# **旧城改造工程PPP项目合同**

本合同于    年    月    日由以下双方签署合同：

****甲方：****

住所：

负责人：

****乙方：****

住所：

法定代表人：

鉴于：

（1）甲方已就        项目（以下简称“本项目”）采用PPP模式建设方案取得        人民政府同意实施批复；

（2）        人民政府已授权甲方作为本项目实施机构，与乙方签订本项目PPP合同；

（3）甲方通过        方式确定本项目中标社会资本方，授予其本合同项下投资建设运营本项目的特许经营权；

（4）乙方系中标社会资本方为具体实施本项目的投资、融资、建设、管理、运营、维护、移交等而与政府方出资代表        （以下简称“甲方”）依法共同设立的项目公司；

（5）本PPP项目物有所值评价及财政承受能力报告都已通过论证及验证；

（6）本项目已纳入        PPP项目库。

为此，甲、乙双方为明确各自在本项目下的权利和义务，现根据《合同法》等相关法律法规、规范性文件及相关政策的规定，本着平等自愿、互利互惠、诚实信用、友好协商等原则，自愿达成如下合同条款：

## **第一章 总则**

### ****第1条 定义和解释****

1.1 定义

在本合同中如使用本条所定义的词语，应具有本条所赋予的含义。

1.1.1 本合同：指由双方为本项目签署的PPP项目合同，包括全部附件，以及日后可能签署的任何项目合同之补充修改合同和附件，每一部分都应视为本合同的一部分。

1.1.2 本项目：指        PPP项目。

1.1.3 本工程：指        工程。

1.1.4 政府和社会资本合作：指政府为增强公共产品和服务供给能力、提高供给效率，通过特许经营、购买服务、股权合作等方式，与社会资本建立的利益共享、风险分担及长期合作关系。即Public-Private-Partnership，也称PPP。

1.1.5 特许经营权：指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排他性经营的权利。

1.1.6 可行性缺口补助：指因项目经营性收益无法覆盖乙方投资、运营成本及合理回报时，则由甲方（此处指甲方代表的市政府）在项目运营期内按照本合同的约定支付补贴。

1.1.7 甲方系指经        人民政府批准，为本项目的发起人及项目实施机构，在        人民政府授权下，代表        人民政府以自己名义与本项目的项目公司（即乙方）签订PPP合同的合法代表。

1.1.8 乙方系本项目中标社会资本方与政府方合作代表        共同合作设立并存续的有限责任公司。

1.1.9 中标社会资本方系指其投标已被甲方所接受，作为项目投资、融资、建设、管理、运营、维护、移交主体的单位。

1.1.10 承包人系指与乙方签订施工合同承担本项目全部或部分工程施工任务的施工单位。

1.1.11 施工合同系指乙方为建设本项目而同承包人签订的合同。

1.1.12 项目文件：指包括但不限于下列文件：

（1）本合同及附件；

（2）融资文件；

（3）与项目有关的其它文件。

1.1.13 项目资产：指与项目有关的所有资产，包括但不限于：

（1）本项目建设范围内工程形成的建筑物、构筑物，及与工程配套使用的所有设施等；

（2）本项目有关的经营权等所有权益；

（3）所有文件资料。

1.1.14 政府行为：指政府部门的国有化、征收及征用等行为。

1.1.15 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合同、担保合同和其他文件，但不包括股东作出的出资承诺或履约保函。

1.1.16 生效日期系指按照本合同的规定，甲方和乙方正式签署本合同并发生法律效力的日期。

1.1.17 运营期投资回报率：运营期上一年度中国人民银行最后一次调整后的五年期以上贷款基准利率×（1+中标浮动率）。中标上浮率为中标社会资本方在本项目竞争性磋商的运营期投资回报中标浮动率，即10%。

1.1.18 工程建安费用下浮率：中标社会资本方在投标文件中报出的工程建安造价下浮率，即6%。

1.1.19 运营收益：项目经营收入扣除        和项目公司投入的前期费用（包括土地出让金、拆迁费用等）、按PPP合同确定的建安费用、运营成本以及按投资回报率计算的资金利息、税金、规费等费用后的项目收益。

1.1.20 已完成投资：根据已完成的合格工程量与合同约定计价口径计算的工程建安费用（按中标工程费用下浮率下浮）以及已支付的项目前期费和其他费用。

1.1.21 设计变更：指在本合同项下的某单项工程在实际施工过程中出现了与签订该单项工程合同时的预计条件不一致的情况，而需要改变原定施工范围内的某些工作内容。如工程量、合同价款、工期、质量要求、位置、标高尺寸及施工方法等方面的变化，且此变化控制在一定的变量范围之内。

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。以下的规定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）合同或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该合同或文件；

（2）“元”指人民币元；

（3）条款或附件：指本合同的条款或附件；

（4）一方、双方：指本合同的一方或双方，并且包括经允许的替代该方的

人或该方的受让人；

（5）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；

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

（7）本合同中的标题不应视为对本合同的当然解释，本合同的各个组成部

分都具有同样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纳入相关法律规范属于甲方或其他政府部门的行政职权，适用该等法律规定。

### ****第2条 双方关系****

2.1 本合同双方系平等民事主体之间的合同关系，甲方应当维护和支持乙方的合法经营活动。本合同并不限制或以其他方式影响甲方行使其他法定权力，但是基于本合同的民事性质，甲方行使任何权力不得直接或间接影响或干预乙方的合同权利和市场行为。

2.2 甲方和乙方声明如下：

（1）任何一方均有权签署本合同并按本合同履行义务。

本合同构成甲方和乙方的有效、合法、有约束力的权利和义务，对双方均具有强制法律约束力；

（2）双方均应当保证在本合同签署之前和本项目履行过程中，依法各自取得所有的政府批准、许可、执照、证书并保持其合法有效；

（3）并不构成甲方和乙方之间的合营或合伙关系，也不能免除各方依法或依本合同应履行的职责和义务；

（4）甲方是本项目发起人，保证本项目已纳入        PPP项目库，已经取得        人民政府的书面授权（详见本合同附件）及其他必要的同意和批准。根据        人民政府的授权和法律、法规规定及本合同的约定，负责本项目的前期立项审批、土地征迁的工作，并按合同约定履行承担可行性补助支付，接受合格项目等权利义务；

（5）乙方根据法律规定和本合同的约定，行使本项目的投资、融资、建设、管理、运营、维护、移交等职责并承担法律法规规定的责任。

## **第二章 项目概况、合作方式及期限**

### ****第3条 项目概况****

3.1 项目名称：        PPP项目。

3.2 项目内容及范围：甲方授予乙方        建设工程PPP项目经营权，具体包括本项目约定范围的投资、融资、建设、管理、运营、维护、移交。

3.3 本项目建设内容包括：        。

3.4 投资额：        。

### ****第4条 合作方式****

4.1 在项目合作期内，由乙方负责项目的投资和建设，项目建成后，乙方将建成资产移交甲方。甲方拥有项目土地使用权，乙方按合同享有本项目经营权，负责项目范围内运营。运营期内，乙方在合同约定的项目范围内按约定享有房地产的经营性收益。当该经营性收益不足以弥补乙方运营成本、投资成本及合理回报时，由甲方按本合同规定方式给予相应可行性缺口补助。合作期满乙方将项目经营权等所有项目未移交资产无偿、完整地移交给甲方。

4.2 本合同中建设、运营内容已有特殊约定的，按约定。

### ****第5条 合作期限****

本项目合作期限包含建设期和运营期，合同总建设期加运营期共    年。自本合同生效之日次日起进入建设期，项目竣工质量验收合格、取得房屋竣工验收联合备案且具备交付条件之日，建设期结束，次日开始项目运营期。即项目合作期限自合同生效之日起满    年。

### ****第6条 前提条件****

本合同签订后，在同时具备以下条件时，本合同生效：

6.1 中标社会资本方在本合同签订之日起    日内向甲方提交银行开具的建设期履约保函，保函总金额为人民币    万元，按项目对应数额开具；

6.2 乙方在本合同签订之日起    日内向甲方或甲方指定机构交付本合同第16条约定的    迁建工程项目征地拆迁、各子项目前期费用等费用人民币    万元。

6.3 甲方提供        为本项目出具的财政可承受能力评估报告且保证本项目已纳入        PPP项目库。

## **第三章 项目的融资及资金监督管理**

### ****第7条 融资责任****

由乙方承担本项目所需资金的对外融资责任，所得资金全部用于本项目建设，并承担偿债责任。

### ****第8条 融资质押****

为本项目融资之目的，乙方可以将其在本项目合同项下的各项权益用于质押，但应将相应融资方案报甲方及        PPP管理办公室备案。

### ****第9条 融资文件的备案****

9.1 乙方应于融资文件生效日期或之前向甲方提交融资文件，并向甲方备案。

9.2 未经甲方事先书面批准，乙方不得在任何方面修改或补充、或终止、替换已经向甲方依据本合同备案的融资文件。

9.3 甲方对融资文件备案或融资文件的修改或变更的批准并不免除乙方在本合同项下的任何义务或责任。

### ****第10条 融资的政府文件****

乙方以PPP合同及相关资料向金融机构进行融资时，根据乙方的融资需要，甲方应出具实施本项目的合法性、合规性等证明材料，主要有本项目立项批复、PPP 实施方案批复、        财政局对项目实施方案所做的物有所值和财政承受能力评估报告。本项目已纳入        PPP项目库证明。

### ****第11条 融资计划****

11.1 乙方应在公司成立后    日内向甲方提交本项目融资方案及资金安排计划。本项目资本金及其余建设资金应按计划分期足额到位，乙方应在每期项目建设资金到位后    日内将有关财务凭证报甲方或甲方指定机构审查。

11.2 乙方应采取有效措施防止资金筹措不力，造成项目建设资金链中断。

上述情况发生后    日内，乙方应积极采取行动予以纠正。

### ****第12条 资金专户****

乙方应设立项目资金专户，与银行签订资金监管协议，确保资金专款专用。所得资金必须全部用于本项目建设，不得挪用、挤占。乙方不得拖欠各参建方工程款，由此造成的损失和责任由乙方承担。

### ****第13条 资金监督****

甲方有权对资金到位进度、使用流向等进行核查、监督。

### ****第14条 财务管理的一般要求****

14.1 乙方应建立健全财务管理制度，严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况，依法缴纳税费，并接受有关机关的检查监督，保证中标社会资本方权益不受侵犯。

14.2 乙方应与资金监管银行签订资金管理协议，严格按照资金管理协议的约定管理、使用建设资金，接受监管银行资金监管，确保项目资金专款专用。

14.3 乙方应定期向甲方提交下列文件：

（1）年度基本建设支出预算、财务结算等财务报告；

（2）在各季度第1个月结束之前提交上一个季度的乙方现金收支季度总结报表；

（3）在每年    月    日之前提交上一年度的企业财务报表（包括财务报表说明、资产负债表、现金流量表、利润及利润分配表、会计报表附注及其他财务资料）及由独立于乙方的有资格的会计事务所出具的年度审计报告。

