2016年琼山区府城街道办PPP项目

项

目

协

议

甲方：海口市琼山区府城街道办事处

乙方：海口琼山宗伯里发展有限公司

乙方股东：海口琼山海航基础设施投资有限公司（ 联合体牵头方）

中国.海南.海口

2017年11 月

目 录

PPP 项目协议 3

第 1 章 定义与解释 5

第 2 章 双方基本权利和义务 10

第 3 章 建设、运营维护权和运营维护期 20

第 4 章 前期工作 23

第 5 章 项目的融资 25

第 6 章 项目用地 26

第 7 章 项目的建设 28

第 8 章 项目的运营维护及付费 43

第 9 章 股权变更限制 53

第 10 章 可用性服务费 54

第 11 章 保险 57

第 12 章 守法义务及法律变更 59

第 13 章 不可抗力 60

第 14 章 违约、 提前终止及终止后处理机制 61

第 15 章 项目运营后的移交 68

第 16 章 项目争议解决 76

第 17 章 合同其他约定 78

附件 1 建设期履约保函、运营维护保函或移交维修保函格式.....83

附表 2、琼山区府城街道办 PPP 项目综合管理考核评分表.....85

附表 3、琼山区府城街道办 PPP 项目公共区域秩序维护考核评分表86

附表 4、琼山区府城街道办 PPP 项目公共设施维护考核评分表....88

附表 5、琼山区府城街道办 PPP 项目保洁服务考核评分表.....89

附表 6 琼山区府城街道办 PPP 项目绿化养护考核评分表.....90

PPP 项目协议

本协议由下列双方于 2017 年 11 月 25 日在海南省海口市签署：

甲方：海口市琼山区府城街道办事处，系按照中华人民共和国（下称“中国”）法律依法组建和存续的海口市琼山区人民政府职能部门（下称“府城街道办事处”）

乙方：【海口琼山宗伯里发展有限公司】，系按照中国法律依法设立及存续的有限责任公司。

鉴于：

琼山区人民政府决定采用 PPP 方式建设 2016 年琼山区府城街道办 PPP 项目（以下简称“本项目”），并授权甲方作为本项目实施机构，授权海口市琼山城市建设投资有限公司作为本项目的政府方出资代表。甲方通过竞争性磋商的方式选择本项目的社会资本方，【海口琼山海航基础设施投资有限公司】作为成交社会资本方（以下简称“成交社会资本方”）根据竞争性磋商文件的约定，依法与海口市琼山城市建设投资有限公司按照双方签订的合资合同和公司章程的约定在海口市琼山区共同设立项目公司海口琼山宗伯里发展有限公司即乙方。由乙方作为实施投资、建设、运营、管理、移交项目的主体。

本协议签署之日，乙方尚未设立，故本协议由乙方的股东（成交社会资本方与海口市琼山城市建设投资有限公司）与甲方先行签署。待乙方设立后，成交社会资本方与海口市琼山城市建设投资有限公司应要求乙方无条件签署本协议，并在本协议首部和尾部乙方处签字盖章予以确认。

为明确各方的权利和义务，依据中华人民共和国有关法律、法规、规章以及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《国务院关于创新重 2 点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60 号）、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕 37 号）、《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金[2014]76 号）、《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南的通知》（财金[2014]113 号）、《 PPP 项目合同指南（试行）》（财金〔 2014〕 156 号附件）、《海口市 2016 年政府投资项目推进工作方案》（海府〔2016〕 49 号）、《琼山区人民政府办公厅关于加快推进 2016 年政府和社会资本项目工作的通知》（海府办〔2016〕141 号）的有关要求，各方达成如下协议，以资共同信守。

第 1 章 定义与解释

1.1 定义本项目合同中，除文件明示另有所指外，下列术语具有如下含义：

本协议	指由甲方与乙方签署的项目协议，包括全部附件，以及日后可能签署的任何项目协议之补充修改协议和附件，每一部分都应视为本协议的一部分。
本项目	指 2016 年琼山区府城街道办 PPP 项目，项目地点在海口市琼山区。
合资合同	指成交社会资本方与海口市琼山城市建设投资有限公司签署的合资合同。
公司章程	指乙方的公司章程。
工程建设其他费用	就本协议而言，指包括但不限于规划选址、环境影响评价及报批、立项及可研报批、测勘、初步设计及审查、用地报批等工作的费用以及建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、劳动安全卫生评审费、部分临时设施费（包括施工临时用电等三通一平费用）、公证费、招标交易费、招标交易场地费、实施方案编制、物有所值评价和财政承受能力论证咨询费等其他费用。
运营维护期	项目运营维护期 10 年，以项目建设内容全部经政府方竣工验收并移交完成之次日起算。
项目文件	指包括但不限于下列文件： (1) 本协议及附件；

	(2)合资合同； (3)招标文件及澄清回复、成交社会资本方投标文件及澄清回复、中标通知书； (4)融资文件； (5) 本项目有关的其它文件。
项目设施	指本项目红线范围内与本项目相关的设施。
项目资产	指与项目有关的所有资产，包括但不限于： (1)项目的构筑物等不动产、机械、设备、装置、零部件、备品备件等动产； (2)本项目项下乙方拥有所有权的知识产权； (3)项目文件项下的合同性权利； (4)运营和维护记录、质量保证计划等文件。
适用法律	指所有适用的中华人民共和国法律、法规、规章、地方性法规、司法解释、政府部门颁布的标准、规范或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范性文件等。除非另有特别约定或文意另有所指，本协议中提及的“法律”均包括适用法律的全部定义内容。
法律变更	指在生效日后颁布、修订、废止或重新解释的任何适用法律导致甲方或乙方在本协议项下的权利义务发生实质性变化。
政府行为	指甲方的任何上级政府部门（市级及以上）的国有化、征收及征用等行为。

批准	指为了使乙方能够履行其在本协议项下的义务和行使其在本协议项下的权利，乙方必须或希望从政府部门依法获得的为乙方的投资、优化设计、建设、运营和移交所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。
贷款人	指融资文件中的贷款人或项目资金提供人。
融资文件	指与项目或其任何一部分的建设和运营相关的贷款协议、担保协议、保函和其他文件，但不包括股东作出的出资承诺或出资、建设期履约保函以及移交维修保函。
建设期履约保函	指乙方按照本协议 7.18 条规定提供、为担保其履行在本协议项下的建设等义务的担保函。
运营维护保函	指乙方按照本协议 8.2 条规定提供、为担保其履行在本协议项下的运营维护等义务的担保函。
移交维修保函	指乙方按照本协议 15.3 条的规定提交的、为担保其履行在本协议项下移交、质量保证等义务的担保函。
建设期	建设期限为 1 年，自工程开工之日起计算。
违约利率	指在违约行为发生时适用的中国人民银行颁布的一年期贷款基准利率加三个百分点的利率，并按一年 365 天折算为日利率。如果违约行为持续发生，且在该持续期间中国人民银行颁布的一年期贷款基准利率发生变动， 则守约方有权选择变动期间最高的基准利率。
开工日	指项目工程依法开始施工之日，具体日期见本协议第 7.1 条。

谨慎运营惯例	指可以合理期望的对同一项业务在相同或类似情况下熟练和有经验的承包商或操作者的技能、勤勉、谨慎和预见能力的惯例标准。就本项目而言，谨慎运营惯例应包括但不限于采取合理的步骤，以确使： (1)在满足正常条件下及合理预测的非正常条件下项目拥有所需要的充足材料、资源和供应品； (2)拥有足够数量、充足经验并经过适当培训的工作人员，以恰当有效地按照相应的手册和技术规范运营本项目并能够处理紧急情况； (3)由有知识并受过培训和有经验的人员进行预防性日常和非日常维护和修理，以确使本项目长期、可靠和安全地运营。
政府部门	指：1.中国国务院及其下属的部、委、局、署、行，中国的任何司法或军事当局，或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体； 2.省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。
生效日	指本协议甲方和乙方股东海口琼山海航基础设施投资有限公司盖章并由双方法定代表人或授权代表人签字之日。如依照适用法律需要履行审批程序的，则在有权部门审批后生效。
工作日	指除中国法定休息日和法定节日或假日以外的、各机构普遍工作的任何日期。

终止日	指本协议提前终止的日期。
移交日期	指运营维护期届满之日的次日（适用于本协议期满终止），或经双方书面同意的移交项目设施的其他日期。
可用性服务费	按照财金[2014]113 号文内容第七章附 2.名词解释中的“7.政府付费”中的定义。
运营开始日	指项目建设内容全部经政府方竣工验收并移交完成之次日。
运营年	指运营期内任一年度期间，第一个运营年为项目运营开始日至次年该日期之前日，最后一个运营年应在运营期的最后一日结束。

1.2 解释

本协议中的标题仅为阅读方便所设，不应影响条文的解释。以下的规定同样适用于对本协议进行解释，除非其上下文明确显示其不适用。在本协议中：

1.2.1 协议或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该协议或文件。

1.2.2 “元”指人民币元。

1.2.3 条款或附件：指本协议的条款或附件；

1.2.4 一方、各方：指本协议的一方或双方或各方，并且包括经允许的替代该方的人或该方的受让人。

1.2.5 除非本协议另有明确约定，“包括”指包括但不限于；除本协议另有明确约定，“以上”、“以下”、“以内”或“内”均含

本数，“超过”、“以外”不含本数。

1.2.6 除非本协议另有约定，提及的一方或双方或各方均为本协议的一方或双方或各方，并包括其各自合法的继任者或受让人。

1.2.7 所指的日、月和年均指公历的日、月和年，其中一年以 365 天计，一个月以 30 天计。

1.2.8 本协议中的标题不应视为对本协议的当然解释，本协议的各个组成部分都具有同样的法律效力及同等的重要性。

1.2.9 本协议并不限制或以其它方式影响甲方及其他政府部门行使其法定行政职权。在本协议有效期内，如果本协议项下的有关约定届时被纳入相关法律规范属于甲方或其他政府部门的行政职权，适用该等法律规定。

1.2.10 要求在某一非工作日付款：指该付款应在该日后的第一个工作日支付。

第 2 章 双方基本权利和义务

2.1 甲方的承诺

2.1.1 除本协议另有规定外，甲方已获得了签署并履行本协议的授权，并具有完全法律权利、能力、权力以及需要的批准以达成、签署和递交本协议，完全履行其在本协议项下的义务。该授权文件作为本协议的附件。

2.1.2 在任何法院、行政机关或仲裁机构均不存在针对或影响本协议项下运营维护权的未决诉讼、仲裁等程序。

2.1.3 在项目合作期内，甲方将在符合法律法规规定的条件下协调乙方与相关政府部门及项目所在地的区、经济社工作关系，保障项目顺利建设实施和运营维护。

2.1.4 不存在任何与本项目有关的由甲方作为签署一方、并可能对项目或乙方产生重大不利影响的合同、协议或任何未决或即将进行的诉讼、仲裁等程序。

2.1.5 乙方承担政府公益性指令任务所产生的费用或造成经济损失的，甲方同意给予相应等价现金补偿。

2.1.6 甲方就本条款项下的各项承诺、声明和保证不属实或存在错误，对乙方依本协议享有权利或承担义务造成实质性影响时，乙方有权提前终止本协议，本协议各附件也随之自动终止。

2.2 乙方的承诺

2.2.1 乙方是具有签署和履行本协议的资格和能力，乙方设立的主要目的和经营范围为从事本项目的建设、运营维护，并履行其在本协议中的所有义务；且不变更公司名称，不将公司注册地址迁出海口市琼山区。

2.2.2 乙方项目公司总注册资本为 225.86 万元人民币，自公司注册成立之日起的 20 日内以现金形式一次性实缴到位；在整个建设、运营维护期限内，均应接受甲方监督，未经甲方书面同意不得减资。

2.2.3 在任何法院、行政机关或仲裁机构和金融机构均不存在针对或影响乙方的、可能对其履行和完成其在本协议项下义务的能力产

生不利影响的未决诉讼、仲裁等程序。

2.2.4 乙方保证其向甲方提供的信息是真实、准确和完整的，乙方具备相应的财务能力、营运能力、人力资源、技术支持和经验运营维护本项目，并具备履行其在本协议下的每一项义务的能力。

2.2.5 乙方应保证有能力以注册资本、项目融资或其他方式获得的资金履行项目协议，并保证用于履行本协议项下义务的资金来源均为合法，乙方对该等资金具有完全的控制权和支配权。

2.2.6 在签署本协议之前，乙方已根据自身的利益对项目进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目建设用地进行细致而全面的检查、评估，充分知悉了项目的现状和风险。

2.2.7 在签署本协议之前，乙方只是参考但并未依赖由甲方或其它任何政府机关作出或提供的任何材料、信息或数据。

2.2.8 乙方就本条款项下的各项承诺、声明和保证不属实或存在错误，对甲方依本协议享有权利或乙方依本协议履行义务造成实质性影响时，甲方有权终止本协议，本协议各附件也随之自动终止。

2.3 甲方的权利与义务

2.3.1 在项目合作期内，本项目设施所有权始终归政府所有。

2.3.2 在琼山区人民政府合法授权甲方的前提下，授予乙方本项目的运营维护权，且在本协议有效期限内，非经甲方书面同意，乙方不得委托其他任何第三方负责本项目的建设、运营维护。

2.3.3 乙方获得的运营维护权在整个运营维护期内始终持续有效（本协议提前终止除外）。

2.3.4 除本协议另有规定外，甲方不得干预乙方的投资、建设、运营维护和管理，不得干预乙方的正常经营。

2.3.5 在建设运营维护期内，甲方协助乙方办理有关政府部门要求的各种与本项目有关的批准。并负责协调项目所在地区、经济社工作关系， 负责征地、拆迁、补偿及安置等的有关事务性工作， 确保项目能正常建设、运营维护。

2.3.6 在运营维护内，对非可归责于乙方，且甲方或政府方更有能力解决的事项，由甲方或区政府指定的机构负责协调或监管。

2.3.7 甲方负责妥善处理本项目建设过程中，相关征地拆迁、配套工程衔接问题，确保项目能正常建设、运营维护。

2.3.8 甲方负责协调相关部门提供本项目建设临时性用水、用电的需求。 但相关费用由乙方承担，最终经甲方书面确认后纳入工程建设成本。

2.3.9 按照本协议的约定及时、足额地向乙方支付可用性服务费。

2.3.10 甲方负责引入监理公司对建设工程实施监理。 对乙方组织实施建设、运营等服务全过程实施监管，包括建设进度、建设质量、运营状况和安全防范措施，以及协助相关部门核算和监控企业成本等。

