

# 泉港区滨海后龙乡村振兴项目

招标编号：

## 招 标 文 件

（第三册）

### 运营合同

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



## 目 录

前 言 .....	1
第一节 运营合同概述.....	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 .....	5
第三节 运营权.....	7
3.1 运营权 .....	7
3.2 开始商业运营 .....	7
3.3 运营期.....	7
3.4 土地使用权.....	7
第四节 声明.....	8
4.1 甲方的声明.....	8
4.2 乙方的声明.....	8
第五节 各方的权利和义务.....	9
5.1 甲方的权利和义务 .....	9
5.2 乙方的权利和义务 .....	9
第六节 项目的运营与维护 .....	11
6.1 运营起始 .....	11
6.2 运营维护服务内容 .....	11
6.3 甲方的主要责任 .....	11
6.4 乙方的主要责任 .....	11
6.5 运营管理方案 .....	12
6.6 运营履约保函 .....	12
6.7 临时接管 .....	14
6.8 未履行运维的处理 .....	14
6.9 甲方的监察 .....	14
第七节 收益分配与绩效管理方案.....	15
7.1 运营管理费的支付 .....	15
7.2 税收约定 .....	15
7.3 绩效分配机制 .....	15
第八节 不可抗力 .....	17
8.1 不可抗力的定义和种类.....	17
8.2 适用于乙方的例外情况.....	17
8.3 积极补救不可抗力的义务 .....	18
8.4 损失承担原则 .....	18
8.5 不可抗力造成的终止 .....	18
第九节 违约处理.....	19
9.1 甲方违约及责任承担 .....	19
9.2 乙方违约及责任承担 .....	19
9.3 违约行为处理 .....	19

9.4 不减免和影响的事项 .....	20
9.5 减轻损失的措施 .....	20
9.6 部分由于受损害方造成的损失 .....	20
第十节 提前终止及终止后处理机制 .....	21
10.1 提前终止的事由 .....	21
10.2 终止意向通知和终止通知 .....	22
10.3 终止的一般后果 .....	22
10.4 终止后的补偿 .....	22
10.5 提前终止不影响采取补救措施 .....	23
10.6 终止后的移交 .....	23
第十一节 项目移交 .....	24
11.1 移交委员会 .....	24
11.2 移交范围 .....	24
11.3 移交标准和性能测试 .....	24
11.4 承包商保证的转让 .....	25
11.5 移交效力 .....	25
11.6 延续经营 .....	25
11.7 移交费用 .....	25
第十二节 适用法律及争议解决 .....	26
12.1 适用法律 .....	26
12.2 争议解决 .....	26
第十三节 其他 .....	27
13.1 通知 .....	27
13.2 不弃权 .....	27
13.3 合同文字与申明 .....	28
13.4 生效日期 .....	28
第十四节 [签署页] .....	29
第十五节 协议附件 .....	30
附件一：中标通知书 .....	31
附件二：日常运营绩效考核工作方案 .....	32
一、总则 .....	32
二、评价主体 .....	32
三、评价对象 .....	32
四、总体绩效目标 .....	32
五、绩效考核程序 .....	32
六、运营期绩效考核 .....	33
附件三：技术规范和要求 .....	38

## 前 言

(1) 泉州市泉港区农文旅投资建设有限公司依据中华人民共和国相关法律法规，于 2024 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至 2024 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日对 泉港区滨海后龙乡村振兴项目（以下简称“项目”或“本项目”）遵循公开、公平、公正和公共利益优先的原则，经过公开招标，确定 \_\_\_\_\_（中标人）\_\_\_\_\_为中标人，其中（参股出资单位）\_\_\_\_\_为参股出资单位。

(2) 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《泉港区滨海后龙乡村振兴项目运营合同》签约主体，与中标人的参股出资单位签订《泉港区滨海后龙乡村振兴项目运营合同》（以下简称“本合同”）。

(3) 乙方为中标人的参股出资单位，甲方和乙方于 2024 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在泉港区正式签订《泉港区滨海后龙乡村振兴项目运营合同》（以下简称“本合同”或“协议”），以约定甲、乙双方具有的相关权利和义务。

为此，双方达成如下协议：



## 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。正本一式捌份，各方各执肆份，每份协议具有同等法律效力。

本合同由双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。

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖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）：**

