条的约定在本合同终止后应仍然有效。

第19条 协调和争议的解决

19.1 项目协调委员会

19.1.1 项目协调委员会

本合同生效日后三十（30）日之内，双方应成立一个由三（3）名乙方代表和三（3）名甲方代表组成的项目协调委员会。任何一方均可在通知另一方后更换项目协调委员会成员。该委员会的所有决定均应得到委员会全体成员的一致通过。

19.1.2 协调事项

项目协调委员会应负责按照第 19.1.1 款的约定解决本合同或与本合同有关的争议。协调事项包括但不限于：

- （1）协调双方在项目设施的建设及运营方面的计划和程序；
- （2）在发生不可抗力影响项目运营时讨论应采取的步骤；
- （3）影响项目设施安全的事项；
- （4）为解决本合同项下的争议任命财务专家和专家小组；
- （5）其他双方同意的事项。

19.2 争议的解决

19.2.1 协商

因解释或履行本合同过程中产生的任何争议由项目协调委员会进行协商解决。项目协调委员会的一致决议对双方均有约束力。项目协调委员会在争议发生二十（20）日内无法协商解决的，则应适

用第 19.2.2 款的约定。

19.2.2 争议解决

如果争议未能根据第 19.2.1 款解决，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。

19.2.3 争议解决期间的继续履行

在争议提交项目协调委员会或法院解决期间，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。

19.2.4 继续有效

第 19 条约定的争议解决条款在本合同终止后继续有效。

第20条 合同的转让与修订

20.1 甲方的转让

(1) 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：

①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；

②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。

(2) 除本款第 (1) 项外，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。

20.2 乙方的转让

(1) 除本款第 (2) 项约定外，未经甲方事先书面同意，乙方不得转让：

①其在本合同或与本项目有关的其他协议项下的权利和权益；
或

②乙方用于本项目的项目设施或资产。

(2) 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，乙方应有权：

①按本合同第 6.4 款的约定，以融资为目的，在项目相关权益上设置抵、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。

20.3 合同的修订

(1) 甲乙双方同意自本合同开始运营日起，每五（5）年启动一次合同修订程序，该等合同修订程序由甲方发起；

(2) 如果因法律变更、不可抗力或乙方（较合同签订时）发生重大变更，影响任一方重大利益或公共利益的，则任何一方均有权发起合同修订程序。

(3) 本合同的修订应当以书面签订补充协议的形式做出，补充协议作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第21条 其它

21.1 解释规则

21.1.1 合同文件构成及优先顺序

(1) 本合同包括本合同每一份附件都应被视为本合同的一部分。

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

(3) 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；中标社会资本投标文件；招标文件（含补充文件及澄清答疑文件）、实施方案等。

21.1.2 合同的修改

(1) 未经双方同意，不得对本合同进行重大修改或变更。

(2) 本合同任何修改、补充或变更必须经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而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。

(3) 本合同履行期间，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；双方确认的对本合有效的修改、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的部分，以修改、补充或变更的内容为准。

(4) 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双方之间的利益。

21.2 文件权利及保密

21.2.1 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项目之目的。除非双方另有协议，否则这类文件、计算机程序或复制件应在项目运营期结束之际归还甲方。

21.2.2 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项目之目的。

21.2.3 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 21.2.1 款的约定和 21.2.2 款的保密约定。

21.3 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，在项目运营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。

21.4 日常事务代表

(1) 在本项目运营期内，双方应各自指派一名日常事务代表，代表各方与对方进行日常事务的联系和沟通。

(2) 各方应将自己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。

21.5 通知

(1) 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：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真:

电子邮箱:

(2) 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作为准。

21.6 适用法律

本合同适用中国内地(不包括港澳台)法律。

21.7 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,乙方各执【】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或授权代表在其签字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。

21.8 其他条款

本合同未尽事宜经各方协商可另行签订补充协议。对本合同的任何修改或补充应当由甲乙双方协商达成一致意见,在法律要求的情况下还应经相关政府部门批准,本合同的补充或修改合同方可生效。