2.3.11 甲方根据本项目需求及时提供项目配套条件、项目审批协调支持。

2.3.12 甲方本着尊重社会公众的知情权，鼓励公众参与监督的原则， 有权及时将乙方的建设、运营质量检查、监测、评估结果和整改情况以适当的方式向社会公布。受理公众对乙方的投诉，并进行

核实处理。

2.3.13 甲方有权按本协议约定提取建设期履约保函、运营维护保函或移交维修保函项下的款项。

2.3.14 甲方对乙方投资、建设、运营、维护及移交本项目进行全程实时监管的权利；如发现存在与本协议不相符合的事项，有权责成乙方限期予以纠正。

2.3.15 甲方或琼山区人民政府有权指定机构或其委托的其他主体， 对乙方的投资建设、经营、管理、安全、质量、服务状况等进行定期评估，并有权定期将评估结果向社会公示，接受公众监督。

2.3.16 甲方或甲方有关部门在建设期内有对乙方的建设施工情况进行监督检查的权利，包括但不限于在建设期内甲方可以指定政府其他部门或机构对项目进行专项审计检查， 相应的费用由甲方负担，检查周期由甲方合理确定，审计检查范围主要包括对乙方的注册资本的到位情况、资金使用情况、项目进度情况、项目质量情况、项目实施与本协议执行情况等方面，乙方有义务对审计检查工作给予充分配合，提供必要的完整的所需查看的各种文件资料，并对提供资料的真实性负责。

2.3.17 甲方或政府职能部门有权委托相关审计机构或有资质的中介机构对项目进行跟踪审计，相关协议由三方签订，费用由乙方支付并经甲方书面确认后纳入项目总投资；在项目竣工验收合格后， 甲方或政府职能部门有权委托政府审计机构或有资质的中介机构对乙方的建设费用进行审计，费用由甲方书面确认后纳入项目总投资。

2.3.18 甲方对乙方是否遵守本协议享有监督检查权及对建设、运营维护的享有介入权。

2.3.19 甲方在事先书面通知乙方的情况下，有权将本协议项下的全部或部分权利授权给甲方指定机构行使，亦有权将本协议项下的全部或部分义务委托甲方指定机构代为履行。甲方对甲方指定机构的履约行为承担连带责任。

2.3.20 本协议不限制甲方作为政府部门依据适用法律行使的法定权力。

2.3.21 对于开展的涉及公众利益及公共安全的事项，政府出资方代表海口市琼山城市建设投资有限公司对项目公司的决策拥有一票否决权。

2.3.22 甲方行使并履行本协议约定的其他权利及义务。

2.4 乙方的权利和义务

2.4.1 根据本协议的规定，乙方应在建设期和运营维护内自行承担费用、责任和风险，负责进行项目的融资、建设、运营维护及移交的经营管理工作。

2.4.2 在签订本协议后，在约定时间内办理完善相关手续并依法开工建设，并按照约定的时间进度表完成项目融资、建设、运营维护及移交任务。若因甲方或政府部门原因导致在约定时间内不能办理完善相关手续导致不能依法开工的，相关期限应予以顺延。

2.4.3 乙方享有投资、建设、运营和维护本项目的权利。

2.4.4 乙方与成交社会资本签订协议，由成交社会资本担任项目

工程的施工总承包单位。

2.4.5 在运营维护期内，乙方享有因运营维护而使用项目用地的权利。

2.4.6 乙方有权要求甲方按照本协议的约定支付可用性服务费的权利。

2.4.7 未经甲方书面同意，乙方不得擅自转让本协议的权利和义务。

2.4.8 乙方有接受政府部门的行业监管的义务；乙方须服从社会公共利益，履行对社会公益性事业所应尽的义务和服务。

2.4.9 乙方在运营维护期内享有运营维护权，并合法拥有运营本项目的一切权益。

2.4.10 在整个运营维护期内乙方应保持拥有能良好运营本项目的相应人员、技术和设备，并保持相应的批文和资质的有效性。

2.4.11 乙方应始终遵守所有适用法律，应经常及时性获取所有适用于项目的已颁布及公开发布的法律，乙方应被视为始终了解这些法律。

2.4.12 乙方应按照适用法律法规及相关政策缴纳有关税费， 如有关税收的适用法律发生变化，乙方应按照变更后的适用法律缴纳各项税费。

2.4.13 乙方具有配合参观与考察的义务。在运营维护期内，乙方对甲方、公共监督机构或政府部门参观、考察项目设施应给予尽可能的便利与配合，除确有正当事由，不得拒绝。但配合参观与考察所

产生的费用列入乙方运营成本.

2.4.14 乙方应始终遵守有关公共卫生和安全的适用法律及本协议的规定，并接受政府相关部门的监督。在运营维护期内应充分考虑环境影响，采用先进的环保技术和合理措施，避免干扰群众生产生活及周边环境。

2.4.15 在建设、运营维护期内，乙方须对其承包商、分包商、 供货商和雇员的受托行为、职务行为所导致对本项目的损失、损害、索赔和其它赔偿责任负责。

2.4.16 乙方应自行承担保修期内因工程质量问题引起的各种费用支出，不得计入运营成本。

2.4.17 根据适用的法律法规、相关政策和谨慎运营惯例，乙方须购买和持有本行业适用法律要求的任何强制性保险。此保险费用由乙方自行承担，除非本协议另有约定。

2.4.18 乙方应按本协议规定支付工程建设费用，及其他所有费用（本协议明确约定或法律、法规、规章及其他政府规范性文件规定应由甲方承担的除外）。

2.4.19 乙方应按照本协议约定提交建设期履约保函、运营维护保函及移交维修保函。

2.4.20 乙方应尽最大努力申请并及时获得从事建设工程所需要的政府部门的各项批准，按时完成项目建设工作，确保项目按本协议约定日期完工。

2.4.21 如未来甲方利用本项目申请国家专项资金的，乙方应尽

最大努力提供协助。

2.4.22 乙方应配合甲方优先使用中央和省财政的补贴资金并相应调整可用性服务费。

2.4.23 乙方应确保由其作为签字一方的融资文件、原材料或设备采购合同、承包合同以及其它由乙方签订的与本项目有关的任何合同，与本协议的规定保持一致，并包含使乙方能够履行本协议项下的义务所必需的相关条款。

2.4.24 乙方应在其章程及所有股权证明上具有适当的文字说明，使预期的购买人了解这些权益的转让存在限制性条件，且使有关部门对那些不符合上述限制的股权转让不予受理和登记，乙方章程的修改应报甲方书面认可。

2.4.25 乙方在项目中采用的工艺技术及设备，若属专利技术，应为乙方拥有的专利技术或被授权使用的专利技术，若由此产生的任何知识产权纠纷或者其他类似纠纷，均由乙方负责解决和承担责任。

2.4.26 乙方股东中的社会资本方对乙方的义务和责任承担连带责任。

2.5 双方共同的义务

2.5.1 双方对本协议及依据本协议向对方提交的相关文件均负有保密责任，但甲方为充分满足政府和公共监督要求的情况除外。

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

（a） 一方应当根据适用法律，为另一方履行本协议项下的义务

给予必要的协助；

（b）如果任何一方合理地预计某事件或情形将对另一方履行其本协议项下的义务或实施项目的能力造成重大不利影响；并且合理地预计另一方不能获悉该事件或情形时，该方应合理可行地尽快将该事件或情形通知另一方。

2.6 项目安全保障

2.6.1 乙方应遵守法律、本协议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。在运营维护期内，乙方应对安全事故承担全部责任，并应当在出现安全责任事故 1 小时内按照有关规定向琼山区人民政府安全生产监督管理部门和负有安全监督管理职责的有关部门报告。

2.6.2 乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案、设立相应的组织、提供相应的指挥和设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。其中，应急预案应同时考虑随附的地下地上工程（包括但不限于地下各类管线爆管等），当发生重大或紧急事故时，能随时启动响应机制，配合相关责任或实施主体，完成相应抢修、抢险责任等。

2.6.3 乙方制定的应急预案应报甲方备案后实施。

2.7 乙方应尽最大努力自费取得和保持项目建设、运营维护所要求的所有批准，并应促使每一建设承包商和运营维护承包商（如适用）取得并保持需要的一切此类批准。甲方应组织各政府有关部门召开协

调会议，以尽最大可能简化审批手续。

第 3 章 建设、运营维护权和运营维护期

3.1 建设、运营维护权

3.1.1 甲方依照琼山区人民政府政府的授权，授予乙方在项目期限内进行建设、运营、维护项目设施的权利，并在运营维护期满时将项目设施无偿完好地（合理损耗除外）移交给甲方。乙方被授予的权利范围包括：

(1)琼山区府城街道办宗伯里一横街临街立面改造工程项目；(估算 1129.32 万元)

海口市琼山区府城镇宗伯里一横街，北起新城路，南至忠介路，总长 238 米。项目所在片区路网结构完善，交通较便利；

(2)项目拟对宗伯里一横街东、西两侧临街建筑进行立面改造，共涉及临街建筑 24 栋，改造立面面积为 18156.91 ㎡，改造的内容有：门窗工程、屋面及防水工程、墙柱面工程、附属工程和照明工程等。

(3) 项目的运营维护内容：污水管、雨水管、道路、绿化。电力、电信、交通、照明、给水、学校以及相应的公共配套设施具有明确的使用者，采用“谁使用谁负责”原则，建成验收合格后即移交由相应直接使用者负责运营维护。

(4) 根据本协议规定使用土地；

(5)除本协议另有规定外，乙方的上述权利在整个建设、运营维护期内始终保持有效。

(6) 建安工程造价根据 2017 年 6 月 16 日发布的 2016 年琼山区府城街道办 PPP 项目成交公告中约定的下浮率下浮，即建安工程下浮率（市政类）6%;（建筑类）5%;（园林类）8%;运营维护费综合单价下浮率 2.9%；工程勘察费（含测绘费）下浮率 2.8%；工程设计费下浮率 2.8%。

3.1.2 未经甲方书面同意，乙方在运营维护期内不得从事其运营维护范围以外的其他活动。

3.1.3 如未来乙方根据适用法律及本协议的规定拟利用本项目资产或项目设施开展经营性业务的，或者依照相关法律、 法规在其工程管理范围内从事商业性开发业务的，必须保证此等经营性业务不得影响本项目的实施， 也不得有任何影响公共利益或公共安全的行为，否则甲方有权全额提取建设期履约保函、运营维护保函或移交维修保函项下的金额。

3.1.4 乙方应在项目合作期内自行承担投资费用、责任和风险，负责项目设施的建设、运营、维护和更新改造，并按照确定的规划条件负责融资和建设必要的项目设施。

3.1.5 在国家宏观经济政策发生重大变化和调整时，甲方有权改变合作方式。双方应就此达成新的协议或就本协议的修订和补充达成一致，如导致乙方建设、运营维护权提前终止的，甲方应按宏观政策变更情形依照本协议的约定给予乙方补偿。

3.2 运营维护期

3.2.1 除非依据本协议的相关条款而终止，本项目拟运营维护期，

自项目竣工初步验收合格之次日起计算。运营维护期满后，乙方将项目资产无偿完好移交给甲方。

3.2.2 在运营维护期内，如发生下列事件，双方可以根据实际情况对运营维护期限进行调整。运营维护期限可延长：

（1） 甲方在本协议项下违约，造成项目运营中断的；

（2） 不可抗力导致项目运营中断的；

（3）法律法规、国家政策变化或政府的公益性指令造成本项目的运营中断，实际运营期限比原有约定期限缩短的；

（4） 其他双方一致同意的情形。

3.2.3 延长运营维护期应经甲方书面同意。乙方在上述事件发生之后，可申请延长运营维护期，甲方在收到申请后二十个工作日内核实并作出书面确认与否意见，逾期未提出意见视为同意延长运营维护期。如因甲方原因导致运营中断，甲方不同意延长运营维护期，应给予乙方在项目运营中断期间内可得利益的等值现金补偿，以甲方应付的该年度运营维护费乘以中断天数除以 365 天计算。

3.3 运营维护权的限制出于为本项目融资的目的，在征得甲方书面同意后，乙方可根据国务院《 关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60 号）的规定将本项目运营维护权或本协议项下的预期收益权作为本项目的融资质押担保，但乙方设置该担保权益不应损害甲方的权益，且上述抵押或质押的期限最长不得超过运营维护期届满前一年。若未来乙方不能顺利完成项目融资的，成交社会资本方应采取股东借款、补充提供担保等方式以确保乙

方的融资足额到位。

3.4 运营维护期满后的归属

3.4.1 运营维护期满，甲方有权依照届时有效的法律法规选择经营者，如乙方在上述运营维护期限内履约记录良好，则在同等条件下享有优先权。若乙方就项目后续的运营维护事宜与政府或政府指定的其他机构未达成新的协议，或如需重新招标而乙方未获中标资格的，则乙方应将项目设施完好、无偿地按本协议约定移交给甲方。

3.4.2 乙方应保证在运营维护期满前一年解除在项目运营维护权或项目设施上设置的任何担保或其他权利限制。如因此导致逾期移交的，社会资本方对此承担连带赔偿责任。

第 4 章 前期工作

4.1 前期工作内容及要求原则本项目所涉及的各项审批工作须在项目开工建设前完成，如因不可归责于任何一方的客观原因导致审批确实无法按时完成的，应顺延项目开工建设及建设进度。

4.2 前期工作任务分担

4.2.1 甲方负责委托有资质的中介机构完成本项目的可行性研究。

4.2.2 甲方需根据适用法律的要求，取得项目立项批文。

4.2.3 甲方负责完成本项目的物有所值评价、财政承受能力评价以及财政预算安排。

4.2.4 甲方协调区政府相关部门实施项目用地涉及征地拆迁及

补偿安置工作。甲方应按照预定的开工时间分期向乙方提供满足开工条件的建设用地。

4.2.5 乙方承担勘察、初步设计、概算编制、施工图设计等工作，并履行必要的评审、审批程序。

4.3 前期费用

4.3.1 征地拆迁及安置补偿费由乙方承担，经甲方书面确认后纳入项目总投资，但甲方保留承担部分费用或全部该项费用并相应调整可用性服务费的权利。

4.3.2 本项目咨询机构和采购代理机构由甲方负责聘请，实施方案编制、咨询服务费 25.686 万元由乙方支付给海南定宇工程造价咨询有限公司，上述费用全部纳入本项目工程建设其他费用。

4.3.3 本项目可行性研究报告投资估算中涉及的工程建设其他费用原则上均由乙方承担，经甲方书面确认后纳入项目总投资，包括但不限于规划选址、环境影响评价、立项及可研、建设单位管理费、监理费、勘察费、设计费、施工图预算编制费、临时设施费（包括施工临时用电等“三通一平”费用）、公证费、招标交易费、招标交易场地费、物有所值评价和财政承受能力论证咨询费等以及上条所述的咨询费也由乙方承担，经甲方书面确认后纳入项目总投资。工程建设其他费用以最终竣工决算并经审计后确定的金额为准，并相应调整项目可用性服务费（折现率按照中国人民银行五年期以上贷款基准利率计算） 。