## 2.2 定义

以下定义适用于本合同：

本合同	指由甲方与乙方签署的运营合同，运营合同全部附件、以及日后可能签署的任何运营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><b>项目名称：</b>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><b>项目建设规模及内容：</b>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><b>项目投资规模：</b>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>
运营维护范围	指泉港区滨海后龙乡村振兴项目项目范围内的运营维护，最终以甲乙双方共同确认的运维范围为准。
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的参股出资单位，就本合同而言，指（中标人的参股出资单位）。</p> <p>若中标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》并负责参股项目公司及运营管理的单位；若中标方为独立投标人形式中标的，指中标方。</p>
项目公司	指甲方与乙方在项目所在地合资成立的项目公司（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）。
项目法人	本项目项目法人由泉州市泉港区文旅开发有限公司成立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。
项目设施	指与本项目建设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： a. 在本合同签署之后，中国政府部门颁布、修改、废除或重新解释的任何适用法律；或者 b. 甲方的任何上级政府部门在本合同签署日之后修改任何批准的重要条件或增加任何重要的额外条件。并且，上述任何一种情况导致： （1）适用于乙方承担的税收、税收优惠或关税发生任何变化；或 （2）对项目的运营维护和移交的要求发生的任何变化。
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。
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 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。
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。
运营年	指运营期内任一公历年度期间，但第一个运营年的开始应在开始商业运行日开始，最后一个运营年的结束应在运营维护期的最后一日结束。
违约	指本合同签约任何一方未能履行其在本合同项下的任何义务，并且这种违约不能归咎于另一方违反本合同的作为或不作为或不可抗力。

### 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 运营权

### 3.1 运营权

甲方按照有关法律法规的规定委托乙方在运营期内享有运营和维护本项目设施并分配利润的权利。

运营权在整个运营期内始终持续有效。

在运营期内，非经甲方同意乙方不得擅自就本运营权及相关权益向任何第三方进行转让、出租、质押或其他任何处置。

乙方仅能将本项目设施用于本项目的运营，不能将全部或部分用于本项目运营之外的其他任何目的和用途。

甲方拥有项目的土地及相关不动产的所有权、使用权、处置权。

### 3.2 开始商业运营

3.2.1 项目竣工验收合格且经甲方和乙方双方确认之日视为开始商业运营日：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。

### 3.3 运营期

除非依据本合同进行延长或第十节 而终止，运营期为 20 年，运营期以甲方将项目移交给乙方开始商业运营起至二十年运营期满，可根据需要单独计算运营期。

### 3.4 土地使用权

3.4.1 乙方仅能将本项目的土地使用权用于本项目的运营，不得将该等土地使用权的全部或部分用于本项目运营之外的其他任何目的和用途。

3.4.2 未经甲方书面同意，乙方不得变更项目土地用途，项目用地处置权归甲方或其他政府有关单位所有。

## 第四节 声明

### 4.1 甲方的声明

甲方在此声明，在本合同生效日：

4.1.1 甲方有权签署本合同，并可以履行其在本合同项下的各项义务；

4.1.2 甲方已获得本合同在生效日期前获得的所有批准；

4.1.3 如果甲方在此所作的声明被证实在作出时存在实质方面的不属实，并且该等不属实声明严重影响本合同项下的项目的顺利进行，乙方有权终止本合同。

### 4.2 乙方的声明

乙方在此声明，在本合同生效日：

4.2.1 乙方是依据中华人民共和国法律正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同的法人资格和权利；

4.2.2 乙方已获得本合同在生效日期前获得的所有批准；

4.2.3 如果乙方在此所作的声明被证实在作出时存在实质方面的不属实，并且该等不属实声明严重影响本合同项下的项目的顺利进行，甲方有权终止本合同。

## 第五节 各方的权利和义务

### 5.1 甲方的权利和义务

#### 5.1.1 甲方的权利

(1) 对本项目的运营过程和乙方履约情况实施管理与监督，有权对本项目的运营情况进行抽查、检查、了解、监督等活动，包括本项目的人员构成及变更、合同的签订和管理、运维服务质量、项目经营状况和安全防范措施、资金到位与使用等方面。

