

郑县住房和城乡建设局河南省平顶山市郑 县棚户区改造 PPP 项目

资格预审文件

采购编号： 2022-08-17



思泰工程咨询集团

Sitai Engineering Consulting Group

实施机构：郑县住房和城乡建设局
代理机构：北京思泰工程咨询有限公司
时 间： 二〇二二年八月

目 录

第一部分 资格预审公告	3
一、项目基本情况	4
二、申请人资格要求	4
三、领取资格预审文件	6
四、资格预审申请文件的组成及格式	6
五、资格预审的审查标准及方法	6
六、拟邀请参加投标的供应商数量	7
七、申请文件提交	7
八、资格预审时间及地点	7
九、公告期限	7
十、其他补充事宜	7
十一、联系方式	8
十二、项目资料目录	8
第二部分 资格预审须知	11
一、总则	14
二、申请人资格要求	16
三、资格预审文件的获取、资格预审申请书编制要求	17
四、资格预审申请书编制要求	18
五、资格预审申请书递交	19
六、资格审查	19
七、通知和确认	20
八、重新资格预审	20
九、申请人的资格改变	20
十、纪律与监督	20
第三部分 资格审查办法	22
资格审查办法前附表	22
1. 审查方法	23
2. 审查标准	23
3. 审查程序	23
4. 审查结果	23
第四部分 采购需求	25
一、项目概况	25
二、风险分配方案	28
三、项目运作方式	30
四、项目交易结构	32
五、绩效评价	36
六、合同体系	37
七、监管构架	50
第五部分 资格预审申请文件格式	56
一、资格预审申请函	57
二、法定代表人身份证明	58
三、授权委托书	60
四、申请人基本情况表	60
五、近年财务状况表	61
六、承诺书	60
七、投融资初步方案及能力说明	64
八、企业经营行为	65
九、联合体协议	65
十、资格预审申请人认为必要的其它资料	66

第一部分 资格预审公告

项目概况

郑县住房和城乡建设局河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目的潜在资格预审申请人应在平顶山市公共资源交易中心网(<http://www.pdsggzy.com/>)获取资格预审文件，并于 2022 年 9 月 2 日 9 时 00 分（北京时间）前提交申请文件。

一、项目基本情况

1、采购项目编号：2022-08-17

2、采购项目名称：郑县住房和城乡建设局河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目

3、采购方式：公开招标

4、预算金额：1848802900 元

最高限价：1848802900 元

5、采购需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

5.1 采购内容：社会资本方

5.2 项目建设规模及内容

河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目由 3 个子项目组成，项目安置区占地面积 447.72 亩，总建筑面积 724282.44 m²。其中住宅面积 468000 m²，商业用房 49398.23 m²，配套用房 15153.15 m²，幼儿园 3105.6 m²，其他部分 639.33 m²，地下车库 187986.13 m²。新建安置房 3900 套。

5.3 项目运营范围及内容

项目进入运营期后业主委员会成立前，由项目公司负责安置区前期的物业管理工作。运营期内项目公司运营维护内容还应包括：

（1）配套商业用房、幼儿园的运营维护、管理；

(2) 机动车停车场和非机动车停车场、电瓶车充电桩的日常管理、维修等；

(3) 其他配套公共服务设施的日常管理、维护、保洁等。

项目最终的运营内容，由项目公司根据适用法律、PPP 合同和谨慎运营和维护惯例编制运营维护手册，并报项目实施机构备案。

5.4 项目合作期限：合作期限为 25 年（含建设期 3 年，运营期 22 年）。

5.5 回报方式：采用“可行性缺口补助”的回报机制。

本项目为保障性安居工程项目，项目公司主要有配套商业用房租金收入、停车位租金收入等。项目使用者付费不足以满足项目公司成本回收和合理回报，由政府给予项目公司一定的经济补助，以弥补使用者付费之外的缺口部分。运营期内政府向项目公司支付财政运营补贴（可行性缺口补助）测算总额约 320587.29 万元。

控制综合回报率 $i \leq 7.0\%$ ，合理利润率为 $\leq 7\%$ ，建安费下浮率 $\geq 1\%$ 。

5.6 投资规模：本项目总投资 184880.29 万元，建设投资 172180.75 万元（其中，工程费用 154885.49 万元，其他费用 9880.78 万元，预备费 7414.48 万元），建设期利息 12699.54 万元。

5.7 项目地点：河南省郑县。

5.8 运作模式：BOT（建设—运营—移交）

合作期内，由项目公司负责本项目的投融资、建设和运营维护工作，政府方每年根据《PPP 项目合同》的约定及考核结果向项目公司支付政府补贴。工程竣工验收后，安置房屋归安置居民所有，配套商业用房、幼儿园、地下停车场和非机动车充电设备等资产归属政府方所有；项目合作期结束后，项目公司需将该部分资产完好、无偿地移交给项目实施机构或政府指定的其他部门。

6、合同履行期限：25 年。

7、本项目是否接受联合体投标：是。

二、申请人资格要求：

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2、落实政府采购政策满足的资格要求：无
- 3、本项目的特定资格要求：

3.1 主体资格要求

3.1.1 申请人须是在中国大陆境内依法成立的企业法人或其他组织，具有独立承担民事责任的能力，且合法存续，没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态；

3.1.2 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同社会资本，不得以两个或两个以上申请人身份同时参加本项目的资格预审及投标，提供“国家企业信用信息公示系统”中查询的企业报告。

3.2 信誉要求：提供中国执行信息公开网“失信被执行人”、信用中国网“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果页面截图，若有不良记录投标无效（执行财库【2016】125号文）。

3.3 财务要求：近三年财务状况良好，没有处于财产被接管、冻结、破产或其他不良状态、无重大不良资产或不良投资项目；

3.4 资质要求：投标人须具有行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包一级（含）及以上资质，持有有效的安全生产许可证；

3.5 本级政府所属融资平台公司及其他控股国有企业（符合《国务院办公厅转发财政部、国家发展改革委、中国人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见的通知》国办发[2015]42号文件规定的除外）不得作为申请人。

3.6 资格预审接受联合体提出资格预审申请，联合体成员数量不得超过3家（除牵头人外）。联合体申请应满足以下条件：

3.6.1 以联合体参加的，应提交联合体协议并注明牵头人及各方拟承担的

工作和责任；

3.6.2 联合体各方在其承担的工作范围内应当符合采购人对申请人的相应资格条件要求。联合体中有同类资质的申请人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的申请人确定资质等级；

3.6.3 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他申请人另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动；

3.6.4 联合体各成员均应出资入股项目公司；

3.6.5 通过资格预审的联合体，不得再变更其组织形式及成员构成。

3.6.6 联合体资格要求

3.6.6.1 联合体成员各方均应满足 3.1、3.2 项要求；

3.6.6.2 联合体成员中至少应有一方满足 3.4 项要求。

三、领取资格预审文件：

1. 时间：2022 年 8 月 11 日至 2022 年 9 月 1 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外）。

2. 地点：平顶山市公共资源交易中心网(<http://www.pdsggzy.com/>)

3. 方式：本项目只接受网上报名，不接受其它形式报名。潜在供应商（投标人）报名需凭 CA 数字证书通过平顶山市公共资源交易中心网（网址：<http://www.pdsggzy.com/>）“供应商（投标人）登录”入口进入交易系统进行报名。

4. 售价：0 元

四、资格预审申请文件的组成及格式：

详见资格预审文件。

五、资格预审的审查标准及方法：

本次资格预审采用合格制，不允许未参与本项目资格预审和资格预审不合格的申请人参与本项目公开招标。

六、拟邀请参加投标的供应商数量：

邀请全部通过资格预审供应商参加投标。

七、申请文件提交

应在 2022 年 9 月 2 日 9 时 00 分（北京时间）前，将申请文件提交至平顶山市公共资源交易中心网上开标大厅。

八、资格预审时间及地点

1. 时间：申请文件提交截止时间至 2022 年 9 月 2 日 9 时 00 分（北京时间）。
2. 地点：平顶山市公共资源交易中心网上开标大厅。

九、公告期限

本次资格预审公告在《河南省政府采购网》《平顶山市政府采购网》、《郑县政府采购网》、《全国公共资源交易平台（河南省）》、《全国公共资源交易平台（河南省·平顶山）》、《河南省电子招标投标公共服务平台》上发布，资格预审公告期限为五个工作日。

十、其他补充事宜

1. 全面实行在线“不见面”开标，供应商远程在线解密投标文件，不再到开标现场，供应商应仔细阅读网站《“不见面”开标注意事项及操作流程》。
2. 各供应商如有异议可通过平顶山市公共资源交易平台向采购人（代理机构）、行政监督部门在线提出质疑（异议）、投诉。
3. 该公告已同步至“平顶山市公共资源交易中心微信公众号”，可通过公众号中的服务栏目进行查阅。
4. 监督部门：

名称：郟县政府采购服务中心

统一社会信用代码：114104250054921046

联系人：李女士

电 话：0375-5152805

地址：平顶山市郟县行政路 15 号

十一、凡对本次资格预审提出询问，请按照以下方式联系

1. 采购人信息

名称：郟县住房和城乡建设局

地址：河南省平顶山市郟县行政路东段行政综合服务楼

联系人：陈文华

联系方式：13523758601

2. 采购代理机构：

名称：北京思泰工程咨询有限公司

联系地址：平顶山市新城区蓝湾国际公寓东一单元九层东户

联系人：邓女士

联系电话：13071776561

3. 项目联系方式

项目联系人：邓女士

联系方式：13071776561

十二、附件

12.1 物有所值评价报告财政部门意见

12.2 财政承受能力论证报告财政部门意见

12.3 项目正式实施方案政府审核意见

温馨提示

本项目为全流程电子化交易项目，请认真阅读资格预审文件并注意以下事项。

1. 供应商应按资格预审文件规定编制、提交电子投标（预审申请）文件。
2. 电子文件下载、制作、提交期间和开标（电子申请文件的解密）环节，供应商须使用 CA 数字证书（证书须在有效期内）。

3. 电子投标（预审申请）文件的制作

- 3.1 供应商登录《全国公共资源交易平台(河南省·平顶山市)》公共资源交易系统 (<http://221.176.192.166:8080/ggzy/>) 下载“平顶山投标文件制作系统”，按资格预审文件要求制作电子投标（预审申请）文件。

电子投标（预审申请）文件的制作，参考《全国公共资源交易平台(河南省·平顶山市)》公共资源交易系统——组件下载——交易系统操作手册（供应商、供应商）。

- 3.2 供应商须将资格预审文件要求的资质、荣誉及相关人员证明材料等资料原件扫描件（或图片）制作到所提交的电子投标（预审申请）文件中。

- 3.3 供应商对同一项目多个标段进行投标的，应分别下载所投标段的资格预审文件，按标段制作电子投标（预审申请）文件，并按资格预审文件要求在相应位置加盖供应商电子印章和法人电子印章。

一个标段对应生成一个文件夹（xxxx 项目 xx 标段），其中包含 2 个文件和 1 个文件夹。后缀名为“.file”的文件用于电子投标使用，名称为“备份”的文件夹使用电子介质存储备用。

4. 加密电子投标（预审申请）文件的提交

- 4.1 加密电子投标（预审申请）文件应在资格预审文件规定的投标截止时间之前成功提交至《全国公共资源交易平台(河南省·平顶山市)》公共资源交易系统 (<http://221.176.192.166:8080/ggzy/>)。

