# 招标项目采购需求

## 一、项目建设内容及规模

本项目主要建设内容为：规划总用地面积为38886.48平方米（约合58.33亩），设计总建筑面积80676㎡，其中地上建筑面积60676㎡，地下建筑面积20000㎡。设计藏书量360万册，阅览座位2500个。建筑主要设计图书馆主楼一栋，图书馆主楼设计为一栋8层的建筑（东面局部为3层），为钢结构装配式建筑，装配率为66%，并设一层地下室。

主要建设内容包括：

1）图书馆主楼

图书馆设计为八层建筑，首层层高6米，二～三层层高4.5米，四～八层层高5.1米。

项目主要功能包含图书馆主馆、少儿馆及多功能展区三大部分。多功能展区位于楼宇东部一至三层，一层包含形象序厅、城市模型展厅、城市概况厅、多功能报告厅等；二至三层为2层通高展厅，主要包含历史展厅、现代展厅、未来展区等。其中15M3层通高城市模型展厅位于东南角。东侧门厅作为图书馆与多功能展厅共有公共门厅，图书馆人流也可通过公共门厅到达图书馆信息服务大厅。

少儿馆设置在楼宇西南部，毗邻西侧步行街，方便少儿进出。首层为童玩天地、亲子绘本，二三层为少儿主题活动室、少儿报刊借阅室、少儿图书借阅室等，四层为童创体验中心、少儿展厅、儿童休闲区户外平台等。

图书馆主入口位于北侧，一层中庭设置总服务区，二层中庭设置检索服务大厅，图书馆主要阅览空间在四至六层，四层为数字体验展示区，五六层为常规阅览区，特藏阅览区位于七层；学术研究区与行政办公区则位于八层。

2）地下室

地下室总建筑面积20000平方米，地下室主要布置配电间、设备间等设备用房和地下停车库，以满足停车位要求，可停放小汽车450辆；本工程按规范要求配置设置2400平方米人民防空地下室，战时为二等人员掩蔽所，平时为普通汽车库。人防地下室的抗力等级为甲类核6级常6级，防化等级为丙级。

3）建设道路及铺装、变配电照明及动力系统、消防、给排水、弱电及智能化、通风空调、景观绿化等其他附属配套设施。

项目主要建设内容见下表

|  |
| --- |
| **主要技术经济指标表** |
| **项目名称** | **单位** | **数量** | 备注 |
| 总用地面积 | ㎡ | 38886.48 | 约合58.33亩 |
| 总建筑面积 | ㎡ | 80676.00  |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | ㎡ | 60676.00  |  |
| 地下建筑面积 | ㎡ | 20000.00  | 含人防2400㎡ |
| 建筑基底面积 | ㎡ | 11665.00  |  |
| 建筑密度 | % | 30.00  |  |
| 容积率 |  | 1.56  |  |
| 绿地率 | % | 30.00  |  |
| 机动车停车位 | 辆 | 530 | 含55个充电桩 |
| 其中 | 地上停车位 | 辆 | 50 |  |
| 地下机动车停车位 | 辆 | 450 | 含10个无障碍车位 |
| 非机动车停车位 | 辆 | 2400 |  |

3、 运营范围

项目公司在运营期主要负责图书馆生活文化空间的商业运营，负责项目范围内（包括大堂、地下室、室外等，不包含图书馆主馆、少儿馆及多功能展区等区域）的物业管理（包含保安、保洁、绿化、道路养护等）和建筑及设备设施日常养护（图书馆入驻单位原有功能设备暂由其自行管理）；项目建成后图书核心业务仍由柳州市图书馆管理单位负责。

4、 投资规模

根据初步设计概算表本项目建设总投资110982.78万元。其中：建安费用95561.34万元（包含建筑工程费71929.30万元、设备购置费9407.18万元，安装工程14224.86万元），工程建设其他费用10136.55万元，预备费5284.89万元。

