

合同编号：

**河南省直青年人才公寓首期建设项目
政府和社会资本合作（PPP）协议**

甲方（政府主体）：河南省机关事务管理局

乙方（社会资本主体）：河南省豫资青年人才公寓置业有限公司



目录

一、总则	5
第一条定义和解释	5
第二条双方的基本权利和义务	8
第三条承诺和确认	11
二、资产权属	13
第四条资产权属	13
三、前期工作与建设履约保函	15
第五条前期工作和建设履约保函	15
四、双方的一般责任	15
第六条甲方的一般责任	15
第七条乙方的一般责任	16
五、项目建设	21
第八条建设要求	21
第九条土地使用	23
第十条设计	24
第十一条建设	25
第十二条甲方要求的变动	26
第十三条乙方要求的变动	28
第十四条验收	28
第十五条建设的延迟、放弃和甲方介入	29
六、项目的运营维护	31



第十六条运营维护要求.....	31
第十七条运营维护保函.....	33
七、项目绩效指标及付费.....	33
第十八条考核说明.....	33
第十九条政府可行性缺口补助.....	33
八、违约和终止.....	37
第二十条不可抗力.....	37
第二十一条违约及赔偿.....	38
第二十二条终止和终止补偿.....	40
九、协调和争议的解决.....	46
第二十三条项目协调委员会.....	46
第二十四条争议的解决.....	46
十、协议的转让.....	48
第二十五条协议的转让.....	48
十一、其它.....	49
第二十六条解释规则.....	49
第二十七条文件权利及保密.....	49
第二十八条其他条款.....	50
十二、附件.....	53
绩效考核标准和指标.....	53



前言

1. 依据河南省财政厅审核通过的物有所值评价、财政承受能力论证，河南省人民政府批准的项目实施方案，河南省直青年人才公寓首期建设项目（以下简称“本项目”）采用建设—拥有—运营—移交，即“BOOT”的PPP运作方式，河南省人民政府授权河南省机关事务管理局（以下称“甲方”）作为本项目实施机构。本项目已被列入财政部PPP项目库。

2. 甲方通过单一来源采购的方式选择了乙方河南省豫资青年人才公寓置业有限公司作为本项目成交社会资本方，合作期为25年，其中建设期3年，运营期22年。并通过与乙方签署本协议的方式授权其在合作期内拥有本项目下的项目资产的所有权、运营权和收益权。

3. 乙方为依法设立的独立企业法人，负责本项目的投资、融资、建设、运营维护、移交。

为实施本项目，以及明确后续的运营管理相关事项，各方本着平等、自愿和互利的原则。依据《中华人民共和国合同法》、《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）等相关法律法规和规范性文件，经共同协商达成一致，订立本协议，以兹共同信守。



一、总则

第一条定义和解释

1.1定义

以下定义适用于本协议

“**本项目**”：指河南省直青年人才公寓首期建设PPP项目。

“**本协议**”：指甲方与乙方就本项目所签署的PPP项目协议；还包括本协议全部附件，以及日后可能签署的任何有关本项目的补充协议和附件，每一部分都应视为本协议的一部分，签订时间在后的协议效力优先。

“**甲方**”：指经河南省人民政府授权作为本项目实施机构的河南省机关事务管理局。

“**乙方**”：指甲方通过政府采购方式选定的本项目的社会资本方，根据省政府批准的项目实施方案规定：“为加快项目进度，本项目由成交社会资本方直接负责项目投融资、建设和运营维护并获得合理回报。”就本项目而言，指河南省豫资青年人才公寓置业有限公司。

“**贷款银行**”：指与乙方签订借款合同、为本项目提供融资的金融机构，或由其牵头组建的银团。

“**经营权**”：指乙方根据本协议所承担的投资、建设、运营和维护本项目的责任，并据此享有项目收益及甲方给予的政府补贴等收益回报的相关权利。

“**合作期**”：指自本项目开工之日起25年的期间（含不超过36个月的建设期）

“**项目文件**”：指包括但不限于下列文件：

- （i）本协议及附件；
- （ii）融资文件；



(iii) 与项目有关的其他文件。

“项目设施”：指本项目红线范围内乙方投资、建设、运营、维护的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：

(i) 为实施省直青年人才公寓建设和运营维护服务所需的包括但不限于土地使用权、住宅楼、建筑配套设施（幼儿园、商业用房、社区便利店、物业管理用房、社区服务用房、变电室、热交换站）、地下停车场等；

(ii) 本项目下乙方拥有所有权的知识产权；

(iii) 项目文件下的合同性权利；

(iv) 运营和维护记录、质量保证计划等文件。

“中国”：指中华人民共和国，仅为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

“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及相关部门的国有化、征收、征用以及建设用地申报、审批等行为。

“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机关依法获得为公司的投资、设计优化（或有）、建设、运营所需的任何许可、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者。

“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，但不包括股东做出的出资承诺或出资、建设履约保函、运营维护保函。

“建设履约保函”：指乙方按照第5.3款的规定提供的、为担保其履约在本协议项下的建设等义务的担保函。



“运营维护保函”：指乙方按照第十七条规定的、为担保其履约在本协议项下的运营维护等义务的担保函。

“整体工程”：指此次河南省直青年人才公寓首期建设项目，分为晨晖苑、文华苑两个单体工程，总建筑面积879339.29m²。

“单体工程”：分别指省直青年人才公寓2个建设工程，包括：①省直青年人才公寓晨晖苑建设项目；②省直青年人才公寓文华苑建设项目；各个单体工程分期实施、单独建设、单独核算、单独支付可用性付费、投资收益付费和维护绩效付费。

“建设期”：指自项目开工之日起至竣工验收通过之日止的期间。

“商业运营日/运营维护日”：指本协议第14.2款约定的日期。

“谨慎工程和运营惯例”：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，谨慎工程和运营惯例应包括但不限于采取合理的步骤，以确使：

(i) 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；

(ii) 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维护本项并能够处理紧急情况；

(iii) 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。

“争议解决程序”：指本协议第二十四条中提及的解决争议的程序。

“政府部门”：指

(i) 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；

(ii) 省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。



“终止意向通知”：双方按照本协议第22.8款向对方发出的通知。

“终止通知”：指双方按照本协议第22.9款向对方发出的通知。

“生效日”：指本协议甲乙双方盖章并由双方法定代表人或授权委托人签字之日。

“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。

1.2解释

在本协议中：

(a) 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；

(b) “元”指人民币元；

(c) 条款或附件：指本协议的条款或附件；

(d) 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；

(e) 所指的日、月、年均指公历的日、月、年，其中一年以365天计，一个月以30天计；

(f) 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；

(g) 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法规属于甲方或其他政府部门的行政职权，适用该等法律规定；

(h) 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。

第二条双方的基本权利和义务

2.1甲方的基本权利和义务



(a) 甲方在合作期内的基本权利:

(i) 按本协议约定提取建设履约保函、运营维护保函项下的款项的权利;

(ii) 对乙方投资、建设、运营、维护本项目进行全程实时监管的权利,如发现与本协议存在不相符合的,有权责成乙方限期予以纠正;

(iii) 组织委托中介机构,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,甲方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请中介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、本协议执行情况以及其他部分开展的审计和检查工作;

(iv) 在项目竣工验收完成后,甲方有权委托政府审计机构或中介机构对乙方的建设费用进行审计的权利;

(v) 对乙方是否遵守本协议的监督检查权及根据本协议约定对建设、运营维护的介入权。

(b) 甲方在合作期内的基本义务:

(i) 协助乙方进行用于且仅限于本项目的融资活动;

(ii) 负责协调政府部门审批本项目的项目建议书、可行性研究报告、土地使用、环境保护等相关文件,确保本项目设计、建设及运营维护等工作的正常开展;

(iii) 负责协助乙方将本项目所需水、电、通讯线路从工场地外部接通至乙方指定地点;

(iv) 协调城市供水、排水、燃气、热力、供电、通信、消防等依附于本项目的,各种管线、杆线等设施的建设计划,匹配本项目建设季度及年度计划安排等;

(v) 负责协调政府部门开展本项目范围的征地拆迁和补偿工作,



保证项目正常开工和建设；

(vi) 甲方应协调财政部门将本项目的有关政府付费纳入河南省年度财政预算，按照本协议的约定及时、足额地向乙方支付“可行性缺口补助”；

(vii) 负责协调政府部门同期开展本项目相关上下游配套工程、设施或服务的建设或实施，确保本项目的顺利实施和运营；

(viii) 在项目建设过程中，协助乙方协调与项目场地周边所涉及的有关单位的关系。

2.2 乙方的基本权利和义务

(a) 乙方在合作期内的基本权利：

(i) 在合作期内，本项目资产归乙方所有，享有投资、建设、运营维护和拥有本项目的权利；

(ii) 在合作期内对项目资产享有独占性和排他性的投资、建设、运营、维护、占有、使用和获取收益的权利；

(iii) 要求甲方按照本协议的约定支付“可行性缺口补助”；

(iv) 如果因可归责于其他方的原因导致乙方履约不能的，则乙方有权和甲方就有关事宜进行沟通，如确属其他方原因，且乙方已为避免此种情形作最大努力，则视为乙方达成或完成对应绩效考核指标的达成率；