供应商应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。

4.2 供应商对同一项目多个标段进行投标的，加密电子投标（预审申请）文件应按标段分别提交。

“不见面”开标注意事项及操作流程

- 1、招标人和代理机构应当提前做好各项准备工作，准时开标。
- 2、开标时，投标人采用网上远程异地解密时，请用 CA 证书登录平顶山市公共资源交易中心业务系统，进入本项目开标大厅点击解密来完成投标（预审申请）文件的解密工作。每位投标人的解密时间从开标时间起 60 分钟内完成，超过规定时间解密的投标（预审申请）文件不予接收。
- 3、如出现投标人的电子投标（预审申请）文件无法解密的情况，投标人应及时联系招标人（代理机构）进行说明。响应文件解密异常，按以下步骤进行处理：
 - （1）如果是投标（预审申请）文件自身问题导致投标（预审申请）文件无法解密的，该投标（预审申请）文件将不予接收、解密。
 - （2）如果是电子化交易系统问题造成投标（预审申请）文件无法解密的，将由技术人员进行排查处理。如短时间内问题无法解决的，将由招标人（代理机构）联系监督部门申请暂停开标，待问题解决后继续开标。
- 4、所有投标（预审申请）文件解密完成后，由招标人（代理机构）操作，对开标结果进行公示。
- 5、投标人应保证在开标期间电话、电脑、网络等能够正常使用，投标人因停电、电脑病毒、网络堵塞等原因，未在规定的解密时间内对投标（预审申请）文件进行解密的，其投标（预审申请）文件不予接收。

第二部分 资格预审须知 申请人须知前附表

序号	名称	内容
1	实施机构	采购人名称：郑县住房和城乡建设局 地址：河南省平顶山市郑县行政路东段行政综合服务楼 联系人：陈文华 联系方式：13523758601
2	采购代理机构	公司名称：北京思泰工程咨询有限公司 项目联系地址：平顶山市新城区蓝湾国际公寓东一单元九层 联系人：邓女士 联系方式：13071776561
3	项目名称	郑县住房和城乡建设局河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目
4	建设地点	河南省郑县
5	采购编号	2022-08-17
6	采购方式	公开招标
7	资金来源	本项目总投资 184880.29 万元，项目资本金为 37880.29 万元，占项目总投资的 20.49%，项目拟融资 147000 万元，占项目总投资的 79.51%。
8	出资比例	项目总投资 184880.29 万元，由政府和中标社会资本共同出资以股权合作方式成立项目公司，政府与中标社会资本方持股比例分别为 5%、95%。
9	采购内容	社会资本方
10	项目合作期限	合作期限为 25 年（含建设期 3 年，运营期 22 年）
11	质量目标	合格
12	申请人资格条件	12.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 12.2 落实政府采购政策满足的资格要求：无 12.3 本项目的特定资格要求： 12.3.1 主体资格要求 12.3.1.1 申请人须是在中国大陆境内依法成立的企业法人或其他组

	<p>织，具有独立承担民事责任的能力，且合法存续，没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态。；</p> <p>12.3.1.2 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同社会资本，不得以两个或两个以上申请人身份同时参加本项目的资格预审及投标，提供“国家企业信用信息公示系统”中查询的企业报告。</p> <p>12.3.2 信誉要求：提供中国执行信息公开网“失信被执行人”、信用中国网“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果页面截图，若有不良记录投标无效（执行财库【2016】125号文）。</p> <p>12.3.3 财务要求：近三年财务状况良好，没有处于财产被接管、冻结、破产或其他不良状态、无重大不良资产或不良投资项目；</p> <p>12.3.4 资质要求：投标人须具有行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包一级（含）及以上资质，持有有效的安全生产许可证；</p> <p>12.3.5 本级政府所属融资平台公司及其他控股国有企业（符合《国务院办公厅转发财政部、国家发展改革委、中国人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见的通知》国办发[2015]42号文件规定的除外）不得作为申请人。</p> <p>12.3.6 资格预审接受联合体提出资格预审申请，联合体成员数量不得超过3家（除牵头人外）。联合体申请应满足以下条件：</p> <p>12.3.6.1 以联合体参加的，应提交联合体协议并注明牵头人及各方拟承担的工作和责任；</p> <p>12.3.6.2 联合体各方在其承担的工作范围内应当符合采购人对申请人的相应资格条件要求。联合体中有同类资质的申请人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的申请人确定资质等级；</p> <p>12.3.6.3 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他申请人另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动；</p> <p>12.3.6.4 联合体各成员均应出资入股项目公司；</p> <p>12.3.6.5 通过资格预审的联合体，不得再变更其组织形式及成员构成。</p> <p>12.3.6.6 联合体资格要求</p> <p>12.3.6.6.1 联合体成员各方均应满足 12.1、12.3.1、12.3.2 项要</p>
--	--

		求： 12.3.6.6.2 联合体成员中至少应有一方满足 12.3.4 项要求。
13	是否允许联合体参与投标	允许
14	踏勘现场	申请人自行踏勘
15	申请人提出异议截止时间	提交资格预审申请文件截止时间前 3 天，在电子招投标系统中提出
16	采购人澄清的时间	申请文件递交截止前 3 天
17	递交资格预审申请文件截止时间	2022 年 9 月 2 日 9 时 00 分
18	签字或盖章要求	依资格预审文件要求加盖投标人电子签章，若投标人为联合体，由联合体牵头人进行签字盖章。
19	资格预审程序	采用“不见面”开标（预审）形式
20	电子投标（预审申请）文件的递交	<p>生成的电子版投标（预审申请）文件中的主文件（项目文件格式为：xxx 公司_项目名称.file）上传至平顶山市公共资源交易中心交易系统。供应商应在投标（预审申请）文件递交截止时间前上传加密的电子投标（预审申请）文件到平顶山公共资源电子交易系统的指定位置。上传时必须得到电脑“上传成功”的确认。请供应商在上传时认真检查上传的投标文件是否完整、正确。</p> <p>注：1、如按照电子化投标操作教材制作完成的电子化投标文件无法上传的，投标人应在投标截止时间前尽早的联系中心技术人员，以便有充分的时间进行处理。投标人应充分考虑到处理技术问题和上传数据等工作所需的时间问题，投标文件未在投标截止时间前成功上传的，其投标文件不予接收。</p> <p>2、本次开标（预审）全面实行在线“不见面”开标，投标人远程在线解密投标（预审申请）文件，不再到开标现场，投标人开标前应仔细阅读《“不见面”开标注意事项及操作流程》。</p>
	递交投标（预审申请）文件地点	平顶山市公共资源交易中心系统

21	评审小组构成	<p>根据财金【2014】113 号和财库【2014】215 号规定，评审小组由实施机构代表和评审专家组成，成员人数为 5 人及以上单数，其中评审专家人数不得少于评审小组成员总数的三分之二。评审专家可以由项目实施机构自行选定，但评审专家中应至少包含 1 名财务专家和 1 名法律专家。</p> <p>评审专家确定方式：<u>自行选定或随机抽取</u>。</p> <p>备注：上述规定为一组评标专家委员会组成方式，根据项目标段数量和评标工作量，可由多组专家委员会完成评审，但一个标段只能由一组评标专家委员会评审。</p>
22	资格审查方法	<p>1. 资格审查方法：合格制。</p> <p>2. 本项目不限定参与竞争的合格申请人的数量。</p> <p>3. 本项目不允许未参与本项目资格预审和资格预审不合格的申请人参与本项目公开招标。</p>
23	资格预审结果的通知时间	<p>资格预审结束三日内在资格预审公告发布对应的网站公示。</p>
24	需补充的其他内容	
24.1	本资格预审文件由招标人负责解释。	
24.2	<p>招标人有对资格预审申请文件进行核实权利，若招标人在资格审查时或必要的调查过程中发现申请人有弄虚作假行为，将取消其资格预审资格，并承担相应的法律责任。</p>	
24.3	<p>申请人提交的资格预审申请文件将作为本项目合同文件的组成部分。</p>	

一、总则

1.1 定义

1.1.1 “项目实施机构”指：郑县住房和城乡建设局；

1.1.2 “项目采购代理机构”指：北京思泰工程咨询有限公司；

1.1.3 “资格预审申请人”：指响应资格预审文件、参加资格预审的社会资本方；

1.1.4 “资格预审文件”：指项目实施机构在项目资格预审阶段发布的关于资格预审的程序和要求的文件，包括本须知、资格预审标准、资格预审及采购的程序和原则概述和相关附件；

1.1.5 “资格预审申请文件”：指资格预审申请人按照资格预审文件的要求而制作的，表明其有意参加资格预审并提供有关情况的文件；

1.1.6 “项目合作期限”：指项目从融资、建造、运营、维护至终止移交的完整周期。

1.2 项目概况

河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目由 3 个子项目组成，项目安置区占地面积 447.72 亩，总建筑面积 724282.44 m²。其中住宅面积 468000 m²，商业用房 49398.23 m²，配套用房 15153.15 m²，幼儿园 3105.6 m²，其他部分 639.33 m²，地下车库 187986.13 m²。新建安置房 3900 套。

其中：

1.2.1 郑县经二路东城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县南二环路以北，文化路以南，人民路以西。建设用地面积 98922.09 m² (148.38 亩)。总建筑面积 241181.58 m²，地上建筑面积 178375.65 m²，其中：小高层住宅 154800 m²，社区服务用房 5743.07 m²，配套商业用房 17634.26 m²，其他用房 198.32 m²；地下建筑面积 62805.93 m²。项目机动车停车位 1627 个，非机动车停车位 2704 个，容积率 1.77，绿化率 36.01%。

安置套数：新建安置房 1290 套。

1.2.2 郑县东西大街南城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县南二环路以北，文化路以南，人民路以西及文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 98296.93m²(147.45 亩)。总建筑面积 242562.11 m²，地上建筑面积 181012.11 m²，其中：小高层住宅 155880 m²，社区服务用房 5779.26 m²，幼儿园 3105.60 m²，配套商业用房 16029.58 m²，其他用房 217.67 m²；地下建筑面积 61550 m²。项目机动车停车位 1284 个，非机动车停车位 2370 个，容积率 1.76，绿化率 35.5%。

安置套数：新建安置房 1299 套。

1.2.3 郑县东西大街北城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 101259.97 m² (151.89 亩)，总建筑面积 240538.75 m²。地上建筑面积 176908.55 m²，其中：小高层住宅 157320 m²，社区服务用房 3630.82 m²，配套商业用房 15734.39 m²，其他用房 223.34 m²；地下建筑面积 63630.2 m²。项目机动车停车位 1597 个，容积率 1.79，绿化率 35.75%。

安置套数：新建安置房 1311 套。

1.3 项目运营范围及内容

项目进入运营期后业主委员会成立前，由项目公司负责安置区前期的物业管理工作。运营期内项目公司运营维护内容还应包括：

- (1) 配套商业用房、幼儿园的运营维护、管理；
- (2) 机动车停车场和非机动车停车场、电瓶车充电桩的日常管理、维修等；
- (3) 其他配套公共服务设施的日常管理、维护、保洁等。

