

# 南安市南翼高新区智慧医养 示范区项目

招标编号：南建标〔2024〕108号

## 招 标 文 件

（第三册）

### 一体化项目合同

招标人：南安市能源工贸投资发展集团有限公司

招标代理机构：中国投资咨询有限责任公司

二〇二四年十一月



# 南安市南翼高新区智慧医养 示范区项目

## 一体化项目合同

甲方：南安市能源工贸投资发展集团有限公司

乙方：\_\_\_\_\_（中标人）

丙方：\_\_\_\_\_（项目公司）

签署时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日



# 目 录

前 言 .....	1
<b>第一节 合作合同概述 .....</b>	<b>2</b>
1.1 声明与保证 .....	2
1.1 合同主体 .....	3
1.2 合同主要内容和条款 .....	3
1.3 法律适用 .....	3
1.4 本合同的组成和解释顺序 .....	3
<b>第二节 引言、定义和解释 .....</b>	<b>4</b>
2.1 引言 .....	4
2.2 定义 .....	5
2.3 解释 .....	7
<b>第三节 项目的范围和期限 .....</b>	<b>9</b>
3.1 项目的合作范围 .....	9
3.2 项目的合作期限 .....	11
<b>第四节 项目资金来源 .....</b>	<b>12</b>
4.1 项目资金筹措 .....	12
4.2 财务管理的一般要求 .....	12
<b>第五节 项目用地和项目资产 .....</b>	<b>13</b>
5.1 项目用地 .....	13
5.2 土地使用的限制 .....	13
5.3 项目资产 .....	13
<b>第六节 项目的建设及运营 .....</b>	<b>14</b>
6.1 建设要求 .....	14
6.2 子项目三的招商运营 .....	15
6.3 人才公寓、农贸市场招商运营 .....	15
<b>第七节 回报机制 .....</b>	<b>16</b>
7.1 甲方的投资回报 .....	16
7.2 乙方的投资回报 .....	16
7.3 丙方的投资回报 .....	16
7.4 税收约定 .....	16
<b>第八节 不可抗力 .....</b>	<b>17</b>
8.1 不可抗力的定义和种类 .....	17
8.2 适用于乙方或丙方的例外情况 .....	17
8.3 通知 .....	18



8.4 损失承担原则 .....	18
8.5 减少损失的责任和协商 .....	18
8.6 不可抗力造成的终止 .....	18
<b>第九节 甲方的监督和介入 .....</b>	<b>19</b>
9.1 甲方的监督权 .....	19
9.2 甲方的介入权 .....	19
<b>第十节 违约处理 .....</b>	<b>21</b>
10.1 甲方违约及责任承担 .....	21
10.2 乙方或丙方违约及责任承担 .....	21
10.3 违约行为处理 .....	22
10.4 应急预案和临时接管预案 .....	22
10.5 不减免和影响的事项 .....	23
10.6 减轻损失的措施 .....	23
10.7 部分由于受损害方造成的损失 .....	23
<b>第十一节 提前终止及终止后处理机制 .....</b>	<b>24</b>
11.1 提前终止的事由 .....	24
11.2 提前终止程序 .....	24
11.3 终止后的补偿或赔偿 .....	24
11.4 提前终止不影响采取补救措施 .....	25
<b>第十二节 适用法律及争议解决 .....</b>	<b>26</b>
12.1 适用法律 .....	26
12.2 争议解决 .....	26
<b>第十三节 其他 .....</b>	<b>27</b>
<b>第十四节 [签署页] .....</b>	<b>28</b>



## 前 言

(1) 南安市人民政府授权南安市能源工贸投资发展集团有限公司（以下简称“甲方”）为南安市南翼高新区智慧医养示范区项目的开发建设实施主体，统筹推进南安市南翼高新区智慧医养示范区项目的投融资、项目建设及招商运营等工作。

(2) 甲方遵循公开、公平、公正的原则，就南安市南翼高新区智慧医养示范区项目“项目包一的工程总承包（含施工图设计、施工），以及项目包二的投融资合作、工程总承包（含施工图设计、施工）及招商运营”进行公开招标，经过法定程序确定\_\_\_\_\_为本项目中标人（即本合同“乙方”）。

(3) 甲方和乙方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签署《投资合作协议》，在项目所在地合资成立项目公司（以下简称“丙方”）。

(4) 甲方、乙方、丙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日共同达成一致并签订《一体化项目合同》（以下简称“本合同”或“合同”）如下：

为此，各方达成如下合同：



## 第一节 合作合同概述

### 1.1 声明与保证

#### 1.1.1 甲方的声明与保证

(1) 甲方具有充分的权利和能力签署、履行《一体化项目合同》。

(2) 本合同一经签订，即对甲方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致甲方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，违反其与第三方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

(3) 如果甲方在本合同第 1.1.1 条款下所作的声明被证明在作出之时在实质方面不属实，乙方有权解除本合同。

#### 1.1.2 乙方的声明与保证

(1) 乙方是依法正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同条款和条件的法人资格、权利和能力。

(2) 签署本合同之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目及场地进行细致而全面的检查、评估，已充分知悉、了解和预见项目的现状和存在或可能存在的所有风险。

(3) 本合同一经签订，即对乙方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致乙方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，违反其与第三方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

