

泉港区滨海后龙乡村振兴项目

招标编号：

招 标 文 件

（第五册）

建设运营一体化项目合同

招标人：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司

招标代理机构：福建中信达工程项目管理有限公司

二〇二五年一月

泉港区滨海后龙乡村振兴项目

建设运营一体化项目合同

甲方：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司

乙方：_____（中标人）

丙方：_____（项目公司）

签署时间：____年__月__日

目 录

前 言	1
第一节 项目合同概述	2
1.1 协议主体	2
1.2 协议主要内容和条款	2
1.3 法律适用	2
1.4 本合同的组成和解释顺序	2
第二节 引言、定义和解释	3
2.1 引言	3
2.2 定义	4
2.3 解释	6
第三节 项目的范围和期限	8
3.1 项目的合作范围	8
3.2 项目的合作期限	9
3.3 合作期限的结束	10
3.4 合作期限结束移交	10
第四节 前提条件	11
4.1 本合同的前提条件	11
4.2 前提条件豁免	11
4.3 未满足前提条件的后果	11
第五节 项目建设资金来源和管理	12
5.1 项目资金筹措	12
5.2 资金管理	12
第六节 项目用地和项目资产	13
6.1 项目用地	13
6.2 土地使用的限制	13
6.3 项目资产	13
第七节 项目的建设	14
7.1 前期工作	14
7.2 建设要求	14
第八节 项目的运营和维护	16
8.1 运营起始	16
8.2 运营维护服务内容	16
8.3 运营维护服务要求	16
8.4 运营收入及支出	17
8.5 运营维护记录	17
8.6 运营期绩效考核	17
第九节 收益分配与绩效管理方案	19
9.1 运营管理费的支付	19
9.2 税收约定	19
第十节 履约担保	20
10.1 建设期履约担保	20
10.2 恢复建设期履约担保的数额	20
10.3 运营期履约保函	21
10.4 恢复运营期履约保函的数额	21
第十一节 不可抗力	22

11.1	不可抗力的定义和种类	22
11.2	适用于乙方的例外情况	22
11.3	适用于丙方的例外情况	23
11.4	通知	23
11.5	损失承担原则	23
11.6	减少损失的责任和协商	23
11.7	不可抗力造成的终止	23
第十二节	甲方的监督和介入	25
12.1	甲方的监督权	25
12.2	甲方的介入权	25
第十三节	违约处理	26
13.1	甲方违约及责任承担	26
13.2	乙方或丙方违约及责任承担	26
13.3	违约行为处理	28
13.4	应急预案和临时接管预案	29
13.5	不减免和影响的事项	29
13.6	减轻损失的措施	29
13.7	部分由于受损害方造成的损失	29
第十四节	提前终止及终止后处理机制	30
14.1	提前终止的事由	30
14.2	终止意向通知和终止通知	31
14.3	终止的一般后果	32
14.4	终止后的补偿	32
14.5	提前终止不影响采取补救措施	32
第十五节	适用法律及争议解决	33
15.1	适用法律	33
15.2	争议解决	33
第十六节	其他	34
第十七节	[签署页]	35
第十八节	协议附件	36
附件一	：日常运营绩效考核工作方案	37
一、	总则	37
二、	评价主体	37
三、	评价对象	37
四、	总体绩效目标	37
五、	绩效考核程序	37
六、	运营期绩效考核	38

前 言

(1) 泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司（以下称“甲方”）为本项目招标人及《建设运营一体化项目合同》签约主体。

(2) 甲方于 2024 年____月____日至 2024 年____月____日遵循公开、公平、公正和公共利益优先的原则，对本项目进行公开招标。经过法定程序，确定_____为中标人（以下简称“乙方”）。

(3) 甲方和乙方于 2024 年____月____日签订《建设运营一体化项目合同》（以下简称“本合同”或“协议”），以约定乙方具有的相关权利和义务；

(4) 丙方为泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司与乙方在项目所在地合资成立的项目公司（以下简称“丙方”）（乙方为独立投标人形式中标的，则由乙方负责与承担参股出资任务并与招标人合资成立项目公司；乙方为联合体投标的，则由联合体协议书中载明的单位负责与承担的参股出资任务并与招标人合资成立项目公司），甲方与丙方正式签署本项目《建设运营一体化项目合同》，以约定丙方具有的相关权利和义务。

为此，各方达成如下协议：

第一节 项目合同概述

1.1 协议主体

- (1) 甲方：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司；
- (2) 乙方： (中标人) ；
- (3) 丙方： (项目公司) ；

1.2 协议主要内容和条款

引言、定义和解释，项目的范围和期限，前提条件，项目的建设资金来源，项目用地和项目资产，项目的建设，回报机制，履约担保，不可抗力，甲方的监督和介入，违约处理，提前终止及终止后处理机制，适用法律及争议解决，其他，协议附件等。

1.3 法律适用

本合同条款的分析和解释均以中华人民共和国现行法律法规作为适用依据。

1.4 本合同的组成和解释顺序

1.4.1 构成本合同的文件应是相互说明和相互补充的，如果本合同文件之间出现歧义、矛盾或明显错误时，其优先解释顺序如下：

- (1) 本合同及其附件；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件；
- (4) 投标函及其附录；
- (5) 投标文件；
- (6) 现行标准、规范及有关技术文件；
- (7) 经审查或审核通过的施工图及批准后的变更设计；
- (8) 包括但不限于施工图预算书和经甲方确认的工程结算书；
- (9) 甲乙丙三方有关工程的承诺书及其他按约定应作为本合同组成部分的附件。

上述各项协议文件包括协议当事人就该项协议文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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 2024 年__月__日在泉港区签订。

项目名称：泉港区滨海后龙乡村振兴项目。

项目地点：泉港区。

协议价款：详见协议具体条款。

本合同以中文书写。正本一式壹拾贰份，各方各执肆份，每份协议具有同等法律效力。

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且第四节约定的前提条件达成后正式生效。

甲方：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司

地址：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

丙方：

地址：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

2.2 定义

以下定义适用于本合同：

本合同	指由甲方与乙方及丙方签署的项目合同，项目合同全部附件、以及日后可能签署的任何项目合同的补充修改协议和附件，均视为本合同的一部分。
本项目	<p>项目名称：泉港区滨海后龙乡村振兴项目（以下简称“本项目”或“项目”）。</p> <p>项目建设规模及内容：项目包含改造和新建两部分，其中改造部分用地面积约4万平方米，改造建筑栋数约69栋，改造建筑面积约3万平方米，主要为功能改造、立面改造、设施改造；新建部分用地面积约1.3万平方米，新建建筑约5栋，新建建筑面积约3万平方米，主要建设内容为古街改造、配套服务设施等；项目建设规模最终以招标人确认的经审查通过的施工图纸为准。</p> <p>项目投资规模：项目总投资约为14500万元，其中建安费用约9500万元，工程费用最终结算价以评审部门审核确定结算价款为准。</p>
甲方	指泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司。
乙方	<p>指甲方通过公开招标方式选定的中标人，就本合同而言，指（中标人全体成员）。</p> <p>若乙方为联合体中标，则联合体牵头人应牵头负责项目实施的各项工 作并承担全部责任，联合体各方应就本项目向甲方承担一切连带责任。</p> <p>联合体具体分工详见本合同附件乙方联合体协议书。</p>
丙方	指甲方为运营本项目，与参股出资单位依据《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。
参股出资单位	若乙方为联合体形式中标的，指其联合体协议书中载明与泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司签署《股东协议》并负责参股丙方及运营管理的单位，就本合同而言，即（中标人联合体协议书中载明负责与甲方指定代表合资成立项目公司的成员）；若乙方为独立投标人形式中标的，指乙方。为确保责任主体明确，无论乙方是否为独立投标人形式中标的，对与甲方指定代表合资成立项目公司的成员均统称“参股出资单位”。