(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
(项目公司版)》之签署页

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/盖章）：

日期：

乙方：

法定代表人或授权代表（签字/盖章）：

日期：

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 本项目财政部政府和社会资本合作（PPP）综合信息管理平台项目管理库入库证明材料

项目信息均已通过区块链加密



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%

必填信息



16.67%

非必填信息

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		

附件三 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

附件四 本项目主要经济技术指标（※）

项目		计量单位	数值	备注	依据	
用地面积		m ²	247,738.6			
其中	建设用地面积	m ²	182,520.63			
	市政道路面积	m ²	41,308.2			
	市政绿化面积	m ²	23,909.77			
总建筑面积		m ²	765,106			
计容建筑面积		m ²	565,752			
其中	住宅	m ²	487,369			
	配套用房	m ²	45,374			
	公共服务配套用房	m ²	33,009			
	其中	12班制幼儿园	m ²	4,150		市人民政府关于印发贵阳市新建改建居住区教育配套设施建设管理规定（暂行）的通知（筑府发2014-8号）
		9班制幼儿园	m ²	3,350	用地14400m ² ，全日制	
		九年一贯制学校	m ²	17,061	用地22680m ² ，36班制九年制	
	邮电所	m ²	150		贵阳市城市规划技术管理办法：100m ² -150m ² 。	
	卫生站	m ²	300		贵阳市城市规划技术管理办法：100m ² -150m ² 。	
	文化活动站	m ²	360		贵阳市城市规划技术管理办法：100m ² -150m ² 。	
	垃圾收集站	m ²	162			
	垃圾收集点	m ²	614			
消防控制室及治安值班室	m ²	189				

项目		计量单位	数值	备注	依据
	老年人活动中心	m ²	300		
	公共厕所	m ²	457		贵阳市城市规划技术管理办法：30m ² -60m ² 。
	托老所	m ²	1,400		贵阳市城市规划技术管理办法：50床/万人，每床20m ² 。
	农贸市场	m ²	1,000		贵阳市城市规划技术管理办法：800m ² -1000m ² 。
	居委会办公服务用房	m ²	880		贵阳市城市规划技术管理办法：每50户配套10m ² 。
	社区办公用房	m ²	1,000		
	物业服务用房	m ²	1,635		
不计容建筑面积		m ²	199,354		
其中	地下室	m ²	199,354		
容积率		—	3.1		
建筑占地面积		m ²	39,278		
建筑密度		%	21.52%		
绿地面积		m ²	64,174		
绿地率		%	35.16%		
体育场地		m ²	14,985	含中小学体育用地	
居住套数		套	4,336	按2套赔付一安置户计算	
规划安置户数		户	2,168		
规划人数		人	13,875	按一套3.2人计算	根据居住区规范3.03条计算
车位数		个	5,575		

项目		计量单位	数值	备注	依据
其中	地上车位	个	146		
	地下车位	个	5,429		

注：建设内容以政府方最终审定的建设方案为准。

附件五 本项目运维内容（※）

序号	运维对象	工作内容	项目运营内容及范围
1	主体工程	房屋维护	对安置房主体建筑物进行维护，保障房屋的可持续使用性。
		设施设备检查及维护	定期检查安置房区域内的设施设备使用情况，对已损坏的进行维修或更换。
		物业管理	安置房区域内的日常管理，包括小区内的秩序管理（安保）、卫生保洁、绿化养护等。
2	配套用房	招商管理	在权限范围内，负责配套用房的招商管理工作。
		房屋维护	对配套建筑物进行维护，保障配套用房的可持续实用性。
		物业管理	配套用房区域内的日常管理，包括小区内的秩序管理（安保）、卫生保洁、绿化养护等。
3	公共服务配套设施	农贸市场招商管理	在权限范围内，负责农贸市场的招商管理工作。
		房屋维护	对所有公共服务设施的建筑物进行维护，保障房屋的可持续实用性。
		设施设备检查及维护	定期检查公共服务配套设施设备使用情况，对已损坏的进行维修或更换。
4	停车位	日常管理	对小区内进入车辆进行系统管理。
		设施维护	对地下人防和停车位（包括充电桩）的安全设施定期进行维护，保障相应设施安全可用。

