

方城县文化广电和旅游局方城县望花湖生态文化旅游基础设施 建设 PPP 项目采购结果确认谈判备忘录

项目实施机构（采购人）方城县文化广电和旅游局，根据财政部关于印发《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》的通知（财库[2014]215 号）和方城县望花湖生态文化旅游基础设施建设 PPP 项目采购文件（招标文件）规定，于 2022 年 12 月 29 日组建了本项目采购结果确认谈判工作组，谈判工作组按照本项目评标报告中推荐的社会资本方排名，依次与候选社会资本方就项目合同中的细节问题进行确认谈判，率先与排名第一的候选社会资本方达成一致意见。

一. 项目名称：方城县文化广电和旅游局方城县望花湖生态文化旅游基础设施建设 PPP 项目

二. 项目实施机构（采购人）：方城县文化广电和旅游局

三. 采购代理机构：河南隆运达工程管理有限公司

四. 项目咨询机构：海天工程咨询有限公司

五. 采购方式：公开招标

六. 采购结果确认谈判时间：2022 年 12 月 29 日

七. 采购结果确认谈判地点：方城县文化广电和旅游局会议室

八. 采购结果确认谈判参与方：

1、第一名候选社会资本方：北京建工投资发展有限责任公司-北京市政路桥股份有限公司联合体

2、采购结果确认谈判工作组成员：徐屹、曲松伟、张绍军、孙玉申、杨峰、李兵、孟祥文、杨燕山、陈淼、陆刚、王广磊、贺小坡

九. 采购结果确认谈判结果如下：

1、引文第二条：甲方作为本项目实施机构，已经获得方城县人民政府签订本合同的授权，同时本合同已于 年 月 日经方城县人民政府批准同意签署。

2、引文第三条：本项目已通过物有所值评价和财政承受能力论证，且本项目的《方城县望花湖生态文化旅游基础设施建设 PPP 项目实施方案》（以下简称实施方案）已于2019年8月23日由方城县人民政府批复同意，项目已纳入全国PPP综合信息平台项目管理库管理。

3、引文第四条：乙方作为中标社会资本方，承担完成本项目投融资、建设、运营、维护、移交工作。行使和履行本合同项下相应的权利义务。项目公司成立后，与甲方签署有关补充协议或签署正式协议，由项目公司全面承继乙方在本合同项下的权利和义务，除乙方作为项目公司股东的出资、分红权利义务和工程建设的权利义务外。

4、第一条定义和解释 1.1 定义 1.1.2：“政府方”系指方城县人民政府或其依法授权的实施机构，也可指其中之一，也可统指方城县人民政府或实施机构。除非相关条款中另有说明。

5、第一条定义和解释 1.1 定义 1.1.4：“项目公司”系指政府方与中标社会资本共同出资按照本合同第3条成立的专为本项目而设立的特殊目的公司。

6、第一条定义和解释 1.1 定义 1.1.11：政府行为，指甲方及其任何上级政府部门（县级及以上）的监管、国有化、征收及征用等行为。

7、第一条 定义和解释 1.2 解释规则 1.2.2：适用法律、法规、规章、地方性法规、地方性政策及规范性文件包括中华人民共和国的法律、行政法规、部门规章、司法解释、适用于本项目的国家政策、河南省的地方性法规、规章、其他普遍适用的规范性文件、普遍适用的行业政策、强制性标准。

8、第一条定义和解释 1.2 解释规则 1.2.3：本合同中的乙方是指中标社会资本方，待中标社会资本方组建项目公司后，由项目公司承继属于乙方的相关权利及义务。

合同或文件,指包括经修订、更新、补充或替代后的该合同或文件。包括经修订、更新、补充或替代后的该合同条款或附件,指本合同的条款或附件。

一方、双方、各方,指本合同中的一方或双方或各方,并且包括经允许的替代该方的主体或该方的受让人。

“包括”,指包括但不限于。

日、月、季、年,均指公历的日、月、季、年。工作日:指中华人民共和国法定工作日。

9、第一条定义和解释 1.3 本合同的组成及次序 1.3.1: 下列文件应视为构成并作为阅读和理解本合同的组成部分,即:

1.3.1 项目公司成立后与实施机构签署的补充协议

1.3.2 本合同.....