14.4 乙方还应按甲方的要求随时提交关于乙方财务状况的信息资料。

## **第四章 项目用地**

### ****第15条 建设用地取得方式****

15.1 本项目        项目所涉土地，由        城投通过竞拍摘牌取得出让土地使用权，提供给乙方用作本项目建设使用，        工程项目用地由政府方以划拨方式提供本项目建设用地。

15.2 项目使用权证登记在        城投或甲方指定单位名下。在本合同约定期限内，乙方有权按照合同约定在该建设用地上进行建设、运营、管理及收益。

### ****第16条 征迁工作****

16.1 甲方负责项目用地的土地征收补偿、拆迁、人员安置等工作，负责处理因征地拆迁、安置补偿等发生的纠纷。

16.2 在本合同签订后需支付的工程建设及其他相关费用列入本项目范围，作为项目工程建设其他费用由乙方承担支付，纳入建设项目总投资。根据实际支付情况，乙方按照甲方书面通知，在    个工作日内付清。

### ****第17条 土地抵押融资限制****

乙方未经甲方同意，不得将本项目土地使用权设定抵押，用于融资。

### ****第18条 土地出让金及房产经营****

鉴于本项目建设项目出让用地由        城投通过竞拍摘牌，甲乙双方一致同意如下约定：

18.1 本项目所涉房产的销售收入、租金收入首先应用于承担        城投缴付的土地出让金、拆迁费用等土地成本费用。

18.2 本项目所涉新建房产，乙方应自竣工质量验收合格通过后15日内开具全额增值税专用发票给甲方指定单位（如政策允许开具建筑业增值税专用发票的，应开具建筑业增值税专用发票）。金额按乙方实际的工程投资额（含建设期利息）计，作为长期应付款的依据。鉴于竣工质量验收合格通过后15日内尚不能确定工程实际投资额，为此暂以        市财政局或审计局审核预算数的80%确定开票金额，待        市财政局（或        市审计局）审核确定金额后15日内再就差额开具增值税专用发票。甲方指定单位无须直接支付该款项。乙方获得按合同约定的政府可行性缺口补助或运营收益分配时，在发票金额额度内可视作收到发票项下款项。

18.3 因项目可经营房产的土地使用权在        城投名下，故项目所涉房产的经营（包括销售、出租等）均以        城投名义进行。所得全部收入均应计入甲方和        市财政局共同指定专用账户。        市财政局统筹安排，结合可行性缺口补助，由甲方（或        城投）按本合同的约定按时、足额支付运营收益给乙方。

18.4 因本项目房产主要为拆迁安置房、保障房，因此本项目建成房产首先用于拆迁安置需要。

18.5 为办理房产经营（包括销售、出租）相关手续而交纳的各项行政性收费、事业性收费、服务性收费、管理成本，以及安置和分配后为住户办理《国有土地使用证》、《房屋所有权证》时发生的一切费用和税费由奉化城投承担另行支付。乙方做好相应配合工作。

18.2 乙方由于开具了上述18.2规定的增值税发票或运营期相应增值税发票，其实际负担的税负（除企业所得税外）超过了按        市财政局（或        市审计局）审核确定的建安造价应负担的税负，则超过部分于每次征收后的次年三月底以财政补助款形式补贴给乙方。

## **第五章 项目建设**

### ****第19条 建设责任****

19.1 乙方承担项目工程所需所有投资并应当要求施工承包人依照项目设计文件的要求，并严格遵守建筑法、环境保护法、产品质量法等相关法律法规规定以及国家、地方及行业强制性标准的要求，组织本项目的建设，并承担工程建设中应承担的费用和风险。

19.2 在本项目建设范围内，中标社会资本方本身具备施工资质的，乙方可直接发包给中标社会资本方进行施工建设。中标社会资本方无资质的工程部分，乙方应在甲方的监督下按照法律法规通过招标方式确定施工单位，由中标施工单位进行施工建设。乙方应根据建设工程施工合同（示范文本）与施工单位签订施工合同。项目所涉列入政府采购目录范围内的材料设备（包括电梯、太阳能、空调、智能化等工程），按《政府采购法》和        财政局政府采购管理工作规程及相关规定执行。采保费承担在采购招标文件中按法律规定明确。供水、供电、供气、有线电视、电信、网络等配套工程及合同中的专业工程，根据        相关规定执行，按乙方实际支付规费计入项目建设总投资。乙方应接受政府行业管理部门的监督管理。

19.3 乙方应按照经甲方确认的施工图组织施工工作。

### ****第20条 建设标准****

本项目工程施工须严格按照国家、省、部委颁发的施工、验收标准及设计文件要求组织实施，使整个项目全部工程达到工程质量一次性验收合格，并通过政府各职能部门联合验收、办理房屋竣工验收联合备案，具备交付标准。

### ****第21条 项目监理****

监理由乙方招标确定，并承担费用支付，列入本项目总投资。甲方对监理工作有权监管。监理招标方案须经甲方审批，监理费用支付须经甲方签字并报项目公司同意。

### ****第22条 项目跟踪审计****

22.1 甲方依法委托跟踪审计单位对项目工程进行跟踪审计、结算审价及竣工财务决算审计，乙方应予以配合。相关审计费用由甲方或甲方指定机构承担。

22.2 本项目乙方最终的工程建设投资总金额由        财政局或审计局审定为准。

### ****第23条 项目手续****

乙方负责办理项目施工许可证等各项行政审批、证照，（除房产经营相关手续外），甲方应提供必要的协助。

### ****第24条 建设期限****

24.1 自本合同生效之日次日起进入项目建设期，本项目各子项目开工日期以本项目工程监理签发的各子项开工令或甲方的开工通知日期为准。乙方应于项目开工前制定提交项目总进度计划、年度计划，每年年末再提交下一年年度计划，并于每月25日向甲方提交工程建设进度报告。

24.2 如出现下列情况，上述工程施工工期将顺延：

（1）发生不可抗力事件；

（2）施工中发现地下文使工程建设延误；

（3）因甲方原因造成工程建设延误；

（4）甲方提供的设计文件延迟致使开工前应达到的施工条件不具备而造成的开工日期延误；

（5）经设计调整、变更导致工程量增加，经        财政局或审计局审核后相应调整预算的工程。

24.3 工期延长申请

当发生会导致工程节点顺延或延迟的事件时，乙方应按以下程序向甲方提出延期申请：

（1）乙方应在知道或应当知道延期事件发生后    日内，向甲方递交延期意向通知书，并说明发生延期事件的事由；乙方未在前述    日内发出延期意向通知书的，丧失要求追加延长工期的权利；

（2）乙方应在发出延长意向通知书后    日内，向甲方正式递交延期报告；延期报告应详细说明延期理由和延长的工期，以及并附必要的记录和证明材料；

（3）延期事件具有持续影响的，乙方应按合理时间间隔继续递交延期通知，说明持续影响的实际情和记录，列出累计的追加付款金额和（或）工期延长天数；

（4）在延期事件影响结束后         日内，乙方应向甲方递交最终延期报告，说明最终要求延长的工期，以及乙方已采取或建议采取的解决或减少延迟及其影响的措施并附必要的记录和证明材料。

24.4 甲方应按照以下程序答复工期延长申请

甲方应在收到最终延期报告或有关延期的进一步证明材料后的    日内向乙方出具延期处理结果。甲方逾期答复的，则视为认可乙方的延期申请。甲方不同意延期的，双方可按照本合同第    条约定处理。

24.5 乙方应在各子项开工前向甲方报批按投标时所承诺的目标编写的项目施工计划安排。该计划应包括详细的实施方案与计划、施工计划安排以及预计的工期，要有明确的阶段性目标控制点及相应的保证措施。

### ****第25条 质量控制及安全生产****

25.1 乙方在开始建设工程之前，须建立一套完整的质量控制方案交甲方备案后执行，并作为甲方监督管理和验收依据之一。

25.2 施工的一般要求

（1）乙方必须在本合同规定的时间内完成项目的施工。

（2）乙方应为项目施工建立健全质量保证体系、安全保证体系。必须确保工程质量符合批准的施工图设计文件、国家现行的工程施工技术规范和技术标准，必须确保施工安全、杜绝重大责任事故。事故造成的人员、财产损害赔偿由乙方会同承包人妥善处理，与甲方无涉。

（3）乙方应按照经政府相关部门审查和批准的项目的建设规模、设计标准、施工规范、施工图、施工计划完成施工，并承担费用和风险。

（4）乙方应积极配合政府各相关部门对项目的工程建设进行监督检查。

（5）未经甲方同意，乙方不得泄露、公布、发布、转让与项目有关的技术秘密或商业秘密。

（6）建设安全文明施工标准：严格遵守《中华人民共和国安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等安全生产法律、法规的规定，加强对本项目建设施工安全生产的监督管理，项目建设施工安全等级达到奉化市建筑安全文明施工标化工地要求，并杜绝重大安全责任事故的发生。

25.3 文明施工和安全生产

在本项目施工期间，乙方应当采取有效措施文明施工，同时严格执行国家有关安全生产的法律、法规及规章制度，并履行以下义务：

（1）防治因施工产生的环境破坏和污染；

（2）落实施工区域内的安全措施及消防安全措施；

（3）按规定处置建筑垃圾和工程渣土；

（4）保护施工区域内的各种管线；

（5）处理因本项目工程施工引起的其他问题。

25.4 乙方对承包人的责任

（1）乙方应按照工程进度，及时向承包人支付工程款，严禁承包人垫资施工；按照规定的期限及时退还保证金、办理工程结算。

（2）乙方应加强对承包人工程款使用情况的监督检查管理，督促承包人不得拖欠分包人的工程款和农民工工资。

（3）乙方应加强对承包人使用农民工的管理，对不签订劳动合同、非法使用农民工、拖延和克扣农民工工资，以及其他违反国家对农民工相应保障规定的，应予以纠正。承包人拒不纠正的，应及时将有关情况报有关部门调查处理。

（4）乙方雇佣承包人不应解除乙方对本合同项下的任何义务，乙方应对承包人及其雇员的行为或过失而造成的本合同项下损失承担责任，并承担由于承包人及其雇员的行为或过失所造成的本合同项下的一切损失和赔偿。

（5）乙方与承包人签订合同应符合本合同的规定，且包含使乙方能够履行本合同项下义务所必需的本合同的条款或具有同等效力的规定。

（6）乙方应按实际工程量的    %支付工程进度款，至工程竣工质量验收合格通过时，应付至工程预算总额的    %。建设期内乙方应付未付款达到人民币    万元的，甲方有权解除合同和本项目PPP协议。