(4) 如果乙方在本合同第 1.1.2 条款下所作的声明被证明在作出之时在实质方面不属实，甲方有权解除本合同。

#### 1.1.3 丙方的声明与保证

(1) 丙方是依法正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同条款和条件的法人资格、权利和能力。

(2) 签署本合同之前，丙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目及场地进行细致而全面的检查、评估，已充分知悉、了解和预见项目的现状和存在或可能存在的所有风险。

(3) 本合同一经签订，即对丙方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致丙方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性



## 第二节 引言、定义和解释

### 2.1 引言

#### 2.1.1 签署时间及主要信息

本合同于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日在南安市签订。

项目名称：南安市南翼高新区智慧医养示范区项目。

项目地点：南安市水头镇。

合同价款：建筑安装工程费下浮率(由中标人竞争确定)；

本合同以中文书写。正本一式\_\_份，各方各执\_\_份，每份合同具有同等法律效力。

本合同由各方法定代表人或书面授权的代表在其签名下注明的日期签署。各方愿受本合同的条款与中华人民共和国法律法规约束。

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章后正式生效。

甲方：南安市能源工贸投资发展集团有限公司

地址：

法定代表人：

乙方：

地址：

法定代表人：

丙方：

地址：

法定代表人：



## 2.2 定义

以下定义适用于本合同：

<p>本合同</p>	<p>指由甲方与乙方、丙方签署的合作合同，合作合同全部附件，以及日后可能签署的任何合作合同的补充修改合同和附件，均视为本合同的一部分。</p>
<p>本项目</p>	<p><b>项目名称：</b>南安市南翼高新区智慧医养示范区项目。</p> <p><b>项目建设规模及内容：</b>项目包含 2 个项目包，其中：</p> <p>1.项目包一：南安市总医院水头分院（海都医院迁建项目）县域次中心迁建项目（简称“海都医院迁建项目”或“子项目一”）。规划总床位为 700 床，项目总用地面积为 40019 平方米，总建筑面积为 118590 平方米，其中计容建筑面积 92270 平方米，不计容建筑面积 26320 平方米。建设内容包括 1 栋医疗综合楼、1 栋教学综合楼、1 栋感染楼、1 个污水处理站、1 个液氧站、1 个门卫室、1 层地下室及室外配套工程等。</p> <p>2.项目包二：包含四个子项目，各子项目情况如下：</p> <p>子项目二：配套道路。共 2 条，支一路长度 430m、宽度 18m；支二路长度 326m，宽度 18m，建设内容为道路工程、桥涵工程、管线工程（给排水、电力、电信）、照明工程、交通工程、海绵城市以及绿化工程。</p> <p>子项目三：康养地块（D09-04 地块）项目用地 13341 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 44993 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 36273 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 8720 m<sup>2</sup>。</p> <p>子项目四：人才公寓（D08-04 地块）。项目用地 17940.56 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 58240 m<sup>2</sup>，其中计容面积 43057 m<sup>2</sup>，不计容面积 15183 m<sup>2</sup>。</p> <p>子项目五：农贸市场（D08-01 地块）。项目用地 7217.32 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 26031.17 m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积 21651.96 m<sup>2</sup>（农贸市场 11547.71 m<sup>2</sup>、SOHO 公寓 10104.25 m<sup>2</sup>），不计容建筑面积 4379.21 m<sup>2</sup>。</p> <p>说明：工程建设内容及规模最终以项目业主单位或其指定单位确认的经审查通过的施工图纸为准。</p> <p><b>项目投资规模：</b>项目包一（即子项目一，下同）的总投资概算为 121835.23 万元（含仪器设备采购费用），其中建安工程费用 72167.84 万元，设备购置费 34410.06 万元（含医疗仪器设备购置费 26153.15 万元）</p>

	<p>工程建设其他费用 8047.12 万元，预备费 4010.75 万元，建设期利息 3199.46 万元。项目包二的总投资估算为 87627.83 万元，其中建安工程费用 64499.49 万元，工程建设其他费用 15249.54 万元，预备费 3987.45 万元，建设期利息 3891.35 万元，各子项目的总投资估算详见招标随附的可研报告。</p> <p>说明：工程费用以项目业主单位或其指定单位最终审核确认的工程结算金额为准。</p>
甲方	指南安市能源工贸投资发展集团有限公司。
乙方	指甲方通过公开招标方式选定的社会资本（即乙方），就本合同而言，指____（中标人）_____。
丙方 （即项目公司）	指甲方与乙方为达成项目合作意愿，依据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，在项目所在地共同出资组建的具有法人资格的有限责任公司。
施工总承包单位	指与甲方签署《工程总承包合同》并负责本项目范围内工程建设项目的施工任务的单位，就本合同而言，指乙方中具备相应施工总承包资质的一方，即_____。
设计单位	指与甲方签署《工程总承包合同》并负责工程建设项目施工图设计任务的单位，就本合同而言，指乙方中具备相应工程设计资质的一方，即_____。
项目设施	指与本项目建设和运营管理相关的设施，包括全部构筑物、建筑物、设施、设备等。
项目资产	项目及其附属设施，附属于施工的机械、设备、库存、植被及在建工程等固定资产。
中国	指中华人民共和国。本合同所列明中国仅为本合同目的服务，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
法律	适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章、规范性文件，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章。
法律变更	指在生效日后颁布、修订、废止或重新解释等任何适用法律导致合同各方在本合同项下权利义务发生实质性变化的行为。

