

采购需求

一、采购条件

本采购项目项目建议书及可行性研究报告已经贺州市八步区发展和改革局批复,并获得批复文件:《贺州市八步区发展和改革局关于贺州市城东体育综合体重新立项的批复》(贺八发改社会投〔2022〕52号)、《贺州市八步区发展和改革局关于贺州市达美中路(鞍山东路至东环路段)及东环路(达美中路至江北东路段)建设项目建议书的批复》(贺八发改社会投〔2019〕83号)、《贺州市八步区发展和改革局关于贺州市八步区达美北路(鞍山东路至八达东路段)项目建议书的批复》(贺八发改社会投〔2022〕18号)、《贺州市八步区发展和改革局关于临贺大道道路提升改造工程项目项目建议书的批复》(贺八发改社会投〔2022〕19号)、《贺州市八步区发展和改革局关于重新审批贺州市城东体育综合体可行性研究报告的批复》(贺八发改社会投〔2022〕74号)、《贺州市八步区发展和改革局关于贺州市达美中路(鞍山东路至东环路段)及东环路(达美中路至江北东路段)建设项目可行性研究报告的批复》(贺八发改社会投〔2020〕8号)、《贺州市八步区发展和改革局关于贺州市八步区文化旅游新城江北东路(凤湖路至东环路段)工程项目可行性研究报告的批复》(贺八发改社会投〔2021〕17号)。

项目物有所值评价报告经贺州市八步区财政局和贺州市八步区文化广电和旅游局审核同意(贺八财函〔2022〕128号)及财政承受能力论证报告经贺州市八步区财政局(贺八财函〔2022〕129号);项目实施方案取得贺州市八步区人民政府批复(贺八政函〔2022〕90号)。

贺州市八步区人民政府授权的项目实施机构为贺州市八步区文化广电和旅游局,批复文件:《关于贺州市城东体育综合体及周边基础配套设施(一期)项目实施模式及实施机构等有关事项的批复》(贺八政办函〔2022〕65号)。

项目已具备采购条件,现对该项目的潜在社会资本进行资格预审,本项目现邀请有意向的潜在社会资本方(以下简称“申请人”)参加本次资格预审。

本公告所称社会资本是指:按国家法律、法规、规章和规范性文件要求,可以参与政府和社会资本合作(PPP)项目的市场主体。

二、项目概况

1. 项目范围、规模及内容

根据贺州市八步区总体规划、功能布局及区位划分,本项目包含贺州市城东体育综合体及周边配套基础设施的贺州市达美中路(鞍山东路至东环路段)及东环路(达美中路至江北东路段)建设项目(以下简称“达美中路及东环路”)、贺州市八步区江北东路(凤湖路至东环路段)工程项目(以下简称“江北东路”)、贺州市八步区达美北路(鞍山东路至八达东路段)建设项目(以下简称“达美北路”)、临贺大道道路提升改造工程(原贺富路路面修复工程,下同)共5个子项目,各子项目的建设规模及内容如下:

(1) 贺州市城东体育综合体

贺州市城东体育综合体规划用地面积为 86822.87m² (约 130.23 亩)，建设贺州市城东体育综合体一座，建设总建筑面积为 72452.19m²，其中，计容建筑面积为 46922.74m²，主要包括体育场 1 座，建筑面积 19043.01m²；综合体育馆 1 座，建筑面积 12486.08m²；游泳馆 1 座，建筑面积为 15393.65m²；不计容建筑面积为 25529.45m²，主要为架空层 6126.72m²，地下停车场建筑面积 19402.73m²。项目主要建设内容为土建工程、装饰装修工程、供电工程、给排水工程、消防工程、通风工程、道路硬化、绿化工程及相关配套基础设施工程等。建设场址位于贺州市八步区文化旅游新城内，根据已批复的《贺州市城市总体规划》(2016-2035)和《贺州市中心城区城东 04 编制单元控制性详细规划及城市设计》，本项目用地规划用途为体育用地，本项目主要建设贺州市城东体育综合体，符合上位规划要求。



