

# 胥家桥综合物流园一期 PPP 项目

## PPP 合同

项目实施机构：岳阳市交通运输局

政府出资代表：岳阳市交通建设投资集团有限公司

中标、成交社会资本：中交投资有限公司（联合体牵头人）

中交投资南京有限公司（联合体成员）

中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）

中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）

北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）

二〇二〇年十二月

# 目录

第一章 总则.....	1
第 1 节 定义.....	1
第 2 节 释义.....	5
第 3 节 声明和保证.....	6
第 4 节 组成合同体系的文件.....	8
第 5 节 生效条件.....	9
第二章 合作模式.....	10
第 6 节 资格主体.....	10
第 7 节 权利和义务.....	10
第 8 节 建设运营维护权.....	17
第 9 节 项目合作范围.....	18
第 10 节 风险分配.....	19
第 11 节 项目合作期限.....	22
第 12 节 乙方股权变更限制.....	23
第三章 项目投融资.....	24
第 13 节 项目总投资.....	24
第 14 节 项目资金及到位进度.....	24
第 15 节 再融资.....	26
第四章 工程建设与验收.....	27
第 16 节 工程前期工作.....	27
第 17 节 项目用地的获取.....	27
第 18 节 工程勘察和设计.....	28
第 19 节 工程建设.....	30
第 20 节 工程总投资的控制、确认及审计.....	35

第 21 节 工程投资成本的构成及计价原则.....	38
第 22 节 设备、材料采购.....	44
第 23 节 工程竣工验收.....	44
第五章 完工延误与放弃.....	45
第 24 节 甲方导致的延误.....	45
第 25 节 乙方导致的延误.....	46
第 26 节 放弃.....	46
第六章 项目的运营与维护.....	47
第 27 节 项目的运营期.....	47
第 28 节 项目运营维护范围及内容.....	47
第 29 节 运营维护和更新手册.....	50
第 30 节 技术改造与扩建.....	51
第 31 节 甲方介入运营或维护.....	51
第 32 节 暂停运营.....	52
第七章 收入和付款.....	53
第 33 节 乙方的收入.....	53
第 34 节 可行性缺口补助的计算及调整机制.....	54
第 35 节 绩效考核.....	61
第 36 节 可行性缺口补助的支付.....	61
第 37 节 可行性缺口补助的来源及安排.....	63
第八章 项目移交.....	63
第 38 节 移交范围.....	63
第九章 履约保函.....	65
第 39 节 履约保函的出具.....	65
第 40 节 履约保函的退还.....	66

第十章 保险.....	66
第 41 节 购买和维持保险义务.....	66
第 42 节 保单要求.....	67
第 43 节 必须购买保险的种类.....	67
第十一章 不可抗力.....	68
第 44 节 不可抗力.....	68
第十二章 违约责任、合同变更、解除和终止.....	69
第 45 节 违约责任.....	69
第 46 节 临时接管.....	71
第 47 节 合同的变更和终止.....	73
第十三章 其他.....	79
第 48 节 适用法律和争议的解决.....	79
第 49 节 通知.....	79
第 50 节 保密义务.....	80
第 51 节 其他.....	81

# 胥家桥综合物流园一期 PPP 项目

## PPP 合同

本合同由以下各方于 2020 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在中国·湖南·岳阳签订：

甲方：岳阳市交通运输局，系岳阳市人民政府下属部门，其办公地址为岳阳市五里牌东路，法定代表人为刘海波。

乙方：**【PPP 项目公司】**，是岳阳市交通建设投资集团有限公司和 中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）根据中国法律合资成立和有效存续的有限责任公司，其注册地址为岳阳市，法定代表人为\_\_\_\_\_。

鉴于：

- 1 胥家桥综合物流园一期 PPP 项目（下称“本项目”或“项目”）位于岳阳市岳阳楼区胥家桥，建设内容包括物流仓库、批发市场及配套建筑等功能建筑，以及园区道路、广场、绿化、停车场、充电桩、5G 基站、广告牌、给排水、电力、通信等配套设施建设。项目建设总用地面积约 0.59 平方公里（约 890.09 亩）。本次合作范围为胥家桥综合物流园一期项目的投融资、设计、建设和后期运营维护移交工作。
- 2 岳阳市交通运输局作为本项目的实施机构，整体负责本项目的准备、采购、监管和移交等工作，岳阳市交通运输局通过公开招标方式确定 中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）为本项目中标人。
- 3 乙方为经岳阳市人民政府授权的政府方出资代表岳阳市交通建设投资集团有限公司与中标社会资本方共同出资为实施本项目而组建的项目公司。

- 4 甲、乙双方根据中华人民共和国《合同法》、《政府采购法》、《招标投标法》等相关法律法规、标准及规范，遵循自愿、平等、诚实信用的原则，经友好协商就本项目的投融资、设计勘察、建设、运营维护移交等达成一致，特签订本合同。
- 5 因本合同签署之日，乙方尚未设立，本合同将由乙方的股东即中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）及岳阳市交通建设投资集团有限公司与甲方先行签署（草签）。
- 6 待乙方公司设立后，应无条件签署本合同，承担本合同约定的应由乙方承担的全部权利义务，并在本合同首部和尾部乙方处签字盖章予以确认。

# 第一章 总则

## 第1节 定义

为了本合同的目的，除特别约定或声明以外，本合同的以下字词含义如下：

项目、本项目	胥家桥综合物流园一期PPP项目，其项目内容包括胥家桥综合物流园一期项目的投融资、设计勘察、建设、运营维护等工作。
本合同	是指甲、乙双方之间签订的《胥家桥综合物流园一期项目PPP合同》，包括全部附件，以及日后可能签署的任何项目补充协议和附件。
生效日	是指本合同产生法律效力的日期。
政府方	是指岳阳市人民政府或其指定机构。
市政府	指岳阳市人民政府。
市交通局	指岳阳市交通运输局。
交投集团	指岳阳市交通建设投资集团有限公司。
（中标社会资本方）	指通过公开招标程序选定的参与本项目、作为项目公司股东的社会资本，即 <u>中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）</u> 。
双方	是指合同中的甲乙双方即甲方作为一方，乙方作为另一方，

包括其权利义务의承让人和获准的受让人。

<b>项目公司</b>	指中标社会资本即中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）与交投集团根据《合资经营合同》的约定，为本项目之目的成立的有限责任公司。
<b>合作期限</b>	是指本项目的建设期加运营期（以下简称“合作期限”），合作期限20年。
<b>建设期</b>	是指本项目自合同生效日起计算至最后一个子项目竣工验收合格日或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之日止，整体不超过3年。
<b>子项目建设期</b>	指本项目各子项目开工日到竣工验收合格日或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之日期间。各子项目建设期分别核算，开工日以各子项目总监理工程师发出开工令所记载的日期为准。本项目各子项目的建设期根据各子项目具体情况由双方确定。
<b>子项目运营期</b>	除非根据本合同规定延长或提前终止，是指各子项目完成竣工验收或甲方书面确认的交付使用通知发出之次日起（如两者时间冲突，以时间在前者为准）该子项目进入运营期即开始运营，截止至项目合作期结束之日止的期间。运营期17年。
<b>整体运营期</b>	指最后一个子项目进入运营期后，项目即开始整体进入运营期。



<b>运营年</b>	指运营期内任一年度期间，但第一个运营年应在运营期开始日开始，至该年度的12月31日结束；最后一个运营年应在该年度的1月1日开始，至PPP合作期结束之日止。
<b>正常年</b>	指项目总投资已确定，即本项目全部可用性付费已确定的运营年度。
<b>初始年</b>	是指项目总投资未确认，但子项目已开始运营的年度。
<b>项目总投资</b>	$\text{总投资} = \sum \text{子项目总投资}$ 子项目总投资包括（1）前期费用；（2）土地费用（含土地报批费）；（3）建设期利息；（4）建筑安装工程费用；（5）设备购置费；（6）项目建设管理费用；（7）预备费；（8）其他应纳入投资成本的费用，最终以甲方审定的费用为准。
<b>可行性缺口补助</b>	指使用者付费不足以满足项目公司成本回收和合理回报，而由政府方以财政补贴的形式，给予项目公司的经济补助。 即当年可行性缺口补助=当年可用性服务费+当年运营维护服务费-使用者付费
<b>可用性服务费</b>	是指甲方就乙方提供符合我国法律法规强制性规定要求并且达到本合同规定的竣工验收标准（包括质量要求）的项目工程并达到可使用状态而支付的费用（包括项目投资成本及合理回报）。该服务费的实际支付数额与项目进入整体运营期后的绩效评价结果挂钩。
<b>运营维护服务费</b>	指项目公司提供的运营、维护服务而需要获得的服务收入。该服务费的实际支付数额与项目运营期后的绩效评价结果挂钩。
<b>使用者付费</b>	是指乙方就本项目合作区域范围获取的物流仓库出租及配

套停车位出租收入、批发市场出租及配套停车位出租收入、充电桩收入、5G基站（智慧路灯）出租收入、管沟收入、物业管理收入、广告牌出租收入等经营性收入。

**股权锁定期** 指限制中标社会资本转让其所直接或间接持有的项目公司股权期间。

**履约保函** 是指乙方为保证履行本合同项下的全部义务所提交的履约保函，包括建设期履约保函、运营期履约保函和移交履约保函。

**移交（接收）** 是指项目合作期结束或提前终止时，乙方按照本合同第八章 的约定向岳阳市人民政府指定机构进行项目移交。

**不可抗力** 是指在本合同签署日后出现的阻碍任何一方全部或部分履行本合同项下义务，且在本合同签署日不能预见其发生和后果不能避免或克服的所有事件。此种事件包括地震、台风、洪水、火灾、战争、传染病、骚乱、暴乱，非岳阳市政府导致的征收征用、法律变更和不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，详见第44.1条款。

**可研** 指胥家桥综合物流园一期项目可行性研究报告。实施方案是依据2019年11月28日岳阳市发改委批复的《胥家桥综合物流园一期项目可行性研究报告》进行编制，后续以经岳阳市发改委批复的细化可研子项目内容为准。

**设计文件** 指本项目包括初步设计文件、施工图设计文件及其变更等文件的统称。

**融资文件** 指乙方所签订的长期、短期融资或再融资相关的贷款协议、票据、债券融资工具发行文件、契约、担保协议和其他按

文件。

**书面形式** 是指合同书、信件和数据电文等可以有形地表现所载内容的形式。数据电文包括：电传、传真、电子数据交换和电子邮件。

**技术文件** 是指在进行本项目建设、开发过程中形成的所有规划、设计、施工、竣工验收等文件，包括但不限于技术资料、计算书、计算机程序和其他软件、手册、模型等。

**根本性违约** 一方（违约方）违反本合同约定，导致另一方蒙受损害，以至于实际上剥夺了其根据合同有权期待得到的权益，使得合同目的不能实现，视为根本性违约。

**适用法律** 是指所有适用的中国国家颁布的法律、法规、规章、技术标准、技术规范和其他强制性要求，以及湖南省地方性法规、湖南省政府规章、岳阳市地方性法规、岳阳市政府规章。

**政府部门** 指

- (a) 国务院及其下属的部、委、局、署，或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体；
- (b) 湖南省人民政府及其组成部门；
- (c) 岳阳市人民政府及其下辖政府职能部门。

**胥家桥综合物流园项目范围** 岳阳市岳阳楼区胥家桥综合物流园规划范围是北至长康路（G107）、南至杭瑞高速以南1公里，西至长康路（G107）、东至规划金凤桥路-城陵矶高速，规划面积约3.51平方公里。

## 第2节 释义

在本合同中，除非另有明确规定，下述词语的释义如下：

- 2.1 “包括”应理解为“包括但不限于”的意思。
- 2.2 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，则应在该日期后的第一个工作日支付或提交。
- 2.3 任何协议或文件还指经修订、更新、补充或替代后的该协议或文件。
- 2.4 标题不是本合同的一部分，在对本合同进行解释时不应考虑。
- 2.5 元，除特别指明外，指中国人民银行在中华人民共和国境内发行的唯一法定货币，即：人民币的基本单位。
- 2.6 日或天，除特别指明外，指一个公历日，一年指 365 天。合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。期限最后一天的截止时间为当天 24:00。
- 2.7 工作日，指中国法定节假日、公休日以外的公历日。
- 2.8 如果同一个词在合同的几处出现并发生理解上的歧义，该词应按其所在句子的上下文来解释，如果同类文件发生理解上的歧义，以时间后者为准。本合同将取代所有在本合同签字前达成的协议、谅解、安排、陈述、保证、任何形式或任何性质的承诺，不论是口头的、书面的，还是明确的或暗示的。同类文件的解释以时间后者为准。

### 第 3 节 声明和保证

#### 3.1 甲方的声明与保证

甲方确认，甲方的以下声明和保证都是真实、完整、准确和有效的：

- 3.1.1 甲方有充分的权力和能力履行本合同。
- 3.1.2 甲方已经取得岳阳市政府的书面授权（见本合同附件 1）及其他必要的同意和批准，代表政府方签订本合同，授予建设运营维护权的权利。
- 3.1.3 甲方已取得岳阳市政府同意本项目以 PPP 模式实施的文件，本项目已通过物有所值评价和财政可承受能力论证，本项目 PPP 实施方案已通过市政府审批，并纳入财政部 PPP 综合信息平台。

3.1.4 甲方有权根据有关法律、法规规定和本合同约定的条款、条件自行或授权第三方对乙方在本合同项下的建设运营维护情况进行监管。

3.1.5 本合同一经签订，即对甲方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的义务、条款和条件不会导致甲方违反法律、法规、行政规章、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，也不会导致甲方违反其与除本合同双方外的其他方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

3.1.6 甲方向乙方所披露的信息都是真实、准确和完整的，不存在重大虚假和重大隐瞒。

### 3.2 乙方的声明与保证

乙方确认，乙方的以下声明和保证都是真实、完整、准确和有效的：

3.2.1 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，根据适用法律取得营业执照、营业许可和其他政府批准，根据适用法律和公司章程开展营业。

3.2.2 乙方已经根据法律法规和公司章程的规定取得从事本合同项下建设运营维护权的一切内部和外部的同意与批准。

3.2.3 本合同一经签订，即对乙方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的义务、条款和条件不会导致乙方违反法律、法规、行政规章、行政决定、生效判决的强制性规定，不会导致乙方违反公司章程的约定和董事会决议，不会导致乙方违反其与除本合同双方外的其他方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

3.2.4 乙方具有提供本项目下建设运营维护服务的能力，其在资金实力、技术力量、人力资源、经营管理能力等方面均能满足本项目建设运营维护的要求，并将在项目合作期内持续满足从事本合同项下建设运营维护服务的要求；乙方将为履行本合同项下

各项义务提供足够的财务、设备、技术力量等，并将努力提高建设能力和运营维护能力。

3.2.5 乙方将遵守适用法律的规定，根据本合同的约定提供本合同项下的建设运营维护服务，依据法律法规和本合同的规定接受和服从岳阳市行政主管部门的行业监管及其他政府部门的监督管理。

3.2.6 乙方为取得本项目下建设运营维护权而向甲方披露和提供的所有文件、证明材料、财务信息、业绩描述和其他一切承诺、声明、陈述、保证都是真实、准确、完整和有效的，不存在重大虚假陈述和重大隐瞒。

3.2.7 在项目合作期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自将本项目建设运营维护权及相关权益向任何除本合同双方外的其他方进行转让、出租、质押或其它任何处置。

3.2.8 在签署本合同之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目场地、市场环境进行细致而全面的调查、评估，充分知悉了项目的现状和风险。

#### **第 4 节 组成合同体系的文件**

组成本项目合同体系的文件如下：

4.1 合同（包括本合同、《合资经营合同》以及附件）及补充合同、相关附件，此外还包括在履行合同过程中形成的、经双方书面确认的会议纪要、备忘录、变更和洽商等书面文件。

4.2 中标通知书。

4.3 投标文件及投标文件的澄清、投标承诺书。

4.4 招标文件及招标补充通知、答疑、澄清。

4.5 项目公司的公司章程等。

- 4.6 甲方或其指定机构提供的技术规范及有关技术资料。
- 4.7 甲、乙双方约定的组成本合同的其他文件。
- 4.8 甲方与乙方，任一方在履行合同过程中形成的、经双方书面确认的会议纪要、备忘录、变更和洽商等书面形式的文件同样为合同组成部分。

## 第5节 生效条件

### 5.1 本合同生效的先决条件

本合同在双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日生效。

### 5.2 先决条件的满足与放弃

#### 5.2.1 先决条件的满足

双方须尽一切合理努力，以使先决条件得到满足，并且当每一项先决条件得到满足时，应将该满足及满足时间立刻通知对方。

#### 5.2.2 先决条件的放弃

经双方一致同意，第5.1条规定的任何一项先决条件均可被放弃，但此等放弃并不影响双方在本合同项下的其他权利及义务。

### 5.3 生效日

#### 5.3.1 本合同生效日为：

- (1) 在第5.1条（生效的先决条件）所述之所有先决条件成就之日；  
或
- (2) 在其他先决条件业已成就的情况下，全部尚未成就的先决条件已根据第5.2.2条（先决条件的放弃）的约定被放弃之日，为本合同生效日。

#### 5.3.2 在生效日成就之日，甲方向乙方发出通知，以确定本合同生效日的具体时间。

## 第二章 合作模式

### 第6节 资格主体

#### 6.1 甲方的主体资格

6.1.1 甲方是岳阳市交通运输局，且为本项目的实施机构。

6.1.2 除政府机构调整的原因外，甲方不得转让其在本合同项下的全部或任何部分的权利和义务。

6.1.3 如出现政府机构调整的情况，则甲方在本合同项下全部权利和义务应由经调整后的继承甲方行政管理职能的岳阳市同级政府机构部门或岳阳市政府指定的机构承继。

#### 6.2 乙方的主体资格

6.2.1 乙方是一家根据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，注册地址为【】，统一社会信用代码为【】，现任法定代表人为【】，股东是交投集团（政府方出资代表）和中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）。

6.2.2 项目合作期内，乙方应始终维持其主体资格。

### 第7节 权利和义务

#### 7.1 甲方的权利和义务

##### 7.1.1 甲方的权利

7.1.1.1 根据相关法律、法规、规章和本合同的规定在整个项目合作期内对乙方进行监管，同时对项目融资、工程建设进度、工程造价、工程变更、建设质量、运营维护管理等工作进行监管，并负责项目临时接管等具体工作，甲方不负责施工过程中的安全生产监管。



- 7.1.1.2 保留对基础设施、公共设施的管理，保留对公共服务质量、价格等社会事务的监督权，保留城市管理、环境保护、建筑质量安全等行政管理权。
- 7.1.1.3 负责合作区域土地整理政策制定、组织宣传发动、征地拆迁安置补偿、失地农民基本生活保障和其他政策性扶助等工作；负责可研、环评、立项、申报等手续的办理或审批工作；负责规划建设用地的土地征、转手续办理，按照双方约定的开发进度提供符合划拨用地目录的建设用地。
- 7.1.1.4 根据相关法律、法规、政策规定和本合同约定，有权自行或委托专业机构对乙方公司的设立、投融资情况、资金使用情况以及项目的建设、运营管理、养护维修等进行监督管理。
- 7.1.1.5 在项目合作期内，有权要求乙方全面履约，有权查阅乙方的年度财务报告及财务报表。
- 7.1.1.6 有权根据项目规划调整项目内容，以达到本项目建设的总体要求。
- 7.1.1.7 有权在建设期内要求乙方提交建设相关文件（包括但不限于施工文件、建设进度和质量控制报告等），对项目设施的建设进行监督。
- 7.1.1.8 在乙方严重违约时，有权提前终止本合同(含补充协议)。
- 7.1.1.9 根据法律、法规、规章的规定和本合同的约定依法查处乙方的违法违规行为。
- 7.1.1.10 对乙方在整个项目合作期内的安全生产和安全防范措施进行监管，在发生紧急事件、可能危及国家安全和重大公共利益的情形下，有权依法对项目区域内的设施进行统一调度、临时接管或依法征用项目设施，临时接管的适用情况见本合同第46.1条款。
- 7.1.1.11 在项目合作期内，当乙方具有以下之一的行为时，乙方应及时将相关书面说明文件及材料报甲方批准：
  - a. 乙方直接或间接的股权结构变更、股权质押。

b. 对外转让、抵押、处置项目范围内的设施和资产。

c. 乙方的名称、地址、法定代表人变更。

7.1.1.12 按本合同约定提取建设期履约保函、运营期履约保函和移交履约保函。

7.1.1.13 法律、法规、行政规章规定及本合同约定的其他权利。

## 7.1.2 甲方的义务

7.1.2.1 按本合同的约定,授予乙方对本项目的建设运营维护权。

7.1.2.2 除适用法律另有规定或发生本合同约定的建设运营维护权被提前收回的情况外,甲方应保持乙方的建设运营维护权在整个项目合作期内始终有效,维护建设运营维护权的完整性和独占性,项目合作期内不得以任何方式减少建设运营维护权的内容或妨碍建设运营维护权的行使。

7.1.2.3 遵守法律、法规、政策规定和本合同(含补充协议)的约定,在权限和管辖范围内尽力协助乙方获得建设、运营维护等所必需的审批手续和批文,协调热力、电力、水、通信等具有公益性特点的使用者单位向乙方支付使用者付费。