工程总承包单位	若乙方为联合体形式中标的，指其联合体协议书中载明与甲方签署《工程总承包协议》并负责本项目工程总承包任务的单位，就本合同而言，指乙方中具备相应工程总承包资质的一方，即中标人联合体协议书中载明负责工程总承包施工任务的成员；若乙方为独立投标人形式中标的，指乙方。
项目法人	泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司作为本项目的项目法人，由项目法人负责项目的投资、融资、招标、监管和移交等工作，并与中标方签订《建设运营一体化项目合同》及《工程总承包合同》等，与参股出资单位签订《运营合同》及《股东协议》等，执行项目监管和运营期满移交等相关工作。
询价小组	指由甲方牵头组建的负责完成本项目有关材料价格询价工作的组织。
合作期	本项目合作期包含建设期和运营期，其中建设期 2 年（自总监理工程师发出开工令之日起至项目竣工验收合格之日止，运营期 20 年（自项目竣工验收合格次日起至第二十（20）年后该自然日的前一天止）。建设期延长/缩短，运营期保持不变，项目合作期相应的延长/缩短。
项目设施	指与本项目建设和运营维护管理相关的设施，包括全部构筑物、建筑物、设施、设备、数据平台、系统等。
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。
项目实际投资	指在项目建设期内扣除甲方土地费用和上级政策性补助资金后甲方为项目实际支出的全部金额。
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	适用于协议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协议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目的而从政府机关依法获得的为乙方或丙方的建设及运营所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。
建设期履约担保	指工程总承包单位按照第 10.1 条的约定提供的、为担保本项目相关协议项下的建设等义务的担保函。
运营履约担保	指参股出资单位按照第 10.3 条的约定提供的、为担保本项目相关协议项下的运营等义务的担保函。
建设期	建设期 2 年（自总监理工程师发出开工令之日起至项目竣工验收合格之日止）。
运营期	运营期 20 年（自项目竣工验收合格次日起至第二十（20）年后该自然日的前一天止）。
争议解决程序	指本合同第 15.2 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。
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）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；
- （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或各方，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。

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，甲方与乙方、丙方的合作范围包括本项目的建设及运营维护管理。

甲方拥有项目相关土地及相关不动产的所有权、使用权，本项目建设相关的政府补贴、政策奖励归甲方所有；项目监理、造价咨询等与工程建设有关的均由甲方依法选定并负责管理，项目预算均由甲方组织编制并审查，以合理制定项目投资规模。

参股出资单位、丙方负责项目合作年限内的运营管理工作，本项目范围内的一切经营运营权均归丙方所有。在合作期内，项目运营相关的政府补贴、政策奖励及项目经营性收入均归丙方所有。主要合作内容具体如下：

3.1.1 甲方负责的工作内容

(1) 牵头负责实施项目前期工作和配套服务，包括但不限于预算编制及审核等项目前期工作；

(2) 组织项目监理招标工作，委托监理单位；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），委托检测、监测单位；

(3) 负责依法取得项目相关用地所有权、使用权，并提供给丙方使用，依法取得项目用地使用权所需发生的各项成本由甲方承担；

(4) 协助乙方依约及时取得工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；

(5) 对乙方、丙方履约情况实施管理与监督，有权对本项目的建设、运营及交付全过程进行抽查、检查、了解、监督等活动，包括本项目的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；

(6) 协调组织项目管理团队、项目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，按照相关合同约定支付工程费用；

(7) 组织工程竣工验收，完成项目结算审定工作；

(8) 对参股出资单位、丙方的运营维护及运营等进行监督管理。

(9) 对参股出资单位、丙方与项目日常运营进行绩效考核。

3.1.2 乙方负责的工作内容

(1) 按本合同的约定，由参股出资单位与泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司合资成立项目公司（即丙方），履行认缴注册资本的义务，相关资金的到位需满足本合同的要求。

(2) 负责取得工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；

(3) 负责完成协议约定的全部建设内容，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) 严格按照协议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；

(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；

3.1.3 参股出资单位、丙方负责的工作内容

(1) 在项目建设期间应提前介入并指导项目总体规划、设计、施工等各项具体工作，以保障后续的整体招商运营成效。建设期间，应同步启动招商工作，储备潜在客户。

(2) 负责本项目建设指导和运营维护管理等工作，确保项目运营资金及时足额到位，不足的部分，由丙方股东依照股权比例补足；进行项目财务核算；

(3) 按照本合同相关约定及时足额地向甲方支付投资收益；

(4) 充分发挥其项目运营管理经验优势，委派专业的运营管理团队参与项目管理，节约运营管理成本，提升项目服务管理水平；

(5) 编制运营维护管理方案，并在开始商业运营日之前报甲方备案后实施；

(6) 合作期内，应配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作。

3.2 项目的合作期限

本项目合作期包含建设期和运营期，其中建设期 2 年（自总监理工程师发出开工令之日起至项目竣工验收合格之日止，运营期 20 年（自项目竣工验收合格次日起至第二十（20）年后该自然日的前一天止）。建设期延长/缩短，运营期保持不变，项目合作期相应的延长/缩短。

合作期结束后，在合法合规的前提下合作各方可协商延长合作期限。

3.3 合作期限的结束

3.3.1 导致项目合作期限结束的情形：

- （1）本合同未生效；
- （2）项目合作目的无法实现；
- （3）项目提前终止；
- （4）项目合作期限届满。

3.4 合作期限结束移交

（1）合作期满，丙方在完成各项费用结算后自行进行清算；丙方财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金，缴清税款，清偿公司债务后的剩余财产，按照实缴出资比例分配。丙方原则上应在项目移交后 60 日历日内完成清算。

（2）合作退出时，参股出资单位、丙方应确保项目各项资产运行完好；丙方应在合作期结束后次日将经营权及各项设备设施（除乙方自行出资采购的运营设备设施外）无偿移交给甲方。

第四节 前提条件

4.1 本合同的前提条件

下述任一前提条件未能满足且未被豁免，项目合同的有关条款将无法生效（除 4.3 条款外），并有可能进一步导致协议终止，未能满足该前提条件的一方将承担协议终止的后果。

4.1.1 乙方（乙方若为联合体中标，指工程总承包单位）已按协议约定提交建设期履约担保。

4.2 前提条件豁免

上述前提条件可以被豁免，但只有负责满足该前提条件的一方的相对方拥有该豁免权利。

4.3 未满足前提条件的后果

4.3.1 协议终止

如果三方约定的上述任一前提条件在约定的时间内未满足，并且另一协议方也未同意豁免或延长期限，则该协议方有权终止本合同。

4.3.2 经济赔偿

如因协议一方未能在约定的时间内满足其应当满足的前提条件而导致协议终止的，协议另一方有权向其主张一定的经济赔偿，但经济赔偿的额度应当与协议另一方因此所遭受的损失相匹配，并符合我国《民法典》关于损害赔偿的规定。不论本合同前提条件是否满足，本条款独立有效存在。