项目建设位置图

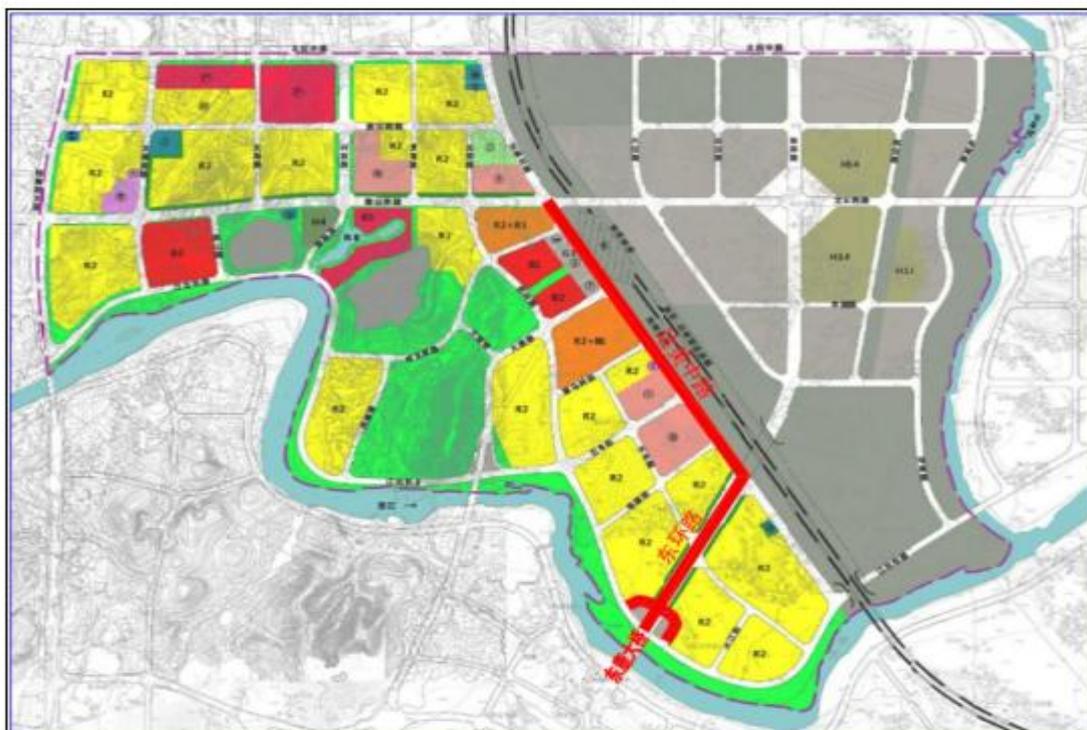
(2) 达美中路及东环路项目

本工程含达美中路、东环路 2 条市政道路，总设计长度为 2567.805m。其中，达美中路呈西北-东南走向，起于鞍山东路交叉口，向东南延伸，止于东环路交叉口，道路等级为城市主干路，设计范围长度 1469.268 米，红线宽度 40m，设计速度 50km/h。

东环路呈南北走向，主线起于东鹿大桥（上跨江北东路），路线往东北延伸，止于达美中路，设计长度 802.818 米，红线宽度为 60m，近期按 40m 实施，道路等级近期为城市主干路，远期规划为城市快速路，设计速度 60km/h。起点上跨江北东路，东西两侧各设计一个匝道，匝道路幅宽度均为 20 米，其中东侧匝道长度 176.083 米，西侧匝道设计长度 119.636 米，设计速度 30km/h。

项目建设内容包括：道路工程、排水工程、给水工程、交通工程、照明工程、绿化工程。

项目选址符合《贺州市城市总体规划》（2016-2035）和《贺州市中心城区城东 04 编制单元控制性详细规划及城市设计》的要求和道路选址要求，符合上位规划，项目建设地点位于贺州市八步区文化旅游新城，其中达美中路呈西北-东南走向，起于鞍山东路交叉口，向东南延伸，止于东环路交叉口；东环路呈南北走向，起点接东鹿大桥北岸桥头，向北延伸，止于达美中路交叉口。具体建设位置如下图所示。



项目建设位置图

（3）江北东路项目

新建江北东路（凤湖路～东环路段）道路等级为城市次干路，设计速度 30km/h，单幅路双向四车道，道路设计长度约 2996.00m，道路红线宽度 30m（局部为 24m）。

项目主要建设内容：道路工程、给排水工程、交通工程、照明工程、管线工程、绿化工程等。

项目选址符合《贺州市城市总体规划》（2016-2035）和《贺州市中心城区城东 04 编制单元控制性详细规划及城市设计》的要求和道路选址要求，符合上位规划，拟建道路建设

地点位于贺州市八步区文化旅游新城内，起于凤湖路，向南延伸，南止于东环路。具体建设位置如下图所示：



项目建设位置图

(4) 达美北路项目

根据达美北路项目可研报告及批复文件，达美北路道路等级为城市主干路，设计范围长度 1322.513 米，红线宽度 40m，设计速度 50km/h。

项目主要建设内容为道路工程、桥涵工程、给排水工程、照明工程、管线工程、交通工程、绿化工程等。

项目选址符合《贺州市城市总体规划》（2016-2035）和《贺州市中心城区城东 04 编制单元控制性详细规划及城市设计》的要求和道路选址要求，符合上位规划，拟新建的达美北路位于贺州市八步区文化旅游新城内，东临洛湛铁路，南接达美中路，路线起于鞍山东路，沿线与美仪西路、太白中路、新仪西路、爱莲东路相交，终于八达东路，南北走向。