10、第二条 项目概况、总投资、资产权属 2.1.2 项目建设内容: (5) 新建文化展示建筑占地面积 6000 平方米,总建筑面积 6000 平方米, 其中配套服务驿站 2400 平方米,旅游公厕 3600 平方米;

11、第二条 项目概况、总投资、资产权属 2.2 项目总投资 2.2.3: 本项目建设期内,国家、行业政策、法律等变化导致本项目投资发生变化的,本项目总投资相应调整。如因工程地质、设计变更、物价上涨、征地拆迁费用上涨等因素引起大的投资变化时,在甲方经合法程序确认追加总投资计入项目总投资并签署补充协议后,乙方应及时追加资金确保本项目如期建成。

12、第二条 项目概况、总投资、资产权属 2.3 土地及资产权属 2.3.1: 本项目土地由项目实施机构通过划拨方式取得和项目公司招拍挂取得的,划拨土地使用权归实施机构所有,由政府负责办理完备土地手续,实施机构应确保项目公司在合作期内正常使用;招拍挂土地使用权为项目公

司所有。本项目建设期内投资建设形成的各项资产，以及运营期内因更新重置或升级改造投资形成的资产及其它与项目有关的资产，项目公司仅拥有本项目资产使用权、经营权和收益权；合作期内项目公司为项目运行之目的对项目资产进行合理的更新、维护以及对报废资产进行处置等，需事先向项目实施机构报送计划方案，经批准后方可实施。

13、第三条 项目公司 3.1 项目公司成立：项目公司成立前，双方应签订投资合作协议，甲方或甲方指定出资单位配合乙方完成项目公司的登记注册。项目公司成立后乙方应当将正式签署的投资合作协议（原件）、项目公司企业法人营业执照（复印件）及登记备案的章程（副本）提供一套交甲方存档。

14、第三条 项目公司 3.2 权利义务转移：项目公司设立后，由项目公司承继本合同中属于乙方的相应权利及义务，专属于乙方的除外。项目公司承继由乙方负责的本项目的投融资、建设、运营、维护、移交工作及债务偿还和资产管理等工作。

15、第三条 项目公司 3.3 合作期届满：项目公司应将本项目设施以良好的运行状态，无偿移交给甲方或方城县人民政府指定的其他机构。

16、第三条 项目公司 3.4 项目公司的组建：应符合下列要求：项目资本金比例为总投资的 20.28%，即 10632.5 万元，由甲乙双方共同出资设立，其中，甲方出资比例为 10%（1063.25 万元），乙方出资比例为 90%（9569.25 万元）。项目公司注册地须在方城县。为有效防范资金风险，保障项目的顺利实施，本项目设定项目公司注册资金为项目资本金的 100%，合同签订之日起 30 日内须完成项目公司注册成立，项目公司成立且完成银行账户开设之日起 10 个工作日内，甲乙双方按出资比例向项目公司缴付 30%的资本金，其余按工程进度、融资需求，甲乙双方同步同比例缴付。项目总投资的其余资金为债务融资，由项目公司与融资机

构签订融资协议，负责本金偿还及利息支付。本项目融资由社会资本方负责，政府方不承担贷款、提供担保的义务，但政府方在合法合规的前提下，为乙方的融资提供相关的便利和支持。

17、第三条 项目公司 3.4 项目公司的组建 3.4.2: 项目公司中乙方委派的技术、管理、财务人员素质，必须符合乙方投标时的承诺，同时应满足项目建设、经营管理的需要，符合国家及河南省、方城县的相关规定。

18、第三条 项目公司 3.4 项目公司的组建 3.4.3 项目公司治理结构: (1) 项目建设、运营维护期间影响项目质量、安全、工期、环境污染、社会稳定等重大事项;

19、第三条 项目公司 3.4 项目公司的组建 3.4.3 项目公司治理结构: 合作期内项目公司对核心资产的处置、对外提供担保 (为本项目开展融资而进行的担保除外)

20、第三条 项目公司 3.5 乙方所持股权转让的限制 3.5.1: 项目运营 2 年后，经方城县人民政府或项目实施机构书面同意，社会资本方可以转让其在项目公司中的全部或部分股权，但受让方应满足履行本协议要求的融资能力、财务信用、技术能力、运营经验等基本条件，并已经以书面形式明示，在其成为项目公司股东后，督促并确保项目公司继续承担本项目 PPP 合同项下的义务。

21、第三条 项目公司 3.5 乙方所持股权转让的限制 3.5.3: 乙方违反第 3.4.1 项、第 3.4.2 项任一情形的，视为乙方违约，甲方有权提取履约保函的保证金，要求乙方承担违约责任，并解除本合同以及与项目公司签订的 PPP 合同，收回本项目。

22、第四条 经营权 4.1 经营权 4.1.4: 未经甲方事先书面同意，乙方不得将经营权转让、出租和质押，或在其上设置任何第三方担保权益，但为本项目开展融资除外。