7.1.2.4 合作期内,对于符合划拨用地目录的项目用地,由甲方负责该用地(含临时用地)的征地拆迁安置工作,相关费用按项目施工图预算的相关费用控制,纳入项目总投资,并按进度要求向乙方交付用地。

7.1.2.5 应为乙方及入驻企业争取最优的政策支持。如遇国家和地方出台相关优惠政策,积极为乙方及入驻企业办理或争取。

7.1.2.6 在以乙方出资建设和维护为主的同时,继续承担发展教育、医疗、社会保障等民生事业的政府责任。

7.1.2.7 将每年可行性缺口补助纳入当年岳阳市本级财政预算和中期财政规划。并按照本合同(含补充协议)约定及时完成绩效考核工作,按照合同约定支付可行性缺口补助,

并配合乙方向政府相关部门争取相关的财政、税收优惠政策。

7.1.2.8 甲方负责协调政府相关部门依法提供划拨性质的建设用地及按预先政府批准的出让计划协调相关部门做好经营性地块出让准备工作。保证建设用地指标、耕地占补平衡指标和土地出让指标能够满足乙方建设开发及运营的需要。

7.1.2.9 本项目合作范围内的经营性地块出让时，甲方负责与政府相关部门协调，明确挂牌出让地块的条件、出让年限及附加的产业要求。若经营性地块竞拍价超过起始价10%，甲乙双方另行协商。

7.1.2.10 鉴于物流仓库出租及配套停车位收入、批发市场出租及配套停车位收入为乙方的主要经营收入来源，甲方应确保本项目合作范围的运营具有排他性。

7.1.2.11 甲方定期召开本项目协调会，解决乙方在建设、运营、移交过程中出现的需政府协调事项。

7.1.2.12 合法合规的前提下，甲方有协助提供本项目融资所需资料的义务。

7.1.2.13 项目合作期内，如遇国家法律、法规及相关政策发生重大变化，对本合同的履行造成实质性影响，甲方应积极与乙方协商解决方案，并采取合理措施避免各方的损失扩大。

7.1.2.14 甲方进行监管时应当遵守《中华人民共和国行政许可法》和其他法律、法规，以及本合同的规定。

7.1.2.15 法律、法规及行政规章规定及本合同项下的其他义务。

## 7.2 乙方的权利和义务

### 7.2.1 乙方的权利

根据法律、法规和行政规章的规定及本合同的约定，负责本项目的投融资、设计勘察、建设、运营维护相关工作，包括：

7.2.1.1 在项目合作期内，乙方被授予本项目独家的建设运营维护的权利。

7.2.1.2 通过本项目的投融资、建设和运营维护，乙方获取经营收入的同时，按照合同约定的方式获得可行性缺口补助作为收回建设成本、运营维护成本及获得合理收益的资金来源。

7.2.1.3 为本项目融资之目的，经甲方书面同意，乙方根据适用法律法规的规定，可利用本项目预期收益权质押进行融资。

7.2.1.4 拥有充分的自主建设运营维护权，乙方有权自主决定投资建设运营维护中的一切事项（出让用地和其上所建物业的销售、担保和其他处置应经甲方审批同意），但适用法律、法规、行政规章有特别规定或本合同另有约定的除外。

7.2.1.5 在相关政府部门严重违约的情况下，乙方有权要求提前终止本合同（含补充协议），并获得相应赔偿。

7.2.1.6 法律、法规及行政规章规定以及本合同约定的其他权利。

## 7.2.2 乙方的义务

7.2.2.1 依法依规依约完成与甲方的合作事项，接受甲方及岳阳市相关部门的监督和管理。在开展各项开发建设工作时，需符合国家和地方的相关规定，依法取得必要的批准手续。

7.2.2.2 项目所需的经营性用地达到公开出让条件后，乙方应及时参与经营性项目用地的竞买，在不超起始价10%范围

内作出有效报价。若经营性地块竞拍价超过起始价10%，甲乙双方另行协商。

- 7.2.2.3 负责进行项目融资，满足项目前期工作（包括征地拆迁及相关报批费）等所需资金需要。对于经营性项目的土地出让，乙方应及时、足额筹措所需资金，确保项目开发建设计划顺利实施。
- 7.2.2.4 按照本合同约定及时提交建设期履约保函、运营期履约保函和移交履约保函。
- 7.2.2.5 按照城市规划要求实施合作区域的开发和项目建设。该要求包括但不限于：建筑高度、间距、层高，建筑密度、容积率、绿地率，公共配套要求等。对于重大项目的特殊处理，须经甲方研究同意后方可实施。
- 7.2.2.6 按照本合同（含补充协议）中明确的建设进度完成本项目建设，承担相关的费用、责任和风险，达到各类项目建设标准，并购买建设期保险。
- 7.2.2.7 运营期内，根据本合同（含补充协议）的规定，承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施，达到本项目的考核标准。
- 7.2.2.8 接受甲方、相关行政主管部门、社会公众的监督。
- 7.2.2.9 按本合同约定及时完成项目范围内的融资、投资、设计、建设、运营和维护维修工作等，并按合同规定保证资产完好，在项目合作期满后将本项目相关资产和资料原则上完好无偿移交给岳阳市人民政府指定机构，若有法律法规另有规定，则由双方协商确定，按相关程序移交。
- 7.2.2.10 根据法律及本合同约定的投资进度、质量、安全、环保等要求完成本项目的建设。

- 7.2.2.11 协助甲方进行建设用地指标、耕地占补平衡指标和土地出让指标的争取和报批等工作。
- 7.2.2.12 将乙方的月报、季报、年度工作报告和董事会决议及时报甲方备案。
- 7.2.2.13 在整个项目合作期内，根据适用法律法规和行业惯例的要求，购买必要的保险，并报甲方备案。
- 7.2.2.14 乙方应接受监管，并履行环境、地质、文物保护及安全生产等义务，承担相应的社会责任等。
- 7.2.2.15 乙方依据法律法规和本合同的规定，选择和确定本项目的检测和设备、材料供应商等。
- 7.2.2.16 乙方负责对本项目施工方的工程质量和材料采购质量进行监督管理，监督工程按期完成，完成竣工验收及并投入正式运营。
- 7.2.2.17 在运营期内严格按法律及本合同规定进行运营维护工作，确保持续、安全、稳定地提供服务，并确保达到本合同约定的标准。
- 7.2.2.18 乙方应遵守法律及本合同技术规范和要求及国家规定的所有健康和安全标准，建立、健全和完善安全生产制度及安全运行保障体系，确保项目设施安全运行，防止责任事故的发生。
- 7.2.2.19 乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险源制定应急处置预案和现场处置方案，对重大危害因素提出对策，在保障本项目在项目合作期内的安全运营外，乙方应明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责，且制定的应急预案应征求甲方的意见并经甲方同意后实施。

7.2.2.20 乙方负责对该项目施工方的分包、转包进行监督管理，严禁施工方转包和违法分包，并督促项目施工方将相关情况向相关职能部门备案。

7.2.2.21 乙方为本项目之目的依据本合同签订的相关文件（包括但不限于工程文件、融资文件等）应当符合本合同的要求且不得与本合同相抵触。

7.2.2.22 项目合作期内，如遇国家法律、法规及相关政策发生重大变化，对本合同的履行造成实质性影响，乙方应积极与甲方协商解决方案，并采取合理措施避免各方的损失扩大。

7.2.2.23 法律、法规规定以及本合同约定的其他义务。

## 第 8 节 建设运营维护权

8.1 甲方已获得市政府授权，将本项目的经营权授予乙方，即由乙方负责项目设施的投融资、设计勘察、建设、运营维护和移交工作，并享有获取相应合理回报的权利。

8.2 如未来乙方拟利用本项目资产或项目设施开展其他经营性业务，必须事先报经甲方书面同意，且乙方必须保证此等经营性业务不得影响本项目合同的履行，也不得有任何影响公共利益或公共安全的行为，否则甲方有权提取建设期履约保函或运营期履约保函项下的相应金额。

8.3 甲方同意授予乙方的建设运营维护权是独家的、排他性的权利。除本合同终止情形外，未征得乙方书面同意，甲方不得在胥家桥综合物流园项目的合作范围内与任何其他方建立与本合同合作内容相同或类似的合作关系。甲方在本合同合作范围内应鼓励中小微企业入驻，并提供政策支持和审批协助。

8.4 除非适用法律另有规定或依据本合同约定建设运营维护权提前收回或本合同提前终止，乙方的建设运营维护权在整个项目合作期内始终持续有效。

## 第9节 项目合作范围

### 9.1 合作方式概述

9.1.1 甲方通过公开招标方式选定本项目的社会投资人。

9.1.2 本项目采用 PPP 模式，甲方与乙方签署本合同并授权乙方为本项目投融资、勘察设计、建设、运营维护主体，具体实施本项目。乙方负责项目范围内投融资、勘察设计、建设及运营维护，通过自主经营收入及政府方支付的可行性缺口补助，收回投资并获取合理的投资回报。

9.1.3 甲方负责按照本合同约定和政府管理的相关职能规定，自行或授权第三方协助其监督乙方履行本项目下的义务。

### 9.2 项目合作内容

9.2.1 本项目投资估算约为 29.7321 亿元(以项目相关批复文件为准)。建设内容主要有：经营性子项目包括新建 203290m<sup>2</sup> 物流仓储建筑及配套停车位 1355 个；新建 220855m<sup>2</sup> 批发市场建筑（即物流产业及产业配套服务区，包含 184046m<sup>2</sup> 地上建筑及 36809m<sup>2</sup> 地下停车场建筑）及地上、地下配套停车位共计 1840 个。基础设施及公共配套设施子项目包括新建主干路 1 条，总长度 1307m，总面积 45745m<sup>2</sup>；新建次干路 4 条，总长度 2992m，总面积 80930m<sup>2</sup>；新建支路 5 条，总长度 2821m，总面积 52940m<sup>2</sup>。项目具体内容以本项目实际实施的设计文件为准，PPP 项目总投资最终以实际投资金额为准。

9.2.2 在建设期内，项目合作内容具体如下：

（1）乙方负责项目资本金的注资到位并完成项目融资，并按建设进度需要到位。

（2）乙方负责本项目的建设，负责工程施工的临时设施（水、电、路等），并完成竣工验收。本项目各子项目建设内容以政府相关部门批准认可的项目施工图为准。



- (3) 甲方负责协调政府相关部门完成本项目的非经营性用地征地拆迁安置补偿工作，并按进度要求向乙方无偿交付用地。
- (4) 甲方负责协调政府相关部门及时完成经营性用地的前期工作，按供地计划及时出让。待本项目范围内经营性用地具备出让条件时，乙方应及时参与经营性项目用地的竞买，在不超起始价 10% 范围内作出有效报价。若经营性地块竞拍价超过起始价 10%，甲乙双方另行协商。
- (5) 甲方及政府相关职能部门按照国家和省市相关标准和规范对本项目建设、运营维护予以监管，并按本合同监管乙方履行相关承诺和义务。

#### 9.2.3 在运营期内，项目合作内容具体如下：

- (1) 本项目自最后一个子项目竣工验收合格次日或甲方书面确认的交付使用通知发出之次日起（如两者时间冲突，以时间在前者为准）整体进入运营期。
- (2) 乙方负责本项目及其附属设施的物业服务、园区基础设施和公共产品的运营维护、物流产业及物业发展服务等相关管理工作。
- (3) 甲方按照本合同的约定开展绩效评价，并将绩效评价结果及时向乙方及政府相关部门反馈，绩效考核结果无异议后由岳阳市财政部门按照本合同的约定及时支付。
- (4) 合作期满时，乙方将本项目相关资产和资料原则上完好无偿移交给甲方或岳阳市人民政府指定机构，若有法律法规另有规定，则由双方协商确定，按相关程序移交。

## 第 10 节 风险分配

### 10.1 风险分配原则

风险分配基本框架按照最优化风险分配原则、风险与收益对等原则、可承担性原则、动态性原则、可操作性原则和全面性原则等，综合考

考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素。原则上，项目设计、建造、财务、运营维护和移交等商业风险由乙方承担；本级政府的政策变更风险由政府承担；法律、上级政府的政策变更和不可抗力风险由双方合理共同承担。

## 10.2 甲方承担的风险

10.2.1 涉及本级政府审批风险：由于非乙方原因造成前期审批周期过长，工程开工时间延后，由甲方承担相应风险。

10.2.2 涉及征地拆迁风险：由于征地拆迁原因造成工程进度延误、费用增加、群众阻工事件等，由甲方承担相应风险。

10.2.3 涉及设计变更风险：由于甲方原因导致设计变更造成的成本超支，由甲方承担相应风险。

10.2.4 涉及经营性用地取得风险：因甲方原因导致未能按照双方约定计划及时将本项目合作范围内的经营性土地出让，造成工程进度延误的，由甲方承担相应风险。

10.2.5 涉及工程规模、范围、标准变化风险：因规划、选址、政策调整原因或其他政府方原因导致附件 4：本项目建设内容清单中建设内容的工程规模、标准、范围扩大的，由甲方承担相应风险。因上述原因导致项目实际投资额超过项目总投资估算 10% 以内的，纳入项目及工程总投资，超过总投资估算 10% 的由甲方承担。

10.2.6 涉及政府信用风险：因政府原因导致未能按照合同约定支付可用性服务费及运营维护服务等政府费用的，由甲方承担相应风险。

10.2.7 国家法律和政策风险：在项目合作期间，因法律及政策变更导致本项目发生额外费用的，由甲方承担；导致本项目工程延误的，乙方有权要求工期顺延；若导致本合同无法履行的，乙方有权解除合同，并要求甲方进行赔偿。

### 10.3 乙方承担的风险

- 10.3.1 征地拆迁资金到位风险：若因乙方原因导致征地拆迁资金不及时足额到位，致使征地拆迁工作不能顺利进行，由乙方承担相应风险。
- 10.3.2 筹资不足风险：若乙方未能按本合同及相关协议约定按时足额提供资金的风险由乙方承担。
- 10.3.3 融资不当风险：未能按本合同约定导致出现融资不当的风险由乙方承担。
- 10.3.4 采购风险：若原材料供应不足或者不达标导致的工程延期、质量缺陷；购置的设施设备质量对项目运营成本产生影响，风险由乙方承担。
- 10.3.5 项目进度风险：因乙方原因或乙方合法选择的第三方导致前期工作周期延长，工程延误、成本增加的，风险由乙方承担。
- 10.3.6 安全保障风险：因乙方或中标社会资本方或乙方合法选择的第三方造成本项目合作期内发生安全事故或环境保护事故，风险由乙方承担。
- 10.3.7 施工风险：因乙方或中标社会资本方中施工方或乙方合法选择的第三方原因导致本项目不能按期完工、成本超支或出现质量问题、安全问题，风险由乙方承担。
- 10.3.8 设计变更风险：因乙方或中标社会资本方中设计方原因导致设计变更造成成本超支的，风险由乙方承担。
- 10.3.9 经营性用地获取风险：若因乙方原因导致乙方未能获取到经营性地块，由乙方承担相应风险。
- 10.3.10 运营风险：运营能力缺陷、无法满足运营需求、运营维护质量不达标、乙方管理问题导致项目运营维护成本超支、市场需求风险导致使用者付费不及预期的风险，由乙方承担。如乙方不具备运营某些子项目的资质时，征得甲方书面同意后，可按照

相关法律法规的规定，通过合法合规的方式、以合理的价格委托乙方股东或第三方代为完成，但乙方应对第三方完成的工作承担连带责任。

#### 10.4 甲乙双方共担风险

因上级政策或法律变更、非政策性不可抗力导致的风险由甲乙双方共同承担。

#### 10.5 其他

关于第三方原因对项目顺利进行造成损害的，根据“谁委托，谁承担”原则，由委托第三方的主体承担相应责任。

### 第 11 节 项目合作期限

11.1 除根据本合同条款提前终止或延长或建设期缩短外，本项目的项目合作期为20年，自本合同生效日开始计算。

11.2 项目合作期包括建设期和整体运营期，其中：建设期是指从本合同生效日起开始计算至最后一个子项目竣工验收合格日或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之日止，整体不超过3年；子项目建设期是指子项目建设期自该子项目开工日到竣工验收合格日或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之日止；子项目运营期是指各子项目完成竣工验收或甲方书面确认的交付使用通知发出之次日起（如两者时间冲突，以时间在前者为准）即该子项目开始运营，截止至项目合作期结束之日止的期间；项目整体运营期是指最后一个子项目进入运营期后，项目即开始整体进入运营期。

11.3 如建设期缩短，运营期不变，则合作期相应缩短。若建设期符合第19.7.5.4（i）、（ii）、（iv）及第19.7.5.5条款的约定情形的，则项目合作期限相应延长。因乙方原因导致工期延误，按相应的处罚条款进行处罚。如岳阳市财政当年可承受，结合以往绩效考核情况，甲方可按本合同第34节 条款规定调整可行性缺口补助。

#### 11.4 合同展期

在项目合作期内，如乙方未发生本合同第 47.2 条款规定的应予提前终止合同的事由，且乙方有意在项目合作期届满后继续延续本项目建设运营维护权的，经双方协商一致后可签订项目展期补充协议。如甲方届时决定采取竞争性方式另行选定社会资本方，则乙方在同等条件下享有优先权。

## 第 12 节 乙方股权变更限制

12.1 本项目股权锁定期为5年（从项目公司取得营业执照之日起5年）。在锁定期内，未经甲方书面同意，乙方不得发生任何股权变更的情形。在股权锁定期内，经甲方书面同意，可以允许发生股权变更的情形：（1）乙方基于融资目的需要可对其在乙方持有的部分股权进行转让，但转让股权的比例应以确保乙方大股东持续拥有实际控制权为限；（2）政府方参股的，经乙方同意后，政府方出资代表方可转让其持有的项目公司股权；（3）经甲方同意进行资产证券化等再融资活动，由此导致股权变更的。

12.2 股权锁定期满，经甲方事先书面同意，乙方中任一股东可以依法转让其持有的股权。但股权受让方应满足本项目采购文件规定或具备项目实施所必需的技术能力、财务能力、资格信用、运营经验等基本条件，且通过甲方或其指定机构的资格审查，审查要求为本项目采购文件所确定的资格审查要求，并已经以书面形式明示，在其成为乙方的股东后，承继股权转让方（即原乙方中的股东方）在本合同项下的义务，同时督促并确保乙方继续承担本合同文件项下的义务。否则，甲方对相应股权转让有权予以否决。

12.3 项目合作期内，乙方股权变更及注册资本的增减应经过甲方的事先书面同意。

12.4 因乙方发展所需的资金，可通过增加乙方注册资本，除政府方同意参与增资外增加的注册资本应由社会资本方负责缴足。合作期内政府方出资人所持有的股权不应超过50%。

12.5 项目合作期内，涉及乙方股权附着的相关权益发生变更的，同样纳入本合同股权变更限制范围，均应经过甲方的事先书面同意。项目合作期内，其他任何可能导致乙方股权变更的事项，均应经过甲方的事先书面同意。

12.6 未经甲方书面同意，乙方擅自变更股权的，甲方有权向其发出书面纠正通知，其应在收到书面通知后立即停止办理股权变更事宜。如此时公司股权已发生变更，则应在收到书面通知后30日内将公司股权恢复至本次变更前的状态。若乙方股权未恢复到位，视为乙方违约，甲方可视情况解除本合同，乙方承担相应责任。

## **第三章 项目投融资**

### **第 13 节 项目总投资**

岳阳市胥家桥综合物流园一期 PPP 项目的可研估算总投资为 315424 万元。由于可研中的海泰路拟放入岳阳市城建计划，因此海泰路不放入本项目 PPP 包中。剔除海泰路投资 18103 万元，本项目 PPP 总投资暂定 297321 万元，包括：征地拆迁补偿安置费用（含土地报批费）、经营性用地出让金、项目前期费用及相关咨询服务费用、建筑工程安装费用、建设期利息、项目建设管理费、基本预备费等。

其中征地拆迁补偿安置费用（含土地报批费）、项目前期费用及相关咨询服务费用等按照实际发生金额，按照项目施工图预算相关费用控制，在经过双方共同确认后进入项目投资总额；根据投标结果中确定的施工图预算中的建安费下浮比率 5%对本项目实际建设投资成本进行调整，其最终投资额以经审计的竣工决算金额为准。经营性用地出让金以乙方竞得价为准，乙方应及时参与经营性项目用地的竞买，在不超起始价 10%范围内作出有效报价，经营性项目用地竞得价计入总投资。若经营性地块竞拍价超过起始价 10%，甲乙双方另行协商。