项目建设位置图

(5) 临贺大道道路提升改造工程

临贺大道道路提升改造工程位于贺州市八步区文化旅游新城，起点位于广贺高速公路(G78 线)贺街互通出口与国道 G207 相交处(即往凌峰方向 125 米处)，路线由南往北沿国道 G207 改建，途经西南村、贺州中学、五协村，终点位于莲塘镇东鹿小学处，本路段里程碑号范围 K0+125.003~K10+904.158(含平交)，全线建设里程长约 11.03 公里，现状标准路段路基宽度为 24.5m。临贺大道与东环路相交，距江北路 900 米，距离城东体育综合体项目直线距离 1.8 公里，是作为联通城东体育综合体项目南部交通重要通道重要道路。主要改造内容为路基路面病害处理、人行道新建、绿化带整治、路灯维修更换等市政化改造及其它附属设施提升改造。



项目建设位置图

本项目建设规模及内容最终以经审核的设计文件为准。

1. 项目所在地

广西壮族自治区贺州市八步区。

三、采购范围

1. 本次采购范围为 贺州市城东体育综合体及周边基础配套设施（一期）PPP 项目 的社会资本，具体操作模式详见采购需求。

2. 本项目采用“BOT”（建设、运营、移交）具体运作方式，即：政府通过招标方式选择社会资本后，由中标社会资本与政府出资代表共同组建的项目公司负责项目的投融资、建设和一定期限内的运营维护服务，在运营维护期满后，项目公司将项目无偿移交政府或其指定单位。政府根据项目建设及运营维护情况，按绩效考核结果支付可行性缺口补助，该费用纳入政府年度财政预算和中期财政规划作为支付保障。

3. 投融资范围：项目总投资为 139,942.37 万元，其中：工程费 89,744.02 万元，工程建设其他费 35,031.43 万元（含征地拆迁费 22,773.82），预备费 9,809.40 万元、建设期利息 5,357.52 万元。最终以经贺州市八步区财政或审计部门审核的价格为准。

4. 项目建设管理：PPP 项目公司负责全面施工管理，对项目建设负全责。根据《关于在公共服务领域深入推进政府和社会资本合作工作的通知》（财金〔2016〕90 号）第九条规定，“……，已经依据政府采购法选定社会资本合作方的，合作方依法能够自行建设、生产或者提供服务的，按照《招标投标法实施条例》第九条规定，合作方可以不再进行招标。”

本项目要求中标社会资本具有施工资质和能力，项目公司可直接与具有施工资质的中标社会资本签订承包合同，不需要进行二次招标。

四、项目合作内容

1.建设产出（最终项目建设内容标准及规模等主要技术指标以政府批准的设计文件为准。）

(1) 贺州市城东体育综合体

1) 建设产出内容

建设体育综合体一座，主要包括“一场两馆”及架空层、地下停车场、道路广场、地上绿地、停车位等，主要技术指标见下表：

主要技术指标表

序号	项目名称	数量	单位	备注
1	总用地面积	86822.87	m ²	折合为 130.23 亩
2	总建筑面积	72452.19	m ²	
2.1	计容建筑面积	46922.74	m ²	
2.1.1	体育场	19043.01	m ²	含配套用房面积 7107.85m ²
2.1.2	综合体育场馆	12486.08	m ²	

34

贺州市城东体育综合体及周边基础配套设施（一期）PPP 项目

实施方案

2.1.3	游泳馆	15393.65	m ²	含商业面积 7451.95m ²
2.2	不计容建筑面积	25529.45	m ²	
2.2.1	架空层	6126.72	m ²	
2.2.2	地下停车场	19402.73	m ²	
3	建筑占地面积	21478.1	m ²	
4	道路广场硬化面积	34956.77	m ²	
5	绿地面积	30388	m ²	
6	容积率	0.54	-	≤1.5
7	建筑密度	24.74	%	≤45%
8	绿地率	35	%	≥35%
9	停车位	2771	个	
9.1	机动车停车位	795	个	
9.1.1	地上停车位	276	个含 20	个大巴停车位
9.1.2	地下停车位	519	个含 80	个新能源充电桩车位
9.2	非机动车停车位	1976	个	

项目整体规划功能：贺州市城东体育综合体定位于能满足举办地区级和全国单项比赛的要求，满足全民健身活动的要求、成为对外交流的重要窗口和城市建设的标志性建筑，具有先进水平和现代化气息的综合体育场。面向贺州市全体市民，打造城市活力综合体概念，构建适应全天候、全季节、全人群的经济、休闲、娱乐的活力中心，打造贺州体育产业聚集区。

①体育场

a. 功能：体育场为大型功能性设施用以满足群众日常文化体育活动需求，项目建成后能满足贺州市举办体育运动比赛、企业体育比赛，并能承办国内部分单项赛事。

b. 标准：新建 1 座体育场地上 4 层，建筑高度 30 米，体育场定位为乙级体育建筑，建筑结构安全等级为一级，结构设计使用年限 100 年。平面为圆形，直径 222m，共有座席 15000 座，其中 14750 座观众席，排距为 0.85m，座席宽度为 0.5m；设有 150 座贵宾席，每席排距 1.1m，宽 0.55m。文字记者席 80 座，摄影记者席 20 座（坐席均采用塑胶材质）。设置有 1 个标准足球场、10 道 100 米标准直道、8 道 400 米标准环形跑道及其他田径比赛场地。