藏书360万册的成本，经调查预计每本成本40元，需约4年购置完成，投资约1.44亿元。藏书购置资金不纳入本次PPP项目投资范围，形成资产也不计入项目公司范畴。

投资情况如下：

项目初步设计概算表

| 序号 | 工程或费用名称 | 概算价值（万元） |
| --- | --- | --- |
| 建筑工程 | 安装工程 | 设备购置 | 合计 |
| **一** | 第一部份：建安工程费用 | **71929.30**  | **9407.18**  | **14224.86**  | **95561.34**  |
| **1** | 地下工程 | **11005.18**  | **0.00**  | **0.00**  | **11005.18**  |
| 1.1 | 土建工程 | 9240.47  |  |  | 9240.47  |
| 1.1.1 | 地下结构工程 | 7213.17  |  |  | 7213.17  |
| 1.1.2 | 地下建筑工程 | 1060.45  |  |  | 1060.45  |
| 1.1.3 | 地下人防补差 | 966.85  |  |  | 966.85  |
| 1.2 | 建筑装饰工程 | 1044.55  |  |  | 1044.55  |
| 1.3 | 土石方工程 | 673.73  |  |  | 673.73  |
| 1.4 | 基坑支护工程 | 46.43  |  |  | 46.43  |
| **2** | **地上工程** | **59949.74**  | **0.00**  | **0.00**  | **59949.74**  |
| 2.1 | 土建工程 | 28173.48  |  |  | 28173.48  |
| 2.1.1 | 结构工程 | 25973.05  |  |  | 25973.05  |
| 2.1.2 | 建筑工程 | 2200.43  |  |  | 2200.43  |
| 2.2 | 建筑装饰工程 | 21058.76 |  |  | 21058.76  |
| 2.2.1 | 图书馆展示馆室内装修费 | 8063.03  |  |  | 8063.03  |
| 2.2.2 | 图书馆门厅室内装修费 | 817.73  |  |  | 817.73  |
| 2.2.2 | 图书馆报告厅室内装修费 | 397.58  |  |  | 397.58  |
| 2.2.2 | 图书馆其他部位室内装修费 | 11780.42  |  |  | 11780.42  |
| 2.3 | 外立面装饰工程 | 10717.49  |  |  | 10717.49  |
| **3** | **安装工程** |  | **9373.07**  | **13863.35** | **23236.42** |
| 3.1 | 给排水及消防工程 |  | 1465.20  | 279.79  | 1744.99  |
| 3.1.1 | 给排水工程 |  | 474.67  | 186.93  | 661.60  |
| 3.1.2 | 消防、喷淋系统 |  | 932.18  | 55.66  | 987.84  |
| 3.1.3 | 雨水回收系统 |  | 58.35  | 37.20  | 95.55  |
| 3.2 | 供配电及照明工程 |  | 3481.91  | 1926.27  | 5408.18  |
| 3.2.1 | 变配电工程 |  | 304.94  | 1091.60  | 1396.54  |
| 3.2.2 | 电气工程 |  | 2645.85  | 452.70  | 3098.55  |
| 3.2.3 | 冷冻机房配电 |  | 72.57  | 98.00  | 170.57  |
| 3.2.4 | 火灾自动报警系统 |  | 38.85  | 283.97  | 322.82  |
| 3.2.5 | 泛光照明工程 |  | 419.70  |  | 419.70  |
| 3.3 | 弱电及智能化工程 |  | 515.65  | 2003.29  | 2518.94  |
| 3.3.1 | 弱电设备 |  | 276.03  | 2003.29  | 2279.32  |
| 3.3.2 | 弱电配管工程 |  | 239.62  |  | 239.62  |
| 3.4 | 空调通风工程 |  | 2620.45  | 1744.00  | 4364.45  |
| 3.4.1 | 暖通工程 |  | 2575.45  | 1444.00  | 4019.45  |
| 3.4.2 | 空调BA系统 |  | 45.00  | 300.00  | 345.00  |
| 3.5 | 充电桩 |  | 84.00  |  | 84.00  |
| 3.6 | 电梯工程 |  | 136.50  | 910.00  | 1046.50  |
| 3.7 | 柴油发电机及供油系统 |  | 270.00  |  | 270.00  |
| 3.8 | 抗震支架 |  | 399.68  |  | 399.68  |
| 3.10 | 图书馆专业设备 |  |  | 7000 | 7000.00 |
| **4** | **室外配套工程** | **974.38**  | **34.11**  | **361.51**  | **1370.01**  |
| 4.1 | 场内道路、停车场、铺装 | 681.08  |  |  | 681.08  |
| 4.2 | 地面景观绿化工程 | 221.62  |  |  | 221.62  |
| 4.3 | 屋面景观绿化工程 | 71.68  |  |  | 71.68  |
| 4.4 | 室外电气及照明工程 |  | 8.66  | 106.97  | 115.63  |
| 4.5 | 室外给排水灌溉及消防工程 |  | 25.45  | 254.54  | 280.00  |
| **二** | **第二部分：工程建设其他费** |  |  |  | **10136.55** |
| 1 | 水土保持费 |  |  |  | 4.28  |
| 2 | 前期工作咨询费 |  |  |  | 168.47  |
| 2.1 | 编制项目建议书 |  |  |  | 45.39  |
| 2.2 | 编制可行性研究报告 |  |  |  | 90.78  |
| 2.3 | 评估可行性研究报告 |  |  |  | 16.15  |
| 2.4 | 初步设计评审费 |  |  |  | 16.15  |
| 3 | 工程设计费 |  |  |  | 2641.82  |
| 4 | 工程勘察费 |  |  |  | 477.81  |
| 5 | 施工图审查费 |  |  |  | 93.59  |
| 6 | 竣工图编制费 |  |  |  | 132.09  |
| 7 | 工程监理费 |  |  |  | 1451.25  |
| 8 | 招标代理费 |  |  |  | 142.69  |
| 8.1 | 工程招标费 |  |  |  | 61.52  |
| 8.2 | 设备招标费 |  |  |  | 52.96  |
| 8.3 | 服务招标费 |  |  |  | 28.21  |
| 9 | 工程保险费 |  |  |  | 286.68  |
| 10 | 建设单位管理费 |  |  |  | 1002.32  |
| 11 | 高可靠性供电贴费 |  |  |  | 109.20  |
| 12 | 工程造价咨询费 |  |  |  | 482.09  |
| 13 | 环境影响评价费 |  |  |  | 5.85  |
| 14 | 市政建设配套费 |  |  |  | 1433.42  |
| 15 | 建设工程检验试验费 |  |  |  | 1227.18  |
| 15.1 | 建筑工程及装饰装修工程 |  |  |  | 1078.94  |
| 15.2 | 安装工程（消防工程） |  |  |  | 29.64  |
| 15.3 | 安装工程（其他安装工程） |  |  |  | 113.22  |
| 15.4 | 园林工程（绿化工程除外） |  |  |  | 5.38  |
| 16 | 场地准备及临时设施费 |  |  |  | 477.81  |
| **三** | **基本预备费** |  |  |  | **5284.89** |
| **四** | **概算合计** |  |  |  | **110982.78** |