4.3.4 乙方应按照甲方的要求向甲方或其指定的机构支付前期

费用。

4.4 甲方提供的前期工作支持

4.4.1 甲方针对前期工作安排，协调相关部门提供必要的资料和文件。

4.4.2 甲方负责组织召开项目协调会。

4.4.3 甲方根据项目需求及乙方合理诉求，提供其他合理的支持。

第 5 章 项目的融资

5.1 项目投资规模及其构成

5.1.1 投资规模：项目总投资约为 1129.32 万元（最终以政府批准文件为准） 。

5.1.2 如在项目建设期内，本协议约定的建设内容发生变更的，乙方应同意该变更及投资变动。但如需履行变更审批手续的，应由甲方负责完成。

5.2 项目融资额

5.2.1 除乙方总注册资本之外的资金由社会资本方或乙方以银行贷款、股东借款、发行债券、补充提供担保等其他方式解决。

5.2.2 乙方以运营维护权或依运营维护权而享有的收益权作为质押担保向合法债权人进行融资，所融资金应全部用于本项目投资、建设和运营。乙方应接受甲方对资金使用的监管。

5.2.3 乙方应根据项目进度，及时完成本项目的融资，融资金额应足以保证完成本项目的全部建设内容，并满足项目运营维护的要求。

5.2.4 如项目融资额不足或未能按期完成融资的，乙方股东即成交社会资本方应保证以自有资本、提供融资担保等各种方式确保乙方能够获得足额融资，按照本协议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。

5.3 融资文件必须具备的条款

乙方应确保贷款协议中包含有贷款人承诺的下述条款：

5.3.1 只要本协议有效，贷款人不得采取任何行动影响、干扰、损害或终止甲方在本协议项下的权利；或以其他方式对本协议造成不利影响；

5.3.2 贷款人应将乙方在贷款协议下的违约行为以书面方式通知甲方；

5.3.3 贷款人应给予甲方在收到上述违约通知后九十天内纠正乙方此类违约的权利；

5.3.4 在上述纠正期间不行使贷款人对违约的任何权利或补救；

5.3.5 纠正期满时，乙方违约事件持续的， 贷款人行使权利应以不妨碍和损害甲方在本协议下的权利和项目的正常运营为前提。如在纠正期内，触发贷款人直接介入的重大风险解除的或者提供贷款人能接受的补充担保措施后，贷款人应停止介入。

第 6 章 项目用地

6.1 项目用地范围本项目的项目用地主要有：项目临时性用地、项目固定用地以及项目相关设施所需用地，具体范围参见本项目规划

红线图，并以有关政府土地规划部门批准的测量数据为准。

6.2 土地使用

6.2.1 甲方确认，本项目的建设用地由甲方协调解决。本项目的建设用地涉及的征地拆迁及补偿安置工作按照属地负责制的原则由甲方组织实施，包括负责征地、 拆迁和补偿工作及办理相关的审批手续等，按照预定的开工时间分期向乙方提供满足开工条件的建设用地。甲方确保乙方在运营维护期内为项目之目的合法、独占性地使用项目用地。因土地所发生的成本费用列入项目总成本。

6.2.2 项目临时性用地由甲方负责提供给乙方，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。

6.2.3 甲方确保项目用地没有设定任何种类的抵押及其他任何担保物权或者存在任何争议，如有任何争议，甲方应及时处理并优先保障本项目不受影响。

6.2.4 乙方确认已察看并检查项目用地，充分了解该宗土地及其周围的状况，自愿接受该宗土地的现状（包括地下地质条件等）以及所有缺陷，甲方无须就土地状况向乙方做出任何声明和保证。乙方对甲方提供的有关项目用地或其周围的状况的文件、材料或任何其他资料中可能含有的任何错误、不正确、遗漏均已充分知悉，甲方对此不承担任何责任或义务。

6.3 土地使用的限制在运营维护期限内，项目用地仅用于项目建

设、运营维护相关的用途，对该项目地的任何使用方式的变更，均需得到甲方书面同意。除本协议另有约定外，未经甲方书面同意，乙方不得将项目用地用于项目之外的任何目的，不得将项目用地用于转让、出租、抵押。

第 7 章 项目的建设

7.1 建设期

7.1.1 本项目的建设期 1 年，指开工日至项目建设内容全部经政府方初步验收完成之日。

7.1.2 本项目的开工时间计划为　　年　　月，　具体的开工日期由甲方与乙方协商确定。

7.2 项目建设内容及项目设计

7.2.1 本项目的建设内容详见第 3.1.1 条。

7.2.2 经双方一致同意对项目施工图设计进行修改的，双方可以就该修改内容导致的项目建设费用及运营维护费用的变动进行协商。

7.2.3 在不降低建设标准和主要设计参数的原则下，乙方对设计进行变更应书面通知甲方，并由甲方审查。甲方或其他政府主管部门应在收到乙方的设计变动提议后十五个工作日内通知乙方是否批准其变动建议。未经甲方和其他政府主管部门书面批准，乙方不得进行任何设计变动。

7.3 设计优化在不改变规划、工程规模、工程范围和内容等主要要素的情况下，如果乙方认为变更设计将加快建设速度、降低建设或

维护成本、提高项目的质量和环保标准，可以对设计进行优化，但应遵守本协议的规定，报经甲方书面同意后实施。

7.4 项目建设质量保障

7.4.1 甲方应协调好有关部门和单位，负责本项目工程建设用地征地拆迁工作。因征地拆迁导致的项目延误对乙方造成的损失由甲方承担。

7.4.2 乙方在开始建设工程之前，须建立一套完整的质量保证和质量控制方案交甲方审查确认后执行，并作为验收依据之一。甲方在收到该质量保证与质量控制方案后的十个工作日内，应提出审查意见；甲方在收到乙方的方案后的十个工作日内没有提出审查意见则视为认可该方案。如甲方的审查意见要求乙方进行修改的，则乙方应当在收到甲方通知后的十个工作日内修正该方案并将其重新提交给甲方审查确认后方可执行。

7.4.3 为保证本项目的工程质量，在本项目的建设过程中，乙方应依照有关法律法规的规定，采取合法方式择优选定具备相应资质的施工承包商、材料供应商。

7.4.4 乙方应严格按照本项目施工图组织本项目各项设施的施工建设。本项目的工程建设质量需达到本协议所规定的设计、施工标准和技术规范及国家有关工程质量的要求。

7.4.5 在工程开始施工后，乙方应严格执行各项质量保证和质量控制过程及方法。甲方有权参加或检查乙方以及分包商的质量控制过程及方法，以确保工程的质量要求。

7.4.6 本协议条款未涵盖的工程建设程序应按适用法律执行，适用法律没有规定的根据行业惯例执行。

7.4.7 在不影响乙方履行本协议项下义务的情况下，甲方有权在工作时间内对乙方或承包商履约情况进行检查，以保证乙方工程的任何部分均符合本协议的要求，乙方须对此项检查予以协助。

7.4.8 甲方有足够的证据证明乙方建设工程或其他任何部分与本协议所规定的或其他相关部门所规定的质量或安全要求严重不符，甲方有权立即通知乙方，乙方应按照要求进行整改。若乙方在收到甲方通知后五个工作日内未进行整改，则甲方有权自己进行或委托第三方进行必要的纠正，一切风险与费用由乙方承担。在这种情况下，乙方须允许乙方允许甲方或其委托的第三方为此目的而出入项目用地。若乙方拒绝甲方或其委托的第三方进入项目用地进行纠正工作， 或未能按照甲方的要求偿还甲方为此而付出的成本与费用， 则甲方有权从建设期履约保函项下提取相应金额。

7.4.9 除本协议另有规定外，对乙方提交的质量保证与质量控制方案， 甲方的任何作为或不作为，均不会：

(1)减轻或影响乙方遵守本协议或法律所要求的与质量保证有关的义务或责任；

(2)被视为甲方应对质量保证与质量控制方案承担任何责任。

7.5 项目建设进度保障

7.5.1 乙方应按照本协议及项目文件规定的项目建设期要求，在开工日后一个月内向甲方提交一份本项目详细的《 建设、技术管

理方案》 供甲方审核，乙方应严格按照进度要求进行项目建设。乙方应保证其资本金及项目的融资资金按该建设进度计划及时到位，以确保本项目按期完工。

7.5.2 乙方应严格按照《建设、技术管理方案》所规定的时间进行施工，于每月五日前向甲方提交工程进度报告，详细说明如下事项：

(1)工程进度实际完成的百分比与计划完成的百分比的比较；

(2)预计本月完成的建设情况及预计建设时间；

(3)工程投资完成情况；

(4)存在的问题及处理意见，包含与进度计划的差异、原因分析及正在采取的纠正措施。

7.5.3 本项目建设期间所发现的文物、古墓、古建筑基础和结构、化石、钱币等具有考古、地质研究等价值的物品或其他影响施工的地下碍障物，乙方应在发现后 8 个小时内通知甲方及海口市文物行政主管部门，并采取有效的保护措施，防止具有考古、地质研究价值的物品损毁。甲方及海口市文物行政主管部门将在收到通知后及时对乙方采取的措施提出处理意见，乙方按处理意见实施后所发生的直接费用由甲方补偿，所延误的工期相应顺延。

7.5.4 乙方应在项目运营维护期开始之后三个月之内清除和移走由于项目建设施工的原因所引起的项目用地范围内所剩余的材料、废弃物和临时工程，以使项目保持清洁和可使用的状态。

7.6 建设期内的生产安全本项目建设期间，乙方和建设承包商应遵守国家有关生产安全方面的规定，并负责：

(1)所有现场施工人员的安全，并保证施工现场（在其管理的整个范围内）工程施工过程井然有序，避免发生人身事故；

（2） 为了保证项目建设安全进行，或为了公众的安全、方便，在确定有必要的时间和地点，或在任何有关部门提出要求时，提供并保持一切照明、防护、围拦、警告信息和看守。

7.7 材料、 设备及服务的采购

7.7.1 乙方应负责依法购置本项目工程建设所需要的一切临时性或永久性的设备、材料及其他物品，本项目工程建设所需的一切设备、材料的采购、供应、进口应当按照法律实施并符合国家的规范和标准及本协议的约定。

7.7.2 乙方应依照有关法律法规确定供货商或服务商。

7.7.3 本项目所有采购项目和乙方在建设期间所进行的采购或所寻求的服务均应符合本协议有关条款的标准和规范要求。

7.8 甲方对项目建设的协助

7.8.1 甲方应协助乙方协调相关的政府部门，以确保项目建设的顺利进行，如因甲方过失或政府相关部门的原因造成开工时间或项目建设期延误，甲方应将本项目建设期相应顺延。

7.8.2 在建设期内协助乙方办理有关政府部门所要求的批准并保持批准有效。协调有关政府部门在法律允许的范围内对项目建设提供便利和帮助。

7.8.3 给予乙方应由甲方提供的批准并保持批准有效。

7.8.4 建设和维护项目区域外的由政府部门投资建设的项目配

套公用设施，不影响建设进度。

7.8.5 甲方应协调相关政府部门采取措施切实保障乙方可根据本协议相关约定选择供应商、承包商，保障项目顺利建设，不受任何单位、个人的非法干扰。

7.9 甲方及施工监理对项目建设的监督检查

7.9.1 依照有关法律法规的规定，甲方应择优选定中国境内具备相应资质及经验的建设监理单位，对实施本项目建设过程的监理。

7.9.2 甲方或其指定机构有权随时对建设工程进行监督和检查。乙方应当为建设承包商提供进入建设场地的便利条件，和进行检查所需的，与特定的检查目的相关的所有方案、设计、文件和资料的复印件，以及提供甲方合理要求的协助。

7.9.3 甲方有权对乙方建设工程缺陷或不符合规定之处发出通知；并有权要求乙方在合理期限内纠正或更换合适的材料和设备。若乙方对甲方发出的通知有异议，须于接到甲方通知后的五个工作日内将其异议通知甲方，否则视为其接受甲方发出的通知，则乙方应提出整改方案和措施，报甲方批准后对工程进行整改，甲方与乙方须尽合理努力以求解决此项事宜。

7.9.4 甲方未监督、检验本项目建设工程的任何部分或甲方未针对乙方在项目建设、设备或材料采购方面的严重违约行为发出通知，不应视为甲方放弃其在本协议下的任何权利，也不能减免乙方在本协议下的任何义务。

7.9.5 甲方或其指定机构对建设工程的监督和检查不影响其他

政府部门依法定职能对建设工程的监督和检查。

7.9.6 甲方有权定期获取有关项目计划和进度报告及其他相关资料，对建设承包商的选择进行监控

7.10 项目建设变动

7.10.1 在本项目建设期内，建设方案重大调整（包括但不限于工程范围、工艺技术方案、设计标准、建设标准）、土地规划变更等实质性的改变建设结果的行为，视为对建设方案的变更。甲方和乙方均可因以下原因提出建设方案变更请求，双方协商一致后即可实施：

（1） 在不降低原设计的质量要求的前提下，加快建设速度；

（2） 在不降低原设计的质量要求的前提下，降低建设、运营和维护成本；

（3） 提高本项目的质量；

（4） 公共利益需要；

（5） 发现设计错误。

7.10.2 甲方要求的变动

（1）甲方认为需要对项目建设进行变动，应书面通知乙方。 乙方在收到甲方要求变动的通知后的十个工作日(或甲方同意的延长期限)内，须就变动向甲方作出书面答复。 如果乙方未按规定的时间回复， 则视为乙方已接受了变动。

（2）除本协议另有明确约定外，甲方的变动引起的工程量增减的，工程增减的数量由乙方提出，经监理工程师初审，报经甲方审核同意后由乙方负责实施。

（3） 乙方应根据勤勉尽责的原则准备、并向政府部门(或其他有关机构)提交适当的申请及其他相关文件，尽力获得实施变动所必需的任何批准；如果乙方的申请被政府有关部门拒绝，则甲方要求变动的通知应视为已被放弃。

（4）乙方应始终尽一切合理的努力，以减轻或降低乙方和甲方因变动导致的支出和发生的损失。因变动所致的延误或因甲方要求的变动而导致竣工验收日的迟延，乙方有权要求给予相应的宽展期限。

7.10.3 乙方要求的变动

（1）乙方在开工日后，认为需要对项目建设进行变动（但乙方提出的工程变动要求，必须是出于优化方案、节省开支等合理或经济性的考虑），应书面通知甲方并经其同意后方可实施，否则不得擅自变动。