(v) 乙方有权为项目顺利实施的目的采取银行借款、基金、信托、保险融资、社保基金等多种融资方式进行项目融资。

(b) 乙方在合作期内的基本义务：

(i) 负责本项目合作期内的投融资、建设及运营维护等一系列工作，承担相应风险，并按照国家、河南省及郑州市的相关规定履行相应的报建手续，确保项目工程建设质量，并如期交付投入使用；

(ii) 乙方对项目设施报废等消灭所有权之处分权的行使，以不影响本项目的正常运营的要求为前提；



(iii) 在运营维护期内严格按法律及本协议规定进行运营维护，持续、安全、稳定地提供维护服务，并确保项目达到本协议约定的服务标准；

(iv) 接受甲方及其依法聘请的专业第三方机构在建设期的监督管理，并有义务配合建设期管理的相关事宜，由此产生的专业第三方机构的监管服务费用由甲方承担；

(v) 按本协议规定承担应由乙方承担的前期工作费用；

(vi) 按照本协议约定提交建设履约保函、运营维护保函、移交保函；

(vii) 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种批准（根据本协议约定应当由甲方负责办理的批准、许可除外）；

(viii) 在不可预见的自然灾害等极端环境下，积极配合甲方做好项目范围内及相关范围的防灾减灾等相关工作，不得以本项目对抗关乎公共利益或公共安全的事项，当然该种情形下配合如影响到乙方绩效考核的，则甲方应按照乙方已履行完毕对应的绩效指标来对待，且不应视为乙方违约；

(ix) 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。

(x) 在合作期届满时，乙方按照约定采取相应的退出机制，将该项目的所有权移交给河南省人民政府或其指定的机构。

(xi) 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。

(xii) 根据真实性、准确性、有效性的要求，乙方向相关单位申请取得工程地质材料、地下管线设施资料、气象和水文观测资料，相邻建筑物、构筑物 and 地下工程的有关资料及道路、河、管线等专项规划。必要时，请甲方予以配合。

第三条 承诺和确认



3.1 甲方的承诺

(a) 在本协议生效日前已获得了签订本协议所必需的授权，有权签署本协议；

(b) 完成本协议5.1款规定的前期工作；

如果甲方的承诺被证明在做出时存在不实或不能兑现，则乙方有权根据第22.1款要求甲方赔偿，并有权根据第22.11款的规定终止本协议。

3.2 乙方的承诺

(a) 乙方是依据中国法律正式成立的企业法人，具有签署和履行本协议条款和条件的法人资格、权利和能力；

(b) 乙方应确保本项目建设资金按照本项目建设进度以及融资匹配资金的要求，足额、及时到位。

如果乙方的承诺被证明在做出时存在不实或不能兑现，则甲方有权根据本协议第21.2款要求乙方赔偿，并有权根据本协议第22.11款规定终止本协议。



二、资产权属

第四条资产权属

4.1资产权属的授予

(a) 本项目为BOOT模式，合作期内本项目的土地使用权以及建设期内投资建设形成的各项资产、运营期内因更新重置或升级改造投资形成的资产及其与项目有关的资产，均属乙方所有。即：合作期内，乙方拥有本项目土地使用权、资产的所有权、项目的经营权。

(b) 本项目经营权包括：根据适用法律和本协议规定，乙方负责本项目工程的投融资、建设、运营维护工作，提供青年人才公寓住宅、配套商业、学校及公共用房，并提供相应的物业管理及服务，按照本项目协议体系的约定获取项目收益及政府可行性缺口补助。

(c) 项目合作期25年（含建设期），自本项目开工之日起计算。

4.2合作期的延长

执行本协议8.2条之规定。

4.3经营权的担保及转让

(a) 出于本项目融资的目的，乙方可将本协议项下的预期收益，作为本项目的融资质押等担保，乙方设置该担保权益不应损害甲方的权利或利益，若未来不能顺利完成项目融资的，乙方应采取股东贷款、补充提供担保等方式以确保融资足额到位；

(b) 合作期内，未经甲方和贷款银行书面同意，乙方不得将本项目专营权或项目资产转让、出租、抵押或质押给第三方。但合作期内且必要时，乙方可以按照本协议的约定或经甲乙双方及贷款银行另行协商一致，为本项目融资之目的，在符合有关规定的前提下，依法将本项目专营权（包括专营权项下的收益权/应收账款）或项目资产为贷款银行设定质押或抵押，但不得在此等收益权上设定除此之外的其他任何转让、出租、质押等权利、义务或责任；

(c) 除本协议另有规定外，未经甲方同意，乙方在项目合作期内



不得将本项目经营权出租或以任何形式转让、承包给第三人。



三、前期工作与建设履约保函

第五条前期工作和建设履约保函

5.1前期工作

按省政府会议纪要和相关会议纪要、文件的分工协作要求实施。

5.2前期工作费用

本条前期费用纳入本项目投资总额。

5.3建设履约保函

建设履约保函金额4000万元,在正式签署PPP合同一个月内按甲方的要求内容提交,全部工程竣工验收合格且项目公司递交运营维护保函后退还。

四、双方的一般责任

第六条甲方的一般责任

6.1法律变更

(a) 重要的法律变更

本项目通常情况下不存在因重要的法律变更对投资额度的影响从而产生对乙方投资收益率影响的情况。重要的法律变更对政府付费中的投资收益率产生影响的,变更后应相应调整投资收益率,使乙方保持或恢复到本协议签订时具有的经济地位及收益水平。

(b) 通知和减少影响

如果乙方希望获得本协议第6.1(c)项规定的补偿,乙方应在知道第6.1(a)项规定的法律变更后书面通知甲方。

(c) 取得补偿的权利

在第6.1(a)项所描述的情况下,甲方应给予乙方补偿或者调整乙方投资收益率以使其达到未发生这些法律变更的情况下基本相同的经济状况。

(d) 法律变更影响履约



如果因法律变更使乙方无法履行其在本协议项下的义务，包括因法律变更使乙方履行其在本协议项下的重要义务按照适用法律成为不合规，乙方应有权按22.3款规定的程序终止履行其在本协议项下的义务。

6.2 获得和保持批准

(a) 在乙方提出请求后，甲方应协助乙方从其他政府部门获得、保持和延续本项目建设运营所需的相关批准。

(b) 甲方按照本条的规定给予协助不应免除乙方在本协议项下第7.6款应当获得所需批准的义务。

6.3 不当提取保函

如果甲方提取乙方提交的建设履约保函、运营维护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，并支付该款项自提取之日起至退还之日止的利息，利息按央行公布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。

6.4 工期延迟

如果因甲方或者其他政府部门的原因导致的工期延迟将相应顺延合作期。

第七条 乙方的一般责任

7.1 股东和股权转让的限制

(a) 股东和股权转让的限制

本协议签订后，乙方注册资本须按照公司章程约定按时到位，并满足本项目的实际融资、建设、运营需要以及法律法规等规定。乙方应接受甲方、贷款银行及其他有权机构的监督和监管，并应及时将其的发展规划、年度经营计划、年度经营报告报送甲方及贷款银行备案。

乙方承诺其在本项目整体工程竣工验收完成后三(3)年内不得发生股权减少，除非转让为法律所要求，由司法机关裁定和执行(如上述行为的起因涉及乙方过错，则认定为乙方违约，甲方有权视情形提取建设履约保函、运营维护保函项下的违约金额，直至提前终止本协



议)。

自本项目整体工程竣工验收完成后三(3)年之后,经甲方书面同意,乙方可以转让其全部或部分股权,但受让方应满足本协议约定的技术能力、财务信用、运营维护经验等基本条件,并已经以书面形式明示,在其成为项目公司股东后,督促并确保乙方继续承担本协议项下的全部义务。

(b) 对章程的要求

乙方应在其章程中作适当的规定,以确保乙方的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。乙方章程的确定和修改应报甲方认可。

7.2 遵守适用法律

乙方应始终遵守所有适用法律,应经常及时获取所有适用于本项目已颁布实施的法律,乙方应被视为始终了解这些法律。

7.3 法律变更

重要的法律法规变更对政府付费中的投资收益率产生影响的,变更后应相应调整投资收益率,使乙方保持或恢复到本协议签订时具有的经济地位及收益水平。

7.4 安全保障

乙方应遵守法律及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。在合作期内,乙方应对其自身原因导致的安全事故承担全部责任,并应当在出现安全事故1小时内按照有关规定向河南省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。

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事件建立相应的应急预案和相应的组织、指挥、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。

乙方制定的应急预案应征求甲方的意见并报经甲方同意后实施。



7.5环境保护

(a) 乙方不应因项目设施的建设或运营维护而造成环境污染。

(b) 乙方在项目设施的建设、运营维护期间应根据本协议技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

7.6批准

乙方应尽最大努力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（根据本协议约定应当由甲方办理的批准、许可由甲方负责）。