5、采购需求及范围

本项目采购范围为柳州市图书馆（新馆）PPP项目的社会资本方。通过政府采购确定中选社会资本方，采用PPP模式中的BOT（建设—运营—移交）运作方式，由政府方出资代表（东城集团）与中选社会资本方按照法人治理结构成立项目公司，项目公司在合同期限内承担本项目的投融资、建设、运营和维护职责。项目公司应遵从国家和项目所在地有关法律、法规、规章及相关的标准和规范，全面履行《柳州市图书馆（新馆）PPP项目合同》中所规定各项义务；政府方按约定向项目公司支付可行性缺口补助。

本项目为新建项目，建设内容为公共设施建设，项目公司负责本项目的运营维护工作，合作期完成后需移交柳州市文化广电和旅游局或柳州市人民政府指定的其他机构。

6、PPP合作方式

6.1运作方式：项目实施PPP模式中的BOT（建设—运营—移交）运作方式。由政府方出资代表与中选社会资本方按照法人治理结构成立项目公司（有限责任公司类型），项目公司在合同期限内承担本项目的投融资、建设、运营、维护、移交职责。

6.2项目公司股权比例：

项目资本金设置为项目总投资的20%，即本项目的项目资本金金额至少为22196.56万元。

引入社会投资人与政府出资代表共同出资成立项目公司。项目公司注册资本2000万元，由政府出资代表与社会资本方按20%：80%比例，以现金出资方式组建。政府方出资金额为人民币400万元，社会资本出资金额为人民币1600万元。