附件六 绩效评价指标体系

绩效评价指标体系——建设期

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
产出 (65)	进度控制 (5)	开工及时率	2	考核是否按合同约定及时开工。依据PPP项目合同及项目施工合同约定按时开工,并获得监理签发的开工令的,得2分;每延误15日,扣0.5分,延误超过60日的,不得分。	资料收集与数据填报 实地调研
		进度控制	3	考核项目建设进度情况。工程建设进度满足项目建设需求,符合合同约定的建设进度的,得3分;评价期内关键节点每延误10日的扣0.5分,最多扣3分。	资料收集与数据填报 实地调研
	*竣工验收 (28)	竣工决算及审核	2	考核是否按规定开展项目竣工决算和审核工作。依照《基本建设财务规则(2017修正)》、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》(财建〔2016〕503号)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)等相关规定,开展项目竣工决算与审核工作,得满分。否则,不得分。	资料收集与数据填报 实地调研
		竣工验收及时性	2	评价是否及时组织进行项目竣工验收。由于社会资本/项目公司原因导致项目不能及时完成竣工验收,影响交付使用的,每延误一个月,扣1分,本项至多扣2分。	资料收集与数据填报 实地调研
		验收程序合规性	3	考核项目验收程序是否合规。项目验收程序满足《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)等相关规定,得3分。否则,不得分。	资料收集与数据填报 实地调研

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		工程合格率	6	评价分项工程建设验收合格率。分项工程质量均应合格，质量控制应完整，有关检验和抽样检测结果应符合有关规定，观感质量应符合要求，同时监理公司应将检验验收结果及时报项目工程部审核，检查资料及记录应及时汇集认真保管，以加强管理，提高施工质量。在检查验收中发现不符合实际规范要求的，应立即组织整改或返工，并酌情扣分。	资料收集与数据填报 实地调研
		竣工验收质量	15	评价项目是否通过竣工验收，及整改次数。以竣工验收结果为依据，结合整改情况进行评价。一次性通过竣工验收的，该项指标满分得10分；经整改通过竣工验收的，每增加1次扣5分；未能通过竣工验收的，则总分扣15分。	资料收集与数据填报 实地调研
	投资控制 (22)	工程造价审核	1	工程按照规定进行工程造价审核的情况。工程按照规定进行工程造价审核，且通过审核的得1分，否则不得分。	资料收集与数据填报
		成本控制	20	有效的成本控制、成本风险预警及应对措施。 ①项目施工按照计划进行成本控制，且控制优秀的得15~20分； ②项目施工按照计划进行成本控制，且控制良好的得7~14分； ③项目施工按照计划进行成本控制，且控制一般的得1~6分。 总投资决算金额超过经投资主管部门批复的概算总投资或建设投资决算金额超过经投资主管部门批复的建设投资概算金额的（因政府方原因导致的除外），竣工验收绩效评价此项不得分。	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		工程款支付	1	工程款项的支付情况。工程款项支付按照合同约定的进行，且无拖欠的得1分；否则不得分。	资料收集与数据填报
		工程建设保险	1	购买合同约定的建设期的保险险种情况。购买的工程建设相关保险险种与合同中规定的相符，且合法合规的得1分，否则不得分。	资料收集与数据填报
	安全施工目标（10）	安全施工	5	<p>安全生产周期达到合同约定要求。</p> <p>①施工现场临时用电严格按照《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46-2005）执行；</p> <p>②施工现场采取封闭围挡措施，以保证路人及车辆安全，严格按照《施工现场临时建筑物技术规范》（JGJ/T188-2009）执行；</p> <p>③有毒、有害场所配备了安全防护仪器、仪表和设备，并设立了必要的报警装置且进行测试、维修和更换；</p> <p>④施工现场安全指示标志严格按照《安全标志及其使用导则》（GB2894-2008）执行；</p> <p>⑤施工现场的环境与卫生严格按照《建设工程施工现场环境与卫生标准》（JGJ146-2013）执行；</p> <p>⑥施工现场配置消防设备并定期对消防设施进行测试、维修和更换，严格按照《建设工程施工现场消防安全技术规范》（GB50720-2011）执行；</p> <p>⑦安全生产规章制度、安全技术规程健全，安全防护装置齐全，严格按照《施工企业安全生产评价标准》（JGJ/T77-2010）执行，酌情打分。</p> <p>项目建设期内发生重大安全责任事故，本项不得分，并从总分中扣5分；</p>	资料收集与数据填报 实地调研