7.7项目文件的协调

乙方应使融资文件、乙方章程、本协议项下的保险单以及其他由乙方签订的与项目有关的任何其他协议符合本协议的规定。

7.8税收

乙方应依照法律法规规定承担并缴纳相应税金。若项目实施过程中遇国家税收法律、政策调整，导致项目实施过程中任一环节（包括但不限于投资、融资、勘察设计、施工等）支付的税费增加的，则增加的部分计入本项目的投资成本中。

7.9保险

乙方在充分评估本项目建设 and 运营维护风险后，应根据中国的保险法等相关法律和行政法律的规定及地方相关规定，并结合本项目的实际情况，根据谨慎运营惯例购买本建设和运营期间的保险险种。在合理的商业条件下应遵照最大限度转移项目风险的原则进行投保。其购买保险后，应将保险合同复印件交甲方备案。贷款银行为保险第一受益人，相关保险费用由乙方承担。发生投保范围内的保险事故时，保险赔偿金优先用于偿还本项目银行贷款本息，剩余的保险赔偿金用于补偿乙方的投资回报。

(a) 乙方所投险种包括但不限于：



(i) 建筑安装工程一切险;

(ii) 财产险 (住宅楼、商业用房、人造草坪、道路铺装、室外管网、消防泵房、消防水池及院墙、大门、传达室、变压器等附属设施);

(iii) 第三者责任险 (运营期间);

(iv) 环境责任险。

(b) 以上各种险种的保险由乙方根据国家及地方相关规定自主交纳。

(c) 乙方在充分评估本项目建设 and 运营维护风险后, 应根据中国的保险法等相关法律法规和行政法规的规定, 并结合本项目的实际情况, 根据谨慎运营惯例购买本建设和运营维护期间的保险险种。在合理的商业条件下, 应遵照最大限度转移项目风险的原则进行投保。

其购买保险后, 应将保险合同复印件交甲方备案, 保险费用由乙方承担。在整个合作期限内, 乙方应按本行业的谨慎运营惯例办理和维持合理的建设期保险和运营维护期保险。

(d) 如果保险人取消、延展或对保险单作重大变更, 乙方应在知道上述情形后及时通知甲方。

(e) 如果乙方未购买或维持上述保险始终有效, 则发生相关损失并且未能获得保险理赔的部分由乙方自行承担。

(f) 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应承担违约责任。

7.10 对承包商的责任

(a) 乙方的承包商

乙方依法选择承包商, 包括但不限于建设承包商、设备供应商和运营维护承包商, 不应解除乙方在本协议项下的任何义务。乙方对于其承包商或其聘用的人员的任何作为或不作为对甲方承担全部的责任。



(b) 与承包商的合同

乙方应确保与承包商签订的合同符合本协议的规定，承包合同和设备供应合同等应按照本协议约定提交甲方备案。

7.11 监理及相关

本项目建设监理机构由乙方依照相关适用法律的规定选定，产生的相关费用由乙方承担。

7.12 资金使用监管

项目资金使用应严格按照国家有关财务制度规定执行。

7.13 财务报表

乙方每年均应委托具备相关资质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三（3）个月内完成，乙方应在审计完成后十（10）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。



五、项目建设

第八条建设要求

8.1建设责任

乙方应根据本协议约定和项目建设过程中甲乙双方作出的其他约定（可以另行签订关于项目建设过程中施工单位选定和管理的会议纪要或补充协议对项目建设的费用和风险进行内部划分）承担项目建设的费用和风险，按以下要求完成所有建设工程：

（a）本项目各项工程由乙方委托设计院进行施工图设计。

（b）本项目建设投资中，以总投资（指建安工程费）483596.24万元为控制数。

（c）本协议所述的前期费用（含前期报建及征地拆迁费用等），纳入本项目投资总额。

（d）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种批准，并使其保持有效，承担所有获得上述批准所需要的费用和支出（根据本协议约定应当由甲方办理的批准、许可由甲方负责）。

（e）在开工日开始建设工程。

（f）根据下列规定实施建设工程：

（i）适用法律；

（ii）经有关政府部门批准的初步设计和施工图设计；

（iii）本协议下对项目建设的其他所有要求。

（g）在施工过程中注意安全以保护生命、健康、财产和环境，避免安全事故。

（h）在施工期间采取一切合理措施减少对公众、居民和商业的干扰和不便。

8.2建设期限

（a）本项目主要进度日期如下：



开工时间：乙方应在不迟于采购文件中规定的日期开工建设。项目实施按照省政府有关要求执行。

(b) 工程进度如果因下列情况受阻，本项目建设期相应顺延：

(i) 不可抗力事件（包括发现有古墓、古建筑或化石等具有考古、地质研究价值的物品等）；

(ii) 因甲方原因导致的延期（包括提供的资料不完整、不准确，提供项目用地不及时等）；

(iii) 法律规定或其他政府部门的原因导致的延误；

(iv) 本协议规定的其他事项。

(c) 当8.2(b)项的事件发生后，乙方应在前述事件发生后五(5)个工作日内向甲方提出书面报告，报告应包括以下内容：

(i) 事件的种类；

(ii) 预计延误的日期；

(iii) 乙方采取的减少延误的合理措施；

(iv) 应延长的日期。

甲方应在收到乙方的书面报告后十(10)个工作日内予以回复，因非乙方原因延误所造成费用增加或损失的，计入项目建设成本。

8.3 质量保证与质量控制

(a) 乙方工程的施工、监理、质量管理、安全管理、竣工验收等应符合相关法律和强制性标准，且应符合本协议规定的所有要求。

(b) 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。具体方案按照省政府有关要求执行。

(c) 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。



(d) 若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, 乙方应按要求进行整改或返工。若乙方在收到甲方通知后5个工作日内未进行整改或返工, 则甲方有权自己进行或委托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, 乙方须允许甲方或其委托的承包商为此目的而出入项目场地。若乙方拒绝甲方或其委托的第三方进入项目场地进行纠正工作, 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, 则甲方有权从建设履约保函项下提取相应金额。

(e) 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:

(i) 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;

(ii) 被视为甲方应对质量保证与质量控制方案承担任何责任。

8.4设备与材料采购

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。

项目实施过程中应执行政府采购相关政策功能。本项目建设施工所使用的材料设备, 同等条件下应优先选用节能、环保产品。应当采购本国工程、货物和服务, 执行国家有关技术引进和转让等政策要求。

第九条土地使用

9.1场地范围

甲方应依法提供本项目工程区红线范围图, 并以政府有关部门批准的测量数据为准。

9.2土地使用权

合作期内, 乙方享有本项目土地使用权, 甲方应积极协助乙方及



时取得本项目国有土地使用证。

合作期内，乙方取得本项目土地使用证所需的一切税费以及将本项目土地用于本协议约定的经营目的依法所需缴纳的一切税费纳入投资总额。

9.3 土地使用权的限制

合作期内，乙方应严格按照本协议约定和相关法律规定合法使用本项目土地，必要时乙方可以本项目土地使用权及其上建筑物、构筑物、有关设施等为贷款银行设定抵押或质押担保。完成上述事项后乙方向甲方进行报备。

9.4 有关土地状况的资料

甲方应确保其提供有关项目场地或其周围的状况的文件、材料或任何其他资料的真实性、完整性、准确性。

9.5 甲方对项目场地的出入权

甲方以及有关政府部门有权：

(a) 经合理通知而出入项目场地；

(b) 有权为了解建设进度或检查乙方履行本协议项下的其他义务的目的行使此项出入权。

(c) 本协议规定的其他出入的权利。

第十条 设计

10.1 设计工作

乙方依法选择具备相应资质及经验的设计单位负责本项目的初步设计、以及所有的专项设计、技术论证和图纸审查。

10.2 设计文件的变更

在不改变本协议体系约定的产出说明的原则下，乙方可以对设计文件提出优化，使各项指标处于最佳或者接近最佳，从而改善使用功能、提高质量、降低建造成本，但应遵守本协议的规定按照法律建设



程序报经审核和批准。

10.3设计变更文件的审核和批准

乙方应向甲方和其他政府主管部门提交其设计变更的所有必要的支持和证明文件，从而使甲方能够合理的出具书面意见。

在未得到本协议规定的甲方同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，乙方不得将此变更文件用于本项目施工。

10.4根据适用法律的批准

除本协议另有约定外，甲方应根据适用法律的规定将设计文件提交政府主管部门审核、审批和备案。

在政府主管部门审阅设计文件期间，乙方应协助甲方对政府主管部门提出的疑问进行澄清和解释。

政府主管部门应在适用法律规定的期限内（如适用法律无相关规定，则甲方应促使政府主管部门在合理期限内）完成上述审核、审批和备案。经政府主管部门批复的初步设计不可变更（工程地质原因和政府方原因需要的变更除外）。

10.5设计责任

乙方应对本项目设计工作承担全部责任。

第十一条建设

11.1工程质量

乙方应保证各项工程（包括本文件所涉及的住宅楼、商业用房、人造草坪、道路铺装、室外管网、消防泵房、消防水池及院墙、大门、传达室、变压器等附属设施）质量达到适用法律、设计文件及本协议约定的要求，主体工程不得分包。

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计划。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。

