**海口市博义－盐灶－八灶片区棚户区改造基础设施PPP项目磋商文件的澄清答疑公告**

**一、原公告项目名称：**海口市博义－盐灶－八灶片区棚户区改造基础设施PPP项目

**二、原公告项目编号：**WDPG2016010

**三、采购方式：**竞争性磋商

**四、首发公告日期：**2016年9月28日

**五、相关内容澄清及答疑**

（一）竞争性磋商文件的内容做如下澄清：

**1、关于联合体协议书的澄清**

联合体协议书中“4.牵头单位做出的同本项目相关的行为对联合体全体成员均具有法律效力。联合体成员各方对牵头单位在磋商活动及中选后履行的一切行为承担连带责任。牵头单位将为项目公司实际控制人。”更改为“4.牵头单位做出的同本项目相关的行为对联合体全体成员均具有法律效力。联合体成员各方对牵头单位在磋商活动中的一切行为承担连带责任。”

**2、关于政府付费保障的澄清**

《磋商文件》8.1.14条政府付费保障中“市政府将本项目服务补贴纳入年度财政预算。”更改为“市政府将本项目录入全国政府和社会资本合作(PPP)综合信息平台，市政府提供经市人大批准的将PPP项目政府付费部分纳入市本级财政支出预算及中长期财政规划的函件，如因暂未召开海口市人大或人大常委会会议审议而无法提供相关文件的，由海口市财政局出具将本项目政府付费部分纳入市本级财政支出预算及中长期财政规划的函件，待召开最近一次人大或人大常委会会议后再出具正式决议。”

**3、关于运营维护费用指标的澄清**

取消管养维护费用指标表格中“维修率”栏目，增加公共绿地管养维护费用单价：景观绿化带年管养维护费用为15元每平方米，行道树年管养维护费用为25元每株。

**4、关于运营维护费用支付频率的澄清**

运营维护费用的支付频率由原一年支付一次更改为每半年支付一次。

**5、关于项目提前终止问题的澄清**

项目提前终止涉及多种违约事项，鉴于磋商文件8.1.23条并不能涵盖所有违约情形，此条不再作为不可谈判条款。故约定在后续谈判中各方根据“公平合理以及相关各方权利义务对等”原则，视具体违约情形再行约定。

**6、关于利率变化条件下可用性服务费调整问题的澄清**

磋商文件8.1.10(2)可用性服务费的调整机制“在项目正式运营后,若银行贷款基准利率相对上次调整结果(因利率变化调整)变化累计不少于0.5个百分点时,双方均可提出调整可用性服务费的申请并启动调价程序,调价幅度以完全覆盖利息变化额度为限。”更改为“项目正式运行后，每两年启动一次可用性服务费调价程序，根据期间央行发布的实际利率对可用性服务费进行调整，调价幅度以完全覆盖利息变化导致的项目公司实际利息成本变动的金额为限。首次调价的基准时间为2018年1月1日。”

**7、关于运营维护费绩效考核的澄清**

磋商文件和相关法律文件中，关于运营维护费支付与绩效考核部分的具体表述有差异。统一更改为：

当考核总分在[90,100]区间时，运营维护服务费为应付服务费的100%；

当考核总分在[80,90）区间时，运营维护服务费为应付服务费的90%；

当考核总分在[70,80）区间时，运营维护服务费为应付服务费的80%；

当考核总分在[60,70）区间时，运营维护服务费为应付服务费的70%；

当考核总分在60分以下（不含60分）时，政府不予支付运营维护服务费。且在政府敦促整改后，连续三次考核总分在60分以下（不含60分）时，政府有权收回项目公司的运营维护服务，且双方协商是否继续合作。

**8、关于运营维护保函金额的澄清**

《PPP协议》8.2.1.(3)条“运营维护保函的提供:(3)金额为人民币贰佰万元整(小写:¥50万元)。”中大小写金额不一致，更改为“运营维护保函的提供:(3)金额为人民币伍拾万元整(小写:¥50万元)。”

**9、关于政府出资方在项目公司分红的澄清**

政府出资方在项目公司运营期间不参与分红，同时删除《公司章程》9.8条和《合资合同》10.4条。

**10、关于可用性服务费计算方法的澄清**

可用性服务费总额（最终以财务决算数额为准）由以下三部分扣除政府方出资金额后组成：工程建设成本、项目资本金建设期回报和融资金额建设期利息。以可用性服务费总额（最终以财务决算数额为准）为基数，折现率取值为央行五年期贷款基准利率（当前折现率为4.9%），以运营期10年为年金期数，采用等额年金方式计算经营期政府支付的每年可用性服务费。

