

濮阳经济技术开发区存量国有资产 经营权转让项目

合作协议

甲方：濮阳经济技术开发区财税金融工作局

乙方：濮阳经济技术开发区城市建设投资有限公司

二〇二六年

本协议由下列双方于 2026 年 9 月在河南省濮阳市经开区签订：

甲方：濮阳经济技术开发区财税金融工作局，系按照中华人民共和国（下称“中国”）法律组建和存续的濮阳经开区管委会（下称“区管委会”）下属的政府职能部门。地址：河南省濮阳市中原路 440 号。

乙方：濮阳经济技术开发区城市建设投资有限公司，地址：濮阳市中原路与濮上路交叉口东北角。

鉴于：

- 为加快盘活濮阳市经开区国有经营性资产，进一步提高资产运营效率，引入社会资金、丰富融资渠道，创新基础设施建设和运营模式，经研究，濮阳经开区管理委员会（以下简称“区管委会”）决定实施濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目（下称“本项目”或“项目”），并授权甲方作为本项目的实施机构，由甲方代表区管委会与乙方签订本协议，并负责后续的项目建设、运营管理进行监管以及相关资产、设施的接收等工作。
- 甲方采用公开招标的方式确定 濮阳经济技术开发区城市建设投资有限公司 为本项目的中选经营方。
- 甲乙双方特此订立本协议，以约定双方在本项目的投融资、建设、项目经营权转让、运营管理维护的权利和义务，并在经营权转让期届满后根据本协议的约定由甲方或甲方指定单位接收项目相关资产及设施并收回项目经营权。

为此，甲乙双方达成如下合同，共同遵守执行：

目 录

第1条 定义和释义	1
1.1 定义	1
1.2 释义	6
1.3 协议目的	6
1.4 协议生效条件	7
1.5 协议构成及优先次序	7
第2条 项目概况	9
2.1 项目概况	9
2.2 项目总投资	10
第3条 经营权	12
3.1 经营权	12
3.2 经营权相关约定	13
3.3 对乙方经营行为的限制	13
第4条 声明和保证	14
4.1 甲方的声明	14
4.2 乙方的声明	14
第5条 双方的权利和义务	16
5.1 甲方的主要权利	16
5.2 甲方的主要义务	17
5.3 乙方的主要权利	18
5.4 乙方的主要义务	18
第6条 经营权的转让	21
6.1 转让范围	21
6.2 经营权转让期	22

6.3 转让小组	22
6.4 经营权转让日前应完成的工作	22
6.5 转让价款	23
6.6 付款方式	23
6.7 付款程序	23
6.8 经营权移交及责任风险	23
6.9 转让的效力	24
6.10 转让税费	24
6.11 产权证	24
6.12 存量建筑改造项目内容	24
第7条 项目投资计划及资金筹措	26
7.1 项目总投资和投资计划	26
7.2 资金筹措	26
7.3 甲方提供的投融资支持	27
7.4 融资交割	27
7.5 项目公司的成立	28
第8条 项目前期工作	29
8.1 项目前期工作范围和实施分工	29
8.2 前期工作要求	30
8.3 甲方提供的资料	30
8.4 履行审批程序	31
第9条 工程建设	32
9.1 政府方提供的建设条件	32
9.2 项目建设总要求	32
9.3 进度控制	33

9.4 建设内容的调整	36
9.5 资金管理和投资控制	37
9.6 工程招标	37
9.7 工程变更管理	39
9.8 工程验收	41
9.9 审计	42
9.10 质量控制	43
9.11 建设期保险	44
第10条 土地使用权	46
10.1 土地使用权	46
10.2 对土地使用的限制	46
第11条 项目设施的运营和维护	47
11.1 运营维护工作	47
11.2 暂停服务	49
11.3 未履行维护义务	51
11.4 安全应急管理	51
11.5 监督、考核与评估	51
第12条 履约担保	53
12.1 履约保函的开具	53
12.2 履约保函类型及金额	53
12.3 乙方履约保函有效期	53
12.4 乙方履约保函的提取	54
12.5 恢复履约保函的金额	54
12.6 乙方履约保函的解除	54
12.7 不当提取保函	55

第 13 条 收益取得方式、价格和收费的确定和调整	56
13.1 经营收入	56
13.2 收费渠道和方式	56
13.3 服务价格及调整	57
13.4 运行成本的监审	57
第 14 条 保险	58
14.1 保险的目的	58
14.2 保险的原则	58
第 15 条 经营权转让合作期满时的收回	59
15.1 经营权转让合作期满移交日	59
15.2 收回范围	59
15.3 收回标准	60
15.4 经营权收回程序	60
15.5 收回后项目的运营维护	60
第 16 条 不可抗力	61
16.1 不可抗力事件	61
16.2 免于履行	61
16.3 不可抗力发生后的处理程序	62
16.4 损失的承担及时间顺延	62
16.5 减少损失的责任和协商	62
16.6 不可抗力造成的本协议终止	63
第 17 条 合同的提前终止	64
17.1 协议提前终止的事由	64
17.2 乙方严重违约事件	64
17.3 甲方严重违约事件	65

17.4 不可抗力导致的提前终止	66
17.5 法律变更导致的提前终止	66
17.6 提前终止后的补偿	66
17.7 协议提前终止的解除程序	67
17.8 协议解除后的财务安排	68
17.9 协议解除后的项目移交	69
17.10 协议解除的其他约定	69
第18条 一般补偿及其他违约赔偿	71
18.1 一般补偿	71
18.2 其他违约赔偿	72
第19条 争议的解决	73
19.1 双方友好协商解决	73
19.2 诉讼	73
19.3 争议解决期间本协议的履行	73
第20条 其他条款	74
20.1 合同的解释规则	74
20.2 保密	75
20.3 廉政和反腐	76
20.4 合作义务和预先警告通知	76
20.5 合同文字和文本	76
20.6 生效	76
20.7 未尽事宜	76
附件1 项目绩效考核方案	78
附件2: 项目实施方案及实施机构授权批复	87
附件3: 区管委会关于项目经营权评估结果及转让事宜的批复	89

第1条 定义和释义

1.1 定义

在本协议中，下列术语具有如下含义：

- | | |
|---------|--|
| “甲方” | 指濮阳经济技术开发区财税金融工作局。 |
| “乙方” | 指甲方通过公开招标确定的项目中选经营方。 |
| “本项目” | 指濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目，具体范围详见本项目第2条项目概况。 |
| “中选经营方” | 指本项目实施机构采用公开竞争方式选定的由其承担项目投融资、建设、运营的经营企业。 |
| “政府方” | 指中华人民共和国河南省濮阳市濮阳经开区管理委员会及其组成部门的统称，包括实施机构。 |
| “实施机构” | 指濮阳经开区管理委员会授权的代表政府授权中选经营方经营权的政府职能部门，即濮阳经济技术开发区财税金融工作局。 |
| “项目公司” | 指乙方为实施本项目而按照适用法律规定及采购文件要求组建的特殊目的公司。 |

“本协议/本协议” 指甲方与乙方之间签署的《濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目经营权转让合作协议》及其附件,以及日后可能签署的任何本协议之补充修改协议和附件,上述每一文件均被视为本协议的一部分。

“不可抗力” 指具有第 16.1 条款所规定的含义。

“本项目/项目” 指濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目。

“法律变更” 指在本协议生效日后,中国任何政府部门颁布、修改、废除或重新解释任何适用法律,导致:

(a) 适用于乙方或由乙方承担的税(费)发生变化;

(b) 项目投融资、建设、运营、维护和移交要求发生变化;

(c) 适用上述法律变更的结果导致增加乙方的资本性支出或运营成本,而严重损害其预期利益的情况。

“工作日” 指中国法定节假日和双休日以外的公历日。

- “经营权合作期”** 指具有本协议第 2.1.3 条款规定的含义。
- “谨慎运营惯例”** 本协议中“谨慎运营惯例”仅针对本项目养老服务及物业租赁服务的运营，指根据适用法律的规定应遵守的运营惯例和在中国的大部分养老服务运营者为运营维护同类项目所通常采用或接受的惯例、方法和做法以及通行的国际惯例和方法。
- “批准”** 指根据本协议的规定为乙方或为乙方将要进行的任何与本项目正常建设及运营有关的项目进行融资、建设、运营、维护和收回而需从政府部门获得的书面许可、执照、同意或授权。
- “生效日”** 指甲方和乙方正式签署本协议之日期，如果双方签署日期不一致，则以较晚日期为生效日。
- “开工日”** 指项目工程开始施工之日，具体日期以项目监理工程师发出的开工令为准。
- “建设期”** 指开工日起至全部工程竣工并通过验收的日期。
- “运营期”** 指本项目经营权移交经营方并正式进入运营期之日至合作期届满的时间。

“适用法律”	指适用的中国法律法规、规章、地方性法规、司法解释以及政府部门颁布的需强制性执行的标准、规范。
“经营权转让日”	指具有本协议第 6.4 条款规定的含义。
“经营权”	指具有本协议第 3.1 条款规定的含义。
“经营收入”	指乙方为用户提供物业出租和养老服务而向用户收取的租赁费、床位费、餐饮费、护理费、停车费、充电服务费等。
“违约”	指本协议签约任何一方未能履行其在本协议项下的任何义务，而且这种违约不能归咎于另一方违反本协议的作为或不作为或不可抗力等。
“项目设施”	指与养老服务及项目公司经营相关的设施、设备包括房屋、家具、设备等所有构筑物和设施设备。
“一般补偿事件”	指乙方按本协议第 18.1 条款规定有权获得补偿的任一事件。
“履约保函”	指乙方按照协议约定向甲方提交的为保证协议履行的银行保函。
“融资文件”	指与项目相关的贷款协议、担保协议及其他文件，不包括与提供履约保函相关的文

件。

“收回日”

指本项目经营权转让期结束后的第一个工作日，或经双方书面同意的甲方或区管委会指定其他机构收回项目经营权的其他日期。

“运营年”

指本项目经营权转让期内任一年度期间，第一个运营年应在本项目经营权转让日开始，至运营满一年之日。

“运营日”

指每日从 00:00 时开始至同日 24:00 时结束的二十四小时。

“转让价款”

指具有本协议第 6.5 条款规定的含义。

“政府或政府部门”

指：

(a) 中国国务院及其下属的部、委、局、署，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；

(b) 河南省人民政府及其下辖政府职能部门；

(c) 濮阳市人民政府及其下辖政府职能部门；

(d) 濮阳经开区管理委员会及其下辖政府职能部门。

LPR

指全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率 LPR。

1.2 释义

1.2.1 在本协议中，除非另有明确规定，下述词语的释义如下：

- (a) “日” “月” “年”均指公历的日、月、年；
- (b) “一方”指按适用情况分别指甲方或乙方，包括其继承人和允许的被让与人或受让人；“双方”指甲方和乙方，包括其继承人和允许的被让与人或受让人；
- (c) 除非上下文另有所指，“元”指人民币元；
- (d) “包括”指包括但不限于；
- (e) 若规定支付任何款项或提交任何书面材料之日不是工作日，则应在该等日期后的第一个工作日支付或提交；
- (f) 所指的“维护”应始终解释为“日常维护”，不包括重置与更新；
- (g) 任何条款、附表或附件指本协议的条款、附表或附件；
- (h) 除非另有表述，时间应被解释为北京时间。

1.2.2 标题仅为方便之用，不影响解释。

1.3 协议目的

通过订立本协议，明确在濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目实施过程中政府方和经营企业的权利和义务，规定服务的质量标准、定期评价和监督机制等项目核心边界条件，保障公共利益，确保双方在协议期间内能够按照合同规定履行各自的权利和义务，确保经营企业能提供符合要求的高质量服务，保障项目的顺利实施和可

持续运营。

1.4 协议生效条件

本协议自双方法定代表人或各自正式授权的代表正式签署并加盖公章之日起开始生效。

1.5 协议构成及优先次序

1.5.1 协议构成

本协议由以下构成：

- (a) 项目实施过程中形成的本协议的补充协议或变更协议；
- (b) 本协议正文和附件；
- (c) 双方约定的构成本协议组成部分的其他文件。

1.5.2 优先次序

(a) 前款所列文件构成本协议整体，互相补充，若有不明确或不一致之处，以前款所列次序在先者为准；

(b) 同一顺序中的文件有不同约定的，以日期在后的文件为准。但甲、乙双方另有约定的除外。

1.5.3 协议附录

达成本协议过程中形成的以下附录，用于需要对本协议条款释义时参考：

- (a) 乙方获得的中标通知书；
- (b) 双方在本协议谈判阶段签署的备忘录或共同确认的会议纪要中未纳入本协议的内容；

(c) 乙方的投标文件（包括投标人在评标期间递交和确认并经招标人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等，但不包括未被招标人接受的偏差意见）；

(d) 招标文件（含招标文件补充文件）。

第2条 项目概况

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称

濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目。

2.1.2 项目类型

本项目属于存量+改建项目

2.1.3 合作期限

项目合作期设置为 20 年，自项目经营权转让完成之日起进入运营期，项目整体建设期为 1 年，运营期 19 年。

2.1.4 项目地点

本项目选址于濮阳经济技术开发区黄河大道与 020 乡道交叉口林海花园（二期）南门西原皇甫液化气站和黄河大道与 024 乡道交叉口北 300 米原林海花园俱乐部。

2.1.5 项目基本情况

（1）存量资产内容

拟转让经营权存量资产包括：（1）林海花园俱乐部原本作为小区配套建筑，总建筑面积约 3461.37 平方米，内部为单层建筑，总层高约 10 米左右。（2）原皇甫液化气站，总建筑面积 1017.08 平方米。另外还包括其配套用房 104 平方米。（3）林海花园社区配套用房 5341 平方米。