### ****第26条 工程变更****

26.1 工程变更：在本项目建设期间，因下述原因引起的工程项目的增减属于工程变更，包括但不限于：

（1）工程项目的增减；

（2）项目范围的变更；

（3）设计变更及因设计深度不够引起的工程项目或工程量的变更；

（4）环境、文物保护的影响；

（5）现场表面下遇见到的隐蔽状况；

（6）其他合理的原因。

26.2 除非甲方提出设计变更要求，乙方不应对已批准的工程施工图、招标图设计、技术标准等进行任何更改或修改。但是当乙方在遵守关于变更设计规定且不增加工程造价的前提下，在各单项工程建设期内的任何时候，乙方发现某些变更可以：

（1）在不降低原设计的质量要求的前提下，将加快建设速度；

（2）在不降低原设计的质量要求的前提下，能降低该单项工程的建设、维护成本；

（3）提高该单项工程的质量。

在符合以上条件和情形下，乙方可提出变更申请。

26.3 工程变更须经甲方、设计单位、监理单位、乙方共同签复（有盖章和签字手续），方可作为工程变更依据，否则不作为工程变更结算依据。

26.4 工程变更费用的计价标准、建安工程费用下浮率与合同计算口径保持一致，经审计后确定。计算因不可抗力引起的工程变更投资额时应当扣除保险赔偿款。最终以        财政局或审计局审定为准。

26.5 程变更的程序

### ****第27条 主材等调价****

        。

### ****第28条 设备、材料采购****

28.1 乙方负责项目设备、材料的采购及供应商的选择。乙方采购的材料等须符合设计和相关标准、规范的要求，所有材料的进场需提交质保单和检验报告，并按规范要求抽样复验合格后方能使用。

28.2 无信息价的材料或重要材料等，乙方应报甲方书面同意后再进行采购，甲方、监理派员全过程监督参与选点、看样、审价、订货。未经甲方看样、审价且未经甲方签证的材料、设备价均不得作为结算依据。必要时，重要设备采购应当邀请市政府有关部门共同参与。

28.3 列入政府采购目录范围内的材料设备（包括电梯、太阳能、空调、智能化等），按《政府采购法》和        市财政局政府采购管理工作规程及相关规定执行。

## **第六章 验收及保修**

### ****第29条 验收要求****

本项目工程按照本合同第20条建设标准进行验收，即本项目工程施工须严格按照国家、省、部委颁发的施工、验收标准及设计文件要求组织实施，使整个项目全部工程达到工程质量一次性验收合格，并通过政府各职能部门联合验收、办理房屋竣工验收联合备案，具备交付标准。

### ****第30条 验收阶段****

        。

### ****第31条 竣工验收依据****

本合同项目竣工验收标准包括但不限于：

31.1 竣工验收应根据国家、省、市区颁布的法律法规、规范、标准、条例以及设计文件、本合同、工程承包合同所约定的规范、标准、条件、程序的规定进行，并取得施工、监理、设计、勘察的评估报告以及有关政府部门备案的专项工程竣工验收合格证明文件。

31.2 与项目相关的资料或文件齐备。乙方应按照适用法律的规定，在组织项目工程竣工验收时，工程资料具备报送甲方及相关部门归档的条件。每种资料至少向应提交的单位提交4份纸质文件（至少一份原件）和一份电子文件（原件扫描件）。

### ****第32条 验收程序****

32.1 本项目按照施工图全部内容和设计变更的要求施工完工，且乙方编制好相关图表及施工资料，并组织预验。

32.2 在项目具备竣工验收的条件后，乙方向甲方提出竣工验收申请。

32.3 如部分工程因受不可抗力影响或非乙方原因暂未能完成，且该未完成的部分工程不影响项目主体工程的正常使用、运作，在承包人可提供承诺在保修期内完成该部分工程的书面保证的前提下，如具备竣工验收条件，甲方可考虑对已完工的工程进行验收。

32.4 甲方应于收到竣工验收申请后的    日内作出书面意见并派员参与竣工验收工作，逾期未提出书面意见、派员验收，视为竣工验收合格。如甲方认为项目不具备竣工验收条件，应当说明理由，否则视为同意竣工验收申请。

32.5 竣工验收由乙方组织，竣工验收小组由甲方、乙方、设计人、勘察人、监理人及施工单位组成，竣工验收在工程质量相关监督机构监督下进行。组织竣工验收通过并签署竣工验收证明文件之日为竣工验收合格日。

32.6 竣工验收合格后，乙方应组织规划、消防等政府职能部门联合验收，并办理房屋竣工验收联合备案。甲方给予配合。

### ****第33条 重新验收****

33.1 竣工验收过程中，甲方认为工程存在缺陷的可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不计入总投资，并应至少提前7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，连续两次验收不合格且竣工拖期已超过合同约定的竣工节点90日的，甲方有权提前终止本合同。

33.2 乙方拒绝采取改正措施或没有在二个月内改正的，甲方有权提前终止本合同。

因上述 33.1、33.2情形甲方提前终止合同的，甲方有权委托第三方采取措施予以补救，修复费用及修复期间的损失由乙方承担（修复费用按        财政局或审计局审定），从履约担保中提取，履约担保不足的由乙方承担。工程修复合格后按合格工程投资额（由奉化市财政局或审计局审核）扣减修复费用、合同违约金及甲方损失后，按实计算。支付方式按本合同96. 2执行。

### ****第34条 检验争端****

34.1 如甲方与乙方之间对本章约定的检验结果产生争议，应本着友好协商的原则依照国家颁布的统一标准或        省的有关规定解决此种争议。

34.2 双方经协商，对检验的结果仍存有争议的，共同委托一个具有相应资质的检测机构进行检测。经检测鉴定后，按下述约定处理：

（1）责任方为乙方时，所需的鉴定费用及因此增加的费用由乙方承担，竣工日期不予延长；

（2）责任方为甲方时，所需的鉴定费用及因此增加的费用由甲方承担，竣工日期相应顺延；

（3）双方均有责任时，根据责任大小协商分担费用，并按竣工验收计划的延误情况协商确定竣工日期的延迟时间。

34.3 如双方对检测机构的鉴定结果有争议，按照本合同第97条约定解决。

### ****第35条 竣工验收备案****

项目竣工验收合格后，甲方应协助乙方于竣工验收合格之日起    日内办理工程竣工验收备案手续以满足《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质[    ]    号）等适用法律对项目工程申请竣工验收备案的要求。

### ****第36条 保修期****

36.1 本项目工程的保修期自工程竣工验收通过日次日起开始，按国家法律法规、行业标准等规定执行。

36.2 根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》等国家法律、法规有关规定结合具体工程约定质量保修期如下：

（1）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程合理使用年限；

（2）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面、人行地道的防渗漏，为         年；

（3）供热与供冷系统、为    个采暖期、供冷期；

（4）附属工程（包括绿化、道路、排水等配套工程）为    年；

（5）电气工程、给排水工程、设备安装工程和装修工程为    年；

（6）绿化种植自通过验收合格之日起，养护    年，养护期内更换的植物按重新补种后养护    年；

（7）其他项目的保修期限由甲方与乙方约定：    年。

合同履行期间国家或地方法律法规、部门规章等对保修期有调整的，按保修期长的规定执行。

36.3 建设工程在保修范围内和保修期限内发生质量问题的，乙方应当履行保修义务，并对造成的甲方损失承担赔偿责任。

36.4 在甲方通知后         日内未修复的，甲方可另行委托第三方修复，修复费用由乙方承担，并承担相应违约责任。

## **第七章 项目的运营**

### ****第37条 运营期起始及期限****

37.1 本项目各子项竣工质量验收合格，通过政府各职能部门联合验收取得联合备案且具备交付条件后次日起进入运营期。同时，本项目所有各子项工程资产随即移交甲方指定机构。移交资产包括：

（1）项目工程的建筑物和构筑物及使用权；

（2）与该工程配套使用的所有设施；

（3）本项目工程所有设计、建设、质保、保险单、竣工验收资料等所有工程资料。

37.2 项目运营期为    年减去建设期（自合同生效之日至项目竣工质量验收合格、取得房屋竣工验收联合备案且具备交付条件之日）的剩余期限。各子项分别计算。项目运营期为        （自合同生效之日起算）减建设期后剩余期限。即项目建设期加运营期应在合同生效之日起的    年合作期限内。

根据实际情况，甲方保留缩短运营期的权利，但必须按照社会资本方的中标投资回报率按实结算投资回报。

### ****第38条 运营范围****

38.1 本项目运营范围包括        项目范围内的房地产销售、租赁、物业管理等。其中物业管理按相关法律法规规定执行。

38.2 本项目运营范围中的        工程项目，因其项目性质的特殊性，其运营应按国家法律法规及部门规章规定执行。

38.3 因        项目的建设用地系        城投竞拍摘牌所得，因此上述项目所涉房产的经营（包括销售、出租等）均以        城投名义进行，由乙方负责项目运营，并按合同约定享有运营收益。

38.4 根据项目实施需要，乙方可委托甲方认可的机构开展具体运营工作。

### ****第39条 运营服务一般要求****

39.1 运营期内，乙方应严格按法律法规、国家和地方规范性文件及本合同约定的运营维护标准进行运营，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本项目要求的服务；

39.2 乙方应按照中标社会资本方投标文件中的方案；

39.3 乙方应按照甲方要求，提交运营成本资料；

39.4 甲方可合理要求提供有关乙方财务状况的其它资料；

39.5 乙方应对运营、维护项目的情况进行详细记录，甲方有权对其运营维护情况进行检查并查阅和复制上述记录，并承诺予以保密；

39.6 甲方有权派出监督员或者指定代表进入项目场地，以监督项目设施的运营和维护。

### ****第40条 甲方介入运营或维护****

如果甲方认为乙方未能按照本合同的约定运营或维护项目，且乙方在收到甲方通知后的         日或双方另行商定的合理期限内未能就上述情况进行补救的，则甲方有权自行或者委托第三方介入项目运营和维护工作，费用和风险均由乙方承担。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函项下提取该款项或财政缺口补助款中扣除）。

### ****第41条 运营维护承包商****

41.1 乙方可将本项目委托给其他第三方进行运营维护，但应事先报经甲方同意。

41.2 乙方应保证所选择的运营维护承包商在合作期内完全有能力按本合同约定及谨慎运营惯例运营本项目，使本项目处于良好的运营状态并能够安全稳定地提供服务。

### ****第42条 委托甲方认可机构运营维护****

乙方可委托甲方认可机构负责项目的日常管理和维护，由甲方直接支付运营维护费，运营维护费用另行约定，并按此计算运营期运营成本。

### ****第43条 运营维护费调价机制****

43.1 运营维护费将根据运营维护期间的通货膨胀情况（主要是指人工、自来水、维修费、电费、税费等），设定相应的调价周期及触发机制；

43.2 常规调价，即在运营期内以    年为一个周期，若前述调整因素中的一项或多项成本变动幅度综合超过    %的，则乙方可向甲方申请启动调价程序，由甲方组织相关政府部门审核通过后调价；