项目最终的运营内容，由项目公司根据适用法律、PPP 合同和谨慎运营和维护惯例编制运营维护手册，并报项目实施机构备案。

1.4 实施地点：河南省郑县。

1.5 运作模式：BOT（建设—运营—移交）

合作期内，由项目公司负责本项目的投融资、建设和运营维护工作，政府方每年根据《PPP 项目合同》的约定及考核结果向项目公司支付政府补贴。工程竣工验收后，安置房屋归安置居民所有，配套商业用房、幼儿园、地下停车场和非机动车充电设备等资产归属政府方所有；项目合作期结束后，项目公司需将该部分资产完好、无偿地移交给移交给项目实施机构或政府指定的其他部门。

1.6 投融资结构：项目资本金为 37880.29 万元，占项目总投资的 20.49%，项目拟融资 147000 万元，占项目总投资的 79.51%。

1.6.1 股权投资（权益性投资，占总投资 20.49%）

项目公司注册资本采用与项目资本金相同的数额，为 37880.29 万元。项目资本金由政府方与中标社会资本方按 5%：95%的比例出资，政府方出资代表需承担股权支出 1894.01 万元，中标社会资本方需承担股权支出 35986.28 万元。

1.7 项目合作期限：合作期限为 25 年（含建设期 3 年，运营期 22 年）。

二、申请人资格要求

2.1 详见申请人须知前附表。

2.2 本次招标采购接受联合体提出投标申请。

2.3 申请人不得存在下列情形之一：

(1) 为本级政府所属融资平台公司及其他控股国有企业（符合《国务院办公厅转发财政部、国家发展改革委、中国人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见的通知》国办发[2015]42 号

文件规定的除外)；

- (2) 为本项目提供咨询服务的；
- (3) 为本项目提供采购代理服务的；
- (4) 被责令停产的；
- (5) 被暂停或取消投标资格的；
- (6) 财产被接管或冻结的；
- (7) 其他有关法律、行政法规及部门规章禁止的。

2.4 语言文字

申请人提交的资格预审申请文件、申请人与采购人和采购代理机构就有关资格预审文件所有来往函电均以中文文字书写。申请人提交的支持资料和已印刷的证件或资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文的翻译本，在解释资格预审申请文件时以翻译文本为准。

2.5 费用承担

申请人准备和参加资格预审发生的费用自理。

2.6 为能通过资格预审，并在此之后参加本项目的投标，参加资格预审的投标人应提供令项目实施机构满意的资格预审申请书，以证明其符合规定的投标合格条件和履行合同的能力。为此，所提交的资格预审申请书中应包括资格预审文件“**第五部分 资格预审申请书格式**”中所列的内容。

2.7 资格预审申请人应按照本企业的实际情况提供资格预审申请书格式中所要求的资料。

三、资格预审文件的获取、资格预审申请书编制要求

3.1 登录平顶山市公共资源交易网（网址：www.pdsggzy.com）凭 CA 证书报名下载资格预审文件。

3.2 资格预审申请人应当承担其编制与递交资格预审申请书等所涉及的一切费用。无论结果如何项目实施机构及采购代理单位对上述费用不负任何责任。

3.3 资格预审文件的澄清、修改和答复：

3.3.1 资格预审申请人对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间 3 日前在电子交易系统中提出，要求实施机构或采购代理机构进行澄清。

3.3.2 采购人对资格预审文件进行的澄清，内容可能影响资格预审申请文件编制的，应当在提交资格预审申请文件截止时间至少 3 日前，在电子交易系统中以澄清形式公示给所有购买资格预审文件的申请人，但不指明澄清问题的来源。不足 3 日的，采购人应当顺延提交资格预审申请文件的截止时间。

3.3.3 采购人可以在电子交易系统中修改资格预审文件，修改内容可能影响资格预审申请文件编制的，应当在提交资格预审申请文件截止时间至少 3 日前，公示给所有已购买资格预审文件的申请人。不足 3 日的，应当顺延提交资格预审申请文件的截止时间。

四、资格预审申请书的编制

4.1 本项目为电子辅助评标项目，供应商电子投标系统详细操作参照《全国公共资源交易平台(河南省·平顶山市)》公共资源交易系统组件下载中“投标人全电子交易系统操作手册”。

4.2 资格预审申请文件应包括下列内容：

- (1) 资格预审申请函；
- (2) 法定代表人身份证明；
- (3) 法定代表人授权委托书
- (4) 申请人基本情况表；
- (5) 近年财务状况表；
- (6) 承诺书
- (7) 投融资初步方案及能力说明；
- (8) 企业经营行为
- (9) 资格预审申请人认为必要的其它资料

4.3 资格预审申请文件应按“资格预审申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，并作为资格预审申请文件的组成部分。

五、资格预审申请书递交

5.1 加密电子投标（预审申请）文件应在招标（资格预审）文件规定的投标截止时间（开标时间）之前成功提交至《全国公共资源交易平台（河南省·平顶山市）》公共资源交易系统。投标人应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。

5.2 申请人对同一项目多个标段进行投标的，加密电子投标文件应按标段分别提交。

5.3 电子化投标（预审申请）文件应在投标截止时间前成功上传至平顶山市公共资源电子化交易系统。至投标截止时间止，仍未上传成功的电子化投标文件将不予接收。

注：如按照电子化投标操作教材制作完成的电子化投标（预审申请）文件无法上传的，投标人应在投标截止时间前尽早的联系中心技术人员，以便有充分的时间进行处理。投标人应充分考虑到处理技术问题和上传数据等工作所需的时间问题，投标（预审申请）文件未在投标截止时间前成功上传的，其投标（预审申请）文件不予接收。

六、资格审查

6.1 评审小组

本次资格预审评审小组由项目实施机构代表和评审专家共 5 人及以上单数组成，其中评审专家人数不得少于评审小组成员总数的 2/3. 但评审专家中至少应当包含一名财务专家和一名法律专家。项目实施机构代表不得以评审专家身份参加项目的评审。该专家组一经成立，人员不能更改，直至本次资格预审工作结束。

6.2 资格审查

资格预审工作将依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》等法规，遵循“公开、公平、公正”的原则进行评审。

资格审查办法见“第三部分”

只有通过资格预审的申请人，方可取得本项目投标资格，本次资格预审采取合格制的办法进行评审。

资格预审文件要求提供的各种资料及相应的要求，如资格预审申请人均能满足，将视为资格预审合格。如果资格预审申请人未按要求在资格预审申请书中提供具体证明材料或提交的资格预审申请书的内容不能证明资格预审申请人具备满足本项目要求的能力，资格预审申请人的资格审查为不合格。

七、通知和确认

7.1 通知

项目实施机构在评审结束后 3 日内在原资格预审公告发布的网站公布资格预审结果，同时以书面（或电子邮件）形式将资格预审结果告知所有参与资格预审的申请人。资格预审评审报告需提交财政监督部门和政府和社会资本合作中心备案。

7.2 解释

应申请人书面请求，实施机构或代理机构应对资格预审结果做出解释。

7.3 确认

通过资格预审的申请人收到采购邀请函后，应以书面形式回执确认。

八、重新资格预审

通过资格预审的申请人不足 3 家的，采购人应当在调整资格预审公告内容后重新组织资格预审。

九、申请人的资格改变

资格预审合格的申请人资格条件发生变化，应当通知采购人，否则其投标可能被拒绝。

十、纪律与监督

10.1 严禁申请人向采购人、评审小组成员和与审查活动有关的其他工作人员行贿。在资格预审期间，不得邀请采购人、评审小组成员和与审查活动有关的其他工作人员到申请人单位参观考察，或出席申请人主办、赞助的任何活动。

10.2 评审小组在评审过程中发现申请人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

10.3 申请人不得以任何方式干扰、影响资格预审的审查工作，否则将导致

其不能通过资格预审。

10.4 保密：采购人、评审小组成员及与审查活动有关的其他工作人员应对资格预审申请文件的评审过程保密，不得泄露评审情况和评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密，不得在资格预审结果公布前透露资格预审结果，不得向他人透露可能影响公平竞争的有关情况。

参加 PPP 项目采购活动的社会资本对采购活动的询问、质疑和投诉，依照有关政府采购法律制度规定执行。

第三部分 资格审查办法

资格审查办法前附表

条款号	审查因素	审查标准	
2.1	初步审查标准	申请人名称	与营业执照一致
		资格预审申请文件签字或盖章	符合资格预审文件规定
		申请文件格式	符合资格预审文件第五部分“资格预审申请文件格式”的要求；（备注：投标文件格式出现轻微变化，但不影响评审或未对招标条件构成违反的视为细微偏差）
		法定代表人身份证明和授权委托书	具有有效的法定代表人身份证明和授权委托书；
		权利义务	资格预审申请文件没有对招标人的权利提出削弱性或限制性要求，没有对申请人的责任和义务提出实质性修改。
2.2	详细审查标准	营业执照	具有有效的营业执照
		基本要求	符合资格预审文件第二章“申请人须知前附表”第 12.1 和 12.3.5 项要求
		主体资格要求	符合资格预审文件第二章“申请人须知前附表”第 12.3.1 项要求
		信誉要求	符合资格预审文件第二章“申请人须知前附表”第 12.3.2 项要求
		财务状况	符合资格预审文件第二章“申请人须知前附表”第 12.3.3 项要求
		资质要求	符合资格预审文件第二章“申请人须知前附表”第 12.3.4 项要求
		联合体申请人（如有）	提交联合体协议书，并符合第二章“申请人须知前附表”12.3.6 项规定
		承诺书	符合资格预审文件第五部分“六、承诺书”格式及内容要求

1. 审查方法

本次资格预审采用合格制。凡符合本章第 2.1 款和第 2.2 款规定审查标准的申请人均通过资格预审。

2. 审查标准

2.1 初步审查标准

初步审查标准：见资格审查办法前附表。

2.2 详细审查标准

详细审查标准：见资格审查办法前附表。

3. 审查程序

3.1 初步审查

3.1.1 审查小组依据本部分第 2.1 款规定的标准，对资格预审申请文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2 详细审查

3.2.1 审查小组依据本部分第 2.2 款规定的标准，对通过初步审查的资格预审申请文件进行详细审查。有一项因素不符合审查标准的，不能通过资格预审。

3.2.2 通过资格预审的申请人除应满足本章第 2.1 款、第 2.2 款规定的审查标准外，还不得存在下列任何一种情形：

- (1) 不按审查小组要求澄清或说明的；
- (2) 有第二部分“申请人须知”第 2.3 项规定的任何一种情形的；
- (3) 在资格预审过程中弄虚作假、行贿或有其他违法违规行为的。

3.3 资格预审申请文件的澄清

在审查过程中，审查小组可以在电子化交易系统中要求申请人对所提交的资格预审申请文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。申请人的澄清或说明应通过电子化交易系统提交，并不得改变资格预审申请文件的实质性内容。申请人的澄清和说明内容属于资格预审申请文件的组成部分。采购人和审查小组不接受申请人主动提出的澄清或说明。

4. 审查结果

4.1 提交审查报告

审查小组按照本部分第 3 条规定的程序对资格预审申请文件完成审查后，确定通过资格预审的申请人名单，并向采购人提交书面评审报告。评审小组成员应在资格预审报告上签字，对自己的评审意见承担法律责任。对资格预审报告有异议的，应当在报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意资格预审报告。