（2）经营权价值

根据本项目前期资产评估情况及区管委会关于项目资产评估结

果的相关批复，本项目涉及存量资产经营权价值评估结果为 6023.86 万元。根据乙方实际中标情况，本项目涉及存量资产经营权转让价款为 60841000 元。

（2）存量建筑改造项目内容

一是养老中心建设。在现状皇甫液化气站和林海花园俱乐部的基础上更新改造，建成拥有 272 张床位的养老中心，总建筑面积约 10812.92m²。其中皇甫液化气站目前基础装修已完成，共设有 36 间房间，建筑面积约 1017.08m²，建设床位 52 张。另外有独栋配套用房 104m²；林海花园俱乐部现有建筑面积 3461.37m²，内部进行改造后增加建筑面积 6230.47m²，共建设床位 220 张。

二是对林海花园俱乐部和皇甫液化气站现有场地进行改造及充电桩建设。项目范围内包括 55 个停车位，在停车场内建设 15 个充电桩，充电桩单个功率为 60kW。

三是养老中心及社区配套用房等基础设施更新改造、房屋修缮等。目前现有社区配套用房 5341m²，基本处于正常使用状态。

2.2 项目总投资

2.2.1 投资规模

本项目为濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目，项目总投资包括存量资产经营权评估价值及林海花园社区公共养老服务提升工程投资，存量资产经营权转让价款为 6084.1 万元，林海花园社区公共养老服务提升工程静态总投资 1889.51 万元，建设期利息 226 万元，合计项目总投资为 8199.61 万元。

2.2.2 资金来源

本项目资本金为 1699.61 万元，占总投资的 20.73 %，由乙方以货币出资；其余 6500 万元由项目公司通过银行贷款等其他合法方式筹集。

第3条 经营权

3.1 经营权

3.1.1 存量资产内容

拟转让经营权存量资产包括：（1）林海花园俱乐部原本作为小区配套建筑，总建筑面积约 3461.37 平方米，内部为单层建筑，总层高约 10 米左右。（2）原皇甫液化气站，总建筑面积 1017.08 平方米。另外还包括其配套用房 104 平方米。（3）林海花园社区配套用房 5341 平方米。

3.1.2 项目经营权范围

甲方按照适用法律规定授予乙方在本项目经营权转让期内独家且排他性的占有、使用、收益、管理、运营和维护项目设施，具有本项目的经营权、收益权、使用权以及相关权益，提供项目范围内养老服务社区配套物业租赁服务等，并获得收取养老服务收入、物业租赁收入的权利。本项目资产所有权仍由政府方持有，不随经营权的转让而发生变更，乙方有权在本项目经营权转让期内占有、使用本项目资产并获取相应收益。

非因公共利益或公共安全需要，甲方在本项目经营权转让期内不得对资产所有权进行处分。确需对资产所有权进行处分的，甲方应事先征求乙方同意，并保障乙方所享有的项目经营权和权益不受损害。

3.2 经营权相关约定

3.2.1 本项目经营权转让期满时，除本协议另有约定外，乙方应依照本协议第 15 条的规定配合甲方或甲方指定其他机构完成对本项目经营权的无偿收回以及项目设施的移交。

3.2.2 本项目经营权转让期内，为了项目融资需要，乙方可依法依规并在取得甲方同意的情况下质押其根据本协议获得的相关权利和权益。

3.2.3 除非依据本协议提前终止，乙方的项目经营权在项目合作期内始终保持有效。

3.3 对乙方经营行为的限制

3.3.1 在本项目经营期内乙方减少注册资本、变更经营范围，应按适用法律执行并需事先报经甲方书面同意。

3.3.2 乙方中标后根据项目及甲方需要，成立专门的项目公司，负责开展项目的投融资、建设及运营维护工作。则在本项目经营期内未经甲方书面同意，项目公司不得从事任何与本项目无关的经营活动或对本项目以外的其他项目进行投资、资金借贷及借贷担保（包括为其股东债务提供任何形式的担保）等行为，不得承担其股东的债务。

第4条 声明和保证

4.1 甲方的声明

甲方在此向乙方声明，在本协议生效日：

4.1.1 本项目已经区管委会同意实施。

4.1.2 甲方具有签署和履行本协议的法人资格和能力。

4.1.3 甲方已获得区管委会的授权，作为本项目实施机构，具有转让本项目经营权的权利。

4.1.4 甲方向乙方转让的本项目经营权及移交（接收）的项目设施权属清晰，不存在任何权利负担或者其他影响乙方开展本协议项下经营活动的障碍。

4.1.5 本协议一经签订，即对甲方具有完全的法律约束力，签订和履行本协议的条款、条件、义务不会导致甲方违反法律法规、规章、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定；不会导致甲方违反其与第三方合同的条款、条件和承诺；也不会引致任何利益冲突。

4.1.6 甲方所披露的信息都是真实、准确和完整的，不存在虚假和隐瞒。

4.2 乙方的声明

乙方在此向甲方声明，在本协议生效日：

4.2.1 乙方是一家根据中华人民共和国法律合法成立和有效存续的公司，根据中国法律法规取得营业执照、营业许可和其他政府批准，根据中国法律法规、公司章程开展营业，具有签署和履行本协议的资格和能力。

4.2.2乙方已经取得了与签署和履行本协议有关的一切内部、外部的授权和许可，本协议一经签署，即对乙方具有完全的法律约束力，签署和履行本协议的义务、条款和条件不会导致乙方违反法律法规、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定；不会导致乙方违反其与第三方合同的条款、条件和承诺；也不会引致任何利益冲突。

4.2.3乙方保证用于履行本协议项下义务的资金来源是合法的，并且乙方对该等资金具有完全的控制权和支配权。

4.2.4乙方保证与本协议所述相关的所有重要文件、资料、陈述和信息已经向甲方悉数披露，并且，其依本协议向甲方提供的所有重要文件、资料、陈述和信息是真实、准确和完整的，不存在故意隐瞒或重大遗漏。

第5条 双方的权利和义务

5.1 甲方的主要权利

5.1.1有权对项目公司融资情况、建设资金到位情况及支付使用情况进行监督；

5.1.2项目的设备、材料、施工的采购依法应当招标的，甲方有权对此进行监督；

5.1.3有权在本项目工程建设期要求项目公司提交建设相关文件（包括但不限于施工文件、建设进度和质量控制报告等）并对项目设施的建设进行监督，如发现存在违约情况，有权根据协议进行违约处理；

5.1.4有权在本项目运营维护期间要求项目公司提交运营维护记录并对项目设施设备的运营维护情况进行监督，对安全质量进行评估，如发现存在违约情况，有权根据协议进行违约处理；

5.1.5在发生协议约定的乙方严重违约事件时有权（但不得被要求）介入，暂代乙方运营和维护项目设施，并根据协议约定及法律规定追究其违约及赔偿责任；

5.1.6按照有关法律法规和政府管理的相关职能规定，行使政府监管的权力；有权按照本协议的约定制定/完善绩效考核标准，并依据考核标准对乙方进行考核，根据考核结果对乙方进行奖励/处罚。

5.1.7按照有关法律法规和政府管理的相关职能规定，行使政府监管的权力；有权按照协议的约定，对项目的运营情况进行定期运营评价；

5.1.8合作期届满时，有权无偿取得本项目设施；

5.1.9法律法规、招标文件和本协议等本项目有效的法律文件约定的其他权利。

5.2 甲方的主要义务

5.2.1在本项目成交通知书发出后约定时间内,与乙方签订本协议,授予乙方本项目的经营权;

5.2.2协助乙方处理其与相关政府部门的关系,以便顺利推进项目建设环节各项行政审批手续的申报和审批工作,确保在协议签订时已取得了必要的行政审批手续,包括但不限于立项批复、环境影响评价手续等;

5.2.3在权限和管辖范围内,协助乙方完成运营所必须的政府批文,加快相关审批流程,协调解决与本项目关联的事宜;

5.2.4协助乙方依法办理金融机构贷款要求的相关手续;

5.2.5协助乙方取得适用法律规定的可适用于乙方的各项减、免税和优惠政策;

5.2.6按合同约定授予乙方项目经营权,保证乙方对本项目经营权的独占性;

5.2.7在合作期内,确保向乙方提供实现项目经营权所需的必要条件;

5.2.8发生协议规定的一般补偿事件时,给予乙方合理补偿;

5.2.9当本协议提前终止时,根据本协议的约定对乙方进行补偿;

5.2.10依据适用法律和协议规定对乙方进行监督检查时,不应不合理地干预项目的正常建设、运营和维护;

5.2.11法律法规、招标文件和本协议等本项目有效的法律文件约定的其他义务。

5.3 乙方的主要权利

5.3.1有权获得本项目的经营权，并且对其具有独占性；

5.3.2按照法律法规规定和协议约定，享有并行使本项目的投资权、建设权及项目管理权、运营权；

5.3.3依据相关法律法规确定本项目施工总承包商、专业分包商、设备材料供应商等项目参建单位；

5.3.4有权按照本协议的约定，负责投资、建设、运营、维护项目资产及附属设施，获得养老服务收入和物业租赁收入等；

5.3.5为筹措本项目的融资资金，有权将经营权进行质押，但这种质押只能用于本项目及后续必要的改扩建；

5.3.6在发生本协议中约定的政府方违约时，有权根据协议约定及法律规定追究其违约及赔偿责任；

5.3.7在本项目提前终止时，根据协议约定获得补偿；

5.3.8享受适用法律规定的可适用于乙方的各项减、免税和优惠政策；

5.3.9法律法规、招标文件和本协议等本项目有效的法律文件约定的其他权利。

5.4 乙方的主要义务

5.4.1接受政府方对乙方融资情况、资金到位情况及资金使用情况的监督；

5.4.2负责按适用法律的要求及时办理项目的工程报建手续，并承担相应费用；

5.4.3按照适用法律和协议要求，筹措项目全部建设资金，并负责本项目投融资、建设以及运营维护，并自行承担相关费用、责任和风险；

5.4.4按照本协议约定方式接受政府方对乙方资金到位情况及资金使用情况的监督；

5.4.5接受甲方及相关政府相关部门根据适用法律和本协议的规定进行的监督、检查和临时接管，并提供相关资料；

5.4.6在运营期内，根据本协议的规定，自行承担费用、责任和风险，管理、运营维护项目涉及的存量资产及相关设施，购买运营期保险并提交运营期履约保函；

5.4.7未经政府方同意，不得擅自决定中断项目运营和维护、解散、歇业；

5.4.8根据民政部门、市场监督管理局等有关单位的要求，依法开展养老服务和物业租赁服务；

5.4.9遵守有关公共卫生和安全的适用法律及本协议的规定，履行节能环保、保护环境、安全生产等公共责任；

5.4.10乙方应接受政府相关职能部门和甲方根据适用法律和协议的规定对乙方运营和维护设施的监督管理，并为政府相关职能部门、甲方或政府指定的其他机构履行上述监督管理权利提供相应的工作条件，并应根据协议以及政府相关职能部门和项目实施机构的要求，及时向其报送有关资料；

5.4.11乙方应依据适用法律和协议约定接受社会公众的监督；

5.4.12如未来政府方利用本项目申请国家专项资金的，乙方应尽最大努力提供协助；

5.4.13乙方应接受甲方或政府指定的其他机构依据适用法律和协议的规定对其进行的临时接管和其他管制措施；

5.4.14乙方应遵守在紧急情况下接受政府征用的义务；

5.4.15除另有约定外，依法缴纳因实施本项目应缴纳的税款和政府规费；

5.4.16项目合作期届满时，将项目资产及相关权益无偿完好、无债务、无法律纠纷、不设定担保地移交给甲方或政府指定的其他机构；

5.4.17乙方应具备应急处理能力，及时配备应急处理设施，并制定有效的应急处理预案；

5.4.18法律法规、招标文件和本协议等本项目有效的法律文件约定的其他义务。

第6条 经营权的转让

6.1 转让范围

6.1.1在经营权转让日，并以满足第 6.4 条款所列条件为前提，甲方应向乙方转让：

- (a) 甲方对林海花园俱乐部（3461.37平方米）、原皇甫液化气站（1121.08平方米）、林海花园社区配套用房（5341平方米）等资产的占有、使用和收益的权利。
- (b) 关于项目设施的所有操作手册、操作摘要、转让札记、设计图纸、文件以及运营和维护项目设施所必需的技术资料、项目设施设备清单，使乙方可以正常运营、维护本项目。

6.1.2上述移交的项目设施的所有权在经营权转让期内由甲方所有，在经营权转让期内不得对资产进行处分。

6.1.3甲方不得将以上确认产权的资产进行抵押融资等活动，且权证的办理及变更前后均不改变乙方使用土地及资产的权利。如因土地使用权和产权证不明晰的原因与第三方发生法律纠纷，由甲方承担相应责任和风险。