11.2工程进度



乙方应严格按照本协议所规定的时间进行施工，于每月五（5）日前向甲方提交工程进度报告，详细说明如下事项：

（a）工程进度实际完成的百分比与计划完成的百分比的比较；

（b）工程投资完成情况；

（c）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。

11.3 甲方对工程的监督检查

（a）甲方有权随时检查乙方的建设是否符合本协议的要求；

（b）若发现任何部分不符合要求，甲方有权通知乙方，指出缺陷或不符合规定之处；

（c）若乙方对甲方根据上述第（b）款所发出的通知有异议，则须于接到甲方通知后的五（5）个工作日内将其异议通知甲方，否则应提出整改方案和措施报甲方批准后对工程进行整改。甲方与乙方须尽最大努力以求解决此项事宜，若在此后五（5）个工作日内，该事宜不能得到解决，则依据争议解决程序；

（d）甲方是否监督、检验本项目建设工程均不能减免乙方在本协议下的任何义务、责任。

第十二条 甲方要求的变动

12.1 甲方的变动通知

甲方认为需要对项目建设进行变动，应书面通知乙方。

12.2 乙方对变动的回复

乙方在收到甲方要求变动的通知后的十（10）个工作日（或甲方同意的延长期限）内，须就变动向甲方做出书面答复。如果乙方未按规定的时间回复，则视为乙方已接受了变动。

12.3 甲方的答复

在收到乙方对变动的回复后十（10）个工作日内，甲方须：



(a) 以书面方式确认乙方对变动的回复中所包含的事项，在此情况下，第12.5款将适用；

(b) 以书面形式表明不同意乙方对变动的回复，并列明不同意的具体事项，在此情况下，该变动将依照争议解决程序的规定进行裁决。

12.4 甲方对变动通知的确认

依照争议解决程序对变动的争议事项做出裁决后的二十（20）个工作日内，裁决内容以书面方式：

(a) 要求乙方执行变动；

(b) 撤回变动通知。

12.5 变动的实施

在变动被确认之后：

(a) 本协议被视为在当日做出了修改，且甲方与乙方须遵守它们在修改后的本协议项下所应承担的义务；

(b) 乙方须按甲方变动通知所要求的方式或裁决结果，实施该项变动；

(c) 除本协议另有明确约定外，甲方的变动引起的成本增加，增加部分计入投资成本。

12.6 批准

(a) 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；

(b) 如果乙方遵守了其在上述第（a）款项下的义务，但乙方的申请被政府有关部门拒绝，甲方要求变动的通知应视为已被放弃。

12.7 减轻损失的义务

(a) 双方应始终尽一切合理的努力，以减轻或降低因变动而花费的支出和发生的损失。



(b) 因变动所致的延误。因甲方要求的变动而导致项目工期的延误, 依本协议15.1(c)项处理。

第十三条 乙方要求的变动

13.1 乙方的变动通知

乙方在开工日后, 认为需要对项目建设进行变动, 应书面通知甲方并经其同意后方可实施, 否则不得变动。

13.2 甲方的回复

甲方在收到乙方要求变动的通知后的十(10)个工作日内, 须就变动向乙方做出书面回复。

13.3 批准

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报批手续所有的相关费用。

13.4 乙方要求的变动的实施

(a) 当甲方书面同意乙方要求的变动时, 本协议均视为在当日做出了修改, 双方须遵守其各自在修改后的本协议项下的义务;

(b) 乙方要求的变动未经批准引起成本增加的, 则由乙方自行承担; 如乙方要求的变动使得本项目成本降低的, 则甲方有权就该等成本的降低相应调减政府付费的计费基础。

第十四条 验收

14.1 竣工验收

本项目各项工程(包括本文件所涉及的住宅楼、商业用房、人造草坪、道路铺装、室外管网、消防泵房、消防水池及院墙、大门、传达室、变压器等附属设施)完工后, 由乙方组织勘探、设计、施工、监理等单位进行验收, 甲方、河南省工程质量监督部门参与。按照甲方确定的单体工程分别进行施工, 项目单体工程达到可用性标准后乙方应按照适用法及本协议的要求组织具体单体工程的验收, 并在单体工程竣工验收合格后完成竣工验收备案。工程经竣工验收合格后方可投



入使用。工程验收不合格的，乙方无条件进行整改，由此造成的责任由乙方承担，若因非乙方原因，未能在乙方通知其竣工验收的六十(60)日内完成项目竣工验收的，视为通过竣工验收。

14.2运营维护

(a) 以各个单体工程通过竣工验收之日的次日为运营维护日，该单体工程（以每个省直人才公寓项目为单位）自此进入运营维护期。

(b) 自运营维护日起，甲方按照附约定及时、足额支付各项费用。

第十五条建设的延迟、放弃和甲方介入

15.1延迟

延迟是指乙方违约、甲方违约、不可抗力、法律变更或变动等事件导致建设工程不能如期开工或完工。

(a) 乙方在获悉可能导致项目在开工日前不能开工的任何事件发生时，应于三(3)个工作日内以书面方式向甲方发延迟通知，通知内容包括但不限于：

(i) 延迟事件发生的原因、时间、过程；

(ii) 延迟或延迟事件的责任者；

(iii) 预计延迟时间；

(iv) 对本协议的任何违约或预期违约；

(v) 乙方关于减轻和纠正延迟或延迟事件影响的计划。

(b) 乙方在发出延迟通知后，应及时（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。

(c) 非乙方原因导致的延迟相应顺延项目合作期，造成乙方费用增加或损失的，计入项目投资成本。

15.2放弃

乙方应以书面形式表示放弃本项目建设或运营维护。



15.3 视为放弃

除不可抗力或甲方违约的情况外，如果乙方出现下列情况，则本项目的建设应视为已被放弃：

(a) 书面通知甲方已终止任一建设工程，且不算重新开始施工。

(b) 由于乙方原因未能在开工日期之后三十(30)天内开始项目的建设。

(c) 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件结束且具备复工条件后三十(30)天内恢复建设工程施工。

(d) 乙方出于任何其他原因在运营维护日前停止工程建设，直接或通过分包商撤走场地全部或大部分的工作人员。

15.4 甲方介入完成建设

(a) 甲方介入的条件

乙方出现下列情况之一的，则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。

(i) 书面表示放弃项目；

(ii) 被视为放弃项目建设。

(b) 甲方介入建设后，乙方应与甲方及其指定第三方合作，向其提供所有合理的协助。

(c) 甲方介入项目的建设，不应被视为根据本协议承担了乙方的义务；

(d) 除本协议另有规定外，甲方及其指定的第三方介入建设所产生的一切费用和 risk 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并经甲乙双方审核无异议后，从建设履约保函项下提取该部分款项。

(e) 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。



六、项目的运营维护

第十六条运营维护要求

16.1乙方的主要责任

(a) 在整个合作期内,乙方应自行承担费用和风险,管理、运营维护项目设施,并取得甲方维护绩效付费。

(b) 在商业运营日前,应建立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。

(c) 乙方应确保在整个合作期内,始终根据下列规定运营维护(养护)项目设施:

(i) 适用法律和规范性文件;

(ii) 本协议附件的规定;

(iii) 维护手册以及与项目设施有关的设备制造商提供的一切有关手册、指导和建议;

(iv) 谨慎工程和运营维护惯例。

(d) 乙方应确保项目设施始终处于良好营运状态并能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和本协议要求的服务;

(e) 乙方应按照甲方要求提交运营维护成本以及甲方合理要求提供的有关乙方财务状况的其它资料。

16.2运营维护和维修记录

乙方应确保:

(a) 对运营维护(养护)和维修项目的情况进行详细记录;

(b) 准许甲方在给予合理通知后于正常工作时间对其运营维护情况进行检查并查阅和复制上述记录。

甲方承诺乙方的上述记录可能包含商业秘密的,其应尽合理努力予以保密。

16.3监督与检查



(a) 甲方有权派出监督员或者指定代表在任何时候进入项目场地,以监察项目设施的运营维护。但是,甲方监督员或其指定代表进入项目场地或乙方的办公场所不应不适当地干涉乙方对项目的正常运营维护工作。

(b) 应甲方的要求,乙方应在十(10)日内提供。

(i) 自商业运营日起,在每个季度结束后的十(10)个工作日内提交的一份关于项目运营维护的报告:

(ii) 甲方认为必要的任何其他运营维护资料和信息。

16.4临时接管

乙方在本项目建设期或运营维护期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,甲方有权对本项目实施临时接管:

(a) 擅自停业、歇业,严重影响社会公共利益和公共安全的;

(b) 擅自处分项目资产的,导致本项目不能正常运营的;

(c) 因乙方自身经营管理不善发生重大质量、生产安全事故的,导致本项目不能正常运营的;

(d) 因乙方自身经营管理不善等原因,造成财务状况严重恶化,导致本项目不能正常运营的;

(e) 乙方法人主体资格终止或撤销。

乙方应无条件服从甲方或甲方指定机构接收或接管本项目的所有指令、命令,且乙方应当在甲方或甲方指定机构临时接管前善意履行看守职责,并应保证在甲方或甲方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资料。