②综合体育馆

a. 功能：具备室内比赛项目的功能，同时也具备文艺演出、集会、展览、训练等多种功能。设计定位为大型体育比赛的运动场馆，能满足举办体育运动比赛、企业体育比赛以及群众日常体育活动的需求，并能承办国内部分单项比赛。

b. 标准：新建 1 座综合体育馆地上 2 层，地下 1 层，建筑高度 24.7 米，综合体育馆定位为乙级，建筑结构安全等级为一级，结构设计使用年限 100 年；体育馆平面为矩形，平面尺寸为 81.6m×58.8m。具备包括举行羽毛球、排球等各种室内比赛项目的功能。综合体育馆占地面积 4886.61 m²，总建筑面积 12486.08 m²，净高 21m 观众席采用双层看台，固定观众席位 849 座，排距 85cm 座位宽度按 50cm 设计。

③游泳馆

a. 功能：游泳馆具备游泳、水球、花样游泳等多项功能，规模为 381 座。设计定位为乙级，为大型游泳比赛的运动场馆，能满足贺州市举办体育运动比赛、企业体育比赛以及群众日常体育活动的需求，并能承办国内部分单项比赛。

b. 标准：新建 1 座游泳馆地上 2 层，地下 1 层，建筑高度 24.7 米，建筑结构安全等级为一级，结构设计使用年限 100 年；游泳馆平面为矩形，平面尺寸为 85.9m×60.8m。游泳馆占地面积 5011.64 m²，总建筑面积为 15393.65 m²。

2) 建设产出标准

建设标准主要根据《体育建筑设计规范》（JGJ31-2017）、《体育训练基地通用配套用房建设标准》（建标 159-2011）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210—2018）等建筑及体育场馆行业标准。

（2）达美中路及东环路项目

1) 建设产出内容 a. 新建两条道路等级为主干道的市政道路，总设计长度为 2567.805m，主要技术指标表如下：

达美中路及东环路项目技术指标表

道路名	达美中路	东环路			合计
		主线	东匝道	西匝道	
道路等级	主干路	主干路			
红线宽度 m	40	60 近期实施 40	20	20	
道路设计长度 m	1469.268	802.818	176.083	119.636	2567.805

横断面形式	两幅路	两幅路	单幅路	单幅路	
机动车道数	6	6	2	2	
设计速度 km/h	50	60	30	30	
交通量饱和状态时 设计年限（年）	20	20			
路面设计使用年限 （沥青）（年）	15	15			

- b. 设计荷载：道路：BZZ-100KN 桥涵：城-A 级。
- c. 道路净空：≥4.5 米
- d. 路面结构类型：沥青砼路面
- e. 抗震设防：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），贺州市鹅塘镇基本地震加速度值为 0.05g，设计特征周期值为 0.35s，地震烈度属 VI 度区，按 VI 级设防。

2) 建设产出标准

《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）等道路建设技术规范、标准。

(3) 江北东路项目

1) 建设产出内容

a. 新建 1 条道路等级为城市次干路，设计速度 30km/h，单幅路双向四车道，道路设计长度约 2996.00m，道路红线宽度 30m（局部为 24m）的市政道路，主要技术指标见下表：

江北东路项目技术指标表

道路名	江北东路（凤湖路至东环路段）
道路等级	次干路
红线宽度 m	30(局部 24m)
道路设计长度 m	2996

横断面形式	单幅路
机动车道数	4
设计速度 km/h	30
交通量饱和状态时设计年限设计年限(年)	15
路面设计使用年限(沥青)(年)	15
断面组成	<p>(1) 24m 红线宽道路标准横断面布置为：2.5m 人行道+2.5m 非机动车道+2×3.5m 机动车道+0.5m 双黄线+2×3.5 m 机动车道+2.5m 非机动车道+2m 人行道=24m。</p> <p>(2) 30m 红线宽道路标准横断面布置为：4.0m 人行道+3.5m 非机动车道+2×3.5m 机动车道+1.0m 隔离栏+2×3.5m 机动车道+3.5m 非机动车道+4m 人行道=30m。</p>

- b. 设计荷载：道路：BZZ-100KN。
- c. 道路净空：≥4m。
- d. 路面结构类型：沥青砼路面。
- e. 抗震设防：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），基本地震加速度值为 0.05g，设计特征周期值为 0.35s，地震烈度属 VI 度区，按 VI 级设防。

2) 建设产出标准

《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）等道路建设技术规范、标准。

(4) 达美北路项目

1) 建设产出内容

a. 新建 1 条道路等级为城市主干路，设计范围长度 1322.513 米，红线宽度 40m，设计速度 50km/h 的市政道路,主要技术指标见下表：

达美北路项目技术指标表

道路名	达美北路（鞍山东路至八达路段）
道路等级	主干路
红线宽度 m	40
道路设计长度 m	1322.513
横断面形式	二辐路
机动车道数	6
设计速度 km/h	50
交通量饱和状态时设计年限设计年限（年）	20
路面设计使用年限（沥青）（年）	15