6.1.4移交时甲方转让的本项目经营权不附带任何债务，无论这种负债、义务和责任是已知、未知或潜在的，已经结清或尚未结清的，属于附有条件的还是确定的。上述负债、义务和责任应包括但不限于与本项目经营权相关的所有负债、义务和责任，诸如贷款、应付账款、任何形式的债务、保证责任。

6.2 经营权转让期

6.2.1除依本协议第 17 条提前终止，本项目经营权转让合作期为二十（20）年，自经营权移交至乙方之日起算。

6.2.2本协议根据适用法律或甲、乙双方约定被提前解除时，届时本项目的经营权转让期于本协议解除之日起自动终止。

6.3 转让小组

甲方和乙方分别委派三（3）名人员共同组建成立转让小组，具体负责本项目经营权转让前期工作。

6.4 经营权转让日前应完成的工作

本项目经营权转让日为甲乙双方签订移交（接收）工作完成确认书后的第一个工作日，经营权转让日前应完成的工作具体如下：

6.4.1乙方收到了甲方提供的有关项目存量资产及其配套设施的相关资料 and 文件；

6.4.2甲乙双方对本项目经营权范围内涉及的区域、设施设备、建构物进行了清点与核查，并在移交（接收）清单中签字确认；

6.4.3甲方已取得授权同意转让本项目经营权的批准；甲方已取得区管委会或有关主管单位就实施本项目的相关批准或批复，并且上述批准或批复已生效；

6.4.4本协议已正式签署并已生效；

6.4.5甲乙双方认为经营权转让需要完成的其他工作均已完成；

6.4.6上述工作全部完成后，甲乙双方应签订移交（接收）工作完成确认书。

6.5 转让价款

6.5.1 本项目存量资产 20 年经营权的转让价款金额为 ¥ 60841000.00 元，大写：人民币 陆仟零捌拾肆万壹仟元整。

6.6 付款方式

6.6.1 自《经营权转让合作协议》签订生效之日起 180 日内，乙方应向甲方支付转让价款的 **【100】** %，即 ¥ 60841000.00 元，大写：人民币 陆仟零捌拾肆万壹仟元整。

6.6.2 若因非乙方原因导致无法在约定时间内付清转让价款的，甲乙双方另行协商确定解决方式。

6.7 付款程序

6.7.1 本项目经营权转让收入属于政府非税收入。依据《政府非税收入管理办法》（财税〔2016〕33 号）第十七条规定，非税收入应当全部上缴国库。乙方应将本项目经营权转让价款支付给甲方指定账户。

6.7.2 乙方支付给甲方的上述转让价款应付至甲方向乙方提供的中国境内的银行账户。甲方应通知乙方其收款的银行账户的细节，说明该银行账户的银行账号和账户户名。甲方在收到上述转让价款后，向乙方提供相关票据。

6.8 经营权移交及责任风险

在经营权转让日，甲方将本项目经营权转让给乙方，乙方从经营权转让日起享有本项目经营权范围内的项目设施的投资、建设、占有、使用和收益的权利，并负责按照本项目经营权的范围以及第 11 条约定的运营维护内容，负责相应的运营费用，并承担相关的运维管理风

险。

6.9 转让的效力

6.9.1自经营权转让日起,乙方作为受让方获得本项目对应资产经营权,乙方享有设施资产除处分权之外的占有、使用、收益的权利。

6.9.2经营权转让后,甲方仍具有项目资产所有权及土地使用权,不再对其拥有占有、使用、收益的权利,且经营期内不得对资产进行处分。所转让的资产之运营、维护的权利和义务属于乙方;甲方运营和维护的权利和义务即应终止,但本协议或其他项目协议另行规定的权利和义务除外。

6.10 转让税费

甲乙双方应各自负责因项目存量资产经营权的转让所引致的各自全部税费和开支,并应自费取得各自所需的上述转让的全部批准。

6.11 产权证

若经营权对应存量资产的权证尚未办理成功,确需办理的由甲方负责解决和办理,办理完成后甲方保留其所有权,经营权为乙方所有。

6.12 存量建筑改造项目名称

本项目依托皇甫液化气站、林海花园俱乐部及周边社区配套房屋等现有建筑设施进行改造升级,建成林海花园社区养老服务中心,打造 15 分钟便民生活圈。项目涉及林海花园社区公共养老服务提升工程建设内容如下:

一是养老中心建设。在现状皇甫液化气站和林海花园俱乐部的基础上更新改造,建成拥有 272 张床位的养老中心,总建筑面积约 10812.92m²。其中皇甫液化气站目前基础装修已完成,共设有 36 间

房间，建筑面积约 1017.08m²，建设床位 52 张。另外有独栋配套用房 104m²；林海花园俱乐部现有建筑面积 3461.37m²，内部进行改造后增加建筑面积 6230.47m²，共建设床位 220 张。

二是对林海花园俱乐部和皇甫液化气站现有场地进行改造及充电桩建设。项目范围内包括 55 个停车位，在停车场内建设 15 个充电桩，充电桩单个功率为 60kW。

三是养老中心及社区配套用房等基础设施更新改造、房屋修缮等。目前现有社区配套用房 5341m²，基本处于正常使用状态。

根据经开区发改部门关于本项目的相关可研批复，本项目涉及存量建筑改造项目总投资估算为 1919.51 万元，项目建设期为 1 年。

第7条 项目投资计划及资金筹措

7.1 项目总投资和投资计划

7.1.1 项目总投资

(a) 根据本项目已取得相关部门批复的资产评估报告、实施方案及项目中标情况，本项目项目总投资包括存量资产经营权评估价值及林海花园社区公共养老服务提升工程投资，存量资产经营权转让价款为6084.1万元，林海花园社区公共养老服务提升工程静态总投资1889.51万元，建设期利息226万元，合计项目总投资为8199.61万元。

(b) 项目总投资最终以审计部门出具的竣工决算审计报告作为依据，根据相关法律规定及本协议相关约定确定。

7.1.2 投资计划

- (a) 本协议签署后，乙方应制定投资计划，说明项目投资计划、项目前期工作资金安排和资金到位计划。
- (b) 在建设实施期间，当工程投资因各种原因出现较大幅度变化时，乙方应根据实际情况适时调整项目投资计划。

7.2 资金筹措

7.2.1 资本金

(a) 依据本项目实施方案及乙方的投标文件，本项目资本金为1699.61万元，占总投资的20.73%，由乙方以货币出资；其余6500万元由项目公司通过银行贷款等其他合法方式筹集。存量经营权转让价款中配套的资本金由乙方按照转让价款支付进

度及比例进行匹配；工程建设部分由乙方按照工程建设进度进行配套；资本金应及时到位，不得影响经营权转让价款的支付及工程建设进度。

(b) 本项目的资本金由乙方以货币方式实缴出资。

(c) 乙方需确保本项目所使用项目资本金来源和筹措方式合法合规。

7.2.2 融资资金筹措

(a) 项目资本金之外的资金需求，由乙方负责通过银行贷款等方式解决，并由乙方负责项目贷款资金偿还。

(b) 乙方可以采用其享有的项目预期收益质押等方式为项目融资。

(c) 乙方应在签署融资合同之前将融资合同报甲方备案，并将签署后的融资合同报甲方备案。

7.3 甲方提供的投融资支持

7.3.1 甲方应充分整合、有效利用现有资源和政策，争取利用本项目申请上级补助资金。上级补助资金应依据相应的资金管理办法交给乙方合规使用。

7.3.2 上级补助资金如用于本项目建设期投资资金，则相应核减乙方建设投资。

7.3.3 甲方应及时提供应由政府方配合提供的融资相关手续。

7.4 融资交割

7.4.1 乙方应在本协议生效之日起6个月内，完成融资交割。

7.4.2 当下述条件同时具备时，视为乙方完成前款所述的融资交割：

- (a) 乙方应按照本协议约定,完成对资本金的出资,并提供进账单;
- (b) 乙方已为项目融资的目的签署并向资金提供方提交所有融资文件,且融资文件所要求的获得首笔资金之每一个前提条件均已得到满足。

7.4.3乙方在完成融资交割后,应向甲方书面确认融资交割完成,并提交资本金出资的进账单、所有乙方已签署的融资文件的原件或复印件向甲方备案。

7.4.4如果乙方未能按时完成融资交割,乙方可向甲方申请宽限期。宽限期以甲方书面同意的时间为准,宽限期内不视为乙方违约。

7.4.5甲方应及时提供应由政府方提供的融资相关手续,如因政府方原因未能及时提供相关手续导致融资交割未能按期完成,则乙方完成融资交割的期限相应顺延。

7.5 项目公司的成立

甲方通过公开招标选定中选经营企业后,中选经营企业可选择成立或不成立项目公司,如中选经营企业选择成立项目公司,则成立项目公司后,项目公司应与甲方签署承继协议,承继本协议中乙方的全部权利与义务。

如中选企业成立项目公司的,项目公司注册资金不低于 500 万元,且注册资金应由项目公司股东方在注册完成两个月内到位。

第8条 项目前期工作

8.1 项目前期工作范围和实施分工

8.1.1 项目前期工作范围

(a) 为保证本协议项下项目工程建设的顺利开展,可由甲方组织或委托专业机构开展相关前期工作,包括但不限于:

(I) 项目立项,可行性研究报告的编制及报批;

(II) 资产评估报告的编制及报批;

(III) 项目投融资实施方案的编制及报批;

(IV) 聘请设计单位,开展项目初步设计文件及施工图设计文件的编制;

(V) 聘请监理单位为本项目提供工程监理服务;

(VI) 其他甲方或相关单位已组织实施的与本项目相关的前期工作。

(b) 甲乙双方签订合同后,由乙方以甲方的名义继续完成本项目尚未完成的前期手续办理,取得相关部门的许可、批准,甲方应提供必要的协助和协调。

(c) 前述前期工作中所涉及的甲方已支付的本项目涉及的相关费用,如甲方主张,乙方应在本协议生效日后,经甲、乙双方确认,将相关费用支付给甲方或其指定机构;生效日后发生的费用,乙方应按照甲方或其指定机构要求的付款进度予以支付。乙方实际承担的此部分费用列入工程总投资。

- (d) 对于本协议未明确的其他项目前期工作和相关费用,按实际发生情形由甲、乙双方协商后确定。

8.1.2 实施分工

- (a) 除甲、乙双方另有约定外,第8.1.1条约定中未列明的本项目所涉及的其他各项前期工作由乙方负责,需要时甲方应提供必要的协助和协调。

8.2 前期工作要求

8.2.1 协议生效后乙方即应及时组织安排和启动项目前期工作,并拟定前期工作计划。

8.2.2 在前期工作过程中,对于外部环境和条件的重大变化(如国家相关法律法规、行业产业和财税金融政策变化等),乙方应及时评估对本项目的影响并向甲方报告。

8.2.3 甲方或其指定机构应在满足本项目总体进度计划需要的前提下,完成甲、乙双方约定的应由甲方或其指定机构负责的其他前期工作。

8.2.4 乙方应按工作计划完成项目前期工作,甲方应为其提供相关协助、协调等支持帮助。

8.3 甲方提供的资料

8.3.1 本协议生效后三十(30)日之内,甲方应向乙方移交项目前期资料。

8.3.2 甲方应将其已取得的地下管线、相邻建筑物(构筑物)、现场地质和水文条件及环境方面的所有有关资料,提交给乙方。

8.4 履行审批程序

8.4.1 乙方应按规定履行项目审批程序，获得政府有权部门审批通过的批复。

8.4.2 乙方在前期工作中所确定的项目建设内容和规模应符合经营权公开竞争文件（如招标文件）的要求或本协议约定。

8.4.3 项目完成审批手续后，如发生变更建设地点、调整主要建设内容和建设标准等重大情形，需经甲、乙双方同意；之后乙方应报请原审批、核准机关重新履行项目审核程序。

第9条 工程建设

9.1 政府方提供的建设条件

9.1.1 政府方承诺为本项目建设提供的条件包括：

- (a) 协助乙方处理与项目场地周边单位和居民的关系。
- (b) 协助乙方处理与其他相关部门的关系。

9.2 项目建设总要求

9.2.1 乙方应遵守有关法律、行政法规和标准规范的规定，按照有关部门审查、审定、审批的项目技术文件和批准的建设规模、建设标准和本协议约定进度计划完成项目建设。

9.2.2 甲方应协调勘察设计单位按规定履行相关勘察设计文件的审查审批程序；勘察设计质量符合国家和地方技术规范和技术标准，落实相关强制性标准要求。

9.2.3 乙方是本项目质量、生态环境和安全生产责任主体，须履行好建设全过程质量、生态环境和安全责任，依法为本项目建立健全质量保证体系、生态环境保护和安全保证体系，并应建立规范的工程档案管理制度；督促参建各方落实工程质量、生态环境和安全的相关主体责任，确保项目工程质量、生态环境和安全生产工作。

9.2.4 项目建设期间乙方严格按照国家、省、市相关法律法规的规定做好现场管理、环境保护和安全文明施工工作。

9.2.5 除本协议另有约定外，乙方应按规定办理和监督本项目相关参建单位按规定办理工程建设相关手续。未按规定取得必备的前置要件前，项目不得开工建设。甲方应向乙方提供相关协助和配合。

9.2.6乙方应编制项目建设工作进度计划以及进度报告，并提交书面进度报告给甲方，接受甲方和政府相关部门的监督管理。甲方有权就本项目工程建设管理情况按本协议约定安排现场检查或定期巡查，乙方应予以配合：