注册资金投入方式：项目公司成立后30日内，各股东将出资金额全部到位。

项目资本金由政府出资代表与社会资本方按20%：80%比例，在建设期内根据施工进度情况及施工合同的付款约定分期注入。

6.3合作期限：

本项目特许经营期（合作期限）为12年。其中建设期为2年，运营期为10年。

6.4项目回报机制

项目公司的回报为“可行性缺口补助”机制。

## 二、项目核心边界条件

### （一）各方的权利义务

* + - **政府方的主要权利义务**
* **政府方的主要权利**
1. 有权对项目公司的投资建设过程实施监管，包括项目融资及资金到位和使用情况、项目建设进度、工程质量、安全防范措施等；以及要求项目公司进行项目交付和缺陷责任期内的维修；如发现存在违约情况，有权根据《PPP项目合同》要求社会资本方或项目公司承担违约责任，履约保证金不予退还；
2. 在合作期内对项目公司的经营活动进行监管；
3. 有权要求本项目依法接受审计机关的审计监督；
4. 在项目公司违约时，有权根据《PPP项目合同》要求项目公司进行违约赔偿或提前终止合作；
5. 项目合作期满后，有权无偿收回本项目设施。
* **政府方的主要义务**
1. 依法与项目公司签订《PPP项目合同》；
2. 负责确定项目建设内容、规模、目标等内容，负责项目用地的报批、征地等工作，提供征地相关手续及资料，并依法依规提供土地；
3. 协调项目公司与相关部门的关系，协助项目公司进行项目未完成的审批及建设所必须的证明文件等工作；
4. 积极协助项目公司配备本项目建设施工条件，包括水、电和道路等配套设施，以及保障施工不受干扰等；
5. 审核项目公司提交的付费申请，履行《PPP项目合同》约定的资金支付义务；
6. 负责本项目财政预算评审、决算审计等全部相关工作。
7. 此外，应行使法律、法规及《PPP项目合同》赋予的其他权利并履行其规定的其他义务。
	* + **社会资本权利和义务**
* **社会资本的主要权利**
1. 根据本项目相关合同约定进行投资、回收投资成本并取得投资回报；
2. 根据《股东协议》行使项目公司股东权利；
3. 对本项目实施过程进行组织、指导、监督、协调。
* **社会资本的主要义务**
1. 按照《股东协议》的约定牵头组建并在柳州市注册设立项目公司；
2. 负责本项目施工建设总承包工作；
3. 项目公司无法完成融资时，由社会资本负责融资。
4. 负责组织、指导、监督、协调项目公司的各项经营活动，如出现由于项目公司或社会资本原因引起项目公司无法履行《PPP项目合同》规定的权利和义务的情况，社会资本有义务负责重整项目公司继续履行《PPP项目合同》规定的权利和义务。
	* + **项目公司的主要权利义务**
* **项目公司的主要权利**
1. 在运营期内享有本项目运营维护权；
2. 按照《PPP项目合同》约定的方式回收投资成本和取得投资回报；
3. 按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规的规定和《PPP项目合同》约定，自主开展涉及本项目投（融）资、建设、运营维护等方面的各项经营活动。
4. 在政府方严重违约时，有权按照《PPP项目合同》的有关规定提前解除合作、解除《股东协议》，并获得合理补偿。
* **项目公司的主要义务**
1. 按照《PPP项目合同》的约定，承担本项目投（融）资、建设管理、运营维护、移交等的责任和风险；
2. 负责组织具备投资和工程建设管理能力和经验的管理、技术、财务等类别人员参加本项目建设、运营维护，并根据本项目需求完善项目公司的机构设置及人员配备；
3. 承担本项目所需的项目申报审批事项，有义务满足获得项目相关批准要求的条件；
4. 按照《PPP项目合同》约定的进度、质量标准完成所有工程的建设，自行承担建设相关的一切费用、责任和风险；
5. 接受国家和政府方按国家有关法律及法规规定对本项目进行的审计；
6. 承担工程质量等原因造成的维护支出；
7. 应按照国家有关规定建立健全的质量和安全保证体系，落实质量和安全生产责任制，建设期应加强对承包人的监督和管理，确保项目的工程质量和财产、人员安全；
8. 将项目公司高级管理人员的确定或变更情况，以及对本项目有重大影响的事项及时报告柳州市文化广电和旅游局相关单位；
9. 接受和配合柳州市文化广电和旅游局相关部门对本项目的监管；
10. 根据《PPP项目合同》相关规定，接受柳州市文化广电和旅游局对本项目实施的临时接管或征用；
11. 未经柳州市文化广电和旅游局同意，不得将项目的投（融）资、建设和运营维护委托给第三方；
12. 根据《PPP项目合同》对项目设施进行中、大修和移交。

此外，项目公司应行使法律、法规、当地政府的政策和文件、及《PPP项目合同》赋予的其他权利并履行规定的其它义务。

### （二）交易条件边界

1、 项目资产权属

由项目公司在完成建设后经双方认可的审计机构确认的项目总投资作为最终形成的资产。资产权属于政府，运营期由项目公司负责运营。

2、 项目用地

本项目建设用地由东城集团通过公开招拍挂的方式获得土地，并将土地无偿提供给项目公司使用。在合作期限内，项目公司拥有使用土地的权利，至合作期期满为止。

在项目合作期内，未经政府方书面同意，中标人不得将项目所用土地用于本项目之外的任何目的。

3、 前期费用

包括但不限于立项、可研（含专题报告）、勘察设计（含图审）、招投标、咨询等在内的前期工作费用由东城集团先行垫付，待项目公司成立后此部分费用（须提供相关票据），经双方确认后按照中标社会资本方投标收益率计算的资金占用成本支付给东城集团，并计入项目建设投资总额。

4、 PPP 项目合同期限

本项目合作期为12年，自PPP项目合同生效之日算起。其中，建设期暂定为2年，项目整体竣工验收合格后进入运营期。运营期为10年，非项目公司原因导致建设期延误的，建设期和运营期相应顺延。项目公司原因导致建设期延误的，按PPP项目合同的约定处理。在合作期内，实际建设期的缩短或延长不改变运营期限。

