

深圳市光明区光明新村社区综合服务
中心试点 PPP 项目
合同（草案）

甲方：

乙方：

丙方：

中国. 广东. 深圳

年 月

深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同

本合同由下列各方于 年 月 日在广东省深圳市光明区签署：

甲方：

乙方：

丙方：

深圳市光明区人民政府（以下简称“区政府”）授权深圳市光明区民政局、深圳市光明区光明街道办事处作为深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目（以下简称“本项目”）的实施机构，通过公开招标方式选择本项目社会资本合作方***，并授权深圳市光明区民政局、深圳市光明区光明街道办事处代表区政府与乙方签署本合同。

前 言

1、深圳市光明区人民政府经物有所值论证及财政承受能力评估，决定采用政府和社会资本合作（下称 PPP）模式实施深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目，并授权深圳市光明区民政局、深圳市光明区光明街道办事处作为本项目的实施机构。

2、深圳市光明区民政局通过公开招标方式选择***作为本项目社会资本合作方，负责本项目的室内装修工程建设、设备器具购置和社区综合服务中心整体的经营及运营维护。***为实施本项目而按照适用法律规定及本

合同约定在深圳市光明区出资组建项目公司，项目公司应在本项目中标通知书发出后三十日内成立。在项目公司成立前，由乙方按本合同项下的规定享有全部权利并承担全部义务和责任。在项目公司成立后五个工作日内，项目公司应与甲方、丙方及乙方签订关于本合同的承继协议，由项目公司承继乙方在本合同项下的权利和义务。项目公司的成立，并不免除依法律、法规的规定和本合同的约定专属于乙方的责任和义务，亦不免除乙方在投标中承诺的责任和义务。乙方对项目公司在本项目项下所有义务和责任承担连带责任。

3、深圳市光明区民政局主要负责本项目前期的识别、准备、采购以及后续对本项目进行业务指导和行业监管。深圳市光明区光明街道办事处主要负责本项目后续的组织实施、监管考核及付费以及项目移交等具体工作。

4、本项目采用 ROT（改建—运营—移交）模式实施，光明新村和和润家园公配物业工程建设由开发商负责，验收合格后移交政府方。政府以竣工验收后现状交付给乙方无偿使用，此后所有费用包括但不限于投资、设计、装饰装修、设备购置、运营维护等均由乙方承担。项目合作期满或者本合同提前终止后，乙方将本项目资产（建设、管理和维护的设施、设备、资料手册等）无偿移交给甲方或区政府指定机构。

5、为明确各方的权利和义务，依据中华人民共和国有关法律、法规、规章以及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发[2014]60号）、《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金[2014]76号）、《PPP项目合同指南（试行）》（财政部）、《政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法》（财金[2016]92号）、《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财

金〔2019〕10号)以及《国家发展改革委关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知》(发改投资规〔2019〕1098号)等相关规定的有关要求,各方达成如下协议,以资共同信守。

第1章 定义与解释

1.1 定义

本合同中,除文件明示另有所指外,下列术语具有如下含义:

| | |
|----------------|--|
| 本合同 | 指由甲、乙、丙三方签署的本《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点PPP项目合同》,包括全部附件,以及日后可能签署的任何项目合同之补充修改协议和附件,每一部分都应视为本合同的一部分。 |
| 本项目 | 指深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点PPP项目。 |
| 政府/区政府 | 指深圳市光明区人民政府。 |
| 甲方 | 指深圳市光明区光明街道办事处。 |
| 乙方/社会资本 | 指本项目中标社会资本***。 |
| 项目公司 | 指乙方为实施本项目而按照适用法律规定及本合同要求组建的特殊目的公司,负责本项目合作范围内投资、设计、装修装饰、设备购置、运营维护等工作。 |
| 丙方 | 指深圳市光明区民政局。 |
| 政府方 | 指深圳市光明区人民政府、深圳市光明区民政局或深圳市光明区光明街道办事处。 |
| 项目文件 | 指包括但不限于下列文件:(1)本合同及其附件;(2)谈判备忘录;(3)招标文件及澄清回复、乙方投标及澄清回复、 |

| | |
|-------------|---|
| | 中标通知书；（4）本项目有关的其它文件。 |
| 项目设施 | 指用于本合同约定之服务与本项目相关的全部构筑物、建筑物、设施、设备等。亦包括由乙方负责运营维护的公共设施和配套设施。 |
| 项目资产 | 指与项目有关的所有资产，包括但不限于：（1）项目的不动产，及设备、备品、备件、工具等动产；（2）本项目项下乙方拥有所有权的知识产权；（3）项目文件项下的协议性权利；（4）运营和维护记录、质量保证计划等文件。 |
| 适用法律 | 指所有适用的中华人民共和国法律、法规、规章、地方性法规、司法解释、政府部门颁布的标准、规范或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范性文件等。除非另有特别约定或文意另有所指，本合同中提及的“法律”均包括适用法律的全部定义内容。 |
| 法律变更 | 指在生效日后颁布、修订、废止或重新解释的任何适用法律导致甲方或乙方在本合同项下的权利义务发生实质性变化。 |
| 政府行为 | 指甲方的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，乙方必须或希望从政府机关依法获得的为乙方的投资、改建、运营和移交所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。 |
| 履约保函 | 指乙方按照本合同约定提交的建设履约保函、运营维护保函、移交维修保函。 |
| 合作期 | 指本项目合作期为 20.5 年（包括建设期 0.5 年），自本合同 |