- b. 路面设计标准轴载：BZZ-100。
- c. 路面结构：沥青混凝土路面。
- d. 抗震设防：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），贺州市区基本地震加速度值为 0.05g，设计特征周期值为 0.35s，地震烈度属 VI 度区，按 VI 级设防。

2) 建设产出标准

《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）等道路建设技术规范、标准。

(5) 临贺大道道路提升改造工程

1) 建设产出内容

路基路面病害处理、人行道新建、绿化带整治、路灯维修更换等市政化改造及其它附属设施提升，长约 11.03km，基宽度为 24.5m。

2) 建设产出标准

《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）等道路建设技术规范、标准。

2. 运营产出

(1) 运营产出内容

1) 体育综合体项目

①维修和维护：体育场馆的维修维护工作主要是指项目公司在运营期内对项目范围内相关基础设施和设施设备的维修维护工作，确保项目相关建设内容正常运行。包括体育场馆等主体建构物，田径场、篮球场、排球场、羽毛球场等体育活动场所，道路、停车场、景观绿化、设备等相关配套设施的维修维护。

②体育场馆经营：举办赛事、培训、球类项目经营、游泳、场地出租、商业配套经营、文化活动及经营等经营活动。项目公司应当坚持公益属性和体育文化服务功能，在保障体育赛事活动、全民健身、公益展览等体育文化事业任务的前提下，按照市场化和规范化运营原则，充分挖掘体育场馆资源，开展多种形式的经营和服务，发展体育文化及相关产业，提高综合利用水平，促进社会效益和经济效益相统一。

③场馆开放：项目公司应根据相关政策要求，对本项目所属场馆和附属体育设施应按照下列要求开放：

a. 体育场馆和区域内的公共体育场地和设施应免费、低收费向社会开放。每周开放时间不少于 35 小时，全年开放时间不少于 330 天。公休日、法定节假日、学校寒暑假期间等，每天开放时间不少于 8 小时。