4.2 重新进行资格预审或招标

通过资格预审申请人的数量不足 3 个的，招标人可重新组织资格预审或改变采购方式后重新采购。

5. 资格预审申请人对资格预审的疑问

如资格预审申请人对资格预审结果有疑问时，可以在公示期内向项目实施机构或采购代理机构书面形式提出，否则不再受理。

第四部分 采购需求

一、项目概况

(一) 项目建设内容

河南省平顶山市郑县棚户区改造 PPP 项目由 3 个子项目组成，项目安置区占地面积 447.72 亩，总建筑面积 724282.44 m²。其中住宅面积 468000 m²，商业用房 49398.23 m²，配套用房 15153.15 m²，幼儿园 3105.6 m²，其他部分 639.33 m²，地下车库 187986.13 m²。新建安置房 3900 套。

其中：

1.1 郑县经二路东城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县南二环路以北，文化路以南，人民路以西。建设用地面积 98922.09 m²(148.38 亩)。总建筑面积 241181.58 m²，地上建筑面积 178375.65 m²，其中：小高层住宅 154800 m²，社区服务用房 5743.07 m²，配套商业用房 17634.26 m²，其他用房 198.32 m²；地下建筑面积 62805.93 m²。项目机动车停车位 1627 个，非机动车停车位 2704 个，容积率 1.77，绿化率 36.01%。

安置套数：新建安置房 1290 套。

1.2 郑县东西大街南城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县南二环路以北，文化路以南，人民路以西及文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 98296.93m(147.45 亩)。总建筑面积 242562.11 m²，地上建筑面积 181012.11 m²，其中：小高层住宅 155880 m²，社区服务用房 5779.26 m²，幼儿园 3105.60 m²，配套商业用房 16029.58 m²，其他用房 217.67 m²；地下建筑面积 61550 m²。项目机动车停车位 1284 个，非机动车停车位 2370 个，容积率 1.76，绿化率 35.5%。

安置套数：新建安置房 1299 套。

1.3 郑县东西大街北城市棚户区改造项目（一期）项目位于郑县文化路以北，西环路以东，经四路以西区域。建设用地面积 101259.97 m²(151.89 亩)，总建筑面积 240538.75 m²。地上建筑面积 176908.55 m²，其中：小高层住宅 157320 m²，社区服务用房 3630.82 m²，配套商业用房 15734.39 m²，其他用房 223.34 m²；地下建筑面积 63630.2 m²。项目机动车停车位 1597 个，容积率 1.79，绿化率 35.75%。

安置套数：新建安置房 1311 套。

1.2 项目运营范围及内容

项目进入运营期后业主委员会成立前，由项目公司负责安置区前期的物业管理工作。运营期内项目公司运营维护内容还应包括：

- (1) 配套商业用房、幼儿园的运营维护、管理；
- (2) 机动车停车场和非机动车停车场、电瓶车充电桩的日常管理、维修等；
- (3) 其他配套公共服务设施的日常管理、维护、保洁等。

项目最终的运营内容，由项目公司根据适用法律、PPP 合同和谨慎运营和维护惯例编制运营维护手册，并报项目实施机构备案。

(二) 项目投资规模

本项目总投资 184880.29 万元，建设投资 172180.75 万元（其中，工程费用 154885.49 万元，其他费用 9880.78 万元，预备费 7414.48 万元），建设期利息 12699.54 万元。

以上各项实际投资额以本项目竣工验收合格，并经决算认定后的金额为准。

表 1-1 总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
1	工程费用	112367.62	37830.68	4687.20		154885.49
	住宅	65520.00	20124.00	4608.00		90252.00
	配套服务用房	10585.93	2800.15			13386.08
	地下车库	31017.71	8459.38			39477.09
	配套设施	5243.98	6447.15	79.20		11770.33
2	建设工程其他费用				9880.78	9880.78
3	预备费				7414.48	7414.48
	静态投资	112367.62	37830.68	4687.20	17295.26	172180.75
4	建设期利息				12699.54	12699.54
	总投资	112367.62	37830.68	4687.20	29994.80	184880.29

(三) 项目前期工作进展

- ①项目可行性研究报告已获发改委批复，见附件 1《项目可行性研究报告批复》；
- ②项目前期的征拆工作由政府方实施，征拆工作已完结；
- ③根据地方财政评审中心邀请的第三方造价单位审定，项目目前已完成工程量 6.97 亿

元，项目施工单位为中国一冶集团有限公司和中铁六局集团有限公司，已签订项目施工总承包合同解除协议；待项目公司成立后，实施机构提供相关结算资料；经过实施机构与项目公司双方确认，审计部门认可后 10 个工作日内支付给政府方或者承继政府已签订的合同履行相关支付义务。

（四）项目用地

本项目土地归政府方所有，由政府方无偿提供给项目公司使用，项目公司仅能将土地用于本项目下的运营，不得将该土地全部或部分用于本项目运营之外的其他任何目的和用途。项目公司不得全部或部分地转让、出租或抵押本项目的土地。

二、风险分配方案

根据风险分配原则、风险分担主体的比较优势及分担偏好在政府方、社会资本方之间合理分配风险。

项目审批风险（政府方原因）、设计风险（政府方委托）、基础设施配套风险、完工延误风险（政府方原因）、政府支付风险、法律/政策风险、税收政策风险、公众反对风险（政府方原因）等源于政府所承担的工作，或者是政府自身的行为举措，社会资本方对此类风险的掌控能力弱，此类风险应由政府方承担。

社会资本方依靠其融资优势、建设、运营管理经验以及 PPP 项目合同约定的履约义务，可以更为主动、更加有效地应对融资风险等。因此，融资风险工程质量风险、施工安全风险、施工技术风险、原材料及设备供应风险、分包商违约风险、运营效率风险、使用者付费不足风险、服务质量不达标风险等应由社会资本方承担。

对于在责任主体划分上无法明确界限，或者是不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力风险，任意一方都没有能力通过技术、经验、预先判断来进行规避，也无力承担该风险造成的损失。风险由任意一方承担，都将打击其对风险控制的积极性。此类风险政府和社会资本方都不具有控制能力，这就需要双方共同合作来承担。考古文物保护风险、地质条件风险、通货膨胀风险、不可抗力风险 等由政府方和社会资本方共同承担。

详细风险分配见下表：

表 2-1 项目风险分配表

一级风险分类	二级风险分类		政府方	社会资本方	共同承担
准备阶段风险	项目审批风险	政府方原因	√		
		社会资本方原因		√	
	资本金出资风险	政府方出资不到位	√		
		社会资本方出资不到位		√	
	设计风险	政府方委托	√		

		社会资本方委托		√		
	基础设施配套风险		√			
	融资风险			√		
建设阶段风险	设计变更风险	政府方原因	√			
		社会资本方原因		√		
	工程质量风险				√	
	施工安全风险				√	
	施工技术风险				√	
	原材料及设备供应风险				√	
	建设成本超支风险	政府方原因	√			
		社会资本方原因			√	
	完工延误风险	政府方原因	√			
		社会资本方原因			√	
	考古文物保护风险					√
	地质条件风险					√
	分包商违约风险				√	
运营阶段风险	运营效率风险				√	
	使用者付费不足风险				√	
	服务质量不达标风险				√	
	设施维护状况风险				√	
	运营成本超支风险				√	
	政府支付风险		√			
	安全风险				√	
移交阶段风险	移交组织风险	政府方原因	√			
		社会资本方原因			√	
	移交质量风险				√	
系统性风险	法律/政策风险	本级政府可控	√			
		本级政府不可控			√	
	利率变动风险				√	
	税收政策风险					√

	不可抗力风险				√
	公众反对风险	政府方原因	√		
		社会资本方原因		√	
	信用风险	政府方信用风险	√		
		社会资本方信用风险		√	
	组织风险	政府方原因	√		
		社会资本方原因		√	

三、项目运作方式

项目运作方式，是指对政府与社会资本在 PPP 项目全寿命周期内权利义务的安排，具体选择主要取决于收费定价机制、项目投资收益水平、风险分配基本框架、融资需求、改扩建需求和期满处置等因素。

4.1 运作方式简介

PPP 是“Public-Private-Partnerships”的简写，译为“公私合作制”，是公共部门通过与私人部门建立一种伙伴关系来提供公共产品或服务的一种方式。具体运作模式如下：PPP 项目运作方式主要包括委托运营（O&M）、建设-运营-移交（BOT）、建设-拥有-运营（BOO）、转让-运营-移交（TOT）和改建-运营-移交（ROT）等。各类运作方式适用特点如下：

委托运营（Operations & Maintenance, O&M）：是指政府将存量公共资产的运营维护职责委托给社会资本或项目公司，社会资本或项目公司不负责用户服务的政府和社会资本合作项目运作方式。政府保留资产所有权，只向社会资本或项目公司 支付委托运营费。

管理合同（Management Contract, MC）：是指政府将存量公共资产的运营、维护及用户服务职责授权给社会资本或项目公司的项目运作方式。政府保留资产所有权，只向 社会资本或项目公司支付管理费。

建设-运营-移交（Build-Operate-Transfer, BOT）：是指由社会资本或项目公司承

担新建项目设计、融资、建造、运营、维护和用户服务职责，合同期满后项目资产及相关权利等移交给政府的项目运作方式。

建设-拥有-运营（Build-Own-Operate, BOO）：由 BOT 方式演变而来，二者区别主要是 BOO 方式下社会资本或项目公司拥有项目所有权，但必须在合同中注明保证公益性的约束条款，一般不涉及项目期满移交。

转让-运营-移交（Transfer-Operate-Transfer, TOT）：是指政府将存量资产所有权有偿转让给社会资本或项目公司，并由其负责运营、维护和用户服务，合同期满后资产及其所有权等移交给政府的项目运作方式。

改建-运营-移交（Rehabilitate-Operate-Transfer, ROT）：是指政府在 TOT 模式的基础上，增加改扩建内容的项目运作方式。

4.2 运作方式影响因素

针对本项目特点，从以下六个方面分析运作方式的影响因素：

（1）收费定价机制：采用可行性缺口补助模式，借助社会资本的项目建设管理能力和专业运营水平，有利于提高服务质量和降低全寿命周期成本。

2）项目投资收益水平：本项目投资收益水平一般，但预期收益较为稳定，项目投资回收期相对较长，运营期设计应相对合理。

3）风险分配基本框架：社会资本承担财务、建设、运维风险，政府方承担政策、法律和最低需求风险，双方共担不可抗力风险，因此合作期限需要覆盖建设期和运营期。

4）融资需求：本项目由项目公司负责融资，PPP 项目融资需求量大，需要考虑不同运作方式是否能满足项目融资需求。

5）改扩建需求：本项目合作期内不考虑改扩建。如确需实施改扩建，相关费用由社会资本和政府方按照国家、省市相关计价规则经审计后确定。

6）期满处置因素：本项目采用运营期满向政府方移交管理的项目设施的处置方式。

4.3 运作方式选择

综上影响因素分析，结合国家有关于 PPP 的政策及类似 PPP 项目 实务经验，建议本项目采用 BOT 方式（建设—运营—移交）。

合作期内，由项目公司负责本项目的投融资、建设和运营维护工作，政府方每年根据《PPP 项目合同》的约定及考核结果向项目公司支付政府补贴。在合作期限内，项目公司应遵守国家和项目所在地有关本项目建设运营的法律法规、规范和标准，依据 PPP 项目合同约定，履行各项义务。

工程竣工验收后，安置房屋归安置居民所有，配套商业用房、幼儿园、地下停车场和非机动车充电设备等资产归属政府方所有；项目合作期结束后，项目公司需将该部分资产完好、无偿地移交给移交给项目实施机构或政府指定的其他部门。