5、 项目回报机制

（1）项目公司回报机制

本项目采用可行性缺口补助模式，即政府依照PPP项目合同，根据项目公司提供服务质量和绩效考核结果，按年度向项目公司支付运营补贴从而满足其投资收益。

（2）股东回报机制

本项目政府出资代表和社会资本方以现金方式出资，资本性投入主要是自有资金，本项目运营期内，股东同股同权。

（3） 项目公司回报机制设计

项目公司在运营期主要负责图书馆生活文化空间的商业运营，负责项目范围内（包括大堂、地下室、室外等，不包含图书馆主馆、少儿馆及多功能展区等区域）的物业管理（包含保安、保洁、绿化、道路养护等）和建筑及设备设施日常养护（图书馆入驻单位原有功能设备暂由其自行管理）；项目建成后图书核心业务仍由柳州市图书馆管理单位负责。

商业运营收入和停车费收入作为使用者付费，其中，商业运营收入的经营范围包括：1）图书生活文化空间，面积2963.88平方米，此部分采用准公益运营方式；2）城市展示空间，面积约7642.76平方米，场地对外提供租赁等服务，政府方、企业、社会组织等均可作为承租方。停车场运营收入包括内部使用车位收费及对外经营车位收入。上述运营面积及收费价格需经过政府方审批，若运营区域由政府方承租，则项目公司可不承担对应区域使用者付费增减风险。政府方承租商业运营区域的面积范围、具体价格可由政府方与项目公司在PPP项目合同中具体约定。项目公司收入来源，但无法弥补项目投资运营成本时，通过政府可行性缺口补助补足。

① 可行性缺口补贴公式

**可行性缺口补助=可用性服务费＋运营服务费＋税费－使用者付费**

可用性付费，即针对项目建成后的可用性进行付费，按运营期年限和年投资收益率，平均逐年计算。



其中：

A为经决算评审（审计）的本项目建设总投资

A=建筑安装工程费×（1-项目建设工程费用结算下浮率）+设备及工具器具购置费+工程建设其他费用

B为社会投资人投标的年投资收益率，本项目取6%为投标上限值

N为运营期，本项目运营期为10年

运营服务费即项目公司的运营成本。

税费——为可用性服务费和运营服务费的金额所缴纳的增值税及其附加税。可用性服务费和运营服务费为不含税金额，在本项目税费测算时，增值税税率取值为6%，附加税取值为增值税的12%，增值税和附加税税率合计取值6.72%。

上述税费不含房产税、土地使用税和所得税。如房产税和土地使用税需缴纳，缴纳金额另行协商。本测算按6.72%进行测算，计算政府应支付金额时，实际增值税及附加的税率按柳州市税务局相关政策规定取值。

使用者付费收入来源主要为商业运营收入及停车费收入。项目公司在公共图书馆范围内的经营活动必须符合《中华人民共和国公共图书馆法》要求，合作项目必须围绕图书及文化服务核心，不得在馆内从事危害国家安全、损害社会公共利益和其他违反法律法规的活动，杜绝其他任何可能影响图书馆声誉和形象的市场经营项目。

②绩效考核

本项目通过对项目公司对项目全生命周期的服务质量进行考核，政府根据绩效考核的结果支付可行性缺口补助费用。

可行性缺口补助=可用性服务费＋运营服务费＋税费－当年使用者付费

其中可用性服务费70%根据建设期考核结果确认，可用性服务费30%及运营服务费则根据运营期考核结果确认。绩效考核相关内容详见项目合同文本草案。

③支付时间

按合同约定，自项目正式进入运营日起，至次年该日的前一日止，为一个运营年度。在项目运营期内，政府应支付费用在每个运营年度内分两次支付。政府首次支付费用时间为正式运营起始日起三个月内，支付可用性服务费70%。此后每年可用性服务费70%均在每个运营年度开始后三个月内支付。每年应支付费用剩余部分在运营年度结束后，根据绩效考核结果核算后支付。此后年度以此类推。

6、 调价机制

（1）因通货膨胀/通货紧缩引起的运营维护费调整机制

项目公司在运营维护期间面临的通货膨胀/通货紧缩风险，需要引入运营服务费调价机制。

每年可核算调整一次。若人工成本、居民消费价格指数上涨导致运营维护成本增加，则项目公司可申请调整运营维护费。

调价公式：

Pn=Pn-1×Kn

其中：Pn为第n年调整后的运营费；

Pn-1为调整前的运营费；

n指第n年是调整运维费的当年；

Kn为调价系数，计算公式如下：

K=a（Ln/Ln-1）＋b（CPIn/CPIn-1）

其中，a+b=1；a是人工费用在初始运营维护成本中所占的比例；b 为初始运营维护成本中除人工费用以外的其他因素（主要指自来水、维修费、电费、税费）在初始运营维护成本中所占的比例；Ln指在第n年柳州市统计局公布的年度在岗职工平均工资；Ln-1指在第n-1年柳州市统计局公布的年度在岗职工平均工资；CPIn指国家统计局公布的在第n年获知的第n-1年的居民消费价格指数；CPIn-1指国家统计局公布的在第n-1年获知的第n-2年的居民消费价格指数。