（2）甲方在收到乙方要求变动的通知后的五个工作日内，须就变动向乙方作出书面回复，否则视为同意乙方提出的变动要求。

（3）根据法律规定，变动应经过批准的，乙方应负责办理报批手续并自行承担相关所有费用。

（4）乙方主张的工程签证，应纳入变更管理，需经甲方批准， 方可进入建设成本。

7.10.4 因工程变动导致的延迟

（1）甲方要求的变动导致预定初步完工日或预定最终完工日的迟延，乙方有权要求给予相应的宽展期限，在合理宽展期内甲方不得要求乙方承担违约责任。

（2）乙方要求的变动导致预定初步完工日或预定最终完工日的迟延，除非双方就变动达成新的协议，乙方应当承担相应的违约责任。

7.11 项目建设延迟或提前完工

7.11.1 延迟是指一方违约、不可抗力、法律变更或变动等事件导致项目建设不能如期开工或完工。

7.11.2 如果乙方合理预计工期不能达到本协议所要求的进度日期，应立即通知甲方，并进行合理详细的描述。通知内容包括但不限于：

（1） 延迟事件发生的原因、时间、过程；

（2） 延迟或延迟事件的责任者；

（3） 预计延迟时间；

（4） 对本协议的任何违约或预期违约；

（5） 关于减轻和纠正延迟或延迟事件影响的措施或计划。

7.11.3 乙方在发出延迟通知后，应定期（至少应每星期）就相关情况向甲方提供事件的最新进展报告。

7.11.4 乙方发出上述通知并不能免除其在本协议中的任何义务。如果乙方提出或实施的补救措施不能解决逾期的延误， 甲方可要求乙方采取其认为必要的其它措施以达到进度计划的要求。

7.11.5 项目建设提前完工， 乙方有权提前进入运营。 乙方在本项目初步验收合格次日进入运营， 并依据本协议请求甲方支付可用性服务费。

7.12 项目建设失败除本协议另有约定外，乙方如果出现以下情

况之一，视为项目建设失败。项目建设失败，甲方有权提取乙方建设履约保证金的全部款项并提前终止本协议：

7.12.1 乙方书面表示放弃项目建设；

7.12.2 乙方书面通知甲方其已终止任一建设工程，且不打算重新开始施工；

7.12.3 乙方的作为或不作为实质上放弃了工程全部或部分的建设；

7.12.4 由于乙方原因未能在开工日之后三十日内开始项目的实质性建设；

7.12.5 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件结束后三十日内恢复建设工程施工；

7.12.6 由于乙方原因未根据《建设、技术管理方案》的规定建设应当建设的工程或其任何部分，且迟延超过六十日的；

7.12.7 建设期内，由于乙方原因连续三十日内没有进行工程施工；

7.12.8 乙方出于任何其他原因停止工程建设，直接或通过承包商撤走场地全部或大部分的工作人员及施工设备；

7.12.9 由于乙方原因，超过预定最终完工日六十日，未能通过项目验收；

7.12.10 由于乙方原因，乙方发出完工通知后九十日，未能通过项目验收。

7.13 甲方介入完成建设

7.13.1 乙方出现下列情况之一的，甲方有权指定第三方取代乙方承担项目的任何必要的建设，以便实现完工。

（1） 被视为项目建设失败。

（2） 被视为放弃项目建设；

7.13.2 甲方介入建设后，乙方应与甲方及其指定第三方合作，向甲方及其指定第三方提供所有合理的协助，并让贷款人在其融资文件中作出具有相同效果的承诺，以确保项目的建设和完工。

7.13.3 甲方介入项目的建设，不应被视为根据本协议受让了项目资产或承担了乙方的义务。

7.13.4 除本协议另有规定外，甲方及其指定第三方介入建设所产生的一切费用和风险由乙方承担。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从建设期履约保函项下提取该部分款项。如果乙方已采取了切实可行的措施或提供了有效担保，甲方应撤出项目的建设。乙方应在此时恢复承担全部责任，直至任何一方发出终止通知为止。

7.14 项目验收

7.14.1 本项目应按照《市政公用工程相关标准规范强制性条文》、《城市综合管廊工程技术规范》、民用建筑验收的相关规范和相关规定组织验收工作。

7.14.2 法人验收

（1）乙方作为本项目的法人，应负责组织法人验收工作，甲方作为法人验收的监督机构。

（2）工程建设完成分部工程、单位工程、单项合同工程，乙方

应当组织法人验收。乙方可根据项目工程建设的需要增设法人验收的环节。

（3）法人验收由乙方主持。验收工作组由乙方、设计、施工、监理等单位的代表组成。

（4）乙方组织法人验收的，应提前七天将某一确定日期书面通知甲方代表，说明在该日期将进行法人验收，甲方应在该书日期派代表参加验收组进行验收。

（5）乙方应当自法人验收通过之日起三十个工作日内，制作法人验收鉴定书，发送参加验收的单位并报送甲方备案。

7.14.3 政府验收

（1） 本项目的政府验收由甲方负责组织实施。

（2） 政府验收包括本项目的专项验收、阶段验收、初步验收、竣工验收。

7.14.4 缺陷修补和整改修复

（1）乙方应负责完成本项目法人验收和政府验收过程中发现的需要进行缺陷修补和整改修复的内容；

（2）乙方应按照竣工验收鉴定书的要求妥善处理竣工验收遗留问题并完成尾工；

（3）验收遗留问题处理完毕和尾工完成并通过验收后，乙方应当将处理情况和验收成果报送竣工验收主持单位。

7.14.5 工程竣工证书本项目工程通过竣工验收，验收遗留问题处理完毕和尾工完成并通过验收的，甲方或指定单位应向乙方发放竣

工验收合格证书。

7.14.6 验收争端如果甲方与乙方之间对本条规定的验收程序或验收内容、结果产生争议，依照国家颁布的统一标准或海南省的有关规定，甲乙双方共同聘请第三方鉴定机构解决此种争议。

7.15 验收标准

7.15.1 本项目按照国家市政和民用建筑的工程验收规范及相关建设标准、技术规范进行验收，并保证工程符合本协议要求的验收质量。

7.15.2 项目验收应根据国家规定的标准和程序进行。

7.16 竣工验收文件乙方应要求施工单位按照国家相关规定和规范，在开始法人验收前提交相关竣工验收文件，并报送甲方备案。

7.17 项目建设费用的确认

7.17.1 本项目竣工验收合格后，乙方应根据相关的项目竣工验收资料向甲方报送工程竣工结算资料和项目向甲方报送项目建设费用决算资料，用于确认本项目的建设费用。

7.17.2 建设工程定额执行《海南省市政工程计价定额》（2011）、《海南省安装工程综合定额（常用册）》（2008）、《海南省建筑安装工程综合定额（2011）》、《海南省园林绿化与仿古建筑工程综合定额（2013）》及其配套费用定额计价（政策性）文件等。上述定额没有的子目，可参考其它定额测算或由市场询价合理确定。材料价按照施工期间的海南省工程建设标准定额信息网发布的《海南省建设工程材料价格信息》计算；人工、机械按照海南省定额站相关文件规定

执行；工程建设其他费用以实际发生、经财务决算审定后据实结算。建设单位管理费按照项目概算（以发改部门批复的概算为准）， 根据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》 （财建［2016］504 号）的相关规定计提，并以 3:7 的比例分别给与甲方和乙方用于项目管理性质的开支。 乙方的建设单位管理费纳入项目工程建设成本。

7.17.3 甲方在接到乙方提交的完整、真实的工程资料后完成工程决算审计工作，甲方决算审计后确定的金额按照中国人民银行五年期以上贷款基准利率为折现率进行计算，确定每年的可用性服务费金额。

7.17.4 乙方应积极配合甲方及投资评审部门的审核工作，并提供相应的文件。在审计完成后，甲方应依据该审计结果出具本项目建设费用确认函。

7.18 建设期履约保函

7.18.1 建设期履约保函的提供

乙方最晚应于本协议签订之日后五个工作日内且在竞争性磋商保证金退还之前，向甲方提供符合下列要求的建设期履约保函， 作为其履行在本协议下的建设义务和其他违约赔偿义务的担保：

（1） 符合本协议附件一规定的格式或甲方同意的其他格式；

（2） 由甲方认可的一家金融机构出具；

（3） 金额为人民币肆佰万元整（小写：¥400 万元） 。

7.18.2 建设期履约保函的解除

建设期履约保函至运营开始日到期，甲方应在到期日后十五个工

作日内扣除应提取款项后退还建设期履约保函。

7.18.3 恢复建设期履约保函的数额

如果甲方在建设期内根据本协议的有关规定提取建设期履约保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十个工作日内，将建设期履约保函的数额恢复到本协议前款约定的数额，且应向甲方提供建设期履约保函已足额恢复的证据。甲方提取建设期履约保函的权利不影响甲方在本协议项下的其他权利，并且不应免除乙方因不履行建设本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

7.18.4 乙方未在前述期限内补足或恢复建设期履约保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在收到催告起三十日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权提取建设期履约保函项下的余额，并有权提前终止本协议。

7.18.5 不支付工程建设其他费用和/或不提供建设期履约保函

如乙方未按国家规定支付工程建设其他费用和/或未按本协议规定提交建设期履约保函，则构成乙方违约，甲方有权终止本协议。

7.19 建设工程款支付

乙方支付施工单位的工程预付款和进度款时，工程预付款的支付比例不高于施工合同价的 30%，支付时间不得早于单项工程开工前 30 天。 建设工程款按工程进度支付累计达到工程批复概算的 85%后，乙方应停止拨付资金，待工程结算审计后支付至 95%，剩余 5%作为质保金待保修期结束后付清。

7.20 保修期

本项目市政道路、排水工程、综合管廊工程、交通工程、照明工程、建筑工程的保修期均为两年，园林绿化工程根据海口市目前现行常规保活保存期为半年，自验收合格之日开始计算。国家、省、市的相关法律、法规、规章、规范性文件等对保修期有调整的，依其规定为准。保修期内发生设施质量问题，由乙方自行负责维修，不计入建设、运营成本，甲方不承担任何责任。

第 8 章 项目的运营维护及付费

8.1 项目的运营

8.1.1 本项目以建设内容全部经政府方初步验收完成之次日起算。发生以下情形，则视为开始进入运营：

（1） 因为甲方或相关职能部门原因，导致项目具备初步验收条件后三十日内未能完成初步验收；

（2） 在项目尚未完成初步验收之前，甲方或区政府书面通知要求项目投入使用，此时，乙方不承担因此产生的法律后果；

（3） 其他双方一致同意视为进入运营的情形。

发生上述情形的，乙方应将项目具备运营条件的相关资料及依照本协议的约定应视为开始进入运营的理由，以书面形式向甲方报告，甲方应在收到书面报告之日起十五日内予以答复，未能在规定期限内答复的，则视为同意乙方进入运营。

8.1.2 运营维护的内容以 3.1.1 条约定为准。

8.2 运营维护保函

8.2.1 运营维护保函的提供

乙方最晚应于提请初步验收之日且在全部项目初步验收通过之前，向甲方提供符合下列要求的运营维护保函，作为其履行在本协议下的运营维护义务和其他违约赔偿义务的担保：

（1） 符合本协议附件一规定的格式或甲方同意的其他格式；

（2） 由甲方认可的一家金融机构出具；

（3） 金额为人民币叁拾万元整（小写：¥30 万元） 。

8.2.2 运营维护保函的解除

运营维护保函至运营期结束前一年到期，甲方应在到期日后十五个工作日内扣除应提取款项后退还保函。

8.2.3 恢复运营维护保函的数额

如果甲方在运营维护期内根据本协议的有关规定提取运营维护保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十个工作日内，将运营维护保函的数额恢复到本协议前款约定的数额，且应向甲方提供运营维护保函已足额恢复的证据。甲方提取运营维护保函的权利不影响甲方在本协议项下的其他权利，并且不应解除乙方因不履行运营维护本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

8.2.4 乙方未在前述期限内补足或恢复运营维护保函相应金额的， 甲方有权发出催告， 乙方应在收到催告起三十日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权提取运营维护保函项下的余额， 并有权提前终止本协议。

8.2.5 不提供运营维护保函

未按本协议规定提交运营维护保函，则构成乙方违约，甲方有权终止本协议。

8.3 本项目运营维护的一般性规定

8.3.1 项目验收合格后至运营维护期满，为本项目的运营维护期，在运营维护期内，由乙方负责运营维护项目设施。在整个运营维护期内，乙方应自行承担管理、运营维护项目设施的费用和风险。按本协议及项目文件的约定配置有资质的专业管理、技术和操作人员管理本项目，建立健全相关管理制度和操作规范，保持项目设施处于良好的运行状态。乙方应确保在整个运营维护期内，始终根据下列规定运营并维护项目：

（1） 适用法律和规范性文件；

（2） 本协议的规定；

（3） 《运营维护手册》 以及与项目设施有关的一切手册、指导和建议；

（4） 谨慎运营惯例。

8.3.2 乙方应建立规范的操作规程和管理制度，培训雇员，使所有雇员能持证上岗。乙方应建立完善的生产日志和设备及技术档案资料，依法接受交通、路政、建设、城管、市政、环保、安全生产等政府部门的检查和监督， 并按要求向这些政府部门提供运营维护资料。

8.3.3 乙方应根据有关公共安全的适用法律以及本协议的规定，建立和完善安全生产制度，建立安全生产保证体系，保障设施安全和稳定的运行，防止责任事故发生。

8.3.4 乙方应建立完善安全生产制度和在极端天气和自然灾害等意外情况的应急机制，制定应急预案报甲方备案。

8.3.5 乙方应在运营维护期开始后三个月内，建立项目运营维护质量保证和质量控制的具体措施和制度，交甲方确认后执行。

8.4 运营维护手册

8.4.1 项目运营维护期开始前，乙方应根据适用法律和谨慎运营惯例编制或修订本项目的《运营维护手册》 并提交甲方审核， 并按照该《运营维护手册》 进行本项目的运营维护。

8.4.2 《运营维护手册》在运营维护期内应根据项目运营维护的实际情况随时进行修改、补充和完善。乙方应当就需要加以修改的部分书面通知甲方，由甲方在十个工作日内审查确认。如果甲方对运营维护方案的修改内容在规定的时间内没有提出意见，则视为认可。

8.4.3《运营维护手册》应包括项目设施的定期和年度检查、日常运行维护和年度维护计划，及相应的实施方案、 计划。

8.4.4 甲方就《运营维护手册》的修改是否提出异议均不减轻或影响乙方在本协议项下或按照适用法律的规定应承担的责任或义务，亦不减轻或影响甲方依据本协议或法律规定对乙方所享有的权利。