标准和规范	指对基本建设中各类工程的勘察、设计、施工、安装、验收、维护等需要协调统一的事项所制定的标准。
政府行为	指项目所在地本级人民政府及其任何上级政府部门的国有化、征收及征用等行为。
批准	指为了使乙方或丙方能够履行其在本合同项下的义务和行使其在本合同项下的权利，乙方或丙方必须或以推进项目良性发展为目的而从政府机关依法获得的为乙方或丙方的投融资、建设及运营所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。
争议解决程序	指本合同第 12.2 条中提及的解决争议的程序。
政府部门	指依照国家法律效力设立的行政实体，负有在职能范围内行使国家权力和义务的国家、省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。
紧急情况	指将会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染等不可预见的或突发的情况。
终止意向通知	指甲方、乙方、丙方按照本合同第 11.2.2 条（1）向对方发出的通知。
终止通知	指甲方、乙方、丙方按照本合同第 11.2.2 条（2）向对方发出的通知。
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。
提前终止日	指本合同提前终止的日期。

## 2.3 解释

本合同中的标题仅为阅读方便所设，不影响条文的解释。以下的约定同样适用于对本合同进行解释，除非其上下文明确显示其不适用。

在本合同中：

- （1）合同或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该合同或文件；
- （2）“元”指人民币单位元；
- （3）条款或附件：指本合同的条款或附件；
- （4）一方、双方、三方、各方：指本合同的一方或双方或三方，各方，并且包括经允许的替代该方的人或该方的受让人；
- （5）除非本合同另有明确约定，“包括”指包括但不限于；除本合同另有明确约定，“以上”“以下”“以内”或“内”均含本数，“超过”“以外”不含本数；



(6) 本合同并不限制或以其他方式影响甲方及其他政府部门行使其法定行政职权。在本合同有效期内，如果本合同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；

(7) 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；

(8) 本合同中的标题不应视为对本合同的当然解释，本合同的各个组成部分都具有同样的法律效力及同等的重要性；

(9) 除非本合同另有明确约定，合同中的“天”指“日历日”，合同中按天计算的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为 24:00 时。



## 第三节 项目的范围和期限

### 3.1 项目的合作范围

在合作期内，协议各方的合作范围包括项目包一的工程总承包（含施工图设计、施工），以及项目包二的投融资合作、工程总承包（含施工图设计、施工）及招商运营，主要合作内容具体如下：

#### 3.1.1 甲方负责的工作内容

(1) 牵头负责实施子项目一、二、三各项前期工作和配套服务，包括但不限于子项目一、二、三的各项行政许可办理、监理、检测、环境评估、勘察、设计（不含施工图设计）、预算审核等项目前期工作；

(2) 组织子项目一、二、三监理招标工作，确定监理单位；组织检测/监测单位选定工作（相关规定属于建设单位委托的部分检测/监测内容），确定检测/监测单位；

(3) 负责依法取得子项目二、三项目用地，并负责办理相关手续；

(4) 协助乙方依约、及时取得子项目一、二、三工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续。

(5) 按相关合同的约定，与乙方合资成立项目公司（即丙方），并以丙方作为合作平台共同参与子项目四、五的建设投资及经营管理；对丙方在子项目四、五的整体策划、各项前期报批手续、项目建设管理、运营管理工作进行督促管理。

(6) 对乙方、丙方履约情况实施管理与监督，有权对乙方、丙方的履约全过程进行抽查、检查、了解、监督等，包括但不限于相关单位人员构成及变更、承建单位的选择和专业分包商和材料设备供应商的选择、本合同的签订和管理、工程的质量、安全、进度、资金使用、竣工验收、项目接收、项目结算编制、缺陷责任期内的维修等方面；

(7) 协调组织子项目一、二、三管理团队、项目设计、监理单位控制工程建设的规模、标准和投资，对工程设计变更进行审核认定；

(8) 组织子项目一、二、三的工程竣工验收，完成其结算审定工作；

(9) 对乙方在各项前期报批手续、项目建设管理等协助工作进行监督管理；

(10) 根据相关规定及合同约定，应由甲方承担的其他工作内容。

#### 3.1.2 乙方负责的工作内容

(1) 按相关合同的约定，与甲方合资成立项目公司（即丙方），履行出资义务并按照相关合同约定路径提供支持资金，乙方提供资金的时间、金额及期限应能满足甲方



及项目投资的资金需求；

(2) 协助甲方办理工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；

(3) 负责完成本合同约定的乙方资质范围内的全部建设内容的工程总承包工作，确保项目进度、质量、安全与文明施工符合相应标准和规范要求，承担与此有关的相应风险和责任；