### **第 14 节 项目资金及到位进度**

#### **14.1 项目建设资金筹措方式**

本项目建设资金主要通过以下方式进行筹措：

- 14.1.1 本项目总投资 297321 万元，乙方资本金为人民币五亿玖仟肆佰陆拾肆万贰仟元（¥594642000.00）（投资额的 20%）。注册资本为人民币陆亿元整（¥600000000.00），其中政府方股东出资人民币壹亿捌仟万元整（¥180000000.00），持有乙方 30% 股权；中标社会资本方出资合计人民币肆亿贰仟万元整（¥420000000.00），持有乙方 70% 股权。股东各方以现金方式完成注册资本的实缴，则视为完成相应项目资本金的出资。
- 14.1.2 项目投资总额与项目资本金的差额资金，由乙方通过股东借款、银行贷款等方式融资筹集。若乙方资金到位时间及金额未能满足 14.2 条约定，乙方中的社会投资人股东有补充融资的义务。若资本金以外的项目资金未能根据本合同的约定按时足额到位的，乙方及乙方中的社会投资人股东应根据本合同及本项目《合资经营合同》的约定承担相应的违约责任，并由乙方中的社会投资人股东负责以直接提供贷款或委托贷款方式向乙方提供相应的资金。
- 14.1.3 政府方股东不承担项目资本金以外资金的融资责任。
- 14.1.4 乙方应按照本合同约定及双方确定的融资计划和方案要求自本合同生效日起【】个月内完成融资交割，并负责项目资金的及时筹措；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相关的批复、证明、说明及相关文件等。如项目融资额不足或未能按期完成融资的，中标社会资本方负责通过其它合法途径解决融资问题或采取其它合法途径足额提供相应的资金，并按照本合同约定的建设进度保障资金及时到位，确保本项目的顺利建设和后续的运营维护。
- 14.1.5 乙方在根据适用法律及本合同约定的原则下，为项目融资的目的，经甲方事先书面同意，可利用本项目预期收益权质押进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

14.1.6 乙方通过合法方式筹措的资金必须专用于本项目的建设、运营维护，不得挪作他用。

#### 14.2 项目资金到位进度

14.2.1 本项目注册资本金应从注册之日起按 40%、30%、30%的比例在三年内分三期实缴到位（但资本金到位情况必须满足项目工程进度及乙方融资需求，可提前实缴）。其中本项目首笔注册资本为人民币贰亿肆仟万元（¥240000000.00），应于本项目的项目公司成立后 45 日内由股东各方实缴到位。

14.2.1.1 本项目征地拆迁安置补偿及报批费应按照本合同第17.3条款要求支付至甲乙双方认可的甲方指定账户。

14.2.1.2 项目前期费用及相关咨询服务费用中由甲方（或政府其他机构）垫付的费用必须按本合同第21.2.1.3条款要求进行支付，其余项目前期费用及相关咨询服务费用和项目建设管理费应根据实际支付需求由乙方支付。

14.2.1.3 本项目合作范围内的经营性地块应由乙方竞拍所得。

14.2.1.4 用于支付项目建筑安装工程费的项目资金根据工程实际进度及投资进度需求进行支付。

### 第 15 节 再融资

15.1 在合法合规的前提下，经甲方书面同意，乙方可通过股权、债权、项目收益证券化等方式进行再融资。

15.1.1 乙方进行再融资，应当满足以下条件：

15.1.1.1 为本项目融资之目的，且所融资资金用于本项目；

15.1.1.2 应增加项目收益或降低项目成本且不影响项目的实施及甲方的权益；



15.1.1.3 签署再融资协议前须取得甲方书面同意。如甲方在乙方提交再融资协议后15个工作日内未提出书面意见的，经乙方书面催告后5天内仍未提交书面意见的，视为甲方同意。

## **第四章 工程建设与验收**

### **第 16 节 工程前期工作**

16.1 甲、乙双方必须完成以下工程前期工作内容，以满足工程具体实施条件：

16.1.1 乙方按照适用的法律法规、技术标准，完成本项目的初步设计和施工图设计文件，并报相关部门审批。

16.1.2 乙方负责编制《项目实施方案》，并将实施方案报送甲方审批后实施，方案具体内容包括但不限于以下：

（1）本项目的建设计划与时序：包括征地拆迁工作计划、工程建设进度计划、土地出让计划和其他有关工作计划；

（2）融资方案：包括项目资金的来源及使用计划、年度投资计划、资本结构、预计融资交割时间及重大事件进度表。

16.1.3 甲方负责为乙方完善项目的合法合规性手续（包括但不限于取得项目用地指标、用地规划等批文及许可），并协助乙方完成项目报建。

16.1.4 本项目具体实施前，甲方应取得实施所需的上级政府或有权审批机关的批准，乙方应取得公司股东会或董事会的批准或授权。

### **第 17 节 项目用地的获取**

17.1 本项目非经营性的基础设施和公共设施建设用地由政府方通过划拨方式获得，项目合作期内提供给乙方使用。物流仓储、批发市场的经营性

用地在挂牌出让时明确附加的产业条件。若经营性地块竞拍价超过起始价10%，甲乙双方另行协商。

17.2 甲方负责协调相关政府部门在本合同签订后6个月内按照经乙方编制甲方审批后的《项目实施方案》中确定的征地拆迁工作计划完成本项目的征地拆迁安置工作。

17.2.1 若在项目建设用地的征地拆迁工作进行过程中，甲方发现征地拆迁进度延迟有导致工程进度延期的可能性时，应及时将相关情况书面通知乙方，双方应有针对性地对后续融资和建设进度计划进行相应调整。

17.2.2 若由于甲方征地拆迁原因，导致项目竣工验收完成时间延长的，有关进度日期相应顺延，并予以书面确认。

17.3 乙方协助相关政府部门完成征地拆迁安置工作并提供征地拆迁、安置补偿资金。征地拆迁安置等相关费用按项目施工图预算的相关费用控制，纳入项目总投资。本项目的首笔征拆资金\_\_\_\_\_万元应于本合同签订后【】天内支付至甲乙双方认可的甲方指定账户，如首笔征拆资金实际投入需提前，根据实际进行调整；剩余部分的征拆资金根据实际征地拆迁进度进行支付，乙方于甲方向其发出征拆资金付款通知书后的【】日内将相关资金支付至甲乙双方认可的甲方指定账户，甲方在收到乙方支付的上述征拆资金后3个工作日内应向乙方开具合法的票据。若甲方以收据作为收款凭证，则在甲方向乙方支付可行性缺口补助时，乙方开具与前述等额的合法票据作为收款凭证。

## 第 18 节 工程勘察和设计

18.1 本项目的地质勘察及设计由乙方组织完成，勘察及设计费用计入项目总投资。在满足国家和地方相关法律法规的前提下，乙方可将本项目的勘察设计工作委托给中标人或中标联合体成员。如不满足国家或地方法律法规，或者中标人或中标联合体成员不满足本项目要求，乙方应依法确定满足本项目要求的勘察设计单位。

18.2 勘察设计要求

18.2.1 应以政府相关主管部门批准的《工程可行性研究报告》和规划方案审查意见作为设计的依据。

18.2.2 乙方不得擅自修改设计标准和工程规模，也不能通过降低结构安全系数或其他途径缩减投资规模。

18.2.3 乙方应被视为了解所有适用的勘察设计标准和技术规范，如果甲方发现勘察和设计的任何缺陷或问题，乙方应在接到甲方的有关通知后给予及时的答复，并采取有效措施予以纠正。乙方不予及时纠正导致勘察设计错误或重大勘察设计瑕疵的，造成的损失由乙方承担，且存在缺陷的部分对应勘察设计费不计入项目总投资。

### 18.3 设计变更

18.3.1 乙方应严格按照已批准的设计文件、施工图设计等执行。施工过程中，乙方不得擅自对原批准的工程设计进行变更。因乙方擅自变更设计发生的费用和由此导致的损失，由乙方承担，延误的工期不予顺延。

18.3.2 如发生以下情形，本项目工程的设计可以进行修改：

- (i) 甲方为了加快建设速度、降低建设、运营和维护成本、提高本项目的质量之目的而主张设计变更的，需在施工开始后 30 日内书面告知乙方。乙方应在收到甲方书面通知 20 日内提交书面报告，说明甲方所提出的改动可能对本工程项目质量、进度和投资方面造成的影响。
- (ii) 甲方基于公共利益需要或在乙方施工过程中发现设计错误而需对设计进行改动的，甲方应书面通知乙方。乙方应在收到甲方书面通知后 20 日内提交书面报告，说明甲方所提出的改动可能对本工程项目质量、进度和投资方面造成的影响。
- (iii) 对由于设计文件的缺陷导致不能完全涵盖和反映本工

程的全部工作而引起的设计变更，乙方应向甲方提交书面变更说明。甲方应自收到变更说明后 20 日内提出书面意见，设计变更经甲方同意并由设计单位提供完整的施工图和说明后，由乙方组织实施；设计单位应对设计图纸和文件的完整性与准确性负责。

18.3.3 除因乙方中承担勘察设计责任的社会资本方或乙方的过错导致的设计变更外，其他任何设计文件变更、设计缺陷等导致增加的费用，经各方认可后，计入投资成本。

18.4 项目施工图设计预算中的建安工程费不得超过初步设计概算中的建安工程费批复金额。如因政府方原因导致必须超过概算，则须报岳阳市政府或相关主管部门批准并完善相应的手续。

18.5 设计方案以最终经岳阳市政府相关部门批复通过的为准。初步设计、施工图设计、施工图预算编制未经行政主管部门批准、审定的，乙方不能进行项目的施工，并且从开始筹建到竣工必须接受岳阳市相关职能部门的监督管理。

## **第 19 节 工程建设**

19.1 乙方股东中具有建设本项目的资质、能力的，并且是通过招标方式选定的特许经营项目投资人，依法能够自行施工，根据相关法律规定，由乙方与该社会资本方直接签订《项目建设施工合同》，承担本项目施工任务；不能自行建设的项目，按项目所在地招标方式进行。施工合同应符合本合同相关原则、遵循国家和地方相关法律法规及规范等要求，且合同签订后需报甲方备案。乙方应监督施工方依法分包，甲方有权对本项目下的发包和分包行为进行检查。

19.2 本项目的建设期是指本项目自合同生效日起计算至最后一个子项目竣工验收合格日或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之日止，整体不超过3年。其中各子项目动工时间以各总监理工程师的开工令为准。

19.3 工程质量目标：

- (1) 验收标准：本项目各子项目的验收参照设计文件及相关法律、规范的验收标准。
- (2) 完工验收质量：合格；竣工验收一次合格。
- (3) 无质量事故，实现“零质量事故”目标。

19.4 甲方或其指定机构负责根据适用法律的要求委托有相应资质的监理公司进行项目工程施工全过程的监理,应不超过项目施工图预算的监理费用上限，相关费用计入项目总投资。

19.5 甲方、乙方对工程质量有争议的，由甲、乙双方协商认可的第三方指定的工程质量检测机构的鉴定结论为准。检测结果合格的，争议过程中认定工程质量不合格的一方（或双方）为责任方；检测结果不合格，乙方为责任方。质量检测所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。

19.6 在建设过程中，因不良水文地质条件（包括岩溶、危岩、岩堆、施工诱发的滑坡）和工程设计方案调整等需进行工程变更的，乙方须向甲方进行书面报备，且需经甲方批准后才能实施，否则因此导致的工程量及投资额增加由乙方自行承担。乙方报请设计变更文件的审批，甲方应当在15日内完成，无正当理由，超过审批时间未对设计变更文件的审查予以答复的，视为同意。另外对需进行紧急抢险的设计变更，乙方可先进行紧急抢险处理,在抢险结束后10日内按照规定程序办理设计变更审批手续。如乙方优化方案节约成本，通过甲方批准，经相关部门确认后，可对乙方给予适当奖励。如因法律变化、不可抗力或客观条件发生重大变化，需要变更建设标准和要求的，乙方应向甲方提出变更方案，经甲方批准后实施，由此调整的费用纳入项目总投资。工程变更具体按照岳阳市相关政策的规定和程序执行。

19.7 工程建设计划及主要进度日期

19.7.1 本项目预计的进度日期如下表所示，双方应在下列项目时间表预计的有关进度日期当日或之前履行其在本合同项下的义务：

重大事项	预计进度日期
------	--------

	(从本合同生效日起算)
1、征地拆迁完成时间	
2、首个子项目开工日	
3、物流仓库（含停车场、充电桩）完成时间	
4、批发市场（含停车场、充电桩）完成时间	
5、市政道路（含管沟、5G 基站、广告牌）完成时间	
6、项目竣工验收合格且进入运营期	
7、项目竣工决算	

19.7.2 乙方应在本合同签订前制订符合第 19.7.1 进度要求的项目进度计划书（附件 5），项目建设进度计划书应包含总工期、进度计划文字说明及图表、进度控制性节点、年度计划目标和月度计划目标、配套的资金计划等内容，该项目进度计划书经甲方审核通过后作为进度管理依据。

19.7.3 乙方应于项目正式开工后每月 28 日前向甲方提交该月项目管理月报，月报应包括月度产值完成情况、项目形象进度、工程进度、资金使用情况、质量安全情况及下月度工作计划、资金投入计划等内容。

19.7.4 如甲方发现乙方项目进度完成情况偏离进度计划较大，有权组织乙方召开进度调度会，督促乙方加强进度管理，确保按项目进度计划完成。

19.7.5 预计的建设延误的通知和建设进度的调整

19.7.5.1 在任何时候，如果一方合理地预计项目计划的任何部分不能在有关进度日期之前完成，该方应及时通知其他方并合理地详细描述以下情况：

(i) 预计无法达到的进度日期；

- (ii) 延误或预计延误的原因, 包括对任何申明为不可抗力情况的描述;
- (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;
- (iv) 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。

19.7.5.2 如果一方未向其他方发出上述通知, 该方应承担因其未发出此通知而导致另一方可能直接发生的任何费用。

19.7.5.3 发出上述通知不应解除各方在本合同项下的任何义务。

19.7.5.4 如果出现下述情况, 除非依据本合同的约定提前终止或解除本合同, 在根据本合同第五章 的约定明确违约责任后, 双方应对有关进度日期的期限进行商定延长或修改, 并予以书面确认:

- (i) 出现不可抗力事件;
- (ii) 项目建设过程中, 在本项目场地内发现有古墓、古建筑或化石等具有考古、地质研究价值的物品, 同时乙方已经采取有效的保护措施, 并及时通知甲方及有关职能部门;
- (iii) 受限于第25节 条款, 由于乙方的违约而造成的延误;
- (iv) 双方一致同意的导致进度延误的其他时间, 前提是乙方已尽最大努力采取措施并及时通知有关部门。

19.7.5.5 因甲方原因导致项目进度延误的, 项目建设期相应延长。  
第三方原因导致项目进度延误的, 根据“谁委托 谁承担”原则确定责任承担主体。

19.8 乙方应根据本项目建设清单（详见附件 4）完成工程建设工作，具体包括：

19.8.1 提供合作范围内的前期费用及相关咨询服务费、土地报批、征地、拆迁、安置补偿等资金并配合甲方完成征地拆迁和补偿安置的具体工作。

19.8.2 筹措项目建设资金，完成项目范围内的基础设施等相关工程建设工作。

19.9 本项目在建设期内应符合质量安全管理相关要求，形成相应的质量安全管理机制，具体包括：

19.9.1 严格遵守建筑法、环境保护法、产品质量法等相关法律法规的规定以及国家、地方及行业强制性标准的要求，确保本项目建设符合设计标准和要求，确保本项目建设过程满足安全文明施工的相关要求。

19.9.2 乙方接受政府相关建设主管部门对建设工程的行业监督和检查管理。乙方应按照岳阳市对政府投资项目的现行制度接受检查。

19.9.3 甲方有权对本项目进行不定期检查，并可委托有资质的检测单位对本项目的隐蔽工程、关键分项工程、重要部位等进行抽检，如检查或检测中发现存在工程不合格情况，甲方以书面形式通知乙方组织整改，乙方应监督进行整改并进行回复。

19.9.4 乙方需建立健全质量安全管理体系，制定有效的质量安全管理制度，并为本项目制定专门的工程质量管理手册，尤其是（基坑支护与降水、土方开挖、模版、起重吊装、脚手架、拆除爆破等）应制定专门的安全管理办法，并报甲方备案。

19.9.5 甲方有权参与乙方组织的施工组织设计审查、专项施工方案审查、分部工程及单位工程验收、关键分项工程及重要部位验收。

19.9.6 本项目发生一般安全事故以上的安全事故，乙方应于一小时内向安全生产监督部门报告，并报甲方备案。



19.9.7 本项目报建和验收手续审批、监督流程按市政工程要求进行，因设计标准按《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）、《城市道路照明工程施工及验收规程》（CJJ89-2012）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）、《物流建筑设计规范》（GB51157-2016）、《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）等相关标准规范进行设计，项目按相关质量规范和标准进行分部分项、单位工程验收。

19.10 工程竣工验收合格后的缺陷责任期为 24 个月，自子项目工程竣工验收合格之日起分别计算。

19.11 本项目质量保修期根据《建设工程质量管理条例》及有关规定约定：本项目范围内的房屋建筑工程、给排水工程、电气工程、交叉工程、暖通工程及其他附属工程等设计文件规定的合理使用年限或其他规范规定的使用年限，其他项目保修期限约定如下：绿化、景观工程2年。质保期内出现质量缺陷时，乙方有责任要求承包方维修并承担相关费用。质量保修期内应由各承包方承担的各项费用不得纳入政府应付的年度运维成本计算范围。

## **第 20 节 工程总投资的控制、确认及审计**

### **20.1 工程总投资的控制**

20.1.1 乙方应提升项目管理水平，严格按照工程概算，有效控制工程建设成本。如果工程实际投资超支（超过已批复的工程概算），则超出部分成本由乙方自行承担，因甲方或经甲方批准的变更原因或甲方合法选择的第三方及本合同另有规定导致的除外。如乙方通过优化设计方案节约成本，经甲方批准，经相关部门确认后，可对乙方给予适当奖励。

### **20.1.2 经审计的实际投资额及工程总投资**

对于实际发生的超出已批复的工程概算的投资额，在审计后按其发生原因分为两类：一是实际发生但不纳入确定可行性缺口补助时作为计算基数的项目投资总额的投资额，指因乙方施工管理不善而增加的投资额；二是甲方认可且纳入项目总投资调整范围内的投资额确定可行性缺口补助时作为计算基数的项目投资总额，包括因不良水文地质条件（包括岩溶、危岩、岩堆、施工诱发的滑坡）、甲方提出的工程设计方案调整、乙方提出的合理化建议且经甲方批准后调整、法律变化或客观条件调整等发生工程变更而增加的投资额，该部分投资额计入政府认可且纳入可行性缺口补助调整范围内的投资额。

20.1.3 乙方应根据本合同约定的计价原则与施工单位签署项目建设施工合同，内容包括建设实施条件、投资规模、工程量清单、工期、双方权利义务和操作流程细节以及其他根据工程项目需要进一步明确的事项。乙方与施工方签订的建设施工合同的内容不应与本合同约定的内容相冲突；建设施工合同约定的要求必须等于或高于本合同约定的内容及要求，否则发生的建设投入不计入确定可行性缺口补助时作为计算基数的项目投资总额。

## 20.2 工程总投资的审计

20.2.1 根据《岳阳市国家建设项目审计监督办法》（岳政办发〔2016〕19号）规定，甲方或其指定机构有权指定专人及第三方中介机构对本项目进行全过程跟踪审计，包括但不限于：设计变更审查、工程签证、隐蔽工程验工计量、项目资金支付、咨询服务采购、重大材料设备采购、招标文件及合同审查、重大事项的商务谈判以及其他与项目总投资有关的事项。在本项目建设过程中，甲方或其指定机构及第三方中介机构有权对本项目实施跟踪审计，乙方及其承包商应有义务权利配合跟踪审计单位的审计工作。若审计过程中甲方发现乙方签署的项目经济签证及计量等与工程总投资相关的资料与实际情况不符或存在弄虚作假情形的，虚报的工程量不计入工程总投资。

20.2.2 甲方有权参与乙方开展材料设备定价、设计变更审查、工程签证、隐蔽工程验工计量、项目资金支付、咨询服务采购、招标文件及合同审查、重大事项的商务谈判以及其他与工程总投资有关的各项工作。

20.2.3 以月度为周期,乙方在当期后次月 28 日前将该期发生的工程成本以月报、季报的形式书面通报甲方,并及时提供工程进度完成情况、工程完成产值、当期产生的费用清单及支付凭据、当期工程变更台账及签证台账、材料设备定价资料、经济合同以及其他涉及项目总投资的会议纪要等资料。

20.2.4 乙方应及时向甲方和有关政府部门提供本项目的完整结算、财务决算及相关档案。在乙方提交资料齐全的情况下,相关政府部门或其委托的有资质的第三方中介机构应按照适用法律及时完成本项目的造价审计和财务决算审计,并分别出具造价审计报告和财务决算审计报告。

## 20.3 工程总投资的确认

### 20.3.1 确认原则

20.3.1.1 项目实际总投资以本合同为依据,以政府审计确定建筑安装工程费、设备购置费、工程建设其他费用、建设期利息、预备费的总和作为最终投资。审计发生的费用如由乙方承担,则计入项目总投资。工程总投资的各项成本费用按本合同第21节 所列计价原则确认。

20.3.1.2 项目出具经审查批准的设计施工图后,乙方应将施工图预算报岳阳市财政局进行全面审查,审查依据上述原则计算,经市财政局审定的施工图预算作为进度支付的控制价。项目总投资以最终审计部门的审计结果为准。

20.3.1.3 甲方应确定专人负责与乙方确认工程总投资，以上人员确定或变更的，甲方应书面告知确定或变更人员的信息包括可确认送达的联系方式。

20.3.1.4 项目无变更的情况下工程总投资由乙方上报后，甲方与第三方造价咨询机构按本合同约定计价原则审核后确认。存在项目变更、漏项等事项时应向甲方进行报批和审批确认。