(2) 甲方有权制定本项目运营及维护的绩效考核标准，并有权对运营及维护状况进行考核。

(3) 遇紧急情况，在可能严重影响公众利益的情况下，可依法对本项目进行临时接管。

(4) 按照本合同规定的方式获得利润分配和运营管理费。

#### 5.1.2 甲方的义务

(1) 确保乙方及双方共同设立的专门运营本项目的项目公司获得的运营权在整个合同期限内持续有效。

(2) 甲方本着尊重社会公众的知情权，鼓励公众参与监督的原则，有权及时将乙方的服务质量检查、监测、考核，评估结果和整改情况以适当的方式向社会公布。受理公众对乙方的投诉，并进行核实处理。

### 5.2 乙方的权利和义务

#### 5.2.1 乙方的权利

(1) 在国家法律、政策范围内，乙方有权建立以经营者为主的生产经营管理系统，合理行使生产运营权和经营管理自主权。

(2) 按照本合同规定的方式获得利润分配。

#### 5.2.2 乙方的义务

(1) 按本合同的约定，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，履行认缴注册资本的义务，相关资金的到位需满足合同的要求。

(2) 在整个运营期内，乙方应始终根据相关规定，按照谨慎运营惯例管理、运营和维护本项目，自行承担根据合同约定属于乙方的费用、责任和风险，确保本项目安全、稳定、持续运营。

(3) 在整个运营期限内应保持拥有能良好运营本项目的相应人员、技术和设备并保持相应的批文和资质的有效性，并按投标时承诺的人员进行服务。

(4) 在项目运营范围内进行巡查及维护（包括但不限于维修、检测、安保等）。

(5) 接受政府部门的行业监管。服从社会公共利益，履行对社会公益性事业所应尽的义务和服务。

(6) 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。

(7) 非甲方原因导致的项目公司承担的责任，乙方承担最终责任。

### 5.3 各方共同的义务

(1) 各方对本合同及依据本合同向对方提交的相关文件均负有保密责任，但甲方为充分满足政府和公共监督要求的情况除外；

(2) 各方应相互合作以达到本合同的目的，并应善意地行使和履行其在本合同项下的权利和义务。在此前提下，双方同意：

①一方应当根据适用法律，为另一方履行本合同项下的义务给予必要的协助义务；

②当一方合理要求取得另一方的同意或批准时，被要求方不可以无理拒绝或延迟给予同意或批准；

③如果任何一方合理地预计某事件或情形将对任何一方履行其本合同项下的义务或实施项目的的能力造成重大不利影响；并且合理地预计另一方不能获悉该事件或情形时，该方应合理可行地尽快将该事件或情形通知另一方。

## 第六节 项目的运营与维护

### 6.1 运营起始

6.1.1 运营期：按 3.2.1 约定计算运营期。

### 6.2 运营维护服务内容

6.2.1 乙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。

### 6.3 甲方的主要责任

6.3.1 在项目运营期，对本项目的运营情况进行抽查、检查、了解、监督等活动，包括本项目的人员构成及变更、合同的签订和管理、运维服务质量、项目经营状况和安全防范措施、资金到位与使用等方面。

6.3.2 在整个运营期内，应督促乙方认真执行国家相关法律法规、行业标准及合同要求。

### 6.4 乙方的主要责任

6.4.1 在整个运营期内，乙方应始终根据相关规定，按照谨慎运营惯例管理、运营和维护本项目，自行承担根据合同约定属于乙方的费用、责任和风险，确保本项目安全、稳定、持续运营。

6.4.2 乙方应保证项目范围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；当项目公司支付运营管理费不足时，乙方以自有资金补足，甲方亦可提取运营履约保函；乙方应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。

6.4.3 进入运营期前，乙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。

6.4.4 乙方应建立完善安全生产制度和意外事故的应急机制，制定应急预案报甲方备案，并按要求定期进行应急预案演练；乙方应保障运营服务的稳定和安全，防止事故发生。如出现重大意外事故，乙方应及时通报甲方，并尽最大人力、物力进行抢救，尽快恢复经营服务；在事故影响期间，乙方应采取各种应急措施进行补救，尽量减少事故对公众的影响。