16.5项目设施的中修/大修/重置

使用期内发生中修、大修、重置等事项,如有维修基金可从维修基金中列支,鉴于省直青年人才公寓属于租赁性住房,维修基金的缴纳未在初步设计总概算中明确,后期应根据郑州市有关规定予以缴纳,然后从项目总成本中列支。



16.6运营维护承包商

(a) 乙方如需选择第三方运营维护承包商负责项目的运营维护工作，应按照甲方事先书面认可的遴选方式、资格条件、业绩要求等，依法选择一家具有丰富经验的专业运营维护商，并应将有关结果报甲方备案。

(b) 乙方对甲方的责任：

(i) 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或其有关人员的任何作为或不作为对甲方承担完全的责任。

(ii) 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。

(c) 或者，乙方直接负责本项目的运营维护，并自行承担项目的所有费用和风险，乙方应保证在合作期内完全有能力按本协议约定运营维护本项目，本项目处于良好的运营状态并能够安全稳定地进行运营维护。

第十七条运营维护保函

运营维护保函金额为1000万元，在项目进入运营维护期的同时按甲方的要求内容提交，项目公司递交移交保函后退还。

七、项目绩效指标及付费

第十八条考核说明

乙方应保证所提供的公共产品和服务达到本协议附件所列明的考核标准。

第十九条政府可行性缺口补助

19.1 收入与回报机制

本项目项下乙方的收入和回报如下：



(a) 乙方有权获取本项目运营期间的全部运营收入;

(b) 甲方应当按照本协议的约定向乙方提供可行性缺口补助并应当确保本协议约定的相关政府付费纳入河南省人民政府财政预算。

19.2年度政府可行性缺口补助测算方法

(a) 政府可行性缺口补助数额组成:

(i) 可用性服务费, 即乙方为本项目建设投入的资本性总支出而需要获得的服务收益。

本项目采用年金法计算:

$$A=P \times i \times (1+i)^n / [(1+i)^n - 1]$$

A——为项目每年可用性服务费金额;

P——为建设成本(工程费用+工程建设其他费+建设期利息);

i——为年复利率, 本项目取6.2%;

n——运营补贴周期(年): 即运营期年数, 取值为22年。

(ii) 运营维护付费, 即运营维护期内乙方为本项目运营维护投入成本而需要获得的服务收益。

运维服务费=年度运营成本×(1+合理利润率)

年度运营成本根据双方协商指定的第三方机构或省财政厅评审中心审定的实际数据确定, 但运营成本初始年不超过2080万元, 以后每三年上调6%。

(iii) 使用者付费, 即乙方通过经营人才公寓内经营性内容而获得的收益。达产情况: 公寓、商业运营期达产率按第1年75%, 第二年85%, 第3年90%, 第4年及以后各年均为95%; 学校按100%达产率计算; 机动车位按第1年60%, 第二年65%, 第三年70%, 第4年80%, 第5年90%, 第6年及以后各年均为95%。

运营期使用者付费合计不低于560584.34万元(含税)。如因入住率没有达到上述测算水准而导致运营期使用者付费合计数低于



560584.34万元(含税)，经批准剩余未出租部分可采用市场化出租或其他方式解决，所得收益用于弥补运营期使用者付费缺口。

使用者付费根据双方协商指定的第三方机构或省财政厅评审中心审定的实际数据确定。

(b) 本项目可行性缺口补助计算公式：

政府可行性缺口补助支付的最终价款，将根据审计部门出具的竣工决算审计报告确定的项目全部建设成本，并结合政府核定的房屋租赁价格、社会资本投标报价中的合理利润率、年度折现率、年复利率，根据公式 $A=P \times i \times (1+i)^n / [(1+i)^n - 1]$ 和运维服务费=年度运营成本 $\times (1 + \text{合理利润率})$ 重新计算，并结合工程建设绩效考核结果和当年的运营维护考核结果进行调整（考核标准详见十二、附件）。实际付费方式如下：

当年政府可行性缺口补助=建设期绩效考核当年付费额（S1）+当年运维期绩效考核付费额（S2）-当年第三方收入

$S1 = \text{年度可用性付费} \times 70\% \times \text{建设期绩效考核系数}$

$S2 = (\text{年度可用性付费} \times 30\% + \text{当年运维服务费}) \times \text{当年运维期绩效考核系数}$

(c) 超额收益分配条款：

在合作期内，若当年使用者付费已完全覆盖当年可用性服务费及运维服务费并仍有盈余，超额部分用于抵减次年以及以后年度可行性缺口补贴。当超额部分不需要抵减时，政府则不再付费。若使用者付费完全覆盖全生命周期政府补贴缺口后仍有结余，结余部分如何分配另行约定。

19.3 年度政府可行性缺口补助的支付

项目第一次支付可行性缺口补助的时点为项目进入运营维护日之日起的第十三个月，此后每间隔十二个月支付一次。

(a) 甲方支付费用的具体时间安排应当考虑乙方为完成本项目进行的融资活动，具体支付计划将与相关融资协议约定的还款计划相衔



接匹配，具体金额根据利率等因素进行动态调整。

甲乙双方确认本协议总价款及支付方式是基于对项目各方面要求综合考察的结果，其中项目还本付息要求是确定本协议价款支付标准、时间和额度的基础之一。如果本协议中任何一方或双方认为协议价款及支付标准、进度需要作出调整时，应事先取得贷款银行同意。

(b) 如因项目投资额度、规模或进度调整等因素，导致本协议规定的资金支付额度及时间与融资合同规定的还本付息计划不匹配时，甲方同意相应调整本协议中资金支付计划，以满足项目正常建设运营及融资本息的足额偿还。

(c) 乙方需在上述支付日期前向甲方提交支付申请及相关资料，甲方应在收到支付申请及相关资料后将相应资金支付至乙方在贷款银行开立的账户。



八、违约和终止

第二十条不可抗力

20.1不可抗力事件

任何一方由于出现不可抗力事件使该方无法全部或部分履行其在本协议下的义务时，该方应有权终止履行本协议项下的义务。

不可抗力应包括但不限于下列事件：

(i) 雷电、干旱、火灾、地震、火山爆发、山崩、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、台风或龙卷风；

(ii) 流行病、饥荒或瘟疫；

(iii) 战争行为（无论是否宣战）、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁或军事力量的使用、禁运、暴乱或民众骚乱、恐怖行为、军事演习或政变；

(iv) 化学或放射性污染或核辐射。

20.2例外情况

(a) 适用于乙方的例外情况

乙方无权将下述情况视作不可抗力事件而终止履行本协议或不完全履行本协议项下义务：

(i) 乙方的承包商或其他与乙方建立合同关系的第三方在履行合同方面发生延误；

(ii) 项目设施的故障或正常磨损。

(b) 用于甲方的例外情况

甲方无权将下述情况视作不可抗力事件而终止履行或不完全履行本协议项下义务：河南省人民政府对项目设施或其任何部分实行的没收、充公或国有化。

20.3其他问题

(a) 通知



声称受到不可抗力影响的一方应在知道不可抗力之后十(10)个工作日内书面通知另一方,详细描述不可抗力的发生情况和可能导致的后果,并根据对方要求提供证明。

(b) 损失承担原则

发生不可抗力时,双方应各自承担由于不可抗力对其造成的损失。运营维护期内发生的不可抗力不影响甲方对乙方已实际发生的可用性付费和运维服务费的支付。

(c) 减少损失的责任和协商

受到不可抗力影响的一方应努力减少不可抗力的影响。双方应协商采取合理的补救措施尽量减少不可抗力给各方带来的损失。声称不可抗力的一方在不可抗力消除之后应尽快恢复履行其在本协议项下的义务。

(d) 不可抗力造成的终止

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协议。如果自不可抗力发生后一百八十(180)天之内双方不能就能继续履行的条件或终止本协议达成一致意见,任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本协议。

第二十一条 违约及赔偿

除本协议已有规定外,双方的违约及赔偿按以下规定执行:

21.1 甲方违约及赔偿

(a) 延迟开工

由于甲方原因导致的完工延迟将相应顺延项目建设期。

(b) 可行性缺口补助的违约

甲方未按照本协议的有关规定,向乙方支付相应的可行性缺口补助,则乙方有权向甲方发出催告,如甲方在催告通知出具后的三十(30)日内仍未能支付的,则甲方除应支付应付未付的补助外,还应每日按



照应付未付金额的同期银行贷款基准利率向乙方支付滞纳金。

21.2 乙方违约及赔偿

(a) 延迟开工或延迟完工

乙方因自身原因不能在本协议规定开工日开工的，每逾期一日，乙方应向甲方支付叁万（30,000）元的违约赔偿金，乙方不能在本协议规定完工日完工的，每逾期一日，乙方应向甲方支付叁万（30,000）元的违约赔偿金。因乙方原因拖期超过三十（30）日，则甲方有权提出提前终止合同。但不可抗力和甲方的责任造成的延迟除外。

(b) 建设期可用性不达标

甲方除有权根据附件约定的绩效指标支付相应的建设期可用性绩效考核费用外，如因乙方原因造成工程质量未能达到本协议约定或国家规定的可用性标准的，甲方有权要求乙方返工直至达到可用性标准为止，由乙方承担由此增加的费用，并相应顺延运营维护期，否则，甲方有权视情形提取建设履约保函下的相应金额。连续两次验收达不到可用性标准的，则甲方有权提出终止合同。