4.3.3 提取保证金

如果乙方未能按协议约定的时间和要求达成 4.1.1 条款的前提条件，且甲方未同意豁免该前提条件时，甲方有权全额提取、不予退还乙方已提交的履约保证金或投标保证金并有权要求乙方赔偿甲方因此导致实际发生的合理损失。不论本合同前提条件是否满足，本条款独立有效存在。

第五节 项目建设资金来源和管理

5.1 项目资金筹措

5.1.1 本项目建设资金由甲方通过多渠道方式进行综合筹措。

5.1.2 除非得到甲方正式书面同意，乙方、丙方不得在本项目所涉的任何固定资产上设立任何形式的担保，亦不得对本项目所涉的任何固定资产进行任何形式的处置。

5.1.3 甲方基于本项目支付给乙方、丙方的资金，乙方、丙方只能用于履行本合同的需要，除此之外乙方、丙方不得用于其他任何用途。

5.2 资金管理

5.2.1 乙方、丙方按照本项目独立进行资金使用和财务核算。

5.2.2 丙方的注册资本应专门用于本项目的运营。

第六节 项目用地和项目资产

6.1 项目用地

6.1.1 项目相关用地由甲方依法取得，并在合作期内提供给乙方建设使用，丙方运营使用，依法取得项目新建部分用地所有权、使用权所需发生的各项成本由甲方承担。

6.2 土地使用的限制

6.2.1 土地仅作为本项目建设运营使用，未经甲方正式书面同意，乙方或丙方不得将项目用地用于本项目之外的任何用途。

6.2.2 如因乙方或丙方违反协议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，乙方及丙方应当连带赔偿因此造成的损失，由此给甲方造成损失的，甲方有权要求赔偿。

6.3 项目资产

在项目合作期内，本项目资产包括但不限于涉及的固定资产所有权和处置权归甲方所有。

第七节 项目的建设

7.1 前期工作

7.1.1 甲方负责的前期工作包括：

(1) 依法选定勘察编制及审查单位，完成项目勘察工作；依法选定预算编制及审核单位，完成预算编制及审核工作；

(2) 负责工程监理单位、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），确定监理单位和检测、监测单位；

(3) 协助乙方、工程总承包单位办理项目审批手续，以使其获得履行本合同所需的各种批文。协助丙方办理项目运营有关审批手续，以使其获得履行本合同运营所需的各种批文。

7.1.2 乙方和丙方负责的前期工作，包括：

(1) 乙方牵头负责办理各项许可和批准手续：必须遵守泉州市、泉港区的有关规定，服从行业主管部门的管理，办理有关施工场地交通、环卫和施工噪声管理、垃圾管理、排污管理、施工备案等手续；涉及工程总承包单位的安监、施工备案、车辆准运等有关证、照的办理手续，由工程总承包单位按照有关部门要求及时办理，并承担责任和相应费用。

(2) 丙方牵头负责办理运营所需各项许可和批准手续：必须遵守泉州市、泉港区运营有关规定，服从行业主管部门的管理。

7.2 建设要求

7.2.1 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。甲方与乙方中具备相应资质的工程总承包单位签订《工程总承包合同》。

7.2.2 本项目建安工程费按下浮率（由投标人竞争确定）%计取。

7.2.3 在合作期内，若因不可抗力导致项目范围内运营项目需要做出相应调整的，乙方应积极配合。

7.2.4 本项目建设期间，甲方有权对工程及乙方和其他相关单位进行监督管理检查包括但不限于：

(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，系甲方的权利而非义务，不视为甲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。

7.2.5 本项目勘察、设计、造价、监理、检测等其他与项目建设相关的本合同未尽事宜由甲方与乙方在《工程总承包》或其他相关协议中具体约定。

7.2.6 工程质量保修期内，工程总承包单位应对其保修的范围承担保修责任。

第八节 项目的运营和维护

8.1 运营起始

8.1.1 开始商业运营：项目竣工验收合格且经甲方和参股出资单位双方确认之日视为开始商业运营日，可根据需要单独计算运营期；双方确认之日不得超过竣工验收之日起 90 日，但因非乙方原因导致超过该日或经甲方同意延长的除外。

8.2 运营维护服务内容

8.2.1 参股出资单位、丙方具体负责的运营工作如下：

运营管理内容包括但不限于本项目范围内的日常运维管理及公共秩序维护服务、软硬件设施设备维护、场地租赁、物业管理、运营服务、经营招商、绿化管养、保安保洁、安全生产、甲方要求的活动策划与执行管理、其他经行政部门许可的经营性活动等。鼓励参股出资单位通过优化设计方案，在合法合规的基础上充分挖掘项目内在经营点。在运营期间，项目公共开放场地及经营运营场地的各项运营成本均由丙方承担。

8.3 运营维护服务要求

8.3.1 参股出资单位、丙方在项目建设期间应指导项目设计、施工等各项工作，以保障项目后续的整体运营成效。建设期间，参股出资单位、丙方应同步启动运营前期准备工作做好项目营销宣传工作。

8.3.2 进入运营期前，参股出资单位、丙方应编制运营管理方案（须包括但不限于年度运营方案、项目配套的经营管理方案等），并在开始商业运营日之前报甲方备案后实施。

8.3.3 保证项目内的各种工程及设施、设备等均处于良好的技术和安全状态，达到项目正常运转要求及甲方要求的服务水平；建立完善的巡视检查和检测系统，及时、准确地掌握物业管理状况及相关信息；根据巡查结果提出运维管理对策，有依据、有计划、有针对性地安排运维管理工作，确保项目的运维管理质量和服务水平；严格按照有关技术规范 and 标准进行运维管理作业，确保运营管理质量。

8.3.5 参股出资单位、丙方应充分发挥其自身资源优势，优化设计方案，在合法合规的基础上充分挖掘项目内在经营点。

8.3.6 本项目建设内容包含相关配套应急救援设施，参股出资单位、丙方应做好相关应急救援设施维护，在运营期间确保项目运营范围内无安全事故，若在运营期间出现安全事故，由丙方自行承担相关责任，最终责任由参股出资单位承担。

8.3.7 在合作期内，若因不可抗力或相关政策规定导致项目范围内运营项目需要做出相应调整的，参股出资单位应无条件配合，并纳入参股出资单位应承担的风险范围内；若因不可抗力导致项目范围内甲方出资建设的工程内容损失的，由甲方承担；若因不可抗力导致项目范围内乙方出资的运营资产损失的，由参股出资单位自行承担。

8.4 运营收入及支出

8.4.1 运营收入成分及归属

在本项目合作期内，本项目范围内的一切经营运营权均归丙方所有，本项目经营运营权范围内的一切经营收入均归丙方享有，包括但不限于租金收入、物业收入、停车场收入、研学收入、合法合规的广告设置收入等。同时建立统一结算平台，并集中纳统，按甲方要求上报相关统计报表。