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
				发生重大安全责任事故，未及时妥善处理，造成严重后果的，本项不得分，并从总分中扣10分。	
		安全文明施工	2	安全文明标准化供地建设情况。符合施工安全文明标准化工地建设要求的得2分，酌情打分。	资料收集与数据填报 实地调研
		施工安全事故应急措施	2	安全事故应急措施的完备性和有效性。具备完善的施工安全事故应急措施，且具有可操作性的得2分，否则不得分。	资料收集与数据填报 实地调研
效果 (15)	社会影响 (6)	社会事件发生情况	3	评价项目建设活动是否引起社会事件发生。工程施工期间无诉讼，投诉，举报等有效恶劣社会事件的得3分，出现类似事件的视情况严重程度扣减总分1-5分。	资料收集与数据填报
		争优创优	3	评价项目公司建设活动获得的荣誉。工程施工期间获得与建设活动相关市级荣誉得1分，省级荣誉得2分，国家级荣誉得3分，各项荣誉得分可累加，总分最高为3分。	资料收集与数据填报
	生态影响 (2)	环境保护	2	评价项目建设期间对生态环境所带来的直接或间接的正负面影响情况。项目建设遵守贵阳市相关环保规定，施工现场周边生态环境没有受到破坏，无投诉或相关部门环保处罚情况，得2分；若周边环境受到破坏，收到有效投诉一次扣0.5分，受到相关环保处罚不得分。	资料收集与数据填报
	可持续性 (3)	资金可持续	2	评价未来资金来源有保障，能够按时到位；资金使用和工程建设有计划，能够实现工程建设的投资计划。	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
				①资金使用计划与投资计划以及工程进度相匹配的得1分，否则不得分。 ②投资进度完成率=项目投资实际进度/计划进度×100%，投资进度完成率≥90%得1分，每降低1%扣0.1分，最低得0分。	
		外部环境可持续	1	评价项目公司是否建立良好的沟通协调机制项目，做好运营准备工作。建立良好的沟通协调机制并能够继续保持，能够妥善处理政府、监督管理部门以及各合作单位的关系，得满分；否则，酌情打分。	资料收集与数据填报
	满意度 (4)	相关机构满意度	2	评价项目实施机构及相关部门对项目公司或社会资本建设期间相关工作的满意度情况。各主管部门内部进行评价，满意度≥85%，得2分；85%>满意度≥80%，得1分；满意度低于80%，得0分。	问卷调查
		社会公众满意度	2	评价周边居民、区域内其它社会公众（服务对象）群体对项目公司或社会资本建设期间相关工作的满意度情况。建设过程中是否接到投诉，有投诉且经过查验确属建设过程中对居民造成损害的，一次扣0.2分，至多扣2分。	资料收集与数据填报
管理 (20)	组织管理 (2)	前期管理	1	评价项目前期资料指项目开工手续及相关程序的合规性与完备性。出现不合规或不完备情况本项不得分，最高得1分。	资料收集与数据填报
		人员配备	1	评价项目公司人员配备是否合理，是否满足项目日常运作需求。配备的项目人员与投标文件相一致、且人员结构安排合理的得1分，有一处不合理扣0.2分，最多扣1分。	资料收集与数据填报