23、第四条 经营权 4.3 项目合作期 4.2.1： 本项目的项目合作期包括建设期和运营期两个阶段，本项目的合作期20年。其中：建设期3年（以开工日起计算），运营期17年。

24、第四条 经营权 4.3 项目合作期 4.2.2：项目建设完成、经竣工验收合格并交付使用之日为运营期开始之日。因乙方原因导致的建设进度延误（超过三年建设期），除按照规定向甲方支付违约金外，运营期相应缩短，保持原合作期不变。因非乙方原因建设期延长或缩短，运营期保持不变，项目合作期限相应延长或缩短。

因甲方未能及时协调土地征拆及其他必要条件等原因导致项目未能按期开始施工及运营的，乙方有权向甲方发出书面文件要求提供必要配合，甲方未在规定期限内予以改正的，因此增加的融资成本及建安成本可以纳入总投资。如甲方逾期改正超过六个月，则乙方有权提前终止本合同。

建设期满后，如因征地拆迁等不可控因素，导致延误项目进展，允许分阶段验收，项目公司履行本合同约定的竣工验收程序后，先行验收部分先行投入运营。

25、第五条 经营权的转让 5.3 权益的质押 5.3.1：项目合作期内，乙方在遵守适用法律的前提下，有权且仅限于为本项目建设、运营维护的融资需要，质押项目公司相关权益，相关融资文件应及时提交甲方备案。

26、第六条 项目公司的经营范围及期限：项目公司应在本项目的实施方案和甲方授权的范围内进行经营，未经甲方书面同意，不得从事任何与本项目无关的经营活动，不得从事与本项目经营活动无关的资金借贷及担保等行为。

27、第六条 项目公司的经营范围及期限：项目公司拥有本项目红线范围内（包含全部湖面）项目公司建设的建筑物、场地、水面的独占的、具有排他性的经营权。项目公司通过向社会公众有偿提供经营范围内的场所、场地、水面及

附属产品获得包括但不限于租金收入、管理费收入、门票收入（如经核准）、商品销售收入、广告收入、服务费收入等。

28、第七条 甲方的权利和义务 7.6：项目运营期内，按照本项目合同规定的绩效考核标准对项目公司进行绩效考核。

29、第七条 甲方的权利和义务 7.10：在合作期，负责协调项目公司与相关政府部门之间的关系，协助项目建设环节所需各项行政审批手续的申报和批准工作，并提供或协调提供必要便利条件；甲方应按合同约定完成立项审批、初设概算批复、提供项目用地等前期工作，为项目施工创造良好环境。

30、第七条 甲方的权利和义务 7.11：协调政府相关部门，将（红线范围外）项目建设所需的道路、供水、排水、电力和通讯等配套至本项目用地的红线坐标处的具体连接点；

31、第七条 甲方的权利和义务 7.12：在合作期，甲方应当确保将本项目的财政支出责任持续纳入经人大审议通过的相应年度的财政预算和中长期财政规划，按照 PPP 项目合同的约定，向项目公司及时、足额支付可行性缺口补助等费用；

32、第七条 甲方的权利和义务 7.13：在政府严重违约，项目公司提前终止本项目合同的情况下，有义务按合同约定接收项目公司移交的项目设施，并向项目公司支付相应的赔偿；

33、第七条 甲方的权利和义务 7.15： 应根据合同的规定按时向项目公司支付缺口补助等费用，如出现延迟支付的情况，按照本合同 16.2 条约定执行。

34、第七条 甲方的权利和义务 7.18：甲方有权要求本项目的前期工作、建设及质量监督等按照政府性投资项目管理办法执行。甲方应当在本合同签署之日起 1 年内完成本项目的前期工作（包括但不限于办理本项目划拨部分建设

用地使用权证、立项审批、初设概算批复、项目建设用地规划许可证等手续，提供项目用地、施工条件、项目基础资料等），并按照双方约定的时间及方式向乙方移交项目前期工作文件。在不影响施工进度及融资进度的前提条件下，双方可协商对非甲方原因导致延误的前期工作进行延期。

35、第七条 甲方的权利和义务 7.19：甲方对本项目的合规性负责，应按 PPP 项目相关法律、法规、部门规章、规范性文件及相关政策文件等规定完善本项目所必要的审批手续，包括但不限于：可研报告、实施方案及方案修改内容、物有所值论证报告、财政承受能力论证报告、本合同及相关协议等，并在本合同签订前将项目信息纳入并在项目合作期内持续纳入财政部综合信息平台。并确保合作期内不因甲方原因造成本项目从财政部 PPP 综合信息平台被清退出库。