8.4.5 项目的运营维护应符合适用法律和国家、地方行业规范、标准。

8.4.6 乙方应详细记录项目运营、 项目设施维护和修理等情况，并应当准许甲方查阅和复制上述资料。若乙方的上述记录可能包含商业秘密的，甲方应当予以保密。

8.5 运营维护要求乙方应根据适用法律和规范，配备项目运营维护所必须的设施、设备，并保障相关操作人员具备必要的操作技能并依法持有相关岗位资格证书。

8.6 应急预案

8.6.1 乙方应完善市政和公用工程的运行和服务的应急预案。当发生紧急事件时，乙方应严格执行应急预案，能够立即组织抢修救险，保证人民群众的生命和财产安全，尽快恢复服务功能。

8.6.2 在紧急情况下，乙方应采取各种应急措施进行补救， 尽量减轻事故对社会公众造成的影响，甲方协调相关政府部门给予必要的配合。

8.6.3 出现《运营维护手册》 、相关政府部门及其他适用法律规定的重大事故时，乙方必须及时、如实地向甲方和有关政府部门报告，属于乙方责任的，乙方应当严肃查处和进行整改。

8.6.4 甲方应协调职能部门加强对乙方应对自然灾害等突发事件的指导，监督乙方完善和落实各类应急预案。在发生危及或可能危及公共利益、 公共安全等紧急情况时， 甲方可采取应急管制措施。

8.7 未履行维护义务、补救及赔偿

8.7.1 乙方应履行维护项目设施的义务，发生紧急情况时应及时采取补救措施防止损失扩大，由此发生的费用由乙方承担；如因第三方原因导致项目设施损毁的，应由乙方先行承担费用予以补救，事后向侵权人追偿。

8.7.2 如果乙方未履行维护项目设施的义务，或者未采取补救措

施或补救不及时，甲方将向乙方发出要求其进行补救的通知，如果乙方在限定的期限内未能采取有效的补救措施，甲方有权自行或委托第三方进行补救，并按补救过程中发生的合理费用向乙方追偿。

8.7.3 甲方行使兑取运营维护保函金额的权利不损害其在本协议项下的其他权利，并且不应解除乙方不履行本协议义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

8.8 升级改造

8.8.1 在运营维护期内，如甲方要求对项目设施进行升级改造的，则在进行升级改造工程前，甲乙双方应就包括升级改造工程的建设方案、建设费用及运营维护费用等成本核定或因升级改造工程建设而需调整的费用达成一致。

8.8.2 甲方可能通过承担建设费用、可用性服务费的方式， 或者单纯调整可用性服务费的方式对乙方的投资的增加或运营成本的增加进行补偿。该补偿额的确定将在考虑上述升级改造工程对乙方财务影响的情况下，考虑合理的投资回报率等因素为基础，由乙方与甲方共同确定。

8.9 甲方的监督与检查

8.9.1 甲方有权在任何时间自费检查乙方或其运营维护承包商执行《运营维护手册》 的情况，乙方应当提供运营、维护的相关记录。

8.9.2 在运营维护期内，甲方有权派代表在任何合理时间进入项目场地，检查乙方相关的运营维护记录及其他资料，监督项目的运营

维护计划实施情况，乙方应对此等检查和监督提供完全的协助，并提供甲方所需的信息和资料。

8.9.3 在运营维护期内，甲方有权组织相关专家对乙方的年度运营维护情况进行考核评估。

8.10 乙方的报告

8.10.1 定期报告

（1） 乙方应按照甲方的要求，于项目运营维护开始日起六个月内向甲方呈报第一个年度运营维护计划，并于每年度运营维护计划执行到期前六个月向甲方提交下一个年度经营计划。甲方对乙方提交的运营维护计划提出合理修改建议，乙方应按照甲方提出的修改建议对前述计划进行修改；

（2） 每个运营维护年度结束后一个月内， 乙方应向甲方提交上一年度的运营维护情况报告和年度工作总结；

（3） 乙方应提交甲方合理要求的其他资料或报告。

8.10.2 临时报告

乙方应当在下列事项出现后五个工作日内向甲方提交书面报告及相关材料

供甲方备案：

（1） 乙方的法定代表人的确定或变更；

（2） 乙方在运营维护期内的任何形式的经营范围、公司住址、法定代表人或股东的变更登记；

（3） 发生影响项目运营维护的安全、技术、质量、服务的重大

事项；

（4） 与乙方有关的重大诉讼事项或群体性事件；

（5） 其它可能会危害到公共安全和公共利益的重大事项；

（6） 甲方应对乙方报告事项涉及的乙方商业秘密采取必要的保密措施。

8.11 财务报表

乙方每年均应委托经甲方认可的会计师事务所对其进行年度财务审计，审计应在年度结束后的四个月内完成，乙方应在审计完成后十个工作日内向甲方提交经注册会计师审核签字的审计报告。

8.12 运营维护承包商的选定

8.12.1 乙方可委托运营维护承包商负责本项目的运营维护。运营维护承包商应具备相应的资质并具有丰富的运营维护经验。乙方选定或更换运营维护承包商须事先取得甲方的书面同意，并应按照经甲方事先书面认可的遴选方式、资格条件、业绩要求等，甲方对运营维护承包商的认可并不解除乙方在本协议项下的任何义务。乙方对于运营维护承包商、代理人或由其直接或间接雇用的任何人的任何作为或不作为对甲方承担全部的责任。

8.12.2 运营维护合同应包含使运营维护承包商能够履行本协议项下的义务所必需的条款或规定。

8.12.3 乙方应确保与运营维护承包商签订的合同符合本协议的规定， 所有的承包合同和设备供应合同均应在签订后二个工作日内交甲方备案。

8.13 运营维护考核

8.13.1 由甲方组织实施或聘请第三方机构开展常规考核，每半年进行一次。甲方需提前 48 小时通知乙方开始考核的时间，乙方在其监督下进行考核。

8.13.2 常规考核的最小范围为项目建设规模及内容的 5%，每半年需变换考核范围。

8.13.3 具体考核打分，系数确定办法按附件二执行。

8.14 运营维护费确定与调整

8.14.1 运营维护费的确定

本项目工程建设完成后，甲方以海口市建设行政管理部门制定的运营维护费用标准为依据确定每一项运营维护的费用单价，结合竣工验收确定的运营维护实施的数量，并以乙方投标报价确定的运营维护费定额下浮率 1.00% 核算下浮后的初始年度运营维护费金额。初始年度运营维护费将作为此后年度运营维护费的基数，甲方根据绩效考核系数乘以运营维护费基数得出应付的运营维护费。

8.14.2 运营维护费的调整

运营期内，若海南省住建厅或海口市建设行政主管部门颁布了新的市政基础设施养护维修定额或费用标准，则自该定额生效之日起，运营维护费以该定额为基础、以成交社会资本报价的下浮率计算应付运营维护费基数。若省市建筑行政主管部门没有颁布相关运营维护定额或费用标准，则每次调整期间不少于两年，根据海口市消费物价指数变动情况进行调整，调整幅度以海口市政府公布的消费物价指数

（CPI）变动幅度为限，且只在调价时点时 CPI 变动幅度累计超过上一调价时点 5%时方能启动调价，新的运营维护费基数为原基数乘以（1+CPI 变动幅度） 。

8.15 运营维护费的支付

8.15.1 运营维护费每运营年支付一次，在每个运营年结束后十五日内一次性支付。应付金额为当年运营维护费基数的 1/2 分别乘以两次考核系数的总和。乙方应在每个支付周期届满前十五个工作日内，向甲方提交甲方应付的当期运营维护费用数额的账单，账单应列明费用的金额及计算方式等。

8.15.2 乙方收到甲方支付的运营维护费之后，应依据法律法规向甲方开具相应金额的发票或收据。

8.16 临时接管因乙方管理不善，发生重大质量、生产安全事故或其它造成重大社会影响情形的，甲方报经琼山区人民政府政府批准，可对项目实施临时接管。

8.16.1 临时接管期间，乙方必须服从甲方对其工作人员、设备、生产物资的调配，保障正常运营。

8.16.2 甲方实施临时接管的， 可指定第三方临时提供本协议项下的服务。

8.16.3 导致临时接管的情形消失后，甲方应当停止临时接管，临时接管期间所产生的费用由乙方承担。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从运营维护保函项下提取该款项。

8.16.4 如乙方不能配合甲方临时接管，或对临时接管设置障碍，

或未能在导致临时接管情形消失后的合理时间内采取适当的恢复运营维护措施，视为乙方违约，甲方有权提前终止本协议。

第 9 章 股权变更限制

9.1 对股权转让的限制

9.1.1 在运营维护期开始后三年内，成交社会资本方不得转让其持有的乙方项目公司全部或部分股权。如果成交社会资本方系联合体的， 允许联合体牵头方以外的成员向联合体牵头方转让。

9.1.2 自运营维护期开始满三年之后，社会资本转让项目公司部分或全部股权须征得琼山区人民政府同意，并应提前三十日向甲方报送股权转让方案，内容应包括受让方情况、实施条件和细节等全部信息，实施方案经琼山区人民政府批准后方可实施；

9.1.3 股权受让方应满足本项目合同约定的技术能力、财务信用、运营经验等基本条件，并以书面形式明确承继原社会资本方在本项目下的权利和义务。

9.2 乙方股权转让应按法律、法规的规定履行批准手续

9.2.1 乙方股东拟转让其全部或部分股权，甲方或甲方指定的机构具有优先购买权，乙方股东应以相同的条件向甲方发出同样的要约。

9.2.2 在要约发出后的一个月内，甲方或甲方指定的机构有权行使优先购买权。

9.2.3 如果甲方在收到转让方关于同意转让给第三方的书面请求后的十日内没有拒绝或者作出回应，则应视为甲方已经同意本次转

让并放弃优先购买权。

9.3 股权转让的其他注意事项

9.3.1 在股权转让期间，乙方应维持其业务的正常经营，乙方任何一方股东不得故意阻碍乙方正常经营。

9.3.2 乙方应在其章程及股权证明中作出适当的规定，以确保有意购买股权的第三人及有关政府部门能够充分了解本协议对于乙方股权转让设定的限制性条件，乙方章程的修改应报甲方认可。

第 10 章 可用性服务费

10.1 可用性服务费

可用性服务费主要由三部分组成：工程建设成本、征地拆迁等补偿费用、项目公司的资本金回报和融资利息。折现率取值为央行五年期以上贷款基准利率（当前折现率为 4.9%），以运营年限（10 年）为期间折现。项目完成初步验收之日起进入运营维护期，可用性服务费的第一个支付时点为项目进入运营维护期满一年后的 15 日内。若未完成审计的以市发改部门批复的概算计算支付基数，最终再根据审计结果进行调整。

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(央行五年期以上贷款基准利率，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，按照乙方对本项目的工程造价下浮率报价%进行核定，且包含以下其他费用:

（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固定为 7.9%；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不得高于 5.80%，乙方投标报价为 5.80 % 。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，以央行五年期以上贷款基准利率（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。在因政府原因导致建设期延误的情况下，则自开工

日起算至二年届满之日起三十日内，由甲乙双方共同对已经完成的投资额进行核算，甲方应就经双方核算确认的投资额部分支付相应的可用性服务费。

10.2 可用性服务费的支付

10.2.1 可用性服务费一年支付一次，在每个运营年结束后十五日内一次性支付。

10.2.2 乙方应在每个运营年届满前十五个工作日内，向甲方提交甲方应付的可用性服务费金额的账单， 账单应列明可用性服务费的金额及计算方式等。

10.2.3 在甲方支付可用性服务费前，乙方应先行向甲方开具等额合法有效的发票，否则甲方有权拒绝支付。

10.2.4 甲方应在收到乙方书面要求支付可用性服务费和运营维护服务费通知的三十日内，协调各部门予以支付。

10.3 可用性服务费的调整

10.3.1 可用性服务费根据审计结果的调整机制：由政府方按规定进行工程结算审计（工程建安费按社会资本报价说明中的工程造价下浮率下浮）和财务决算审计，审计确定的工程建设成本与根据概算批复确定的工程建设成本不一致的，双方同意按照以央行五年期贷款基准利率（当前折现率为 4.9%）为折现现系数进行计算，调整每年的可用性服务费金额。调整办法如下：A= P*i/[1-(1+i)^（-n）]；

A： 须调整的每年可用性服务费金额 P：审计结果计算的可用性服务费基数-概算批复计算的可用性服务费基数 i=折现系数（取 4.9%）

n=补贴期数（10 年）

10.3.2 可用性服务费的临时调价机制：项目正式运营后，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。

第 11 章 保险

11.1 原则

建设、运营维护期内，乙方在充分评估项目投资和运营维护风险后，根据适用法律的规定，并结合项目的实际情况，决定项目建设和运营维护期间需要购买的保险险种。在合理的商业条件下，应遵照可保风险均应投保的原则进行投保。乙方购买保险后，应将保险合同复印件交甲方备案。

11.2 投保险种

11.3.1 11.2.1 在建设期内，乙方应当投保下述险种，并始终使保险单保持有效。未经甲方书面同意，乙方投保的险种和数额不得随意变更：

（1） 建设工程一切险。

（2） 第三者责任险。

11.2.2 在运营维护期内，乙方应当自费投保下述险种，并始终使保险单保持有效。未经甲方书面同意，乙方投保的险种和数额不得

随意变更：

（1） 财产险。

11.3 投保的要求

11.3.1 在法律许可和承保人能提供的服务范围内，乙方有权在和保险公司之间签署的保险合同中，将甲方或其指定单位列为第一受益人 。

11.3.2 乙方应确保所有保险单均注明，保险商在取消保险或对之进行重大改变之前至少三十日书面通知甲方。未经甲方书面同意，乙方不得变更该等保险单据。

11.3.3 应当促使保险公司或其代理人向甲方提供已购买保险的证明，以证实乙方确已按照本协议规定购买保险。

11.3.4 乙方按本协议的要求投保或获得购买保险证明，不得减轻或以其他方式影响乙方在本协议项下的义务和责任。

11.3.5 如果乙方不购买或维持本协议所要求的保险，甲方首先应书面要求乙方购买上述保险，在乙方接到上述书面通知后一个月内仍未购买该保险，则甲方有权根据本协议自行购买上述保险，并有权从建设期履约保函中提取相应金额，或在应付乙方的费用中提取款项以支付保险费用。

11.3.6 乙方应向甲方及时通报保险人的报告通知（如危险整改通知）并提交相应的副本，如果乙方未及时提供通知而造成保险单失效的，应承担违约责任。

11.4 投保费用

除非运营维护工程的一切险、附加的第三者责任险纳入工程总投资外， 其余投保费用由乙方自行承担。

第 12 章 守法义务及法律变更

12.1 守法义务

甲乙双方应遵守中国法律、法规、规章和政府部门颁布的所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的强制性要求。