(4) 严格按照合同约定及时支付工程费用和务工人员工资，承担所建工程的维稳、信访责任；

(5) 按照相应行业行政主管部门规定的工程竣工验收办法及程序，执行国家相关现行工程施工质量验收规范的合格标准，协助甲方、相关行业主管部门组织项目竣工验收工作；

(6) 项目竣工验收合格、具备正常使用条件后，书面告知甲方及相关行业主管部门，及时投入使用；

(7) 负责编制工程结算、及时报送工程结算报审资料；

(8) 合作期内，乙方应配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作；

(9) 根据相关规定及合同约定，应由乙方承担的其他工作内容。

### 3.1.3 丙方负责的工作内容

(1) 丙方应在合作期内，为甲方在本项目范围内甲方自行投资项目的整体开发经营上持续提供必要的资金支持，确保项目资金及时足额到位，并按规定进行项目财务核算和资金管理；

(2) 协助甲方统筹推进本项目的整体规划、业态布局及定位、投融资、项目建设及运营管理等工作，并作为合作开发平台共同谋划、参与子项目四、五的建设投资及经营管理。

(3) 负责子项目四、五的用地取得、建设资金筹措、项目建设和经营管理等工作，履行作为项目业主的法定义务，以丙方作为项目业主就子项目四、五进行企业投资备案立项，由丙方按市场化原则自主开发建设，并负责办理相关用地手续；

(4) 负责子项目四、五的行政许可办理、项目勘察设计（不含施工图设计）、监理、检测、环境评估、预算审核等项目前期工作；组织子项目四、五监理招标工作，确定监理单位；组织检测/监测单位选定工作（相关规定属于建设单位委托的部分检测/监测内容），确定检测/监测单位；

(5) 与乙方签订子项目四、五工程总承包合同，协助乙方依约、及时取得子项目四、五的工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；

(6) 对乙方履约情况实施管理与监督，有权对乙方的履约全过程进行抽查、检查、了解、监督等，包括但不限于相关单位人员构成及变更、承建单位的选择和专业分包商和材料设备供应商的选择、本合同的签订和管理、工程的质量、安全、进度、资金到位与使用、竣工验收、项目接收、项目结算编制、缺陷责任期内的维修等方面；

(7) 合作期内，丙方应配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作；

(8) 组织子项目四、五的工程竣工验收，完成其结算审定工作；

(9) 根据相关规定及合同约定，应由丙方承担的其他工作内容。

### 3.2 项目的合作期限

#### 3.2.1 合作期限

(一) 子项目一合作期限。自本合同签订之日起算至项目建设期结束之日止，其中子项目一的建设期为2年，自总监理工程师下达首个开工令之日起至2年后该自然日的前一日止。

(二) 子项目二合作期限。自本合同签订之日起算至项目建设期结束之日止，其中子项目二的建设期为2年，自总监理工程师下达首个开工令之日起至2年后该自然日的前一日止。

(三) 子项目三合作期限。自本合同签订之日起算至运营期结束之日止，其中：

1.建设期：2年，自总监理工程师下达首个开工令之日起至2年后该自然日的前一日止。

2.运营期：3年，自子项目三竣工验收合格之日次日起算至3年后该自然日的前一日止。

(四) 子项目四、五合作期限。自本合同签订之日起算至投资合作期结束之日止，其中：

1.建设期：子项目四、五的建设时序及建设工期以项目业主单位确定的为准。

2.投资合作期：《投资合作协议》签订之日起至投融资合作事项结束之日止。

#### 3.2.2 导致项目合作期限结束的情形

(1) 项目合作目的无法实现，按合同约定提前终止合作

(2) 项目合作期限届满。

(3) 合同约定的其他情形。



## 第四节 项目资金来源

### 4.1 项目资金筹措

4.1.1 子项目一建设资金由项目业主单位筹集；子项目二、三由甲方负责投资，由其通过多渠道方式筹集项目建设资金；子项目四、五由丙方负责投资，由其通过多渠道方式筹集项目建设资金。

4.1.2 丙方应在子项目三的合作期内为甲方在本项目范围内甲方自行投资项目的整体开发经营上持续提供必要的资金支持（不用于子项目一建设投资），支持资金的累计金额不超过人民币壹亿伍仟万元整（¥150,000,000.00 元，累计金额不含甲方已退还的金额），资金需求时间、金额以甲方确认为准，单笔资金支持的期限不少于 3 年。支持资金须在甲方要求的期限内将支持资金及时足额支付至甲方指定账户（须能满足甲方的资金需求）；若不能及时足额汇达，甲方有权不予退还之前已提供的部分或全部支持资金以督促丙方履约，若丙方始终无法履约，甲方可以视乙方和丙方违约提前终止项目合同。甲方仅使用企业自身经营收入支付丙方提供的支持资金及合理收益。

### 4.2 财务管理的一般要求

4.2.1 丙方应建立健全财务管理制度，完善内部经营责任制，严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况和经营成果，依法缴纳税费，并接受有关机关的检查监督，确保甲方权益不受侵犯。

4.2.2 丙方应对自己的经营活动负责，并按有关法律法规的规定编制财务报表。

4.2.3 丙方应按甲方的要求提交专项报告以及关于丙方财务状况的信息资料。



## 第五节 项目用地和项目资产

### 5.1 项目用地

5.1.1 子项目一的项目用地由项目业主单位依法取得后提供给甲方实施。子项目二、子项目三的项目用地由甲方依法通过划拨或出让等方式取得，并承担相应的土地成本；若在子项目一竣工验收合格之日后的三年内，甲方仍未能依法提供子项目二或子项目三项目用地，则甲方或乙方均有权提出终止子项目二或子项目三的合作，另一方均不得有异议或要求任何补偿。