36、第八条 乙方的权利和义务 8.2：有权为项目融资目的将项目公司固定资产、收益权进行抵押或质押，但获得的融资资金须用于本项目。

37、第八条 乙方的权利和义务 8.5：在政府方协调下，负责按照法律法规及政府规章的要求及时办理项目尚未完成的前期行政审批手续，承担相应费用并计入总投资；

38、第八条 乙方的权利和义务 8.10：执行因项目实施机构要求或法律变更导致的运营标准的变更，增加的费用政府方给予适当补偿，具体补偿方案双方另行商定。

39、第八条 乙方的权利和义务 8.11：接受项目实施机构依照适用法律和本合同约定进行的临时接管和其他管制措施，由此产生的费用合同 23 条约定执行。

40、第八条 乙方的权利和义务 8.12：在合作期届满后，按规定将项目设施及相关权利无偿移交方城县人民政府或其指定机构，保证项目设施处于良好可使用状态，且全部

项目设施及资产上未设置有任何抵押、质押等担保权益及其他担保权益或产权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔

41、第八条 乙方的权利和义务 8.14：合作项目争议解决期间，应当继续履行合作项目协议约定的义务，不得擅自中断公共服务的提供；

42、第八条 乙方的权利和义务 8.17：有权按本合同约定方式确定总承包商、专业分包商、设备材料供应商等项目参建单位，但不得违犯法律、法规、相关政策。

43、第八条 乙方的权利和义务 8.20（原 8.19）：在满足本项目总目标和本合同约定的前提下，乙方有权享有对人员、材料、设备的调配权。乙方行使此项权利，必须有利于本项目的建设和运营。

44、第八条 乙方的权利和义务 8.21.2（原 8.20.2）：鉴于项目推进的需要，政府方已经安排资金投入到项目的前期准备工作中，包括规划、咨询、设计、工程准备等工作，确保在选定社会资本方后能够尽快投入建设施工。社会资本方应对实施机构前期工作予以认可，发生的相关费用纳入项目总投资，政府方提供正式文件、相应合同、相应足额收据或发票，但各项费用额度不能超过批复的项目概算相应科目额度，超过部分由甲方自行承担。

45、第八条 乙方的权利和义务 8.21.7（原 8.20.7）：负责从有关政府部门获得、保持和续延项目所必需的应由乙方办理的许可、执照和批准。负责按适用法律的要求及时办理项目的工程报建手续，包括申请并获得项目的建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，相应费用纳入项目总投资。

46、第八条 乙方的权利和义务 8.21.12（原 8.20.12）：
①项目公司董事长、董事、监事、总经理、副总经理、财

务负责人等高级管理人员的确定或发生人员变更的，应提前 10 个工作日告知甲方；

47、第八条 乙方的权利和义务 8.22.10（原 8.21.10）：项目合作期内，因乙方原因导致本项目资产发生重大损失或安全事故或相关工作人员伤亡的，均由乙方负责，如由此给甲方带来损失的，由乙方负责赔偿。

48、第九条 项目融资 9.1.2：方城县人民政府及甲方不承担项目公司的融资担保责任。按照合同约定如因项目公司自身原因在规定期限内融资不到位导致施工无法正常进行的，甲方有权解除合同。

49、第九条 项目融资 9.1.3：为本项目融资之目的，在遵守适用法律的前提下，乙方可在其按约定享有项目收益权或其他权益上设置抵押、质押等方式进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

50、第九条 项目融资 9.1.4：项目公司除向乙方支付正常分红、相应工程费用、运营费用等合理用途外，不得通过管理费、担保费等方式向乙方支付其他任何资金。

51、第九条 项目融资 9.2 项目工程建设资金的保证 9.2.2：乙方应保证项目公司在具备银行要求的融资条件之日起 120 日内完成融资。因甲方原因导致项目公司无法具备融资条件的，乙方有权终止本合同，甲方按本合同约定进行赔偿。甲方应为乙方开展项目融资工作提供必要的协助，包括依法提供与项目融资有关的批复、证明、说明及相关文件等。