12.2 法律的变更

本协议生效后，如相关的新法律法规的发布或者法律法规的修订影响项目收益时，双方应根据新法律规范或修订后的法律规范， 变更本协议或解除本协议，签署补充合同或重新签署合同。

12.3 甲方（含琼山区人民政府）可控的法律变更的后果

12.3.1 在建设期间，如果因发生琼山区人民政府方可控的法律变更导致项目发生额外费用或工期延误，乙方有权向甲方索赔额外费用并要求延长工期；

12.3.2 在运营维护期间， 如果因发生海口市人民政府可控的法律变更导致乙方运营维护成本费用增加，乙方有权向甲方索赔额外费用或申请延长运营维护期限；

12.3.3 如果因发生琼山区人民政府可控的法律变更导致本协议无法继续履行，则构成“甲方违约事件”，乙方可以要求提前终止本协议，并要求甲方依照本协议的约定承担违约责任。

12.4 政府方不可控的法律变更的后果对于超出琼山区人民政府

可控范围的法律变更，如由国家或上级政府统一颁行的法律等， 参照不可抗力的机制处理，但由此导致项目提前终止的，则按照本协议提前终止补偿中法律变更的约定进行处理。

第 13 章 不可抗力

13.1 不可抗力事件

不可抗力指任何一方无法预见、控制、且经合理努力仍无法避免或克服的、导致其无法履行合同项下的义务的情形，包括但不限于：台风、地震、洪水等自然灾害；战争、罢工、骚乱等社会异常现象；征收征用等政府行为；以及双方不能合理预见和控制的任何其他情形。

13.2 不可抗力事件发生期间各方权利和义务

13.2.1 本协议任何一方由于不可抗力不能履行全部或部分本协议义务的， 根据不可抗力的影响， 免除其全部或部分违约责任， 但应在条件允许下采取一切必要措施以减少因不可抗力造成的损失。任何一方在违约行为之后发生不可抗力情形的，不免除该方违约责任。

13.2.2 遇有不可抗力的一方，应于不可抗力事件发生之日起五日内将不可抗力事件以书面形式通知另一方并提交相关证明文件。

13.2.3 发生不可抗力的一方在不可抗力影响消除后应当继续履行本协议。

13.3 不可抗力事件的处理

13.3.1 不可抗力导致的风险责任由甲方承担。

13.3.2 发生政治不可抗力事件，乙方有权要求延长工期、获得

额外补偿或延长运营维护期限。

13.3.3 如不可抗力发生在建设期或运营维护期，则乙方有权根据不可抗力的影响期间申请延长建设期或项目运营维护期限。

13.3.4 如果不可抗力事件阻止一方履行其义务且该方经过努力仍不可克服，自该不可抗力发生或知道发生之日起连续超过九十日，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者同意按照本协议的规定终止本协议。

13.3.5 如果自该不可抗力发生或知道发生之日起一百八十日之内双方不能就继续履行的条件或终止本协议达成一致意见，则任何一方有权向另一方发出提前终止通知。

13.3.6 若本项目因不可抗力导致乙方无法在建设期内完成项目建设的且延期超过六十日的，在此情况下，甲方同意根据实际情况给予乙方适当补偿，包括提前支付部分可用性服务付费或给予乙方部分补贴等，届时由甲乙双方另行协商。

第 14 章 违约、 提前终止及终止后处理机制

14.1 违约行为认定

除不可抗力情形外， 签订本协议任一方不履行本协议任一条款，均视为违约。

14.2 违约责任承担方式

14.2.1 实际履行：要求违约方继续履行合同；非违约方暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规

定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

14.2.2 赔偿：任何一方有权获得因另一方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用（包括但不限于评估费、律师费、诉讼费）的赔偿，该项赔偿由违约方支付。

14.2.3 一方迟延履行非金钱给付义务，应赔偿另一方所遭受的实际损失，经另一方催告后，仍然不履行非金钱给付义务的， 守约方有权单方解除本协议；一方迟延履行金钱给付义务，每日按万分之二向另一方支付违约金。迟延履行超过六十日的，另一方有权解除立即解除本协议。

14.3 甲方违约赔偿责任

14.3.1 建设期甲方导致的延误

甲方违反本协议约定，未能适当履行本协议约定义务或其他可归责于甲方的原因导致项目延误，则每逾期一日，甲方应向乙方支付未施工项目工程费的万分之二计取，且此等情况下，乙方的建设期限顺延。

14.3.2 延迟支付可用性服务费

甲方未按照本协议约定，及时足额向乙方支付相应的可用性服务费， 则乙方有权向甲方发出书面催告，如甲方在收到催告通知后的三十日内仍未能支付的，则甲方除应支付应付未付的可用性服务费外，还应按照应付而未付金额，每日按照万分之二向乙方支付违约金。

14.3.3 不当提取保函

如果甲方提取乙方提交的建设期履约保函以及移交维修保函中

的相应金额之后确定甲方属不当提取，甲方应及时向乙方退还提取的款项。

14.4 乙方违约赔偿责任

14.4.1 建设期延误

乙方违反本协议约定，未能适当履行本协议约定义务或其他可归责于乙方或乙方委托的承包商、供应商的原因导致项目建设延误，导致项目延误每逾期一日，乙方应向甲方支付项目初步设计概算的万分之二计取违约赔偿金；超过一百二十日的，甲方有权依据本协议提出提前终止。

14.4.2 运营维护考核不达标

如乙方未在甲方规定的时间内改正或改正的效果未能达到本协议约定的，甲方不予支付当期运营维护费。

14.5 乙方违约事件导致的提前终止

下述每一条款所述事件如果不是由于不可抗力事件或甲方违约所致，如果有允许的期限而在该期限内未能得到纠正，即构成“乙方违约事件”，甲方有权发出提前终止意向通知：

14.5.1 乙方在本协议中所作出的任何声明被证明在作出时不属实或有严重错误，或者乙方严重违反本协议中做出的任何保证；

14.5.2 未按本协议约定提交保函；

14.5.3 项目建设失败；

14.5.4 乙方进入清算或者严重资不抵债，且无能力继续经营项目；

14.5.5 乙方违反适用法律而被相关政府部门依法吊销营业执照、责令停业、清算或宣布破产、责令关闭；

14.5.6 贷款人开始行使其担保协议项下的担保权利并可能造成项目无法正常运营；

14.5.7 乙方违反本协议的规定，擅自出租、质押、转让或以其他形式处分项目设施、项目运营维护权；

14.5.8 乙方股东违反本协议约定转让公司股权；

14.5.9 连续三次的运营维护考核不达标且未按要求改正的；

14.5.10 擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益和安全的；

14.5.11 在甲方发出要求说明严重违约情形并予以补救的通知后六十日内仍未能补救该严重违约；

14.5.12 符合 8.16 条约定情形的。

14.6 甲方违约事件导致的提前终止

下述每一条款所述事件如果不是由于不可抗力事件或乙方违约所致，如果有允许的期限而在该期限内未能得到纠正，即构成“甲方违约事件”，乙方有权发出提前终止意向通知：

14.6.1 甲方在本协议中所作出的任何声明被证明在作出时不属实或有严重错误；

14.6.2 甲方由于与其他政府部门调整、合并或被撤销，且无相应的政府部门或其指定机构能够承继本协议约定的权利和义务，从而实质上使乙方在本协议下的权利受到不利影响；

14.6.3 由于甲方原因导致项目停工超过六个月或项目终止建设

的；

14.6.4 甲方非依本协议所约定的情况擅自撤销本协议项下的运营维护权或将本协议项下的运营维护权授予给乙方以外的公司或经济实体；

14.6.5 因琼山区人民政府可控制的法律或政策变更，导致乙方在本项目的利益受到严重影响，该等影响不能根据本协议的约定予以消除或获得补偿；

14.6.6 连续两个可用性服务付费支付周期内，甲方未能及时、足额支付可用性服务费的；

14.6.7 甲方未履行本协议项下的义务构成对本协议的根本违约，并且在收到乙方要求说明其违约并予以补救的通知后六十日内仍未补救该实质性违约。

14.7 提前终止意向通知

14.7.1 任何提前终止意向通知应详细表述导致发出该通知的违约事件的详细情况。

14.7.2 在提前终止意向通知发出之后，双方应在二十日之内或双方同意的更长时间内（下称“协商期”）协商避免本协议提前终止的措施。

14.7.3 如果双方就将要采取的措施达成一致，或者违约方在协商期内纠正了违约事件，提前终止意向通知应立即自动失效。

14.8 提前终止通知

14.8.1 在协商期届满之时，除非双方另行达成一致，或导致发

出提前终止意向通知的违约事件得到纠正，发出提前终止意向通知的一方可以向另一方发出终止本协议的提前终止通知（下称“提前终止通知”），提前终止通知发出后，本协议应于双方商定的提前移交日终止。

14.8.2 提前终止的补偿

提前终止时政府方对于项目公司的补偿须以项目公司已经完成债务清理为前提，且需保证相应的项目设施或资产不存在任何其他任何请求权：

序号	本合同提前终止之情形	终止补偿金
1	项目公司违约（因乙方自身原因造成的本项目进度延迟、发生重大安全事故或严重工程质量问题等严重影响公众利益的情况除外）	建设期终止时，为 A1-B+E
		运营期终止时，为 A2-B+E
2	政府违约	建设期终止时，为 A1+B+E
		运营期终止时，为 A3+B+E
3	法律变更或政府行为	建设期终止时，为 A1+20%B+E
		运营期终止时，为 A3+20%B+E

4	不可抗力(运营期因超强台风、暴雨造成的对市政设施的损害除外，运营期因超强台风、暴雨造成的对市政设施的损害具体补偿方案由市政管理局与项目公司共同协商而定。)	（A4-C-D）/2

说明：

A1：项目公司尚未收回的有效投资（以经审计的为准）；

A2： 审计后项目公司尚未收回的可用性服务费现值（按照央行五年期以上贷款基准利率（当前折现率为 4.9%）为折现率折现）

B:人民币零 万元（小写零元）；

C:发生不可抗力情形时，根据项目协议及相关保险合同，项目公司实际获得的保险赔款；

D：发生不可抗力情形时，因项目公司投保不足，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（如有）；

E： 项目终止后根据项目协议规定，项目公司向政府方移交运营维护所需的零部件、备品备件和化学品等的合理估值。

14.8.3 若属甲方发出的终止情形之一的，按照对应公式计算终止补偿金的值为负数，则乙方应向甲方支付本条所述负数的绝对值；或者不可抗力情形下补偿金计算为负值的，则乙方应向甲方支付本条所述负数绝对值的二分之一。当发生乙方违约而导致甲方发出终止的情形时，对于向乙方支付的终止补偿金，甲方有权根据政府财政承受

能力自本项目提前终止日起算在剩余合作期限内分期分批支付。 具体分批次的支付比例及时间进度安排由甲方确定。

14.9 提前终止后的项目移交

14.9.1 出现提前终止事宜后，甲乙双方应在十五日内，根据本协议的约定对提前终止的补偿金额进行确认。甲乙双方在补偿金额确认后的十五日内完成移交工作，本协议在支付补偿金额后解除。

14.9.2 乙方应于解除日后十五个工作内按协议约定向甲方无偿、完好的移交本项目资产、设施（包括附属设施），并提交移交清单。

14.9.3 乙方在本协议项下的权利和义务随移交的完成而终止。

14.9.4 甲方承担移交日后项目的全部或部分损失或损坏的风险，除非损失或损坏是由乙方的过错或违约所致。

第 15 章 项目运营后的移交

15.1 项目移交

本项目运营维护期届满或提前终止的，乙方应将全部项目设施按协议约定无偿完好移交给甲方或由甲方指定的机构或组织（“接收人”）。

15.2 移交委员会

15.2.1 本运营维护期届满前的十二个月作为过渡期，甲方和乙方应成立移交工作小组，移交工作小组由双方各派三人组成，移交工作小组负责人由甲方委派。若本协议提前终止的，移交工作小组应在本协议提前终止后五个工作日内成立。

15.2.2 移交工作小组成立后一个月内应举行会谈并确定下列事宜的具体实施方案，乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交工作小组制定方案的参考：

（1） 项目设施移交的详尽程序；

（2） 最终恢复性大修计划；

（3） 商定移交项目设施清单（包括备品备件的详细清单）；

（4） 就移交向第三方进行公告的方式；

（5） 移交仪式的准备。

15.2.3 无论本协议是否已经终止，在完成本项目设施移交程序前，乙方应本着最大善意按照《运营维护手册》继续谨慎运营维护项目， 甲方应给予配合和协助。

15.2.4 移交完成后，移交工作小组应将本项目移交信息在市级报和市政府公众信息网上刊登，向社会公告。

15.3 移交维修保函

15.3.1 为保证项目顺利移交，在运营维护届满前一年，乙方应向甲方提交由甲方认可的金融机构开具的且符合本协议规定格式或甲方同意的其他格式的移交维修保函，作为其履行在本协议下的移交维修义务和其他违约赔偿义务的担保，移交维修保函的总金额为人民币叁拾万元（¥30 万元）。如果因经营期提前终止的， 则甲方有权从根据本协议应支付给乙方的补偿金额中提取人民币叁拾万元（RMB30 万元）作为项目移交维修保证金，如补偿金额不足以支付上述移交维修保证金，乙方应在补偿金额确定之日起五个工作日内予以

补足。

15.3.2 甲方应在本协议约定的移交日后的十二个月结束后十五日内将移交维修保函扣除甲方根据本协议提取的金额后，不计息返还给乙方。

15.4 移交范围

15.4.1 在移交日，乙方应向甲方移交项目全部权利和权益，包括：

（1） 项目所有建筑物、构筑物和设施；

（2） 与项目相关的由乙方所有的机械、设备、装置、零部件、备品备件、 以及其他动产；

（3） 运营和维护项目所要求的所有知识产权（包括以任何许可方式获得的）；

（4） 所有尚未到期、按其性质可以转让的保证、保险和其他的合同利益；

（5） 项目用地有关的其他权利；

（6） 与运营、维护相关的运营手册、运营记录报表、移交说明、设计图纸和文件等文件资料。

15.4.2 乙方应确保项目设施得到良好维护或处于良好运行状态，在不再维修情况下，项目可以正常运营一年。符合本协议所规定的技术、安全和环境标准，且符合双方约定的其他移交标准。