5.1.2 子项目四、子项目五的项目用地由丙方依法通过竞拍等方式取得，并承担相应的土地成本，届时项目业主由甲方变更为丙方；子项目四、子项目五的项目用地进行竞拍出让时，丙方应进行有效举牌应价参与竞拍，若因乙方原因导致丙方未能履约，致使丙方未进行有效举牌应价参与竞拍，甲方有权不予退还丙方已提供的资金支持全部金额。若在子项目三的合作期内，非乙方原因导致丙方未能如约竞拍到子项目四或子项目五的项目用地，则在子项目三合作期满后，乙方有权提出项目公司进行清算以退出合作。

### 5.2 土地使用的限制

5.2.1 未经甲方正式书面同意，乙方或丙方不得将子项目一、二、三的用地用于除合同约定之外的任何用途。

5.2.2 如因乙方或丙方违反合同约定或相关法律文件的要求使用土地给甲方、公共利益或第三人造成损害，乙方或丙方应当赔偿因此造成的损失。

### 5.3 项目资产

子项目一、二、三的所有不动产权的所有权均归项目建设单位所有；子项目四、五的所有不动产权的所有权归丙方所有。



## 第六节 项目的建设及运营

### 6.1 建设要求

6.1.1 本项目应当严格按照项目设计文件的要求进行建设，严格遵守建筑法、环境保护法、产品质量法等相关法律法规的规定以及国家、地方及行业强制性标准的要求。乙方应在甲方要求的期限内与甲方就子项目一、二、三签订《工程总承包合同》，总承包单位不得转包且不得非法分包，工程总承包相关约定详见招标文件随附的《工程总承包合同》；乙方应在丙方要求的期限内与丙方就子项目四、五签订《工程总承包合同》，总承包单位不得转包且不得非法分包，工程总承包相关约定详见招标文件随附的《工程总承包合同》。

6.1.2 本项目中建筑安装工程费下浮率为(由中标人竞争确定)。施工图设计费：按《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）标准收费的60%计取设计费，施工图设计占总设计费的55%，各项计费系数按标准取值，以经审定的施工图预算作为计费基数，各项计费系数按标准取值。

6.1.3 建设期间，甲方或丙方有权对项目所涉工程、乙方及其他相关单位进行监督管理，包括但不限于：

(1) 有权检查工程进度及工程质量履行情况。

(2) 发现因乙方原因导致的工程质量缺陷，有权要求乙方整改，直至符合标准，由此造成建设进度延误的，延误期限和造成的损失由乙方承担。

(3) 有权委托第三方机构对乙方的建设费用进行审核。政府审计机构依法对本项目进行审计的，乙方应给予必要的配合。

(4) 对项目建设的监督和检查，系甲方或丙方的权利而非义务，不视为甲方或丙方放弃其在合同项下的任何索赔或请求权利，或承担、分担任何责任，也不能免除或减轻乙方在本合同项下的任何义务。

6.1.4 本项目涉及的土石方工程或场地平整工程，乙方应严格按照甲方确认的施工图纸及标高进行施工，涉及的剩余沙石资源、砂石资源应按最新的法律法规等相关规定执行。

6.1.5 丙方可结合用地规划指标要求依法调整子项目四、五的建设内容及规模、项目投资规模，但须合理管控项目投资成本，以保障项目整体的投资收益。

6.1.6 其他与项目建设相关的、本合同未尽事宜由甲方或丙方与乙方在工程总承包

合同中具体约定。

## 6.2 子项目三的招商运营

6.2.1 丙方应负责子项目三的日常物业管理及商业空间的招商运营工作，乙方应根据甲方要求委派专业团队入驻，提升项目的运营产出效益，为甲方的经营收益提供保障。

6.2.2 项目的物业管理收入归丙方享有（按相关规定收费标准进行收取），其余各项收入归甲方享有，项目的招商运营成本（含物业管理成本）由丙方承担。

6.2.3 运营期间 3 年内，乙方及丙方应对甲方的经营收入提供保障，应确保甲方在每个运营年度子项目三商业空间的会计账面收入 $\geq 45$  元/m<sup>2</sup>·月 $\times 12 \times$ 商业空间建筑面积（单价具体以甲方委托第三方评估确定的金额为准，但不低于 45 元/m<sup>2</sup>·月；具体可招商运营的商业空间以甲方确定的为准），若达不到最低收入，则乙方应补足，甲方有权直接从应退还给丙方的支持资金中直接扣减。若达不到最低收入要求的 60%（含乙方补足的部分），则甲方有权终止项目合作并不予退还所有未退还得支持资金本金并不予计取合理收益。

6.2.4 甲方可对丙方的日常物业管理情况进行满意度调查，若满意度调查低于 80%，则甲方有权提出更换物业管理公司，物业管理服务收入归更换后的物业管理公司享有。

## 6.3 人才公寓、农贸市场招商运营

6.3.1 丙方应负责子项目四、子项目五的日常管理及招商运营工作，乙方应根据甲方要求委派专业团队入驻，提升项目的运营产出效益，为丙方的经营收益提供保障。

6.3.2 项目各项经营收入归丙方享有，经营利润优先用于项目滚动再投资或偿还丙方的融资本息，其次在丙方弥补亏损和提取公积金后所余税后利润由丙方股东按实缴出资比例进行分红，项目的招商运营、物业管理等各项成本均由丙方承担。