8.4.2 运营成本支出

在运营期间，本项目的各项运营成本均由丙方承担，项目运营成本包括但不限于燃料动力费、职工薪酬、修理费、管理费、其他费用等。丙方应在运营期内购买相关意外险费用由丙方承担。

8.5 运营维护记录

参股出资单位、丙方应确保：

- (1) 对运营维护项目的情况进行详细记录（含各项运营成本支出）；
- (2) 准许甲方或其指定公司（以甲方书面确认为准）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。

8.6 运营期绩效考核

8.6.1 绩效考核标准

原则上项目运营期每年度应至少开展 1 次绩效评价。甲方主要通过常规考核对项目公司服务绩效水平进行评价。并将考核结果与运营收益挂钩。

每第 12 个月末进行 1 次年度考核，由项目法人至少提前 2 个工作日通知项目公司。具体考核标准详见附件一。

8.6.2 绩效考核挂钩机制

参股出资单位最终可获取的收益，在绩效考核后最终确定。甲方根据《日常运营绩效考核工作方案》对丙方运营维护服务进行绩效评价，根据绩效评价得分得到绩效考核系数，用以核算参股出资单位可分配收益。

参股出资单位可分配利润=全部丙方可分配利润×参股出资单位股权比例×考核系数 R。若当期日常运维绩效考核不达标，即 $R < 1.0$ ，则当期被扣留的可分配利润将作为违约金由甲方直接提取。

8.6.3 与运营相关的本项目未尽事宜由甲方与乙方在《运营合同》或其他相关协议中具体约定。

第九节 收益分配与绩效管理方案

运营期间，建立统一结算平台，并集中纳统，按甲方要求上报相关统计报表；运营期间，丙方应在次年1月15日前，根据净利润扣除应计提的资本公积、盈余公积、留存运营资金并支付运营管理费后，确定上一年的全部丙方可分配利润，全部丙方可分配利润按股权比例分配并按照绩效考核结果予以调整。

项目竣工验收合格且经甲方和参股出资单位双方确认之日视为开始商业运营。其中开始商业运营开始之日起前三个月内（包含第三个月）为试运营期。试运营期内不计入收入、成本。试运营期结束后进入正式运营期。

9.1 运营管理费的支付

9.1.1 运营管理费

项目项目进入运营期起，项目公司应在次年1月15日前向甲方支付上一年运营管理费。

年运营管理费=项目实际投资×年运营管理费率。

年运营管理费率暂按每年6.36%计取，以投标人最终报价的年运营管理费率为准。

项目实际投资额以双方委托第三方审计机构审核后的甲方实际对项目支出金额为准。

项目进入正式运营期起首年度不足完整自然年（指当年1月1日至当年12月31日）的，以实际正式运营天数/365日*该项目实际投资×年运营管理费率计算运营管理费。

9.2 税收约定

支付给甲方的运营管理费或甲乙双方的利润分配均为含税价；甲乙丙各方应各自承担所涉及的相关费用。

第十节 履约担保

10.1 建设期履约担保

建设期履约担保的提供。工程总承包单位应在中标通知书发出后 30 日内，且在《工程总承包合同》签订前向甲方提交建设履约担保（见索即付），可以选择现金、银行保函、工程担保、建设工程保证保险等形式，须按泉建筑〔2015〕74 号文、泉建筑〔2016〕24 号文规定执行，担保金额为建安工程费签约合同价的 10%，担保期限从《工程总承包合同》签订之日起至竣工验收合格之日后 90 日止。

（2）建设期履约担保的解除。建设期履约担保有效期至项目竣工验收完成后 90 日到期，甲方应在到期日后五（5）个工作日内撤销建设期履约担保。

（3）除协议约定建设期履约担保可以解除情形外，工程总承包单位应保证工程总承包单位提交的建设期履约担保持续有效。若在建设期履约担保到期的三十（30）日前，工程总承包单位未向甲方提供一份替换的有效建设期履约担保（或延长期限的有效文件）；甲方有权发出催告，工程总承包单位应在甲方要求的期限内予以提供，若工程总承包单位未在甲方催告函中要求的期限内提供一份替换的有效的建设期履约担保（或延长期限的有效文件），工程总承包单位应按建设期履约担保的 10%支付甲方违约金，该违约金甲方有权直接在建设期履约担保项下提取。工程总承包单位在建设期履约担保到期后的三十（30）日内或在甲方催告函中要求的期限内仍未提供一份替换的有效建设期履约担保（或延长期限的有效文件），则甲方有权按工程总承包单位违约提前终止本合同。

10.2 恢复建设期履约担保的数额

如果甲方在项目合作期内根据本合同的有关约定提取建设期履约担保项下的款项，工程总承包单位应确保建设期履约担保在甲方提取后的三十(30)日内，将建设期履约担保的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供建设期履约担保已足额恢复的证据。甲方提取建设期履约担保的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除工程总承包单位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。工程总承包单位未在前述期限内补足或恢复建设期履约担保相应金额的，甲方有权发出催告，工程总承包单位应确保建设期履约担保在甲方催告函中要求的期限内予以补足；若工程总承包单位未在甲方催告函中要求的期限内补足，则甲方可直接提取履约保函项下金额或提前终止本合同。

10.3 运营期履约保函

参股出资单位应在中标通知书发出后 30 日内，且在本合同签订前向甲方提交运营履约保函（见索即付），该运营履约保函应为双方（甲方、参股出资单位）都能接受的信誉良好的商业银行出具的银行保函或国有企业担保公司出具的担保保函等形式，该履约保函金额为人民币壹仟万元整(¥10,000,000.00)，担保期限为提交保函开始之日起至合作各方终止合作之日止。

10.4 恢复运营期履约保函的数额

如果甲方在项目合作期内根据本合同的有关约定提取运营期履约保函项下的款项，参股出资单位应确保在甲方提取后的三十(30)日内，将运营期履约保函的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供运营期履约保函已足额恢复的证据。甲方提取运营期履约保函的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除参股出资单位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。参股出资单位未在前述期限内补足或恢复运营期履约保函相应金额的，甲方有权发出催告，参股出资单位应确保在甲方催告函中要求的期限内予以补足；若参股出资单位未在甲方催告函中要求的期限内补足，则甲方可直接提取履约保函项下金额或提前终止本合同。

第十一节 不可抗力

11.1 不可抗力的定义和种类

11.1.1 不可抗力的定义

本合同所称的不可抗力，是指协议一方无法预见、控制且经合理努力仍无法避免或克服的、导致其无法履行协议项下义务的情形，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；以及三方不能合理预见和控制的任何其他情形。

11.1.2 不可抗力的分类

- (1) 战争、入侵；
- (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、疫情；
- (4) 罢工、暴乱、骚乱，但纯属乙方原因所致者除外；
- (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 6.5 级以上的地震、风力 12 级(含 12 级)以上台风(以工程所在地气象台发布的公告为准)、日降雨量达到 120 毫米的大、暴雨(以工程所在地气象台发布的公告为准)，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) 上级法律、行政法规、地方性法规、规章、政策等的立、改、废。
- (8) 因政府决策等客观原因导致本项目无法继续实施的。
- (9) 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。