6.4.5 乙方应接受政府部门的行业监管，配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作。

6.4.6 乙方应做好各项资料的汇总、归档。

6.4.7 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。

## 6.5 运营管理方案

进入运营期前，乙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。

## 6.6 运营履约保函

### 6.6.1 运营履约保函的签发

乙方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。

### 6.6.2 运营履约保函有效期

(1) 运营履约保函从本合同签订之日起至运营期满之日始终有效。如本项目提前终止的，运营履约保函应在终止后至合同各方各自义务均履行完毕前保持持续有效。

(2) 乙方可以多次开立生效日首尾相连的运营履约保函，但每份保函的有效期不得低于十二（12）个月（但最后一份运营履约保函生效时间至运营期满之日已不足 12 个月的情形除外）。每份旧运营履约保函有效期届满前至少三十（30）日乙方应向甲方提交一份金额符合第 6.6.1 条规定的用以替换旧运营履约保函的新运营履约保函，新运营履约保函自旧运营履约保函有效期届满日次日起生效。最后一份运营履约保函的有效期应至运营期满之日止。



(3) 如果乙方未按照上述规定及时更换保函或者延长最后一份运营履约保函的有效期限，甲方有权全额兑取旧运营履约保函或最后一份运营履约保函的全部金额。

#### 6.6.3 运营履约保函的兑取

(1) 如果发生因乙方或乙方未全部或部分履行其在本合同项下项目运营的义务，且在甲方要求的期限内未予补正，或未按本合同的约定承担违约责任，甲方有权根据其造成的实际损失大小兑取运营履约保函的全部或部分金额。

(2) 如果乙方未按照第 6.6.4 条的规定按时恢复运营履约保函的金额，甲方可直接兑取保函届时所剩余的全部金额。

(3) 如果乙方未按照第 6.6.2 条的规定在每份旧运营履约保函到期日至少三十（30）日之前向甲方提交用以替换的新运营履约保函，甲方可直接兑取旧的运营履约保函的全部金额。

(4) 甲方在根据本条款兑取运营履约保函任何金额之前，应向乙方发出书面通知并告知乙方兑取的理由和拟兑取的运营履约保函金额。除非乙方在收到该等通知后七（7）个工作日内向甲方全额支付上述拟兑取的运营履约保函金额或纠正其违约行为，甲方有权立即从运营履约保函中兑取该等金额。但乙方纠正其违约行为不影响甲方要求其承担本合同约定的违约责任。

(5) 根据本合同其他约定兑取履约保函的情形。

#### 6.6.4 恢复运营履约保函的金额

若甲方在运营期内根据本合同的规定兑取了运营履约保函项下的金额，乙方应在运营履约保函被兑取之日起的三十（30）日内将运营履约保函补足至第 6.6.1 条规定的金额，并向甲方出示其已经恢复运营履约保函金额证明。

#### 6.6.5 运营履约保函的解除

甲方在本项目运营期满之日起 5 个工作日内，应将运营履约保函返还乙方。

#### 6.6.6 不解除义务

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，并且不应解除乙方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。乙方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，乙方应确保在甲方催告函

中要求的期限内予以补足；若乙方未在甲方催告函中要求的期限内补足，则甲方有权提取履约保函项下金额或提前终止本合同。

## 6.7 临时接管

6.7.1 运营期内，如乙方出现以下违约行为，甲方有权临时接管本项目：

- (1) 因管理不善，发生重大质量、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) 适用法律禁止的其他行为。

6.7.2 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。

6.7.3 甲方临时接管后可根据第 10.2 条约定启动终止意向通知。

## 6.8 未履行运维的处理

如果乙方违反其第 6.4 条款项下本项目运维的义务，甲方可就该违约向乙方发出通知，限期完成整改。乙方在接到上述通知后应对本项目进行运维整改。如乙方未在限期内进行运维整改，甲方有权兑取履约保函项下相应的款项对本项目进行运维整改。

## 6.9 甲方的监察

6.9.1 甲方或相关行业管理部门应有权派出监督员或指定任何代表在任何时候按照相关规定对本项目的运营和维护进行监察，但甲方不得干涉、延误或干扰乙方履行其在本合同项下的义务。甲方有权要求乙方提交与生产有关的报表、报告和资料，但应予保密，不得向任何第三人泄漏(政府相关管理机构行使行政职权的除外)。