## 第七节 回报机制

### 7.1 甲方的投资回报

甲方通过获得子项目三的经营收入及子项目四、五的经营利润分红回收项目建设投资成本、平衡各项运营成本支出并获得合理的投资回报。

### 7.2 乙方的投资回报

乙方通过与甲方合资成立项目公司以实现其合理投资收益。项目公司在偿还融资本息（若有）、弥补亏损和提取法定公积金后所余税后利润，由甲方与乙方按实缴出资比例进行分配。

### 7.3 丙方的投资回报

7.3.1 丙方通过获得甲方支付的合理收益，以及子项目四、五的经营利润分红获得回报。

7.3.2 甲方在丙方提供的每笔支持资金资金占用期满后30个日历日内退还丙方支持资金本金并支付合理收益，计算时间以资金占用时间为准，不计复利，即对应的合理收益金额=该笔支持资金金额×3.85%×该笔支持资金实际占用时间/365，“该笔支持资金实际占用时间”指该笔支持资金本金实际汇达甲方指定账户之日（不含当日）至期满之日（含当日）期间的累计天数。

7.3.3 丙方因乙方原因导致支持资金无法收回的，乙方不得就丙方因乙方原因无法收回部分的资金继续向丙方主张权利（包括但不限于要求丙方归还相关资金等）

### 7.4 税收约定

甲方支付给丙方的资金支持本金及合理收益均为含税价，丙方应按款项性质及其所适用税种承担应缴纳的税费。



## 第八节 不可抗力

### 8.1 不可抗力的定义和种类

#### 8.1.1 不可抗力的定义

合同所称的不可抗力，是指合同一方无法预见、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；符合条件的传染病突然传播以及各方不能合理预见和控制的任何其他情形。

#### 8.1.2 不可抗力的分类

不可抗力事件分为政治不可抗力和自然不可抗力。

(1) 战争、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；

(2) 核反应、辐射、放射性污染、空中飞行物体坠落；

(3) 非任何一方责任造成的爆炸、火灾、水灾；

(4) 罢工、暴乱、骚乱，但纯属乙方或丙方原因所致者除外；

(5) 地震、海啸、台风等无法预见，并无法采取防范措施的自然灾害或自然力的破坏作用，包括烈度 7 级以上地震、风力 12 级（含 12 级）以上台风、持续降雨 24 小时且日降雨量达到 100 毫米的暴雨，按气象、地震部门公布为准，以及县市级以上政府公告不允许施工的日期。

(6) 政府因社会公共利益需要对项目实行征收或征用。

(7) 根据届时最高人民法院的指导意见、司法解释的规定或其他适用法律规定构成不可抗力的“疫情”情形。

(8) 因政府政策变化、决策等客观原因导致合同无法继续履行的。

### 8.2 适用于乙方或丙方的例外情况

乙方或丙方无权将下述情况视作不可抗力事件而终止履行本合同或不完全履行本合同项下义务：

(1) 乙方或丙方的承包商，或其他与乙方或丙方建立合同关系的第三方在履行合同方面发生延误和/或其他违约行为；

(2) 项目设施的故障或正常磨损。



### 8.3 通知

声称受到不可抗力影响的一方应在知道不可抗力和不可抗力影响消除后十（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、可能导致的后果以及采取减少项目损失的积极措施，并根据对方要求提供证明。

### 8.4 损失承担原则

发生不可抗力时，相应损失应先由保险予以赔偿，不足部分由各方应按照以下原则各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

（1）永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由该项目建设单位和施工总承包单位各承担一半；

（2）施工总承包单位施工设备的损坏由施工总承包单位承担；

（3）甲方、乙方、丙方承担各自人员伤亡和财产的损失；

（4）因不可抗力影响施工总承包单位履行合同约定义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致施工总承包单位停工的费用损失由甲方和施工总承包单位合理分担；

### 8.5 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。各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本合同项下的义务。

### 8.6 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一百八十（180）个日历日以上时，合同各方应协商决定继续履行本合同的条件或者终止本合同。



## 第九节 甲方的监督和介入

### 9.1 甲方的监督权

在项目从建设到使用的各个实施阶段，为了能够更好地了解项目进展、确保项目能够按照合同约定履行，甲方会按法律法规及本合同约定行使监督权利（包括但不限于项目实施期间的知情权、进场检查和测试、对承包商和分包商选择的监管等）。甲方的监督权须在不影响项目正常实施的前提下行使。

### 9.2 甲方的介入权

9.2.1 除了上述的一般监督权，甲方会在特定情形下（如紧急情况发生或者乙方或丙方违约）直接介入项目实施的权利。甲方的介入权通常在发生短期严重的问题且该问题需要被快速解决、而甲方在解决该问题上更有优势和便利的情形。若甲方违反约定介入管理，导致项目损失的，甲方应承担违约赔偿责任。

#### （1）乙方或丙方未违约情况下的介入

存在如下情形时，甲方拥有介入的权利：

- ①存在危及人身健康或安全、财产安全或环境安全的风险；
- ②介入项目以解除或行使甲方的法定责任；
- ③发生紧急情况，且甲方合理认为该紧急情况将会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染，并且会影响项目的正常实施；