四、项目交易结构

本项目合作周期共计 25 年，其中建设期 3 年，运营期为 22 年。项目公司负责本项目的投融资、建设、运营、维护等工作，项目公司在运营期内通过“可行性缺口补助”的方式收回投资并取得合理收益。

项目基本交易结构如下：

（1）经郑县人民政府授权，郑县住房和城乡建设局作为本项目的实施机构，负责项目的准备、采购、监管和移交等工作。

2）项目实施机构积极开展项目前期相关工作，启动项目前期调研、初步实施方案编制和物有所值评价报告编制、财政承受能力论证报告编制、实施方案的编制等工作。

3）项目实施机构作为采购人，通过公开招标的方式采购社会资本方。

4）项目实施机构与项目公司签订 PPP 项目合同，授权项目公司负责本项目的投融资、建设、运营、维护等工作。

5）本项目由政府方出资代表与中标社会资本方共同组建项目公司。政府方出资代表与

社会资本方的出资比例为 5%：95%。

6) 在项目合作期内，政府方出资比例为 5%，政府方出资代表参与本项目分红。

7) 项目公司可通过银行等金融机构融资。

4.1 项目投融资结构

项目总投资由项目资本金和银行融资组成，项目资本金为 37880.29 万元，占项目总投资的 20.49%，项目拟融资 147000 万元，占项目总投资的 79.51%。

项目公司注册资本与项目资本金采用相同数额，为 37880.29 万元。由政府方出资代表和中标社会资本方按 5%：95%的出资比例进行出资，且必须为自有资金，不得以债务性资金充当资本金，不得由第三方代持社会资本方股份。

首笔项目资本金（不低于项目资本金总额的 20%）须在项目公司合同签订后 60 个工作日内到位内，其余项目资本金可按照建设进度以及实际融资需求分期到位。

如果后期国家政策有调整，本项目资本金比例需满足国家政策标准，政府与社会资本方同比例调整出资金额。

1) 项目融资情况

本项目需融资约 147000 万元，占总投资的 79.51%，由项目公司通过银行贷款、借款等方式予以筹措。

表 4-1 项目融资内容

内容	条件
融资总额	147000 万元
融资期限	本项目融资期限为 25 年。
融资成本	本项目融资利率暂按商业银行中长期贷款基准利率 LPR4.65%上浮 25 个基点 4.9%进行计算。
还本付息方式	等额本金
担保结构	收益权质押

2) 融资交割

社会资本方应于 PPP 项目合同生效后 6 个月内完成融资交割，当下述条件同时具备时，视为社会资本方完成前述融资交割：

1) 社会资本方按照《PPP 项目合同》之要求，依据公司章程要求完成对项目公司所认缴的首期出资；

2) 项目公司与贷款人已签署并递交所有融资文件，且融资文件所要求的就本项目获得资金之每一个前提条件均已得到满足或被豁免。

4.2 项目公司设立

本项目由政府方出资代表郑县城镇建设投资有限责任公司与经法定程序选择的中标社会资本方共同组建项目公司，负责项目的投融资、建设、运营及移交工作。

项目公司注册资本为 37880.29 元，政府方出资代表与社会资本方的出资比例为 5%：95%，政府方出资代表需承担股权支出 1894.01 万元，社会资本方需承担股权支出 35986.28 万元。

项目公司设定股权锁定期 6 年（其中建设期 3 年，运营期前 3 年），本项目在建设期和进入运营期 3 年内社会资本不得转让其在项目公司的股权。进入运营期 3 年后，经项目实施机构报本级人民政府书面同意后，社会资本方可以转让其在项目公司的股权，但受让方应满足履行本项目要求的融资能力、财务信用、技术能力、运营经验等基本条件，并要以书面形式明确承继原股东在本项目项下的权利及义务。未经政府或实施机构同意，社会资本方不得进行股权转让。

项目公司应按照国家的有关法律规定，根据现代公司制度，完善公司法人制度，组建董事会、监事会，并由董事会任命总经理。董事会中由政府方出资代表委派董事一名，政府方董事对影响项目公司涉及资产安全、公共利益和公共安全等重大事项拥有一票否决权。监事会一般由三名监事组成，其中实施机构委派一名，社会资本委派一名，员工代表一名，监事会中的员工代表由项目公司员工通过民主选举产生。董事、高级管理人员不得

兼任监事。

4.3 资产权属

工程竣工验收后，安置房屋归安置居民所有，配套商业用房、幼儿园、地下停车场和非机动车充电设备等资产归属政府方所有；项目合作期结束后，项目公司需将该部分资产完好、无偿地移交给移交给项目实施机构或政府指定的其他部门。

4.4 回报机制

财政部《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》（财金〔2015〕113号）、《PPP项目合同指南（试行）》明确了三种PPP项目的投资回报机制，包括政府付费、使用者付费、可行性缺口补助，具体方式“由项目自身的经营属性所决定”。

本项目为保障性安居工程项目，项目公司主要有配套商业用房租金收入、停车位租金收入等。经初步测算，项目使用者付费不足以满足项目公司成本回收和合理回报，需由政府给予项目公司一定的经济补助，以弥补使用者付费之外的缺口部分。因此，本项目回报机制为可行性缺口补助。

4.5 相关配套安排

1、项目建设相关配套

本项目的施工建设所需的水、电、道路、项目临建场地等配套设施由政府方负责协调对接。

2、政府审批及相关文件

项目实施机构需协调项目公司与政府其他相关部门的关系，协助项目公司进行项目未完成的审批及建设所必须的证明文件等工作。

3、政府前期工作

本目前期相关的可研、立项、发改批复、PPP项目入库等工作由政府方负责完成。涉及的相关费用由政府方先行支付，待项目采购完成项目公司成立后，最终由项目公司承担，并作为项目前期费用纳入项目总投资。

五、绩效评价

5.1 绩效评价制度与主体

5.1.1 绩效评价制度

建立 PPP 项目考核制度和指标体系，应根据设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评价标准、评价标准和评价方法，对财政支出的经济性、效率性和效益性进行客观、公正的评价，确保有关规划和工作目标的实现。

(1) 抽查制度：采取数据抽查和情况反映等方式加强工程质量、运营标准的全程监督，确保公共产品和服务的质量、效率和延续性。

(2) 检查制度：适时对项目单位的绩效目标管理措施和工作落实情况、资金执行进度和绩效目标实现情况进行检查，发现问题及时提出改进意见和措施。

(3) 第三方监测制度：除了政府本身的抽查检查外，还可以聘请政企双方均认可的第三方专业机构进行监测。

5.1.2 绩效评价主体

绩效评价的最终目的是确保项目能够达到政府和项目公司预期的效益，本项目考核主体是郑县住房和城乡建设局（实施机构），由郑县住房和城乡建设局主导进行绩效评价，同时根据考核的专业性及公正性需要，政府方可聘请专业的第三方机构参与绩效评价。

5.2 PPP 项目绩效程序

依据本项目特点，项目建设期 3 年，项目建设期应结合竣工验收开展一次绩效评价，项目实施机构可以自行考核项目公司的运维服务（临时考核每年不超过两次）；运营期每年进行一次绩效评价。

每 3-5 年应结合绩效评价情况对项目开展中期评估；移交完成后应开展一次后评价。

PPP 项目绩效评价工作通常按照以下程序进行：

(1) 下达绩效评价通知。确定绩效评价工作开展时间后，提前 5 个工作日通知项目公司及相关部门做好准备和配合工作。

(2) 制定绩效评价工作方案。根据政策要求及项目实际组织编制绩效评价工作方案，内容通常包括项目基本情况、绩效目标和指标体系、评价目的和依据、评价对象和范围、评价方法、组织与实施计划、资料收集与调查等，组织专家对项目建设期、运营期首次及移交期绩效评价工作方案进行评审。

(3) 组织实施绩效评价。根据绩效评价工作方案对 PPP 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、全面的绩效评价结果。对于不属于项目公司或社会资本责任造成的绩效偏差，不应影响项目公司绩效评价结果。

(4) 编制绩效评价报告。PPP 项目绩效评价报告应当依据充分、真实完整、数据准确、客观公正，内容通常包括项目基本情况、绩效评价工作情况、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) 资料归档。将绩效评价过程中收集的全部有效资料，主要包括绩效评价工作方案、专家论证意见和建议、实地调研和座谈会记录、调查问卷、绩效评价报告等一并归档，并按照有关档案管理规定妥善管理。

(6) 及时向社会资本方和相关部门反馈绩效评价结果。

5.3 绩效评价目标

5.3.1 总体绩效目标

项目总体绩效目标是 PPP 项目在全生命周期内预期达到的产出和效果，本项目在全生命周期内的建设、运营和维护工作及质量标准应符合国家及地方相关适用法律及技术标准的规定。在项目全生命周期内做到项目整体功能完整、运行可靠、维修方便、经济合理、管理科学。

六、项目基本合同体系

PPP 项目的参与方通常包括政府、社会资本方、投融资方、承包商和分包商、原材料

供应商、专业运营商、保险公司及专业机构等。在项目的全生命周期内，政府与社会资本方、社会资本方与项目以外相关机构或企业签订一系列合同来确立和调整彼此之间的权利义务关系，构成了 PPP 项目的合同体系。

6.1 合同体系

本项目情况，合同体系分两个层次：

第一层次：项目实施机构与社会资本方围绕项目运作签署以《PPP 项目合同》为主的合同体系。

第二层次：项目公司和本项目推进过程中的各有关主体签署的合同体系，包括融资合同、运营服务合同、原料供应合同、工程承包合同、保险合同、其他合同等。

(1) PPP 项目合同

是政府方与社会资本方依法就本 PPP 项目合作所订立的合同。在该项目公司尚未成立时，政府方会与社会资本方草签意向书或 PPP 项目合同框架，以明确双方的合作意向，详细约定双方有关项目实施的关键权利义务。待项目公司成立后，由项目公司与政府方重新签署正式 PPP 项目合同，或者签署关于承继上述协议的补充合同。

(2) 工程建设合同

项目公司与施工单位签订的施工总承包合同，由总承包单位负责项目的建设，总承包单位可根据专业需要将非主体工程进行分包。

(3) 运营服务合同

项目公司负责项目约定范围内的运营维护，运营服务合同将进一步明确项目公司的运营维护责任、义务等。运营服务合同内容通常包括运营服务主体、服务内容、服务标准、费用标准、日常管理、维修维护、违约责任、争议解决等内容。运营服务合同不得约定将项目运营责任返包给政府方承担或另行指定社会资本方以外的第三方承担。

(4) 原材料供应合同

如果 PPP 项目在运营阶段对原料的需求量较大、原料成本在整个项目运营成本中占比

较大，同时受价格波动、市场供给不足等影响，无法保证能够随时在公开市场上以平稳价格获取，可能会影响整个项目的持续稳定运营。因此，为了防控原料供应风险，项目公司应与原料的主要供应商签订长期原料供应合同，并且约定一个相对稳定的原料价格。

原料供应合同一般包括以下条款：交货地点和供货期限、供货要求和价格、质量标准 and 验收、结算和支付、合同双方的权利义务、违约责任、不可抗力、争议解决等。除上述一般性条款外还包括“照供不误”条款，即要求供应商以稳定的价格、稳定的质量品质为项目提供长期、稳定的原料。