(a) 甲方（或其指定机构）在不影响项目正常建设情况下有权随时监督或检查乙方及各参建单位的建设质量。

(b) 乙方应当提供或责成其总承包商、专业分包商向甲方（或其指定机构）提供检查所需的与特定的检查目的相关的所有方案、设计、文件和资料的复印件。同时乙方应当提供或责成其总承包商、专业分包商向甲方提供进入项目场地的便利条件（包括向甲方的代表提供临时办公设施）以及甲方合理要求的协助和设备，以便甲方或其指定机构对建设工程进行监督和检查。

(c) 甲方（或其指定机构）对工程建设的监督和检查不影响也不能替代其他政府部门依法对工程建设的监督和检查。

9.3 进度控制

9.3.1 建设工期

项目建设期是指本项目存量资产改造工程自开工日期起至项目通过完工验收之日止的建设期总日历天数。本项目存量资产改造建设总工期为 365 日历天。

9.3.2 约定完工日

(a) 乙方应在约定完工日或之前完成工程建设。

(b) 如出现本协议甲方同意的延期情形，则约定完工日期应结合甲方的意见进行调整。

9.3.3 进度计划

(a) 除非双方另有约定，乙方应在下列有关工程进度日期当日或之前履行其在本协议项下的义务：

I 开工日：以项目监理工程师发出的开工令中载明的日期为准。

II 竣工日：自开工日起 365 日历天内，具体日期由双方根据开工日具体时间确定。

(b) 项目开工日之前，乙方应向甲方提交一份项目进度计划，在该计划中列明项目各部分工期安排等。

(c) 甲方有权对《进度计划》是否符合本协议对项目建设进度的要求（包括对约定完工日的目标要求）进行审核并提出修改要求，乙方应予修订。在项目建设过程中，甲方对《进度计划》的审核、同意或要求乙方修订，旨在监督和推进项目建设，并不减轻或免除乙方的任何义务和责任。

9.3.4 预期进度延误的通知

(a) 如果乙方认为工程建设将不能按照《进度计划》确定的阶段性目标控制点完成，或者工程没有达到预期进度，乙方应立即书面通知甲方并合理地详细描述以下情况：

I 明确何种事项将导致项目进度无法如期完成；

II 预计进度延误的原因，包括对任何声明为不可抗力的情况的描述；

III 所预计的可能超出进度日期的日数和其他可合理预见的对项目不利的影响；以及该方已经采取或建议采取的解决或减少延误及其影响的措施。

(b) 上述通知的送达并不能解除乙方在本协议项下的任何义务。甲方有权要求乙方采取合理的、进一步的措施来减轻延误造成的影响。

(c) 乙方应根据甲方同意的延误请求，及时修订《进度计划》，说明对工期和约定完工日的影响，并报甲方确认。

9.3.5延期事由与获准

(a) 若由于下列任何一个事件导致项目进度计划关键节点延误，乙方有权要求向后调整约定完工日（建设期相应延长），对于建设期的延长，乙方不构成违约，由此导致乙方新增加的费用计入项目总投资：

I非乙方原因造成设计变更引起的延误；

II因小区居民意见不统一或居民阻工等原因引起的延误；

III由乙方提出并经有权部门审定批准的变更引起的延误；

IV政府方要求或同意暂停施工或延缓施工（因乙方违法、违约原因的除外）；

V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；

VI因不可预见的地质问题导致重大设计变更；

VII不可抗力因素及国家相关部门认定的极端天气；

VIII因法律变更引起的延误；

IX甲、乙双方另行约定的可调整建设期的其他情形。

(b) 上述延期申请只有在下列情况下方可获得批准：

I乙方在延误事件发生后三十（30）日内向甲方送达一份书面通知，声明要求延期，而且应说明造成项目延误的原因、已经或拟采取的措施、对约定完工日的影响，以及申请约定完工日后移的延期时间等；

II在任何情况下，乙方都不得因自身违反本协议项下的义务而要求延期。

（c）甲方应在收到乙方延期申请后三十（30）日内根据情况决定对相关节点日期是否进行延期并及时通知乙方。

（d）甲方同意延期申请的，乙方相应修订《进度计划》并报甲方确认。

9.3.6 暂停和复工

（a）项目暂时停工是由于乙方原因造成的，则建设期不予顺延且乙方应当承担由此产生的后果。如此类暂时停工是由非乙方原因造成的，则建设期予以顺延，由此增加的费用计入工程投资。

（b）在收到甲方继续施工的许可或指示后，乙方应会同监理工程师共同对受暂停影响的工程、设备和材料进行检查。乙方应组织修复在暂停期间发生在工程或工程设备或材料中的任何缺陷。

9.4 建设内容的调整

9.4.1因客观实施条件发生变化导致部分工程不具备实施条件，经甲乙双方确认，可对建设内容进行调整，将无法实施的部分进行甩项。

9.4.2因建设标准、建设条件等原因需对建设规模、建设内容等作较大变更的，应根据国家相关规定调整相关前期文件并报原审批部门进行审批。

9.5 资金管理和投资控制

9.5.1 资金管理

- (a) 乙方独立进行合作期限内的资金使用和财务核算。
- (b) 乙方应保证工程建设资金足额投入到位，确保工程投资控制在投资计划中列明的项目总投资范围内。
- (c) 乙方应根据甲方要求向甲方提供银行对账单等相关资料，以便甲方检查监督乙方建设资金到位和使用情况。
- (d) 乙方应根据本协议约定的工程进度计划按时到位项目建设资金，该资金不得用于与本项目无关的支出。

9.5.2 投资控制

- (a) 乙方应向甲方提交详细的资金使用计划，并严格按照该计划执行。
- (b) 在本项目范围内，如工程投资发生超支，乙方应负责及时筹措项目新增资金，并按照本协议约定及相关规定计入总投资。
- (c) 乙方应按有关规定做好项目投资管理工作，包括但不限于依法依规开展招标工作、按规定及时履行工程重大变更审批和概算调整程序（如有）、及时开展投资合规性检查和整改等工作，以符合国家、地方和行业管理部门对投资项目管理的相关要求，配合政府相关部门开展投资审计等工作提供规范的资料和数据依据。

9.6 工程招标

9.6.1 总体要求

(a) 乙方应当依据相关法律法规的要求开展相关的工程、货物和服务的招标工作。

(b) 本项目施工总承包单位、勘察设计单位、工程监理单位，以及承担重要检验、监测和试验任务（如有）的机构应具备相应资质条件和经验。

(c) 乙方应及时向甲方报告项目招标、签约及履行情况。

9.6.2 总承包商、专业分包商、设备材料供应商

(a) 本项目签订的施工总承包合同应提交甲方备案。

(b) 乙方须监督施工总承包商不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人；项目工程主体部分必须由施工总承包商自行施工建设，不得对外分包；施工总承包商如需对项目工程中的非主体部分对外分包的，须符合国家相关法律法规的规定。

(c) 专业分包商的选择，以及项目设备、材料的采购及供应商的选择均应符合适用法律要求。甲方有权对此进行监督。

(d) 乙方应及时将各专业分包商、设备材料供应商的相关详细资料报送甲方，并将设备材料供应商的公司证明文件、供应设备清单提交甲方备案。

9.6.3 勘察设计

(a) 乙方应督促勘察设计单位根据项目实施进度及时完成勘察设计工作。

(b) 勘察设计工作完成后，乙方应按适用法律将本项目的勘察设计文件报请相关部门审查批准。

(c) 对于相关政府部门在本项目勘察设计中批准的设计标准和工程规模，甲乙双方不得擅自修改；也不能通过降低标准或其他途径试图缩减投资规模。

(d) 本项目勘察设计费用由乙方支付并计入项目总投资。

9.6.4 监理单位

(a) 本项目所需的工程监理单位，由甲方按照相关法定程序依法选定，并将监理费用计入项目总投资。监理单位须按照适用的法律、法规及规范性文件对工程的进度、质量、安全、文明施工、变更等方面进行监理。

(b) 乙方及总承包商、专业分包商、设备材料供应商等所有参建单位均应接受监理单位的监理，不得以任何形式与监理人员进行可能有碍监理人员公正行使监理职责的交往。不得以任何形式逃避、回避、拒绝监理单位的监理和监理单位提出的整改意见，对于监理单位提出的整改意见应按要求在限定时间内整改到位。

(c) 乙方应配合监理单位将每月签署确认的关于项目、质量、工程量等文件资料定期报送甲方，并作为计量和计算项目总投资的依据。

9.7 工程变更管理

9.7.1 工程变更

(a) 本协议所称工程变更指项目施工图设计及工程实际采用的工程技术方案（包括建设内容和规模、主要施工方法、关键设备选型和指标等）、工程进度、质量、范围、工程量、施工顺序或时间安排等相对于初步设计文件所发生的变更。

(b) 乙方不得擅自修改已批准的初步设计文件、施工图设计文件,如发生重大变更的,应按《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》及其他有关规定执行,履行相关审批程序。如建设期内国家、河南省、濮阳市出台新的有关项目工程变更和概算调整的政策规定,则按新政策规定执行。

(c) 在项目建设过程中甲、乙双方双方均有权提出工程变更请(要)求或建议;乙方应及时和充分论证变更的必要性、可行性和对项目的影 响,除非甲、乙双方认为因紧急情况需立即采取变更措施的情形外,双方需就变更方案及其相关的责权利处理方案等达成一致意见后方可实施。

(d) 对于源自不可抗力因素事件、法律变更而必须实施的工程变更,乙方应及时实施并向甲方报告。

(e) 乙方应按相关规定履行工程变更的审批程序。

9.7.2 甲方要求的变更

(a) 在工程施工前或施工期间,甲方认为需要进行项目工程变更的,应书面通知乙方,乙方在收到甲方通知后的二十(20)个工作日(或甲方同意的延长期限)内,须就工程变更向甲方作出书面答复。

(b) 因甲方要求变化等原因产生的设计变更,由此导致所增加的费用计入项目总投资。

9.7.3 乙方要求的变更

(a) 本项目建设期内,乙方可以依据适用法律的规定提出设计变更,并报请甲方批准,经批准后方可执行。

(b) 乙方在保证质量和安全并不低于原设计标准的前提下，出于优化方案、节省投资等合理或经济性考虑提出的设计变更，得到甲方的同意后方可实施。

9.7.4 概算调整

(a) 在项目建设过程中，由于价格上涨、政策调整、地质条件发生重大变化和自然灾害等不可抗力因素等原因导致批复概算不能满足工程实际需要的，乙方应向甲方提出书面申请，由甲方向原初步设计概算批复部门申请概算调整。

(b) 在项目实施过程中，部分单项工程投资超过批复概算但其他单项工程有结余且项目总投资不超过批复总概算的，由乙方自行调剂使用，无需进行概算调整。

9.8 工程验收

9.8.1 乙方在条件具备时应依法依规及时报请甲方进行竣工验收，取得相关验收文件。

9.8.2 因乙方原因未能及时进行竣工验收，或相关验收未能一次通过等而导致的全部项目风险和损失由乙方承担。

9.8.3 如工程存在某一方面的瑕疵致使工程未通过竣工验收，乙方应当根据有关验收部门的意见及时采取措施予以整改或完善，并再次申请进行相关验收，直到项目通过竣工验收为止，整改相关的费用由乙方或相关单位承担，不计入项目总投资。

9.8.4 项目符合竣工验收条件后，甲方应在接到乙方竣工验收申请之日起二十（20）日内组织乙方、设计、施工、监理等单位在工程质量监督部门的监督下共同进行竣工验收。工程经竣工验收合格的，以

各方签字的竣工验收报告中的日期为竣工日期；因甲方原因，未在收到乙方提交的竣工验收申请报告二十（20）日内完成竣工验收，以提交竣工验收申请报告的日期为实际竣工日期。

9.8.5 本项目在全部工程竣工验收合格后，乙方应在法定期限内办理相应的全部工程竣工验收合格备案手续。

9.9 审计

9.9.1 工程投资的认定

（a）工程投资是指乙方为工程建设而投入的资金，其来源包括乙方投入的资本金及乙方通过其他融资渠道为本项目建设而筹得的全部资金。

（b）工程投资包括建筑安装工程费、设备及工具、器具购置费、工程建设其他费用、各方约定的可计入项目总投资的其他费用、建设期利息和预备费，投资金额最终以审计部门出具的竣工决算审计报告作为依据，根据相关法律规定及本协议相关约定确定。

（c）对于含有“不计入项目总投资”或“后果由乙方承担”等内容之条款中所涉及的相关费用，均不计入工程总投资。

9.9.2 竣工审计

（a）在项目工程竣工验收前，乙方应及时向甲方和审计部门提供完整的竣工财务结算及相关档案。在乙方提交资料后，甲方应协调审计部门应按照适用法律及时完成竣工审计，并出具竣工决算审计报告。