b. 体育场馆所属户外公共区域及户外健身器材应全年免费开放，每天开放时间不少于 12 小时。

c. 体育场馆对学生、老年人、残疾人等应免费、低收费开放。

d. 体育场馆在全民健身日应全面免费向社会开放。

e. 体育场馆因维修、保养、安全、训练、赛事、天气等原因，不能向社会开放或需调整开放时间，应提前 7 天（特殊天气原因除外）向社会公告。

④安保：安保范围包括项目范围内的公共区域、进出口、传达室、停车场等，安保人员需负责室内外巡逻、安保等。

⑤绿化养护：绿化人员负责全部绿化植物的修剪、除草、淋水、施肥、植物病虫害防治。

⑥环卫保洁：保洁人员负责场馆、绿地、道路广场等公共区域的清扫、保洁，并将垃圾转运至规定地点存放。

2) 市政道路项目

周边基础配套的 4 条市政道路的路面及人行道日常维护、中大修等，保障道路基础设施的正常使用。具体运营产出指标及绩效考核内容详见本方案绩效考核要求。

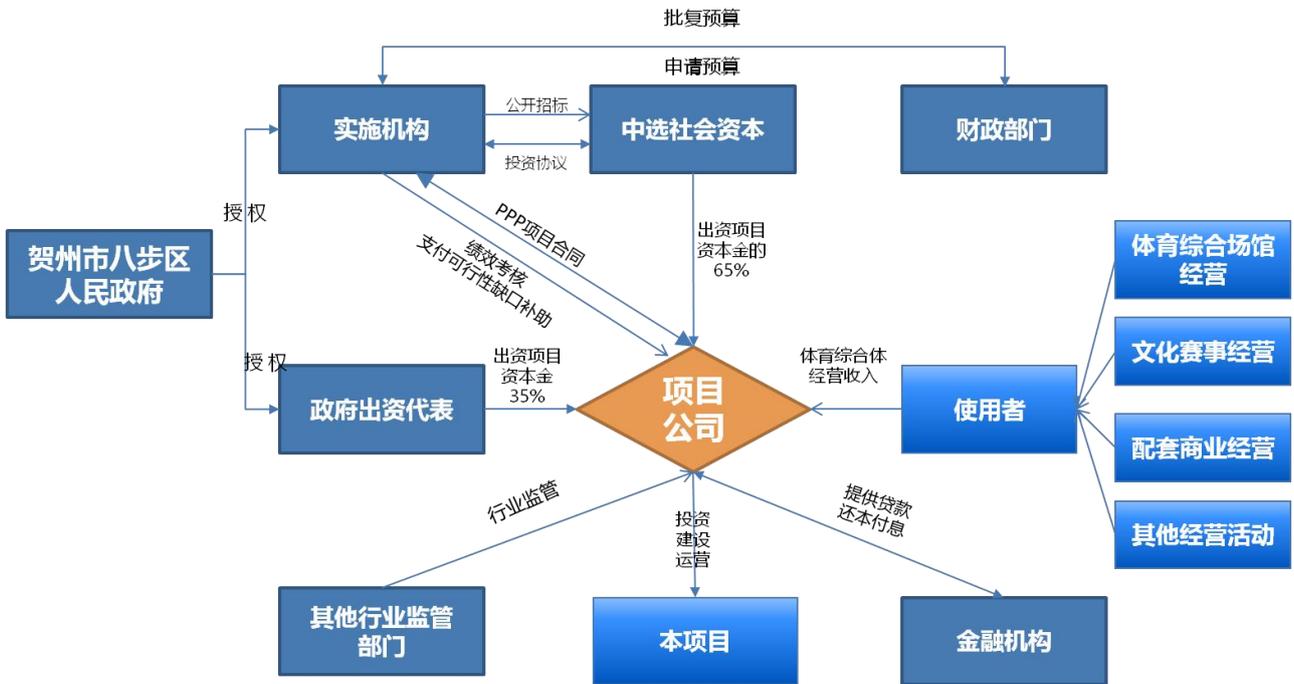
(2) 运营维护服务标准

《中华人民共和国体育法》、《公共文化体育设施条例》、《体育场馆运营管理办法》（体经〔2015〕36 号）、《大型体育场馆基本公共服务规范》《大型体育场馆运营管理综合评价体系》（体经字〔2014〕411 号）、《关于推进大型体育场馆免费低收费开发的通知》（体经字〔2014〕34 号）、《城市道路管理条例》（国务院令第 198 号）、《城镇道路养护技术规范》（CJJ36-2016）、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）等体育场馆、道路运营维护政策法规标准。

五、交易结构和股东回报机制

1.1 交易结构图

本项目交易结构图如下：



项目交易结构图

1.2 项目回报机制

1.2.1 项目回报机制

根据国家发展改革委《关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资〔2014〕2724 号）等规定，PPP 项目常用的回报机制及适用条件，主要包括以下三类：

(1) 使用者付费。是指由最终消费用户直接付费购买公共产品和服务，主要针对效益比较好的经营性项目，例如效益较好的收费公路、供热、供水项目等。

(2) 政府付费。是指政府直接付费购买公共产品和服务，主要包括可用性付费 (Availability Payment)、使用量付费 (Usage Payment) 和绩效付费 (Performance Payment)，主要针对本身不具备向使用者收费基础的非经营性项目（纯公益性项目），例如市政道路、市政绿化项目等。

(3) 可行性缺口补助。是指使用者付费不足以满足社会资本或项目公司成本回收和合理回报，而由政府以财政补贴、股本投入、优惠贷款和其他优惠政策的形式，给予社会资本方的经济补助。主要针对准经营性项目，例如城市综合管廊、轨道交通等项目。

本项目具备一定的经营收入，但其经营收入不足以平衡本项目的全部建设投资及运营费用，属于准经营性的公共服务及基础设施项目，因此，本项目采用“可行性缺口补助”的回报机制，运营期内，实施机构根据绩效考核结果向项目公司支付可行性缺口补助。具体定价机制如下：

可行性缺口补助=可用性服务费+运营维护费—使用者付费（经营收入）-专项补助资金（如有）

1.2.2 可用性服务费

可用性服务费：是指项目公司在建设期内投入的资本性总支出而需要获得的服务收入，主要包括项目建设投资及必要的合理回报。

1.2.2.1 定价机制

根据财政部《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金〔2017〕92号）关于可行性缺口补助在项目合作期内平滑支付的要求，本项目的可用性服务费采用“等额本息”（运营期年度平均）的方式按以下公式测算：

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

(1) A：当年应计可用性服务费。

(2) P：可用性服务费计算基数。

可用性服务费计算基数=财政部门批复的项目竣工财务决算金额±调整额。

可用性服务费计算基数最终以贺州市八步区财政部门批复的项目竣工财务决算金额结合调整额（如上级补助等）进行计算。

(3) i：年投资收益率，年投资收益率。通过调研财政部 PPP 项目库同类体育类项目及市政工程类项目、广西壮族自治区项目收益率指标，收益率区间在 6.5%-10.65%之间，部分项目收益率统计情况见表 4-1。调研结果中位水平收益率为 7.4%，为降低政府支出责任，本项目年投资收益率不高于 7.0%，按年化收益率 7.0%测算，具体经过竞标确定。

(4) n：运营期限 15 年。

1.2.2.2 调价机制

根据财政部关于政府不对社会资本方收益兜底，不承诺固定回报的政策要求，结合上述“可用性服务费”的定价机制，影响“年可用性服务费”且政府方和社会资本方控制能力较

弱的主要因素是“可用性服务费计算基数”变化、“央行授权发布的 LPR 贷款利率”大幅度波动，通过设定合理调价办法，将双方的风险控制在合理范围内。

(1) 基于可用性服务费计算基数变化的调价办法

本方案以批复的估算总投资作为可用性服务费计算基数计算可用性服务费，项目竣工验收后，可用性服务费计算基数最终以贺州市八步区财政部门审核项目竣工财务决算金额及调整额（如上级补助资金等）带入实施方案定价机制的公式，调整年度可用性服务费。