（5）融资合同

项目公司与融资方签订的项目贷款合同、担保人就项目贷款与融资方签订的担保合同、政府与融资方和项目公司签订的直接介入协议等多个合同。

（6）其他合同

在 PPP 项目中还可能会涉及其他的合同，例如与专业中介机构签署的投资、法律、技术、财务、税务等方面的咨询服务合同。

6.2 权利义务边界

6.2.1 政府方主要权利和义务

1、政府方主要权利

（1）政府方有权要求项目公司提交融资计划和资金使用计划并有权要求项目公司确保建设资金按时、足额到位，能满足建设工程进度需要。

（2）政府方有权要求项目公司按照拆迁安置方案提供安置房及安置区周边基础设施配套的建设，达到国家及相关部门规定的验收标准，并配合政府方履行给安置户安置的责任。

（3）政府方有权要求项目公司依约提交项目施工进度计划、施工组织设计方案、施工措施计划、施工安全措施、工程质量保证措施、安全管理措施、消防、保卫、健康措施、

文明施工、环境保护措施、风险管理措施等；有权要求项目公司办理建设期工程保险，提供建设期履约保证；有权对项目建设进行现场的监督检查，对发现的违法、违规、违约行为有权及时制止并保留诉诸法律的权利；有权根据需要或法律变更情况对已确定的工程建设标准进行修改或变更。

(4) 政府方有权要求项目公司提交运营维护计划、运营维护手册、中长期经营计划和年度经营计划、年度运营情况报告等；并有权要求项目公司办理运营期保险，提交运营期履约保函；有权按照合同约定的绩效评价标准和方案，对项目公司的运营维护进行定期考核、检测、评估等。

(5) 在发生合同约定的临时接管事由时，政府方有权临时接管本项目，并为本项目公共利益之目的采取相关措施。

(6) 合作期满或提前终止时，政府方有权要求项目公司按照合同约定的移交范围、移交标准、移交程序等进行项目及设备设施、相关权益等的无偿移交。

(7) 在项目合作期内因国家政策性支持（地方政府辅助为本项目申请的专项资金和政策性贷款等）导致项目节约的成本及增加的收益归政府所有，用于抵扣当年运营补贴。

(8) 政府方有权要求项目公司按照合同约定履行合同约定的其他义务。

(9) 在合同履行过程中项目公司违约的，政府方有权要求项目公司承担违约责任，给政府方造成损失的，政府方保留追偿的权利。

(10) 政府方依约行使合同权利时，并不影响政府方或政府职能部门按照有关法律法规和政府管理职能的相关规定行使相关行政监管的权利。

(11) 政府方有权要求项目公司将政府方前期已完成工程投资按照评估价格及时足额的支付给政府方或其指定机构。

(12) 政府方享有其他相关法律规定的权利及合同约定的其他相关权利。

2、政府方主要义务

(1) 政府方应为项目公司融资提供必要的资料，但不得违规为项目公司融资行为提供

担保。

(2) 政府方应为项目公司开展工作提供所需的批准及许可文件、作业场地及进场通道等便利条件。

(3) 政府方应为项目公司施工提供必要的施工现场和施工条件，并满足项目开工需要。

(4) 政府方在进行现场检查时，应遵守项目公司施工现场安全管理规定，并不得影响、干预项目公司的正常建设活动。

(5) 政府方应为项目公司提供项目运营的必要条件，因政府要求或政府方原因导致项目运营维护成本增加时，给予项目公司合理补偿。

(6) 政府方应根据考核结果，及时、依约支付费用。

(7) 进行项目移交时，政府方应积极进行移交安排，确保移交的顺利实施。

(8) 政府方应制定明确、可行、合理的应急预案和临时接管方案，并不得损害项目公司的合法权益和公众利益。

(9) 政府方在行使法定监管权力或合同权利时应严格按照法律规定或合同约定，不得以行使权利为由滥用职权，影响项目的正常实施；

(10) 因政府方原因导致项目提前终止时，根据《PPP 项目合同》对项目公司进行补偿。

(11) 法律规定的义务及合同约定的其他相关义务。

6.2.2 社会资本方的主要权利和义务

1、社会资本方的主要权利

(1) 社会资本方在中标后与政府方出资代表共同成立项目公司，由项目公司负责本项目的融资、建设、运营、移交等工作。

(2) 有权要求政府方协助项目公司协调其与相关政府部门的关系推进项目各项行政审批手续的申报和审批工作；

(3) 在政府严重违约的情况下，有权要求提前终止 PPP 项目合同，并根据 PPP 项目合同获得相应补偿；

(4) 法律法规规定的及相关合同约定的其他相关权利。

2、社会资本方的主要义务

(1) 社会资本方在不能顺利完成项目融资时，通过股东贷款、商业贷款、补充担保等方式进行融资，以确保项目的融资足额、及时到位。

(2) 遵守有关公共卫生和安全的适用法律法规、政府的相关政策规定及 PPP 项目合同的规定，履行公共安全和保护环境的责任；

(3) 非经政府同意，不得将项目资产、项目经营权转让给第三方；

(4) 法律法规规定的义务及相关合同约定的其他相关义务。

8.2.3 项目公司主要权利和义务

1、项目公司主要权利

(1) 项目公司有权要求政府方为其融资提供必要资料但不包含任何形式的融资担保。

(2) 项目公司有权根据项目条件和技术标准、法律法规等方面的变化，提出修改勘察、设计等技术方案的建议。

(3) 项目公司有权要求政府方为其进行建设、运营等工作提供必要的外部协调和支持。

(4) 项目公司有权要求政府方依约、按时支付合同费用。在征得政府书面同意后，项目公司有权为项目融资之目的将项目收益权进行质押。

(5) 因政府要求或法律变更导致项目公司运营成本增加时，或项目提前终止时项目公司有权要求政府方予以相应的补偿；

(6) 因政府方违约给项目公司造成损失的，项目公司有权要求政府方进行赔偿；

(7) 政府方享有其他相关法律法规规定的权利及《PPP 项目合同》约定的其他相关权利。

2、项目公司主要义务

(1) 项目公司应依约完成融资交割，并确保项目资金的及时、足额到位，确保项目建设进度和项目的顺利实施。

(2) 项目公司按照拆迁安置方案提供安置房及安置区周边基础设施配套的建设，达到国家及相关部门规定的验收标准，并配合政府方履行给安置户安置的责任。

(3) 项目公司在实施本项目过程中不得有违法、违规或者有违公序良俗、社会道德的行为。

(4) 项目公司应依约向政府方提交运维计划、措施、方案、工作报告等，并应按照约定的运维标准进行运营、维护，执行因政府方要求或法律变更导致的运营标准的变更；建立运维日常检查、登记制度，确保项目运营服务的连续性、可用性和可靠性。

(5) 接受政府方依照适用法律或合同约定进行的临时接管和其他管制措施。

(6) 项目公司应按照约定移交程序、移交范围、移交标准等移交项目资产、设备、设施及相关权利等。

(7) 法律规定的义务及合同约定的其他相关义务。

6.3 交易边界条件

6.3.1 项目合作期限

本项目合作期限为自项目施工之日起 25 年，建设期 3 年，运营期 22 年。本项目固定运营期，若建设期调整，项目合作期限也进行相应调整。

6.3.2 项目运营维护

项目进入运营期后业主委员会成立前，由项目公司负责安置区前期的物业管理工作。

运营期内项目公司运营维护内容还应包括：

- 1、配套商业用房、幼儿园的运营维护、管理；
- 2、机动车停车场和非机动车停车场、电瓶车充电桩的日常管理、维修等；
- 3、其他配套公共服务设施的日常管理、维护、保洁等。

项目最终的运营内容，由项目公司根据适用法律、PPP 合同和谨慎运营和维护惯例编

制运营维护手册，并报项目实施机构备案。

6.3.3 付费方式

本项目的收益来自使用者付费和政府可行性缺口补助，结合项目公司当年考核结果支付。郑县住房和城乡建设局对项目公司的履约、运营、财务等因素进行综合考核，对其提交的政府可行性缺口补助申请进行审核；郑县住房和城乡建设局向郑县财政局出具核准支付政府可行性缺口补助等证明文件；郑县财政局向项目公司支付财政补助金额。结合融资实际情况，政府财政可行性缺口补助列入年度财政预算和中期财政规划，并按合同约定支付。

6.4 履约保障边界

6.4.1 履约担保

财政部在《PPP 项目合同指南（试行）》中对履约担保做了明确的解释，即指为了保证项目公司按照合同约定履行合同并实施项目所设置的各种机制。一般的原则是，所选用的担保方式可以足够担保项目公司按合同约定履约，且在出现违约的情形下政府有足够的救济手段。《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）将履约保函体系作为合同体系的其中一项核心内容。

履约保函主要包括投标保证金、建设履约保函、运营维护保函及移交保函。

6.4.2 强制保险方案

运营期间可能遇到不可预期或不可控制的风险，购买保险可以分散、转移风险，从而保护政府和社会资本方权益，制定保险计划时，应结合项目实际情况，综合考虑计划风险转移程度、项目公司保险费支付能力及保险方案特性。

1. 主要涉及的保险种类

（1）建设期主要保险种类

在项目建设期，项目公司应当购买的保险主要有建筑工程一切险或安装工程一切险、工伤保险。此外，项目公司和承包人可以为施工现场的全部人员购买意外伤害保险，同

时，承包人应为其施工设备等办理财产保险。

（2）运营期主要保险种类

不同类型项目在运营期内有不同的保险需求，项目公司可以根据运营需要选择性的购买保险。通常 PPP 项目合同中要求购买的保险包括意外伤害险、第三者责任险、设备相关保险、货物运输险、施工机具综合保险等其他保险。

2. 项目公司应当购买的保险

（1）建筑工程一切险

根据《建筑工程施工合同》中的规定，对于建筑工程应当购买建筑工程一切险。建筑工程一切险是针对在项目现场的所有作业和财产的保险。在购买此保险的同时，可以加保第三者责任险，以使保险公司承保与建筑工程直接相关的、由意外事故或由建筑作业所造成的工地内或邻近地区内的第三者人身伤亡或财产损失。

（2）安装工程一切险

根据《建筑工程施工合同》中的规定，对于建筑工程应当购买安装工程一切险。安装工程一切险承保被保险工程项目在安装过程中由于自然灾害、意外事故（不包括保险条款中规定的除外责任）等造成的物质损坏或灭失，以及与所承保工程直接相关的意外事故引起工地内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失。

（3）工伤保险

工伤保险是《中华人民共和国建筑法》、《工伤保险条例》及《建筑工程施工合同》中明确规定的法定强制购买的保险，项目公司应按照国家相关规定参加工伤保险。

3. 项目公司选择性购买的保险

根据相关规定，项目公司对下述保险并无购买的义务，项目公司应根据谨慎运营惯例购买。

（1）意外伤害险

根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》的规定，施工单位

或施工总承包模式下的总承包单位应当购买意外伤害保险；《建筑工程施工合同》规定，发包人和承包人可选择为施工现场全部人员办理意外伤害险。

（2）第三者责任险

该保险的保险责任范围通常指与项目工程直接相关的意外事故引起的工地内及邻近区域发生的第三者人身伤亡或财产损失。

（3）设备相关保险

根据《建筑工程施工合同》，“除专用合同条款另有约定外，承包人应为其施工设备等办理财产保险。”