15.4.3 乙方向甲方移交项目设施时，项目设施应不存在任何留置权、债权、抵押、担保物权或任何种类的其它请求权，及涉及乙方

的任何未了结的债务。截止移交日应不存在任何环境问题和环境遗留问题。

15.5 移交验收

15.5.1 在移交日期之前，甲方应在接收人和乙方代表在场时对本项目进行移交验收。乙方应确保项目设施完好并处于良好的运行状态，此为乙方通过移交验收的标准。如发现存在缺陷的， 未能达到本款所述移交标准的，则乙方应及时修复。如任一方对是否达到移交标准有异议的，则由移交委员会聘请双方认可的第三方机构进行评定。

15.5.2 如果未能达到验收标准（含异议情形下，经第三方机构认定未能达到验收标准的），且乙方不能自前次验收日起三十日或双方同意的更长时间内修正任何上述缺陷，则甲方可以自行修正，由乙方承担相应风险和费用，甲方有权从移交维修保函中支取费用以补偿修正上述缺陷的支出。

15.6 最后保障性修理

15.6.1 在移交日之前不早于六个月，乙方应对项目设施进行一次最后保障性修理，但此大修应不迟于移交日前三个月完成。修理的具体时间和内容由移交委员会核准。保障性修理应使项目设施达到相关法律规定之通常质量状态要求和使用标准。

15.6.2 如果乙方不能根据本协议约定进行最后保障性修理，甲方可以按照实际需要自行进行修理，由乙方承担费用和风险。甲方有权提取移交维修保函，以补偿甲方自行保障性修理所产生的费用。在此情况下，甲方应向乙方提供所发生的支出的详细记录。

15.7 移交的具体内容

15.7.1 设施设备的性能测试

（1） 乙方应当在移交日前 10 日内向甲方或其授权机构发出检验通知，邀请甲方或其授权机构在检验通知指定的日期参与项目设施的性能检测，如果甲方或其授权机构明确以书面方式谢绝该邀请，或者在检验通知指定的日期怠于答复，乙方可以在甲方或其授权机构缺席的情况下进行性能测试。

（2） 乙方应确保所有项目设施工况良好，性能测试所得各项性能参数都能符合相关技术规范的要求。如果所测参数不符合上述要求，甲方有权从移交维修保函中支取相应费用以修正上述缺陷。如果移交维修保函不足使用的，甲方承担费用之后有权向乙方追偿。

（3） 如果项目设施的缺陷或损坏不符合移交标准，甲方或其授权机构有权就此获得赔偿。

15.7.2 备品备件的移交

（1） 乙方应向接收人无偿移交项目正常维护需要的消耗性备件和事故修理备品备件。消耗性备件应根据《运营维护手册》确定。提供的事故抢修备品备件应与乙方向设备生产商购买设备时所获得的随机备品备件水平相同（水平相同系指规格一致，且质量不低于、数量不少于随机配件）。

（2） 在移交日之前，甲方可以向乙方提出一份在移交范围之外的备品备件清单。乙方应尽最大努力以其可以从供应商处得到的同样优惠的价格提供，由甲方支付费用。

15.7.3 保险和承包商保证的转让

在移交时，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。

15.7.4 技术转让

乙方应向接收人移交乙方在运营维护期间形成的一切商标、专利、软件、版权、专有技术及所有知识产权或无形资产的文件。 接收人将无偿拥有该等知识产权或无形资产的使用权，且仅有权将该等知识产权用于本项目及项目的扩建工程，而乙方仍为知识产权的所有权人。

15.7.5 雇员的接收与培训

（1） 运营维护期结束的六个月之前，乙方应提交一份当时乙方的雇员名单，包括每个雇员的资格、职位和收入的细节。乙方还应说明在移交日之后这些雇员将可以被接收人聘用。

（2）接收人如需在移交日之前派驻人员进行培训或学习的，应不迟于移交日前六个月向乙方说明情况，并提供及拟派驻人员名单及简历，乙方应免费负责为上述人员提供培训。

（3） 乙方应允许接收人在合理情况下与这些雇员进行面谈和面试。接收人有权自主选择在移交日之后其愿意聘用的雇员，而无义务聘用全部或任何的乙方雇员。

（3） 如果接收人有意聘用部分乙方雇员，乙方应积极予以协助配合，并根据适用法律支付该等雇员的经济补偿金。

15.7.6 合同的取消、转让

如果甲方要求，乙方应解除或终止其签订的、于移交日仍有效的运营维护合同、设备合同、供货合同和所有其他合同。甲方对于解除或终止合同所发生的任何费用不负任何责任，同时乙方应确保甲方使之不为此受到损害。

15.7.7 移走乙方相关的物品，除非双方另有协议，乙方应于移交日之后六十日内，自费从场地移走乙方雇员的个人用品以及与项目运营和维护无关的物品，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。在此情形下，甲方搬移、运输和保管的合理费用和风险均由乙方承担，甲方有权从移交维修保函中扣除上述费用。

15.8 缺陷责任期

15.8.1 乙方保证在移交日后六十日内，修复由材料、工艺、施工、 设计、 技术缺陷或运营维护期内乙方的任何违约造成的项目及其设施和设备任何部分出现的任何缺陷或损坏（正常磨损除外） 。

15.8.2 甲方发现任何上述缺陷或损坏责任后应及时通知乙方。在任何情况下，上述通知最迟应在移交日后六十日的保证期结束前送达。 收到该通知后，乙方应尽快修复缺陷并承担相关费用。 如果乙方在收到甲方通知后三十日内不能或拒绝修复缺陷，甲方有权自己或请第三方修复上述缺陷。在这种情况下，乙方应支付合理且必要的修理费用，而且甲方有权提取移交维修保函中相应金额以补偿此项费用，保证金不足支付的，甲方有权向乙方追偿。如果为符合约定的移交标准所需进行的缺陷或损害修复无法实施、或不合理地增加负担、 或

过于昂贵，则甲方有权因项目的性能指标降低而获得赔偿。甲方有权提取移交维修保函获得上述赔偿，赔偿标准以实际发生为准。

15.9 风险转移

乙方应承担移交日前项目的全部或部分损失或损坏的风险，除损失或损坏是由甲方的违约所致外。

15.10 移交费用和批准

15.10.1 除非本协议另有规定，对于依据本章所进行的向接收人移交和转让项目有关的承包商的保证、技术和供应合同， 甲方或接收人无须向乙方支付任何补偿或收购费用。

15.10.2 乙方和甲方应各自承担因移交和转让发生的费用和支出。甲方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的措施，并且应支付与移交和转让有关的所有印花税、税收、收费和类似的费用。如果乙方未按本章规定的范围和内容进行移交，甲方为此产生支出或遭受损失，甲方有权从移交维修保函中扣除。

15.11 提前终止移交的特殊约定

15.11.1 移交的特殊程序

（1） 建设期内，若发生本协议约定的提前终止事由，乙方应自发出或收到提前终止通知之日起十五日内制作项目设施清单报送甲方。运营期内，若发生本协议约定的提前终止事由，乙方应自发出或收到提前终止通知之日起二十日内制作项目设施清单报送甲方。

（2） 甲方应于收到乙方报送的项目设施清单之日起二十日内与

乙方共同确定移交日，如双方无法就移交日达成一致的，则依据本协议的争议解决条款处理。

15.11.2 若在建设期内本协议提前终止，乙方所有的供建设运营本项目之用的，且为继续建设运营本项目所必需的资产及在建工程均应当列入移交范围。

15.11.3 若在运营期内本协议提前终止，项目运营所需的项目设施均应列入移交范围。若非属于项目运营必要的资产，但可以辅助或加强运营效能的，接收人可向乙方协商购买。

15.12 本协议移交后的效力

自移交日期开始，乙方在本协议项下的权利和义务即应终止，本协议另有规定或移交日之前发生及未付的债务除外。接收人应接管项目的运营及本协议明示或默示的，因本协议产生的于合同终止后仍然有效的任何其他权利和义务。

第 16 章 项目争议解决

16.1 项目协调委员会

16.1.1 为了有效协商解决合同履行相关争议事项，本协议生效日后三十天之内，双方应成立一个由三名乙方代表和三名甲方代表组成的项目协调委员会。任何一方均可在通知另一方后更换项目协调委员会成员。该委员会的所有决定均应得到委员会全体成员的一致通过。

16.1.2 本协议在履行过程中的重大争议事项（包括但不限于可能导致项目建设延误超过三十天，或出现可能导致本协议终止的其他

事项），双方应提交项目协调委员会协调处理。

16.1.3 项目协调委员会在履行职责过程中，可以聘请相关的专家或其他专业机构提供专业咨询意见，相关的工作费用由乙方负责，各方自行承担派出委员的其他费用。

16.2 协调事项

协调委员会应负责按照本协议的规定协调解决本协议下或与本协议引起的终止履行有关的争议。协调事项包括但不限于：

16.2.1 协调双方在项目设施的建设及运营方面的计划和程序。

16.2.2 在发生不可抗力影响项目运营时讨论应采取的步骤。

16.2.3 影响项目设施安全的事项。

16.2.4 为解决本协议项下的争议任命财务专家和专家小组。

16.2.5 其他双方同意的事项。

16.3 争议解决方式

16.3.1 因履行本协议而产生的任何争议，双方均应首先通过友好协商或通过项目协调委员会协商调解的方式予以解决。如果争议在提交到项目协调委员会后三十日内协商无效且未能就延长协商时间达成一致的，任何一方均可向合同履行地有管辖权的法院提起诉讼。

16.3.2 本条的效力不因本协议的终止、解除、无效或撤销受到影响。

16.4 争议期间的合同履行

诉讼期间项目各方对本协议无争议的部分应继续履行；除法律规定或另有约定外，任何一方不得以发生争议为由，停止项目服务、停

止项目服务支持或采取其他影响公共利益的措施。

第 17 章 合同其他约定

17.1 合同生效

本协议自双方签字并加盖公章之日起生效。如依照适用法律需要履行审批程序的，则在有权部门审批后生效。

17.2 合同文件构成及优先顺序

17.2.1 本协议包括全部附件，每一份附件都应被视为本协议的一部分。本协议的任何规定与本协议的附件之间有任何冲突的，应以本协议的规定为准。

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

17.2.3 项目文件的地位和优先顺序如下：本协议及附件、运营维护协议及附件、合资协议及附件、招标文件及澄清回复、成交社会资本方投标文件及澄清回复、中标通知书。

17.3 合同的修改

17.3.1 本协议履行期间，双方对本协议未尽事宜，可根据届时有效的相关法律或法规的规定，对本协议的某一部分进行修改、补充或变更； 双方确认的对本协议的有效的修改、补充或变更的书面文件，均与本协议具有同等法律效力。如其内容与本协议存在冲突或矛盾的部分，以修改、补充或变更的内容为准。

17.3.2 本协议任何修改、补充或变更必须经双方协商一致并签

字盖章后方具有法律约束力。如果根据届时有效的相关法律或法规的规定而需要政府有关部门审查批准的，则自政府有关部门审查批准之日起对甲乙双方产生约束力。

17.3.3 双方同意， 如果拟修改或变更的内容会严重影响贷款人的利益，则须事先取得贷款人书面同意。

17.4 合同的转让

17.4.1 甲方可将本协议下的全部或部分权利或义务转让给琼山区人民政府指定的政府机构或部门，除此之外，未经乙方事先书面同意，甲方不得转让其本协议项下全部或部分的权利或义务。

17.4.2 本协议项下运营维护权不得转让、出租、抵押或设定其他担保。未经甲方书面同意，乙方不得将在本协议或与本项目有关的其他协议项下的权利转让、出租、抵押、质押或设定其它担保。

17.4.3 以本项目融资为目的，经甲方书面同意，乙方有权在项目相关权益设置质押或其他担保权。并根据融资文件的规定将其在本协议和与项目有关的其他协议项下的权利和权益转让给贷款人。

17.5 双方往来文件的权属

17.5.1 由甲方向乙方提供的文件和计算机程序及其他一切文件，或者主要在这些文件和计算机程序的基础上制作的文件和程序， 应属于甲方的财产。这一规定适用于上述文件和计算机的程序的所有复制件。这些文件、计算机程序或其复制件只能由乙方用于项目之目的。除非甲方和乙方另有协议，否则这类文件、计算机程序或复制件应在项目运营维护期结束之际归还甲方。

17.5.2 由乙方向甲方提供的文件和计算机程序及其他文件，应属于乙方的财产。这些文件、计算机程序或其复制件只能由甲方用于项目之目的。

17.6 保密

17.6.1 任何一方或其雇员、承包商、顾问或代理人获得的所有资料和文件（不论是财务、技术或其他方面），未经另一方事先书面同意， 在项目终止之后的三年期间不得向第三方透露或公开， 但是法律要求的除外。

17.6.2 双方应确保各自接触到这些文件、计算机程序及其复制件的有关雇员遵守本协议相关的保密规定。

17.6.3 通知的送达

17.6.4 甲、乙双方因履行本协议而需由一方发给对方的任何通知应以书面方式发出。该通知可以专人送达、传真、特快专递或挂号方式送达的方式发出。所有的通知应送达本协议项下对方当事人的地址或该方事先通知的其他地址或传真号码（该地址或传真号码有变动的，应至少提前三日通知对方） ；

17.6.5 甲方：海口市琼山区府城街道办事处

地址：海口市琼山区府城凤翔东路 340 号 ；

收件人：杜立文 ；邮编：570000 ；传真 0898-65907715：

17.6.6 乙方：海口琼山海航基础设施投资有限公司

地址：海口市国兴大道 7 号新海航大厦 15 层 ；

收件人：王鹏； 邮编：570000 ；传真：0898-65250610

17.6.7 上述通知、要求或信息，以专人送达的，以接受方在送达回执上的签收时间为送达日；以传真方式送达的，以发送之日为送达日； 以特快专递或挂号方式送达的，以接受方在相应邮寄凭证上签收之日为送达日。

17.6.8 在本项目运营维护期内，双方应各自指派一名日常事务代表，代表双方与对方进行日常事务的联系和沟通。双方应将自己的日常事务代表书面通知对方，若需变更，则应提前十日将继任人书面通知对方，否则视为未变更。

17.7 不弃权

17.8 除非另有规定，一方未行使或迟延行使本协议项下的权利、权力或特权并不构成放弃这些权利、权力和特权，而单一或部分行使这些权利、权力和特权并不排斥行使任何其他权利、权力和特权。