（b）乙方对审计报告结果有异议的，双方应充分听取设计单位和监理单位的意见，必要时甲方及乙方可共同委托有资质的审计

机构对工程投资进行审核。若审计报告结果与甲、乙双方委托的审计机构审核结果确有差异，以最终的审核报告为准。

9.10 质量控制

9.10.1 质量保证和质量控制

(a) 乙方应按照适用法律的要求，建立与落实工程质量控制制度，严格执行建设程序，强化施工质量管理；

(b) 本项目的工程质量应确保合格，质量的评定以国家质量检验标准为依据；

(c) 在本协议生效后三十（30）日内，乙方应按适用法律要求为标准制定工程建设质量保证措施和质量控制计划，建立并保持一个健全的工程质量保证体系，并将其报甲方备案。乙方应在整个建设期执行质量保证措施和质量控制计划。

9.10.2 甲方对质量控制的监督和检查

(a) 甲方（或其指定机构）在不影响项目正常建设情况下有权随时监督或检查乙方及各参建单位的工程质量或设备、材料质量，以确认建设工程的任何部分符合本协议约定的质量要求；

(b) 乙方应当提供或责成其总承包商、专业分包商向甲方（或其指定机构）提供检查所需的与特定的检查目的相关的所有方案、设计、文件和资料的复印件。同时乙方应当提供或责成其总承包商、专业分包商向甲方提供进入项目场地的便利条件（包括向甲方的代表提供临时办公设施）以及甲方合理要求的协助和设备，以便甲方或其指定机构对建设工程进行监督和检查；

(c) 甲方（或其指定机构）对工程建设的监督和检查不影响也不能替代其他政府部门依法对工程建设的监督和检查。

9.10.3 不符合质量和/或安全要求

(a) 如果项目工程或材料和设备或其他任何部分不符合相关规范、标准的质量和/或安全要求，甲方可根据情况要求监理单位对乙方下发《工程整改通知书》，要求其在合理时间内纠正缺陷；乙方应遵照执行，尽快采取补救措施，并对由此引起的任何费用的增加和延误负责；

(b) 如果乙方在收到甲方上述通知后三十（30）日内不能或拒绝纠正缺陷，甲方有权自行或委托第三方纠正上述缺陷。在这种情况下，乙方应为此向甲方支付合理且必要的修理费用。

9.11 建设期保险

乙方应及时为本项目足额投保建筑工程一切险、安装工程一切险，以及其他通常的、合理的或者中国法律法规要求所必需的保险（如第三者责任保险）。

9.11.1 保险内容

建设期内，根据适用法律，乙方可自行或要求其总承包商、专业分包商、设备材料供应商购买和维持与该工程相关的险种和第三者责任险。

9.11.2 未购买保险时的要求

(a) 乙方未能按要求投保的，不得减轻或以其他方式影响乙方在本协议项下的义务和责任。

(b) 如乙方未购买建设期相关保险，发生相应风险时，由乙方或相关单位自行承担相应风险。

(c) 建设期所涉及的险种以保险机构出具的最新的对应承保范围为准。

9.11.3 购买保险后的要求

若乙方购买建设期保险，则须遵循以下要求：

(a) 乙方必须促使其保险公司或代理人向甲方提供保险证明，以证实其已获得保险单据及批单。

(b) 未经甲方书面同意，乙方不得变更该等保险单据。

第10条 土地使用权

10.1 土地使用权

本项目经营权合作期限内，甲方协调将项目涉及土地，无偿提供给乙方使用，并确保乙方在经营权合作期内合法地使用项目用地，并协助乙方在本项目用地范围内开展本项目运营。合作期内，项目涉及的所有设施资产相关的土地使用权仍由甲方享有。若根据自然资源部门的相关要求，后期需办理相关土地性质及规划变更等手续的，由甲方负责办理并承担相关费用。

10.2 对土地使用的限制

10.2.1 乙方仅能将第10.1条款项下的土地用于本协议所允许的经营活动，未经甲方书面同意，乙方不得变更项目设施用地所涉及的土地用途，不得将该等土地全部或部分用于本协议所允许的经营权外的其他任何目的和用途。

10.2.2 项目经营期内，乙方不得将土地使用权对外转让、出租、出借、用于抵押或提供融资担保及在其上设置任何他方权利，也不得用于项目外的任何目的。

第11条 项目设施的运营和维护

11.1 运营维护工作

11.1.1 运营维护基本要求

(1) 在整个运营期内，乙方及其设立的养老服务机构应自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护养老项目设施，保障对外物业租赁设施的可用性。

(2) 乙方及其设立的养老服务机构应按照国家、河南省、濮阳市现行的有关法律法规、标准和规范以及本协议的要求提供可持续的养老服务 and 物业租赁服务，不得违反国家关于老年人、残疾人权益保护的法律法规，侵害养老服务对象的合法权益。

(3) 乙方应确保在整个运营期内，始终根据下列规定和要求维护项目设施，确保项目设施设备始终处于良好营运状态，并能够安全稳定地提供养老服务和物业租赁服务，满足项目对外提供服务的要求：

(a) 国家、河南省、濮阳市现行的有关法律法规、标准和规范，本项目有关批准文件的要求；

(b) 运营维护手册以及与项目设施有关的设备制造商提供的一切有关手册、指导和建议；

(c) 本协议的约定；

(d) 谨慎运营惯例。

11.1.2 设施维护与更新改造

(1) 运营维护手册

在商业运营日之前，乙方应根据适用法律和谨慎运营和维护惯例

编制养老服务设施的运营维护手册，并报甲方备案。

运营维护手册的内容包括运营维护的设施设备清单、日常维护要求、定期或年度检查以及大修维护计划、设施设备的更新改造计划以及应急抢修抢险预案。

运营维护手册在运营期间内应根据项目设施运营和维护的实际情况随时进行修改、补充和完善。

(2) 设备更新改造

运营期内，为提供符合本协议约定的养老服务，在不危及公共利益、公共安全的情况下，乙方有义务对已不能正常提供本协议约定服务的设施设备及时进行更新改造，并自行承担相关费用。

11.1.3 乙方应建立健全流程制度管理体系，从制度体系上保障项目运营维护质量。参照包括国标、行标、地方标准的电子库和资料库等资料，编制本项目的运营维护管理制度。

11.1.4 遵守安全标准和环境保护的责任

(a) 乙方应始终遵守有关公共卫生和安全的适用法律及本协议的规定，确保项目设施的安全运营和维护。

(b) 乙方不应因项目设施的管理、运营和维护而造成本项目场地（包括土壤、地下水或地表水及空气）和周围环境的污染。

(c) 乙方在项目设施的运营和维护期间，应采取合理措施，避免或尽量减少对本项目设施周围建筑物和居民区的干扰。

(d) 乙方对本项目经营权转让日前已经存在的或潜在的或因第三方的作为或不作为引起的环境污染及安全隐患不承担责任，但

对属于乙方原因造成的环境污染及安全隐患,乙方应确保按照适用法律和甲方要求进行妥善处理。

11.1.5乙方应当在下列事项出现后【7】个工作日内向甲方提交书面备案报告,报告该等事项的具体内容。甲方在收到乙方提交的上述报告或备案材料后【7】个工作日内应提出反馈意见,逾期不提出的,视为没有异议。

- (a) 乙方签署的对本项目经营权有重大影响的合同或意向书;
- (b) 乙方的法定代表人和高级管理人员的确定或变更;
- (c) 乙方在经营权转让期内的任何形式的经营范围、公司住址、法定代表人或股东的变更登记;
- (d) 发生影响项目运营维护的安全、技术、质量、服务的重大事项;
- (e) 与乙方有关的重大诉讼事项或群体性事件;
- (f) 其他可能会危害公共安全和公共利益的重大事项;
- (g) 其他对乙方正常经营本项目有重大影响的事项。

11.1.6甲方有权指定代表进入项目设施场地,检查其运营和维护情况,但甲方的检查不应对乙方的运营工作产生影响。甲方指定的代表有权检查乙方的生产记录、设备检修和检测记录。乙方应对甲方指定的代表提出的问题作出合理解答。

11.2 暂停服务

本项目涉及的项目设施全部或部分须暂停运转服务的,乙方必须报经甲方审查和批准,否则将视为乙方运营维护职责履行不力。

11.2.1 计划内暂停服务

(a) 如果有计划内暂停服务，乙方应至少提前【15】个工作日将暂停服务的预定日期通知甲方。

(b) 甲方应在预定日期之前至少【10】个工作日确认批准或不批准提议的计划内暂停服务。如果甲方没有在上述期限内给予书面答复，计划内暂停服务应被视为获得批准。

(c) 每一运营年度内的计划内暂停服务的次数累计不得超过2次，在此期间，乙方应遵循谨慎运营惯例提供服务

(d) 乙方提供的通知应包括以下内容：

i) 计划内暂停服务的范围和理由；

ii) 计划内暂停服务的时间。

11.2.2 计划外暂停服务

除计划内暂停服务以外，乙方如在任一运营日发生本项目涉及的项目设施全部或部分停止运营，而导致项目无法对外提供全部或部分服务的情况，则视为计划外暂停服务。

(a) 如果有计划外暂停服务，乙方应立即通知甲方，解释计划外暂停服务的原因以及提出更正计划外暂停服务的建议。乙方应尽其最大努力尽快恢复正常服务。

(b) 如果暂停服务时间预期超过【24】小时，则乙方应考虑甲方关于处理计划外暂停服务的建议或意见，采取有效措施保障暂停服务时期，入住老人的权益。

11.3 未履行维护义务

11.3.1 对因乙方未能按照适用法律和本协议约定履行项目设施设备的运营维护义务，甲方有权向乙方发出整改通知，责令乙方在限定期限内采取必要措施有效纠正未适当履行运营维护义务的行为。

11.3.2 如果因乙方未能按照第11.3.1条在甲方依前款规定发出的整改通知确定的期限内采取必要的措施纠正违约行为或未能在合理的时间内有效纠正违约行为，则甲方可以自行采取必要的纠正措施，乙方应对此予以配合，并承担因此而发生的全部费用。

11.3.3 甲方采取上述纠正措施时，乙方应允许甲方的工作人员或代理人对此目的进入对应的项目设施场地。

11.3.4 对采取上述纠正措施而发生的费用，甲方应向乙方开具账单和所发生费用的详细清单。如果乙方在收到该账单后【7】个工作日内未能全额支付账单所列金额，则甲方有权向乙方索要违约金。

11.4 安全应急管理

本项目经营权转让期内，乙方应按照适用法律制定应急管理预案。运营中发生突发紧急事件时，乙方应当依据应急管理预案和有关政府部门要求进行处理，并按照适用法律规定及时向甲方和有关政府部门报告。当发生紧急事件时，乙方应严格执行应急预案，乙方应采取各种应急措施进行补救，尽量减轻事故对公众的影响，尽快进行抢修抢险恢复运行。

11.5 监督、考核与评估

11.5.1 甲方有权检查乙方是否按规范建立了运营维护管理体系，包括管理制度、业务流程、作业规范、考核管理办法等。

11.5.2甲方有权检查监督乙方是否按运营维护方案配备了相应的人员、装备、备品备件及材料等。

11.5.3甲方有权定期和不定期地检查乙方的现场作业。

11.5.4经营权合作期内，由甲方对本项目产出、效果、管理等方面进行定期考核，并有权将考核结果向社会公示，接受公众监督。运营期绩效考核原则上每年考核一次，运营期绩效考核方案详见本协议附件1.如果定期考核结果表明乙方在经营权转让期内提供的运营维护服务存在缺陷，乙方应在规定的时间内进行相应整改，如乙方运营绩效考核结果低于合格分数的，甲方有权根据本协议约定提取乙方提交履约保函的相应金额（或乙方支付相应金额的违约金）。

11.5.5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。

第12条 履约担保

12.1 履约保函的开具

本协议生效日起六十（60）日内，乙方应向甲方提交经甲方认可的、以甲方作为受益人的履约保函，以保证乙方按照本协议的条款和条件履行本协议项下的各项义务。

12.2 履约保函类型及金额

12.2.1 本项目履约保函，担保金额为伍拾万元整（¥500,000.00），有效期限为本项目经营权转让日至本项目乙方递交移交保函的前一日。

12.2.2 本项目移交维修保函，担保金额为伍拾万元整（¥500,000.00），有效期限为本项目经营期限终止前一（1）年之日至本项目移交完毕且缺陷责任期（移交日后一年）满后之日。

12.3 乙方履约保函有效期

12.3.1 乙方应保证所提供的2类履约保函在自第一份开立日起至本项目运维设施缺陷责任期全部终止之日期间内持续有效；

12.3.2 对于本协议第12.2条约定的2类乙方履约保函，乙方均可以开立多份生效日首尾相连的履约保函，但每份履约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）日乙方应向甲方提交一份金额符合第12.2条约定的用以替换旧履约保函的新履约保函，新履约保函自旧履约保函有效期届满日次日起生效；

12.3.3在本项目经营期限正常结束的情况下，最后一份保函的有效期应至移交后缺陷责任期结束之时止。在本协议根据第17条约定被提前终止的情况下，乙方应向甲方提交一份新的履约保函用于担保移交的义务履行，金额为伍拾万元整（¥500,000.00）。

12.4 乙方履约保函的提取

12.4.1除非本协议另有特殊约定，如果发生因乙方原因导致乙方未全部或部分履行其在本协议项下的义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本协议的约定承担违约责任，甲方有权提取乙方履约保函的相应金额。