#### 20.3.2 竣工结算审计方式

20.3.2.1 项目竣工验收后3个月内乙方须严格按照工程档案管理规定办理相关工程资料，并向甲方及相关职能部门进行移交，同时按照工程结算要求向甲方提供全面、真实、准确结算资料。市财政局收到甲方报送的项目竣工结算后，需在六个月内依据本合同、相关计量计价规定及竣工资料完成工程竣工结算评审，其中暂估价、预备费等费用根据计价文件、客观实际依规结算。经审定的工程竣工财务决算作为政府付费的计算依据。

20.3.2.2 在项目竣工验收合格后，由乙方负责编制工程竣工财务决算，并向甲方备案。

20.3.2.3 工程竣工财务决算编制完成后，政府审计机构有权对本项目建设进行竣工财务决算审计。

## 第 21 节 工程投资成本的构成及计价原则

### 21.1 工程投资成本的构成

21.1.1 工程投资成本为各子项目总投资之和。子项目的总投资是指乙方为各子项目的投资建设所发生的且经过甲方确认的全部成本和费用，包括但不限于以下各项费用的总和：（1）前期费用；（2）土地费用（含土地报批费）；（3）建设期利息；（4）建筑安装工程费用；（5）设备购置费；（6）项目建设管理费用；

（7）预备费；（8）其他应纳入投资成本的费用，最终以甲方审定的费用为准。

## 21.2 子项目各项费用与计价原则

### 21.2.1 项目前期费用及相关咨询服务费用

21.2.1.1 项目前期费用及相关咨询服务费用包括但不限于：选址咨询费、可研编制及评估费、水土保持方案编制费、环境影响评估报告、节能评估报告、社会稳定评价报告、地质灾害评估费、工程全过程造价咨询服务费、监理费、工程勘察费、施工图审查费、招标代理服务费、工程质量检测费、PPP咨询、法律咨询、工程保险费、项目财务决算费用以及其他与本项目有关的前期费用等（见附件10）。上述费用均经岳阳市财政部门评审后确认。

21.2.1.2 计价原则：工程勘探设计费以国家、地方规定的取费标准（国家与地方有不同标准的，以地方标准为准）的70%计算。上述其他费用均应在国家、地方规定的取费标准（国家与地方有不同标准的，以地方标准为准）内下浮30%计算，如无取费标准的，以岳阳市财政部门评审为准。费用由乙方承担并计入项目总投资。

21.2.1.3 乙方成立前，由甲方（或政府其他机构）垫付的前期费用及相关咨询服务费用，经双方确认纳入本项目投资成本后，由乙方在其成立后的3个月内向甲方（或政府其他机构）一次性支付。甲方（或政府其他机构）应在乙方成立后向乙方提交相关费用清单、合同及有关凭证。

### 21.2.2 土地费用及建设用地报批费用

21.2.2.1 本项目土地费用包括非经营性用地的征地拆迁补偿安置费用和经营性用地的土地成本。非经营性用地的征地拆

迁补偿安置费用是指为获取基础设施及公共服务工程的建设用地而发生的补偿性成本，包括但不限于征地拆迁费用。经营性用地的土地费用是指为获取物流仓储、批发市场工程的经营性土地使用权而发生的土地成本。

21.2.2.2 建设用地报批费用以及本项目建设用地取得过程中发生的费用，包括但不限于土地管理费、新增建设用地使用费、临时土地使用费、耕地开垦费、防洪保安资金、林地植被恢复费、水土保持费用、耕地占用税及其他建设用地报批相关费用。

21.2.2.3 计价原则：征地拆迁费用在初步设计概算的子项“征地拆迁费用”中列支并在该范围内据实结算。若乙方竞拍经营性地块的竞得价在不超起始价10%范围内，则以竞得价计入项目总投资；其他情况另行协商。

21.2.2.4 建设用地报批费用按照实际发生金额，在经过甲方、乙方共同确认后进入工程投资成本。

21.2.2.5 非经营性用地的征地拆迁补偿安置费用及建设用地报批费，由乙方于其成立后向甲方按第17.3条款规定支付。本款涉及的具体费用发生后，由甲方于3个工作日内应向乙方开具合法的票据。若甲方以收据作为收款凭证，则在甲方向乙方支付可行性缺口补助时，乙方开具与前述等额的合法票据作为收款凭证。

### 21.2.3 建设期利息

21.2.3.1 建设期利息是指乙方为本项目的投资建设进行融资在建设期所发生的经甲方确认的全部财务费用。

21.2.3.2 计价原则：建设期利息的计息基数分为两部分（均不包括资本金部分），其中建筑安装工程费用部分以政府方指定机构评审的月度建安产值为基数，按月度计量并在

下月1日起开始计息;前期费用及相关咨询设计费等工程建设其他费用则以资金发生时间为计息点计息。子项目竣工验收合格日或甲方书面确认的交付使用通知发出之日为子项目建设期利息计息的结束时间。

21.2.3.3 计息年化利率以当期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）上浮20%计算。乙方优先选择岳阳市本地的金融机构获取融资贷款。

21.2.3.4 当建设期延长时，建设期利息的承担原则：由于甲方原因导致建设期延长的，延长期间的建设期利息按本合同约定的原则计算并进入子项目总投资。因乙方原因导致本项目完工迟延的延期时间不计算建设期利息。由于不可抗力原因导致建设期延长的，延长期间的建设期利息由甲乙双方按50%、50%的比例（暂定）合理承担。

#### 21.2.4 建筑安装工程费用

21.2.4.1 本项目各子项目建安工程费用采用工程量清单计价，工程造价由乙方组织编制，交由岳阳市财政部门进行终审。

##### 21.2.4.2 建筑安装工程取费标准

- (i) 《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2014〕113号）、《关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>及<关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定>的通知》（湘建价〔2016〕72号）、《关于执行<湖南省建设工程计价办法>的补充通知》（湘建价〔2014〕35号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）、《2014版<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设

工程消耗量标准>解释汇编（一）》（湘建价价[2016]8号）、《关于增值税条件下机械费除税的说明》（湘建价建〔2017〕41号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知》(湘建价[2018]101)号、《2014版<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>解释汇编（二）》（湘建价[2018]4号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价[2019]47号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程社会保险费计费标准的通知》（湘建价[2019]61号）等有关法律、法规、规章、地方政府文件等规定进行编制,若国家、湖南省、岳阳市出台新的关于工程计价办法和取费标准等相关配套文件,则自该文件或相关解释执行之日起对乙方相应实施的工程部分根据该文件或相关解释计价,此前已完成的工程量仍按原文件规定执行。工程建安费用的投资控制以各子项目批复的初步设计概算为依据分别进行控制。

- (ii) 建筑安装工程按上述计价原则计算,经政府相关部门审定后,执行中标社会资本投标时确定的建安费下浮比例,即建安费下浮比例为5.0%。在相关单项工程竣工日前,前述定额标准发生调整的,未施工的工程按最新的定额标准执行。
- (iii) 主要材料和工程设备因物价波动引起的价格调整,按照湖南省建设厅湘建价[2008]2号文的规定执行(若文件有更新,则按最新文件执行),根据岳阳市建设行政主管部门发布的施工同期



《岳阳建设造价》材料预算价为依据，土建及市政工程单项主要材料预算价格或市场价格涨跌幅度在 $\pm 3\%$ 以内（含 $\pm 3\%$ ），装饰、安装及园林景观工程主要材料预算价格或市场价格涨跌幅度在 $\pm 5\%$ （含 $\pm 5\%$ ）以内，不予调整；超出上述涨跌幅度的主要材料和工程设备，其相对应施工同期《岳阳建设造价》中的预算价与经岳阳市财政局财评中心审定的预算综合单价中明确的有关价格的价差超出上述涨跌幅度的，仅调整超出上述涨跌幅度以外的价差部分。缺项部分按照施工同期《岳阳建设造价》中的材料预算价执行。

- (iv) 人工费的调整按照施工工程量当期湖南省、岳阳市政府主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的有关规定执行。

#### 21.2.5 设备购置费用

21.2.5.1 设备购置费用是指乙方在建设期内为本项目经营性设施正常运营所投入的设备费用。

21.2.5.2 计价原则：本项目设备采购目录（含设备相关参数、技术要求）报甲方书面同意后按政府采购标准进行采购，交由岳阳市财政部门进行审计。

#### 21.2.6 项目建设管理费用

21.2.6.1 项目建设管理费用是指在建设期内为本项目管理所发生的全部费用。

21.2.6.2 计价原则：参照财建〔2016〕504号文件的收费标准及列支范围，总价实行总额控制，依法合规分年度列支。

#### 21.2.7 预备费

21.2.7.1 预备费是指各子项目在建设期内因各种不可预见因素的变化而预留的可能增加的费用。

21.2.7.2 预备费按照工程费用（含建筑安装工程费用和设备购置费）和工程建设其他费用之和的8%计提，并计入子项目的总投资。最终以审计部门的审计结果为依据。

#### 21.2.8 其他应纳入投资成本费用

21.2.8.1 其他费用是指乙方为本项目建设除第21.2.1、21.2.2、21.2.3、21.2.4、21.2.5、21.2.6、21.2.7条款计取的费用之外的其他应计入投资成本的全部费用。包括但不限于城市基础配套设施、施工期环境监测监理费、环境污染防控费、扬尘污染费、临时工程、生产职工培训费、税费。

21.2.8.2 计价原则：根据适用法律，在本项目初设概算批复范围内，其他应纳入投资成本的费用应按甲方确认的实际发生金额计取。

## 第 22 节 设备、材料采购

22.1 本项目所有设备和材料应按设计要求采购，原则上采购一线知名品牌。乙方负责项目设备、材料的采购及供应商的选择。其中乙方采购项目主要设备及材料（包括但不限于电梯、新风空调机组、变压器、高低压开关柜、配电箱、通信设备等，具体待双方共同确认）前应列明清单及相关参数，报甲方书面同意后再进行采购，甲方派人全过程监督参与。

22.2 若因乙方原因造成采购的设备、材料供应不足或质量不达标，导致工程延误、质量缺陷，有关进度日期不予顺延，且乙方按照第25.1条款约定承担相应的违约责任。

## 第 23 节 工程竣工验收

23.1 本项目的竣工验收按岳阳市政府投资项目相关验收办法实行且满足以下要求：

- 23.1.1 本项目建设由甲方负责组织相关政府部门进行竣工验收相关工作，乙方负责准备相关资料。
- 23.1.2 竣工验收标准：岳阳市胥家桥综合物流园一期 PPP 项目竣工验收参照设计文件及行业相关规范及验收标准。竣工验收条件详见附件 7：项目验收清单。
- 23.1.3 竣工验收检测：应由甲乙双方均认可的具备相应检测资质的检测单位对岳阳市胥家桥综合物流园一期 PPP 项目进行竣工验收检测，检测项目按行业相关规范要求进行，检测评定合格，岳阳市胥家桥综合物流园一期 PPP 项目方可进行竣工验收。如检测中有不合格项目，由乙方组织整改，直到检测合格，方可进行验收。
- 23.1.4 按国家省市相关规定，完成竣（交）工验收和备案工作，视为岳阳市胥家桥综合物流园一期 PPP 项目正式完成竣工验收。

## **第五章 完工延误与放弃**

### **第 24 节 甲方导致的延误**

- 24.1 由于甲方未按时完成征地拆迁工作、甲方义务项下的项目审批手续、非经营性用地移交、合作范围内经营性土地达到挂牌出让条件、未积极履行协助义务等行为导致子项目预定开始运营日延误，则有关进度日期和项目合作期应根据第19.7.5条款的约定相应延长。
- 24.2 若甲方导致的延误未超过\_\_\_\_个月，除第24.1条款的约定外，甲方对该等延误造成乙方费用增加的，经财政评审确认后计入项目总投资。
- 24.3 若甲方导致的延误超过\_\_\_\_个月，除有关进度和项目合作期应根据第19.7.5.4、19.7.5.5条款的约定相应延长外，甲方承担第24.2条款约定的费用且应对超过延误期限后乙方因该等延误造成的直接损失进行补偿。

24.4 若甲方导致的延误超过\_\_\_\_个月，仍然因第24.1条款中的原因，造成项目无法继续实施的，乙方有权提出提前终止，按照第47.2.2、47.2.7条款处理。

## 第 25 节 乙方导致的延误

25.1 除第19.7.5.5和第19.7.5.4（i）、19.7.5.4（ii）、19.7.5.4（iv）条款所述情况以外的任何原因造成延误，乙方未能在预定开始运营日投入运营，则视为乙方导致的完工延误。乙方应就任何此等延误向甲方支付第45.3条款约定的违约金。

25.2 任何违约金的支付不应被视为免除或减轻乙方本合同项下的其他义务。

## 第 26 节 放弃

26.1 除第19.7.5.5和第19.7.5.4（i）、19.7.5.4（ii）、19.7.5.4（iv）条款所述情况以外的任何原因，乙方出现下列情况，则视为乙方已放弃本项目，且构成可导致本合同提前终止的乙方违约事件，甲方有权根据第47.2.1条款的约定发出终止意向通知：

26.1.1 书面通知甲方其已终止建设工程，且不打算重新开始施工；

26.1.2 未能在第 19.7.1 条款约定的开工日（该日期可按第 19.7.5 条款推迟）后九十（90）日内开始本项目工程建设；

26.1.3 在导致项目暂停的原因结束后，在仍具备继续施工的条件下，乙方未能在此后三十（30）日内复工；

26.1.4 在建设期内，停止建设工程或者直接或通过施工承包商从本项目场地撤走全部或大部分的工作人员；

26.1.5 未能在预定的本项目开始运营日后（该日期可按第 19.7.5 条款推迟）一百五十（150）日内开始运营。

26.2 如果本项目根据第26.1条款的约定被放弃或被视为放弃，则甲方有权全额提取履约保函。甲方根据本条款提取履约保函的权利不影响其在第48.4条款项下终止本合同的权利。

## 第六章 项目的运营与维护

### 第 27 节 项目的运营期

#### 27.1 项目开始运营条件

27.1.1 项目各子项目完成竣工验收或甲方书面确认的子项目交付使用通知发出之次日起（如两者时间冲突，以时间在前者为准）该子项目进入运营期即开始运营。最后一个子项目进入运营期后，项目即开始整体进入运营期。

27.1.2 项目运营维护所需的审批手续已经完成。

27.1.3 其他需要满足该子项目开始运营维护条件的测试和要求已经完成或具备。

27.1.4 甲方同意开始正式运营。

27.2 若由于甲方的原因（提供用地、规划调整、重大设计变更、前期工作等）导致乙方延迟竣工的，甲方应对已完工部分进行验收，若验收合格后该部分进入运营期。剩余子项目完工后进行验收，验收合格进入运营期。

27.3 项目满足第27.1条款约定的运营条件之日为运营基准日。

27.4 甲方应为项目运营提供道路、供水、供电基本保障条件。

### 第 28 节 项目运营维护范围及内容

28.1 乙方应依据适用法律的规定及本合同的约定负责本项目的日常运营维护工作，并及时完成项目所需的更新改造和追加投资。

28.1.1 为确保项目设施始终处于良好运营状态并能够以安全、连续、稳定的方式提供符合本项目要求的服务，乙方应按照以下要求提供运营维护服务：

- （i）适用法律；
- （ii）行业标准和规范；
- （iii）运营维护和更新手册以及与项目设施有关的设备的制造商提供的一切有关手册、指导和建议；

(iv) 本合同的约定；

(v) 谨慎运营惯例。

28.1.2 本项目的运营维护范围包括：物流仓库及配套停车场；批发市场及配套停车场；充电桩、5G 基站（智慧路灯）、广告牌、园区道路及管沟舱体；物业（运营维护范围以双方根据经批复的设计文件另行签订的补充合同为准）。

28.1.3 日常运营维护包括但不限于本项目范围内所有建筑物、场所、设备的综合管理、秩序维护、清洁卫生、绿化日常养护、园区道路及管沟舱体的维护养护、设备日常运行、保养、维护等；对园区规划设计好的可经营性区域包括但不限于物流仓储、批发市场进行科学的商业策划，统筹定位，统一招商招租。

28.1.4 在项目进入整体运营期之前，由乙方编制项目运营维护方案，载明日常维修、大中修的维修范围、运维标准、定期检查和年度检查及启动大中修的条件，并报甲方书面同意后实施。若非计划外，根据双方认可的检测机构出具的检测报告，需要进行中修、大修的，且中修或大修的原因不是因乙方或中标社会资本方股东原因导致的，其维修工作经甲方书面同意后可由乙方负责，中修、大修事项列入本合同第 32.1 条款约定的计划内暂停运营事项，相关维修费用按 34.3.1.2（ii）、34.3.1.3（ii）约定执行。

28.1.5 乙方有权通过对本项目区域范围内的物流仓库、批发市场、停车场、充电桩、5G 基站（智慧路灯）、管沟、广告牌等经营项目的经营获取经营收入及相关物业管理收入。

28.2 自开始运营日之后第六十（60）日起，乙方应于每月五（5）日前向甲方提交本项目上一月份的运营记录（格式见附件11）。

28.3 乙方应按适用法律或甲方要求向甲方提交全面反映其经营情况各个方面的下列财务报表和其他报表：

- 28.3.1 按适用法律和普遍认可的中国会计制度、准则和惯例编制的经审计的年度财务报表，包括资产负债表、损益表和现金流量表；
- 28.3.2 乙方每月的运营成本表和人工、水、电及其他物料消耗量；
- 28.3.3 甲方可合理要求提供的有关乙方财务状况的其他资料。
- 28.4 本项目的运营维护可由乙方自行承担；经甲方书面同意，乙方可通过公开竞争方式采购有资质和丰富经验的第三方进行运营维护。
- 28.5 乙方的运营维护责任不因乙方将部分或全部维护事务委托给其他运营维护商实施而豁免或解除。
- 28.6 在保障本项目在项目合作期内的安全运营外，乙方应遵守国家、湖南省及岳阳市当地相关职能部门制定的有关安全生产、消防等相关法律、法规和规章，针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险源制定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，且制定的应急预案应征求甲方的意见并经书面同意后实施。
- 28.7 政府相关职能部门和甲方有权不定期对乙方的运营维护服务进行检查。检查和考核中发现的问题，乙方应当及时整改，否则甲方有权提取运营期履约保函项下的相应金额。
- 28.8 如因乙方原因，导致重大安全事故发生，甲方有权提取运营期履约保函项下的全部金额。
- 28.9 甲方有权要求乙方定期公开披露除法律明文规定的可以不予公开的信息之外的项目运营维护相关信息，保障公众知情权，接受社会监督。
- 28.10 项目合作期内，甲方有权根据适用法律组织专家按运营维护手册及相应行业标准对乙方的项目运营维护情况进行中期评估。乙方应予以积极配合，并提供甲方及有关专家合理要求的资料。如果经中期评估发现乙方违反其在本合同下运营和维护项目设施的义务，或者乙方不再具备履行合同的能力，则甲方可就此向乙方发出书面通知，要求乙方在收到书面通知后的三十（30）日或双方商定的合理期限内进行整改。如乙方

在整改期限内整改不到位，乙方应承担相应责任，甲方有权要求乙方根据第三方出具的损失评估进行赔偿。甲方有权从运营期履约保函项下提取该款项。

28.11 乙方运营与维修应将工程质量放在首位，建立、健全质量控制体系，严格检查验收制度，应建立各类管理台帐、填写生产原始记录，严格实行成本核算。

28.12 本项目运营期内，乙方在按本合同约定向乙方或政府方指定机构移交资产之前，在其运营维护范围内承担施工方所履行质保责任之外的本项目的其他维护维修责任，以确保本项目充分满足使用功能。

28.13 在乙方向甲方或政府方指定机构移交资产之前，应根据项目工程类别，按照国家法律、行政规章、适用的技术标准规范对本项目进行维护。

## **第 29 节 运营维护和更新手册**

29.1 乙方应在本合同生效后、项目进入运营期前编制项目运营维护和更新手册（下称“运营维护手册”或“手册”），该手册应载明进行日常维护、定期和年度检查、年度维护的内容、程序、频率计划，正常运营所需的消耗性备品备件和事故抢修备品备件、调整和改进维护安排的程序和计划以及设备更新方案等内容，并在进入运营期前提交甲方审核，甲方有权对该手册提出意见。在双方共同确定该手册后，乙方需要做变更的，均需提交甲方审核，重大变更需公示。

29.2 需要进行运营维护手册之外的维护或修复工作的：如因乙方原因造成的，由乙方承担维护或修复责任，乙方不得主张额外的运营维护服务费；如因不可抗力或其他双方约定由双方共同承担风险的原因造成的，双方共同分担该风险，均不承担对对方的任何违约责任。

29.3 在项目运营期的非计划外进行大中修，若甲乙双方均认可且具有相应检测资质的单位提供的检测结果显示项目需要进行中修、大修的，如因不可抗力或其他双方约定由双方共同承担风险的原因导致中修或大修的，经甲方同意后由乙方负责，根据实际发生的工程量，经甲方确认后纳入