43.3 临时调价，即在每个调价周期内因前述调整因素中的一项或多项成本变动幅度超过    ％的变动，则乙方可以向甲方申请启动临时调价程序，临时调价后下个常规调价启动年份顺延至该次临时调价的    年后。甲方亦可在符合调价程序启动条件的情况下自行启动调价程序。

### ****第44条 运营维护****

运营期内，乙方委托甲方认可运营机构应依照法律法规和本合同的约定对项目进行运营维护管理，并获得运营维护费。

其中，公共部分物业维护的原则为：

44.1 提供全天候的安保服务，确保维护人员、财产和建筑物的安全；

44.2 按时完成规定的环境保洁服务，提供整洁、卫生、安全、美观的环境。

### ****第45条 配套服务用房的管理****

项目范围内配套的管理用房未经甲方同意不得出租经营。

## **第八章 股权变更限制**

### ****第46条 禁止退出****

本项目通过竣工验收且乙方付清项目工程款前，中标社会资本方不得采用任何方式退出，除非转让为法律所要求，由司法机关裁定和执行。

如社会资本方在乙方股权被司法机构查封冻结时，社会资本方应在查封冻结后的   日内，采取相关措施，使司法机关解除对其股权的查封冻结。逾期视为乙方违约。甲方给予乙方    日的宽限期，如自股权被查封冻结满    日仍未解除的，甲方有权解除PPP合同。乙方应承担违约责任，违约金为人民币    万元。（甲方同时解除本项目PPP协议）

### ****第47条 股权转让前提****

本项目通过竣工验收且乙方付清项目工程款后，经甲方事先书面同意，中标社会资本方可转让其在乙方中的全部或部分股权。中标社会资本方应当事先向甲方和乙方发出书面通知，合理叙述拟进行的股权转让细节，包括但不限于拟转让股权的数额、受让方拟支付的对价以及受让方基本信息。受让方须接受本合同的全部约定。

### ****第48条 政府出资代表的股权转让****

若因政策需要，乙方中的政府出资代表方向其他国有企业转让其持有的乙方全部或部分股权的，中标社会资本方应同意并确认放弃相应的优先购买权。

### ****第49条 中标社会资本方股权转让限制的乙方公司章程明示****

乙方章程中应作出适当规定，以确保中标社会资本方的所有股权证明上具有适当的文字说明，使预期的受让方了解这些权益的转让存在限制性条件。乙方章程的确定和修改应获得全体股东一致同意。

### ****第50条 经营权转让限制****

未经甲方同意，中标社会资本方或乙方均不得以转让本项目或本合同项下权利义务等形式，转让其因本合同所取得的本项目经营权。经甲方同意的为本项目融资而作质押和收益权转让除外。中标社会资本方未经甲方同意，不得将其股权质押给他人。

## **第九章 付费机制**

### ****第51条 付费机制****

51.1 本项目属准经营性项目，采用可行性缺口补助的回报机制。本项目的运营收入主要为        等收入。在运营期内，根据经        财政局或审计局审核的建设投资额、中标社会资本方中标投资回报浮动率、约定的运营期及投资回报支付方式测定运营期的投资回报。当实际运营收益不足以弥补乙方的投资回报时，甲方就差额部分给予缺口补助。

51.2 当乙方通过优化运行方案，房产的经营（包括销售、出租等）收入扣除甲方和乙方投入的土地成本（土地出让金、征地拆迁费用）及其他前期费用、按PPP合同确定的建安投资、设备及工器具购置费、运营成本以及按投资回报率计算的资金利息、税金、规费等费用后的项目运营收益，作为运营收益。

51.3 运营期任一年度如运营收益超出测定的投资回报的，应将该部分超额收益首先偿还以上所有年度财政可行性补助，如有结余计入下一个年度运营收益，并按实计算下一年度的运营收益，及可行性缺口补助。

51.4 整个运营期在清偿所有年度财政可行性补助后的余额按甲方或其指定机构和社会资本方    %：    %进行分配，社会资本获得的项目分配收益上限为PPP项目投资额的    %。

### ****第52条 项目建设投资额的审定****

52.1 甲方已支付的本项目前期费用不纳入本项目范围。本合同签订后，本项目的相关前期费用由乙方承担（除本合同另有约定外），列入本项目PPP建设投资额。

52.2 项目PPP建设投资额=设备及工器具购置费+建安工程费+乙方承担的工程建设其他费用+征地拆迁及项目前期费用）+建设期利息。

乙方承担的工程建设其他费用指纳入本次PPP项目范围且经甲方认可、由乙方实际支付的工程项目前期费用（包括建设用地费、可行性研究费、研究试验费、勘查设计费、监理费、环境影响评价费、节能评估费、审查费、劳动安全卫生评价费、场地准备及临时设施费、引进技术和引进设备其他费、联合试运转费、特种设备安全监督检验费、市政公用设施建设及绿化补偿费、专利及专有技术使用费、生产准备及开办费。）以及乙方支付的工程规费等。本合同有其它约定的按约定执行。

52.3 工程结算原则：以        财政局审核的工程预算造价结合中标浮动率为基础，按照下列计价依据、工程变更原则，结合工程实际情况，根据施工合同、PPP合同、竞争性磋商招标文件及响应文件以及相关政策，经双方核对并经奉化市财政局或审计局审定后确定。

52.4 建安工程费计价及计算原则根据关于政府投资项目相关的政策文件规定，以政府方、中选社会资本方双方确认的施工范围和施工图纸为依据，按照现行工程计价定额、相关配套文件为依据共同确定施工图预算价。施工图预算价须经        财政局审核通过后作为基数，并按社会资本中标浮动率（即    %）浮动后所得的最终造价为建安工程费。

52.4.1 各子项目施工图预算价的确定

（1）计价依据、规则：根据有关政策法规、省市有关补充定额及文件等。

（2）取费：各子项目按照不同专业工程类别取费，凡弹性区间费率均按中值计取。其中提前竣工增加费、优质工程增加费、特殊地区增加费等均不计取；企业管理费、利润按照不同专业工程类别取费；规费计价执行   文件；本工程采用一般计税法，税金按一般纳税人计取；危险作业意外伤害保险按各地市相关规定计取；民工工伤保险费费率按各地市相关规定计取。

（3）信息价：人工价格、材料价格按《        建设工程造价信息（综合版）》项目开工前一个月月刊计取，其中材料价格依次参考综合版奉化专栏，综合版市区栏，《        造价信息》；苗木信息价按《        建设工程造价信息（园林苗木专刊）》项目开工当月月刊计取；以上均缺项时参考市场价。

52.4.2 主要材料、人工价格调整建设期内，主要材料以各子项目施工合同工期前     月份材料信息价算术平均值计算。材料信息价及其参照顺序：《        建设工程造价信息（综合版）》，《        建设工程造价信息（综合版）》，《        造价信息》。以上主要材料价格信息价刊物中未发布的由乙方于采购前    日提出申报，经甲方或其授权单位或代表经市场询价确认后签证确定；《        建设工程造价信息》和《价格信息》等不作为材料价格计取的依据。其余材料价格按   财政局审核预算编制标准包干。

主要材料指：钢材（包括钢管、钢筋、型钢）、铝型材、商品砼（含沥青混凝土）、预拌砂浆、水泥、电线、电缆、砌体材料、砂、石、苗木。

建设期内，人工价格以项目施工合同工期前    %月份《        建设工程造价信息》算术平均值计算。

在根据上述原则确定的建安造价基础上，执行中标浮动率确定最终建安造价，其中无价材料签证价不作浮动。

52.4.3 工程变更估价原则

52.4.3.1 关于变更单价的约定：

（1）经        财政局审核的预算书中有相同项目的，按照相同项目单价认定。

（2）经        财政局审核的预算书中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目单价（若有二个及以上类似项目且单价不一致的，参照单价较低的类似项目单价）。

（3）当实际工程量与经   财政局审核的预算书中列明的该项工程量出现偏差时，该部分单价可按下列方式调整：

合价金额占合同总价    %及以上的分部分项清单项目，其工程量增加或减少超过本项目工程数量    %及以上时，或合价金额占合同总价不到    %的分部分项清单项目，但其工程量增加或减少超过本项目工程数量    %及以上时，其增加部分工程量或减少后剩余部分工程量的相应单价应予调整。

（4）经        财政局审核的预算书中无相同项目及类似项目单价的，应由乙方根据变更工程资料、计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的信息价格和中标下浮率提出变更工程项目的单价，并应报甲方确认后调整。

（5）经        财政局审核的预算书中无相同项目及类似项目单价的，且工程造价管理机构发布的信息价格缺价的，应由承包人根据变更工程资料、计量规则、计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价，并应包甲方确认后调整。

（6）施工中出现施工图纸或设计变更与工程量清单项目特征描述不符的，发承包双方应按新的项目特征确定相应工程量清单项目，按本条款（1）—（5）的规定重新确定相应工程量清单或预算书项目的综合单价，并调整合同价款。

52.4.3.2 关于变更措施项目费的约定：

非乙方原因的工程变更，造成施工组织设计或施工方案变更，以及分部分项工程量变化，引起措施项目数量、内容发生变化，应调整措施项目费。其中采用综合单价计价的措施项目，根据发承包双方确认的工程量和根据第52.4.3.1条约定原则计算的单价提出措施费；采用以“项”计价的措施项目，根据经        财政局或审计局审核的预算书中的措施项目和金额计算，结算时不做调整。

（1）原措施费中已有的措施项目，按原措施费的组价方法调整。

（2）原措施费没有的措施项目，乙方根据实际措施项目内容、规定的工程

取费类别、现行计价依据并按中标下浮率浮动（即    %）后提出措施费。

52.5 本项目财政预算审核中明确的材料推荐品牌，施工期间按参考品牌或同等档次及以上品牌中选用，若选用同等档次及以上品牌须经甲方审核确定。

52.6 项目设备及工器具购置费、工程建设其他费用等由        财政局或审计局按合同或实际发生审定为准。不作下浮。

52.7 项目所涉列入政府采购目录范围内的材料设备（包括电梯、太阳能、空调、智能化等工程），按《政府采购法》和        财政局政府采购管理工作规程及相关规定执行，采保费承担在采购招标文件中按法律规定明确。

52.8 项目PPP建设投资费用最终以        财政局或审计局审核结果为准。

### ****第53条 项目决（结）算****

项目竣工质量验收合格后，乙方须在2个月内向        政府有关部门报送完整决（结）算资料，        政府有关部门将在收到乙方完整的竣工决（结）算资料后按程序进行决（结）算审核。如乙方延期送交决（结）算资料的，则甲方可顺延运营收益及可行性缺口补助结算支付时间。