12.4.2甲方在根据本条款提取履约保函任何金额之前，应向乙方发出书面通知并告知提取的理由和拟提取的金额。

12.4.3甲方行使提取乙方履约保函相应金额的权利不损害甲方在本协议项下的其他权利，并且不解除乙方履行本协议项下义务的责任。

12.4.4乙方可以同等金额违约金代替前述履约保函提取金额。

12.5 恢复履约保函的金额

若甲方在本项目经营期限内根据本协议的约定提取乙方履约保函项下的金额，乙方应在履约保函被提取之日起的六十（60）日内出具新履约保函，将履约保函金额补充至协议约定的金额。

12.6 乙方履约保函的解除

在各份乙方履约保函有效期届满之日，如果乙方未存在违约情况，甲方未提取过乙方履约保函金额的，甲方应在移交期届满之日起5个工作日内解除该份乙方履约全部金额；如果乙方存在违约责任，甲方有权根据本协议相关约定提取由该份乙方履约保函担保的相应金额，

并清偿完该份乙方履约保函有效期届满之日前乙方根据本协议约定应支付的所有款项后5个工作日内，甲方应解除该份乙方履约保函届时未提取的余额。

12.7 不当提取保函

如甲方提取履约保函下的金额属不当提取（含提取金额过大且超过其遭受的损失和支付的费用），甲方应在接到乙方通知后及时退还提取的不当款项，并从提取之日起至退还之日止，由甲方支付不当提取额度对应的违约利息给乙方作为补偿。

第13条 收益取得方式、价格和收费的确定和调整

13.1 经营收入

项目经营收入为养老服务收入和物业租赁收入。

13.1.1 养老服务收入

(1)乙方设立的养老服务机构可以按照国家 and 濮阳市价格管理的有关规定，结合设施设备条件、管理水平、服务质量、护理等级等因素自主确定市场化养老服务的收费价格。市场化养老服务的收费标准应向甲方备案，并依法向公众公开。

(2)乙方设立的养老服务机构应根据签订的养老服务协议自行向市场化养老服务对象收取市场化养老服务费，不得违反老年人意愿强制收费。

(3)甲方对市场化养老服务的收费价格不得进行不当干预，但甲方及有关政府部门可根据监管需要，对财务收支状况、收费项目和调价频次进行必要监督。

13.1.2 物业租赁收入

乙方有权通过将本项目范围内的社区配套用房、充电桩、停车位等对外租赁，其租赁价格根据市场情况确定，相关收入归乙方所有。

13.2 收费渠道和方式

项目回报机制为使用者付费，使用者付费来源为养老服务收入和物业租赁。经营期内，乙方获得本项目的经营权、收益权、使用权以及相关权益，负责本项目的运营维护工作，通过提供养老服务和物业租赁获得经营收入，以收回投资和运营成本，并获取合理的投资回报。

13.3 服务价格及调整

本项目涉及养老服务收费和物业租赁收费价格按照“市场价”进行调节。乙方在确定调整相关收费价格前，需将相关调整方案，报甲方备案。

13.4 运行成本的监审

13.4.1乙方应当建立健全成本核算制度，完整准确记录与核算项目生产经营成本和收入。

13.4.2乙方应当积极配合定价机关及其所属价格主管部门成本监审工作，客观如实反映情况，提供其所要求的财务报告、会计凭证、账簿、科目汇总表等相关文件资料和电子原始数据，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。乙方不得拒绝提供、虚假或不完整提供成本监审所需资料，否则，甲方有权依据相关法律法规对乙方进行相应惩罚。

13.4.3乙方应当按照成本监审要求，向成本监审人员开放查询各类材料的权限，及时提供相关情况，反馈询问意见。

第14条 保险

14.1 保险的目的

保险的目的在于发生不可预见的自然灾害、意外事故、公众责任等风险时，能够提供经济补偿，减轻双方的经济负担，保障项目持续稳定运行。

14.2 保险的原则

14.2.1 乙方应根据本协议约定的运维管理范围、经营风险及市场情况合理选择和购买保险，以确保项目运营过程中的风险得到有效分散和控制。

14.2.2 经营期内，项目可能遇到不可预期或不可控制的风险，乙方应自行或要求其供应商购买和维持适用法律所要求的保险。乙方需在运营期按照适用法律要求进行投保，并根据谨慎运营惯例购买相应的其他险种。

第15条 经营权转让合作期满时的收回

15.1 经营权转让合作期满移交日

本项目经营权转让期满移交日是指本项目经营期结束后的第一个工作日，或经甲方书面同意后乙方将项目设施及经营权等相关权益移交给甲方或政府指定的其他机构的其他日期。

15.2 收回范围

15.2.1 经营权转让期满甲方无偿收回乙方拥有的本项目经营权，收回范围包括林海花园俱乐部、原皇甫液化气站及其配套用房、林海花园社区配套用房等（具体以双方制定的移交清单为准）。乙方应无偿向甲方或甲方指定其他机构提供：

- （1）移交范围内各类设施、设备；
- （2）甲方拟使用的人员及其工资、福利状况资料；
- （3）关于项目设施的所有操作手册、操作摘要、收回札记、设计图纸、文件以及运营和维护项目设施所必需的技术资料、项目设施设备清单，使甲方或甲方指定其他机构完成收回后可以正常运营、维护本项目；
- （4）完成收回所需的其他资料。

15.2.2 乙方应保证在经营权转让期届满时解除在本项目相关权益上设置的任何担保，保证不将与本项目相关的额外债务（若有）或支出责任（若有）在经营权转让期届满时遗留给甲方或甲方指定的其他机构。

15.3 收回标准

经营权转让期满甲方收回本项目经营权时，除甲方未按本协议约定履行的义务所致，乙方应保证本项目经营权范围内所有设施、设备能正常使用。

15.4 经营权收回程序

本项目经营权收回方式分为经营权转让期届满收回或经营权转让合作协议提前终止收回。项目正常运营情况下，需在经营权转让期届满前的六个月作为过渡期，甲方应与乙方共同组建项目收回工作小组；若本协议提前终止的，收回工作小组应在本协议提前终止后十五个工作日内成立。

经营权转让期届满时，乙方应配合甲方或甲方指定其他机构完成对本项目经营权的无偿收回以及项目设施的移交（交回）。

15.5 收回后项目的运营维护

经营转让期届满并完成项目设施移交（交回）程序后，本项目的运营维护工作由甲方负责，确保本项目的顺利交接和平稳过渡。

第16条 不可抗力

16.1 不可抗力事件

“不可抗力事件”指完全地或部分地阻碍了或不可避免地延误了任何一方履行其在本协议下的义务的任何事件、状态或情况或各种事件、状态或情况的组合，但以受影响方的直接或间接的合理控制范围之外的，而且受影响方在签订本协议时不能合理预见、作出合理努力也无法避免的事件、状态和情况为限。下述事件和情况如果符合上述要求，应属于不可抗力事件：

16.1.1 雷电、旱灾、地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风雨、洪水、台风、龙卷风或任何其他天灾；

16.1.2 大规模流行病、饥荒或瘟疫；

16.1.3 战争行为（无论是宣战的或未宣战的）、入侵、武装冲突或敌对行为、封锁、暴乱、恐怖行为或军事力量的使用；

16.1.4 全国性、地区性或行业性罢工；

16.1.5 上级政府征收征用及上级法律、政策变化等不可抗力。

16.2 免于履行

16.2.1 自本协议生效日起发生的不可抗力事件全部或部分阻碍一方履行其在本协议项下的义务时，可在不可抗力影响的范围内，全部或部分免除该方在本协议项下的相应义务。

16.2.2 发生第16.1条款项下的不可抗力事件，致使乙方无法正常运营维护本项目设施时，则在该不可抗力事件持续期间免除乙方的相关责任。

16.3 不可抗力发生后的处理程序

16.3.1 声称受到不可抗力影响的一方应在发生不可抗力或知道发生不可抗力之后,应在15个工作日或法律规定更严格的限期内书面通知另一方并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,以及对该方履行本协议项下义务的影响,并在另一方合理要求时提供证明。

16.4 损失的承担及时间顺延

16.4.1 除本协议或双方另有约定外,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。乙方经营权的损失,原则上通过延长经营权转让期对乙方进行补偿。若因不可抗力导致本协议提前终止的,则按照本协议第17条约定执行。

16.4.2 如果声称遭受不可抗力影响的一方已履行了通知程序,并且在不可抗力事件影响项目进展的情况下,已履行了请求延长进度日期的程序,则本协议中规定的履行某项义务的任何期限,经受到影响的一方请求,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

16.5.1 受到不可抗力影响的一方应尽合理的努力并采取相应的措施减少不可抗力对其造成的影响,包括根据该等措施为可能产生的结果支付合理的费用。双方应协商制定并实施补救计划及合理的替代措施以消除不可抗力的影响,并决定为尽量减少不可抗力给每一方带来的损失应采取的合理的手段。

16.5.2 声称受到不可抗力影响的一方在不可抗力的影响消除之后应尽快恢复履行本协议项下的义务。

16.6 不可抗力造成的本协议终止

16.6.1 如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务且经过努力仍不可克服，自该不可抗力发生或知道发生之日起连续超过【90】日，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者同意按照本协议提前终止条款的规定终止本协议。

16.6.2 如果自该不可抗力发生或知道发生之日起【180】日之内双方不能就继续履行的条件或终止本协议达成一致意见，则任何一方有权根据本协议第17条的规定提前终止本协议。

第17条 合同的提前终止

17.1 协议提前终止的事由

发生以下事件时，本协议可依法解除：

(a) 发生不可抗力事件，导致一方无法履行本协议下主要义务达到九十（90）天或导致项目资产无法修复，且各方在不可抗力事件发生后的一百八十（180）天内不能就协议变更达成一致；

(b) 发生情势变更事件，各方不能就协议变更达成一致；

(c) 发生法律变更对项目造成重大不利影响，双方不能就项目履行达成一致；

(d) 协议一方严重违约，导致协议目的无法实现；

(e) 乙方公司进入破产清算程序，甲方可以解除本协议；

(f) 法律、行政法规规定或协议各方约定的其他事由。

17.2 乙方严重违约事件

下述每一条款所述事件，如果不是由于不可抗力或甲方违约所致，如果有允许的纠正期限而在该期限内未能纠正，即构成乙方严重违约事件，甲方有权立即发出提前终止意向通知：

17.2.1 乙方在第4.2条款中的任何声明被证明在作出之时实质性不属实，使乙方履行本协议的能力受到严重的不利影响；

17.2.2 乙方未履行本协议项下的义务构成对本协议的实质性违约，并且在收到甲方说明其违约并要求补救的书面通知后30日内仍未能补救该实质性违约；

17.2.3乙方未按照本协议的规定按时、足额向甲方支付经营权转让价款（政府方原因除外）；

17.2.4未经甲方批准，乙方出租、转让或以承包经营、挂靠等方式变相转让经营权；

17.2.5乙方根据适用法律进行清算或不能清偿到期债务的；

17.2.6乙方被吊销企业法人营业执照；

17.2.7乙方因管理不善、擅自停业、歇业或未对项目设施进行定期维护，而导致发生特别重大的质量、生产安全事故。

17.3 甲方严重违约事件

下述每一条款所述事件，如果不是由于乙方的违约或由于不可抗力所致，如果有允许的纠正期限而在该期限内未能纠正，即构成甲方严重违约事件，乙方有权立即发出提前终止意向通知：

17.3.1甲方在第4.1条款中的任何声明被证明在作出时实质性不属实，使甲方履行本协议的能力受到严重的不利影响；

17.3.2甲方未履行本协议项下的义务构成对本协议的实质性违约，并且在收到乙方说明其违约并要求补救的书面通知后30日内仍未能补救该实质性违约；

17.3.3甲方未能有效维护乙方对本项目经营权的独占性，对本项目的经营权造成严重妨碍或擅自撤销乙方经营权；

17.3.4区管委会及本级任何政府部门对本项目经营权、项目设施或其任何部分实行的征收、征用或国有化；

17.3.5 甲方因为行政主管部门的变更和职能职责的调整，造成无相应的政府部门或其指定机构能够承继本协议约定的权利和义务，致使乙方无法正常经营。

17.4 不可抗力导致的提前终止

本协议生效后，如果发生不可抗力事件，导致一方无法履行本协议下主要义务，且各方不能就协议变更达成一致，则任何一方有权解除本协议，且有权解除协议的一方应向另一方送达因不可抗力事件解除本协议的通知，届时本协议应在本协议约定的不可抗力解除通知期限届满之时终止。

17.5 法律变更导致的提前终止

如果因法律变更导致本协议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协议进行协商。如果双方无法在一百八十(180)日内或双方同意的更长时间内就如何继续履行本协议达成一致意见，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。乙方提交评估报告后明确提出要求解除本协议的情况下，甲方应于收到乙方的评估报告之日起九十(90)日内或双方同意的更长时间内给予同意或提出反对意见。在甲方不同意解除协议但双方未能在后续的九十(90)日内达成继续履行本协议方案的情况下，乙方有权发出解除通知解除本协议。

17.6 提前终止后的补偿

若本协议提前终止，则除非协议另有约定，甲乙双方应于本协议提前终止前按下表确定提前终止补偿金。提前终止补偿金的支付周期由双方另行商定。

表：提前终止及补偿机制

序号	条款	补偿金额
1	乙方违约导致的提前终止	$A_1 \times 0.8 + A_4$
2	甲方违约导致的提前终止	$A_1 \times 1.2 + A_4$
3	不可抗力导致的提前终止（地震、洪水等自然不可抗力及战争等）	$(A_1 - A_2 + A_3) \div 2 + A_4$
	不可抗力导致的提前终止（上级政府征收征用、上级政府重大法律或政策变更）	$A_1 \times 1.0 + A_4$