(2) 基于“五年期以上 LPR 利率”大幅波动的调价办法

本方案将央行授权发布的五年期以上 LPR 利率波动风险在社会资本方和政府方进行合理分担，风险范围为±20 基点，即：在项目运营期内，以当前（2022 年 10 月）执行的五年期以上 LPR（4.30%）为基期利率，若运营期内当年 1 月 1 日执行的五年期以上 LPR 在基期利率（4.30%）的±20 基点（含±20 基点）范围内，不予调价，超出（或低于）20 基点范围内时，调整当年的年投资收益（ i ）的取值，具体公式如下：

若：当年执行 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上调超过 20 基点时，调整后的年投资收益为： $i_1=i+(R_n-4.30\%-20 \text{ 基点})$ ；

若：当年执行 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）下调超过 20 基点时，调整后的年投资收益为： $i_1=i-(4.30\%-20 \text{ 基点}-R_n)$ ；

若：当年执行 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）变化幅度在 4.30%±20 基点以内，不调整年投资收益。

其中：

i_1 为当年计取可用性服务费的年投资收益率；

i 为中标的年投资收益率；

R_n 为当年执行 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）。

1.2.2.3 支付机制

项目计取各年应计可用性服务费时，原则应完整竣工验收及相应的竣工财务决算。如个别子项目在整体进入运营期前未能完成竣工验收手续，可在项目工程交工验收合格的基础上，以经财政部门批复的项目结算金额作为可用性服务费的计算基数。待实际完成竣工财务决算后，根据实际金额具实调整。因此产生可用性服务费差额的，差额部分金额不计取相应的资金成本。

项目整体进入运营期后，实施机构根据运营绩效评价结果，应计可用性服务费原则上每个自然年（1 月 1 日至 12 月 30 日）计取支付一次，次年 2 个月内根据绩效考核情况支付上年度应付可用性服务费，若首期第一次支付时不足一个完整自然年的，按实际计算并根据绩效考核情况于次年 2 个月内支付。

1.2.3 运营维护费

运营维护费：是指项目公司在运营期内为维持本项目可用性而提供的符合协议规定的绩效标准的运维服务而需要获得的服务收入，包括市政道路项目的路面及人行道的日常养护及道路大中修费用及体育综合体项目运营维护费等。

1.2.3.1 定价机制

根据实施方案运营维护范围的约定，项目运营维护内容包括体育综合体经营及市政道路运营维护，其中市政道路项目运营维护是指路面及人行道的日常养护及中大修。

(1) 路面及人行道日常维护费用

根据各子项目批复的工可报告成果文件，结合贺州市八步区城市综合管理局调研情况，本项目周边配套基础设施项目（即“达美中路及东环路”、“江北东路”、“达美北路”、“临贺大道道路提升改造工程”四个子项目）的路面及人行道日常养护费用为 15 万元/公里，将此值作为路面及人行道日常维护费用的控制单价，工程量按照项目最终竣工验收后的周边配套基础设施项目的市政道路长度规模计算，本次测算工程量按项目可研报告的长度规模估算。

(2) 大中修费用

在项目保修期内针对工程施工质量，进行修理的费用不纳入运营维护费范围，由施工单位承担维修费用；因项目公司自身运营维护不当产生的额外运营维护费用，不纳入运营维护费范围，同时还应按绩效考核机制扣除相应付费。

在运营期内遇有项目设施需要大中修的，项目公司应按相关规范、法规规定，提前编制大中修实施方案（含工作预算），报政府方审核后方可实施，大中修的费用由项目公司向政府方申请列入财政预算，政府方根据审计确定的大中修成本金额，向项目公司支付相关费用，大中修费用原则上不得高于中标标准。经第三方机构对项目质量等级和受损程度、损坏原因等进行分析评估后，若因建设质量、未达到资产设计使用年限而破损等问题导致中、大修的，产生的费用由项目公司承担。

(3) 体育综合体经营维护费用

体育综合体项目经营维护费用主要包括公共区域的外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、物业管理费、绿化养护费等维护费用以及场馆经营费用，为合理控制成本，贺州市城东体育综合体项目运营维护方案由项目公司报实施机构审核同意后实施。

综上所述，运营维护费=路面及人行道日常运营维护费+大中修费用+体育综合体经营维护费用。

项目将路面及人行道日常维护费用作为运营维护费用的竞价指标，控制单价为 15 万元/km•年，工程量按照项目最终竣工验收后的基础设施配套市政道路长度规模计算；大中修费用及体育综合体经营维护费用按照实施方案的计价标准结合实际的运营维护工程量进行计