11.2 适用于乙方的例外情况

11.2.1 乙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) 乙方的承包商（若有）或其他与乙方建立协议关系的第三方在履行协议方面发生延误和/或其他违约行为；

(2) 项目设施的故障或正常磨损。

11.3 适用于丙方的例外情况

11.3.1 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) 丙方的承包商（若有）或其他与丙方建立协议关系的第三方在履行协议方面发生延误和/或其他违约行为；

(2) 项目设施的故障或正常磨损。

11.4 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。

11.5 损失承担原则

11.5 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过错方承担；

(2) 工程总承包单位施工设备的损坏由工程总承包单位承担；

(3) 甲方、丙方和工程总承包单位承担各自人员伤亡和财产的损失；

(4) 因不可抗力影响工程总承包单位履行协议约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，经甲方同意，可以顺延工期，由此导致工程总承包单位停工的费用损失由甲方和工程总承包单位合理分担；

11.6 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。

11.7 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）日以上时，三方应协商决定继续履行本合同的条件或者终止本合同。

第十二节 甲方的监督和介入

12.1 甲方的监督权

在项目从建设到运营的各个实施阶段，为了能够更好地了解项目进展、确保项目能够按照协议约定履行，甲方有权按法律、法规及本合同约定下行使监督权利（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。

12.2 甲方的介入权

12.2.1 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、丙方存在如下情形时，甲方拥有介入的权利：

- ①乙方、丙方违约情况下的介入；
- ②存在危及人身健康或安全、财产安全或环境安全的风险；
- ③介入项目以解除或行使甲方的法定责任；
- ④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；
- ⑤丙方的日常运营绩效考核得分小于 60 分。

当乙方、丙方发生违约情况，甲方书面通知并给予乙方、丙方一定期限进行补救，若乙方、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（如运营期则为参股出资单位）承担；

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

第十三节 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、赔偿损失以及解除项目合同等。除本合同已有约定外，三方的违约及责任承担按以下约定执行：

13.1 甲方违约及责任承担

(1) 如果在项目的施工图设计批准后，甲方就本项目的技术标准、建设规模等重要因素，向乙方提出重大调整与变更，致使乙方需要进行工程变更，导致乙方无法按期履行协议，乙方有权要求顺延竣工日期。

(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，甲方在收到通知书九十（90）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（本合同中另有约定的从其约定）。

13.2 乙方或丙方违约及责任承担

(1) 乙方未经监理工程师和甲方批准，不得更换投标时承诺的拟派出项目总负责人、市政公用工程施工项目负责人、房屋建筑工程施工项目负责人、水利水电工程施工项目负责人，上述人员因故确属不能履行职责需要变更的，须经监理工程师和甲方批准更换且所更换的负责人须具备同等的资质和能力，甲方有权要求乙方按照 10 万元每人向甲方缴交违约金。

(2) 乙方在投标时通过“项目管理机构”评分项进行加分的人员（包括技术负责人和运营负责人），未经甲方批准（若更换上述技术负责人还需经监理工程师批准），不得更换投标时承诺派出的上述人员。上述人员因故确属不能履行职责需要变更的，须经甲方批准（若更换上述技术负责人还需经监理工程师批准）更换且所更换的负责人须具备同等的资质和能力，甲方有权要求乙方按照 10 万元每人向甲方缴交违约金。

(3) 乙方（如运营期指参股出资单位）在项目实施过程中抽回、侵占和挪用建设资金或运营资金，甲方将向乙方发出书面通知要求其改正，乙方在收到通知书三十（30）日内或约定的期限内未能整改到位，甲方有权提取建设、运营期履约担保项下金额以督促其履约；乙方未在甲方发出书面通知之日起九十（90）日内予以改正的，甲方有权提前终止本合同。

(4) 因可以归因于乙方的原因导致在工程实施过程中，除经甲方在知悉造价提升前提下同意的优化设计所产生的合理造价外，乙方因故意或过失造成项目总投资增加，甲方有权提取建设期履约担保项下金额以督促其履约，情节严重的甲方有权提前终止本合同。

(5) 因可以归因于参股出资单位的原因导致丙方企业股权或账户被冻结，甲方有权向丙方发出书面通知要求其改正，若未能在收到通知 30 日历日内或约定的期限内整改到位，甲方有权提取运营期履约担保项下金额或增加投资收益以督促其履约；丙方未在约定期限内予以改正的，甲方有权终止本合同。

(6) 乙方（如运营期指参股出资单位）或丙方违反本合同约定的除上述（1）-（5）条款外的主要义务的，如：

① 乙方拒绝履行运营义务的；

② 擅自更换项目负责人：乙方未经监理工程师和甲方批准，更换投标时承诺的项目总负责人、市政公用工程施工项目负责人、房屋建筑工程施工项目负责人、水利水电工程施工项目负责人的；

③ 侵占和挪用资金：在项目实施过程中，乙方抽回、侵占和挪用建设资金或运营资金的；

④ 施工质量问题：由于乙方或施工单位违反施工技术规程、操作程序、质量管理、现场管理的有关规定导致的工程质量问题的；

⑤ 违法分包：乙方将本项目转包、违法分包的；

⑥ 拖欠劳务费用：乙方或工程总承包单位恶意拖欠工程相关单位劳务费用及农民工工资，导致相关单位或农民工直接要求甲方支付相关款项的；

⑦ 未能提交履约保函：乙方未能根据规定提交履约保函（包括建设履约担保、运营履约保函）或未能补充履约保函金额并保持有效的；

⑧ 擅自转让权利或义务：乙方未经甲方同意擅自转让本合同项下任何权利或义务，或其任何资产，或擅自转让其在丙方中的股权或改变丙方内部的股权比例的；

⑨ 违法活动：乙方利用本项目进行欺诈等违法活动的；

⑩ 其他违反主要义务的情形。

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）日内或约定的期限内予以改正的，甲方有权提取建设履约保函或运营履约担保项下全部金额作为违约金并有权提前终止本合同（本合同中另有约定的从其约定）

（7）本合同项下，乙方（如运营期指参股出资单位）或丙方给甲方造成损失的，应当赔偿给甲方造成的全部损失，损失赔偿内容包括但不限于直接损失、预期利益损失、甲方向第三人支付的违约金、赔偿金以及为索赔支出的诉讼费、律师费、差旅费等全部费用。

（8）上述违约金、损失赔偿甲方有权在通知乙方（如运营期指参股出资单位）或丙方后直接从建设期履约担保中提取或从应付未付的工程款中或运营期履约保函扣减。

（9）违约金的支付并不代表免除乙方或丙方按照协议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。若因乙方原因导致丙方出现上述违约，丙方有权向乙方进行追责。

（10）本协议所有丙方承担责任，包括但不限于对甲方承担的责任，对第三方，对行政机构承担的责任，除非是因甲方原因导致的，最终承担方均为参股出资单位。丙方或甲方有权向参股出资单位追偿。

13.3 违约行为处理

（1）协议任何一方违约后，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协议，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。

13.4 应急预案和临时接管预案

13.4.1 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) 擅自转让、出租或质押本项目运营权或相关收益权的；
- (3) 擅自将所经营的财产进行出让、抵押的；
- (4) 不按照本合同的约定经营，严重影响公众利益和安全的；
- (5) 法律、法规禁止的其他行为。