其中：

A_1 =指提前终止之日时经审计确认的项目资产价值

A_2 =指就相关不可抗力事件发生时，乙方有权获得的全部保险赔款

A_3 =未毁损的固定/无形资产账面价值（包括未转成固定资产的在建工程）

A_4 =指协议终止后项目公司向实施机构或政府指定的其他机构移交的终止补偿确定过程中所有审计及资产评估方法由第三方咨询/评估机构确定后需要经政府方同意方可实施，如双方存在争议，则按第十五章争议解决方式解决。零部件、备品备件等的评估值。

17.7 协议提前终止的解除程序

17.7.1 解除协议的意向通知

(a) 甲方或乙方按照本协议上述约定有权解除本协议时，应首先发出意向通知，应表述引起发出该通知的对方违约事件的合理详细的情况及拟提前解除本协议的原因。

(b) 在解除协议的意向通知发出之后，甲、乙双方应在九十(90)日之内或双方同意的更长时间内（以下简称“协商期”）协商避免本协议终止的措施。

(c) 如果甲、乙双方就将要采取的措施达成一致意见，并且/或者违约方在协商期内纠正了违约事件，终止意向通知应立即自动失效。

17.7.2解除协议的通知

在终止意向通知发出后，在协商期满时，除非甲、乙双方达成继续履行本协议的一致意见或导致发出终止意向通知的违约事件得到纠正，否则发出终止意向通知的一方有权发出终止通知，本协议按照终止通知中载明的日期终止。

17.7.3解除后果

本协议解除后，双方应根据本协议的约定进行项目的移交，乙方有权根据协议的约定获得补偿。在项目移交前，乙方有权继续按照本协议的约定标准运营项目并按照本协议的约定获得收益。甲方在支付补偿时，有权将乙方应当根据本协议承担的违约责任金额从应支付的补偿中进行扣除。

17.8 协议解除后的财务安排

17.8.1协议解除后项目补偿金的支付

(a) 原则上,如本协议在本项目经营期内提前解除,对于届时甲方根据本协议确定的甲方应付项目补偿金,由甲方根据与乙方达成的支付周期进行支付,甲方采取分期支付的,应根据分期情况支付乙方财务成本。甲方逾期未支付的,甲方应从到期应付之日起至乙方实际收到补偿金之日止,按违约利率计息。

17.9 协议解除后的项目移交

17.9.1 移交范围

(a) 甲方根据协议的约定发出提前终止通知后,乙方应根据约定的程序向甲方提前移交项目设施、相关文件资料和与项目设施相关的所有权利和权益;

(b) 如因暴雨、洪水、地震等不可抗力导致本协议提前终止,则项目设施应按照在提前终止通知发出时的状态被移交。

17.9.2 移交程序

(a) 自提前移交日,乙方对项目设施的所有权益全部转移给甲方;

(b) 双方应按协议确定终止补偿金额和补偿金额支付方式。

17.10 协议解除的其他约定

17.10.1 提前解除

发生提前终止事件,在以下事件全部履行完毕后,本协议自动提前解除:

(a) 本协议项下的债务(若有)支付完毕;

(b) 办理完毕全部法定手续;

(c) 甲方向乙方支付全部终止补偿金额。

17.10.2提前解除时履约保函的提交和解除

在本协议因提前终止事件被提前终止的情况下,乙方应按协议约定向甲方提交一份有效期至提前终止日后十二(12)个月届满的新履约保函,以确保履约保函在提前终止日后十二(12)个月内继续保持有效。甲方应在提前终止日后十二(12)个月届满后的第一(1)个工作日内解除履约保函并退还履约保函的剩余金额。

第18条 一般补偿及其他违约赔偿

18.1 一般补偿

18.1.1 获得一般补偿的权利

在本项目经营权转让期内，如发生本协议项下的下述事件（下称“一般补偿事件”），导致乙方需为提供服务支付超出其在本协议签订时约定的成本和开支，或导致乙方收入大幅降低，影响乙方收益的，甲乙双方应就该事件进行协商，给予乙方相应补偿。

- （a）乙方为符合新的法律要求及甲方要求导致的项目经营成本增加或收入降低；
- （b）本项目收费价格政策变化导致乙方项目收入降低；
- （c）因非乙方原因，造成乙方的项目经营成本增加；
- （d）因非乙方原因导致的本项目计划外暂停；
- （e）为了维护公共利益的安全，甲方的介入造成乙方的损失、支出或费用增加。

18.1.2 补偿或赔偿形式

当上述条款约定的一般补偿事件导致乙方经营成本长期增加或收入大幅降低，乙方可向甲方提出调整合作期限，甲方将审核乙方的申请，并通过延长合作期限的方式进行合理补偿。

如果一方对补偿通知内容的任何部分有争议的，另一方应当给予解答，双方应为解决争议进行协商，协商期为 10 个工作日或按双方约定的更长期间。如果争议的协商期结束时仍未能解决，应依照本协议第 19 条解决。

18.2 其他违约赔偿

18.2.1 逾期付款违约金

本协议项下一方向另一方的任何应付未付金额，每逾期一日，按照万分之二利率计算违约金。

18.2.2 赔偿

受限于本协议的其他规定，守约方应有权获得因违约方违约而遭受的任何损失、支出和费用的赔偿，该项赔偿由违约方支付。该项赔偿不应超过违约方在签署本协议时已经预见或应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。已约定违约金的事项按照违约金条款执行。

18.2.3 免责

如果一方证明其未履行义务是由于 16.1 规定的不可抗力造成的，则该方可根据 16.2 规定免责。

18.2.4 减轻损失的措施

- (a) 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减轻或最大程度地减少另一方违约而引起的损失。
- (b) 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够减轻或减少的损失金额。
- (c) 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合理发生的任何费用。

第19条 争议的解决

19.1 双方友好协商解决

19.1.1若双方因本协议条款或与本协议有关的条款的解释，包括关于其存在、有效或提前终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔，则应尽力通过协商友好解决。

19.1.2除本协议另有规定，若在尝试友好协商解决后【30】日内该争议未能根据第19.1条款得到解决，则应适用第19.2条款的规定。

19.2 诉讼

若双方未能根据第 19.1 条款解决争议、分歧或索赔，则任何一方有权向项目所在地的人民法院提起诉讼。

19.3 争议解决期间本协议的履行

除非本协议另有规定，在对争议、分歧或索赔提交诉讼以后，直至作出诉讼结果之前，争议各方应继续履行其在本协议项下的所有义务并继续享有其在本协议项下的所有权利（与争议事项有关的义务和权利除外），而不影响以后根据诉讼结果进行各方权利、义务和责任的最终调整。

第20条 其他条款

20.1 合同的解释规则

20.1.1 合同文件

本协议包括其附件，每一份附件都应被视作本协议的一部分。

20.1.2 完整的合同

本协议构成双方对项目的完全的理解，取代双方以前所有的有关项目的书面和口头陈述、合同或安排。

20.1.3 协议修改或变更

- (a) 本协议除甲、乙双方另有约定外，需要变更本协议时，须经甲、乙双方协商一致并以书面形式向濮阳经开区管理委员会申请获得同意后签署书面补充协议方有效。一方违约时，其他守约方为督促违约方纠正违约行为而发出通知、备忘录等文件，除非其中明确注明视为协议变更，否则均不产生协议变更效力。
- (b) 本协议任何修改、补充或变更只能以书面形式并由双方法定代表人或各自正式授权的代表签名并加盖公章后方可生效并具有约束力。
- (c) 本协议履行期间，根据届时有效的相关法律，属于强制性约定且与本协议现有约定相冲突的，甲方和乙方应对本协议的相应部分进行修改、补充或变更。甲方和乙方确认的对本协议有效的修改、补充或变更的书面文件或书面材料，均与本协议具有同等法律效力。如其内容与本协议存在冲突或矛盾的部分，以修改、补充或变更的内容为准。

(d) 双方协商一致解除本协议的，应当签署书面解除协议。

20.1.4可分割性

如果本协议中任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的法院宣布为不合法、无效或不能执行，则其他条款仍然有效和可执行；并且双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行，并且这些修改或更改应尽可能恰如其分地平衡双方之间的利益、权利和义务。

20.1.5地址

本协议项下的通知、同意或其他通讯联系必须以中文书写，并通过专人递交、公认的国际快递、挂号按下述地址，或各方通知的其他地址：

甲方：濮阳经济技术开发区财税金融工作局

地址：河南省濮阳市中原路 440 号

乙方：濮阳经济技术开发区城市建设投资有限公司

地址：濮阳市中原路与濮上路交叉口东北角

20.1.6地址改变的及时通知

如果甲方或乙方更改第 20.1.5 条款所述的任何具体内容，更改方必须新的内容启用前以书面形式通知对方。

20.2 保密

20.2.1 各方对本协议及相关文件均负有保密责任，但甲方为充分满足公共监督要求的情况除外。

20.3 廉政和反腐

甲、乙双方应保证在恪守廉洁从政、廉洁从业和防范腐败的前提下履行本协议项下各项权利和义务。

20.4 合作义务和预先警告通知

双方应相互合作以达到本协议的目的，并应善意地行使和履行其在本协议项下的权利和义务。在此前提下，双方同意：

20.4.1 当一方要求取得另一方的同意或批准时，被要求方不可以无理拒绝或迟延给予该等同意或批准；

20.4.2 如果任何一方获悉任何以下事件或情形，该方应尽快将该事件或情形通知另一方：

(a) 合理地预计该事件或情形将对任何一方履行其本协议项下的义务或实施项目的的能力造成重大不利影响；

(b) 合理地预计另一方不能获悉该事件或情形。

20.5 合同文字和文本

本协议以中文订立，正本一式十（10）份，甲乙双方各执五（5）份。

20.6 生效

本协议自甲乙双方法定代表人或各自授权的代表签署并加盖公章之日起开始生效。

20.7 未尽事宜

本协议未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议予以约定。

(以下为签字页，无正文)

甲方：濮阳经济技术开发区财税金融工作局（盖章）



法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

乙方：濮阳经济技术开发区城市建设投资有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表（签字）：



日期： 2026 年 9 月 7 日

附件1 项目绩效考核方案

项目实施机构及政府相关监督、管理部门有权对中选经营企业项目运营情况开展绩效考核，并根据绩效考核结果给予奖励或惩罚，以下绩效考核管理机制供参考，具体以《经营权转让合作协议》约定为准。

（一）考核程序

1.项目实施机构有权根据政策要求及项目实际，组建考核小组对项目运营期及移交期进行考核。

2.下达绩效考核通知。项目实施机构确定绩效考核工作开展时间后，应至少提前5个工作日通知中选经营企业及相关主管部门做好准备和配合工作。

3.组织实施绩效考核。项目实施机构有权组织相关单位、专家对项目绩效情况进行客观、公正的评价。通过综合分析、意见征询，区分责任主体，形成客观、公正、全面的绩效考核结果。对于不属于中选经营企业责任造成的绩效偏差，不应影响绩效考核结果。

4.编制绩效考核报告。绩效考核报告应当依据充分、真实完整、数据准确、客观公正，内容包括项目基本情况、绩效考核工作情况、评价结论和绩效分析、存在问题及原因分析、相关建议、其他需要说明的问题。

5.评价结果反馈。项目实施机构应及时向中选经营企业和相关部

门反馈绩效考核结果。

6.资料归档。项目实施机构应将绩效考核过程中收集的全部有效资料，主要包括绩效考核工作方案、专家论证意见和建议、实地调研和座谈会记录、调查问卷、绩效考核报告等一并归档，并按照有关档案管理规定妥善管理。

（二）考核方式

1.考核主体

本项目绩效考核主体为项目实施机构。项目实施机构应在项目所属行业主管部门的指导下，根据《经营权转让合作协议》开展项目绩效管理工作，必要时可委托第三方机构协助，同时应落实中选经营企业问题整改、及时公开绩效考核结果并接受社会监督等。

2.考核对象

本项目绩效考核对象为濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目，包括中选经营企业负责的运营维护及管理等内容。中选经营企业应严格履行《经营转让合作协议》规定，负责日常绩效监控，确保各项工作合法合规，做好相关工作的日常管理和信息记录，积极配合政府方开展绩效管理工作，提供必要的便利，并确保所提供资料和信息真实性、完整性和有效性。

3.考核标准

本项目为存量+改建项目，中选经营企业在依法取得经营权后，

涉及的存量资产随即进入运营期，改建项目按照实施计划进行投融资、建设，确保如期完成项目建设投入运营。项目合作期满后，中选经营企业将项目设施无偿移交实施机构或区管委会指定的其他机构。本项目绩效考核分为运营期绩效考核、移交绩效考核。实施机构在运营期内可结合项目实际情况，制定、修改、完善运营绩效考核指标。移交期具体绩效考核指标可参考附件。

（三）考核结果及应用

实施机构根据绩效考核结果对中选经营企业进行奖励或处罚，具体奖励和处罚机制以《经营权转让合作协议》约定为准。

1.运营期考核

运营期绩效为定期考核，在运营期每年进行一次，实施机构在确定时间后，提前 5 个工作日通知中选经营企业，中选经营企业在实施机构的监督下，配合实施机构在考核现场对运营维护状况进行检查、考核。