### ****第54条 建设期利息计算****

54.1 本项目投资计息的“建设期”指合同生效之日次日起工程全部竣工质量验收合格后，取得联合备案且具备交付条件之日止。

各子项可分别计算建设期利息。按实际发生时间计息。

54.2 建设期利息=工程建安费用利息+工程其他费用利息+项目征地拆迁费用利息。

54.3 工程建安费用利息按实际投入工程计量款计（具体工程量以监理计量，跟踪审计为准），按        计量，在        的最后一天起算。建设期利率按运营期投资回报率执行。

54.4 所涉政府采购的材料、设备、专业配套工程按合同实际支付款项计，工程其他费用（指纳入本次PPP项目范围、由乙方支付的工程项目前期费用、乙方支付的工程规费等）利息按实际付款金额计，上述款项从付款次日起计算。

54.5 项目征地拆迁费用按款项到达甲方或甲方指定机构账户次日起计息。

54.6 建设期利息计至工程全部竣工质量验收合格后，取得联合备案且具备交付条件之日止。

54.7 建设期利率按运营期投资回报利率执行。建设期利息单利计息，不计复利。

### ****第55条 可行性缺口补助****

55.1 纳入本PPP项目总投资约人民币    万元，合作期限    年（建设期加运营期），项目工程全部竣工质量验收合格后，取得联合备案且具备交付条件次日即为运营期开始。政府从进入运营期开始，根据乙方经营收益状况决定是否对乙方进行可行性缺口补助。

55.2 可行性缺口补助总额=经审计的各项建设投资额\*（1+投资回报率）-运营收益。

投资回报总额按经        市财政局或审计局审核确定的建设投资额，运营期投资回报利率（五年期基准利率上浮    %）及运营期测定，采用每    月支付一次的平均等额本息计算。自运营期开始，按每    个月结算一次，测定当期可得投资回报额。运营收益也按    个月结算一次。如当期运营收益小于测定的当期投资回报额。甲方就差额部分给予可行性缺口补助。

各子项分别结算运营收益和可行性缺口补助。合作期如获政府的项目补贴也计入乙方运营收益。

55.3 运营期投资回报率：运营期上一年度中国人民银行最后一次调整后的五年期以上贷款基准利率×（1+中标浮动率）。中标浮动率为中标社会资本方在本项目竞争性磋商的运营期投资回报中标浮动率，即    %。

若合同履行期间中国人民银行不再发布五年期以上贷款基准利率，运营期投资回报率则按照届时国家对该等投资回报率出台的相关规定或类似标准确定（或按工、农、中、建四大银行五年期以上贷款基准利率平均利率确定）。

### ****第56条 投资回报的弥补****

56.1 当运营期每期房产运营收益可以弥补按本合同第55条测定的当期投资款及回报时，甲方无须向乙方支付可行性缺口补助。

56.2 运营期房产运营收入应首先用于承担甲方支付的项目用地土地成本（土地出让金、拆迁费用等）甲方支付的前期费用等。当项目公司通过优化运行方案，项目收入扣除甲方和项目公司投入的土地成本（包括土地出让金、拆迁费用等）及其他前期费用、按PPP合同确定的建安费用、设备及工器具购置费、运营成本以及按投资回报率计算的资金利息、税金、规费等费用后的项目收益，作为运营收益分配。

56.3 运营收益及或有政府可行性缺口补助的支付方式为：第一期自运营期开始满    个月的次日。之后满    个月支付一次。至运营期满。按实结算。各子项分别结算、支付运营收益和可行性缺口补助。如第一期支付时，尚未完成实际投资额审核的，暂按经        财政局审核通过工程预算的    %计算。在完成审核后的下一期支付时进行调整，并结算差额。通过运营收益及或有政府可行性缺口补助弥补投资回报。

56.4 运营期任一年度如运营收益超出测定的投资回报的，应将该部分超额收益首先偿还以上所有年度财政可行性补助，如有结余计入下一个年度运营收益，并按实计算下一年度的运营收益，及可行性缺口补助。整个运营期在清偿所有年度财政可行性补助的余额按甲方或其指定机构和社会资本方    %：    %进行分配，社会资本获得的项目分配收益上限为PPP项目投资额的    %。

## **第十章 项目移交**

### ****第57条 运营期结束的移交****

57.1 运营期结束，在乙方按本合同约定足额获得运营收益及可行性缺口补助后，乙方应无条件无偿向甲方移交项目未移交的所有资产、资料、权益等，项目合作期满时，甲方有权依照届时有效的法律法规选择经营者，如乙方在上述合作期限内履约记录良好，则在符合届时法律的条件下享有同等条件优先权。如乙方未中选，乙方应将项目资产、项目经营权等无偿移交甲方。移交应在运营期结束后    日内移交完毕。

57.2 乙方应保证在合作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。在合作期满后，合作期内产生的或有债务由社会资本方实际承担。

57.3 中标社会资本方实际收回在乙方的全部实缴出资额后，将其在乙方的全部股权无偿转让给甲方指定机构，在移交日后的    个工作日内办理股权变更登记手续。

### ****第58条 移交标准****

58.1 本项目运营期满，乙方应将本项目无偿移交给甲方，并保证本项目的设备、设施完好，并处于良好的运行状况。

58.2 项目场地在移交时应不存在任何环境问题和环境遗留问题。本项目设施在向甲方移交时应不存在任何留置权、债权、抵押、担保物权或任何种类的其他请求权，否则，甲方有权拒绝接受项目移交，并向乙方追究违约责任的权利。

### ****第59条 移交委员会和移交程序****

59.1 合作期届满    个月前，甲方和乙方应成立移交委员会，由乙方    名代表和甲方    名代表组成。移交委员会应定期会谈，必要时经双方同意可随时会谈，以便于商定项目设施移交的详尽程序及将移交的设备、设施、物品和备品备件的详细清单等。

59.2 在移交日，甲方应在甲方和乙方代表在场时对本项目进行移交验收。如果本项目移交时存在因工程施工导致的缺陷以致影响本项目功能性使用的，则甲方有权通知乙方自费进行整改。如果乙方在收到甲方通知后    日内不能或拒绝修正缺陷，甲方有权自己或请第三方修正上述缺陷。在这种情况下，甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函或履约保证金项下提取该款项。

59.3 除本合同另有规定外，双方在完成项目移交程序前，均应继续履行其本合同项下的义务。

### ****第60条 移交范围****

60.1 乙方向甲方的移交。包括：

（1）项目特许经营权；

（2）本项目相关所有工程实体及设施的资料（含工程竣工资料等全部的养护资料和检测、评定资料、投融资资料，资产清册，维修操作手册、质量保修书等有关资料等）。

60.2 乙方向甲方移交项目特许经营权时，应确保移交的特许经营权不存在任何担保权益，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

60.3 其他权益的转让

60.4 移交时，乙方应将所有承包商和供应商提供的尚未期满的质量保证无偿转让给甲方，并且将所有保险单、暂保单和保险单批单无偿转让给甲方并配合完成转让手续。

60.5 乙方应允许甲方无偿使用本项目运营维护所必须的乙方享有知识产权的技术和技术诀窍。如果该等技术和技术诀窍为第三方所有的，则乙方应当协助甲方按照实际使用费用取得这些技术和技术诀窍的使用权。但甲方应对该等技术和技术诀窍保密。

### ****第61条 质量保证期****

61.1 乙方保证在移交日后    个月届满日期间，免费修复由原材料、工艺以及乙方施工、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任何部分出现的任何缺陷或损坏（正常损耗除外）。

61.2 移交后或乙方解散以后，由中标社会资本方承担设计文件要求的主体结构合理使用年限内的建设单位责任。

### ****第62条 合同期限及相关合同****

62.1 乙方在与第三方签订运营维护合同、设备合同及其他合同时，应努力使得该等合同的有效期届满日不超过本项目合作期限届满日。

62.2 如在移交日前，乙方需签订运营维护合同、设备合同及其他合同，且该等合同在本项目合作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书面同意。未经甲方同意的，由乙方承担全部责任。

### ****第63条 移走乙方及中标社会资本方相关的物品****

除非双方另有合同，乙方应于移交日之后    日内，自费从场地移走仅限于乙方员工（包括中标社会资本方）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。超过    日，甲方可自行处置不承担任何责任。

### ****第64条 风险转移****

项目移交后所有的经营与运营维护风险均由甲方承担，但乙方应承担移交日前项目设施的全部或部分损失或损坏的风险，除非损失或损坏是由甲方的违约或不可抗力所致。

### ****第65条 移交费用和批准****

乙方及甲方应负责各自的因向甲方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。如果乙方未按第60条规定的范围和内容进行移交，甲方为此发生支出或遭受损失，甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，有权提取履约保函或履约保证金项下的相应金额。

### ****第66条 本合同移交后的效力****

项目移交后乙方在本合同项下的权利和义务即应终止，双方于移交日之前发生及未付的债务以及本合同另有规定的除外。甲方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，于合同终止后仍然有效的其他权利和义务。

## **第十一章 履约担保**

### ****第67条 建设期履约保函****

67.1 中标社会资本方应于本合同签订后    日内向甲方提交银行开具的本项目建设期履约保函，作为其履行整个建设期义务的保证。建设期履约保函金额为人民币    万元（项目合计值），项目应开具相应的履约保函。担保期至项目全部完成竣工综合验收通过之日。社会资本方投标保证金在社会资本方提交建设期履约保函、且乙方向甲方或甲方指定机构交付本合同第16条约定的工程项目征地拆迁、项目前期费用等费用人民币    万元后退还。

67.2 在乙方未有违反本合同、承担违约赔偿的情况下，该保函在工程竣工质量验收通过后退还或失效。

### ****第68条 运营维护保证金****

乙方应于建设期履约保函担保期届满    日内向甲方交付本项目的运营维护保证金或银行保函，运营维护保证金或银行保函的金额为人民币    万元，担保期至乙方提交移交维修保证金时止。若由甲方指定的运行机构运营，则由该运营机构提交运营维护保证金或银行保函，甲方应予以认可。

### ****第69条 移交维修保证金****

69.1 乙方应于政府方向其支付最后一笔可行性缺口补助    个月之前，向甲方提供人民币    万元现金的移交维修保证金或银行保函，作为其履行在本合同下的义务和其他违约赔偿义务的担保。运营维护保证金可转为移交维修保证金。

69.2 甲方在移交办理结束之日起    日内退还移交维修保证金余额。

### ****第70条 履约保函格式****

履约保函的格式由乙方自行拟定，但应为不可撤销、见索即付的银行保函，且递交的时点、保函金额等应符合本条所述相关约定。保函收益人应为甲方。

### ****第71条 提交履约保函或保证金****

71.1 如果社会资本方未按照本合同的约定递交建设期履约保函并保持其有效的，甲方有权提取投标保证金中的金额，并有权解除本合同。

71.2 如果乙方未按照本合同的约定递交运营维护保证金（或银行保函）或移交维修保证金（或银行保函）的，甲方有权扣留应支付的可行性缺口补助的相应金额，直至乙方按照本合同的约定交付保证金（或银行保函）为止，并有权提前终止本合同。