	资金管理 (12)	社会资本资本金到位及	2	评价社会资本项目资本金的到位及时性。根据PPP项目合同规定应由社会资本出资的资本金的到位及时性；若社会资本出资的资本金及时到位，	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		时性		且不会影响工程进度，得满分；社会资本出资的资本金到位不及时，但并没有严重影响工程进度，酌情给分；社会资本的资本金到位不及时，且严重影响工程进度，得0分。	
		社会资本资本金资金到位率	2	评价社会资本项目资本金的到位率。项目资本金到位率=（实际到位项目资本金/计划到位资本金）×100%；实际到位项目资本金：社会资本实际到位项目资本金；计划到位资本金：根据PPP项目合同、建设进度和融资计划，社会资本应出资到位的资本金。项目资本金到位率为100%的，得2分，每降低2%扣0.1分，最低得0分。	资料收集与数据填报
		社会资本资本金来源合规性	2	评价社会资本出资的资本金的合规性。资本金合规，得2分；发现资本金不合规（如：以债务性资金作为资本金），得0分。	资料收集与数据填报
		贷款资金到位及时性	2	评价根据PPP项目合同规定的融资资金的到位及时性。若融资资金到位及时，且不会影响工程进度，得满分；融资资金到位不及时，但并没有严重影响工程进度，酌情给分；融资资金到位不及时，且严重影响工程进度，得0分。	资料收集与数据填报
		贷款资金到位率	2	评价项目公司融资资金的到位率。融资资金到位率=（实际到位资金/计划到位融资额）×100%；实际到位资金：项目公司实际到位的融资金额；计划到位融资额：根据PPP项目合同、建设进度和融资计划，应到位的融资总额。融资资金到位率为100%的，得2分，每降低2%扣0.1分，最低得0分。	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		项目公司资金使用合规性	2	评价项目公司对资金的使用和管理情况。 ①项目资金使用是否规范，是否存在抽逃资金或挪用资金的情况，资金使用规范的得1分；存在抽逃或挪用资金的，该项不得分，且从总分中扣20分； ②资金管理规范，未出现资金与建设需求不一致的，得1分，否则不得分。	资料收集与数据填报
	档案管理（2）	档案管理执行	2	评价项目建设相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性。指定专人负责项目档案专门管理，认真及时做好项目管理台账，按时上报管理月报得1分； 项目及时档案资料完整、齐全、规范，得1分。 每发生一次未按时上报或出现一处明显缺陷处，扣0.5分，最低得0分。	资料收集与数据填报
	信息公开（4）	信息公开的准确性	2	评价项目公司履行信息公开义务的准确性。项目公司按照上级部门、PPP项目信息公开相关管理规定，认真做好项目信息公开和信息更新工作，确保信息内容完整、数据准确、格式规范，得2分，每有一次不符合相应要求扣0.5分，最低得0分。	资料收集与数据填报
		信息公开的及时性	2	评价项目公司履行信息公开义务的及时性。项目公司在建设期内及时公开与项目建设有关信息的得2分，否则不得分。	资料收集与数据填报