（2） 因中国人民银行基准利率变化引起的可行性缺口补助金额的调整

项目运营期内，基准利率利率的变化影响项目公司支出的财务费用。为公平起见，整个运营期间政府将根据人行五年以上贷款基准利率的变化调整可行性缺口补助金额。调整机制设置为：在项目正式运营后，若银行五年以上贷款基准利率发生变化时，双方均可提出调整政府可行性缺口补助的申请并启动调整程序，调整幅度以能完全覆盖利息变化额度为限。

调整公式设定如下：

Al=A1i+B×(Rn-Ri)×T/365

其中，Al为调整后政府补贴金额，A1i为第n年调整前政府补贴金额，B为第n年调整时借款未付余额，Rn为银行贷款利率变化后执行银行贷款计息利率，Ri为银行贷款利率变化前执行银行贷款计息利率，T为利率变化年计息期内利率变化后的计息天数。

如实际融资未参照人民银行基准利率进行贷款，则可根据实际贷款利率变化进行调价，项目公司需提供相关材料供政府方核查。

（3）调价程序

调价机制触发时，可以由项目公司主动向本实施构提交调价申请，也可以由实施机构向项目公司发出调价通知。项目公司或实施机构应附详细的调整说明和相关证材料。经项目公司、实施机构、发改部门、财政部门等相关部门核定审批后实施，自调价机制启动的次年执行调价后的价格，直至下一次调价机制启动。

### （三）履约保障边界

1、 保险

项目建设和运营期间可能遇到不可预期或不可控制的风险，PPP项目合同中应对项目公司必须投保的险种进行明确规定，保护政府和社会资本权益。制定保险计划时，应结合项目实际情况，综合考虑计划风险转移程度、项目公司保险费支付能力及保险方案特性。建议本项目保险内容主要包含：

（1）建设期应投保险种

完工延迟险；

建筑工程一切险；

第三方责任险；

其他必要险种。

（2）运营期应投保险种

财产一切险；

公共责任险；

其他必要险种。

另外，还包括按照中国法律要求的任何强制性保险，也可购买其他商业保险。该费用已纳入项目运营成本，不另计。

2、 投标保证金

参与投标的社会资本方需缴纳人民币 50 万元的投标保证金，投标人缴纳保证金后不参加投标，保证金不予退还。投标人未中选，投标保证金在规定时间日内无息返还。

同时为保证投标人在中标后履行中标义务，如中标社会资本中标后不领取中标通知书或不签订《投资合作协议》，建议将本次违约作为违反信用的事件，记录入信用中国等企业信用评定体系，根据国家相关规定限制违约企业参与相关业务。

3、 建设履约保证金

在中标社会资本接到中标通知书后三十（30）日内，应向柳州市文化广电和旅游局提交保证金，以保证其履行《PPP项目合同》等合同中约定的股东出资、项目公司设立、本项目筹资、建设的责任。

建设履约保证金金额为人民币1000万元。在建设期内，如柳州市文化广电和旅游局兑取部分或全部建设履约保证金，社会资本应在通知其提取之后五（5）个工作日内将建设履约保证金的数额恢复至约定的金额。

本项目全部竣工验收结束，且项目公司递交了运营履约保证金后十五（15）个工作日内，柳州市文化广电和旅游局将建设履约保证金不计利息退还。

4、 运营履约保证金

为保证项目公司履行运营期运营维护义务，本项目全部竣工验收结束之日起十五（15）个工作日内，项目公司应向柳州市文化广电和旅游局提交金额为人民币500万元的运营履约保证金。

若采用运营履约保函形式，在运营期内，项目公司有义务保证该保函的金额一直不低于500万元，一旦低于该金额，项目公司应在柳州市文化广电和旅游局通知其提取之后五（5）个工作日内将运营履约保证金的数额恢复至约定的金额，并向柳州市文化广电和旅游局出示其已经恢复运营履约保证金数额的证据，否则柳州市文化广电和旅游局有权提前终止项目合同。