(c) 运营期可用性不达标

甲方除有权根据附件约定的绩效指标支付相应的运营期可用性绩效考核费用外，如乙方未在规定的时间内改正或改正的效果未能达到本协议约定的标准的，则甲方有权视情形提取运营维护保函项下的相应金额。

21.3 不减免和影响的事项

违约方对违约责任的承担并不能减少其在本协议下的其他任何义务。双方获得上述违约赔偿的权利不影响其在本协议项下的终止权。

21.4 减轻损失的措施

由于另一方违约而遭受损失或可能会遭受损失的一方应采取合理措施防止损失扩大或减少损失。如果一方未能采取此类措施，违约方可以请求从赔偿金额中扣除应能减少的损失金额。受损害的一方应有权从另一方获得因试图减轻和减少损失而发生的任何费用。



21.5部分由于受损害方造成的损失

如果损失部分是由于受损害方的作为或不作为造成的，部分损失应由受损害方承担的，赔偿的数额中应扣除该部分损失。

21.6特别约定

尽管本协议有其它约定，甲乙双方在此不可撤销地同意并确认：

（一）发生本协议项下乙方的违约事件时，甲方和乙方应立即书面通知贷款银行；同时，甲方在依据本协议决定终止本协议、取消乙方专营权或对本项目实施临时接管前应当允许贷款银行自行或委托第三方在甲方限定的合理期限内对本项目进行补救，相关费用由乙方承担。

（二）发生本协议项下甲方的违约事件时，乙方和甲方应立即书面通知贷款银行。同时，乙方在依据本协议决定终止或解除本协议前应当取得贷款银行的同意。

第二十二條终止和终止补偿

22.1甲方发出的终止

下述任一事件发生时，甲方有权立即发出终止意向通知：

（a）乙方在本协议第3.2款的承诺被证明在做出时存在虚假或未兑现，严重影响其履约能力。

（b）乙方未能根据本协议约定提交建设履约保函和运营维护保函并保持其有效的。

（c）乙方出现本协议第15.2款及第15.3款约定的放弃建设或视为放弃建设情形的，或者因乙方出现第21.2款约定的导致提前终止情形的。

（d）乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产。

（e）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。

（f）除报经甲方同意的计划内维修外，未经甲方事先书面同意，



乙方擅自停止对项目的运营的（如属紧急情况的除外，但应在发生的同时口头告知甲方，并应在发生后一（1）天内书面报告甲方）。

（g）未经甲方同意，乙方擅自出租、质押、转让项目经营权或擅自进行股权转让的。

22.2乙方发出的终止

下述任一事件发生时，乙方有权立即发出终止意向通知：

（a）甲方在本协议第3.1款的承诺及其他任何声明和保证被证明是虚假的或未兑现，使乙方履行本协议的能力受到严重不利影响。

（b）甲方无正当理由在逾期六（6）个月（自应付日起算）后仍未支付当期政府可行性缺口补助。

22.3法律变更或政府行为

如果在本协议生效后，因法律变更及政府行为导致乙方部分或全部不能履行其在本协议项下的主要义务，而这种变化和影响又不以甲方的意志为转移，甲乙双方应尽力就继续履行本协议进行协商，若不能达成一致，则一方可向另一方发出终止意向通知。

22.4协商一致终止

在合作期内，由各方协商一致可提前终止本协议，此种情形下的终止及对终止补偿金的计算问题等由各方届时协商一致，并经贷款银行书面同意后签署书面解除协议。

除本协议另有约定或法律另有规定外，未经贷款银行书面同意，任何一方不得擅自解除或提前终止本协议。

本协议解除后，双方可根据公平合理、维护公益性的原则协商补偿或赔偿额度，维护贷款银行应有的权益。

22.5终止意向通知和终止通知

（a）终止意向通知

按照第22.1或22.2或22.3款发出的任何终止意向通知均应同时向贷款人发出一份复印件。在终止意向通知发出之后，双方应在三十（30）



日内协商避免本协议终止的措施。

如果乙方和甲方就将要采取的措施达成一致意见，或者乙方或甲方（视情况而定）在相应的协商期或双方可能同意的更长的时间内纠正了违约事件，终止意向通知即自动失效。

（b）终止通知

在协商期满之时，如果

（i）双方未达成一致；

（ii）导致发出终止意向通知的违约事件未得到纠正。

则发出终止意向通知的一方可以向另一方和贷款人就此发出终止通知，本协议在终止通知送达对方之日终止。

22.6 甲方的权利

（a）对设施的运营权利

（i）在项目合作期内，如果乙方发生第22.1款所述事件，甲方发出终止意向通知之后，但在任何情况下无义务替代乙方接管项目设施的运营维护，以使项目设施继续运营或完成任何必要的修理以保证项目设施继续运营，乙方保证配合甲方或其指定机构，并应让贷款人在融资文件中做出具有同样内容的承诺；

（ii）任何情况下，甲方选择运营项目设施不应被视为所有权的转让或承担乙方作为项目设施所有权人的义务；

（iii）在甲方或其指定机构运营项目设施期间，乙方无义务支付在甲方及其指定机构接管项目设施运营之日以后发生的运营费用。甲方无义务向乙方支付任何服务费，直至乙方按照本协议接替或承担项目设施的运营；

（iv）临时接管项目设施运营期间，甲方应有权在任何时候退出项目设施的运营，退出后乙方应全面负责项目设施运营，直到任何一方发出终止通知。

（b）终止本协议的权利：



如果在第22.1款所述事件发生之后，甲方已发出终止意向通知，并且乙方违约事件在协商期满之日前未得以补救，则甲方应有权在上述日期之后的任何时间发出通知终止本协议。

22.7终止的后果

本协议终止后，双方在本协议项下不再有进一步的义务，但到期应付的款项除外；本协议的终止不影响本协议中争议解决条款和任何在本协议终止后仍然有效的其他条款的效力。

22.8终止意向通知

按照项目合同发出的任何终止意向通知均应同时向贷款人发出一份复印件。在终止意向通知发出之后，双方应在30天内协商避免项目合同终止的措施。如果甲方和乙方就将要采取的措施达成一致意见，或者甲方和乙方在相应的协商期或双方可能同意的更长的时间内纠正了违约事件，终止意向通知即自动失效。

22.9终止通知

在协商期届满之时，如果双方未达成一致或导致发出终止意向通知的违约事件未得到纠正，则发出终止意向通知的一方可以向另一方和贷款人就此发出终止通知，并报政府批准，项目合同在政府批准且终止通知送达对方之日终止。

22.10提前终止补偿

如发生以下情况，本《PPP项目合同》可提前终止：

(a) 乙方发生严重违约事件时，甲方有权发出终止协议的意向通知；

(b) 甲方发生严重违约事件时，乙方有权发出终止协议的意向通知；

(c) 发生不可抗力时，《PPP项目合同》签订双方无法协商一致以继续履行各自义务，双方有权向对方发出终止合同的意向通知。《PPP项目合同》提前终止，甲方应按照《PPP项目合同》的规定接收项目设施，并按照协议约定的补偿原则和补偿标准向乙方支付相应的终止补



偿。

终止补偿表

序号	提前终止情形	终止补偿金
1	甲方发出终止（乙方违约）	建设期终止时，为 $0.7A_1$
		运营期终止时，为 $0.7A_2+E$
2	乙方发出终止（甲方违约）	建设期终止时，为 $1.3A_1$
		运营期终止时，为 $1.3A_2+E$
3	法律变更或政府行为	建设期终止时，为 A_1
		运营期终止时，为 A_2+E
4	不可抗力	$(A_3-B)/2-C$

提前终止补偿不影响守约方向违约方追究相应违约赔偿责任。

A_1 为经财政评审的乙方实际发生的投资支出（应扣除建设期内的政府补贴，如有）；

A_2 为运营期终止时乙方的资产账面价值，以经双方认可的第三方资产评估值为准；

A_3 为不可抗力提前终止时经审计的乙方账面资产净值；

B 为发生不可抗力事件时，根据 PPP 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；

C 为发生不可抗力事件时，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（如有）。

E 为项目终止后，乙方应向政府方或其他机构移交运营维护所需的配件、备品备件（但应扣除足够项目十二（12）个月使用的消耗性备品备件和事故抢修的备品备件）的合理评估值。



如属乙方违约，甲方发出的终止情形时，则甲方有权自本项目提前终止日至合同中约定的合作期满分期分批次向乙方支付补偿金，具体分期分批次的支付比例和时间进度安排由甲方确定。因乙方自身原因造成的项目进度延迟、发生重大安全事故或严重工程质量问题等严重影响公共利益的情况下，甲方有权终止本项目，指定机构接管本项目，甲方对乙方在终止前发生的合理费用进行结算，乙方造成的损失由乙方负责赔偿。终止补偿金的支付不影响守约方按PPP项目合同约定，追究违约方的违约责任。