（4）货物运输保险

投保货物运输相关保险主要是为了转移项目相关的材料和设备在运输途中遭遇损坏或灭失的风险。

（5）施工机具综合保险

这一保险通常是指在工程建设、安装、运营测试及调试期间，就项目公司选定的承包商自有或其租赁的施工机具的损坏或灭失的可保风险进行投保。具体投保的范围需要根据项目作业的类型，以及关键设备的数量来定。

（6）环境责任险

根据《关于环境污染责任保险工作的指导意见》环境污染保险是企业发生污染事故对第三者造成的损害依法应承担的赔偿责任未标的的保险。

6.5 调整衔接边界

6.5.1 应急预案

在正式运营前，项目公司应针对自然灾害、重特大事故、重大公共安全事件及人为破坏等事故的应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责。项目公司制定的应急预案应征求政府方的意见并报经政府同意后实施。

当实施机构启动应急预案时项目公司应服从调度，必要时实施机构或政府指定单位有

权临时接管项目的运营。项目公司因自身以外的原因启动应急预案而增加的合理费用和支出，可向政府方提出补偿要求，实施机构认可项目公司提供的补偿依据后，可选择支付补偿金，或延长运营期限给予补偿。

6.5.2 临时接管

在本项目合作期内，项目公司如出现以下违约行为，项目实施机构或政府指定的其他机构有权根据 PPP 项目合同相关条款的规定，对本项目实施临时接管：

- (1) 擅自转让、出租经营权的；
- (2) 因管理不善，发生重大质量、安全事故的；
- (3) 擅自暂停或者终止运营服务，严重影响到社会公共利益和安全的；
- (4) 法律、法规、规章规定的其他违法行为。

政府临时接管后负责项目日常的运营维护，待项目公司改进缺陷后，转交给项目公司，政府因临时接管所产生的费用最终由项目公司承担且不得计入项目运营成本。

6.5.3 提前终止

1、提前终止事由

(1) 政府方迟延履行合同主要义务或有其他违约行为，经守约方合理催告后拒不改正或采取补救措施，致使合同不能继续履行或合同目的不能实现的，项目公司可提出提前终止合同；

(2) 项目公司迟延履行合同主要义务或有其他违约行为，经守约方合理催告后拒不改正或采取补救措施，致使合同不能继续履行或合同目的不能实现的，政府方可提出提前终止合同；

(3) 政策、法律变更或政治不可抗力致使合同不能继续履行或合同目的不能实现的，且双方无法在特定期限内达成合意的，合同一方均可向对方提出提前终止合同。

(4) 发生不可抗力事件，连续超过六个月（或根据双方约定期限），使得合同无法正常或继续履行，且双方无法在特定期限内达成合意的，合同一方均可向对方提出提前终止

合同。

2、提前终止的法律后果

(1) 合同双方的权利义务终止，双方不负有继续履行合同的义务，但双方已实际履行产生的合同义务，仍应继续履行，且合同双方应遵循诚实信用原则，根据交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

(2) 合同的权利义务终止，不影响合同中争议解决、结算等条款的法律效力。

(3) 合同提前终止，项目公司应根据合同约定的移交条款进行项目移交。移交完毕前，项目公司应本着“谨慎、合理”的原则保管项目资产和设施。

(4) 合同提前终止，政府方应依合同约定条款向项目公司支付补偿金。

3、提前终止的程序

(1) 提前终止权人

当出现 PPP 项目合同约定的提前终止事由时，守约方有权向违约方发出终止通知：非因双方违约行为导致的提前终止事由的，任何一方均可向另一方发出终止通知。

(2) 终止通知

一方主张提前终止 PPP 项目合同的，应当以书面通知的形式通知对方，合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的法律效力。

(3) 项目移交

PPP 项目合同提前终止前，合同双方应依合同移交条款办理移交事宜。

(4) 终止补偿

PPP 项目合同提前终止，政府方应依合同约定向项目公司支付提前终止补偿金。

4、提前终止补偿的一般原则

(1) 政府方违约导致的提前终止补偿因政府方违约导致 PPP 项目合同提前终止，一般的补偿原则是确保项目公司不会因项目提前终止而受损或获得额外利益。

(2) 项目公司违约导致的提前终止补偿因项目公司违约导致 PPP 项目合同提前终止，

一般的补偿原则是按照 PPP 项目合同提前终止之日时项目公司尚未收回的建设投资的运营补贴在终止当年的现值扣减一定的比例，以弥补政府因该终止而产生的相关费用和损失。

(3) 不可抗力导致的提前终止补偿因不可抗力事件导致 PPP 项目合同提前终止，一般的补偿原则是由双方根据不可抗力影响，依据共同分担原则合理确定具体分担比例。

5、提前终止补偿的标准

补偿支付方式采用一次性全额支付或分期付款。若本项目提前终止，则除非合同另有约定，政府方仅在如下情形时支付项目公司合理补偿金。

6.5.4 合同变更

合同条款原则上不得变更。因重大情势变更确需调整的，或者涉及非实质性条款的调整、补充或完善的，项目实施机构与项目公司应协商一致，按照项目合同约定的条件和程序进行修订，报政府审核同意后执行。

在以下情形下，可考虑对项目合同进行变更修订：

- (1) 适用法律的变化，影响任一方主要权利义务的；
- (2) 国家、行业及地方有关建设标准、运营维护方面的标准提高；
- (3) 因不可抗力或非因合同任一方的原因，导致合同全部或部分条款无法履行；
- (4) 一方当事人丧失履约能力；
- (5) 因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

本项目合同中任何修改、补充或变更必须征得县政府审核同意后方可执行，修改、补充或变更事项需以书面形式确认，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效并具约束力。

6.5.5 争议解决

PPP 合同执行过程中若出现争议，应尽力通过协商友好解决。协商不成的，可以向有管辖权的法院提起诉讼。争议解决期间，双方应继续履行本合同中未处于争议之下的其他条款。

七、监管构架

监管架构主要包括授权关系和监管方式等。授权关系主要是政府对项目实施机构的授权，以及政府直接或通过项目实施机构对社会资本的授权。监管方式主要包括履约管理、行政监管和公众监督等。

7.1 授权关系

本项目由郑县人民政府授权郑县城乡和住建局作为本项目实施机构，具体负责本项目组织实施和各项具体工作的安排。经郑县人民政府授权，由项目实施机构授予项目公司对本项目的投资、建设、运营和移交的权利。

7.2 监管架构

本项目的总体监管架构：

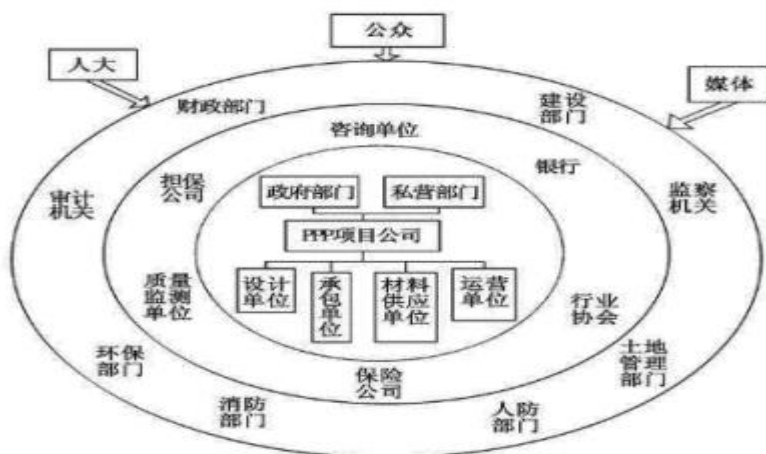


图1 PPP项目总体监管层次图

7.3 监管方式

1. 履约管理

项目实施机构对项目公司在合作期限内的合同履行情况进行监督管理，定期对项目公司进行绩效评价。

(1) 一般情况下，履约管理最主要的方式就是合同控制，因此为保证社会资本方（项

目公司) 严格按照经营权的范围履约, 授权方可根据合同内容对社会资本方(项目公司) 的投融资、建设、运营维护和移交等进行定期考核。对项目产出的绩效指标编制季报和年报, 并报财政部门(政府和社会资本合作中心) 备案。

(2) 在项目合同中设置相应的履约条款是十分必要的。履约管理在合同控制中主要体现为履约条款及履约担保, 即在 PPP 项目合同生效后, 由项目公司向授权方出具可接受格式的履约保函, 以保证项目公司履行本合同项下运营维护项目设施等的义务。

2. 行政监管

政府相关职能部门应根据国家相关法律法规对项目履行行政监管职责, 是政府对其辖区内某些事物的控制, 区别于行政管理及司法监管。重点关注公共产品和服务质量、价格和调整机制、安全生产、环境保护和劳动者权益等。

行政监管主要包括项目采购方式的监管、项目运营移交时期的绩效监管(包括质量、价格、服务水平和财务等方面的监管) 等。根据建城〔2005〕第 154 号《关于加强市政公用事业监管的意见》, 建设部门应加强市政公用事业的监管工作, 主要包括: 市场进入与退出的监管、运行安全的监管、产品与服务质量的监管、价格与收费的监管、管线网络系统的监管、市场竞争秩序的监管等。

项目采购阶段实施机构要严格按照《政府采购法》以及财政部《政府和社会资本合作模式操作指南(试行)》等相关规定, 按照“公开、公平、规范”的原则实施社会资本方的选择。

项目运营阶段对 PPP 项目进行中期评估, 重点分析项目运行的合规性、适应性、合理性, 科学评估风险, 制定应对措施, 更有利于合作期限内对项目公司的监管。

项目移交阶段按合同规定对 PPP 项目进行整体移交, 做好资产评估、性能测试及资金补偿工作, 妥善办理管理权移交手续。

3. 公众监督

社会公众有权对本项目的特许经营活动进行监督, 向有关监管部门投诉, 或者向项目

公司提出意见建议。项目公司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，接受社会监督。

建立舆论监督和委托第三方监督工作机制，建立健全社会监督网络和舆论监督反馈，形成有效的、完善的社会监督。为保障公众的知情权，接受社会监督，PPP 项目合同中通常会明确约定项目公司依法公开披露相关信息的义务。信息披露和公开的范围，一般的原则是，除法律明文规定可以不予公开的信息外，其他的信息均可依据项目公司和政府方的合同约定予以公开披露。

4. 其他利益相关者监督

由于权益、风险的传导机制，各项目利益相关方将依据各类合同对项目公司的正常运转和实际履约情况予以监督和约束。

7.3.1 PPP 项目政府监管机制的设计原则

针对 PPP 项目专门设计的政府监管机制，本项目在遵循依法监管、监管机构独立性等原则的基础上还强调以下几个重要原则：

1. 社会效益驱动原则。基于准公共产品特性政府在 PPP 项目监管过程中既要确保经济效益更要遵循社会效益原则，了解公众意愿，接受公众评价。

2. 与 PPP 建设过程相协调原则。PPP 项目政府监管过程应该与其建设的全过程相协调这样才能保证项目监管的体系化和系统化。

3. 提高监管效率原则。政府监管部门设置不合理分工不明确将导致政府的多重监管必然引起交易成本的增加。因而合理的政府监管机制需要考虑交易费用的降低。

4. 强制性监管与灵活性监管并存原则。政府作为监管部门必然具有强制性，但是对 PPP 项目的监管涉及更多的日常监管都交由政府进行强制性的监管将导致监管任务繁重琐碎，因此 PPP 项目政府监管应兼有灵活性的原则。