柳州市文化广电和旅游局应在项目公司递交移交保证金之后的十五（15）个工作日内将运营期履约保证金不计利息退还。

6、 移交保证金

在整个项目合作期结束前的十二个月，项目公司须向柳州市文化广电和旅游局提交移交保证金，金额为人民币500万元，作为其履行房产及设备的维护、绿化养护、移交前大修、移交、移交后的质保及其他相关义务的担保。

政府方在保证期（运营期满移交完毕后十二（12）个月）结束后的十五（15）个工作日内将移交保证金不计利息退还。

（四） 调整衔接边界

调整衔接边界主要明确应急处置、临时接管和提前终止、合同变更、合同展期、项目新增改扩建需求等应对措施。

1、 应急处置

项目公司应组织制定管理应急预案，发生险情时，应当采取紧急措施并及时通知相关单位，柳州市文化广电和旅游局对项目公司应急机制进行监管，发生重大应急事件实施机构可根据情况对本项目进行临时接管。

2、 临时接管

项目公司有下列行为之一的，柳州市文化广电和旅游局可对本项目实施临时接管：

（1）擅自转让、出租投资建设及运营管理权的；

（2）存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的；

（3）因管理不善发生重大质量、生产安全事故的；

（4）被依法注销、关停的；

（5）擅自将所经营的财产进行处置或者抵押的；

（6）法律法规规定的需由政府方对项目公司进行临时接管的其他情形。

3、 提前解除

* **（1）提前解除的情形**

——双方协商一致的提前解除；

——法律变更或政府行为导致的提前解除；

——不可抗力导致的提前解除；

——任一方违约导致的提前解除。

* **（2）提前解除的补偿方式**

项目合作期内，因不可抗力、不可预见因素、法律变更或一方出现严重违约、双方协商一致而导致项目不能继续进行，则PPP项目提前解除，解除事项及补偿原则如下：

| **条款号** | **项目合同提前解除之情形** | **解除补偿金** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 项目公司原因提前解除(甲方提出，乙方违约) | 建设期解除时，为A1×0.8+D |
| 运营期解除时，为A2×0.8+D |
| 2 | 政府原因导致提前解除(乙方提出，甲方违约) | 建设期解除时，为A1×1.2+D |
| 运营期解除时，为A2×1.2+D |
| 3 | 法律变更或政府因公益性目的 | 建设期解除时，为A1×1.1+D |
| 运营期解除时，为A2×1.1+D |
| 4 | 不可抗力原因解除 | 建设期解除时，为A1-B-C |
| 运营期解除时，为A2-B-C |
| 5 | 协商解除 | 另行商定 |

注：此处的甲方指政府方；乙方指项目公司。

A1为审计确认的乙方累计已支付投资成本总额；

A2为审计确认的乙方投资成本总额减去政府方已支付的费用中成本部分的累计额；

B为乙方（含贷款方）实际获得的保险赔款；

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

D为终止后乙方应向甲方移交运营维护所需的零部件及其他必要设备的合理评估值。

如属项目公司原因，政府方发出的终止情形的，则政府方有权自本项目提前终止日起算三年内（如剩余合作期短于三年的，则指余下的合作期）分期分批次向项目公司支付补偿金，具体分批次的支付比例及时间进度安排由政府方确定。

4、 合同变更

（1）合同变更的启动

如果法律变更、规划调整或者项目公司（较合同签署时）发生重大变更，影响任一方重大利益的或者影响公共利益或安全的，则任一方可发起合同变更程序。

（2）合同变更规则

各方应在PPP项目合同签署时明确合同变更规则，对不可变更或谈判的条款，原则上在项目合同期限内不允许变更或协商修订，仅针对导致合同变更的情形所带来的重大变化协商相应的解决机制，并据此修订合同文本。

（3）合同变更的效力

合同变更未涉及的条款仍持续有效，变更的条款的原PPP项目合同约定不一致的，以变更后的约定为准。

5、 合同展期

为了确保项目实施的灵活性，本PPP项目合同在法律允许的范围内，对于PPP项目合同期限内发生非项目公司应当承担的风险而导致项目公司损失的情形下，项目公司可以请求延长项目合作期限，在合作期内，实际建设期的缩短或延长不改变运营期限。本项目延期事由包括：