13.4.2 甲方有权在决定临时接管之日起临时接管本项目，并有权指定第三方临时提供运营维护服务。临时接管期间，乙方、丙方须无条件服从甲方或其指定机构接收或接管本项目的指令、命令。乙方、丙方应当在甲方接管前妥善履行看守职责，并继续履行本合同项下的义务。临时接管期间乙方无权获得本项目的利润分配，并且此期间发生的一切费用均由乙方承担。

13.4.3 甲方临时接管后可根据第 14.3 条约定启动终止意向通知。

13.5 不减免和影响的事项

13.5.1 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。

13.5.2 三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。

13.6 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。

13.7 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。

第十四节 提前终止及终止后处理机制

14.1 提前终止的事由

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。

14.1.1 有下列情形之一的，本合同可予以提前终止，且不追究各方法律责任：

- (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或各方不能就合同的变更达成一致；
- (3) 各方协商一致；
- (4) 项目因社会公共利益需要被依法征收；
- (5) 由甲方原因导致合作期内项目用地无法继续使用；
- (6) 法律规定或本合同各方约定的其他事由。

14.1.2 因甲方违约，乙方可提出终止本合同的事由包括：

- (1) 本合同约定的提前终止本合同的情形；

14.1.3 因乙方违约，甲方可提出终止本合同的事由包括：

- (1) 项目资金不能按项目运营需要到位；
- (2) 乙方在项目实施过程中抽回、侵占和挪用项目资本金及其他建设资金，甲方责令限期改正无效的；
- (3) 乙方无法保证资金及时足额到位，或实质上无法保证资金及时足额到位；
- (4) 乙方在工程实施过程中，故意造成项目总投资增加；
- (5) 乙方未按本合同约定组织竣工验收；
- (6) 延迟开工、竣工：因乙方原因不能在本合同规定的开工日前开工、竣工验收日前通过竣工验收的；
- (7) 工程建设和质量：
 - ①乙方将本项目转包、违法分包。
 - ②如果因施工质量原因造成修复后仍无法满足国家工程验收规范合格标准，或修复后工程达到相关标准但影响了既定的使用功能。

- ③因乙方管理原因造成重特大质量、安全事故。
- ④如乙方或工程总承包单位恶意拖欠工程相关单位劳务费用及农民工工资，工程相关单位或农民工直接要求甲方支付相关款项的。
- ⑤因乙方或工程总承包单位不按设计文件施工或违反施工规范进行施工或建筑材料设备、施工工艺不合格等产生的工程质量问题而引起的返工、补救、整改或重建。
- ⑥在项目施工过程中，由于乙方或施工单位违反施工技术规范、操作程序、质量管理、现场管理的有关规定。
- ⑦乙方或施工单位将不合格的工程材料、设备投入使用到工程项目中。
- (8) 因乙方原因导致丙方企业账户被冻结；
- (9) 乙方未能根据规定提交履约保函（包括建设履约担保、运营履约保函）或未能补充履约保函金额并保持有效；
- (10) 乙方违反本合同约定转让本合同项下任何权利或义务，或其任何资产，或者乙方擅自转让其在丙方中的股权或改变丙方内部的股权比例（包括但不限于擅自出租、质押、抵押、转让项目产权或擅自进行股权转让的）；
- (11) 乙方利用本项目进行欺诈等违法活动的；
- (12) 乙方不愿或无力继续经营，或发生清算、不能支付到期债务、破产；
- (13) 因乙方原因延误开始运营或暂停运营超过 90 日的；
- (14) 乙方中的参股出资单位运营期绩效评价结果连续 3 次低于 60 分，或绩效评价结果低于 60 分但参股出资单位拒不整改的；
- (15) 乙方违反本合同规定的其他主要义务。

14.2 终止意向通知和终止通知

14.2.1 终止意向通知

按照第 14.1 条款发出的任何终止意向通知应表述违约事件的详细情况并给出必要的协商期。

在终止意向通知发出之后，各方应在协商期内为避免本合同终止采取措施，如果各方就将要采取的措施达成一致意见，并且在相应的协商期内纠正了违约事件，则终止意向通知立即自动失效。

14.2.2 终止通知

在协商期届满之时，除非：

(1) 各方另外达成一致；

(2) 导致发出终止意向通知的违约事件得到纠正，发出终止意向通知的一方有权发出终止通知，终止通知发出后本合同应于终止通知发出之日终止。

14.3 终止的一般后果

如果本合同提前终止，则自任何一方发出终止意向通知起，至本合同提前终止并移交之日止，各方应继续履行本合同下的权利和义务。

本合同终止后，各方在本合同项下不再有进一步的义务，但根据合同所规定的到期应付的任何款项，以及本合同到期或终止之前发生的而在本合同到期或终止之日尚未支付的付款义务除外。本合同的终止不影响本合同中争议解决条款和任何在本合同终止后仍然有效的其他条款。

14.4 终止后的补偿

14.4.1 项目运营期内若因乙方或参股出资单位原因导致项目终止，包括乙方提出终止合同、延误开始运营或暂停运营超过 60 日、运营期绩效评价结果连续 3 次低于 60 分、绩效评价结果低于 60 分但参股出资单位拒不整改等原因导致项目提前终止，甲方有权全额提取运营期履约保函，同时甲方将追究乙方（如运营期导致的指参股出资单位）相关责任（包括但不限于赔偿损失、恢复原状、消除影响、赔偿合同履行后可以获得的利益等）。

14.4.2 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金的计算问题等，由各方届时协商一致。

14.4.3 因不可抗力解除协议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金的计算问题等，由各方届时协商解决。

14.5 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。

第十五节 适用法律及争议解决

15.1 适用法律

本合同适用中国法律。

15.2 争议解决

15.2.1 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。

15.2.2 争议解决

若协商不成，将通过泉港区人民法院诉讼解决。

15.2.3 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。

15.2.4 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。

第十六节 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至下述地址，均视为送达。

甲方：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司

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：

第十七节 [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泉港区共同签署，以兹证明。

甲方（盖章）：泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

2024 年 ___ 月 ___ 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

2024 年 ___ 月 ___ 日

丙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

2024 年 ___ 月 ___ 日

第十八节 协议附件

附件一：日常运营绩效考核工作方案

附件二：乙方联合体协议书（若有）

附件一：日常运营绩效考核工作方案

一、总则

为进一步促进泉港区滨海后龙乡村振兴项目的运营规范化、专业化，发挥专业运营商资源优势与专业度，为本项目提供高质量、高效的运营管理服务，针对运营期丙方日常运营维护管理情况制定本项目绩效考核方案。

二、评价主体

甲方或其指定单位组建的评价小组。

三、评价对象

丙方。

四、总体绩效目标

在运营期间为本项目提供符合标准和要求的基础设施产品和日常运营维护工作，维持项目设施的可用性，达到运营维护绩效考核指标的要求，并在运营期内基本实现本项目的社会效益、经济效益。