注：

（1）其中带“*”指标仅在竣工验收绩效评价时纳入考核，其余绩效评价不计分；

(2) 项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

绩效评价指标体系——运营期

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
产出 (80)	项目运营 (20)	配套用房 租赁	5	评价配套用房出租率达标情况，是否能满足周边居民日常生活所需。 出租率=考核期末已出租面积/可出租总面积*100%。 每低于目标值 5 个百分点，扣 1 分（如目标值为 50%，出租率为 45%，扣 1 分），扣完为止。 目标值：运营期第一年中 30%，年末 60%；第二年中 67.5%，年末 75%；第三年中 82.5%，第三年末及以后年份 90%。	资料收集与 数据填报 实地调研
		农贸市场 租赁	5	评价农贸市场出租率达标情况，是否能满足周边居民日常生活所需。 出租率=考核期末已出租面积/可出租总面积*100%。 每低于目标值 5 个百分点，扣 1 分（如目标值为 50%，出租率为 45%，扣 1 分），扣完为止。 目标值：运营期第一年中 30%，年末 60%；第二年中 67.5%，年末 75%；第三年中 82.5%，第三年末及以后年份 90%。	资料收集与 数据填报 实地调研
		停车场运 营	5	①在出入口的显著位置设置停车场标志、引导标志和信息公示牌； ②停车泊位线设置规范，标志、标线清晰，设置出入口标志、行驶导向标志、弯道安全照视镜、坡（通）道防滑线； ③配置必要的通风、照明、排水、通讯、消防、监控等设施； ④对进出车辆进行查验登记，维护停车场内车辆停放秩序和行驶秩序； ⑤配备安全防范设施和管理人员，履行停放车辆的安全管理义务；	实地调研

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
项目维护 (54)				⑥依法阻止装在易燃、易爆、有毒、有害等危险物品和垃圾、渣土的车辆在停车场停放； ⑦保持停车场环境卫生整洁。 每发现一处不合格，扣1分，扣完为止。	
		充电桩运营	5	①连接电缆、固定螺母、高低压电路、安全标识、充电桩显示屏、充电桩集体、接插件、充电枪等充电配套设施完好，不存在裂缝、破损等问题； ②充电功能、存储数据功能、计量计费功能、通信功能正常，不存在明显故障。 每发现一处不合格，扣1分，扣完为止。	实地调研
	绿化养护	10	①小区公共绿地、庭院绿地及道路两侧绿地合理分布，花坛、树木、建筑小品配置得当、层次分明； ②对植物进行名称标注，并将植物名录备案管理； ③花草树木长势良好，修剪整齐美观，无明显病虫害，无折损现象，无斑秃，无灼伤。枝干无机械损伤，叶片大小、薄厚正常，不卷、不黄、无异常落叶现象； ④植物干体和叶片上无明显积尘、无泥土，绿地无纸屑、烟头、石块等杂物,无积水； ⑤小区无枯死乔木，枯死灌木、枯萎地被植物每1000平方米范围内累计面积不超过2平方米；	实地调研	

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
				⑥乔木类树干正常生长挺直，骨架均匀，树冠完整； ⑦草坪长势良好，目视平整，生长季节浓绿； ⑧绿地和花坛无杂草（人不常经过区无明显杂草）、无破坏、无积水、无杂物、无枯枝、无践踏、无鼠洞及随意占用、无直面向天裸露黄土现象； 检查不合格的，每发现一处扣 0.5 分，扣完为止。	
		卫生保洁	10	公共区域地面整洁，无明显污迹、水痕、杂物，并安排专人的清洁人员负责各区域内的保洁。未安排保洁人员的不得分，检查不合格的，每发现一处扣 0.5 分，扣完为止。	实地调研
		安保消防	10	①有专业保安队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责； ②危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施； ③消防设备设施完好无损，可随时起用；消防通道畅通； ④制定消防应急预案，每半年演练一次； ⑤机动车停车场管理制度完善，管理责任明确； ⑥非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序。 检查不合格的，每发现一处扣 1 分，扣完为止。	资料收集与数据填报 实地调研
		房屋管理与维修养护	12	①主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显； ②无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象；	实地调研

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
				③建筑物、构筑物墙面无变形、开裂等结构性损坏情况，无侵蚀； ④房屋外观完好、整洁，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹； ⑤室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损； ⑥房屋装饰装修符合规定，未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。 检查不合格的每处扣1分，扣完为止。	
		设施设备维护	12	①共用配套设施完好，无随意改变用途； ②共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范； ③室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻； ④排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象； ⑤道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行； ⑥水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案； ⑦制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整：供电设备运行正常，配电室管理符合规定；路灯、楼道灯等公共照明设备完好； ⑧电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故，轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方	资料收集与数据填报 实地调研