## 第七节 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，项目公司应在次年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，确定上一年的全部项目公司可分配利润，项目公司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。

### 7.1 运营管理费的支付

#### 7.1.1 运营管理费

项目进入正式运营期起，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。

### 7.2 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，甲乙双方应各自承担所涉及的相关费用。

### 7.3 绩效分配机制

7.3.1 乙方最终可获取的收益，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》对项目公司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，用以核算乙方可分配收益。

#### 7.3.2 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。每第 12 个月末进行 1 次年度考核，由甲方至少提前 2 个工作日通知项目公司。具体考核标准详见附件二。

### 7.3.3 绩效考核挂钩机制

乙方最终可获取的收益，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》对项目公司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，用以核算乙方可分配收益。

乙方可分配利润=全部项目公司可分配利润×乙方股权比例×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。

## 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

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；以及双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

- (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。

### 8.2 适用于乙方的例外情况

8.2.1 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。

### 8.3 积极补救不可抗力的义务

(1) 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；

(2) 作出一切合理努力以继续履行其在本合同项下的义务；

(3) 尽快采取行动纠正或补救造成免于履行义务的事件或情况；

(4) 作出一切合理努力以减轻或限制对对方造成的损害；

(5) 将其根据上述(2)、(3)和(4)条采取的行动或行动计划定期通告对方，并在导致它免于履行义务的事件或情况不再存在时立即通知对方。

### 8.4 损失承担原则

发生不可抗力时，任一方必须各自承担由于不可抗力事件造成的支出和费用。

### 8.5 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，双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 违约处理

甲方、乙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、赔偿损失以及解除运营合同等。除本合同已有约定外，双方的违约及责任承担按以下约定执行：

### 9.1 甲方违约及责任承担

(1) 发生泉港区可控的政策变更导致合同无法继续履行的，乙方有权向甲方发出书面通知要求其履行义务，甲方未在规定期限内（30 日内）予以改正的，乙方有权按本合同规定立即终止合同。

(2) 甲方违反本合同约定的其他主要义务，乙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）。

### 9.2 乙方违约及责任承担

(1) 乙方在项目运营过程中抽回、侵占和挪用运营资金，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，甲方有权提取运营期履约保函的金额以督促其履约；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。

(2) 因乙方责任致使未按本合同约定的日期开始商业运营的，如因乙方原因逾期超过 90 日未能开始商业运营，则甲方有权提前终止合同（但不可抗力和甲方原因造成的延迟除外）。

(3) 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，甲方有权按本合同相关规定立即终止合同。

(4) 乙方违反本合同约定的其他主要义务，甲方有权向乙方发出书面通知要求其履行义务，乙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，甲方有权提取运营履约保函的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）。

(5) 上述损失赔偿甲方有权在通知乙方后直接从运营期履约保函扣减。

### 9.3 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。

(6) 本合同项下，违约方给守约方造成损失的，应当赔偿给守约方造成的全部损失，损失赔偿内容包括但不限于直接损失、预期利益损失、守约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。

#### **9.4 不减免和影响的事项**

9.5.1 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。

9.5.2 双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。

#### **9.5 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。

#### **9.6 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。



## 第十节 提前终止及终止后处理机制

### 10.1 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。

10.1.1 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。

10.1.2 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；

10.1.3 因乙方违约，甲方可提出终止本合同的事由包括：

- (1) 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；
- (2) 乙方在项目实施过程中抽回、侵占和挪用项目运营资金，甲方责令限期改正无效的；
- (3) 乙方未能根据规定提交运营期履约保函或未能补充履约保函金额并保持有效；
- (4) 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项目公司中的股权或改变项目公司内部的股权比例（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）；
- (5) 乙方利用本项目进行违法活动的；
- (6) 乙方不愿或无力继续经营，发生清算、破产；
- (7) 因乙方原因延误开始运营或暂停运营超过 90 日的；
- (8) 乙方违反本合同规定的其他主要义务。

## 10.2 终止意向通知和终止通知

### 10.2.1 终止意向通知

按照第 10.1 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，双方应在协商期内为避免本合同终止采取措施，如果双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。