### ****第72条 恢复履约保函及保证金的金额****

72.1 乙方违反本合同约定的义务承担违约、赔偿责任时，甲方有权在履约保函或保证金额度内先行扣除，本合同继续履行的，乙方应及时补充履约保函或保证金额度。本合同因乙方违约而解除的，甲方有权就履约保函或保证金不足部分继续向乙方追索。

72.2 如果甲方在项目合作期内根据本合同的有关规定提取履约保函或保证金项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的    个工作日内，将履约保函或保证金的数额恢复到本合同约定的数额，且应向甲方提供履约保函或保证金已足额恢复的证据。甲方提取履约保函或保证金的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除乙方不履行本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

72.3 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，甲方有权发出催告，乙方应在催告发出之日    日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权提取履约保函或保证金项下的余额或扣留应支付的可行性缺口补助的相应金额，直至乙方完全补足或恢复保函或保证金金额或达到本合同约定的保函或保证金最高额为止，并有权提前终止本合同。

72.4 若由甲方指定的第三方运营机构运营，则上述条款除建设期履约保函外，其他保函适用于第三方运营机构。

72.5 社会资本方提交建设期保函也适用本条规定。

### ****第73条 不当提取保函****

如果甲方提取乙方提交的履约保函或保证金中的相应金额之后确定甲方属不当提取，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至退还之日的利息，利息按中国人民银行公布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。

## **第十二章 政府承诺及双方权利义务**

### ****第74条 政府承诺****

74.1 甲方是依据中国法律正式成立的政府法人，具有签署和履行本合同条款和条件的法人资格、权利和能力，已获得市政府的批准代表市政府签署本PPP合同。

74.2 在本合同生效日前代表甲方签署本合同的个人已获得了签订本合同所必需的授权，有权签署本合同。

74.3 完成本合同约定的前期工作。

74.4 甲方将可行性缺口补助纳入当地中（长）期财政规划。

### ****第75条 甲方权利义务****

75.1 甲方负责本项目的项目选址、立项、可行性研究等有关本合同项下项目批复工作，确定本项目建设规模、建设内容、建设标准等。

75.2 甲方应及时向乙方提供地质勘测资料、施工设计图纸及与本工程项目有关的其他文件资料。

75.3 在本项目合同签署之前，负责提供        市财政局为本项目出具的财政可承受能力评估报告及本项目纳入        PPP项目库证明。

75.4 协助乙方为符合条件的施工企业办理本项目建设施工许可证等相关手续。负责项目接口管理的协调工作。

75.5 协助乙方组织落实相关部门及时办理本项目的竣工验收工作。

75.6 按本合同约定接受本项目。

75.7 甲方负责本项目的动拆迁等前期工作以及公用管线的搬迁工作等，及时向乙方交付工程建设用地，协助处理解决乙方在工程建设中有关困难与问题，保证工程顺利利进行。甲方负责因项目前期工作所引起的任何纠纷、诉讼、赔偿以及事后的行政管理及其他有关事务。

75.8 本工程项目施工前，由甲方负责召集水、电、煤等公用管线单位对各公用管线位置、保护措施等进行交底及办理相关交底手续。在项目建设过程中，协助乙方协调与项目设施场地周边所涉及的有关单位的关系。

75.9 为保本项目的顺利实施，甲方有权定期或不定期地检查乙方的财务情况，乙方应积极配合，接受甲方因为检查而提出的意见，并立即纠正，将纠正结果报甲方备案。

75.10 按本合同约定支付可行性缺口补助，确保甲方按本合同约定支付运营收益。

75.11 如果乙方严重违反相关协议、合同约定的融资、建设义务，甲方有权解除合同，提前介入。乙方应给予充分配合并移交与项目建设管理有关的所有资产、资料。

75.12 本合同约定的其他权利和义务。

### ****第76条 乙方权利义务****

76.1 乙方具有本合同约定的本项目投资、融资、建设、管理、运营权。乙方在投融资、建设、运营管理中享有注册地提供的优惠政策。

76.2 乙方负责实施本项目投资、融资、建设、运营，由乙方与甲方签订本合同，并享有按合同规定的方式、时间获得可行性缺口补助的权利，获得甲方按本合同约定支付的运营收益。

76.3 乙方应配备足够数量的具有建设、管理、和施工经验的管理人员和技术人员，负责工程建设全过程管理、组织、协调，以确保工程质量符合国家的有关技术标准和要求，对工程进度、质量、投资、安全和文明施工负责。

76.4 乙方应严格按计划工期要求对项目建设进度实施控制，确保工程施工按期完成。

76.5 乙方负责承担保修期内工程质量保修责任。

76.6 乙方应遵守与项目建设有关的法律及法规以及有关健康和安全法规。

76.7 乙方应接受甲方对本项目的投资、融资、招标投标活动和建设施工各方面的监督和检查。

76.8 乙方应接受甲方按有关法律及法规规定对本项目进行的审计。

76.9 乙方应按照合同的规定筹措项目建设所必需的项目资本金外的全部资金。乙方应当按照本合同及相关规定管理和使用项目建设资金，做到专款专用，专户储存；按照工程进度，及时支付工程款；按照规定的期限及时退还保证金、办理工程结算；不得拖欠工程款和挤占挪用建设资金，包括施工企业农民工工资，如有拖欠，承担全部经济、法律责任。

76.10 乙方应当对项目的工程质量和财产、人员安全负责。乙方应按照国家有关规定落实质量和安全生产责任制，施工中应加强对承包人的监督和管理，确保项目的工程质量和财产、人员安全。并承担全部经济法律责任。

76.11 乙方应采取措施保护在项目施工过程中可能发掘出的文物、古迹等，相应费用由甲方承担。

76.12 乙方应严格执行有关环境保护和土地管理的规定，采取有效措施保护环境和节约用地。在实施本项目的过程中因乙方原因造成的环境污染和水土流失而造成人身伤亡、财产损失、罚款、经济赔偿、诉讼及其他一切责任，均由乙方负责。

76.13 乙方应按本合同第18条规定交纳税费。

76.14 乙方应为项目的施工管理的需要，向保险公司投保各种必须的保险，包括但不限于具体险种包括但不限于建筑工程一切险，第三者责任险、雇主责任险等，并自行承担保险费。上述保险的保险单副本应报甲方核备。未办理保险所造成的损失由乙方自行承担。

76.15 乙方应依法通过招投标方式选择重要设备、材料供应单位，并与中标人签订合同，不得附加不合理、不公正条款，不得签订虚假合同。

76.16 本项目完成后，乙方负责申请本项目的竣工验收。

76.17 享受和履行本合同、协议所确认的其他权利义务。

## **第十三章 绩效考核**

### ****第77条 考核模式及范围****

本项目绩效考核模式实行政府补贴（即政府可行性缺口补助）与项目建设、运营维护、移交绩效考核挂钩。

本项目的绩效考核体系包含三个方面，分别为建设期绩效考核指标、运营维护绩效考核指标，以及移交绩效考核指标。

### ****第78条 建设期绩效考核****

本项目甲方支付可行性缺口补助的前提为项目竣工质量验收合格，取得联合备案且符合交付条件，最终确定的可行性缺口补助付费金额需根据本合同中运营收益和投资回报计算而定。下表所述指标要求在未达成时，甲方根据本合同违约责任的相关约定提取乙方提交的建设期履约保函中的相应金额。

建设期绩效考核指标

|  |  |
| --- | --- |
| ****指标类别**** | ****指标要求**** |
| 质量 | 需符合建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300-2013）、建筑装饰 |
| 装修工程施工质量验收规范（GB50210-2001）、建筑给水排水及采暖工程 |
| 施工质量验收规范（GB50242-2002）、通风与空调工程施工质量验收规范 |
| （GB50243-2002）、建筑电气工程施工质量验收规范（GB50303-2002）、 |
| 并做到工程质量一次性验收合格。通过各职能部门的联合验收，取得联合 |
| 备案，具备交付条件。 |
| 工期 | 开工日：以总监理工程师的开工令为准。项目施工工期按合同约定执行。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 环境保护 | 参照中华人民共和国环境影响评价法、建设项目环境保护管理条例等。 |
| 安全生产 | 参照建筑施工安全检查标准（JGJ 59—99）、施工企业安全生产评价  标准（JGJ/T77—2003）等施工安全技术规范。 |
| 资金到位 | 征地拆迁费用按合同约定交付，建设资金到位，符合工程进度要求。 |
| 合同规定的其他违约条款 | 不出现合同约定的违约情况。 |
| 环境保护 | 参照中华人民共和国环境影响评价法、建设项目环境保护管理条例等。 |
| 安全生产 | 参照建筑施工安全检查标准（JGJ 59—99）、施工企业安全生产评价  标准（JGJ/T77—2003）等施工安全技术规范。 |
| 资金到位 | 征地拆迁费用按合同约定交付，建设资金到位，符合工程进度要求。 |
| 合同规定的其他违约条款 | 不出现合同约定的违约情况。 |

注：若国家、省、市出台具体考核办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市出台标准为准进行调整并执行。

### ****第79条 运营维护期绩效考核****

79.1 项目运营维护主要内容为销售、出租、动力、电梯、绿化等，在运营维护期内，甲方通过常规考核和临时考核的方法对乙方服务绩效水平进行考核，并将考核结果与运营维护费支付挂钩。

79.2 具体房产销售去化率根据房屋建设情况，在具备销售条件时    个工作日内双方另行约定。运营维护费金额在运营期开始前    个工作日协商确定。

79.3 常规考核每        进行一次，在乙方向甲方提交季度运维情况报告后    日内进行，并应在    日内完成。甲方需提前    小时通知乙方开始考核的时间，乙方在甲方的监督下，在规定的考核现场对运营效果以及物业等的表面状况进行物理检查。

79.4 常规考核范围以建筑单体进行考核，每季度需变化考核范围，年度累计考核范围需达到整个项目区范围的    %。

79.5 常规考核结果应与运维绩效付费的支付挂钩，对于运维服务绩效未能达到绩效标准要求的，甲方将按公式减付运维绩效付费（实际付费=常规考核打分/100\*季度基准运维绩效付费金额）。

79.6 甲方可以随时自行考核乙方的运维服务绩效，如发现缺陷则需在    时内以书面形式通知乙方。乙方在接到甲方的书面通知后，应在绩效考核要求的时间内修复缺陷。

79.7 考核发现的缺陷会导致项目运营效果下降以及物业管理不到位导致可用性破坏、提供公共服务受到严重影响，或存在重大安全隐患的，甲方有权在运营期保证金中扣减相关费用，以维持项目的正常运营。