由于一方资本金未能如期到位而影响贷款融资的视为重大违约，因此产生损失的，守约方有权要求违约方承担未到位资本金每日 0.03%的违约金。

因乙方原因导致乙方未能就本项目及时获得银行贷款融资超过上述融资约定期限三十（30）日的，视为乙方在本合

同项下的重大违约，甲方有权终止本合同，要求乙方赔偿相应损失，并全额提取乙方建设期履约保函的保证金。

因法律变更、政策调整、信贷条件变化等非甲乙双方原因导致银行贷款无法到位的，甲乙双方均不视为违约，双方按照本合同约定终止合同。

52、第十条 财务管理 10.1 项目公司义务 10.1.3：乙方确保项目建设资金专款专用。

53、第十一条 项目用地 11.2 获得土地使用权 11.2.1：甲方协调相关部门和单位完成项目建设用地的征地拆迁，将项目建设用地提供给乙方。并向乙方提供用地资料，甲方保证提供资料文件真实、合法、有效且完整，同时甲方保证对本合同项下土地使用权及周边区域状况及适用性的表述真实、准确完整。保证乙方的土地使用权免受任何第三方的权利主张，并不因土地使用权的合法合规问题影响至任何施工、建设手续的办理。项目临时性用地由甲方负责协调提供给乙方，临时用地的使用费用由乙方承担。临时性用地使用期满后，由乙方负责拆除地上建筑物、构筑物并恢复原貌，关于该临时性用地发生的纠纷由甲方负责协调解决。

54、第十一条 项目用地 11.2 获得土地使用权 11.2.2：甲方通过划拨方式取得项目土地使用权的，将项目用地无偿提供给乙方使用；项目公司招拍挂取得的用地，由项目公司自行用于项目建设，相关费用纳入总投资；租赁土地由甲方协助项目公司与村集体签订租赁协议付费使用。在项目实施过程中，如涉及用地手续事项，由甲方负责办理，产生的费用由乙方支付，由乙方支付的费用计入本项目总投资。甲方保证项目建设范围内涉及的土地符合城市规划及土地管理要求。

55、第十一条 项目用地 11.2 获得土地使用权 11.2.3：未经甲方批准，乙方不得变更项目建设用地的土地用途，

不得将该土地转让、出租和抵押，但为本项目进行融资的除外。

56、第十一条 项目用地 11.2 获得土地使用权 11.4 前期手续责任：11.4 前期手续责任

甲方确保本项目土地符合法律和相关行政法规，符合项目建设进度需要，不存在与第三方的纠纷，如因甲方下列情形导致本项目融资、建设进展滞后，甲方应承担相应违约责任。

11.4.1 本项目范围内土地未能及时完成土地征收、耕地补充及置换工作导致本项目无法如期开工建设的；

11.4.2 本项目范围内土地未能及时取得国有建设用地土地使用权证，造成本项目融资、施工进度滞后；

11.4.3 本项目范围内租赁土地因村集体方原因未能及时签署协议或因村集体方违约产生纠纷，甲方不能及时协调解决，造成本项目融资、施工进度滞后。

57、第十二条 勘察、设计与工程变更 12.1 设计要求：本项目的設計（包含可研、规划、初步设计、施工图设计等）由政府方主导完成，因此，由于设计缺陷、设计工期超期、施工过程中地质原因、政府部门意愿及其它政府方原因引起的设计变更应当由甲方承担。乙方提出的设计变更由乙方承担。

58、第十三条 项目建设 13.2 乙方的责任 13.2.9：项目建设期内的资金投入和建设风险，均由项目公司负责。

59、第十三条 项目建设 13.6 上报义务 13.6.1：在项目开工之日前，乙方应每月向甲方提交一份项目准备情况进度报告；自项目开工之日起、项目竣工之日前，乙方应每月向甲方提交一份项目的施工进度、资金使用报告，同时还应上报甲方合理要求乙方说明的其他事宜。

60、第十三条 项目建设 13.9 地下设施和结构 13.9.1：项目用地范围内的所有公共设施和管线的转移、相同等级标准和规模的重新安置和安全全部责任及相关一切费用，由乙方按照投标界面及附属资料约定予以负责，相关费用纳入总投资。因乙方原因产生的责任和费用由乙方承担。

61、第十三条 项目建设 13.12 甲方违约：因甲方违反本合同第 13.1.1 款和 13.1.3 款的约定导致工期和（或）费用增加的，由此增加的费用应计入项目总投资，建设工期相应顺延，延误达到六个月的，乙方有权解除合同。

62、第十四条 竣工验收 14.1 竣工验收：在因甲方征地拆迁、前期手续原因或第三方原因，造成本项目部分工程进展滞后，对于已完成部分工程可以在分阶段验收合格后先行投入使用并进入运营期。

63、第十四条 竣工验收 14.2 延期竣工 14.2.1：由于下列任一原因引起项目施工工期延误，乙方有权要求延长预计的竣工日期，并有权要求因此延误导致的资金成本增加等事项追加总投资

64、第十四条 竣工验收 14.2 延期竣工 14.2.2："14.2.2 上述延期只有在满足下列情况下甲方同意延期：

14.2.2.1 乙方在延误事件发生后 30 日内向甲方提供书面通知，声明要求延期，说明造成预计的交工日期延误的原因及影响程度；

14.2.2.2 乙方应向甲方合理证明预计的竣工日期已被或将被延误，并且乙方已经采取一切合理措施将延期减少至最低；

14.2.2.3 乙方不得因本身违反合同项下的任何义务而要求延期。"