### 10.2.2 终止通知

在协商期届满之时，除非：

- (1) 双方另外达成一致；
- (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。

## 10.3 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，双方应继续履行本合同下的权利和义务。

本合同终止后，双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。

## 10.4 终止后的补偿

10.4.1 项目运营期内若因乙方原因导致项目终止，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）。

10.4.2 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。

10.4.3 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。

## 10.5 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。

## 10.6 终止后的移交

10.6.1 乙方根据 10.6.2 条款向甲方移交参照第 11.2 条规定的本项目所有设施的权利和权益。

10.6.2 乙方应于提前终止日立即向甲方移交本项目的运营权。

10.6.3 项目公司原则上应在项目移交后 60 日历日内完成清算。

## 第十一节 项目移交

### 11.1 移交委员会

运营期结束六个月前，由甲方和乙方各自派员组成移交委员会，具体负责和办理移交工作。移交委员会主任委员由甲方人员担任，移交委员会应组织必要的会议会谈并商定项目移交的详尽程序、移交范围及移交详细清单。

### 11.2 移交范围

11.2.1 在运营期结束后的第一个工作日即移交日，乙方应向甲方或甲方指定机构无偿、完好地移交乙方对本项目的权利和利益，包括：

- (1) 本项目范围内的建筑物和构筑物；
- (2) 运营与本项目相关的所有机械和设备；
- (3) 第 11.4 条款要求的所有零备件和配件以及其他动产；
- (4) 运营和维护本项目的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产（包括以许可方式取得的）；
- (5) 所有尚未到期的保证、保险和其他的合同利益（可转让部分）；
- (6) 运营和维护本项目的各类管理章程和运营手册包括专有技术、生产档案、技术档案、文秘档案、图书资料、设计图纸、文件和其他资料；
- (7) 资产使用权及与运营和维护本项目场地有关的其它权利；
- (8) 甲方合理要求的其他物品与资料。

乙方向甲方进行上述移交时应不存在任何留置权、债权、抵押、担保物权或其他任何种类的请求权。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由乙方全部清偿或赔偿完毕。

11.2.2 甲乙双方在办理移交工作的同时，应明确运营维护期结束后妥善安置原乙方雇员的办法。

### 11.3 移交标准和性能测试

#### 11.3.1 移交标准

本项目范围内的建、构筑物及设备不存在重大损坏。如达不到标准，甲方有权兑取相应履约保函金额自行进行相关修缮，如果保函金额不足使用的，甲方承担费用以后有权向乙方追偿。在此情况下，应向乙方提供所发生的费用支出的详细记录。

#### **11.4 承包商保证的转让**

在移交时，乙方有义务将项目中所有承包商、制造商和供应商提供的尚未期满的担保及保证在可转让的范围内分别无偿转让给甲方，并促成承包商、制造商和供应商以过去同样的优惠价格提供服务。

在移交时，甲方有权选择是否原项目相关合同的延续和承担由此发生的责任。

#### **11.5 移交效力**

自移交日起，项目的占有、使用及其他相关权益均转移给甲方或其指定的其他机构。

双方在本合同项下未履行完毕的其他权利和义务应当继续履行。

除 上诉规定以外，乙方在本合同项下的权利和义务随移交的完成而终止，甲方应接管本项目的运营及享有本项目的一切权利和义务。

无论本合同是否已经终止，在完成本项目移交程序前，乙方应本着最大善意按照《运营管理方案》继续谨慎运营本项目，甲方应给予配合和协助。

#### **11.6 延续经营**

在本合同委托运营 20 年期满后，除甲方自主经营管理外，在与其他经营者同等条件下，乙方可优先取得该项目的委托运营权。

#### **11.7 移交费用**

乙方及甲方或其指定的其他机构负责各自的因为移交发生的费用和支出。甲方或其指定的其他机构应自费获得所有的批准并使之生效，并采取其他可能为移交所必需的措施。

## 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，将通过泉港区人民法院诉讼解决。

#### 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

### 13.1 通知

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：

一方的收件人地址、电传传真号码或电子邮箱若有变更应及时以书面形式通知另一方。下述情况应视为已送达：（1）如用信件进行任何通讯，在由专人递交、快递或邮寄方式（挂号、要求回执）发送至上述地址时；和（2）如用传真或电子邮件形式，在准确发送至上述传真号码或电子邮箱时。