79.8 乙方按本合同约定，委托甲方指定单位运营，本条款绩效考核适用于该指定单位。

### ****第80条 移交绩效考核****

80.1 履行义务的实际履行情况进行考核。

80.2 移交分两部分，初期移交在运营期开始，乙方应按合同约定将本项目所有工程资产随即移交甲方指定机构。移交资产包括：

（1）项目工程的建筑物和构筑物及使用权；

（2）与该工程配套使用的所有设施；

80.3 本项目工程所有设项目移交绩效考核主要针对合同约定的移交内容、移交标准及乙方应计、建设、质保、保险单、竣工验收资料等所有工程资料。如乙方未按期移交的（非乙方原因），甲方有权停止运营收益分配及支付可行性缺口补助。

80.4 后期移交为运营期结束时的移交。乙方在足额收到运营收益及可行性缺口补助后应按合同约定应将项目资产、项目经营权等无偿移交甲方。乙方应保证已清偿其所有债务，解除在项目相关权益上设置的任何担保，全部撤离项目现场，中标社会资本方实际收回在乙方的实缴出资额后，将其在乙方的全部股权无偿转让给甲方指定机构，在移交日后的    个工作日内办理股权变更登记手续及所有移交手续。

80.5 甲方有权委托有资质的第三方社会机构对项目整体（包括债权债务）进行评估审计。移交应在运营期结束后    日内移交完毕。

80.6 如乙方未能按合同约定办理相关资产移交、撤离及股权转让等手续的，甲方有权提取移交保证金金额作为乙方违约金。

## **第十四章 保险**

### ****第81条 投保及险种****

81.1 乙方在项目合作期内，应足额投保以下险种并保持保单有效：

（1）建设期：建筑安装工程一切险附加第三者责任险。

（2）运营期：财产险一切险、第三者责任险、机器损坏险。

81.2 乙方委托甲方指定机构负责运营的，运营期相关保险由该指定机构负责投保。

### ****第82条 投保报备****

乙方购买保险后，应当向甲方提供保险单副本、保单支付单据复印件和保险单生效的证明。乙方投保的险种和数额的变更应向甲方备案。如果乙方未足额购买或维持上述保险始终有效，则甲方有权直接提取履约保函用于购买保险。

### ****第83条 保险理赔****

乙方收到的保险理赔款项，应用于保单约定的损失、损害的修复、购置、重建和赔偿。

## **第十五章 法律变更**

### ****第84条 法律变更定义****

本合同所指的“法律变更”是指生效日期之后实施新的适用法律、行政法规、部门规章，对在生效日期之前的适用法律、行政法规、部门规章进行任何修改、废除或重新释。

### ****第85条 法律变更的影响和对策****

85.1 在发生法律变更使乙方不能全部或部分履行其本合同项下的义务时，乙方应对该影响或情况进行评估，并向甲方提出报告（报告应列明该等法律变更对乙方履行本合同项下义务（包括建设期和运营期）产生的影响），甲方应对该报告出具审核意见（该意见不得被不合理拒绝或延迟给予，如果拒绝则应提供合理理由），经甲方审核同意后，乙方可在法律变更对该项义务的履行产生影响的期间内根据甲方合理做出的审核意见中止或免除履行受法律变更影响而不能履行的相关义务，并执行审核意见中确定的其它内容。

85.2 在发生法律变更使甲方不能全部或部分履行其本合同项下的义务时，由甲方和乙方对法律变更的影响进行协商，经双方协商一致后，甲方可在法律变更对其义务的履行产生影响的期间内根据双方协商一致的意见中止或免除履行受法律变更影响而不能履行的相关义务，并执行双方协商一致的意见中所确定的其它内容。

85.3 在合作期内，因法律变更导致乙方建设成本或运营成本增加的，甲方应对乙方进行一般补偿，应能使乙方恢复至法律变更未发生时乙方所应保持或达到的实质性相同或相近的经济地位（实质性相同或相近的经济地位应从乙方的收益、成本、所受到的损失、损害和责任方面予以考虑）。

## **第十六章 不可抗力**

### ****第86条 不可抗力事件****

86.1 不可抗力是指甲方和乙方在订立合同时不可预见，在合作期内不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件。

86.2 不可抗力应包括下列事件：

（1）地震、海啸、火山爆发、泥石流、龙卷风；

（2）战争、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁、暴乱、恐怖行为；

（3）流行病、饥荒或瘟疫。

### ****第87条 不可抗力事件的认定和评估****

不可抗力事件发生后，甲方和乙方应及时认真统计所造成的损失，收集不可抗力的证据。甲方和乙方对是否属于不可抗力及其损失意见达成一致，由甲方和乙方商定确定损失金额。发生争议时，应按照本合同解决争议方式执行。

### ****第88条 不可抗力事件发生期间各方权利和义务****

88.1 合同一方当事人遇到不可抗力件，使其履行义务受阻碍时应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力受阻碍的详细情况并提供必要的证明，且应在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失；另一方全力协助并采取措施。

88.2 如不可抗力持续发生，合同一方当事人应及时向合同另一方当事人提交中间告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况并于不可抗力事件结束后  日内提交最终报告及有关资料。

### ****第89条 损失承担原则****

89.1 发生不可抗力时，双方应各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

89.2 延迟履行期间发生的不可抗力合同一方当事人延迟履行，在延迟履行期间发生不可抗力，不免除其责任。

89.3 避免和减少不可抗力损失不可抗力发生后，甲方和乙方均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方没有采取有效措施导致损失扩的应对扩大的损失承担责任。

89.4 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    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    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，任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本合同。

不可抗力一经结束，尽快恢复履行义务。

89.5 因不可抗力导致工程或基础设施损坏的风险责任，双方另行协商。

## **第十七章 政府方的监督和介入**

### ****第90条 监督****

90.1 政府质监、安监、审计等部门的监督

（1）政府质监、审计部门有权随时对项目的施工质量、施工管理和资金使用进行监督和检查。

（2）政府质监、审计部门监督和检查的相关费用应由甲方按照有关规定负责承担。

（3）为开展相应的对项目施工情况的监督和检查，乙方应按要求为政府质监、审计部门的代表提供协助和必要的设备（包括临时的办公设备）。

（4）政府质监、审计部门未对施工工程的任何部分进行监督或抽检，并不意味着甲方放弃了本合同项下的权利，同时也不意味着乙方可以解除合同项下的任何义务。

90.2 甲方有权按照本合同的约定对项目实施予以监督检查。

### ****第91条 甲方的介入****

91.1 在乙方未违约情形下，项目实施过程中出现以下情形的，甲方拥有介入项目的权利：

（1）存在危及人身健康安全、财产安全或环境安全的风险；

（2）发生紧急情况，且政府合理认为该紧急情况将会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染，并且会影响项目的正常实施。

91.2 在乙方违约情形下的介入

（1）乙方出现放弃或视为放弃情形的，则甲方有权指定第三方取代乙方承担项目建设，以便实现完工。

（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，以确保项目的建设和完工。

（3）甲方介入项目的建设，不应被视为根据本合同承担了乙方的义务。

（4）乙方须允许甲方或其委托的第三方为此目的而出入项目场地。

91.3 因乙方违约情形下的甲方介入，所发生的费用由乙方承担。如甲方的介入依然无法补救乙方的违约，甲方有权提前终止合同。

## **第十八章 违约、提前终止及终止后处理机制**

### ****第92条 违约责任****

92.1 本合同签订后，各方均应严格按约履行义务，如有违反，应承担违约责任，并赔偿守约方由此造成的经济损失。乙方违约时，属于社会资本方责任的，该违约责任的承担不能损害甲方利益，该违约责任也视为社会资本方的违约（社会资本方应对甲方的损失部分予以补偿）。反之，乙方违约时，属于甲方责任的，该违约责任的承担不能损害社会资本方利益，该违约责任也视为甲方的违约（甲方应对社会资本方的损失部分予以补偿）。

92.2 甲方责任：

（1）在社会资本方提交建设期保函后超过    个月，因甲方原因，本项目仍未能实际施工的，甲方应按保函金额的    %额度、以人民银行同期同档贷款基准利率给予乙方补贴，自满    个月后的第一天起算。

（2）甲方未按照本合同的有关规定，向乙方支付本合同约定的相应的可行性缺口补助或甲方未按本合同约定支付的运营收益的，则乙方有权向甲方发出催告，如甲方在催告通知出具后的    日内仍未能支付的，则甲方除应支付应付未付的金额外，还应每日按照应付未付金额的    %另行向乙方支付滞纳金，滞纳金累计不超过项目总投资的    %。

（3）非因乙方或中标社会资本方原因而造成本项目不能在建设期内完工的，乙方不承担违约责任。如逾期不足        建设期相应顺延，计算建设期利息时，必须计入逾期时间。非因乙方或中标社会资本的方原因造成工期延误超过         的，由甲方和乙方届时协商可行性缺口补助的支付及延误补偿。

（4）监理人签发开工令后，因甲方原因延期开工在    日以内的，甲方按建设投资额的        承担违约金并承担乙方由此产生的损失；延期开工超过    日的，甲方须承担违约金人民币    万元，同时乙方可以提前解除本合同。

（5）本合同约定的其他情形。

92.3 乙方责任：

92.3.1 乙方逾期提交建设期履约保函超过    日的，应承担违约金人民币    万元，本合同自动解除。

92.3.2 乙方逾期支付工程项目征地拆迁费用及前期费用人民币    万元。按        承担违约金，超过    日的，应承担违约金人民币    万元，本合同自动解除。

92.3.3 监理人签发开工令后，因乙方原因延期开工在    日以内的，乙方按建设投资额的        承担违约金并承担甲方由此产生的损失；延期开工超过    日的，乙方须承担违约金人民币    万元，同时甲方可以提前解除本合同。

92.3.4 因乙方未及时支付施工企业工程款、材料款，包括农民工工资等，造成甲方损失的，应全额赔偿。甲方亦可在履约保证金中先行扣除。

92.3.5 竣工验收通过时，乙方有延误工期的，应承担工期延误违约金，工期延误违约金的计算按合同建安造价的        按实计算，且累计不超过合同建安造价的        。

92.3.6 本项目竣工验收确定的工程质量未达到本合同约定的质量标准，乙方应按合同建安造价的    %承担违约金。超过    日仍未整改达到合格标准，甲方有权提前终止合同，并将工程委托第三方修复。乙方应承担甲方由此产生的损失和工程的整改费用直至工程达到合格标准。