当年运维成本的监审范围，经财评评审后纳入该年度运营维护成本。如因乙方原因导致的中修或大修，由乙方自行承担相关费用。大、中修必须在一个运营年内完成。

29.4 乙方负责进行的中修或大修完成后，甲方可组织按相关规范进行初验，初验合格后报行业主管部门组织竣工验收。

## **第 30 节 技术改造与扩建**

30.1 若未来非因乙方原因导致本项目运营服务标准或适用法律中对新标准的执行或依据甲方要求，需要对项目设施进行的必要技术改造或者扩建，届时双方将根据投资额以及运营成本的变动协商调整服务费，或由甲方通过其它形式予以补贴。

30.2 在需技术改造与扩建之情形下，乙方应根据经相关审批机构审核的初步设计及施工图设计负责技术改造的投资、建设及后续运营，具体投资额以岳阳市相关审计部门对技术改造工程审计后的竣工决算金额为准。

30.3 在改造方案确定的改造或扩建期限内，乙方应尽最大努力确保改造期间对项目运营的影响降到最低。

## **第 31 节 甲方介入运营或维护**

31.1 甲方对项目运营与维护有监督和介入权，包括以下内容：

31.1.1 在不影响项目正常运营的情况下入场检查；

31.1.2 定期获得有关项目运营维护情况的报告及其他相关资料（包括运营维护计划、经审计的财务报告）；

31.1.3 审核乙方拟定的运营维护手册并提出意见；

31.1.4 委托第三方机构开展项目中期评估和后期评价；

31.1.5 在根据本合同进行临时接管的情形下，自行或授权第三方介入项目的运营维护工作。

## 第 32 节 暂停运营

### 32.1 计划内暂停运营

32.1.1 乙方应于运营期第一年 12 月 31 日之前提交第 2 年和第 3 年的年度维护计划，将其重大维护和更新工作通知甲方。此后，每两年提交一次。如果有计划内暂停运营，乙方应提前至少三十（30）日将暂停运营的预定日期通知甲方。甲方应在预定日期之前至少七（7）日前确认批准或不批准提议的计划内暂停运营。

32.1.2 甲方不得无故拒绝计划内暂停运营，但乙方应在可能范围内尽最大努力使得计划内暂停运营的影响减到最小。

32.1.3 乙方提供的通知将包括以下内容：

- （i） 计划内暂停运营的范围和理由；
- （ii） 计划内暂停运营的时间；
- （iii） 恢复正常运营的大约时间。

### 32.2 计划外暂停运营

32.2.1 除计划内暂停运营以外，乙方如在任一运营日发生运营维护范围内全部或部分停止运营的情况，则视为计划外暂停运营。

32.2.2 如果有计划外暂停运营，乙方应立即通知甲方，解释计划外暂停运营的原因以及提出更正计划外暂停运营的实施方案，并应尽最大努力使得计划外暂停运营的影响减到最小。乙方应尽其最大努力在发生计划外暂停运营后二十四（24）小时内恢复正常运行。如因乙方原因造成，乙方还应承担有关责任并赔偿由此造成的相关损失。

32.2.3 如果暂停运营时间预期超过二十四（24）小时，则乙方应考虑甲方关于处理计划外暂停运营的建议或意见。

32.2.4 如果必要的更改措施预期需要超过四十八（48）小时，乙方应通知甲方。

32.2.5 如果在十（10）个工作日内乙方不能恢复本项目的正常运营，甲方有权根据第 46.1 条款的约定启动临时接管程序。临时接管的程序和期间的费用根据第 46.2 条款和第 46.4 条款的约定执行。

## 第七章 收入和付款

### 第 33 节 乙方的收入

33.1 乙方的收入包括：

33.1.1 甲方按照本合同约定支付的可行性缺口补助。

33.1.2 其他经营收入。

33.2 可行性缺口补助是指当项目的使用者付费不足以满足项目投资成本回收、运营维护成本和合理回报时，由甲方从岳阳市本级一般公共预算中给予财政补贴，并将政府支出责任列入岳阳市本级年度财政预算、中期财政规划。

其中：当年应付的可行性缺口补助=（当年可用性服务费+当年运营维护服务费）×绩效考核系数-当年使用者付费。具体“绩效考核系数”见附件6：绩效考核办法。

33.2.1 可用性服务费为甲方根据绩效考核结果就乙方提供符合质量要求的本项目建设工程而支付的费用。其计算公式按本合同第 34.2.1 条款执行。

33.2.2 运营维护服务费是指甲方根据绩效考核结果就乙方提供运营、维护服务并使之达到约定的标准、要求而支付的费用。其计算公式按本合同第 34.3.1 条款执行。

33.2.3 使用者付费是指乙方就经营物流仓库、批发市场、停车场、充电桩、5G 基站（智慧路灯）、管沟、广告和物业管理等经营性收入。其计算公式按本合同第 34.4.1 条款执行。

33.2.4 本项目范围内各子项目应按照本合同约定以子项目为单位进行验收，确认子项目实际投资额。若子项目已经开始运营但项目未进入整体运营期前，甲方仅对完成竣工验收且进入运营期运营的子项目进行绩效考核，根据考核结果支付当年运营补贴。除本合同另有约定外，整体运营期开始前甲方不支付可用性服务费。但因甲方原因导致建设期延误的，自合同生效日起满3年且已完工部分经竣工验收合格后本项目进入整体运营期。

## 第34节 可行性缺口补助的计算及调整机制

### 34.1 中标结果

经公开招标，中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）为本项目的中标社会资本方，在其投标文件中，其报价情况如下：

- (i) 施工图预算中的建安费下浮率：**【5.0】%**；
- (ii) 项目可用性服务费年投资回报率：**【7.0】%**；

### 34.2 可用性服务费

#### 34.2.1 可用性服务费的计算

34.2.1.1 在各子项目竣工验收合格，且进入整体运营期后，甲方应根据绩效考核的结果对乙方支付可用性缺口补助。甲方应根据绩效考核的结果对乙方所提供的建设工程使用支付可用性服务费。每个运营年甲方应支付给乙方的可用性服务费等于以各子项目总投资为技术计算出的可用性服务费之和，具体计算方式见附件9：可用性服务费的测算和调整机制。

#### 34.2.2 可用性服务费的调整

34.2.2.1 若项目进入整体运营期，部分子项目未完成竣工决算前，甲方以各子项目的施工图预算为基础，根据第34.1条款的中标结果以及附件9所示计算方法等测算甲方应支付初始年的每年可用性服务费基数。当所有子项目竣工决算完成后，正常年可用性服务费支付是对前面“初始年可用性服务费”进行一次性的“多退少补”。

34.2.2.2 若在建设期内，乙方因本项目获取的国、省级用于建设期补助资金，应从最终甲方审定的项目总投资中扣除该部分的补贴。合作期内，乙方可获取因本项目引起的招商引资奖励、专项奖补资金及税收优惠政策。合作期内，乙方可利用本项目享受招商引资奖励、专项奖补资金及税收优惠政策。

34.2.2.3 当政府方财政支付能力可承受时，在满足绩效考核的情况下，甲方可支付多于当年应付可用性服务费的付费额。此时，从甲方未付的各子项目可用性服务费现值（折现率为根据附件9：可用性服务费的测算和调整机制调整，此时的年投资回报率）之和中扣除甲方支付的多于当年可用性服务费的部分，以此为总投资基数，再根据附件9：可用性服务费的测算和调整机制中的计算方式计算剩余运营期每个运营年的可用性服务费，从而可得剩余运营期每个运营年的可行性缺口补助。

34.2.2.4 当政府方财政支付能力可承受时，在满足绩效考核的情况下，甲方可缩短可用性服务费的付费周期。甲方提出缩短可用性服务费的付费周期后，以此时甲方未付的各子项目可用性服务费现值（折现率为根据附件9：可用性服务费的测算和调整机制调整，此时的年投资回报率）之和为总投资基数，再根据附件9：可用性服务费的测算和调整机制中的计算方式计算剩余运营期每个运营年的

可用性服务费，从而可得剩余运营期每个运营年的可行性缺口补助。

34.2.2.5 若在运营期内，5年期以上贷款市场报价利率（LPR）上下浮动不超过0.5个百分点，则利率变动风险由乙方承担，如上下浮动超过0.5个百分点，则通过调整投资回报率的方式解决，调整的具体办法详见附件9：可用性服务费的测算和调整机制。

### 34.3 运营维护服务费

#### 34.3.1 运营维护服务费的计算

34.3.1.1 甲方应于每年绩效考核前确认当年运营维护费，在各子项目竣工验收合格，且进入整体运营期后，根据绩效考核的结果，对乙方提供运营、维护服务并使之达到约定的标准、要求而支付运营维护服务费。运营维护服务费包括基础设施及公共配套设施的运营维护服务费和经营性项目的运营维护服务费。

#### 34.3.1.2 基础设施及公共配套设施的运营维护服务费

- (i) 运营维护成本范围：合作范围内的园区道路、景观工程、管沟舱体等基础设施及公共配套设施的日常运营维护费用、设施设备更新改造费用（如有）、管理费、保险费、相关税费及其他经双方认可应纳入运营维护成本的内容；运营维护服务费的单价参照岳阳市的同类型项目运营维护标准计取。
- (ii) 监审机制：第一年运营年据实结算。在项目第一个运营年结束前1个月，由具有相应资质的中介机构对项目的运营维护服务费进行第一次监审，甲乙双方以此监审结果协商确定此后每两年的基础设施及公共配套设施运营维护服务费的包干价，并报岳阳市财政部门审核确认。之后每奇数运营年（最后一个运营年是奇数运营年的除

外)进行成本监审,并由甲乙双方协商确定未来两年的运营维护服务费的包干价,报岳阳市财政部门审核确认。若非乙方或中标社会资本方施工原因造成的,则大中修费用计入当年运营维护服务费。

#### 34.3.1.3 经营性项目的运营维护服务费

- (i) 运营维护成本范围:合作范围内的物流仓储建筑、批发市场建筑、物流园配套经营性设施等经营性项目的设施设备更新改造费用(如有)、常规维护费、设备保养费、管理费、招商(推广)费、保险费、相关税费及其他经双方认可应纳入运营维护成本的内容;
- (ii) 监审机制:第一年运营年据实结算。在项目第一个运营年结束前1个月,由具有相应资质的中介机构对项目的运营维护成本进行第一次监审,甲乙双方以此监审结果协商确定此后每两年的经营性设施运营维护服务费的包干价,并报岳阳市财政部门审核确认。之后每奇数运营年(最后一个运营年是奇数运营年的除外)进行成本监审,并由甲乙双方协商确定未来两年的运营维护服务费的包干价,报岳阳市财政部门审核确认。
- (iii) 建设期发生的招商(推广)费以审计审定为准,根据绩效考核结果计算实际支付金额后一并纳入第一年经营性项目的运营维护服务费。
- (iv) 如未能在上述规定的时间内协商确定经营性子项目的运营维护服务费的包干价,双方应按照本合同约定的争议解决机制进行解决,争议期间的经营性子项目的运维成本金额由甲乙双方据实结算。

#### 34.3.2 运营维护服务费的调整

- 34.3.2.1 若子项目已经完成竣工决算但项目未进入整体运营期前,甲方仅对完成竣工决算且进入运营期运营的子项目

进行绩效考核，并按监审机制确定的运营维护成本、使用者付费计算相应费用即当年运营补贴=当年运营维护服务费，绩效考核结果与当年运营补贴挂钩，挂钩比例参考附件6。

34.3.2.2 在运营期内，如政府或甲方对第28节 条款中关于运营维护范围、内容、标准或方式的描述重新约定或者划分或者出台相关法律法规进行调整的话，则基础设施及公共配套相关的运营成本仍按照岳阳市财政运营维护补偿标准执行，经营性项目的运营成本则根据监审机制进行相应调整。

34.3.2.3 与项目运营维护相关的设施设备如需大、中修则参照第29.3条款约定的程序执行。

## 34.4 使用者付费

### 34.4.1 使用者付费的监审机制

34.4.1.1 整体运营期第一年使用者付费基本金额为【4135.87】万元 $\times$ （当年实际整体运营天数/365天），若当年实际运营天数少于（含）90天的，则并入次年，次年使用者付费基本金额为【4135.87】万元 $\times$ （当年实际整体运营天数/365天）+第二年使用者付费的基本金额。

34.4.1.2 在整体运营期奇数年结束前1个月，由甲乙双方共同认可的具有相应资质的中介机构对使用者付费的实际金额进行监审，双方根据监审结果协商核定未来两个运营年每年使用者付费的基本金额，以此作为计算未来两年可行性缺口补助的基数。基本金额确定方式为：第一次使用者付费基本金额核定方式为：核定后的第一年使用者付费实际金额 $\times$ （1+增长率）；第二次及以后的使用者付费基本金额的核定方式为：核定后的前两年使用者付费实际金额的平均值 $\times$ （1+增长率）。增长率的取值方式



为：当入驻率 $<50\%$ 时，增长率取 $10\%$ ；当 $50\%\leq$ 入驻率 $<75\%$ ，增长率取 $5\%$ ；当入驻率 $\geq 75\%$ 时，增长率取 $1\%$ 。若实际增长率与上述原则确定的增长率出现偏差超过 $\pm 2\%$ ，双方协商核定下一周期的增长率。

34.4.1.3 如未能在上述规定的时间内协商确定使用者付费基本金额，双方应按照本合同约定的争议解决机制进行解决，争议期间的使用者付费金额按上一次监审确定的基本金额作为当年可行性缺口补助计算基数。待争议解决后，再下一个运营年支付可行性缺口补助是按“多退少补”原则进行调整。

#### 34.4.2 使用者付费收入分摊分享机制

34.4.2.1 为充分培育使用者付费项目的人气和招商热度，在项目合作期内设置使用者付费收入分摊分享机制。

34.4.2.2 使用者付费收入分摊分享机制条件：

- (i) 整体运营期第一年（指运营年）的园区入驻率指标为基准值。备注：入驻率=园区入驻企业租用的建筑面积/园区可供出租的总建筑面积。
- (ii) 与上年相比，园区入驻率增加 $5\%$ 且当年园区入驻率低于 $70\%$ （不含本数）时，该年触发使用者付费收入的分摊机制。若当年园区入驻率超过 $70\%$ （含本数），则该年触发使用者付费收入的分享机制。若园区入驻率没有增加 $5\%$ ，原则上不触发使用者付费收入的分摊分享机制，即乙方获得的使用者付费收入是按第34.4.1条款约定的使用者付费基本金额。待项目建成进入运营期后，任一方认为确有必要对第34.4.2.2条（II）款涉及的相关比例指标进行调整，由甲乙双方协商一致后按程序报上级部门审定。
- (iii) 使用者付费收入的分摊分享机制采用累进叠加制。使用者付费分摊分享机制的情形如下：

表 1：培育期使用者付费分摊机制

区间	分摊机制
实际金额 $\leq 50\% \times$ 基本金额	小于 50%部分政府承担 60%。
$50\% \times$ 基本金额 $<$ 实际金额 $\leq 80\% \times$ 基本金额	大于 50%，小于 80%部分政府承担 50%。
$80\% \times$ 基本金额 $<$ 实际金额	政府不承担亏损

情形 1：基本金额为 10 亿，实际金额为 4 亿，则政府承担金额= $(10 \times 50\% - 4) \times 60\% + (10 \times 80\% - 10 \times 50\%) \times 50\% = 2.1$  亿，即政府方承担 2.1 亿。

情形 2：基本金额为 10 亿，实际金额为 6 亿，则政府承担金额= $(10 \times 80\% - 6) \times 50\% = 1$  亿，即政府方承担 1 亿。

表 2：成熟期使用者付费分享机制

区间	分享机制
实际金额 $\leq 120\% \times$ 基本金额	政府不享有分成
$120\% \times$ 基本金额 $<$ 实际金额 $\leq 150\% \times$ 基本金额	大于 120%，小于 150%部分政府享有 50%。
$150\% \times$ 核定金额 $<$ 实际金额	大于 150%部分政府享有 60%。

情形 3：基本金额为 10 亿，实际金额为 18 亿，则政府分享金额= $(18 - 10 \times 150\%) \times 60\% + (10 \times 150\% - 10 \times 120\%) \times 50\% = 3.3$  亿，即政府方分享 3.3 亿。

情形 4：基本金额为 10 亿，实际金额为 14 亿，则政府承担金额= $(14 - 10 \times 120\%) \times 50\% = 1$  亿，即政府方分享 1 亿。

#### 34.4.3 其他调整事项

- (i) 由于不可抗力和非乙方原因（包括胥家桥综合物流园项目范围内的规划调整、配套工程建设对乙方运营有实质影响）导致的在一个整体运营年内项目使用者付费实际金额低于当期使用者付费基本金额的 80%，可由双方共同协商调整使用者付费的基本金额。
- (ii) 政府的超额收益分享金额可用于支付政府的可行性缺口补助。
- (iii) 甲方确保将其应承担的分摊金额纳入岳阳市政府年度财政预算，随当年可行性缺口补助一同支付。

### 34.5 其他调整事项

- (i) 若当年度乙方利用本项目获取了其他相关政府补贴,或因享受税费优惠政策使得乙方减免税费的,应予以抵减相同数额的可行性缺口补助的付费额。

## 第 35 节 绩效考核

- 35.1 本项目在建设期内由甲方负责根据工程质量、工期进度情况、安全生产、环境保护对乙方进行绩效考核。若未达到相关标准,甲方可依据本合同相关约定提取乙方提交的建设期履约保函中的相应金额。具体考核标准见附件6。
- 35.2 本项目从首个子项目进入运营期开始由甲方负责对乙方的运营维护范围内的运营维护状况进行考核。项目未进入整体运营期前,子项目的绩效考核结果与当年运营补贴挂钩。待项目进入整体运营期后,次年开始的第一个月结束前完成考核评分,绩效考核的结果与当年运营补贴挂钩。项目整体进入运营期后,甲方根据当年绩效考核的评分结果与可用性服务费及运营维护服务费挂钩。具体考核标准见附件 6。
- 35.3 本项目在项目移交期间进行移交绩效考核,移交的考核结果与移交履约保函挂钩。具体考核标准见附件 6。

## 第 36 节 可行性缺口补助的支付

- 36.1 各子项目自完成竣工验收之日次日起进入运营期且项目进入整体运营期后,甲方按照当年运营期绩效考核结果向乙方支付可行性缺口补助。各子项目的可行性缺口补助,采用“一年两次”付费方式,即当年7月付当年应付费用(绩效考核系数100%计算)的60%;按照本合同第36.4条款约定,根据当年运营期绩效考核结果计算全年应付费用,扣减当年7月份已支付费用后,次年支付剩余费用或扣回超结费用。
- 36.2 项目应在进入整体运营期后第二个运营年的开始的第一个月内完成绩效考核工作,该工作完成后即视为整体运营期第一年的支付周期结束,乙方可提交“初始年的可行性缺口补助申请书”。

- 36.3 正常年可行性缺口补助的支付：乙方向甲方提交“可行性缺口补助付款申请书”应符合以下条件：（1）项目整体竣工验收合格；（2）所有子项目工程决算和竣工决算审计工作完成；（3）绩效考核完毕。根据正常年可行性缺口补助计算结果，对以前年度累计支付的“初始年可行性缺口补助”一次性“多退少补”。
- 36.4 乙方应当在每个支付周期结束后十（10）日内，按照本合同约定条款计算可用性服务费、运营维护服务费或政府补贴的金额，并向甲方书面提交“可行性缺口补助付款申请书”及相应证明资料，以便甲方能够核实上述计算结果。甲方应在收到乙方提交的申请之日起十（10）内完成复核，逾期未完成复核，则视为无异议。甲方对付费金额无异议的，应于收到乙方向其递交“可行性缺口补助付款申请书”后的30日内向乙方进行付款。
- 36.5 最后一笔可行性缺口补助的支付：乙方应于最后一笔的付费日向甲方书面提交“可行性缺口补助付款申请书”及相应证明资料，相应金额为乙方应得的最后一笔可行性缺口补助的一半，乙方于运营期满前30日向甲方书面提交剩下的一半“可行性缺口补助付款申请书”及相应金额的合法票据。
- 36.6 如果甲方对“可行性缺口补助付款申请书”有异议的，乙方应当对甲方提出的异议给予合理解答，双方应为解决异议进行协商，协商期自甲方提出异议之日起七（7）个工作日或按双方约定的更长期间。
- 36.7 甲方如未按时支付可行性缺口补助，乙方可向甲方发出催告付款通知书。甲方收到乙方通知书后十（10）个工作日内仍不能按要求付款的，可与乙方协商签订延期付款协议，经乙方同意后可延期支付，但甲方应为此支付违约金。
- 36.8 由甲方通过采购选定具有相应资质的中介机构承担可行性缺口补助的相关审计、监审、绩效评价等工作。相关采购费用和中介机构的服务费用由乙方承担，据实计入运营维护成本。首次采购在项目整体进入运营期的6个月内完成。

## 第 37 节 可行性缺口补助的来源及安排

37.1 岳阳市财政局在编制年度预算和中期财政规划时，应将向乙方支付的可行性缺口补助纳入预算统筹安排，保障按时支付。

# 第八章 项目移交

## 第 38 节 移交范围

38.1 项目合作期满且甲方应付金额已全部支付完毕后，乙方应在移交日在无偿、完好、能正常使用、无负债、无设定抵押担保的条件下移交本项目所有资产、相关资料及附属在这之上的所有权益，包括：