发生甲方介入情形时，甲方在介入项目之前通知乙方或丙方及其股东介入计划和介入程度。该介入产生的法律后果有：

①在甲方介入的范围内，导致乙方或丙方本合同项下义务或工作无法履行，这些义务将被豁免；

②因甲方介入引发的所有额外费用均由甲方承担；

#### （2）乙方或丙方违约情况下的介入

当乙方或丙方发生违约情况，甲方书面通知并给乙方或丙方一定期限进行补救，若乙方或丙方在约定期限仍无法补救，甲方可行使介入权。该介入产生的法律后果有：

①甲方或甲方指定第三方将代乙方或丙方履行其违约所涉及的义务，任何因甲方介入产生的额外费用均由乙方或丙方承担；

②如果甲方介入仍然无法补救乙方或丙方的违约，甲方仍有权根据提前终止机制终止本合同。



## 第十节 违约处理

甲方、乙方、丙方未履行本合同约定义务的，应承担相应违约责任，包括停止侵害、消除影响、支付违约金、赔偿损失以及解除合作合同等。除本合同已有约定外，合同各方的违约及责任承担按以下约定执行：

### 10.1 甲方违约及责任承担

10.1.1 非因乙丙方导致甲方未能按合同约定及时足额向丙方支付支持资金本金及合理收益的，乙方有权向甲方发出书面通知要求其履行义务。若甲方在催告通知收到后的三十（30）个日历日内仍未能履约的，则甲方除应支付当期未付的款项外，自第三十一（31）个日历日（含第31日）起每日按照当期未付金额的万分之二（0.02%）向丙方支付违约金【不再计取其他补偿费用（如计取利息或收益等）】。若甲方在催告通知收到后的九十（90）个日历日内仍未能履约的，丙方有权要求甲方给予合理赔偿，若甲方给予的合理赔偿无法弥补丙方因此造成的损失，则丙方有权提前终止本合同。

10.1.2 甲方违反本合同约定的其他主要义务，乙方或丙方有权向甲方发出书面通知要求其履行义务，甲方未在收到通知之日起九十（90）个日历日内或约定的期限内未予以改正的，乙方或丙方有权向甲方要求支付违约金以弥补因此造成的损失（本合同中另有约定的从其约定）。

### 10.2 乙方或丙方违约及责任承担

（1）丙方若不能按甲方的资金需求及时足额向甲方提供资金支持，甲方将向丙方发出书面通知要求其履行义务，丙方在收到催告通知书三十（30）个日历日内或约定的期限内未予以履行义务的，自第三十一（31）个日历日（含第31日）起，乙方或丙方应按照每日未足额到位的资金的万分之二（0.02%）向甲方支付违约金；丙方未在甲方发出书面催告通知之日起九十（90）个日历日予以全面履行义务的，甲方有权不予退还或返还丙方之前已提供的部分或全部支持资金，或有权要求乙方或丙方给予合理补偿，若乙方或丙方给予的合理补偿无法弥补甲方因此造成的损失，则甲方有权与乙方、丙方提前终止本合同，乙方、丙方应向甲方支付违约金500万元并赔偿甲方损失。

（2）乙方或丙方违反本合同约定的其他主要义务，甲方有权向乙方或丙方发出书面通知要求其履行义务，乙方或丙方未在收到通知之日起九十（90）个日历日内或约定

的期限内未予以改正的，甲方有权要求乙方或丙方给予合理补偿，若乙方或丙方给予的合理补偿无法弥补甲方因此造成的损失，则甲方有权与乙方、丙方提前终止合作，解除本合同，乙方、丙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

上述违约金、赔偿金甲方有权在通知乙方或丙方后从应支付给乙方或丙方的款项中扣减，不足以赔偿给甲方造成损失的，甲方仍有权向乙方及丙方进行追偿，乙方、丙方应当在合同终止后 5 日内付清违约金、赔偿金。违约金及赔偿金的支付并不代表免除乙方或丙方按照合同所应承担的责任和义务，乙方或丙方应按时完成违约事项的整改工作，以避免受到再一次或进一步的违约处理。

### 10.3 违约行为处理

(1) 合同任何一方违约后，对方应书面告知违约方发生的违约事实与理由，并有权责令违约方在收到书面通知之日起约定的期限内改正。

(2) 被告知违约的一方收到违约告知书后，有权在改正期内对对方的告知提出异议，或者在改正期限内予以改正，不能按期改正或改正未达到约定条件的，立即告知对方事实与理由。

(3) 违约告知方接到告知异议书后有权重新核实情况，并将结果通报告知异议人；违约告知方在收到告知异议书之日起约定期限内未告知核实结果的，视为违约告知异议成立。

(4) 违约方未在被告知的改正期内改正违约行为的，告知方有权依据本合同的约定，要求违约方承担违约责任，并且继续履行本合同；或者依据本合同约定向对方发出终止通知或与对方签订终止合同，并按照本合同约定处理其他事宜。