7.3.2 PPP 项目政府监管方式设计

监管方式的选择应该体现监管机制的基本原则，以法律法规为基础配合一系列相关政

策进行法律约束；以 PPP 项目合同和其他一系列合同协议进行合同约束；另外要体现激励机制。因此我们将监管形式确定为以下几项：法律法规体系、其他相关政策、PPP 项目合同及其他一系列合同与协议。

由此，我们确定了本项目政府监管的基本框架，即在保障项目社会效益和公众利益的总体目标的指导下，传统的监管部门、审计部门、监察部门和综合性独立监管机构四类政府监管部门根据自身职责特色，通过法律、行政法规、等多种方式对本项目的所有参与方实施全过程动态监管，形成统一的有机体。

7.3.3 PPP 项目各阶段政府监管内容

在 PPP 项目生命周期的不同阶段各监管部门的具体职责和侧重监管内容如下：

综合性的独立监管机构参与项目的全过程监管。政府成立综合性的独立监管部门参与到项目的整个过程对项目公司的融资、建设、成本、服务内容和质量、安全、环境等实施专业化监管。其在各阶段具体职责如下：

在项目前期：包括对社会资本采购的监管，对合同签订监管，对初步设计的审批等。

项目建设期：包括对 PPP 项目合同执行情况的监管；对工程资金计划和使用情况的监管；对施工安全的监管；对施工现场工程质量、环境保护的监管、竣工验收的监管等。

项目运营期：包括对成本、价格的监管；运营维护的监管、产品服务质量的监管；对项目运营的绩效评价、项目后评估等。

项目移交阶段：包括对项目的产权监督和合同执行情况的监督，另外在项目移交时对项目的整体情况作出评估以确保公共部门的利益。

1. 传统的监管部门如住建局、财政局等，以社会效益为根本出发点，从部门职责角度考虑，主要参与项目的前期批准、社会资本采购、绩效评价监管。

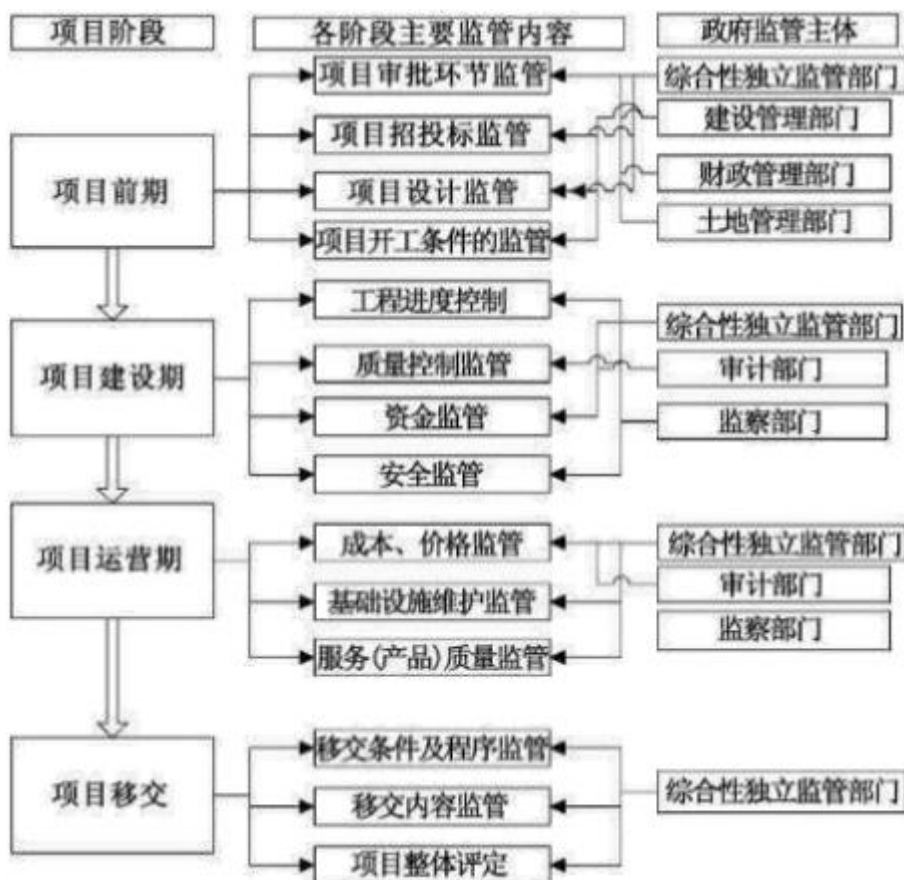
2. 审计部门负责项目建设和运营期间财政资金使用情况的监管。

审计部门是代表政府的一个监管机构，在 PPP 项目中定期性、阶段性地对财政资金的

使用情况进行监管。

3. 监察部门负责突发性事件的监管。为协调各个部门的职责分工，监察部门将日常的监管工作交与综合性独立监管机构开展，其主要负责对突发性事件进行监管，或对政府重点关注领域进行阶段性监管。如工程质量和工程安全的监管，政府可以授予监管机构专门的权力进行独立的监管。

结合本项目情况，本 PPP 项目的生命周期分为项目前期、项目建设期、项目运营期和项目移交四个阶段，在不同阶段所涉及的主要监管内容和所参与的监管主体有所不同。由此我们对项目各个阶段中不同的监管主体所参与的主要监管内容进行了逐一对应（如图所示），更加清晰地区分了四类监管主体在项目各阶段的监管职责，并突出了综合性独立监管机构的职责特点。如此设置政府监管主体及其各自在项目不同阶段的权利职责范围，可最终实现对项目动态的、全过程的、全方位的监管从而提高监管效率。



第五部分 资格预审申请文件格式

郟县住房和城乡建设局河南省平顶山市郟 县棚户区改造 PPP 项目

资格预审申请文件

采购编号： 2022-08-17

申请人： _____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人： _____（电子签章）

年 月 日

一、资格预审申请函

_____（采购人名称）：

1、按照资格预审文件的要求，我方（申请人）递交的资格预审申请文件及有关资料，用于你方_____（采购人）审查我方参加_____（项目名称）招标的投标资格。

2、我方在此声明，所递交的资格预审申请文件及有关资料内容完整、真实和准确。

3、我方已完全审阅资格预审文件中的各项需求，包括澄清及修改文件，我方完全理解并同意放弃对资格预审文件内容的不明和误解的权力，资格预审文件最终解释权归采购人。

4、我方的资格预审申请文件包含第二部分“资格预审须知”第 4.2 项规定的全部内容。

5、与本投标有关的一切正式信函请寄：

地址：_____

电话：_____

邮件：_____

申请人：_____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人：____（电子签章）

电话：_____

申请人地址：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

二、法定代表人身份证明

申请人名称： _____

单位性质： _____

成立时间： _____ 年 _____ 月 _____ 日

经营期限： _____

姓名： _____ 性别： _____ 年龄： _____ 职务： _____

系 _____ （申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

申请人： _____ （电子印章）

_____ 年 _____ 月 _____ 日

三、授权委托书

本人 _____（姓名）系 _____（申请人名称）的法定代表人，现委托 _____（姓名）为我方委托代理人。委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、递交、撤回、修改 _____（项目名称）资格预审申请文件，其行为我方均予以认可，法律后果由我方承担。

委托期限： _____。

代理人无转委托权。

附：1. 法定代表人身份证复印件

2. 委托代理人身份证复印件

申请人： _____（电子印章）

法定代表人： _____（电子签章）

身份证号码： _____

委托代理人： _____（电子签章）

身份证号码： _____

_____年_____月_____日

四、申请人基本情况表

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
营业执照号			其中：	高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账 号				技 工		
经营范围						
备注						

备注：本表应附申请人有效营业执照副本、资质证书（如涉及）等证明文件。

五、近年财务状况表

指标名称	单位	____年度	____年度	____年度	备注
注册资本	万元				
资产总额	万元				
净利润	万元				
经营活动产生的 现金流量净额	万元				
净资产	万元				
资产负债率	%				

注：（联合体牵头人提供）

本表应附经具有资格和相应资质的会计师事务所审计的财务会计报表应包含资产负债表、利润及利润分配表（或损益表）和现金流量表复印件。

六、承诺书

格式一：

经营状况及履约能力承诺

致____（采购单位）_____：

我公司保证没有处于被接管、冻结、破产或其他不良状态，无重大的不良资产或不良投资项目。如我公司成为郟县住房和城乡建设局河南省平顶山市郟县棚户区改造 PPP 项目社会资本采购的中标人，我方保证有能力按时足额出资设立项目公司。

特此承诺。

申请人：_____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人：____（电子签章）

_____年____月____日

格式二：

投标资料真实有效性承诺

致____（采购单位）_____：

我方保证投标期间提供的资料真实有效，并愿意承担因我方如有弄虚作假所引起的一切法律后果。承诺书须法定代表人亲笔签名并加盖单位公章，投标单位应对资料的真实性、一致性、合规性负责，提供虚假材料的将被进一步追究其责任。

申请人：_____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人：____（电子签章）

_____年____月____日

七、投融资初步方案及能力说明

八、 企业经营行为

我公司郑重声明：我公司未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”和“政府采购严重违法失信行为记录名单”，后附查询结果证明。

申请人：_____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

日期：

九、联合体协议书（如采用）

甲公司（全称）：_____

乙公司（全称）：_____

本协议书各方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，共同愿意组成联合体，实施、完成合同内容。现就下列有关事宜，订立本协议书。

1. _____为联合体牵头人，_____为联合体成员；

2. 联合体内部有关事项规定如下：

2.1 联合体由牵头人负责与发包人联系；

2.2 合同项目一切工作由联合体牵头人负责组织，由联合体各方按内部划分比例具体实施；

2.3 联合体将严格按照采购文件的各项要求，切实执行一切合同文件，共同承担合同约定的一切义务和责任，同时按照内部划分的职责，各自承担自身的责任和风险；

2.4 联合体内部各自按下列分工负责本项目工作：

牵头人（_____）承担本项目的_____工作，联合体成员（_____）承担本项目的_____工作，

2.5 联合体在合同实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。联合体全体成员一致保证，未全面、按时、正确履行与采购方的相关合同的，联合体全体成员共同对采购人承担连带责任。

3. 联合体牵头人应将本协议书送交采购人。

4. 本协议书自签署之日起生效，至各方履行完合同全部义务后自行失效，并随合同的终止而终止；

5. 本协议书正本一式_____份，联合体成员各执一份，送交采购人一份；副本一式_____份，联合体成员各执_____份。

甲公司名称：_____（盖单位章） 乙公司名称：_____（盖单位章）

法定代表人：_____ 法定代表人：_____

委托代理人：_____ 委托代理人：_____

联系电话：_____ 联系电话：_____

日期：_____ 日期：_____

备注：联合体成员较多的，根据实际情况自行扩展。附签订的联合体协议书扫描件（或图片）。

9-1、联合体成员基本情况表

申请人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
营业执照号			其中：	高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账 号				技 工		
经营范围						
备注						

备注：本表应附申请人有效营业执照副本、资质证书（如涉及）等证明文件。

9-2、联合体成员企业经营行为

我公司郑重声明：我公司未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”和“政府采购严重违法失信行为记录名单”，后附查询结果证明。

申请人：_____（电子印章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

日期：

十、资格预审申请人认为必要的其它资料