算，如运营期国家、自治区、贺州市及八步区发布或更新计价标准的，按最新标准及要求执行。

1.2.3.2 调价机制

运营维护费经确认后，在运营期根据 CPI 变化情况设定相应的调价周期及触发机制，具体安排如下：

(1) 运营期开始后，经政府方确定的运营维护费用前三年不进行调整。

(2) 申请调价的触发条件须同时满足以下情况：

①自运营期开始每三年为一个调整周期，在每周期的第三年末才能提出下一周期运营维护费的调价申请。

②以贺州市公布的 CPI 指数为基础，运营期第一年至允许调价申请当年内年的 CPI 累计复合变动幅度超过 8%时，才启动调价机制，变动幅度超过 8%的部分予以调整，否则不予调整。具体调价办法如下：

公式 1：

$$S_n = \prod_{k=m}^{n-1} \left(\frac{CPI_k}{100} \right)$$

其中：

$n-m \geq 3$ ；

m 为上一次运营维护费定价的年份， $m=0$ 是社会资本方进行运营维护费投标报价的各子项目运营期第一年的年份；

n 为项目公司提出调价申请的年份；

CPI_k 为第 $k+1$ 个财务年度由国家统计局贺州市调查队公布的第 k 个财务年度贺州市居民消费物价指数；

$\prod_{k=m}^{n-1} \left(\frac{CPI_k}{100} \right)$ 表示自 $k=m$ 至 $k=n-1$ ，对取连乘；

通过计算，公式 1 中的调整系数 $S_n > 1.08$ 或 $S_n < 0.92$ 时启动调价机制。

满足调价条件后的运营维护费计算公式如下：

公式 2：

$B_{n+1} = B_n + (S_n - 1.08) * B_n$ ， $S_n > 1.08$ 时；

$B_{n+1} = B_n - (0.92 - S_n) * B_n$ ， $S_n < 0.92$ 时。

$B(n+1)$ 是在第 n 年启动调价机制后，经实施机构认可的第 $n+1$ 年执行的运营维护费，在执行下一次调价前始终适用；

B_n 是在第 n 年启动调整机制时当年执行运营维护费。

(3) 若该周期不满足调价触发条件, 则下一周期运营维护费不进行调价, 下一周的三年内均沿用上一周期的运营维护费。若该周期满足调价触发条件, 项目公司可向项目实施机构申请启动运营维护费调价程序, 由实施机构组织相关政府部门审核通过后调整下一周期的运营维护费, 下一周期的运营维护费“一价定三年”。

(4) 政府方以该周期确定的运营维护费为基础, 根据当年运营期绩效评价考核结果得出当年度应付运营维护费。

另外, 在运营期内, 若发生以下情况, 运营维护费应调整:

- ①政府方改变约定的运营维护范围的;
- ②政府方要求提高运营维护标准或要求的;
- ③PPP 合同约定的其他调整事项。

1.2.3.3 支付机制

项目整体进入运营期后, 按各子项目运营维护费原则上每个自然年(1月1日至12月30日)计取支付一次, 次年2个月内根据绩效考核情况支付上年度各子项目应付运营维护费, 若首期第一次支付时不足一个完整自然年的, 按实际计算并根据绩效考核情况于次年2个月内支付运营维护费。

1.2.3.4 其它约定

运营期间, 如政府方向项目公司提出超出项目合同约定的工作要求, 而导致增加项目公司运营成本或资本性投入, 或造成项目公司利益损失, 则政府方应向项目公司支付额外补偿。额外补偿额按全年中项目公司承担的额外补偿项目进行累计计算。由项目公司提出申请、经政府方审核同意后纳入专项补贴调整额。

额外补偿项目范围按以下方法确认:

- ①由政府方根据公共利益或特殊需求而要求项目公司安排实施的项目;
- ②因紧急情况(包括重大自然灾害或环保污染或者其他重大情形)而由项目公司先行实施, 并在事后报告政府方并取得政府方认可同意提供补偿的项目;
- ③其他政府方和项目公司一致认可的额外项目。

1.2.4 使用者付费

根据本项目各子项的前期规划及可研报告成果文件, 结合调研同类项目情况, 本项目使用者付费收入(经营收入)主要来源于贺州市城东体育综合体项目, 包括体育场、综合体育馆及游泳馆的经营收入、商业配套租赁收入、广告收入、停车费收入和充电桩收入以及体育场馆低开免收补助收入, 合作期内, 经政府同意将本项目红线范围内更多公共资源依法纳入本项目经营范围, 所产生的未来经营收益, 由政府方确定, 统筹纳入缺口补助的核算范围。

项目开始进入经营收费前，项目公司应编制贺州市城东体育综合体项目运营方案，报政府方或实施机构同意后开始运营。由项目公司和政府方根据绩效考核办法对项目经营成果、成本控制等进行考核，纳入缺口补助的核算范围。

1.2.5 财政资金保障

《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）规定：将政府付费、使用者付费、可行性缺口补助等不同支付机制，涉及的运营补贴等，按照国家统一的会计制度进行核算，纳入年度预算及中期财政规划，在政府财务报告中反映和管理，并向本级人大或其常委会报告，本项目可行性缺口补助应纳入贺州市八步区年度财政预算和中期财政规划。

以上内容最终以签订的PPP项目合同为准。