五、绩效考核程序

1、下达绩效考核通知

评价小组确定绩效考核工作开展时间后，应至少提前 5 个工作日通知丙方及相关部门做好准备和配合工作。

2、组织实施绩效考核

评价小组应根据绩效考核工作方案对项目绩效情况进行客观、公正的评价。通过综合分析、意见征询，区分责任主体，形成客观、公正、全面的绩效考核结果。对于不属于丙方造成的绩效偏差，不应影响丙方绩效考核结果。绩效考核得分表满分为 100 分，实行扣分制。评价过程中发现缺陷，应拍照保留文件、视频等形式记录，并向丙方下达限期整改通知，由丙方进行整改。

3、编制绩效考核报告

项目绩效考核报告应当依据充分、真实完整、数据准确、客观公正，内容通常包括项目基本情况、绩效考核工作情况、评价结论和绩效分析、存在问题及原因分析、相关建议、绩效付费结果计算、其他需要说明的问题。

六、运营期绩效考核

1、总则

本项目评价运营维护内容主要为项目范围内设施设备的维护管理，维护标准应满足国家、福建省、泉州市现行相关法律法规及甲方的要求。

2、绩效考核周期

甲方在运营期内每隔 12 个月开展一次绩效考核，在每个运营年的最后一个月组织绩效考核。

3、绩效考核得分与评价系数

甲方根据《日常运营绩效考核指标》（详见附表 1，项目进入运营期间，甲方及丙方可根据项目实际情况通过协商一致修订完善绩效考核指标体系）对丙方提供的运营维护服务进行绩效考核，按项目绩效考核得分（若一个年度有多次考核，年度得分取平均值）计算得到绩效考核系数。绩效考核得分 S 与绩效考核系数 R 的关系如下：

表 1 日常运营绩效考核系数对应表

日常运维绩效考核得分 (S)	$S \geq 85$	$85 > S \geq 75$	$75 > S \geq 65$	$65 > S \geq 60$	$60 > S$
绩效考核系数 R	1	0.85	0.7	0.6	0.6 或 $S/100 \times 0.5$

说明：

① S 为运营期绩效考核得分，R 为各个运营年度的绩效考核系数。

②当 $60 \leq$ 首次绩效考核得分 (S) < 85 分时，丙方有一次整改复检机会，丙方应按要求整改，在限定的时间内整改完成后，丙方通知考评小组再次进行评价，并按重新绩效考核得分 (S1) 计算 R。

③当首次绩效考核得分 (S) < 60 分时，丙方有一次整改复检机会，丙方应按要求整改，在限定的时间内整改完成后，丙方通知考评小组再次进行评价，若重新绩效考核得分 (S1) ≥ 60 分，则对应绩效考核系数按 $R=0.60$ 计取；若重新绩效考核得分 (S1) < 60 分，则对应绩效考核系数按 $R=S/100 \times 0.50$ 计取。

④若甲方因特殊原因未在某个考核周期内组织绩效考核，该周期的绩

效考核系数按 R=1.0 计取。

附表 1：日常运营绩效考核指标

绩效指标				指标权重 (%)	评价要点及说明													
一级	二级	三级	四级															
	指标	指标	指标															
产出 (80)	项目运营 (30)	招商率	招商入住率	10	1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分 (1) 项目公司在运营期内每半年度招商入驻率高于表格要求的，该项目得满分； (2) 若招商入驻率低于表格要求的，则每低一个点，扣 0.3 分，至本项目扣完为止。													
						建设期	运营期 (年)											
					达产率	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						50.0 0%	50.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.0 0%	70.00 %	80.00 %	80.00 %	80.0 0%
						运营期 (年)												
		达产率	12	13	14	15	16	17	18	19	20							
			80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	80.0 0%	90.0 0%	90.0 0%	95.0 0%	95.0 0%							
		备注：每半年度招商入住率等于 (实际招租面积×该半年度实际招租天数) / (可招租面积*180 日)																
			运营营业额	运营营业额	10	1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分 (1) 项目公司在运营期每半年度营业增长率如果为 0%，则得 8 分，每增减 5%，则增加或减少 1 分，本指标最高得 10 分，最低得 0 分。 营业收入增长率= ((本期营业收入-上期营业收入) / 上期营业收入总额) × 100%； 本期及上期营业收入均按半年度计算。 (2) 首年度默认满分。												
						10	1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分 (1) 项目公司在运营期每半年度营业成本低于表格的要求，该项目得满分； (2) 若每半年度运营营业成本高于表格要求，则每差 10 万元，扣 0.3 分，至本项目扣完为止。											
	建设期 (年)	运营期 (年)																
半年度营业成本要求	1	2					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	120	120					120	120	120	120	120	120	120	120	135	135	135	150
	运营期																	
	半年度营业成本要求	12	13	14	15	16	17	18	19	20								
		165	165	165	180	180	180	195	195	195								

项目维护 (50)	步行道	步行道	16	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 技术档案检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣 11 分</p> <p>①日常巡查档案，本指标最高扣 5 分</p> <p>由项目公司现场检查，每月两次对外观变化、结构变化及附属设施等状况进行检查；同时应当建立日常巡查档案，巡查档案应包括：检查时间，检查内容，检查人员。发现明显损坏，影响使用或安全的，应当记入填写维护记录。</p> <p>未建立档案的扣 5 分。建立档案但未在规定时间内开展的，每次扣 0.5 分，在规定时间内开展的，缺少记录检查时间，检查内容（坑槽、板体相邻不平顺、拱起、缺失），检查人员的，每处扣 0.1 分。</p> <p>②维护维修档案，本指标最高扣 5 分</p> <p>项目公司应当建立维护维修档案，维护维修档案应包括发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字。</p> <p>未建立档案的扣 6 分。缺少记录发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字的，每处扣 0.1 分。</p> <p>(2) 现场检查依照如下标准扣分，本项指标最高扣 5 分</p> <p>项目法人随机抽取 10 处检查，每处面积 0.5m²，现场检查存在以下问题，且明显损坏，影响使用或安全的，应当拍照记录，每处扣 0.1 分：</p> <p>①坑槽，坑槽，最高扣 1 分</p> <p>②板体相邻不平顺，板体高差大，最高扣 1 分</p> <p>③拱起，拱起处高差，最高扣 1 分</p> <p>④缺失或破损的预制块或路缘石，最高扣 1 分</p> <p>2、检查过程中发现的问题，应当拍照记录或签字确认，无拍照记录或签字确认不得扣分。</p> <p>3、备注：</p> <p>非因项目公司原因或项目质量原因出现上述问题的，经项目公司向项目法人备案后，可豁免扣分。</p>
	设施维护	设施维护	12	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 项目公司应保证强弱电、给排水、消防、指示标识等设备设施完好，维护及时、运转正常；</p> <p>(2) 项目法人考核时随机选择场馆进行检查，发现各项设施不能正常运转的，每发现一处扣 2 分；</p> <p>(3) 项目法人考核时检查项目公司设施设备维护记录，若发现记录有缺漏的，酌情扣 1-3 分；</p> <p>(4) 项目法人考核时检查项目公司设施设备维护记录，若发现项目曾因设施设备维护不及时，造成严重影响的，则每发现一次扣 3 分；</p> <p>2、本项目扣分至本项目扣完为止。</p>
	立面改造维护	立面改造维护	12	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 技术档案检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣 8 分</p> <p>①日常巡查档案，本指标最高扣 4 分</p> <p>由项目公司现场检查，每月两次对外观变化、结构变化及附属设施等状况进行检查；同时应当建立日常巡查档案，巡查档案应包括：检查时间，检查内容（墙面、线脚、管线），检查人员。发现明显损坏，影响使用或安全的，应当记入填写维护记录。</p> <p>未建立档案的扣 4 分。建立档案但未在规定时间内开展的，每次扣 0.5 分，在规定时间内开展的，缺少记录检查时间，检查内容（坑槽、板体相邻不平顺、拱起、缺失），检查人员的，每处扣 0.1 分。</p> <p>②维护维修档案，本指标最高扣 4 分</p> <p>由项目公司根本建立维护维修档案，维护维修档案应包括发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字。</p> <p>未建立档案的扣 5 分。缺少记录发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字的，每处扣 0.1 分。</p> <p>(2) 现场检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣 4 分</p> <p>项目法人随机抽取 10 处检查，每处面积 0.5m²，现场检查存在以下问题，且明显损坏，影响使用或安全的，应当拍照记录，每处扣 0.1 分：</p> <p>①墙面，最高扣 1 分</p> <p>②线脚，最高扣 1 分</p> <p>③管线，最高扣 1 分</p> <p>2、检查过程发现的问题，应当拍照记录或签字确认，无拍照记录或签字确认不</p>