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
				案。 检查不合格的每处扣 1 分，扣完为止。	
	成本效益 (6)	成本构成合理性	3	项目公司运营成本构成合理的本项得 3 分，否则不得分。	资料收集与数据填报
		投入产出效益	3	项目公司实际年度收入成本率（年度收入成本率=年度运营成本÷项目公司年度使用者付费金额）低于实施方案预测年度收入成本率的本项得 3 分，否则不得分。	资料收集与数据填报
效果 (10)	经济影响 (1)	区域经济发展	1	反映项目实施后带动周边社会经济发展情况。经对区域内相关社会公众问卷调查，带动社会效益满意程度中，满意度≥85%，得 1 分；85% > 满意度≥80%，得 0.5 分；满意度低于 80%，得 0 分。	资料收集与数据填报
	生态影响 (1)	环境保护	1	评价项目实施对生态环境所带来的直接或间接的正负面影响情况。 若发生环境污染事件，项目公司被环境保护部门处以整改等执行意见的本项不得分。	资料收集与数据填报
	社会影响 (1)	社会声誉	1	项目实施过程中有无负面事件、获得相关荣誉、表彰或媒体正面报道的情况 ①评价期内无有效被起诉事件得 0.5 分，否则不得分； ②评价期内每获得一次本级或上级相关部门授予的荣誉，得 0.25 分，最高分 0.5 分。	资料收集与数据填报
	可持续性 (4)	经营发展规划合理	2	项目公司针对本项目具有明确、合理的经营发展规划的得 1 分，否则不得分；经营发展规划具有可操作性得 1 分，否则不得分。	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		性			
		财务稳定性	2	运营期间，对项目的偿债能力进行评估来分析财务效益的可持续性，主要包括长期偿债能力和短期偿债能力，短期偿债能力中营运资本（营运资本=流动资产-流动负债）、短期债务的存量比率（流动比率、速冻比率等）、现金流量比率等具体指标，对短期偿债能力进行分析。长期偿债能力中总资产存量比率（资产负债率、产权比率和权益乘数）、总债务流量比率（利息保障倍数、现金流量利息保障倍数）等具体指标，对短期偿债能力进行分析；结合银行授信额度、与担保有关的或有负债事项、长期租赁等其他影响因素及行业标准打分。	资料收集与数据填报
	满意度 (3)	相关机构满意度	1	评价项目实施机构及相关部门对项目实施效果和服务质量的满意度情况，满意度 $\geq 85\%$ ，得1分； $85\% > \text{满意度} \geq 80\%$ ，得0.5分；满意度低于80%，得0分。	问卷调查
		当地群众满意度	2	评价周边居民及区域内其它社会公众群体对项目实施的满意度情况，满意度 $\geq 85\%$ ，得2分； $85\% > \text{满意度} \geq 80\%$ ，得1分；满意度低于80%，得0分。	问卷调查
管理 (10)	组织管理 (1)	部门及人员管理	1	①部门及岗位设置合理，技术人员配备能满足管理需要，得0.5分，否则不得分； ②具有职工培训计划且职工年培训率（年度参加培训的职工人次与项目运营相关职工总人数的比率）达到70%，得0.5分，否则不得分。	资料收集与数据填报
	财务管理	资金使用	1	①符合国家财经法规和财务管理制度规定以及有关专项资金管理办法的	资料收集与