（1）因可归责于政府方的原因导致工期延误的；

（2）因政府财政预算的调整，使得相应的支付能力受到影响的；

（3）项目公司在合作期内履约记录良好，在符合届时适用法律规定的前提下，双方协商一致同意展期的。

合同生效后发布新的法律、法规或对法律、法规进行修订，双方遵循最初各自的权利义务、主要职责原则，进行协商。

项目协议有效期满后，若项目公司仍有意愿继续运营，可与政府方将合同展期，展期长度待实际情况确定，且在中标社会资本方有意向的前提下，优先选择与其磋商合同展期事宜。

6、 工程变更

政府认为需要对项目建设进行变更的，应当书面通知项目公司。项目公司应当出具书面回复，对变更无法达成一致的，适用争议解决程序；项目公司同意变更的，政府方应当对项目公司变更所需的审批、许可进行积极配合。项目公司认为需要对项目建设进行变更的，在不改变本项目约定的产出要求的原则下，项目公司可以对设计文件提出变更，按照规定报经审核和批准后方可实施，相应风险应由项目公司承担。工程变更由项目公司负责实施。除下述工程变更之外，其它投资均由社会资本承担。

（1）因政府方因城市规划、管理需要、征地拆迁方案、政府方负责的配套设施建设、法律法规变化以及其它政策性调整的原因提出的，通过专家论证确定的，并获得市政府同意的工程变更，导致投资额增加或减少的，超出部分全部由政府以新增补助资金或者调整政府年付费金额的方式予以解决；减少部分由政府对应下调政府年付费金额。

（2）因自然因素的不可抗力，如地震、海啸、台风、暴雨、暴风、雷击、洪水、雪灾、泥石流等可保险的自然风险因素造成的工程变更，导致投资额超出经批复的施工图预算的，由保险公司进行赔付。在保险公司赔付额到位前，超出的投资额先由项目公司垫付。

（3）因社会因素的不可抗力，如战争、军事行动、罢工、骚乱、暴动、恐怖活动、没收、征用等不可保险的社会风险因素造成的工程变更，导致投资额超出经批复的施工图预算的，超出部分由股东增资以及增加债务融资的方式解决。

7、 退出机制

为了确保本项目工程建设、运营质量，降低项目投资建设运营风险，同时考虑到各不同社会资本的投资偏好，提升本项目对社会资本的吸引力，对本项目的退出机制做如下安排

1、正常情况下的退出

（1）届满退出

项目合作期满后，项目公司应向柳州市政府或其指定机构按照合同约定的移交形式、移交内容和移交标准完好移交项目设施的所有权益。

（2）协议退出

1）为保持本项目在建设期内实施主体的稳定，建议项目公司各股东应确保于在建工程建设期满后一定合理时限内，即项目公司成立之日至近期提标改造在建项目正式开始稳定商业运营后的一段时间内，除因法律要求由司法机关裁定执行外不得通过直接或间接形式转让其在项目公司中的全部或部分股权，此段时间即为股权锁定期，股权锁定期暂定五年。

项目公司成立后五年内，社会资本不得向第三方和其他股东转让其持有的项目公司全部或部分股权。如提前报政府并经书面批准，且受让方需拥有相同或更优的运营能力时，能承担相同权利及义务的，才能进行调整。

2）运营期第四年-第十年，在保证正常运营的情况下，经本项目实施机构事先书面同意，社会资本可以转让其持有的项目公司全部或部分股权。但受让方须具备有效承接本项目运营管理的能力，且须承继转让方的全部义务。项目公司其他股东在同等条件下具有优先受让权。

2、非正常情况下的退出

当协议终止时，政府和社会投资者应在协议终止之日起15日内共同确定投资文件、财务文件、施工文件、工程设备、材料、投资方的设备和工程的价值，以及参照提前终止的补偿方式计算各方补偿。

8、 移交安排

合同期满前，实施机构或政府指定机构和项目公司应按照项目合同约定共同成立移交委员会，共同商定项目设施运营管理权移交的详细程序、培训计划的实施和将移交的设备、设施、物品、零配件和备件等的详细清单。

实施机构和项目公司应对项目整体的运营维护工作、保养状况进行联合检测，也可以委托具有相应资质的中介机构进行检测。检测合格，检测费用由政府方承担；检测不合格的，检测费用由项目公司承担。

经检测，保养质量达到本项目的规定并且符合约定的标准，项目公司可按照有关规定办理项目移交手续；保养质量或状况监测结果不达标的，移交工作组应要求项目公司进行恢复性修理、更新重置，项目公司应当在政府方要求的期限内进行养护维修直至达到要求。

项目运营期满，项目公司将项目资产无偿移交给柳州市文化广电和旅游局或政府指定机构，双方在移交清单上共同签字盖章予以确认，实施机构向项目公司签发交付证明。项目可用性服务费支付完毕视为移交完成。

项目全部移交完毕时，项目公司需确保移交的所有项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益或产权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

移交范围：包括项目资产的所有运营、管理权力和责任，项目工程实体及项目设计施工、竣工验收、审计决算、保修责任履行、运营维护等相关档案资料文件等。

## 三、招标控制价

工程造价下浮系数（K）≥0%，即：工程建安费报价≤95561.34万元。