22.11合作期终止

1、《PPP项目合同》任一方严重违约，守约方有权提出终止。如因甲方严重违约导致《PPP项目合同》终止，甲方将以合理的价格收购项目设施，并给予乙方相应补偿；如因乙方严重违约导致《PPP项目合同》终止，甲方折价收购乙方股权。

2、如果甲方因公共利益需要提前终止《PPP项目合同》，甲方收回项目设施，应给予乙方相应补偿。

3、因不可抗力事件导致各方无法履行《PPP项目合同》且无法就继续履行《PPP项目合同》达成一致，任何一方有权提出终止。甲方以合理价格收购乙方股权。提前终止后的具体补偿原则和补偿标准在《PPP项目合同》中明确。

22.12继续有效

第二十三条的规定在本协议终止后应仍然有效。



九、协调和争议的解决

第二十三条项目协调委员会

23.1项目协调委员会

生效日后二十（20）天之内，双方应成立项目协调委员会，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。

23.2协调事项

项目协调委员会应负责按照第24.1款的规定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：

- （a）协调双方在项目设施的建设及运营维护方面的计划和程序。
- （b）在发生不可抗力影响项目运营时讨论应采取的步骤。
- （c）影响项目设施安全的事项。
- （d）为解决本协议项下的争议任命财务专家和专家小组。
- （e）其他双方同意的事项。

第二十四条争议的解决

24.1协商

因解释或履行本协议过程中产生的任何争议由项目协调委员会进行协商解决。项目协调委员会的一致决议对双方均有约束力。项目协调委员会在二十（20）天内无法协商解决，则应适用第24.2款的规定。

24.2争议解决

如果争议未能根据第24.1款解决，双方均有权将争议提交项目所在地有管辖权的人民法院解决。

24.3争议解决期间的继续履行

在争议提交项目协调委员会或法院解决期间，各方应继续履行其在本协议项下的各项义务并继续享有其在本协议项下的所有权利，而不影响以后根据上述裁决进行最终调整。



24.4继续有效

第二十四条规定的争议解决条款在本协议终止后继续有效。



十、协议的转让

第二十五条协议的转让

25.1 甲方的转让

(a) 甲方可将本协议下的全部或部分权利或义务转让给甲方指定的政府机构或部门。

(b) 除第25.1(a)外, 未经乙方事先书面同意, 甲方不得转让其在本协议项下全部或部分的权利或义务。

25.2 乙方的转让

(a) 除第25.2(b)规定外, 未经甲方事先书面同意, 乙方不得转让、出租、质押、抵押或提供保证:

(i) 其在本协议或与本项目有关的其他协议项下的权利和权益;

(ii) 乙方用于项目的项目设施或资产。

(b) 项目融资行为导致的转让。为项目融资目的, 乙方应有权:

(i) 按本协议第4.3款的规定, 以融资为目的, 在项目相关权益设置质押或其他担保权;

(ii) 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。



十一、其它

第二十六条解释规则

26.1合同文件构成及优先顺序

本协议包括附件都应被视为本协议的一部分。本协议构成双方对项目的完全理解，取代双方以前所有有关项目的书面和口头陈述、协议或安排。优先适用文件的顺序依次为：本合同补充协议、本合同、采购文件、投标文件等。

26.2修改

(a) 未经双方书面同意，不对本协议进行重大修改或变更。

(b) 本协议任何修改、补充或变更必须经双方协商一致，取得贷款银行的书面同意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。

(c) 本协议履行期间，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或书面材料，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。

(d) 如果本协议的任何条款不合法、无效或不能执行，则：

(i) 并不影响其他条款的效力和执行；

(ii) 双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改，使之合法、有效并可执行，修改或更改应尽可能平衡双方之间的利益。

第二十七条文件权利及保密

27.1对文件的权利

(a) 甲方的文件

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



类文件、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合作期结束之际归还甲方。

(b) 乙方的文件。

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。

(c) 遵守规定

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人员遵守本第27.1款的规定和第27.2款的保密规定。

27.2 保密

任何一方或其员工、承包商、顾问获得的所有资料 and 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，在项目合作期最后一天之后的五（5）年期间不得向第三方透露或公开，但是法律要求的除外。

第二十八条 其他条款

28.1 日常事务代表

(a) 在本项目合作期内，双方应各自指派一名日常事务代表，代表各方与对方进行日常事务的联系和沟通。

(b) 各方应将自己的日常事务代表书面通知对方，若需变更，则应提前三十（30）天将继任人书面通知对方，否则视为未变更。

28.2 通知

本协议项下的通知应以中文书写并通过特快专递、或发至各方：

甲方：河南省机关事务管理局

地址：郑州市纬二路10号

邮编：



收件人: 寇汉祥

传真:

乙方: 河南省豫资青年人才公寓置业有限公司

地址: 郑州市博学路227号正商学府广场1-301-6室

邮编:

收件人: 汪耿超

传真:

下述情况应视为已送达:

(a) 若采用专人递交或邮寄方式(挂号、要求回执), 在送寄至上述地址时;

(b) 如采用传真形式, 在准确发送至上述传真号码, 并收到对方的确认函时;

(c) 如果一方的地址或收件人更改时, 应在新地址或新收件人启用五(5)日前以上述通知方式通知另一方, 否则应仍以原地址和收件人作为准。

28.3适用法律

本协议适用中华人民共和国法律。

28.4协议文字

本协议以中文书就, 协议正本一式八份(8)份, 合同各方各执二(2)份, 其余四份(4)份交予有关部门登记备案。各份协议书具有同等法律效力。

本合同自双方法定代表人或各自正式授权的代表签字并加盖公章之日起生效。

28.5省政府及相关职能部门对甲乙双方工作职责另有规定的, 按照有关会议文件要求执行。



签署(本页无正文)

甲方: 河南省机关事务管理局

法定代表人或授权代表:

伟王
印振

日期:

乙方: 河南省豫资青年人才公寓置业有限公司

法定代表人或授权代表:

河南

日期: 2019年5月29日



十二、附件

绩效考核标准和指标

(一) 建设期标准及考核指标

工程建设绩效考核为一次考核，在项目竣工验收后进行，主要从项目各项工程的建设质量、工期、环境保护、安全生产、资金控制等方面进行考核。

1、考核内容和标准

(1) 工程建设质量

主要从项目建设是否按照规划和设计完成、项目建设是否符合验收规范要求、项目监理签发返工停工次数等方面进行考核。

(2) 工期考核

主要考核乙方是否按《PPP 合同》约定的建设进度完成建设工程，但非乙方方原因导致的工期延误或顺延不扣减该项得分。

(3) 工程投资

主要从工程造价控制、资金管理、资金使用等方面考核乙方，乙方应严格控制工程造价不超过《PPP合同》的约定，并做好资金管理和使用，但由于政府方原因造成的工程投资增加不扣减该项得分。

(4) 环境保护考核

主要从项目建设是否符合中华人民共和国环境影响评价法、建设项目环境保护管理条例等方面进行考核。

(5) 安全生产

主要从建设过程是否出现安全事故方面进行考核。



项目建设期绩效考核指标

考核科目	分值	考核指标	
工程质量	40分	质量管理 (10分)	1、建立工程质量管理体系,加强质量管理;制定质量管理制度,并以正式文件发布。质量管理目标明确,质量控制体系完善,以预防、预控为主。2、严格按照施工合同设计文件和相关施工及验收规范、工程质量检验评定标准等组织施工建设。3、材料设备等进场验收记录齐全,现场检验合格。
		质量整改 (10分)	对稽察、检查、巡查等发现的问题,指定整改方案,落实整改责任,明确处理标准和时限,建立整改台账,确保整改到位。
		质量事故 (10分)	1、制定质量事故防治预案措施,建设期内无质量事故影响工程建设。2、发生一般质量事故及时报告,问题处理符合有关规定并且及时有效。
		质量验收 (10分)	工程质量应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、《屋面工程质量验收规范》(GB50207-2002)、《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2013)、《建筑设计防火规范》(GB20016-2006)、《建筑工程施工管理条例》等验收标准,并做到一次性竣工验收合格。
建设工期	11分	1、编制并及时提交施工总进度计划、年度计划、阅读计划;2、关键节点进度按照总进度计划完成;实际进度滞后,采取有效整改措施;3、建设工期符合PPP项目合同约定,按时实现交工验收合格并投入使用。	
工程投资	21分	工程造价	1.工程造价文件编制符合适用法律、政策和规范要求,造价文件编制及时、准确;2、工程造价控制



考核科目	分值	考核指标	
		(5分)	得当。
		资金管理 (6分)	1、设置建设资金专户，专款专用；2、资金管理、费用支出等制度健全，并严格执行会计核算制度和支付结算制度；3、资金及时到位；4、按规定每月上报资金到位、安排、拨付等情况。
		资金使用 (5分)	不得抽逃、挪用项目资金；不得出现超计量支付、拖欠等情况。
		工程控制 (5分)	1、严格控制项目变更，认真履行合同管理，变更事项均应按照相关规定程序报批，经审核同意后方可实施；2、变更文件编制符合规定要求。
安全文明	10分	1、建立安全管理制度及安全生产应急预案，安全责任落实到人；按照规定进行安全检查、培训和警示。2、施工现场安全管理符合《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第393号）、《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）相关规定；3、建设期内安全事故为零。	
环境保护	3分	1、严格遵守本项目环境影响报告书中关于“环境保护对策措施”的相关规定，做好施工期内的环境污染防治工作；2、施工现场设专人清扫保洁；专人对车辆进行清洗，防止车轮带泥上路行驶；及时处理建筑垃圾；对废弃物进行分类收集，区别处置；严格控制作业时间，定期进行环保教育。	