计算公式如下：

A= P\*i/[1-(1+i)^（-n）]；

A：每年可用性服务费金额

P：审计结果计算的的可用性服务费基数

i=折现系数（央行五年期贷款基准利率，当前折现率为4.9%）

n=补贴期数（10年）

**工程建设成本。**工程建设成本以审计局审定的建安费用结算为基础，需包含以下其他费用:

（1）前期可研、勘察、设计、监理、审计、PPP 咨询费、建设单位管理费等应该纳入工程成本的其他前期费用（以实施机构确认的项目为准）。

（2）设备购置费。

（3）征地拆迁补偿费用（以房屋管理局核定的金额为准）。

**项目资本金回报。**分为用于征地拆迁资本金的回报和用于工程建设资本金的回报。

用于征地拆迁费用资本金=扣除政府方出资部分的项目资本金×项目征地拆迁费用/项目总投资

该部分资本金回报率不得高于7.9%，本项目，用于征地拆迁费用资本金回报率固定为7.9%，不做为报价标的；

用于工程建设资本金=扣除政府方出资部分的项目资本金-用于征地拆迁资本金

该部分资本金的回报率率不得高于5.80%，并作为报价标的Ⅱ。

**融资利息。**除项目资本金（项目公司的实缴注册资金）及政府对本项目建设补助资金（如有，则补贴资金不计回报）外，剩余资金无论是向其他第三方融资还是股东借款，融资利息均按照我国商业银行5年期以上贷款基准利率计算。计息基数为实际融资金额，

本项目可用性服务费基数=工程建设成本+用于征地拆迁的资本金资金占用时期回报+用于工程建设的资本金资金占用时期回报+建设期融资利息，按10年等额支付，以央行五年期贷款基准利率（当前折现率为4.9%）为折现率计算得出政府运营期每年支付可用性服务费。

**11、关于不可抗力造成损失的风险分担问题的澄清**

本项目为非经营项目，不可抗力风险由政府承担。

**12、关于响应文件内盖章的澄清**

按照联合体协议书，联合体牵头单位合法代表联合体各成员负责联合体在本项目中的一切活动，响应文件首页和骑缝处、响应文件密封封套只加盖联合体牵头单位公章即可，其余需要加盖联合体各单位公章处，需要加盖联合体各单位公章，包括但不限于联合体协议书、法定代表人授权委托书等。

**13、关于工期延误违约金赔付比例的澄清**

《PPP协议》14.3.1条“建设期甲方导致的延误中约定甲方违约需赔偿乙方未完成造价的万分之五,乙方的建设期顺延”更改为“建设期甲方导致的延误中约定甲方违约需每日赔偿乙方未完成造价的万分之二,乙方的建设期顺延”

14.4.1条“建设期乙方导致的延误约定乙方违约需赔偿甲方项目初步概算的万分之五,超过一百二十天的,甲方有权依据本协议提出提前终止。”更改为“建设期乙方导致的延误约定乙方违约需每日赔偿甲方项目初步概算的万分之二,超过一百二十天的,甲方有权依据本协议提出提前终止。”

**14、关于《公司章程》的澄清**

删除《公司章程》9.8.2条“本项目中,A公司除按章程的约定获得作为股东的分红外,还可以通过与项目公司签署施工总承包合同的方式获得相应的施工利润等。”

**15、关于《合资合同》的澄清**

删除《合资合同》10.4.2条“本项目中,社会资本方公司除按章程的约定获得作为股东的分红外,还可以通过与项目公司签署施工总承包合同的方式获得相应的施工利润等。”

**六、采购人、采购代理机构名称及联系方式**

采购人名称：海口市房屋征收局

地址：海口市秀英区长滨路海口市人民政府

联系人：李先生

联系电话：0898-68719201

采购代理机构：深圳市万德公共咨询有限公司

地址：深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A栋21楼

联系人：罗先生

联系电话：15387158923

邮箱地址：lf@wandezixun.cn

原公告及磋商文件内容与澄清公告内容有不一致的，以澄清公告内容为准，原公告及磋商文件的其它内容均不变。

特此公告

海口市房屋征收局

深圳市万德公共咨询有限公司

2016年10月12日