92.3.7 乙方未按时移交工程或未在合同解除后    日内撤离项目施工现场的，按合同建安造价的        计算违约金（按实计算至日）。

92.3.8 因乙方原因，合同提前解除的，乙方应承担违约金（合同其他条款中没有约定的，按人民币    万元计）并赔偿甲方由此产生的损失。

92.3.9 如果乙方发生以下任一行为，则视为其放弃了项目的施工，甲方有权解除合同：

（1）书面通知甲方已经终止项目的施工，并且不再重新开始施工；

（2）在开工日后    日内不能在场地内开始工程施工；

（3）在不可抗力结束后    日内不能重新开始施工；

（4）在完工日前，乙方擅自停止工程施工，或指示承包人从场地上撤走全部或关键的人员和设备。

但如果上述延误或停工是由于不可抗力的发生或甲方违反本合同所致，则不能视为乙方放弃施工。

92.3.10 乙方逾期不承担保修期修复责任的，按甲方委托第三方修复的实际费用    %承担违约金。

92.3.11 本合同约定的其他情形。

92.4 甲方有权按本合同约定的违约金计算方式提取履约保函项下金额。

### ****第93条 提前终止****

93.1 在合作期内，由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，由双方届时协商一致解决。

93.2 因甲方或乙方任一方违反本合同约定义务，构成根本性违约，守约方有权按照本合同约定，提前终止合同，并追究违约方违约责任。

93.3 甲方出现以下情形之一时，乙方有权终止合同：

（1）项目开工后，因甲方原因，累计延误工期超过    日（含    日）的；甲方逾期支付可行性缺口补助累计超过    日的；

（2）合同签订后，因甲方原因    日内未开工；

（3）本项目资产被        及以上政府部门没收、征收、征用或国有化，且乙方认为并合理证明其正常经营受到不利影响，乙方有权发出终止意向通知。

93.4 乙方出现以下情形之一的，甲方有权提前终止本合同：

93.4.1 乙方未按期支付履约保证金，超过    日；

93.4.2 监理人签发开工令后，乙方延期开工在    日以上（含    日）的；

93.4.3 开工后，在工程建设中有以下情形之一的：

（1）项目因乙方融资、质量、进度原因使工程实际进度比计划落后    个月及以上的；

（2）开工后未按期到位建设资金，或乙方未按工程建设投资额的    %支付工程进度款，或应付未付款欠款达到人民币    万元的；

（3）质量明显达不到要求的，经催告累计达到三次又不改正的；

（4）出现放弃施工情形的。

93.4.4 乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产；

93.4.5 乙方违反本合同约定出租、质押、转让项目经营权或擅自进行股权转让的；（除甲方指定的第三方经营机构经营外）

93.4.6 乙方未履行本合同项下的其它重要义务构成对本合同的实质性违约，并且在收到甲方说明其违约并要求补救的书面通知后    日内仍未能补救该实质性违约；

93.4.7 因中标社会资本方违反本项目《PPP协议》，导致甲方解除《PPP协议》的，本合同同时解除；

93.4.8 合同约定的乙方其他违约情形。

93.5 甲方或乙方依合同约定提前解除合同后，乙方必须于    日内撤离现场。逾期撤离的，按合同建安造价的        计算违约金（按实计算至日）。

93.6 因法律变更导致项目可行性受到严重不利影响的提前终止如果因法律变更导致本合同履行的可行性受到严重不利影响，双方应就如何继续履行本合同进行协商。如果双方无法在    日内或双方同意的更长时间内就如何继续履行本合同达成一致意见，乙方有权就该等不利影响进行评估，并向甲方提交评估报告。甲方应于收到乙方的评估报告之日起    日内或双方同意的更长时间内给予同意或提出反对意见，未作答复或不予同意但未提出合理理由的，视为甲方同意。在甲方同意或视为同意提前终止的情况下，乙方有权发出终止通知，终止合作期，发出终止通知之日即为提前终止日。合作期终止后，双方应按照第十章约定的程序完成移交。

### ****第94条 终止意向通知和终止通知****

94.1 终止意向通知

发出的任何终止意向通知应表述引起发出该通知的事件的详细的情况。在终止意向通知发出之后，双方应在    日或双方同意的更长的期间内协商采取避免本项目合作期终止的措施。在协商期内，双方应继续履行各自在本合同项下的除争议事项外的义务。

如果双方就将要采取的措施达成一致意见，并且/或者双方在协商期或双方同意的更长时间内纠正了违约事件，终止意向通知即自动失效。

94.2 终止通知

在协商期届满或双方同意的更长时间内之时，如果双方未达成一致；或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。

### ****第95条 临时接管****

95.1 在本合同所述乙方严重违约事件发生并持续时，乙方应继续履行本合同的规定，若乙方不继续履行本合同或该等事项对乙方根据本合同建设、运营和维护项目设施的能力产生严重不利影响，则甲方有权，但在任何情况下无义务临时接管本项目，替代乙方接管项目设施的建设和运营。在此情况下，乙方应承诺与甲方或其指定机构合作。

95.2 在甲方或其指定机构接管期间，甲方及其指定机构临时接管所产生的一切费用和风险由乙方承担。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函项下提取该款项。甲方无义务向乙方支付任何服务费，直至乙方按照本合同接替或承担项目设施的运营。

95.3 甲方有权在任何时候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，直到任何一方发出终止通知。

### ****第96条 提前终止的后果****

96.1 本合同终止后，双方在本合同项下不再有进一步的义务；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。

96.2 终止后的补偿

96.2.1 提前终止的情形：

96.2.1.1 双方协商一致的提前终止；

96.2.1.2 法律变更或政府行为导致的提前终止；

96.2.1.3 不可抗力导致的提前终止；

96.2.1.4 一方违约导致的提前终止96.2.1提前终止的回购方式：

（1）若项目合同提前终止，甲方按合同约定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）。

（2）因乙方违约，甲方提出提前解除合同的，已完工工程属合格工程的，在乙方承担合同约定违约金及甲方损失后，按实际投资额结算（需经        市财政局或审计局审核），已完工工程不合格的又没有在         个月内改正的，则应即刻将工程移交给甲方，由甲方另行选定施工单位修复该工程，修复费用及修复期间的损失由乙方承担（修复费用按        财政局或审计局审定），修复合格后，按合格工程投资额（由        财政局或审计局审核）扣减修复费用、合同违约金及甲方损失后，按实计算。支付方式均按合同约定每个月支付一次以等额本息方式支付（在审定后满         个月第一期支付，按运营期及投资回报率计算利息）。

（3）因甲方违约，乙方解除合同的，甲方按乙方实际工程投资额（经        市财政局或审计局审核为准）支付价款，该款在审核报告出具后的    日内支付，并按合同规定承担违约金。

（4）补偿金可参考下表确定：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条款号 | 本合同提前终止之情形 | 终止补偿金 |
| 1 | 甲方发出的终止（乙方违约） | 建设期终止时，为 A1-B+E |
| 运营期终止时，为 A2-B+E |
| 2 | 乙方发出的终止（甲方违约） | 建设期终止时，为 A1+B+E |
| 运营期终止时，为 A3+B+E |
| 3 | 法律变更或政府行为 | 建设期终止时，为 A1+B+E |
| 运营期终止时，为 A3+B+E |
| 4 | 不可抗力 | （A4-C-D）/2（协商解决） |

A1：经        市财政局审定的乙方实际投资；

A2：为审计价减已回收投资部分；

A3：为审计价减已回收投资部分；

A4：为经审计的乙方账面资产净值；

B：合同约定违约金、守约方损失；

C：为发生不可抗力情形时，根据本协议及相关保险合同约定，乙方（含贷款方）实际获得的保险赔款；

D：为发生不可抗力情形时，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（如有）；

E：为终止后根据本合同的约定，乙方应向甲方移交运营维护所需的零部件、备品备件和其他物品的合理评估值。

若属甲方发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金即“A1-B+E”或者“A2-B+E”的值为负数；或者不可抗力情形下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。

96.3 提前终止后的退出

提前终止后，乙方应在    日内与甲方或甲方指定的主体完成工程建设或运营交接并撤离现场。因违约导致的终止产生的接管费用由违约方支付；若双方均无过错，提前终止产生的接管费用由双方各自承担。

## **第十九章 适用法律及争议解决**

### ****第97条 争议解决****

因履行本合同所产生的争议适用中华人民共和国法律。双方应尽可能通过友好协商解决争议。协商不成，任何一方均可向        仲裁委员会提起仲裁，按照该会的仲裁规则进行仲裁。

### ****第98条 无争议部分继续履行****

发生争议期间，各方对合同无争议部分应当继续履行，除法律规定或另有约定外，任何一方不得以发生争议为由，停止项目运营。

## **第二十章 保密**

### ****第99条 保密义务****

双方当事人应当就本合同的内容、双方之间的协商及从对方取得的文件资料、知悉的商业信息等（以下简称“保密信息”）保密，除非本合同明示许可，双方当事人不得为除本项目所必需以外的目的使用或各任何实体或第三方批露上述保密信息的任何部分，但为了获得相关的政府许可或执照和已经获得预告书面许可的情况除外；双方当事人应采取一切必要措施防止第三方获得信息或以任何方式使用保密信息。

### ****第100条 资料运用****

从对方取得的文件资料只用于执行本合同的目的，并将其按保密件处理，交第三方使用或向第三方批露也仅系执行本合同需要。

### ****第101条 保密期限及人员****

本保密条款在本合同终止后    年内仍然有效，双方应当把相应的保密责任贯彻至雇员及第三方，只要他们与执行本项目有关。

## **第二十一章 合同生效**

### ****第102条 合同生效****

本合同自双方法定代表人或授权代表签字、并加盖公章后成立，本合同自双方代表签字、盖公章后成立，符合本合同第6条约定后生效。未尽事项，双方另行协商。

## **第二十二章 其他**

### ****第103条 有效性****

本合同任何条款的无效不影响其他条款的有效性。

### ****第104条 通知****

对本合同履行过程中的通知、申请等应以书面形式作出。派人送达的，应当有签收人签名或单位签章；用挂号信、特快专递、电报传真、电子邮件方式送达的，按照下列地址送达：

甲方：        。

联系人：        。

地址：        。

邮编：        。

传真：        。

Email：        。

乙方：        。

联系人：        。

邮编：        。

传真：        。

Email：        。

一方若须改变上述地址和联系方式的，应于变更后    日内书面通知对方。未通知的，视为未变更。

### ****第105条 份数****

合同一式    份，甲乙双方各执    份。

### ****第106条 附件****

本合同的附件与本合同具有同等法律效力，如附件与本合同正文之间的条款出现矛盾冲突，以本合同约定的内容为准。如有补充协议或承诺函的，优先于本合同约定。

106.1 立项批复

106.2 初步设计的批复

106.3         市/区/县人民政府同意本项目采用PPP模式建设的批复

106.4 物有所值评价报告

106.5 财政承受能力评估报告

106.6 本项目纳入PPP项目库证明

106.7 实施方案

106.8 项目政府采购磋商文件

106.9 中标社会资本方响应文件

106.10 施工图

106.11 履约保函

106.12 PPP协议