考核科目	分值	考核指标
组织管理	5分	1、乙方成立专门的工作领导小组，加强组织两袋，完善工作尽职，确保工作顺利推进，确保制度落实到人；2.建设管理制度、内部财务管理制度、会计核算制度、项目资金管理等制度健全，管理有效；3、工作目标明确，政策配套措施具体，项目建设目标、项目内容、工期、维护等信息完备清晰；4、建立落实各部门意见协调工作机制，加强参建单位组织协调，建立监管考核指标体系，确保工程建设顺利实施。
采购与合同	5分	1、按照《招标投标法》等法律法规和PPP项目合同约定进行采购；2、加强合同管理，有效避免合同纠纷，保障工程建设顺利进行。
文档资料	5分	1、文档资料的归档整理符合《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）要求，工程档案齐全、系统、完整；2、按照统一领导，统一管理的原则，管理好基本建设项目的档案资料，档案资料齐全，装订规范；3、按照有关规定建立档案管理制度并确保落实到位，建立相应的管理机构，设置专人负责文档资料管理；4、档案资料工作与项目建设进程同步，及时做好档案资料的汇总整理。

备注：若国家、省、市出台具体考核办法或新的相关规定，则上表中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以新出台标准为准进行调整执行。



2、付费机制

考核采取百分制，考核结果作为确定项目总投资的因素之一，并与70%的可用性付费挂钩。具体挂钩机制见下表所示：

工程建设绩效考核与付费挂钩机制

工程建设绩效考核得分	付费挂钩机制
$80 \leq X \leq 100$	$S1 = A \times 70\%$
$70 \leq X < 80$	$S1 = A \times 70\% \times [100 - 0.5 \times (80 - X)] \%$
$60 \leq X < 70$	$S1 = A \times 70\% \times [100 - 1 \times (70 - X) - 5] \%$
$50 \leq X < 60$	$S1 = A \times 70\% \times [100 - 2 \times (60 - X) - 15] \%$
$X < 50$	$S1 = 0$
注：X 为工程建设绩效考核得分； A 为可用性服务费； S1 为建设期绩效考核付费。	

(二) 运营期标准及考核指标

运营维护绩效考核在运营维护期每年进行，分为常规考核与临时考核，常规考核：每年度进行一次，在乙方向项目实施机构提交年度运维情况报告后一个月完成。年度考核结果要统筹考虑临时考核的情况。临时考核：项目实施机构随时自行考核乙方的运维服务情况。项目运营期间若发现重大缺陷、重大安全隐患、重大公众利益损害等，乙方应及时整改和修复。

1、考核内容和标准



考核内容主要包括三个方面，一是公司规章制度和管理措施执行方面的考核，二是项目设施可用性情况的考核，三是项目运营维护情况方面的考核。考核主要内容和标准包括：

（1）运营管理考核

主要考核内容：领导机构是否健全，运营组织机构是否健全，人员和设备配置是否合理，日常运作目标是否明确，人员分工职责到位，管理制度健全。

（2）项目设施可用性考核

主要考核内容：项目涉及的建设内容的地基基础是否符合标准、承重构件是否完好、非承重构件是否完好，相关设备设施是否完好并正常运行，以及其他与项目建设质量密切相关的内容。

（3）项目运营维护情况考核

项目运营维护情况考核内容主要为：人才公寓和配套建筑运营维护绩效考核。主要包括项目范围内的公寓、配套服务用房、门卫室、地下车库及人防等建筑物及相关设施的维修养护，包括建筑和设施的维修养护，景观绿化、道路照明、车辆停放、小区内治安、公共部分的清扫保洁等。



运营维护期绩效考核指标

考核科目	分值		考核标准
可用性 指标	40 分	地基基础 (10 分)	1、地基有足够的承载力，无超过允许范围的不均匀沉降；2、基础完整性强，埋置深度达到设计要求，承载力可适应当时周边土质和水环境的要求，并确保周边新建建筑并未破坏本项目基础；3、参照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），地基危险性鉴定不得出现“危险状态”。
		承重构件 (10 分)	1、梁、柱、墙、板、屋架平直牢固，倾斜变形能力均在合理范围之内，无松动、腐朽、蛀蚀的现象。2、对承重砌体、混凝土构件应保证整体结构完好，避免出现局部外闪、构件酥裂、老化、滑移、错位、接连不稳固的现象。3、参照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），承重构件危险性鉴定不得出现“危险点”。
		非承重构件 (10 分)	1、预制墙板节点安装牢固，拼缝处不渗漏；2、砖墙、砌块墙平直完好，无风化破损。
		设备设施 (10 分)	1、房屋及配套建筑的电梯、照明、供排水等设施需完好并正常运行；2、环境中的操场、体育设施等娱乐建设设施需完好并能正常使用。
住宅楼和 配套建筑	10 分		1、室外散水、抹灰完整、无破损、空鼓及变形现象；屋顶无渗漏、无杂物垃圾、排水通畅，屋面防水应及时补漏，达到不在室内滴漏的标准；2、室内楼地面，墙面面层平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗完整无损，窗框与墙体结合牢固、开关灵活，玻璃五金齐全，纱窗完整，油漆完好；3、给排水系统、电气设备、暖气设备运行正常，设施完好，无渗漏现象；4、卫生设备、消防设施、避雷装置现状良好，使用正常；5、及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无积水、无乱贴画、无污渍、无异味。
室外健身 设施	10 分		1、健身设施每月擦拭一次，随时清理污染物，无乱贴、乱画，无破损
小区环境	10 分	道路、广场、 景观	1、道路路肩边沟整洁、无杂物；路肩完整无损，路缘石齐全无缺；2、道路场地有合理排水坡度，保证排水及时通畅无积水，排水井入水口应保持无堵塞，无破损；3、车行道减速带应保证设施完好，



考核科目	分值		考核标准
			坡度适宜，颜色醒目，便于识别；4、广场地面平整，面层无破损、裂缝；广场砖无破损；5、景观完好无损，与周围环境和谐，及时修补缺陷。
		园林绿化	1、草坪切边整理，无杂草；树冠完整美观，及时修剪，造型雅观；2、常年保持有效供水，适时施肥；植物、草皮无病斑、无成虫；3、清除绿化带内的枯枝败叶和垃圾，确保绿植存货，长势良好。
		水系、湖岸	1、水池定期清理、保持水质清澈，池内无漂浮物，池壁无青苔等污垢，整体无异味；2、在水系周边设立宣传导语，杜绝人为破坏、污染水质；禁止在水系中玩耍戏水等。
公共秩序管理	15 分		1、实行 24 小时值守服务，负责小区内传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理和监视监控；2、监督物品进出学校，引导车辆有序停放，确保小区大门处道路交通通畅；3、按照应急预案应变处理不同突发事件现场，维持小区安全和正常生活节奏。
公众满意度	5 分		服务满意度不低于 95%
综合管理	10 分	机构设置及人员配备 (3 分)	1、机构健全，部门分工明确，日常运作协调顺畅；2、岗位设置合理，人员配备满足运营需要。
		安全管理 (4 分)	1、安全生产组织体系健全；2、开展安全生产宣传培训；3、定期进行安全检查、巡查，及时处理安全隐患，检查、巡查及隐患处理记录资料规范齐全。
		档案管理 (1 分)	1、日常养护作业资料齐全，有记录，有统计，并与实际养护情况相符；2、年终及时对全年资料进行汇总上报。
		财务管理 (2 分)	1、遵守企业财务制度，无违规行为；2、费用支出合理，无截留，挪用欠现象；3、员工工资及时兑现，无拖欠，按规定落实职工养老医疗等社会保险。



注：运营期绩效考核标准在项目实施过程中，行政主管部门可根据实际情况及合理性进行适当修正及调整。



2、付费机制

考核采取百分制，考核结果直接与30%的可用性付费和100%的运营维护付费挂钩。同时乙方承诺运营期内未经实施机构批准，运营维护义务不得部分转让或全部委托第三方实施。具体下表所示：

运营期绩效考核标准一览表

序号	工程建设绩效考核得分	付费挂钩机制
1	$80 \leq Y \leq 100$	$S2 = A \times 30\% + B$
2	$70 \leq Y < 80$	$S2 = (A \times 30\% + B) \times [100 - 0.5 \times (80 - Y)] \%$
3	$60 \leq Y < 70$	$S2 = (A \times 30\% + B) \times [100 - 1 \times (70 - X) - 5] \%$
4	$50 \leq Y < 60$	$S2 = (A \times 30\% + B) \times [100 - 2 \times (60 - X) - 15] \%$
5	$Y < 50$	$S2 = 0$
注：Y 为运维绩效考核得分； A 为可用性服务费； B：运维服务费 S2 为运维期绩效考核付费额		