65、第十四条 竣工验收 14.4 延期责任：除非本合同另有约定，乙方应承担因自身原因导致延期有关的任何事项所产生的损失或损害。

66、第十四条 竣工验收 14.5 拖延责任 14.5.2：因乙方自身原因导致乙方不能使项目施工在预计的竣工日期后6个月内完成，而且甲方有理由认为不会很快交工，甲方有权按照本合同的约定，终止本合同，收回项目。

67、第十四条 竣工验收 14.7 建设期绩效评价：d 考核评价异议机制

甲方在最终下达评价结果通知之前应先向乙方反馈绩效评价结果，乙方对绩效评价结果有异议的，应于收到结果之日起的15个工作日内提出并提供有效的证明材料，向甲方解释说明并达成一致意见。无法达成一致的，应由双方共同组织外部专家召开评审会，双方对评审无异议的，根据评审意见确定最终评价结果；仍有异议的，按照本合同约定的争议解决机制处理。

68、第十四条 竣工验收 14.8 竣工验收：项目建设完成后，由建设单位（项目公司）牵头组织设计、监理、勘察、施工、设备供应单位及工程质量监督等部门，对该项目是否符合规划设计要求以及建设施工和设备安装质量进行竣工验收，工程项目全部竣工验收合格后方可进入运营期。因甲方征地拆迁、前期手续原因或第三方原因，造成本项目部分工程进展滞后，对于已完成部分工程可以在分阶段验收合格后先行投入使用并进入运营期。

69、第十四条 竣工验收 14.9 竣工决算审计：乙方应配合政府审计部门对本项目各期工作及时进行竣工决算审计，并在审计部门接收乙方各期工程的竣工财务决算资料起半年内内完成。乙方支付的违约金、罚款、赔偿款、返工费用等非正常支出不能计入项目总投资。

政府审计部门优先选择自行审计，也可委托第三方进行审计，乙方对审核报告结果有异议的，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第三方咨询机构对项目的全部投资进行审核，并以该审核结果为准。

70、第十四条 竣工验收 14.9 竣工决算审计：（2）材料信息指导价：参照南阳市建筑工程标准定额管理站发布的《南阳市建设工程材料基准价格信息》（开标日期最近一期）。如有争议双方协商，达成一致。

（3）人工费指导价：按照《河南省市政工程预算定额》（2016）人工费指导价，并参照南阳市建筑工程标准定额管理站发布的开标日期最近一期人工费指导价中相应人工价格指数进行调整。如有争议双方协商，达成一致。

71、第十四条 竣工验收 14.10 违约责任：若因项目公司的原因导致项目在 PPP 项目合同约定的建设期结束时仍未通过竣工验收，项目公司除继续承担相关建设义务外，还应就此延误逐日向实施机构支付违约金，违约金为未完成部分的日万分之一。

甲方发生本合同约定的违约情形的，如未按合同约定向项目公司移交前期工作成果（获取项目相关证照、许可和批准，提供项目土地、提供项目用水用电等等）、无正当理由要求停止建设、未能或延误履行本合同项下其他义务，乙方有权向甲方发出书面通知要求其改正，甲方未在规定时间内予以改正的，如甲方逾期改正超过六个月，导致合同目的无法实现的，则乙方有权提出提前终止合同，甲方应给予乙方合理赔偿。

72、第十五条 运营、维护和维修 15.4 运营维护绩效考核：
①考核方式

除常规考核外，甲方自行开展临时考核，考核项目公司的运维服务质量，如发现缺陷，则需在 24 小时内以书面形式通知项目公司。

73、第十五条 运营、维护和维修 15.4 运营维护绩效考核：

② 考核指标

本项目运营标准应以本 PPP 项目合同为准，甲方不得因项目范围内及周边景区管理及评级要求，超越 PPP 项目合同中对于本项目环境、运营标准及项目水质管理的建设及运营标准。考核指运营维护期考核指标分为：公用部位、公用设施设备管理及维修、维护；安全防范、公共秩序维护；绿化养护和管理；物业管理区域的清洁、保洁；车辆停放、消防及财务管理等五项指标，详见下表：