- (i) 项目范围内所有不动产及其附属物；
- (ii) 与项目相关的所有甲方已付费的设备、设施等动产及其附属物；
- (iii) 项目相关的所有手册、图纸和技术资料文件等（包括竣工验收资料和运营维护资料等）；
- (iv) 所有尚未到期的保证、保险、保修和其他合同的利益（只要这些是可以转让的）；
- (v) 为转移项目资产的所有权所需的文件；
- (vi) 甲方或指定机构合理要求的其他物品与资料。

上述移交不应附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应在移交日前由乙方全部清偿或赔偿完毕。

### 38.2 项目合作期届满的移交程序

38.2.1 不迟于项目合作期期满前十二（12）个月，甲方（或其指定机构）与乙方应成立项目移交工作小组，由双方各派出三（3）名授权代表组成。移交小组应在双方同意的时间举行会谈并商定项目设施移交的详尽程序和按照第 38.1 条款约定的移交范围的详细清单。此外，甲方的工作组成员有权依据本合同约定对项

目的移交予以验收。

38.2.2 乙方应确保在移交时项目处于良好运营和维护状态，以便保证项目的继续运营和服务提供质量。不迟于项目合作期期满前六（6）个月，移交小组应聘请具有相应检测资质且行业主管部门和本合同双方均认可的单位根据当期相关行业技术标准文件对本项目进行全面检测及评定。根据相关质量检验评定标准，项目达到合格标准的可进行项目移交；无法达到合格标准的，乙方应于移交前完成修缮工作，并自行承担修缮费用及逾期完成移交造成的额外运营维护成本等（如有）。

### 38.3 风险转移

38.3.1 乙方承担移交日前项目资产的全部或部分损失或损坏的风险，除非损失或损坏是由甲方或其指定机构或其人员的过错或违约以及不可抗力所致。甲方承担移交日起项目资产的全部或部分损失或损坏的风险。

38.3.2 项目合作期结束前，乙方应将其享有的施工单位对本项目设施的保修承诺转移至甲方。在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应承担维修费用并履行保修义务。

### 38.4 移交费用

甲方（或其指定机构）及乙方各自承担因为移交发生的费用和支出。

### 38.5 移交缺陷责任期

项目移交完成后，移交缺陷责任期为一年，乙方应按本合同第39节 规定按时提交移交履约保函。若在移交缺陷责任期内发生质量问题（非乙方原因除外），乙方应自行承担维修费用并履行保修义务，否则甲方将从移交履约保函中扣除。

38.6 除非双方另有协议，乙方应于移交日之后三十(30)天内，自费从场地移走与本项目运营维护无关的物品，不包括移交清单所列的项目设备、备品备件、技术资料或者项目设施营运和维护的必需物品。如果乙方在上

述时间内没有移走这些物品，甲方在通知乙方之后，可以移走并将物品转运至适当的地点以便安全保管。乙方应承担搬移、运输和保管的合理费用和风险。

38.7 乙方在与第三方签订运营维护合同、设备合同及其他合同时，应尽量使该合同的有效期届满日不超过本项目合作期限届满日。

如在移交日期前，乙方签订的运营维护合同、设备合同及其他合同在本项目合作期届满后仍为有效的，则乙方应在该合同签订前报经甲方同意。未经甲方事先书面同意的，由乙方承担相应责任。

38.8 如果乙方未能履行第38.1条款至第38.7条款约定的义务，甲方有权提取履约保函。

## 第九章 履约保函

### 第39节 履约保函的出具

39.1 甲乙双方确认，根据招标文件的规定，乙方应向甲方提交履约保函，履约保函为：银行出具的履约保函，履约保函的格式见附件8。

39.2 履约保函分为建设期履约保函、运营期履约保函和移交履约保函。其中，建设期履约保函金额为伍仟（5000）万元，自项目公司成立后10个工作日内提交，有效期至竣工验收之日（备注：所有工程项目完工投入使用并完成竣工验收手续且乙方已按相关合同约定付清应付的工程费用）且乙方出具运营期履约保函止。运营期履约保函金额为壹仟（1000）万元，在本项目完成竣工验收之日前提交，有效期至乙方出具移交履约保函止。移交履约保函金额为壹仟（1000）万元，在项目合作期结束前三年提交，有效期至项目合作期结束后满一年。

39.3 若乙方未能按照本合同第39.2条款的约定提交建设期履约保函，甲方有权不退还中交投资有限公司（联合体牵头人）、中交投资南京有限公司（联合体成员）、中交第四公路工程局有限公司（联合体成员）、中交水运规划设计院有限公司（联合体成员）、北斗航天卫星应用科技集团有限公司（联合体成员）提交的投标保证金。

39.4 若甲方在项目合作期内根据本合同的约定提取履约保函项下的金额,乙方应在十五(15)个工作日之内重新出具履约保函,其履约保函金额为第39.2条款中约定的金额。

39.5 采取银行向甲方出具见索即付不可撤销的履约保函的方式,受益人为甲方,且根据银行的相关要求按时进行替换,乙方应保证项目合作期内履约保函的连续性。

## **第 40 节 履约保函的退还**

40.1 在本项目所有子项目完工投入使用并完成竣工验收手续后,则视为乙方已形成固定资产形式的履约担保物,且乙方已按相关合同约定付清应付的工程费用。则在乙方提交运营期履约保函后的10日内,甲方向乙方退还建设期履约保函。甲方不负担履约保函的一切费用及利息。

40.2 在本项目合作期满前三年,在乙方提交移交期履约保函后的10日内,甲方向乙方退还运营期履约保函。甲方不负担履约保函的一切费用及利息。

40.3 在本项目合作期结束满一年后的10日内,甲方向乙方退还移交履约保函。甲方不负担履约保函的一切费用及利息。

# **第十章 保险**

## **第 41 节 购买和维持保险义务**

41.1 乙方承担购买和维持保险的相关义务,具体包括:

41.1.1 在整个项目合作期内,乙方确保购买了本合同约定的必须购买的保险且购买的保险有效;

41.1.2 督促保险人或保险人的代理人在投保或续保后尽快向政府提供保单复印件等保险凭证,以证明乙方已按合同规定取得有效保单并支付保费;否则,甲方有权购买这类保险,该保险费用由甲方兑取保函或从政府可行性缺口补助付费中扣除相应金额;

41.1.3 如果乙方没有购买或维持本合同第 43 节 约定的保险,则由甲



方先行书面告知，乙方需在【】日内书面回复。若乙方【】日后无书面回复解释，则甲方可以投保该项保险，并从履约保函项下扣抵其所支付的保费或要求乙方偿还该项保费；

41.1.4 向保险人或保险经纪人提供完整、真实的项目可披露信息；

41.1.5 在任何时候不得做出或允许任何其他人做出任何可能导致保险全部或部分失效、可撤销、中止或受损害的行为；

41.1.6 当发生任何可能影响保险或其项下的任何权利主张的情况或事件时，乙方应立即书面通知甲方；

41.1.7 尽一切合理努力协助甲方或其他被保险人及时就保险提出索赔或理赔。

## **第 42 节 保单要求**

42.1 以甲方及甲方指定的机构作为被保险人进行投保；

42.2 未经甲方书面同意，乙方不得对保险合同的重要条款做出实质性变更；

42.3 在取消保单、不续展保单或对保单做重大修改等事项发生时应提前向甲方发出书面通知并征得其同意。未经甲方同意，乙方不得取消保单、不续展保单或对保单作重大修改，重大修改包括对保险范围、责任限制以及免赔范围等做出的实质性变更。

## **第 43 节 必须购买保险的种类**

43.1 项目合作期内，乙方必须按合理和符合行业惯例的原则，以合理价格和商业上可接受的条款，自费购买和维持保险。必须购买的保险险种包括但不限于建筑工程一切险、安装工程一切险、建筑施工人员团体意外伤害保险、第三者责任险和适用法律要求的其他强制性保险。以上相关费用计入本项目投资成本。乙方购买运营期财产一切险、第三者责任险、机器故障损坏险和其它通常的、合理的或为本项目融资或适用法律要求的强制性保险等，相关费用计入本合同第 34.3.1 条所包含的运营维护服务费。

## 第十一章 不可抗力

### 第 44 节 不可抗力

#### 44.1 不可抗力的内容

44.1.1 战争、敌对行动（不论宣战与否）、入侵、外敌行为；

44.1.2 动乱、恐怖主义；

44.1.3 战争军火、爆炸物资、电离辐射或放射性污染，但可能因乙方使用此类军火、炸药、辐射或放射性引起的除外；

44.1.4 自然灾害，如雷电、地震、飓风、严重水灾、台风或火山活动；

44.1.5 地质变动、地表沉降；

44.1.6 如发生甲方不可控的政策调整、变更且非乙方原因整改不到位导致项目被清退出全国 PPP 综合信息平台项目管理库，由双方根据届时法律法规另行协商解决。

44.1.7 发生瘟疫或大规模流行性疾病；

44.1.8 全国性地区性或行业性罢工、非本合同任一方责任导致的游行、示威等社会事件；

#### 44.2 不可抗力事件的影响

44.2.1 当合同生效日之后发生的不可抗力事件完全地或部分地阻碍一方履行其在本合同项下的义务时，可在不可抗力事件的影响范围内，根据各方另行达成的补充协议全部或部分免除或调整该方在本合同项下的相应义务。

44.2.2 当不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续九十(90)天以上时，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者终止本合同。如果自不可抗力发生后一百八十(180)天之内双方不能就继续履行的条件或终止本合同达成一致意见，任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本合同。

44.2.3 发生不可抗力时，除本合同另有规定外，双方应各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

44.3 一方因不可抗力不能履行本合同的，应当及时通知另一方，尽可能采取合理措施以减轻可能给双方造成的损失。

44.4 本合同生效后，若任何本项目适用的法律发生颁布、修改、废除或重新解释，按新的法律规定执行。

44.5 如发生非岳阳市人民政府导致的征收征用及甲方不可控的适用法律调整或变更等，由双方根据届时的法律法规另行协商解决。

## **第十二章 违约责任、合同变更、解除和终止**

### **第 45 节 违约责任**

#### **45.1 一般违约**

45.1.1 甲、乙双方应严格履行各自在本合同下的义务，如果任何一方违反本合同的约定，则构成违约。违约方应承担违约责任，向守约方赔偿损失。

#### **45.2 连带责任**

45.2.1 中标社会资本方各方主体之间对任何一方未按照本合同约定履行义务产生的各项违约承担连带责任。

#### **45.3 违约罚则**

45.3.1 若由于乙方原因，项目土地费用（含土地报批费）、项目前期费用及相关咨询服务费用、项目建设管理费等费用未能按本合同约定时间足额到位或支付，或项目资金到位情况未能满足建筑安装工程费支付需求的，甲方有权书面催告乙方要求乙方限期整改；乙方在该期限内未整改到位的，甲方提取履约保函用于支付上述费用。

45.3.2 乙方项目经济签证及计量等与项目总投资相关的资料与实际情况不符或存在弄虚作假等情形的，虚报的工程造价不计入项目

总投资，且甲方有权按照虚报的工程造价的10%向乙方计取违约金。

45.3.3 若因第 24.3 条款或第 25.1 条款约定的情形导致项目未能在本合同第 19.7.1 条款约定的时间前完成竣工验收，则守约方有权向违约方计取违约金，违约金金额为每日10万元。违约方在本条款违约事项下的违约金总额不超过本项目经批复可研总投资（不含海泰路投资）的5%。

45.3.4 若由于违约方原因导致项目整体完成竣工验收逾期天数超过 180 天，则视为严重违约事件，守约方有权根据本合同第 47.2.1 条款、第 47.2.2 条款提出提前终止合同。

45.3.5 若由于乙方原因导致子项目质量未达到竣工验收一次合格的，乙方应整改合格，若同一子项目连续两次竣工验收不合格的，则甲方有权向乙方计取违约金，甲方有权根据本合同第 47.2.1 条款提出提前终止合同，并计取违约金金额（违约金=经审定的子项目建筑安装工程费×1%）。

45.3.6 若由于乙方原因导致连续三（3）年绩效考核不达标且在合理期限内未能有实质性改进的，甲方有权对乙方运营能力重新审定，并有权根据第 47.2.1 条款提出提前终止合同。

45.3.7 若甲方不能在本合同约定时间内向乙方支付政府应付金额，则甲方除正常支付应付未付的政府应付金额外，还应向乙方支付违约金：违约金以应付未付的政府应付金额为基数，按当期 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上浮 20% 计算。甲方在本条款违约事项下的违约金总额不超过应付未付可用性服务费的30%。若甲方逾期支付天数超过 180 天，且未与乙方达成延期付款协议，则视为严重违约事件，乙方有权根据本合同第 47.2.2 条款提前终止合同。

45.3.8 如未按本合同第 19.9.3 条款要求整改时限整改到位，则追究乙方相应的违约责任，要求乙方支付违约金，违约金根据实际情况按造成损失的 5% 至 10% 计算，最低为5000 元。如检查或检测中发现存在工程不合格情况，由乙方承担相应检测费用。

45.3.9 若由于乙方原因导致项目出现重大过失导致项目停止，则按本合同第 28.8 条款及第 46.1.1 条款则追究乙方相应的违约责任。

#### 45.4 违约金的支付

45.4.1 乙方应承担的违约金可在甲方向乙方支付可行性缺口补助时进行扣减，不足部分从履约保函中提取。

45.4.2 甲方应承担的违约金可在下一次向乙方支付可行性缺口补助时一并支付。

### 第 46 节 临时接管

#### 46.1 临时接管的适用情况

46.1.1 本项目的临时接管原则上指合作范围内单个或多个项目的临时接管，乙方在合作期限内有下列行为之一的，甲方有权责令其限期改正，逾期不改的，甲方或政府指定的其它机构有权对合作范围内的单个或多个项目实施临时接管：

- (i) 擅自转让、出租、建设运营维护权的或未经甲方允许擅自将建设运营维护权予以质押的；
- (ii) 擅自以出售、转让、出租、抵押等方式处置项目设施，或在项目设施上设置其他权利限制的，导致本项目不能正常运营的；
- (iii) 擅自以承包经营、挂靠等方式变相转让建设运营维护权的；
- (iv) 因管理不善，发生重大质量、生产安全事故的，导致单个或多个项目不能正常运营的；
- (v) 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，导致单个或多个项目不能正常运营的；
- (vi) 擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益和公共安全的；
- (vii) 有项目存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的；

- (viii) 其他行为威胁公共产品和服务持续稳定安全供给的；
- (ix) 危及国家安全和重大公共利益的；
- (x) 法律法规规定应当由政府或行业主管部门临时接管或介入项目运营的乙方其他违约情形。

46.1.2 虽然乙方不存在本合同项下的违约行为，但如发生如下情形，甲方或政府指定的其它机构有权对本项目中单个或多个项目实施临时接管：

- (i) 存在严重危及人身健康安全、财产安全或环境安全的重大风险；
- (ii) 发生紧急情况，政府方合理认为该紧急情况会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染；
- (iii) 法律法规规定应当由政府或行业主管部门临时接管或介入项目运营的其他情形。

#### 46.2 临时接管的程序

46.2.1 本项目在项目合作期内出现第 46.1 条款所列事项，甲方有权启动临时接管程序。

46.2.2 启动临时接管程序前，甲方应向乙方出具书面文件，书面通知文件中应包括启动临时接管程序的原因、临时接管单位，以及正式开始临时接管的时点。

46.2.3 在甲方自行或授权其他机构对乙方进行临时接管的期间，乙方应根据甲方要求，针对导致临时接管的事项提出相应的解决方案，并在其规定时间内进行整改。

46.2.4 甲方有权在决定临时接管之日起临时接管项目运营维护，并指定第三方临时提供本合同项下的运营维护服务。临时接管持续超过九十（90）天，甲方有权提前终止本合同。

#### 46.3 临时接管期间双方的权利义务

在临时接管情况下，乙方应无条件服从甲方或其指定机构接收或接管

本项目的所有指令、命令，临时接管期间甲方或其指定机构负责在接管范围内组织正常运营维护工作，乙方应当在甲方或其指定机构临时接管前善意履行看守职责，并继续履行相应义务，维持正常的服务，并应保证在甲方或其指定机构对本项目实施临时接管期间向甲方提供正常运营本项目所需的备品配件及资料；

#### 46.4 临时接管期间的费用

项目临时接管期间所产生的费用，包括保险费、管理费、项目运营维护服务费、临时接管期发生的风险费等，因 46.1.1 引起的临时接管，原则上由乙方承担，并于临时接管期结束后进行结算。临时接管期间的相应收入依然归属乙方所有。若最终导致提前终止的，可以从乙方可收回的提前终止补偿中扣除，不足部分由乙方补足。

### 第 47 节 合同的变更和终止

#### 47.1 合同变更

47.1.1 在本合同履行期间，双方可根据届时有效的相关法律或法规的规定，对本合同的某一部分进行修改、补充或变更；双方确认的对本合同的有效的修改、补充或变更的书面文件或书面材料，均与原合同具有同等法律效力。

47.1.2 本合同生效后，若本项目范围内的建设项目发生变化，甲、乙双方应就变更后的项目另签补充合同予以明确。

#### 47.2 提前终止

##### 47.2.1 由甲方提出的提前终止

下述任一条款所述事件，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：

47.2.1.1 乙方在本合同中所做出的任何声明被证明不属实，使乙方履行本合同的能力受到严重的不利影响；

- 47.2.1.2 甲方有足够的证据证明乙方已不具备继续履行本合同的能力；
- 47.2.1.3 运营期内乙方的绩效考核得分连续三年在60分（不含）以下；
- 47.2.1.4 未经甲方批准，乙方擅自出租、转让、抵押或质押本项目的任何部分或对在本合同项下获得的权利设置任何抵押、质押或其他担保物权及除甲、乙外的他方权益；
- 47.2.1.5 乙方根据适用法律进行清算或不能清偿到期债务；
- 47.2.1.6 乙方违反适用法律而被相关政府部门依法撤消或责令关闭；
- 47.2.1.7 乙方未履行本合同项下的义务构成对本合同的根本性违约，并且在收到甲方要求其说明违约并纠正的书面通知后\_\_\_\_日内仍未能纠正该根本性违约；
- 47.2.1.8 乙方的注册资本或项目融资到位时间超过甲、乙双方约定的到位时间或不能满足项目资金需求超过\_\_\_\_天以上，根据本项目《合资经营合同》对资金到位时间另有要求的除外；
- 47.2.1.9 乙方出现本合同约定的第26节 放弃情形；
- 47.2.1.10 子项目完成竣工验收由于乙方原因导致延误时间超过第19.7.1条款约定的180天以上；
- 47.2.1.11 同一子项目连续两次竣工验收不合格；
- 47.2.1.12 临时接管持续超过九十（90）天且乙方预计在三十（30）日内无法恢复正常运营的；
- 47.2.1.13 履约保函未能根据本合同约定提交、替换或恢复；
- 47.2.1.14 未经甲方书面同意，乙方擅自变更股权的，甲方有权向其发出书面纠正通知，其应在收到书面通知后立即



停止办理股权变更事宜，如此时公司股权已变更，则应在收到书面通知后30日内将公司股权恢复至本次变更前的状态。乙方未在前述期限内纠正的；

47.2.1.15 本合同中约定的其他致使甲方主张提前终止的乙方违约事件。

#### 47.2.2 由乙方提出的提前终止

下述任一条款所述事件，如果不是由于不可抗力或乙方违约所致，如果有允许的纠正期限而在该期限内未能纠正，即构成甲方严重违约事件，乙方有权立即发出提前终止意向通知：

47.2.2.1 甲方可控但必须适用于本项目的法律变更导致本项目完全无法实施的。

47.2.2.2 甲方未按照本项目约定提供本项目融资所需的文件（具体以最终签订的合同文件为准）超过90日，且导致乙方出现无法融资情况的；

47.2.2.3 甲方未履行本合同项下的义务构成对本合同的根本性违约，并且在收到乙方说明其违约并要求纠正的书面通知后60日内仍未能纠正该根本性违约；

47.2.2.4 乙方有足够的证据证明甲方已不具备继续履行本合同的能力；

47.2.2.5 甲方按本合同第36节 约定支付的可行性缺口补助超过约定期限180天，且未与乙方达成延期付款协议；

47.2.2.6 本合同中约定的其他致使乙方主张提前终止的甲方违约事件。

47.2.3 发生不可抗力时，本合同签订双方无法协商一致继续履行各自义务，双方有权向对方发出终止协议的意向通知；

47.2.4 《合资经营合同》提前终止，本合同自动提前终止。

#### 47.2.5 因特殊情况导致的提前终止

发生下述每一条款所述事件，不认为是甲方的违约，但对乙方的经营造成重大不利影响的，双方可发出提前终止通知：

- (i) 因为重大公共利益，任何政府部门对项目设施或其他任何部分实行的没收、征用、充公或国有化；
- (ii) 甲方不可控（即岳阳市政府层面不可控）的法律变更。

#### 47.2.6 提前终止意向通知和提前终止通知

##### 47.2.6.1 提前终止意向通知

- (i) 因为第 44 节、第 47.2.1 条款、第 47.2.2 条款发出的任何提前终止意向通知应说明拟提前终止本合同的原因。
- (ii) 在提前终止意向通知发出之后，双方应在 30 日之内或双方同意的更长时间内（下称“协商期”）协商避免本合同提前终止的措施。
- (iii) 如果双方就将要采取的措施达成一致意见，或者双方（视情况而定）在协商期纠正了乙方严重违约事件或甲方严重违约事件，提前终止意向通知应立即自动失效。