(5) 虽有上述改正期及异议约定，若被确定违约，违约方仍应按上条约定和/或本合同其他约定承担改正期和异议期的违约责任。

### 10.4 应急预案和临时接管预案

10.4.1 合作期内，如乙方或丙方出现以下违约行为，甲方有权实施临时接管：

- (1) 因管理不善，发生较大质量、生产安全事故的；
- (2) 严重影响到社会公共利益和安全的；
- (3) 法律法规禁止的其他行为。

临时接管项目所产生的一切费用，将根据本合同约定，由违约方单独承担或由各责任方分担。



## 10.5 不减免和影响的事项

10.4.1 违约方对违约责任的承担并不能减免其在本合同下的其他任何义务。

10.4.2 各方获得上述违约赔偿的权利不影响其在本合同项下的终止权。

## 10.6 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。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。受损害的一方有权从另一方获得因试图减轻或减少损失而发生的相应费用。

## 10.7 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，该部分损失应由受损害方承担的，可在赔偿的金额中扣除该部分损失。



## 第十一节 提前终止及终止后处理机制

### 11.1 提前终止的事由

有下列情形之一的，本合同可予以提前终止：

- (1) 发生不可抗力事件，导致本合同不能继续履行；
- (2) 发生法律变更，导致本合同不能继续履行；
- (3) 甲方或乙方或丙方其中一方严重违约，导致合同目的无法实现或守约方根据合同和法律约定解除（终止）本合同；
- (4) 各方协商一致；
- (5) 项目因社会公共利益需要被依法征收；
- (6) 法律规定或本合同约定的其他事由。

### 11.2 提前终止程序

#### 11.2.1 不得擅自提前终止或解除

除法律规定或本合同另有约定外，非经对方同意，任何一方不得擅自提前终止或解除本合同。

#### 11.2.2 提前终止程序

##### (1) 终止意向通知

在终止意向通知发出之后，各方应在三十（30）天内协商避免本合同终止的措施。如果甲乙丙三方就将要采取的措施达成一致意见，或者甲方或乙方或丙方（视情况而定）在相应的协商期或各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。

##### (2) 终止通知

在协商期届满之时，如果各方未达成一致，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就此发出终止通知，本合同在终止通知送达对方之日终止。

### 11.3 终止后的补偿或赔偿

11.3.1 因甲方违反本合同约定而导致乙方或丙方提出终止合同的，甲方应在丙方要求的期限内一次性向丙方支付所有未支付的支持资金及应计取的合理收益。



11.3.2 因乙方或丙方违反本合同约定而导致甲方提出终止合同的，甲方有权向乙方或丙方追索因此给甲方造成的损失，且不计付丙方提供支持资金的合理收益，损失将在乙方和丙方提供的支持资金中直接扣减，若有剩余支持资金甲方将在约定时间内支付予丙方。

11.3.3 甲方将在本合同提前终止之日无条件、无偿接管项目与相关资料等，有权无偿使用或许可与项目建设有关的第三人无偿使用与项目有关的知识产权，继续组织投资建设或运营。**本合同终止后，甲方有权一并终止甲方与乙方签订的其他协议/合同（包括但不限于本项目相关的工程总承包合同等）。**

#### 11.3.4 合同及协商一致终止

在合作期内，由各方协商一致可提前终止本合同，此种情形下的终止及对应终止补偿的计算问题等，由各方届时协商解决。

### 11.4 提前终止不影响采取补救措施

任何一方行使终止本合同的权利并不排除该方采取本合同或法律赋予的任何其他补救措施。



## 第十二节 适用法律及争议解决

### 12.1 适用法律

本合同适用中国法律。

### 12.2 争议解决

#### 12.2.1 协商

因解释或履行本合同过程中产生的任何争议由各方进行协商解决。

#### 12.2.2 争议解决

若协商不成，将通过项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。乙方或丙方违约，甲方的直接损失、预期利益损失、为主张权利而支付的实现债权的费用等均由乙方或丙方承担，实现债权的费用包括但不限于律师代理费、差旅费、案件受理费、保全费、保全保险费、鉴定费、评估费、公证费、公告费等费用。

#### 12.2.3 争议解决期间的继续履行

在争议提交解决期间，各方应继续履行其在本合同项下的各项义务并继续享有其在本合同项下的所有权利，而不影响以后根据上述裁决进行最终调整。

#### 12.2.4 继续有效

本节约定的争议解决条款在本合同终止后继续有效。



### 第十三节 其他

本合同项下的通知或法院的文书，通过专人递交、快递、邮寄、传真或电子邮件送达下述地址，均视为送达。通过电子邮件及其他电子方式送达时，发出之日即视为有效送达；通过快递等方式送达时，对方签收之日或者发出后第三日视为有效送达（以两者较前一个日前为准）；对方拒收或退回的，视为签收。如任何一方变更前述地址，该方应在变更后3日内书面通知对方，否则，该方将自行承担由此产生的不利后果。

甲方：南安市能源工贸投资发展集团有限公司

地址：

邮编：

收件人：

传真：

电子邮箱：

乙方：

地址：

邮编：

收件人：

传真：

电子邮箱：

丙方：

地址：

邮编：

收件人：

传真：

电子邮箱：



## 第十四节 [签署页]

本合同由以下各方在中华人民共和国福建省泉州市南安市共同签署，以兹证明。

甲方（盖章）：南安市能源工贸投资发展集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

丙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