74、第十五条 运营、维护和维修 15.4 运营维护绩效考核：

③ 评分方法

d 甲方在最终下达评价结果通知之前应先向乙方反馈绩效评价结果，乙方对绩效评价结果有异议的，应于收到结果之日起的 5 个工作日内提出并提供有效的证明材料，向甲方解释说明并达成一致意见。无法达成一致的，应由双方共同组织外部专家召开评审会，双方对评审无异议的，根据评审意见确定最终评价结果；仍有异议的，按照本合同约定的争议解决机制处理。

75、第十六条 政府补贴 16.1 回报机制：本项目为可行性缺口补助类项目，回报机制为可行性缺口补贴。项目合作期内，项目公司负责项目物业管理区域内的清洁、保洁、绿化养护和管理、安全防范、公共秩序维护和共用部位、共用设施设备管理及维修、养护等。

如乙方在项目运营期内，在经县政府或实施机构同意后开发新增可经营性资源，该可经营性收益甲乙双方另行协商分配机制。

76、第十六条 政府补贴 16.2 政府补贴：政府付费实际支付金额=年度可用性服务费×建设期绩效考核系数×70%+年度可用性服务费×运营期绩效考核系数×30%+年度运维绩效服务费×运营期绩效考核系数—使用者付费收入。年度运营补贴支出与当年项目公司绩效评价结果完全挂钩。在实际操作过程中，本合同绩效管理、绩效考核结果应用与国家法律、行政法规和国家出台的适用于全国范围内的政策不一致的，按该法律、法规、政策执行。政府补贴自项目竣工验收合格起，每年支付一次，支付时间为当年甲乙双方认可的运营期绩效考核结果后三个月内。

乙方应当在当年运营期绩效考核结果后三个月内，按照本条约定计政府可行性缺口补贴金额，向甲方提交付费申请及相关证明资料，甲方应在收到乙方提交的付费申请之日起5日内完成对前述付费申请和相关资料计算结果的复核；逾期未完成复核，则视为无异议。乙方在收到甲方确认金额的通知后5日内开具发票并提供给甲方，甲方应在收到发票后5日内支付相应款项；所有相关费用均应按照乙方通知的开户行、账户和付款方式，由甲方以人民币向乙方支付，银行手续费由各方自行承担。

若甲方未按照约定按时足额向乙方支付可行性缺口补贴费用，则乙方可向甲方发出催付款通知；若甲方在收到该催付通知送达10个工作日后仍未能支付，则甲方应在前述期限届满后10个工作日内与乙方协商签订延期付款协议后延期支付，并支付延期期间的资金占用利息（利率按照项目公司实际银行贷款利率执行）。若甲方和乙方未能在上述期限内达成延期付款协议，由甲方按逾期未付款项总额的同期银行LPR计算向乙方支付违约金。如甲方未按本条约定向乙方支付可行性缺口补贴费用，且已逾期（自应付款日起计算）超过180日的，乙方有权向甲方发出终止意向通知。”

77、第十六条 政府补贴 16.3 计算参数说明：（2）使用者付费收入 本项目使用者付费包含向社会公众有偿提供

水上活动场地、经营场所获得的租金收入、管理费收入、门票收入（如经核准）、商品销售收入、广告收入、服务费收入。运营期间并不改变项目公司的运营责任，运营责任仍然属于项目公司。

78、第十六条 政府补贴 16.5 调价机制：（1）调价方式
在调整时， K 的取值应大于等于 1.03 或小于等于 0.97。

79、第十六条 政府补贴 16.5 调价机制：因法律变更或不可抗力因素导致成本增加，例如国家税收政策调整等，乙方可提出调价申请。

（2）调价程序

出现上述任一情形或政府方认为确有调整必要的，政府方应自行启动价格调整程序。甲方应于收到乙方书面调价申请后 30 日内给予答复，未在期限内回复的视为同意乙方申请，符合本合同约定的调价情形时甲方应当在收到乙方书面申请后的 60 日内协调有关部门并最终调整可行性缺口补助费用。

符合本合同约定的调价情形，但甲方拒绝或未按时完成调价的，视为甲方违约，应赔偿乙方较甲方按照本合同约定及时完成调价所产生的收益损失。

80、第十七条 经营与开发管理：在不违反法律政策规定、不破坏项目原有使用内容和居民正常生活使用的前提下，乙方可对本项目规划用地范围内做新增经营性项目开发，但必须得到甲方的书面同意。新增经营性开发项目由乙方负责投资建设和运营，具体实施由甲乙双方另行协商确定。

81、第十八条 项目的移交：项目合作期满后，乙方应向方城县人民政府或政府指定的其他机构无偿移交项目设施及其他资产，项目公司在移交项目设施及其他资产时须保证项目公司所有设施及其他资产不存在任何权利负担。