运营期绩效考核满分 100 分，合格为 80 分及以上。项目运营期绩效考核详细指标详见附件 1，运营期绩效考核结果与履约保函挂钩，具体挂钩机制如下：

表 1：运营期绩效考核与履约保函提取金额

运营期绩效考核得分	履约保函提取金额 (或同等金额违约金)
$80 \leq Y \leq 100$	0 万元

$70 \leq Y < 80$	$(80-Y) \times 1$ 万元
$60 \leq Y < 70$	10 万元 + $(70-Y) \times 2$ 万元
$Y < 60$	50 万元
注：Y 为运营期绩效考核得分，履约保函金额为 50 万元，如中选经营企业在某个考核周期内运营期绩效考核得分低于 80 分，将按照本表的计算方式提取一定金额的履约保函（或同等金额违约金）。	

鉴于本项目运营期时间较长，运营期内，实施机构可根据政策及行业标准等在与中选经营企业协商一致的基础上，对运营期绩效考核详细指标进行适当调整优化。

2. 移交考核

移交考核，主要是针对中选经营企业在项目经营期末的移交履约情况进行考核评价。移交考核标准和内容主要包括设施设备的运行状况、人员培训情况、移交内容完整情况、缺陷责任等。

表 2：移交绩效考核与履约保函提取金额

移交绩效考核得分	履约保函提取金额 (或同等金额违约金)
$80 \leq Y \leq 100$	0 万元
$70 \leq Y < 80$	$(80-Y) \times 1$ 万元
$60 \leq Y < 70$	10 万元 + $(70-Y) \times 2$ 万元
$Y < 60$	50 万元
注：Y 为移交绩效考核得分，履约保函金额为 50 万元，如中选经营企业在移交绩效考核得分低于 80 分，将按照本表的计算方式提取一定金额的履约保函（或同等金额违约金）。	

3. 绩效整改

项目实施机构应根据绩效考核过程中发现的问题统筹开展整改工作，并将整改结果报送财政部门。涉及自身问题的，项目实施机构应及时整改；涉及中选经营企业或其他相关部门问题的，项目实施机构应及时督促整改。

运营期绩效考核或移交期绩效考核完成后，中选经营企业均应对考核期间发现的问题进行整改，因整改、修复发生的费用由中选经营企业自行承担。

（四）绩效考核指标

为了提高养老服务机构的服务管理，规范行业行为，提高服务质量，促进河南省养老服务事业健康有序地发展。河南省先后出台了《河南省养老服务机构服务质量标准》和《河南省养老服务机构服务质量星级划分与评定标准》，其中规定了养老服务机构服务质量的基本标准以及星级评定。

本项目提供的养老服务应当符合养老机构基本规范等有关国家标准或者行业标准和规范。结合建设规模、功能定位等实际情况，本项目运营绩效评价标准分别从运营管理、设施设备、服务人员、服务质量的若干方面进行评价。具体绩效评价标准暂定如下表所示，其中职业要求不达标，一次性扣 100 分，其他指标若有一项不达标，一次扣 1 分。最终绩效评价标准以《经营权转让协议为准》：

表 3：运营绩效评价标准

类别	条目	编号	评价内容
运营管理	执业要求	1	养老机构执业许可证；
		2	组织机构代码证书或民办非企业单位登记证书；
		3	卫生许可证；
		4	消防验收合格证；
		5	电梯安全运营合格证；
		6	若包含医疗服务，提供医疗机构执业许可证。
	绩效要求	1	老人入住率达到 80% 以上；
		2	养老服务机构资产运营良好；
		3	通过标准体系确认；
		4	取得市级及以上荣誉证书；
		5	顾客满意率 85%；
		6	发挥辐射作用，对部分养老服务机构起到专业技术指导作用。
设施设备	娱乐	1	配置彩电、音响和其他娱乐设施、设备；
		2	有适合老人休闲使用的棋、牌类等用品；
		3	有适合老人阅读的书籍、报纸、刊物；
	健身场所	4	提供其他有利于老年人身心健康多种健身活动；
		5	有适合老年人使用的运动健身器械；
		6	有指导老人娱乐健身活动的图示和说明；
		7	有多功能厅和会议设备、设施；
		8	有专人指导老人进行适宜的娱乐健身活动。
	康复活动场所	1	有作业 / 职业和运动 / 物理康复治疗室，有适合老年人预防性康复和治疗性康复的设施设备；
		2	有老年人进行康复训练的程序或流程和技术标准；
		3	对老年人进行康复评估；
		4	有老年人进行康复训练的图示和说明；
		5	有专职康复人员现场提供康复服务。
	餐厅	1	根据老人需求和季节变化及时更换老人食谱并有零点供应或实行选餐制；
		2	有服务人员为用餐者服务。
	厨房	1	原材料、辅料符合卫生要求和质量标准；
		2	使用符合国家标准消杀蚊蝇、蟑螂和老鼠等虫害的设备和药剂；
		3	有充足的冷藏、冷冻和储藏设备、设施；
		4	厨房各种设备、炊具、用具整洁卫生，功能齐全，摆放合理，至少有 70% 为不锈钢制品，杜绝使用有碍健康的制品；
		5	厨房与餐厅之间有隔音、隔热和隔气味的措施。

类别	条目	编号	评价内容
	洗衣	1	配有洗衣机、烘干机并有消毒设备；
		2	由社会提供服务必须签订服务合同，保证洗衣服务质量。
	公共区域	1	有公用电话和电话号码簿。
服务人员	人员资质	1	院长：必须持有有关部门颁发的职业资格证书并接受社会工作类专业知识的培训；
		2	副院长：必须持有有关部门颁发的职业资格证书，同时持有相关专业大学专科学历，具有中级以上专业技术职称；
		3	部门主管：必须持有相关专业学历，具有中级以上专业技术职称。150张床位以上，特别是入住有生活半自理老人的养老服务机构，至少有一名具备5年工作经历的护理管理人员，负责照料、护理服务工作；
		4	专业技术人员：具有相关专业学历，持有国家卫生、劳动、民政部门颁发的职业资格证书并办理注册登记，具有相应的业务知识和技能并能熟练运用；
		5	医生和护士：在养老服务机构医务室工作的医生必须持有执业医师证书或河南省乡村医生资格证书，护士必须持有护士执业证书；
		6	养老护理员：持有国家养老护理员职业资格证书。具有相应的业务知识和技能并能熟练运用；
		7	其他人员：持有所从事工种的国家职业资格证书，具有相应的业务知识和技能并能熟练运用。厨房工作人员同时需持有健康证。
	人员基本配备	1	护理人员配备，其中护理人员和自理老人、半自理老人占比，分别不低于1:10和1:5。
	人员培训	1	根据国家和行业要求，对各类人员进行培训，完成继续教育和再注册工作、有记录。
	人员使用	2	按照国家和行业规定各类人员持证上岗，签订劳动用工合同并定期进行考核、有记录。
	服务基本要求	1	行为规范要求：尊老敬老，以人为本。对顾客一视同仁，不分种族、民族、年龄、性别、身体状况、贫富、亲疏。 服务第一，爱岗敬业。有礼貌，诚实、热情、平易近人。 尊重人格、民族、宗教信仰和个人习惯、保护个人隐私。 遵纪守法，自律奉献，保护服务双方的合法权益。

类别	条目	编号	评价内容
服务标准体系		2	仪容仪表要求：仪表端庄、精神饱满、佩戴饰品符合行业要求。 表情自然、和蔼、亲切，微笑服务。 服装整洁，着装规范，佩戴胸卡上岗。
		3	举止姿态要求：语言文明，主动服务，举止大方、体现文明礼貌的职业形象。 对顾客提出的问题，应予以耐心解释，及时向主管部门报告。
		1	有适应本机构运行的服务标准体系。包括技术标准、管理标准、工作标准。通过建立服务标准体系，实施过程管理，加强程序管理和流程管理的方式，达到机构管理的最优化；
	服务标准体系	2	管理标准包括本院质量方针、机构发展规划、组织结构体系、服务管理程序和过程、资源管理、安全管理和其他配套的管理制度等；
		3	供选服务项目有服务提供程序或流程。其服务程序的目的、范围、职责、过程、支持性文件和质量记录做到目的明确、职权清晰、服务过程实用、确保顾客安全、记录完善；
		4	通过评估制定个人照顾计划，与顾客签订双方认可的养老服务合同；为顾客提供适宜必需的服务。定期检查和改进；
	服务标准体系	5	有服务投诉和持续改进程序；
		6	对机构可能发生的危机定期进行评估，有危机处理预案或流程；
		7	有服务信息管理系统，对机构的服务质量管理情况进行统计学处理（包括老人在院人数、工作人员人数、各项服务质量指标完成情况、院内感染发生率），并按时上报上级主管部门；
主要服务质量目标	服务标准体系	8	技术标准包括技术基础标准、技术操作规程、作业标准，定期进行技术检验；
		9	工作标准包括各岗位的责任与权限、工作内容与要求、检查与考核、作业标准等。
	主要服务质量目标	1	提供服务完成率 100%；
		2	基础护理合格率≥90%；
		3	护理及照料人员技术操作合格率≥90%；
		4	食物中毒率为 0；
		5	院内感染发生率≤15%；
		6	常规物品消毒合格率 100%；
	主要服务质量目标	7	各种记录合格率≥90%；
		8	老年人每年体检率 100%；
		9	炊事人员每年体检率 100%；
		10	各种设备完好率≥90%。

表 4：移交绩效考核指标体系

一级指标	二级指标	评价标准	评分细则
移交产出 (90 分)	移交质量 (80 分)	1.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，依据运营绩效考核标准最后一年的评价分数不低于 80 分； 2.所有与移交的设施、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，均已全部清偿、赔偿或解除完毕； 3.缺陷责任期内，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务。	依据运营考核标准最后一期的评价分数不低于 80 分，每低 1 分，扣 1 分； 移交范围不符合约定的，或者与移交的设施、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、赔偿或解除的，扣 5 分； 缺陷责任期内出现重大质量缺陷的，每一处扣 3 分（评价扣分不免除乙方应承担的质量缺陷保修责任）； 缺陷责任期内拒不履行保修义务，未及时修复缺陷或损坏的，每次扣 2 分。
	移交进度 (10 分)	移交进度符合协议约定，移交工作按时完成	因乙方原因导致移交进度延误的，每延误 15 日扣 1 分。
移交管理 (5 分)	组织管理 (5 分)	1. 移交程序符合协议约定，组织有序，保证移交工作顺利开展； 2. 积极配合移交工作组开展工作，不得推诿扯皮、弄虚作假，保障移交工作按时完成；	1. 不积极配合移交工作组开展工作，弄虚作假、推诿扯皮的，扣 1-5 分。 2. 移交程序不符合协议约定，组织不力、工作混乱的，扣 1-5 分。
移交效果 (5 分)	社会影响 (5 分)	移交后，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。	员工未得到妥善安置引发劳动纠纷的，视情况扣 1-5 分。

附件2：区管委会项目实施方案及实施机构授权批复

濮阳经济技术开发区管理委员会文件

濮经开文〔2026〕38号

濮阳经济技术开发区管委会 关于《濮阳经济技术开发区存量国有资产经营 权转让项目实施方案》的批复

区财税金融工作局：

你局《关于报批〈濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目实施方案〉的请示》（豫濮开财〔2026〕23号）收悉。经管委会研究，现批复如下：

原则同意《濮阳经济技术开发区存量国有资产经营权转让项目实施方案》。由你局作为本项目实施主体，全权统筹负责项目资产评估、立项备案、盘活方案细化、合作方遴选采购、商务谈判、合同拟定、履约监管等全流程工作。

— 1 —

请你局严格遵守国有资产管理、公共资源交易、财政合规等法律法规及政策要求，规范操作流程、严控国资风险、压实监管责任，稳妥推进存量国有资产经营权转让盘活各项工作。项目确定受让方后，须将《国有资产经营权转让协议》草拟文本报请区管委会审定同意后，方可正式签订。

此复。

濮阳经济技术开发区管委会

2026年7月21日

濮阳经济技术开发区党政综合办公室

2026年7月21日印发

— 2 —



附件3：区管委会关于项目经营权评估结果及转让事宜的批复

濮阳经济技术开发区管理委员会文件

濮经开文〔2026〕34号

濮阳经济技术开发区管委会 关于同意濮阳市经开区存量国有资产经营权转让 项目涉及经营权评估结果及经营权转让的批复

濮阳经济技术开发区财税金融工作局：

你局《关于申请对濮阳市经开区存量国有资产经营权转让项目涉及经营权评估结果进行确认并同意转让经营权的请示》收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意本项目所涉及经营权价值资产评估报告及评估结果。

二、同意你单位依法开展项目经营权转让工作，通过公开招标等方式依法确定项目中标经营方。且项目经营权转让价款按照

— 1 —

不低于资产评估报告确定的评估价值。

你单位要严格遵照国有资产管理有关要求，科学合理使用国有资产，压紧压实管理责任，确保国有资产安全完整、保值增值。
此复。

濮阳经济技术开发区管委会

2026年7月10日

濮阳经济技术开发区党政综合办公室

2026年7月10日印发

— 2 —