17.9 可分割性

本协议任何一条款非法、无效或被撤销，并不影响本协议其他条款的有效性及可强制执行性。

17.10 信息披露

为维护公共利益、促进依法行政、提高项目透明度，合同各方有义务按照法律法规和本协议约定，向对方或社会披露法律法规要求披露的信息。

17.11 合同份数

本协议一式 12 份，甲乙双方各执 2 份，其余份用于办理相关审批、核准、备案、登记或其他手续。各份具有同等法律效力。

（本页为签字页，无正文）

甲方：海口市琼山区府城街道办事处

经11月22日2025年会议讨论同意签订

（公章）

法定代表人/授权代表（签名）

职务：主任　　联系方式：18089916919

乙方：

（公章）

法定代表人/授权代表（签名）

职务：　　联系方式：

乙方股东：海口琼山海航基础设施投资有限公司（联合体牵头方）

（公章）

法定代表人/授权代表（签名）冯勇

职务：　　联系方式：

乙方股东：海口市琼山城市建设投资有限公司（公章）

法定代表人/授权代表（签名）冯晓印所

职务：　　联系方式：

签约地点：中国海口市

签约时间：　　年　　月　　日

附件 1 建设期履约保函、运营维护保函或移交维修保函格式

致： 海口市琼山区府城街道办事处（以下简称“甲方”）

地址： 邮编：

根据甲方与【 项目公司名称】（以下简称“乙方”）于【 年/月/日】签订的《 2016 年琼山区府城街道办 PPP 项目协议》（以下简称“《PPP 项目协议》 ”），乙方应融资、建设、运营维护新琼片区基础设施 PPP 项目。应乙方的要求，我们【 银行/金融机构名称】作为担保人，兹开立以甲方为受益人，金额为 的第 号不可撤销的担保函，以不可撤销及无条件的担保乙方将根据《PPP 项目协议》的条款和条件，履行其在《PPP 项目协议》项下的全部义务。如乙方未根据《PPP 项目协议》的条款和条件履行《PPP 项目协议》项下的全部或部分义务，担保人将履行在本保函项下的支付义务。担保人保证在收到甲方在本保函有效期内出具的见索即付的书面要求后的第五（5）个营业日内，即向甲方支付甲方要求的不超过上述金额的款项，而无须要求甲方确证该支付要求满足本保函项下的支付要求，甲方只需在其书面要求中说明其要求支付的款项是由于乙方未履行《PPP 项目协议》项下的某一项或某几项义务。我们在此放弃要求甲方在向我方提出付款要求之前首先向乙方提出付款要求或对乙方提起诉讼或仲裁的要求。我们同意，甲方与乙方之间可能对《PPP 项目协议》或任何其它文件的条款所作的任何更改或补充或任何其它修改，不免除我方在本担保项下应承担的责任，我们在此放弃对此类更改、补充或修改给予通知的要求。本保函有效期自 年 月 日起，至本保函生效之日

后十二（12）个月结束之日，即 年 月 日止。

本保函中使用的所有术语具有《PPP 项目协议》中规定的含义（我们确认已收到《PPP 项目协议》的一份复印件）。担保人特此声明：

1、 担保人具有签署及履行本保函的权利和行为能力，并且担保人已经获得充分有效的授权以签署和履行本保函。

2、 本保函对担保人的受让人和承继人均有约束力。

3、 与本保函有关的各项通知和/或信函，包括但不限于索偿通知等经传真或信件等形式发往担保人的如下地址，即应视为担保人已经收到该等通知和/或信函。

收件人： 地址：

传真： 电话：

4、 本保函一经担保人法定代表人或负责人或授权代表签字并加盖担保人公章即行生效。

5、 担保人在本保函项下的义务是独立的。

本保函应适用中国法律并根据中国法律解释。

银行/金融机构盖章_____

银行/金融机构名称:_____

银行/金融机构地址：

签字: _____

姓名: _____

职务: _____

日期: _____

附表 2、琼山区府城街道办 PPP 项目综合管理考核评分表

时间：　　年　月　　日　项目公司：

合计得分：　　分　　年度累计扣分：　分　　考核区域：

项目	服务要求	评分标准（100 分）	扣分	备注
1	管理处设置：综合楼内设置管理机构，并配备办公设置及办公用品，保持办公场所整洁有序；	未设置管理处或管理处配置不完善的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
2	维护管养人员和专业技术人员持证上岗，员工统一着装，佩戴明显标志，语言和工作规范，作风严谨；	专业技术人员无证上岗、语言不通、工作不规范，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
3	24 小时受理综合楼内使用者保修；急修半小时内到现场处理，一般修理一天内完成（预约除外）；对业主或使用人的投诉在 24 小时内答复处理	维修记录内未按时安排修理或答复处理投诉的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
4	建立健全的财务管理制度，对物业服务费和其他费用的收支进行财务管理，做到运作规范，账目清晰；	财务制度管理不完善，账目不清晰，扣 1 分。（满分为 10 分）		
5	建立档案管理制度，建立齐全的资料收集、分类、归档管理制度：包括设备管理档案、业主或使用人资料档案、日常管理档案（包括交接班、项目故障与维修、保养等登记）；	档案管理分类齐全的得满分，每发现一项不符合，扣 0.5 分。（满分为 10 分）		
6	制定各部门工作计划，并组织实施，并有完成计划情况及工作总结；制定管理处内部管理制度和考核制度	各部门无工作计划、管理及考核制度、完成计划少项的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
7	定期向用户征求意见或落实率调查，采取走访、问卷调查、通讯等多种形式进行沟通，对管理的建议及时整改解决；	每季度未向用户征求意见、合理化建议解决不及时的，每发现一次。，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
8	运用计算机进行管理(业主档案、收费管理、设备管理等)；	计算机管理不完善、信息更新不及时的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
9	对违反综合楼公约（临时公约）或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理；	未按规定处理违反公约行为的，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
10	每季度对使用人进行一次满意情况评测，对评测结果进行分析并及时整理；	未对使用者进行满意调查、或未及时进行整改的，每发现一次，扣 0.5 分。（满分为 10 分）		

附表 3、琼山区府城街道办 PPP 项目公共区域秩序维护考核评分表

时间：　　年　月　　日　项目公司：

合计得分：　　分　　年度累计扣分：　分考核区域：

项目	服务要求	评分标准（100 分）	扣分	备注
1	专职安保人员（公共秩序维护人员）中 45 周岁以下的人员占总数的 40%以上，身体健康，工作认真负责并定期接受专业培训；	专职安保人员 45 岁以下未达总数 40%、安保人员未定期接受专业培训，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
2	安保人员能处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备；配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械	安保人员不能正确使用技防器械及各类设备的、未配备必备的安全护卫器械的，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
3	各出入口 24 小时值班看守，5-10 月立岗时间不少于 6 小时，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录，边门定时开放；档案馆做好物资的出入登记和放行管理工作；	值班看守未按要求、交班记录及车辆登记记录未按时更新，，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
4	对进出综合楼的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录；	进入综合楼车辆秩序混乱、未按时进行记录的，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
5	安保人员（公共秩序维护人员）手持巡更采集器，按指定的时间和路线每三小时巡查一次，重点部位应设巡更点。监控中心有巡更记录（如无巡更器，巡逻时二人一组）；	安保人员未按要求巡查，查巡更记录缺少信息的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
6	综合楼具备监控系统、电子巡更系统、电子单元门或其他安全防范设施（楼宇对讲、周界报警、门锁智能卡等）不少于 3 项，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。	综合楼安防设施不完善、未开通的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
7	技防设施：控制中心接到报警信号后，安保人员（公共秩序维护人员）五分钟内赶到现场进行处理，同时中心应接受用户救助要求，解答用户询问。	记录显示安保人员回应用户要求超过规定时间的，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
8	有完备、切实可行的应急处理制度，能有效预防和处理各类突发事件；综合楼有火警、警情应急预案，并在监控中心控	无相关应急预案、无防火应急演习的，每发现 1 人次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		

	制室内悬挂；每年应组织不少于一次的防火应急预案演戏；			
9	由专职人员 24 小时巡视和协助停车事宜，车库地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指标牌和地表，车辆行驶有规定路线，车辆停放有序；	车库收费管理不当、指示牌和地标不明确、车辆停放混乱的，每发现一次，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
10	车库内配置道闸和录像监视，消防器械配置齐全，车库场地每日清洁一次，无渗漏，无积水，通风良好，无易燃、易爆及危险物品存放；	器械配置不齐全、车库内未保持通风、清洁的，每发现一处，扣 0.2 分。（满分为 10 分）		

附表 4、琼山区府城街道办 PPP 项目公共设施维护考核评分表

时间：　　年　月　　日　　项目公司：

合计得分：　　分　　年度累计扣分：　分考核区域：

项目	运行、保养、维护服务要求	评分标准（100 分）	扣分	备注
1	房屋管理：建立楼宇巡检制度，随时发现房屋公共部位的问题并及时维修，保持房屋完好率达 98%以上；	房屋结构发现损坏并安排修理的，每发现一次，扣 1 分。（满分为 10 分）		
2	门窗：保持玻璃、门窗配件完好，门、窗开闭灵活；	门窗损坏的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 10 分）		
3	楼宇外观完好、整洁、外墙是建材贴面，无脱落，是涂料的无破损、无污渍、无悬挂物；	楼内墙面、顶面及地面粉刷层出现墙皮剥落，或面砖地砖缺损的情况，每发现 1 处，扣 1 分。（满分为 10 分）		
4	每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通；定期清理化粪池，检查排水系统是否畅通，有维修清理记录；屋顶防水层及隔热板发现损坏，应及时修理；	发现管道、排水沟清理不及时，有杂物、不通畅，或屋顶防水层有气臌、碎裂，隔热板有断裂、缺损的，扣 2 分。（满分为 10 分）		
5	巡查路面、侧石、井盖等，并保持路面平整、无破损、无积水，侧石平直无缺损；	道路、场地等每发现一处不符合要求，扣 0.5 分。（满分为 10 分）		
6	室外宣传牌、广告牌、路灯、空调按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损；	是外部按规定设置的，每发现 1 处，扣 0.5 分。（满分为 10 分）		
7	道路、楼宇、庭院等公共照明完好率达 98%以上，按规定定时开关；	检查发现完好率达不到 98%扣 0.3 分，达到要求得满分。不按时开关扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
8	室内桌椅无破损、摇摆、缺钉少板现象，干净、无破损。	符合得满分，每发现一处不符合扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
9	道路顺畅、交通标志齐全规范，护栏、小品、围墙、楼宇、墙壁等设施完好，定期巡回检查养护，有维修记录	符合的满分，每发现一处不符合扣 0.1 分，无维修记录扣 0.2 分。（满分为 10 分）		
10	供电、供水等设备，阀门、管道工作完好，无跑、冒、滴、漏，下水井盖演示，经常检查修复；	符合的满分，每发现 1 处扣 0.2 分。（满分为 10 分）		

附表 5、琼山区府城街道办 PPP 项目保洁服务考核评分表

时间 ： 年 月 日 项目公司：

合计得分： 分 年度累计扣分： 分考核区域：

项目	服务要求	评分标准（100 分）	扣分	备注
1	大堂、楼道、走廊等地面目视无明显积尘、无污染；花基，干净无污染，有光泽。定期对地面瓷砖进行打蜡；	大堂、楼道、走廊等地面不符合要求的，没发现一次，扣 0.5 分。（满分为 00 分）		
2	卫生间、茶水间：地面、墙面无污渍、无异味、卫生洁具无污垢；水龙头损坏和卫生间管道渗水、堵塞及时报修；	卫生间及茶水间地面、墙面、洁具、管道及水龙头维护不符合要求的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
3	楼梯扶手、栏杆、窗台保持干净、无污垢；	楼梯扶手、栏杆、窗台有明显污垢的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
4	消防栓、指示牌等消防设施保持无污迹、我明显积尘；	消防设施洁净度不符合要求的，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
5	灯饰、开关按钮无尘渍；管线无杂物、保持无积尘、无污渍；	灯饰、管线处有明显污渍的，每发现一处，0.5 分。（满分为 100 分）		
6	门、窗；玻璃目视无灰尘、无水珠、无手印，洁净、光亮不锈钢无污染、无锈迹，能清晰照出人影；	门窗清洁明显不符合要求的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
7	电梯轿厢；电梯内确保干净、电梯门壁每月保养，表面光亮、无污迹	电梯轿厢内发现垃圾、不干净等情况，没发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
8	天花板、墙面、天台；天花板无尘、无尘渍和蜘蛛网；	天花板、墙面及天台不符合要求的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
9	道路、绿地、停车场无垃圾杂物、保持通畅；	道路、绿地及停车场清洁卫生不到位的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		
10	果皮箱、垃圾桶合理设置。箱（桶）无满溢、无异味、无污迹；	果皮箱、垃圾桶有大片污渍或异味明显的，每发现一处，扣 0.5 分。（满分为 100 分）		

附表 6 琼山区府城街道办 PPP 项目绿化养护考核评分表

时间 ： 年 月 日 项目公司：

合计得分： 分 年度累计扣分： 分考核区域：

项目	养护要求	评分标准	扣分	备注
1	草地；基本无杂草纯度达 95%以上；修剪平整；，草长保持 3-6 厘米；基本无虫害、病害现象；物件他、无占用绿地，无垃圾，石块等杂物	发现有明显裸露地块、杂草面积大于 5%、或草高超过 12 厘米情况，每发现一处，扣 0.2 分（满分为 15 分）		
2	树木：灌木基本做到无枯枝、篱球、造型植物做到枝叶紧密、圆整、无脱节；防治结合及时灭治病虫害，主要病虫害发生低于 5%；树木基本无严重倾斜；	发现大量枯枝、无修剪、病虫害严重的，每发现 1 处，扣 0.2 分。（满分 15 分）		
3	绿球、绿篱、绿雕：长势良好、无死亡、枯萎现象，无枯枝败叶；绿篱无空缺、残缺现象，生长整齐连续；绿篱造型保持平整、规格一致；基本无害虫、病害现象；无践踏、无垃圾、石块等杂物；	发现大量枯萎、残缺、病虫害严重、多出践踏及垃圾的，每发现 1 处，扣 0.2 分。（满分 15 分）		
4	色块：色块颜色分明、整齐；造型合理、层次分明、美观；无病虫害；	符合得满分，每发现一处不符合要求的扣 0.2 分。（满分 15 分）		
5	花卉、雕塑等园林小品：长势疏密适当、花期政策；修剪及时，造型美观；无污渍、无张贴、无青苔等污染物；无缺损、剥落、断裂等损坏现象；	整体美观性较差、有污染物、断裂、病虫害等情况，每发现 1 处，扣 0.2 分。（满分 15 分）		
6	防风：在台风季节，做好相应的防风措施，减少损失；台风来临前，及时对易折和初种的苗木邦扎加固；	对易折和初种苗木保护不当的，每发现 1 处扣 0.2 分。（满分 10 分）		
7	土壤改良及平整：通过施肥和换土等 手段改善苗木生长环境，即使经过人工处理，使出现凹陷高低不平的草地平整，恢复美观；	未及时进行草地平整，每发现一处扣 0.2 分。（满分 15 分）		