				<p>得分。</p> <p>3、备注： 非因项目公司原因或项目质量原因导致，如使用者拒绝接受改装，使用者未经许可改造、搭建等上述问题的，经项目公司向项目法人备案后，可豁免扣分。</p>
		路灯标志维护	5	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 指标要求</p> <p>①灯具、灯架完好，无断裂、脱焊及严重锈蚀；</p> <p>②灯具下引线绝缘良好、无破皮、绝缘开裂，接线盒无破损、接线井有盖；</p> <p>③灯杆、灯架无倾斜、无损坏，门板等无缺失，法兰无松动；</p> <p>④所有路灯设施开启时间亮灯正常并保持最佳状态。</p> <p>(2) 路灯日常巡查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣1分</p> <p>由项目公司现场检查，每日对外观变化、结构变化及附属设施等状况进行检查；同时应当建立日常巡查档案，巡查档案应包括：检查时间，检查内容（灯具、灯架、引线、接线盒、灯杆、灯架、门板、法兰、所有路灯设施开启时间亮灯正常），检查人员。发现明显损坏，影响使用或安全的，应当记入填写维护记录。</p> <p>①未建立档案的扣1分。建立档案但未在规定时间内开展的，每次扣0.5分，在规定时间内开展的，缺少记录检查时间，检查内容（灯具、灯架、引线、接线盒、灯杆、灯架、门板、法兰、所有路灯设施开启时间亮灯正常），检查人员的，每处扣0.1分。</p> <p>②亮灯率=1-（合计日常检查不可正常亮灯合计数量/180）/总灯数量，亮灯率低于98%的，每降低1%扣0.1分。</p> <p>例如180日内日常检查不可正常亮灯合计数量1190台，总灯数量1000台，则亮灯率1-（1190/180/1000）=0.993389。</p> <p>(3) 路灯设施完好率，依照如下标准扣分，本项指标最高扣2分</p> <p>项目公司应当建立维护维修档案，维护维修档案应包括发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字。</p> <p>未建立档案的扣2分。缺少记录发现问题时间，问题描述，所在位置，修复前照片，修复结束时间，修复后照片，负责人签字的，每处扣0.1分。修复时间应达到如下标准，否则每次扣0.1分：其中因项目公司原因导致10盏以上灭灯且未在在日常巡查发现或项目法人通知后24小时内修复的，每次扣1分。</p> <p>(4) 现场检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣2分</p> <p>项目法人随机抽取5盏路灯，项目公司无法达到如下标准的，应当拍照记录，同时每处扣0.1分。</p> <p>①灯具、灯架完好，无断裂、脱焊及严重锈蚀，最高扣1分；</p> <p>②灯具下引线绝缘良好、无破皮、绝缘开裂，接线盒无破损、接线井有盖，最高扣1分；</p> <p>③灯杆、灯架无倾斜、无损坏，门板等无缺失，法兰无松动，最高扣1分；</p> <p>④所有路灯设施开启时间亮灯正常并保持最佳状态，最高扣1分；</p>
		紧急事件应对机制	1	<p>1、项目公司向项目法人提供紧急事件应对计划，未提供的扣0.5分；项目法人现场抽查人员、装备是否齐全到位，不足的每处扣0.1分。本指标最高扣1分。</p>
		清洁	4	<p>1、现场检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣4分</p> <p>项目法人随机抽取步行道路面检查，存在大面积碎片、垃圾、其他杂物或油迹/化学品溅出物影响使用或安全的，应当拍照记录，同时每处扣0.1分。</p>
管理 (10)	社会影响 (6)	环境污染	3	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 项目公司在运营年度被环保行政主管部门行政处罚的，扣1分。</p> <p>2、本项指标最高扣1分。</p>
		群体性事件	3	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分：</p> <p>(1) 发生归责于项目公司运营问题的群体性讨薪、群体性上访、其他群体性事件的，扣2分（该评价由项目法人确认）。</p> <p>2、本项指标扣分最高不超过2分。</p>

	满意度 (3)	社会公众满意度		3	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目公司在项目法人组织下，需由第三方对最终用户及周边居民做 10 份公共调查： 平均满意度=80%以上不扣分； 80%>平均满意度≥75%的扣 1 分； 75%>平均满意度≥65%的扣 2 分； 60%>平均满意度的扣 3 分； 2、本项指标扣分最高不超过 3 分。</p>
	安全保障 (1)	保密机制		1	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 除政府监管部门按规定查阅外，严格保障项目运维内容传输的保密性，未出现泄密事故的予以书面说明，不扣分，反之扣 1 分； 2、本项指标最高扣 1 分。</p>
管理 (10)	组织管理 (4)	人员管理		2	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目公司应提供管理人员运营方案应当报送项目法人，未报送的扣 1 分。 2、本项指标扣分最高不超过 2 分。</p>
		制度管理		2	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目公司未建立公司管理制度的，包括管理制度、财务制度、运营制度及服务制度，扣 1 分； (2) 管理制度制定不规范或有缺失的，各运营项目规章制度健全合理酌情扣分，本项指标最高扣 1 分。 2、本项指标扣分最高不超过 2 分。</p>
	财务管理 (3)			3	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目公司应当制定规范的财务管理制度，若未制定管理制度，本项不得分。 (2) 项目公司应完成每年的年度审计，未完成扣 1 分。 (3) 项目公司应每年年末 12 月 31 日前向项目法人提报年度计划，未提报的扣 1 分，未按年度计划执行的酌情扣分，本项指标最高扣 1 分。 2、本项指标扣分最高不超过 3 分。</p>
	档案管理 (3)			3	<p>1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目的建设、维修、查验以及日常管理服务各阶段的原始档案资料齐全，无遗漏或遗失现象。原始档案资料不齐全，遗漏或遗失，酌情扣分，本项指标最高扣 1.5 分； (2) 档案分类规范、查阅方便、档案使用登记手续完备，档案存放环境条件符合档案管理规定，存在问题的酌情扣分，本项指标最高扣 1.5 分。 2、本项指标扣分最高不超过 3 分。</p>