### 13.2 不弃权

本合同任何一方在合同期内均不被视为放弃本合同中的任何条款，除非一方以书面形式作出放弃。任何一方未坚持严格履行本合同中的任何条款，或未行使其在本合同中规定的任何权利，均不应被视为对任何上述条款的放弃或对今后行使任何上述权利的放弃。

### 13.3 合同文字与申明

本合同以中国标准文字订立，正本一式捌份，甲方、乙方各执肆份，具同等法律效力。

本合同由双方各自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。各方愿受本合同的法律约束。

### 13.4 生效日期

本合同自双方方法定代表人或授权代表签字并加盖各方盖章后生效。



## 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

## 第十五节 协议附件

附件一：中标通知书

附件二：日常运营绩效考核工作方案

附件三：技术规范和要求

## 附件一：中标通知书

## 附件二：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，针对运营期项目公司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

项目公司。

### 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 2 个工作日通知项目公司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。对于不属于项目公司造成的绩效偏差，不应影响项目公司绩效考核结果。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，并向项目公司下达限期整改通知，由项目公司进行整改。

#### 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，甲方及项目公司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）对项目公司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，项目公司有一次整改复检机会，项目公司应按要求整改，在限定的时间内整改完成后，项目公司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，项目公司有一次整改复检机会，项目公司应按要求整改，在限定的时间内整改完成后，项目公司通知考评小组再次进行评价，若重新绩效考核得分 (S1)  $\geq 60$  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	<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) 项目公司在运营期内每半年度招商入驻率高于表格要求的，该项目得满分；</p> <p>(2) 若招商入住率低于表格要求的，则每低一个点，扣 0.3 分，至本项目扣完为止。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">建设期</th> <th colspan="11">运营期 (年)</th> </tr> <tr> <th>达产率</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>50.0 0%</td> <td>50.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>70.0 0%</td> <td>80.00 %</td> <td>80.00 %</td> <td>80.00 %</td> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="14">运营期 (年)</th> </tr> <tr> <th>达产率</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> <th>15</th> <th>16</th> <th>17</th> <th>18</th> <th>19</th> <th>20</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td></td> <td>80.0 0%</td> <td>80.0 0%</td> <td>80.0 0%</td> <td>80.0 0%</td> <td>80.0 0%</td> <td>90.0 0%</td> <td>90.0 0%</td> <td>95.0 0%</td> <td>95.0 0%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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)</p>		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%	80.00 %	80.00 %	80.00 %		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%					
			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%	80.00 %	80.00 %	80.00 %																																																																														
	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%																																																																																		
	运营营业额	运营营业额	运营营业额	10	<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。</p> <p>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%；</p> <p>本期及上期营业收入均按半年度计算。</p> <p>(2) 首年度默认满分。</p>																																																																																						
	营业成本	营业成本	营业成本	10	<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) 项目公司在运营期每半年度营业成本低于表格的要求，该项目得满分；</p> <p>(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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">建设期 (年)</th> <th colspan="11">运营期 (年)</th> </tr> <tr> <th>半年度营业成本要求</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>135</td> <td>135</td> <td>135</td> <td>150</td> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="14">运营期</th> </tr> <tr> <th>半年度营业成本要求</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> <th>15</th> <th>16</th> <th>17</th> <th>18</th> <th>19</th> <th>20</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td></td> <td>165</td> <td>165</td> <td>165</td> <td>180</td> <td>180</td> <td>180</td> <td>195</td> <td>195</td> <td>195</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		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				
	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 0.5m<sup>2</sup>，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 0.5m<sup>2</sup>，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</p>

				不得扣分。 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。
		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	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。
		清洁	4	1、现场检查，依照如下标准扣分，本项指标最高扣4分
		环境 污染	3	1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (1) 项目公司在运营年度被环保行政主管部门行政处罚的，扣1分。 2、本项指标最高扣1分。
管理 (10)	社会 影响 (6)	群体 性事 件	3	1、项目法人在考核时依照本评价要点及说明打分： (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）。 2、本项指标扣分最高不超过2分。



	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%&gt;平均满意度≥75%的扣 1 分；                      75%&gt;平均满意度≥65%的扣 2 分；                      60%&gt;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>

## 附件三：技术规范和要求

（根据招标文件和投标文件，签约时制订。）