##### 47.2.6.2 提前终止通知

协商期届满之后，发出提前终止意向通知的一方有权发出提前终止通知，提前终止通知发出后本合同应于提前终止通知送达之日（下称“提前终止日”）解除，除非：

- (i) 双方另外达成一致；或
- (ii) 导致发出提前终止意向通知的乙方严重违约事件或甲方严重违约事件得到纠正。

#### 47.2.7 提前终止后的一般后果

47.2.7.1 自任何一方发出提前终止意向通知起，至本合同提前终止日止，双方应继续履行本合同项下的权利和义务。

47.2.7.2 当发生提前终止合同的情况时，甲方应向乙方支付的提前终止补偿如下表所示：

条款	提前终止补偿金额
第47.2.1条款 (乙方违约事件导致的终止)	建设期内提前终止，为 $0.9 \times A1 - F$
	运营期内提前终止，为 $A2 - F$
第47.2.2条款 (甲方违约事件导致的终止)	建设期内提前终止，为 $1.1 \times A1 + C + F$
	运营期内提前终止，为 $A2 + C + F$
第47.2.3、47.2.5条款 (不可抗力事件导致的终止)	建设期终止时，为 $A1 - (B - D) / 2 - E$
	运营期终止时，为 $A2 - (B - D) / 2 - E$

其中：

A1 为经财政评审的乙方实际发生的有关项目的投资支出（以经财政评审的为准）；

A2 为乙方尚未收回的项目的可用性服务费在提前终止时的现值（折现率按当期五年期无风险国债利率计算）；

B 为不可抗力情形发生时双方共同委托经第三方评估鉴定的直接损失；

C 为因项目提前终止所产生的第三方费用或其他费用（如支付其他承包商的违约金、雇员的补偿金等）；

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

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

F 取值为违约金额1000万元。

47.2.7.3 甲方在根据第47.2.7.2条款向乙方支付终止补偿之前，乙方应按照第47.2.8条款的规定与甲方进行项目的提前移交，自移交开始日起，甲方立即收回乙方的建设运营维

护权。如提前终止日发生在建设期内，甲方应自行承担费用负责后续工程建设，同时乙方应配合甲方开展施工单位退场、变更报批报建等工作。

47.2.7.4 提前终止补偿金额应付至以乙方名义设立的双方共管账户，以确保乙方妥善使用，包括但不限于及时用于解除与本项目有关的所有抵押、质押及其他第三方权益。

47.2.7.5 本合同解除不影响本合同争议解决条款和保密义务条款的效力。

#### 47.2.8 提前终止后的移交

47.2.8.1 在提前终止的情况下，本合同任何一方发出提前终止通知，乙方在获得甲方支付的提前终止补偿前，应按第47.2.7.3条款约定向甲方（或其指定机构）提前移交全部项目资产（包括在建工程）。

47.2.8.2 项目移交发生的费用由双方各自自行承担。

#### 47.2.9 提前终止后乙方的清算

47.2.9.1 本合同提前解除日按照公司法等相关规定，乙方启动并完成清算工作。

### 47.3 合同终止

47.3.1 出现下列情形之一时，本合同即终止：

47.3.1.1 本合同履行完毕；

47.3.1.2 因不可抗力导致本合同完全无法履行；

47.3.1.3 甲、乙双方经协商同意终止本合同。

47.3.2 本合同约定的提前终止情形出现，单方提出解除合同关系时，本合同在守约方书面通知到达之日终止。

## 第十三章 其他

### 第 48 节 适用法律和争议的解决

#### 48.1 协商

48.1.1 凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，在一方发出争议通知指明争议事项后，甲、乙双方应首先通过友好协商解决。

48.1.2 协商条款的编写应包括基本协商原则、协商程序、参与协商人员及约定的协商期限。

48.1.3 如争议在上述协商开始后三十（30）个工作日内未能解决，则采用诉讼方式处理争议。

#### 48.2 诉讼

48.2.1 协商不能解决的争议，合同各方可采用诉讼方式解决。

48.2.2 采用诉讼方式时，合同任何一方可以向甲方所在地的人民法院提出起诉，人民法院依法审理该争议。

#### 48.3 合同的持续履行

48.3.1 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。除法律规定和另有约定外，任何一方不得以发生争议为由，停止项目运营服务、停止项目运营支持服务或采取其他影响公共利益的措施。

### 第 49 节 通知

#### 49.1 通知方式及通讯地址

49.1.1 无论何处述及由任何人发出或颁布的任何通知、指示、同意、批准、证明或决定，除另有说明者外，此类通讯联络均应为书面的，且不得无故扣押或拖延。

49.1.2 无论何处述及的通讯联络应为“书写的”或“书面的”，这指的是任何手写、打字或印刷的通讯联络。

49.1.3 由甲方发给乙方的以及由乙方发给甲方的全部文件，应以专人送达、传真、邮寄、特快专递等方式发出。通知应送达下述地址或相关方书面指定的其他地址：

**甲方：岳阳市交通运输局**

联系人：

电话：

传真：

**乙方：【项目公司】**

联系人：

电话：

传真：

#### 49.2 通知生效

通知在如下情况下被视为已经交付：

49.2.1 如果是采用信函方式，则当信函通过当面交付、快递或邮寄（挂号信，要求收讫回执）交付至上述地址时；

49.2.2 如果采用传真方式，则当收传真方确认已经实际收到完整并可以识别的传真之时；

49.2.3 如果一方对上述通讯联络的接收地址作出任何细节改动，应在采用该改动之前以书面形式通知另一方。

## 第 50 节 保密义务

50.1 本合同各方一致同意，合同各方及其雇员、承包商、顾问、代理商均应对本合同其他各方及与本合同的谈判、签订、履行有关的一切商业

信息、技术信息、财务信息及其他相关文件、材料、信息、资料等保密信息承担保密义务，不将该述信息透露给任何除本合同双方外的其他方或公开使用该述信息。有公司上市、政府审计及政府信息公开等需求的除外。

## 第 51 节 其他

### 51.1 可分割性

51.1.1 本合同中任何无法执行或部分无法执行的条款，应在可能的情况下与本合同分割，以使本合同能够被执行，除非这种分割会根本性地更改本合同拟达到的目标。

51.1.2 对于不合法、不可执行或无效的条款，双方应进行协商并同意以合法、有效、可执行并且能够最大可能地平衡双方权益的原则进行修改或替代。

51.1.3 本合同任何条款的不合法、无效或不可执行仅使该条款不合法、无效或不可执行，而不影响其他条款的效力。

### 51.2 修改

51.2.1 除非以书面形式作出并经双方正式签字盖章，否则对本合同或任何附件的更改、变动或修订不产生任何效力。

### 51.3 保障责任

51.3.1 在因乙方原因导致的情况下，乙方应保障和保护甲方免遭由工程（包括乙方提供的专业服务）导致的一切索赔、损害、损失和开支。

51.3.2 这些保障义务包括因人员伤亡、生病、病疫或物资财产的损伤或毁坏(包括随后造成的失去使用价值)所导致的索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由于乙方或其直接或间接雇用的任何人不履行法定的照管职责而导致的或部分或全部的此类索赔、损害、损失或开支。

## 51.4 转让

51.4.1 甲方不得转让或以其他方式转移其在本合同下的全部或部分权利或义务，但因政府决定、机构改革等原因导致甲方主体资格变化时，则甲方合法的继任者或承继者承继甲方在本合同项下全部权利和义务，乙方应无条件接受。

51.4.2 未经政府方事先书面同意，乙方不得转让其在本合同项下的全部或任何部分的权利或义务。

## 51.5 合同附件

51.5.1 本合同的附件是对本合同有关条款的补充说明，为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。如本合同和附件的约定存在不一致，以本合同的约定为准。

## 51.6 补充协议

51.6.1 本合同未尽事宜，由双方另行协商订立补充协议，补充协议作为本合同的一个部分，与本合同具有同等效力，补充协议的条款或约定与本合同不一致或相冲突的，以补充协议为准。

51.7 本合同一式【】份，每份文本效力相等，甲、乙双方各持【】份。

51.8 本合同中的“以上”含本数。

**【以下无正文】**



（本页为草签签字、盖章页，无正文）

**岳阳市交通运输局（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**岳阳市交通建设投资集团有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**中交投资有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**中交投资南京有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**中交第四公路工程局有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**北斗航天卫星应用科技集团有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

**中交水运规划设计院有限公司（公章）**

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

（本页为正式签署签字、盖章页，无正文）

岳阳市交通运输局（公章）

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

【项目公司】（公章）

法定代表人/授权代表（签名）

签署日期：

## 合同附件（另册）

附件 1：实施机构授权文件、出资代表授权文件及实施方案的批复

附件 2：前期工作批复文件

附件 3：岳阳市自然资源和规划局关于明确胥家桥综合物流园经营性用地开发事项说明

附件 4：工程建设清单

附件 5：项目建设进度表（乙方提供）

附件 6：绩效考核办法

附件 7：项目验收清单

附件 8：履约保函

附件 9：可用性服务费的测算和调整机制

附件 10：前期费用及相关咨询服务费用表

附件 11：项目运营记录

## 附件 1 实施机构授权文件、出资代表授权文件及实施方案的批复

# 岳阳市人民政府市长办公会议纪要

〔2019〕第 8 次

岳阳市人民政府办公室

2019 年 11 月 21 日

2019 年 11 月 7 日上午，市委副书记、市长李爱武实地调研胥家桥物流园项目，并主持召开会议，专题研究项目建设有关工作。现将会议精神纪要如下：

一、会议指出，建设胥家桥综合物流园既有助于加快形成岳阳千亿物流产业，推动现代物流形态落地，又能填补城市功能的缺失，优化城市功能布局，助力市交投集团的市场化转型，市委、市政府高度重视、全力支持，各相关单位要加快推进相关工作。

二、会议要求：一是依法依规推进项目建设，不得逾越政策法规红线。二是按照现代物流发展理念，高起点规划、高规格推进、高质量建设，做好规划、建设、招商工作，确保园区特色鲜明、功能定位精准，建设成能够代表物流发展方向的园区。三是

招商要注重招大引强，选择实力强、社会责任感强的企业，并注重发挥京东物流、阿里云、北斗航天等互联网企业优势，服务园区发展。四是相关部门要充分对接中央、省相关部门，尽量争取资金、政策支持。

三、会议就几个具体问题进行了明确：

（一）关于园区运作问题。鉴于物流园属公共服务配套项目，市政府在土地出让收益分配、财政资金支持以及税收优惠等方面给予倾斜。市直有关部门、岳阳楼区政府、市交投集团要共同研究针对胥家桥物流园的招商政策，尽快拿出具体方案报审。

（二）关于采取 PPP 模式建设问题。同意物流园一期 986 亩土地采用 PPP 模式运作。同意市交投集团报送的 PPP 项目“两评一案”（财政承受能力论证、物有所值评价，PPP 项目实施方案），明确市交通局为实施机构，市交投集团为政府出资代表，启动向财政部、省财政厅申报入库工作，市发改委、市财政局全力支持配合。

（三）关于规划问题。市自然资源规划局在国土空间规划调整时，要重点考虑胥家桥物流园规划建设，确保用地规模，不影响建设进度；对符合规划的土地要抓紧报批，市交投集团年内要启动城配中心建设；同时要尽快办理 PPP 立项所需的相关手续。

（四）关于土地征拆问题。岳阳楼区政府要加快城配中心 120 亩用地的征地拆迁进度，力争 11 月底完成征拆，确保城配中心建设用地需要。

— 2 —

（五）关于冷链库建设问题。支持市县平台公司联动，开展冷链库建设的相关合作，市政府根据情况予以支持。

（六）关于原蛋禽市场地块问题。该地块纳入物流园，由市交投集团统一规划、统一建设，前期岳阳楼区政府、市城投集团垫付的资金要据实核算。岳阳楼区政府、市商务粮食局另行选址建设蛋禽市场。

（七）关于 G353 胥家桥物流园段建设问题。为弥补我市城市交通基础短板，同意市交通局、市交投集团启动该项目前期工作，并积极争取中央、省级补助资金。

出席：李爱武，李 挚，李永丰，刘传汉。

王星耀，黄建文，刘海波，陈平刚，洪建军，刘险峰，  
刘爱军。

记录：杨一帆。



分送：市委书记、副书记，副市长，市政府秘书长、副秘书长，市政府办公室负责人，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，列席会议各单位。



# 岳阳市发展和改革委员会文件

岳发改审[2019]151 号

## 岳阳市发展和改革委员会 关于胥家桥综合物流园一期项目 可行性研究报告的批复

岳阳市交通建设投资集团有限公司：

你单位报来的《关于审查胥家桥综合物流园一期项目可行性研究报告的请示》及相关资料收悉。经委托岳阳市国家投资项目评审中心审查，现批复如下：

一、为解决当前岳阳市物流与城市发展矛盾日益突出问题，整合散小物流资源、打造综合性物流园区，打造陆港经济，拉动招商引资、增强经济内生活力，充分挖掘和释放岳阳市现代物流发展潜力，根据市政府《岳阳市打造千亿现代物流产业行动方案（2017-2020）》（岳政办发[2017]10 号）和市政府对岳交[2018]33 号文件批示精神，同意实施岳阳市



胥家桥综合物流园一期项目。

**二、项目业主：**岳阳市交通建设投资集团有限公司。

**三、项目建设地址：**位于岳阳楼区胥家桥村及云溪区坪田村。包含胥家桥综合物流园的 B、C 两个片区，其中 B 区东至郭家坡路、南至吴家坡路、西至钱家坡路、北至蒙华铁路或木鱼咀路；C 区东至城陵矶高速、南至胥家桥路、西方家坡路、北至瓦阳路。

**四、项目主要建设内容及规模：**本项目为综合物流园建设项目一期，建设内容包括物流仓库、批发市场及配套建筑等功能建筑，以及园区道路、广场、绿化、停车场、充电桩、5G 基站、广告牌、给排水、电力、通信等配套设施建设。项目建设总用地面积 65.74 万 m<sup>2</sup>（986.11 亩），开发净用地面积 41.38 万 m<sup>2</sup>（620.70 亩），城市道路与交通设施用地面积 24.36 万 m<sup>2</sup>（365.4 亩）。主要建设内容包括：

1) 新建市政道路 11 条，总长度 8949m，总占地面积 243630 m<sup>2</sup>。其中，主干路 2 条，小计长度 3136m、面积 109760 m<sup>2</sup>；次干路 4 条，小计长度 2992m、面积 80930 m<sup>2</sup>；支路 5 条，小计长度 2821m、面积 52940 m<sup>2</sup>。

2) 新建专用建筑面积 424145 m<sup>2</sup>，其中物流仓储 203290 m<sup>2</sup>，批发市场 220855 m<sup>2</sup>（含地下室 36809 m<sup>2</sup>）。

3) 配套停车位 3195 个，其中物流仓储区配套 1355 个，批发市场区 1840 个。

4) 新建充电桩 479 个，5G 基站 192 个，路网配套管沟 6128m，公路广告牌 9 个等。

**五、项目总投资及资金来源：**项目总投资估算为 315424 万元，静态投资为 296197 万元。其中，工程费用 204038 万元，工程建设其它费 69714 万元，基本预备费 22445 万元，建设期贷款利息 19227 万元。资金来源：由项目单位自筹解决。

**六、项目建设期：**36 个月。

**七、项目招标事项：**该项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购均依法实行公开招标，请你单位委托具有相应资质的招标代理机构办理有关招标事宜。

**八、项目如扩大建设规模、扩大投资规模、改变建设内容或更改项目选址均须到我委重新审批后才能办理相关手续。项目在建设过程中如发生工程变更须先启动问责，再按工程变更相关程序进行办理。**

**九、请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我委将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。**

岳阳市发展和改革委员会

2019 年 11 月 18 日

行政审批专用章

附件 3 岳阳市自然资源和规划局关于明确胥家桥综合物流园经营性用地开发事项说明

## 岳阳市自然资源和规划局

### 关于明确胥家桥综合物流园经营性用地 开发事项说明

2017 年 5 月 1 日，岳阳市出台了《岳阳市打造千亿现代物流产业行动方案（2017-2020）》，明确提出了岳阳打造千亿物流产业的目标，同时指出规划建设胥家桥综合物流园区。

根据《岳阳胥家桥物流园概念规划》，就胥家桥综合物流园一期项目所涉及的 621 亩经营性用地给予以下事项明确：

1、在胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地土地招拍挂公告中明确胥家桥综合物流园项目已纳入胥家桥综合物流园 PPP 项目范围。确保园区内的经营性用地用于物流产业的打造。

2、明确胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地的土地供应计划及开发计划。确保项目用地能按时供应，项目能顺利进行。后续实际经营性项目用地开发以市政府确定的开发计划为准。

岳阳市自然资源和规划局  
2020 年 1 月 16 日

附件：胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地开发计划表

附件：胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地开发计划表

表一：胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地情况表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积（亩）
B01-04	B12	批发市场用地	43.34
B04-04			94.69
B02-04	W2	二类物流仓储用地	93.51
B06-01			43.91
B07-01			38.14
C05-04	W2	二类物流仓储用地	85.88
C06-01			165.62
C07-01			55.58
共计			620.67

注：根据《岳阳胥家桥物流园概念规划》数据所得

表二：胥家桥综合物流园一期 621 亩经营性用地开发计划表

时间 项目	合计	2020 上半年	2020 下半年	2021 上半年	2021 下半年	2022 上半年	2022 下半年
土地征拆 地块编号		B02-04、 B06-01、	B07-01、 B04-04	B01-04、 C05-04	C06-01 C07-01		
征拆面积 （亩）	620.67	137.41	132.84	129.22	221.20		
土地出让 地块编号			B02-04、 B06-01、	B07-01 B04-04、	B01-04、 C05-04	C06-01 C07-01	
出让面积 （亩）	620.67		137.41	132.84	129.22	221.20	
土地开发 地块编号			B02-04	B02-04、 B06-01、 B07-01	B07-01 B04-04、 B01-04、	B01-04、 C05-04 C06-01	C06-01 C07-01

## 附件 4 工程建设清单

表 1 道路建设清单

序号	道路名称	长度 (m)	宽度 (m)	面积 (m <sup>2</sup> )	起点	终点
	<b>主干道</b>	<b>1307</b>		<b>45745</b>		
1	灵感山路	1307	35	45745	G107 北环路	海泰路 西辅路
	<b>次干道</b>	<b>2992</b>		<b>80930</b>		
2	郭家坡路	795	25	19875	木鱼咀路	胥家桥路
3	方家坡路	585	25	14625	木鱼咀路	胥家桥路
4	树坪路	414	25	10350	灵感山路	吴家坡路
5	木鱼咀	1198	25/35	36080	树坪路	郭家坡路
	<b>支路</b>	<b>2821</b>		<b>52940</b>		
6	蔡家路	314	20	6280	木鱼咀路	吴家坡路
7	杨梅咀路	237	20	4740	蔡家路	郭家坡路
8	吴家坡路	1574	20	31480	钱家坡路	郭家坡路
9	瓦阳路	475	15	7125	方家坡路	郭家坡路
10	钱家坡路	221	15	3315	灵感山路	吴家坡路

表 2 地块建设清单

区块代码	地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (地下室面积) (m <sup>2</sup> )
B	B01-04	B12	批发市场用地	28893	69343 (11557)
	B04-04			63130	151512 (25252)
	B02-04	W2	二类物流仓储用地	62337	37402
	B06-01			29271	17563
	B07-01			25430	15258
C	C05-04	W2	二类物流仓储用地	57252	37214
	C06-01			110414	71769
	C07-01			37052	24084

表 3 配套经营性项目建设清单

项目	单位	体量
物流仓储配套停车位	个	1355
批发市场地上及地下配套停车位	个	1840
充电桩	个	479
5G 基站 (智慧路灯)	个	166
路网配套管沟	Km	4.299
公路广告牌	个	7

## 附件 5 项目建设进度表（乙方提供）

## 附件 6 绩效考核办法

本项目在全生命周期内将建立完全与项目产出绩效相挂钩的付费机制，可行性缺口补助的支付与园区整体运营绩效挂钩，通过建立建设期绩效考核标准、园区整体运营绩效考核标准和移交阶段绩效考核标准，激励乙方实现项目整体产出效果。本项目每年可行性缺口补助 100%纳入绩效考核。以保证绩效考核的合规性和可操作性。

建立完全与项目产出绩效相挂钩的付费机制的总体原则如下：

- （1）建设期绩效考核不合格时提取相应金额的建设期履约保函。
- （2）每年可行性缺口补助的 100%纳入项目运营绩效考核；
- （3）移交期绩效考核不合格时提取相应金额的移交期履约保函。

### 1. 建设期绩效考核指标体系

建设期绩效考核是对具体子项目在建设期内分别进行考核。

#### （1）建设期绩效考核体系表

考核基础设施和公共服务项目及经营性项目建设完成效果、质量、工期、工程完好程度等指标。考核内容根据相关国家标准对项目工程质量、项目管理及项目社会影响等方面进行考核。建设期绩效考核优先考虑参考国家、湖南省以及相关行业相关建设标准，若无此类标准，可由地方相关行业主管部门进行相关建设标准和验收标准的设定与监督，建设期绩效考核标准根据双方确定的投资计划，参照如下的考核体系进行验收和绩效考核：