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
	(3)	合规性		规定,不存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况,得 0.25 分,否则不得分; ②资金的拨付有完整的审批程序和手续,得 0.25 分,否则不得分; ③项目的重大开支经过评估论证,得 0.25 分,否则不得分; ④符合部门预算批复或合同规定的用途,得 0.25 分,否则不得分。	数据填报
		会计核算规范性	1	①符合国家财经法规和财务管理制度以及内部会计控制规范、相关会计准则的规定,得 0.25 分,否则不得分; ②项目资金建立专账管理,得 0.25 分,否则不得分; ③具有完整的审批程序和手续,得 0.25 分,否则不得分; ④记账、报账符合会计基础工作规范,不存在虚列支出等情况,得 0.25 分,否则不得分。	资料收集与数据填报
		财务监控有效性	1	①项目实施单位具有相应的监控机制,得 0.5 分,否则不得分; ②项目实施单位采取了相应的财务检查等必要的监控措施或手段,得 0.5 分,否则不得分。	资料收集与数据填报
	制度管理	制度健全性	1	项目公司采购管理、安全生产、财务管理等方面相关必要制度健全的得 1 分,否则不得分。	资料收集与数据填报
		(2) 制度执行有效性	1	项目公司各项管理制度在实际工作中得到了有效执行的得 1 分,否则不得分。	资料收集与数据填报
	档案管理	(2) 档案管理制度及执	2	项目公司根据《企业档案管理办法》建立档案管理制度,档案管理制度健全、完善,满足项目运作需求,得 1 分,否则不得分;严格执行档案	资料收集与数据填报

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标解释及评分标准	数据来源及方法
		行		管理制度，加强档案管理，能够实现项目运营、维护等相关资料的完整性、真实性以及归集整理的及时性的得 1 分，否则不得分。	
	信息公开 (2)	信息公开的准确性	1	项目公司在运营期内公开的与项目运营有关信息与实际情况无误的得 1 分，否则不得分	资料收集与数据填报
		信息公开的及时性	1	项目公司在运营期内公开与项目运营有关信息及时的得 1 分，否则不得分。	资料收集与数据填报

注：项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

绩效评价指标体系——移交期

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准
移交组织 (15分)	程序合规性 (5分)	移交程序符合约定，组织有序，保证移交工作顺利进展	5	移交程序不符合约定，组织不力，工作混乱的，扣5分。
	员工安置 (5分)	员工得到妥善安置，员工合法权益得到保障，未发生劳动纠纷	5	员工未得到妥善安置引发劳动纠纷，扣5分。
	实施效率 (5分)	积极配合移交工作组开展工作，不弄虚作假，保障移交工作按时完成	5	不积极配合移交工作组开展工作，互相推诿，弄虚作假的，扣5分。
移交质量 (70分)	设施状态 (20分)	在移交日，所移交的项目设施均处于良好的运营和使用状态	20	项目设施未处于良好运营和使用状态，不符合使用法律规定和合同约定的安全和环境保护等相关标准的，且不能在96小时内整改到位的，每一项扣5分。
	项目权益 (10分)	所有与移交的设施、权益、文件等无权利瑕疵且不会引发任何纠纷	10	与移交的设施、权益、文件等有关的负债、违约、侵权责任、抵押、质押等担保权益、产权约束或索赔权未清偿、赔偿或解除，且不能在96小时内整改到位的，扣10分。
	资料完整 (10分)	与本项目相关的所有权益和文件均无偿移交或转让给政府方或其指定的接收人。	10	与本项目相关的所有保险单、暂保单和保险单批单，使用的运营和维护本项目所必须的项目公司享有所有权的所有技术和技术诀窍等未移交或转让给政府方或其指定

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评分标准
				的接收人的，每缺一项扣 5 分。
	保修义务 (30分)	移交质量保证期内，按适用法律对项目履行保修义务，对移交项目设施出现的任何缺陷或损坏予以及时修复，并提供满足正常运营需要的技术咨询服	30	移交质量保证期内出现重大质量缺陷的，每次扣 10 分（考核扣分不免除项目公司或社会资本方应承担的质量缺陷保修责任）； 移交质量保证期内拒不履行保修义务，未及时修复缺陷或损坏的，每次扣 15 分。
移交进度 (15分)	及时性 (15分)	移交进度符合 PPP 项目合同约定，移交工作按时完成	15	因项目公司或社会资本方原因导致移交进度延误的，每延误 1 日，扣 1 分。

注：项目处在执行阶段时，可根据最新文件要求和规定并结合项目实施机构、财政部门确定的绩效评价办法，在本表基础上对评价内容和评分标准进行细化、补充或调整。

附件七 中标社会资本投标报价函