82、第十九条 履约担保：任一保函被提取任意金额后，社会资本方(项目公司)应于 14 个工作日内将该保函的担保金额恢复至原始的约定金额，以确保保函的持续担保效力。

83、第二十三条 甲方的监督和介入 23.2 非违约时甲方的介入权 23.2.1：乙方未违约但属于以下情形之一的，甲方可以介入项目，但在介入项目之前书面通知乙方。

84、第二十四条 合同的变更、违约、解除及提前终止后的处理 24.6 项目提前终止的补偿：补偿范围主要包括：

85、第二十四条 合同的变更、违约、解除及提前终止后的处理：24.7 项目提前终止结算及补偿支付

甲乙双方应在本项目提前终止后 60 日内按照 24.6 条款的约定完成提前终止补偿金的结算，并由政府方委托的第三方审价机构进行审核。由于甲方违约导致的提前终止，相关审计费用应由甲方承担，由于乙方违约导致的提前终止，相关审计费用应由乙方承担。乙方对审核报告结果有异议的，双方应充分听取审计单位的意见，若仍有异议的，甲方及乙方可共同委托有资质的第三方咨询机构对项目的全部投资进行审核并以该审核结果为准。

甲方应在按照前述约定确认或视为确认提前终止补偿金之后 90 日或甲乙双方协商确认的其他期限内向乙方支付全部提前终止补偿金。延迟支付的，延迟支付期内甲方应向乙方支付应付未付提前终止补偿金按同期银行 LPR 计算的违约金。

86、第二十七条 资料和保留 27.1 对资料的权利 27.1.2：由乙方向甲方提供的资料，或主要以此为基础开发的资料，包括文件、计算机程序和其他存储在任何媒介上的资料，均视为乙方的财产。甲方有权为实施项目拥有并自由使用上述资料。

87、第二十六条 适用法律：本合同的效力、解释及执行均应适用于本合同签订时现行有效的中华人民共和国的法

律、行政法规、部门规章、司法解释、适用于本项目的国家政策、河南省的地方性法规、规章、其他普遍适用的规范性文件、普遍适用的行业政策、强制性标准。如最新颁布的适用法律另有规定的，从其规定。

88、第二十八条 其他事项 28.5 违约金的支付 28.5.2 支付时间：本合同中甲方应支付的违约金，甲方应自违约责任确认之日起 1 个月内支付给乙方。

十、其他：

- 1、本备忘录未尽事宜甲乙双方可另行商定。
- 2、本备忘录作为 PPP 项目合同的组成部分。
- 3、本备忘录原件两份，实施机构与预中标社会资本方各一份

十一、本采购结果确认谈判备忘录由项目实施机构及预中标社会资本方授权代表签字后生效。

最终，采购结果确认谈判工作组与预中标社会资本方对谈判内容达成一致意见，签署了本采购结果确认谈判备忘录，并将在省级以上人民政府财政部门指定的政府采购信息发布媒体上进行公示。

方城县望花湖生态文化旅游基础设施建设 PPP 项目采购结果确认谈判工作组成员签字：

徐屹 田伟 李永波
张昭华 杨峰 陈建 杨建山
高文 王磊 孙观中 李永 陈刚

项目实施机构（采购人）：方城县文化广电和旅游局

项目实施机构代表签字：

田伟

预中标社会资本方：北京建工投资发展有限责任公司-北京市政路桥股份有限公司联合体

预中标社会资本方代表签字：

孙观中 郭子龙 武健

签署日期：2022年12月29日



**方城县文化广电和旅游局方城县望花湖生态文化旅游基础设施建设 PPP
项目采购结果确认谈判会议与会人员签到表**

采购人：方城县文化广电和旅游局 采购代理：河南隆运达工程管理有限公司

序号	姓名	工作单位	职务/职称	联系电话
1	张广	北城建投发展有限责任公司	副总经理	18513585923
2	韩子龙	北城建投发展有限责任公司	部长	13810103522
3	金建	北城建投发展有限责任公司	高级项目经理	13126611521
4	李光	发改委	主任	13707635115
5	孙明中	审计局	副局长	13603974679
6	王磊	林业局	副局长	13700772922
7	范永毅	司法局	二级主任科员	13525113639
8	杨延山	住建局	规划建设科科长	12633997828
9	陈静	发改委		13613997085
10	杨峰	生态环境局	副局长	1390392009
11	张忠军	规划中心		13598215168
12	陆国刚	档案与图书管理所	所长	13838724989
13	贺小波	文广旅局		15936131698
14	田和伟	文广旅局	科长	13938999198
15	徐晓	县政协办	副主任	15090128445
16				
17				
18				

日期：2022年12月29日

地点：方城县文化广电和旅游局会议室