表 1 建设期绩效考核指标体系（暂定）

考核指标	权重	指标要求	考核方法
质量	50 分	《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）； 《建筑边坡工程技术规范》（GB50330-2002）； 《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008）； 《城市道路照明工程施工及验收规程》（CJJ89-2012）； 《城市桥梁工程施工与质量验收规范》（CJJ2-2008）； 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）； 《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）； 《公路建设项目环境影响评价规范》（JTGB03-2006）； 《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）等。	项目工程质量根据相关政策文件或建设验收标准等规范文件为依据，以竣工验收合格或实际投入使用情况为标准进行考核。竣工验收合格或实际投入使用为满分，按照无法通过验收的工程投资额比例扣减相应分数。
工期	30 分	开工日：以总监理工程师的开工令为准； 竣工交付日：自开工之日起的约定时期内。	依据 PPP 项目合作协议及相关施工承包协议约定的工期为标准，考虑因政府原因或不可抗力等情况导致的延误情况除外，对因乙方原因造成的工期超期情况进行考核。未超工期（政府原因或不可抗力导致工期延误归为未超工期）得满分，因乙方原因造成工期超期一个月扣 1 分，直至分数扣为 0。
安全生产	10 分	参照 JGJ59-2011《建筑施工安全检查标准》等，不得发生较大及以上安全生产责任事故。	参照相关规定，对规定执行情况、因乙方原因导致的安全生产责任事故、造成社会影响程度等进行考核。若未按照规定执行，每发一张整改通知扣 0.5 分；若被曝光或上报上级部门，

考核指标	权重	指标要求	考核方法
			扣 1 分；若发生较大及以上安全生产责任事故，扣 2 分。
环境保护	10 分	参照《建设工程施工现场环境与卫生标准》中的绿色施工标准及环境卫生篇章，重点考核地面扬尘、施工噪声、废水污染、环境空气污染、固体废弃物排放及大面积填土取土弃土造成的水土流失。	参照相关规定，对规定执行情况、因乙方原因导致的环境影响责任事故、造成社会影响程度等进行考核。若未按照规定执行，每发一张整改通知扣 0.5 分；若被曝光或上报上级部门，扣 1 分。

本项目基础设施和公共服务产品具体涉及市政道路、房建等子项目，经营类项目具体涉及物流仓储及批发市场建设。各类子项目对应的相关行业标准。

## （2）建设期绩效考核挂钩机制

甲方对于子项目进行竣工验收时或实际投入使用情况前按照表 1 进行绩效考核，计算出建设期绩效考核分数。如绩效考核结果低于 90 分的，甲方应要求乙方于 3 个月内整改完毕，整改费用由乙方承担；整改后合格的，甲方不提取建设期履约保函；整改后如仍低于 90 分的，甲方根据绩效考核分数所在的调整系数，提取相应金额的建设期履约保函。计算公式如下：

提取建设期保函金额=履约保函金额×提取比例

表 2 建设期履约保函提取比例一览表（暂定）

绩效考核分数（N）	提取比例
90 分以上（含 90）	0
80-90 分（含 80，不含 90）	(90-N)/1000
70-80 分（含 70，不含 80）	
60-70 分（含 60，不含 70）	
60 分以下（不含 60）	低于 60 分时，甲方第一次提取比例为 4%，并规定其在约定的时间内整改完毕，整改后再次进行考核，再次整改后考核分值达到 80 分以上，第二次提取比例为 0%；再次整改后考核分值达到 60-80 分，第二次付费比例为 3%；再次整改后考核分值在 60 分以下，政府方有权提出提前终止。

另外，甲方组织每年对项目的资金到位情况、建设进度、资料提交及时性和真实性进行抽查，若乙方违反本合同相关约定，则甲方有权提取相应违约金。

## 2. 运营期绩效考核指标体系

表 3 运营绩效考核指标体系（暂定）

序号	分值	考核指标	权重	考核方法
环境保护	10	环境保护	5 分	合作期内,因乙方原因造成合作区域内发生环境保护方面重大问题的,当年被国家环保部门处分、处罚或通报的每一次扣 2 分,当年被省级环保部门处分、处罚或通报的每一次扣 1 分,当年被市级环保部门处分、处罚或通报的每一次扣 0.5 分,直至当年该项分数扣完为止。
		公众满意度	5 分	甲乙双方共同聘请的第三方机构对公众（不包含企业）满意度进行调查,调查内容主要关注园区的居民配套公共服务质量、效率及公共环境质量等。满意度情况分档设置得分机制。满意度:不高于 60%得 2.5 分; 60%-80%得 4 分; 80%-90%得 4.5 分; 90%-100%得满分。
园区运营维护	30	房建类设施（物流仓库及批发市场）	5 分	运营期间,考核物流仓储及批发市场等设施维护情况等。考核组根据具体情况按照城市标准化厂房及附属设施维护标准进行打分。
		房建配套经营性设施	5 分	考核充电桩、5G 基站、停车场等经营性项目配套设施维护养护情况、运转情况、达标情况等,由考核组根据相关维护标准进行打分。
		基础设施及公共配套设施	5 分	运营期间,考核车行道养护情况、人行道和侧石养护情况、照明设施情况、排水管、管沟、排污泵房设施设备运行情况,井圈、井盖、雨水窗和泄水板等设施维护情况,考核公共绿地范围内游路、园灯、园楼、栏杆、果皮筒(箱)、花坛、园林等设施设备良好情况、巡查监测情况等。

序号	分值	考核指标	权重	考核方法
		运营维护管理制度	5 分	制定基础、公共设施安全运行/运营、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运维记录及档案等管理制度，并严格执行；制定针对各基础、公共设施运营的应急管理处置预案。根据整体评估情况，采取定性评估方式打分。
		安全生产	5 分	项目合作期内，因乙方原因造成基础设施、公共设施项目运营维护工作过程中发生重大及以上安全事故每次扣 2 分；当年发生较大安全事故每次扣 1 分，当年发生一般安全事故每次扣 0.5 分，直至当年该项分数扣完为止。
		保洁保安物业服务	5 分	考核项目范围内废弃物清理情况：考核绿地、游园、花坛等公共绿地和区域内卫生情况。保洁：考核公厕、泵房等公共场所卫生情况。以上由考核组根据城市管理相关标准进行打分。
运营 达标 情况	60	使用者付费收入	20 分	年末对实际使用者付费进行核算，实际使用者付费占核定使用者付费比例：不高于 60%得 6 分；60%-70%得 10 分；70%-80%得 15 分；80%-100%得 20 分（非因社会资本原因导致的使用者付费突然降低的情形除外）。
		运营维护成本	20 分	参照社会资本方每年向政府方报送，并经政府方审批通过的运营维护计划和预算等资料。由于社会资本方无正当理由，单方造成的成本增加，根据成本增加量酌情扣分
		园区入驻企业年纳税增长率	10 分	增长率小于 3%不得分，增长率每高一个百分点得 2 分，满分 10 分。
		园区总收入增长率	5 分	对考核期内当年园区总收入增长情况进行考核。增长率小于 3%不得分，增长率每高一个百分点得 1 分，满分 5 分。
		入区企业满意度	5 分	聘用第三方机构对入驻企业进行满意度调查，根据调查结果进行考核。满意度：不高于 60%得 1 分；60%-70%得 2 分；70%-80%得 3 分；80%-90%得 4 分；90%-100%得 5 分。

备注：实际执行过程中若项目实施内容、相关政策、行业标准发生变化或突发事件、不可抗力等无法预见的重大变化影响绩效目标实现而确需调整的，由甲乙双方协商确定，经岳阳市财政部门及相关主管部门审核通过后报岳阳市政府批准。总分为 100 分，施行扣分制。如绩效考核结果低于 80 分的，甲方应要求乙方于 3 个月内整改完毕，整改费用由乙方承担；整改后合格的，绩效考核系数以 100%计；整改后如仍低于 80 分的，甲方根据考核分值核定当年可行性缺口补助支付金额。项目进入整体运营期前，甲乙双方根据实际情况协商制定本合同附件 6 的绩效考核办法。

当年可行性缺口补助=（当年可用性服务费+运营维护服务费）×绩效考核系数-当年使用者付费

其中，绩效考核系数的计算按考核得分情况分段处理：

表 4 绩效考核结果应用一览表（暂定）

绩效考核分数（N）	绩效考核系数（A）
90 分以上（含 90）	100%
80-90 分（含 80，不含 90）	评分 60-90 分时，先暂停支付，规定在__个月内整改完毕，再次考核的分数在 90 分以上，政府按 100%支付；整改后在 70-90 分，政府按 $[1-(90-N)/100]*100\%$ 支付；整改后在 60-70 分，付费比例按 70%计算。整改后若低于 60 分，则政府可不予支付当期费用。
70-80 分（含 70，不含 80）	
60-70 分（含 60，不含 70）	
60 分以下（不含 60）	先暂停支付，规定其在约定的时间内整改完毕，整改后再次进行考核，再次整改后考核分值达到 80 分以上，付费比例为 70%；再次整改后考核分值达到 60-80 分，付费比例为 60%；再次整改后考核分值在 60 分以下，政府可不予支付当期费用

连续三年绩效考核分值小于 60 分，政府有权提出提前终止。出现以下情形，绩效考核分数不受 60 分影响：

1) 若当年基础设施及配套公共设施进入运营，而经营性设施未进入运营，则表 3 运营绩效考核指标体系中的“运营达标情况”、“园区运营维护”指标中涉及经营性设施运营相关的指标不纳入绩效考核范围内，因此当年可行性缺口补助=（当年的基础设施及配套公共设施可用性服务费+运营维护服务费） $\times[1-(50-N)/50]*100\%$

2) 若当年基础设施及配套公共设施进入运营,而经营性设施 40%以内未进入运营,则表 3 运营绩效考核指标体系中的“运营达标情况”、“园区运营维护”完成效果会有折扣,因此当年可行性缺口补助=(当年的基础设施及配套公共设施可用性服务费+运营维护服务费)×[1-(50-N)/50]\*100%+(当年的经营性设施可用性服务费+运营维护服务费)×[1-(30-N)/30]\*100%

3) 若经营性设施未进入运营期的工程量超过约定的 40%以上,则参照上述 1) 计算。

### 3. 移交阶段绩效考核指标体系

乙方在项目期满十二个月之前,根据需要对项目设施进行一次最后恢复性大修,且应不迟于移交日前 6 个月完成。大修的具体时间和内容应于移交日前由甲乙双方共同组建的移交委员会核准。最后恢复性大修应包括:核查设备制造厂商的手册提出的标准项目;消除项目设施实际存在的缺陷,包括但不限于设施设备、建筑物、构筑物、基础设施等;检修、探伤、检测及易损易耗件更换等。大修必须使所有设施、设备达到相关规范要求,所有道路管线、电气工程、给排水工程、通风工程、绿化、物流仓库、批发市场等满足正常使用,所有设备工况良好,满足性能、工艺参数要求满足当时的国家标准。所有建筑物外观整洁,设施完好,结构无损坏。

移交绩效考核在项目移交期间进行一次性考核,移交的考核结果与移交履约保函具体挂钩。

表 5 移交绩效考核指标体系

序号	事项	移交内容	考核方法	备注
1	设备与器材验收	乙方应向接收人无偿移交 90 天内项目正常需要的消耗性备件和事故修理备品备件。	如不按期提供备品备件,按照差额扣除履约保函 0.5%	移交日期执行
2	接收员工培训	乙方在移交前十二个月应向本项目实施机构报批对项目接收人员开展使用、养护、维修培训计划,并且于移交前三个月完成培训。	如未按期按计划进行接收人员培训扣履约保函 1%	移交日前三个月完成
3	技术转让	乙方应在移交日期将届时使用的运营和维护项目设施所需要的所有技	如未按期进行乙方名下的技	移交日完成

序号	事项	移交内容	考核方法	备注
		术和技术诀窍无偿移交和授让（包括以许可证或分许可证的方式）给接收方。	术转让扣除履约保函 1%	
4	保险和承包商保证的转让	乙方应将所有承包商和供应商提供的尚未期满的担保及保证无偿转让给接收人，并且将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给接收人。接收人应支付或退还上述移交之后保险期间的保险费。	如未按期进行保险和承包商保证的转让扣履约保函的 1%	移交日完成
5	项目范围内资产使用权、收益权等移交	政府应在接收人和乙方代表在场时对项目设施进行移交验收。如果不能达到要求的参数，乙方应修正项目设施的任何缺陷，并重新进行验收。	如乙方不能保证项目资产 100%可用，扣履约保函的 1%	移交日前六个月
6	缺陷责任	乙方对所移交的设施设备承担为期 12 个月的缺陷责任保证。	如乙方不能保证资产处于良好可使用状态，扣履约保函的 1%	项目移交完毕，且政府方接管运营满一年

备注：表中所列指标仅供参考，实际执行过程中结合项目实际情况双方应对事项、移交内容和考核方法进行调整。



#### 4. 绩效考核结果方法

本项目每年开展一次的绩效考核评估，最终考核结果以分数形式体现。绩效考核将从定性和定量两方面进行，如下：

（1）定性绩效考核：针对不能量化的指标，由甲乙双方共同认定的第三方机构对乙方的投资建设经营情况进行评估，并出具相关评估报告。

（2）定量绩效考核：针对可以量化的指标，将设定不同分值和权重，届时由甲乙双方共同认定的第三方机构根据实际情况，或由政府相关部门根据园区区域内的统计数据直接进行打分。

鉴于本项目合作周期较长，本项目在合同中设置关于绩效考核的再谈判机制。在项目合作期间内，因项目实施内容、相关政策、行业标准发生变化或突发事件、不可抗力等无法预见的重大变化影响绩效目标实现而确需调整的，由甲乙双方协商确定，经财政部门及相关主管部门审核通过后报本级人民政府批准。

## 附件 7 项目验收清单

项目验收清单包括但不限于以下内容：

- 1、各项前期手续批复文件。
- 2、竣工图。
- 3、施工单位完成竣工资料编制，获得档案馆初验合格证。
- 4、监理质量检验评定合格。
- 5、竣工验收检测报告合格。
- 6、工程预验收合格，预验收中提出的问题已经整改完成。
- 7、工程品质评定报告。
- 8、竣工验收报告。
- 9、竣工验收备案表
- 10、相关规范

## 附件 8 履约保函

以下为乙方应向甲方提供的履约保函参考模板。在保持核心条件不变的前提下，乙方可根据银行要求对其进行修改，但应取得甲方的认可。

### 建设期履约保函

致：岳阳市交通运输局

鉴于【项目公司】于【】年【】月签订《岳阳市胥家桥综合物流园一期项目 PPP 合同》（以下简称“合同”），向岳阳市交通运输局提供岳阳市胥家桥综合物流园一期项目的融资、投资、设计、建设、运营维护等工作。

根据岳阳市交通运输局在合同中的规定，项目公司应向岳阳市交通运输局提交一家在中国注册和营业信誉良好的商业银行出具的合同中规定金额的银行保函作为乙方履行合同义务的保证金。

我行同意为项目公司出具此保函。

我行特此承诺，同意为项目公司向岳阳市交通运输局出具总额为人民币 5000 万整的履约保函。

我行在此不可撤销地保证，在我行收到岳阳市交通运输局书面通知项目公司违反了合同约定后，就不争辩地，无条件地在七（7）日内向岳阳市交通运输局支付保函限制内岳阳市交通运输局要求金额，且岳阳市交通运输局无需证明或说明要求的原因或理由。

本保函在合同约定的运营期履约保函提交前一直有效。

银行（盖章）

法定代表人：

银行地址：

邮政编码：

联系电话：

签发日期：

## 运营期履约保函

致：岳阳市交通运输局

鉴于【项目公司】于【】年【】月签订《岳阳市胥家桥综合物流园一期项目 PPP 合同》（以下简称“合同”），向岳阳市交通运输局提供岳阳市胥家桥综合物流园一期项目的融资、投资、设计、建设、运营维护等工作。

根据岳阳市交通运输局在合同中的规定，项目公司应向岳阳市交通运输局提交一家在中国注册和营业信誉良好的商业银行出具的合同中规定金额的银行保函作为乙方履行合同义务的保证金。

我行同意为项目公司出具此保函。

我行特此承诺，同意为项目公司向岳阳市交通运输局出具总额为人民币 1000 万元整的履约保函。

我行在此不可撤销地保证，在我行收到岳阳市交通运输局书面通知项目公司违反了合同约定后，就不争辩地，无条件地在七（7）日内向岳阳市交通运输局支付保函限制内岳阳市交通运输局要求金额，且岳阳市交通运输局无需证明或说明要求的原因或理由。

本保函在合同约定的项目合作期满且项目移交完成前一直有效。

银行（盖章）

法定代表人：

银行地址：

邮政编码：

联系电话：

签发日期：

## 移交履约保函

致：岳阳市交通运输局

鉴于【项目公司】于【】年【】月签订《岳阳市胥家桥综合物流园一期项目 PPP 合同》（以下简称“合同”），向岳阳市交通运输局提供岳阳市胥家桥综合物流园一期项目的融资、投资、设计、建设、运营维护等工作。

根据岳阳市交通运输局在合同中的规定，项目公司应向岳阳市交通运输局提交一家在中国注册和营业信誉良好的商业银行出具的合同中规定金额的银行保函作为乙方履行合同义务的保证金。

我行同意为项目公司出具此保函。

我行特此承诺，同意为项目公司向岳阳市交通运输局出具总额为人民币 1000 万元整的履约保函。

我行在此不可撤销地保证，在我行收到岳阳市交通运输局书面通知项目公司违反了合同约定后，就不争辩地，无条件地在七（7）日内向岳阳市交通运输局支付保函限制内岳阳市交通运输局要求金额，且岳阳市交通运输局无需证明或说明要求的原因或理由。

本保函有效期为项目完成移交结束满一年。

银行（盖章）

法定代表人：

银行地址：

邮政编码：

联系电话：

签发日期：

## 附件 9 可用性服务费的测算和调整机制

### 一、 可用性服务费的测算

可用性服务费采用全投资测算法，项目总投资是子项目总投资之和，总投资以本合同第 19 节约定的方式进行确认。所有子项目完成竣工验收且符合开始运营条件后即进入整体运营期，进入整体运营期后的第  $n$  个运营年的可用性服务费（ $A_t$ ）采用年金公式进行计算，具体公式如下：

$$A = \sum P \times \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

其中：

**A：**为当年可用性绩效服务费（含增值税）。由各子项目分别计算累加。根据绩效考核结果支付。

**P：**为根据投标结果中确定的施工图预算中的建安费下浮比率 5.0%、项目可用性服务费年投资回报率 7.0%以及工程建设其他费用和建设期利息的确定原则，计算出来的实际总投资，经市财政部门评审后确认。

**i：**为投标确定的可用性服务费年投资回报率 7.0%。

**n：**为项目的运营期（最后一个子项目完成竣工验收或甲方书面确认的最后一个子项目交付使用通知发出之次日起（如两者时间冲突，以时间在前者为准）项目整体进入运营期即开始运营）。

例：假设某子项目的总投资为  $P$ ，该子项目在整体进入运营期后的第 3 个运营年（ $10=3$ ）的年投资回报率为  $i$ ，则该运营年可用性服务费的计算公式如下：

$$A = P \times \frac{I(1+I)^3}{(1+I)^3 - 1}$$

### 二、 年投资回报率的调整机制

在子项目整体进入运营期后第  $n$  个运营年的第一笔可用性服务费的付费日，此时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）为  $IR_n$ ， $R_x$  为上一次调整年投资回报率（累计调整了  $x$  次）时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。

1、若  $|IR_n - R_x| > 0.5\%$ ，则  $I_n = I_{n-1} + IR_n - R_x$ ， $R_x = IR_{n-1}$ ；

2、若  $|IR_n - R_x| \leq 0.5\%$ ，则  $I_n = I_{n-1}$

其中  $n=1,2,\dots,17$ ； $x=0,1,2,\dots$ 。

例：假设某子项目在整体进入运营期后的第 3 个运营年时的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）为  $IR_3=6\%$ ，上一个运营年的年投资回报率  $I_2=7\%$ ，计算如下：

若  $R_2=5.34\%$ ，因  $|IR_3 - R_2| > 0.5\%$ ，则  $I_3 = I_2 + IR_3 - R_2 = 7.66\%$ ， $R_3=6\%$ ；

若  $R_2=5.82\%$ ，因  $|IR_3 - R_2| \leq 0.5\%$ ，则  $I_3 = I_2 = 7\%$ 。

当  $n=1$  时，在子项目整体进入运营期后第 1 个运营年的第一笔可用性服务费的付费日，此时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为  $IR_1$ ， $R_0$  为本项目投标截止日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， $I_0$  为本项目【中标社会资本方】在投标阶段确定的可用性服务费年投资回报率：

（1）若  $|IR_1 - R_0| > 0.5\%$   $|IR_1 - IR_0| > 0.5\%$ ，则  $I_1 = I_0 + IR_1 - R_0$ ，  
 $R_1 = IR_1$   $I_1 = I_0 + |IR_1 - IR_0|$ ；

（2）若  $|IR_1 - R_0| \leq 0.5\%$   $|IR_1 - IR_0| \leq 0.5\%$ ，则  $I_1 = I_0$ 。

## 附件 10 前期费用及相关咨询服务费用表



## 附件 11 项目运营记录