| | |
|---------------|--|
| | 生效之日起算。 |
| 运营期起始日 | 指本项目以甲方同意乙方开始运营申请报告之日为运营期起始日。 |
| 运营期 | 指自本项目运营期起始日起至本合同有效期最后一日止的期间。 |
| 运营日 | 指每日从零时开始至同日二十四时结束的二十四小时运营时间。 |
| 运营月 | 指运营期内任一个月期间，第一个运营月自项目正式运营开始日的次月 1 日开始，最后一个运营月应在合作期的最后一日结束。 |
| 运营年 | 指运营期内任一年度期间，第一个运营年自项目正式运营开始日次月 1 日开始，最后一个运营年应在合作期的最后一日结束。 |
| 违约利率 | 指在违约行为发生时适用的中国人民银行颁布的一年期贷款基准利率加 0.5 个百分点的利率，并按一年 365 天折算为日利率。如果违约行为持续发生，且在该持续期间中国人民银行颁布的一年期贷款基准利率发生变动，则守约方有权选择变动期间最高的基准利率。 |
| 谨慎运营惯例 | 指可以合理期望的对同一项业务在相同或类似情况下熟练和有经验的承包商或操作者的技能、勤勉、谨慎和预见能力的惯例标准。就本项目而言，谨慎运营惯例应包括但不限于采取合理的步骤，以确使：(1)在满足正常条件下及合理预测的非正常条件下项目拥有所需要的充足材料、资源和供应品；(2)拥有足够数量、充足经验并经过适当培训的工作人员，以 |

| | |
|-------------|--|
| | 恰当有效地按照相应的手册和技术规范运营本项目并能够处理紧急情况；(3)由有知识并受过培训和有经验的人员进行预防性日常和非日常维护和修理，以确使本项目长期、可靠和安全地运营。 |
| 政府部门 | 指：1. 中国国务院及其下属的部、委、局、署、行，中国的任何司法或军事当局，或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体；2. 省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。 |
| 生效日 | 指本合同甲、乙、丙三方盖章并由三方法定代表人或授权代表人签字之日。如果各方签署日期不一致则以较晚日期为正式生效日。如依照适用法律需要履行审批程序的，则在有权部门审批后生效。 |
| 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。 |
| 终止日 | 指本合同提前终止的日期。 |
| 移交日期 | 指运营期届满之日后的第一个营业日（适用于本合同期满终止），或经甲乙双方书面同意的移交项目设施的其他日期。 |

1.2 解释

本合同中的标题仅为阅读方便所设，不应影响条文的解释。

以下的规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：

- 1.2.1 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；

- 1.2.2 “元”指人民币元；
- 1.2.3 条款或附件：指本合同的条款或附件；
- 1.2.4 一方、各方：指本合同的一方或双方或各方，并且包括经允许的替代该方的人或该方的受让人；
- 1.2.5 双方：指甲方和乙方；
- 1.2.6 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；
- 1.2.7 除非本合同另有约定，提及的一方或双方或各方均为本合同的一方或双方或各方，并包括其各自合法的继任者或受让人；
- 1.2.8 所指的日、月和年均指公历的日、月和年；
- 1.2.9 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；
- 1.2.10 本合同并不限制或以其它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规范属于甲方或其他政府部门的行政职权，适用该等法律规定；
- 1.2.11 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。

第2章 各方权利和义务

2.1 甲方的承诺

- 2.1.1 除本合同另有规定外，甲方已获得了签署并履行本合同的授权，并具有完全法律权利、能力以及需要的批准以达成、签署和递交本合同，完全履行其在本合同项下的义务。

2.1.2 在本合同签署前，不存在可能对项目或乙方产生重大不利影响的合同、协议或任何未决或即将进行的诉讼、仲裁等程序。

2.1.3 甲方就本条款项下的各项承诺、声明和保证不属实或存在错误，对乙方依本合同享有权利或承担义务造成实质性影响时，需承担相应违约责任。

2.2 乙方的承诺

2.2.1 乙方具有签署和履行本合同的资格和能力，并履行其在本合同中的所有义务。

2.2.2 乙方确保本项目投资资金按照本项目进度的要求，足额、及时到位。

2.2.3 在本合同签署前，不存在任何法院、行政机关或仲裁机构和金融机构针对或影响乙方的、可能对其履行和完成其在本合同项下义务的能力产生不利影响的未决诉讼、仲裁等程序。

2.2.4 乙方保证其向甲方提供的信息是真实、准确和完整的，乙方具备相应的财务能力、改建能力、营运能力、人力资源、技术支持和经验改建运营维护本项目，并具备履行其在本合同下的每一项义务的能力。

2.2.5 乙方应保证有能力履行本合同，并保证用于履行本合同项下义务的资金来源均为合法，乙方对该等资金具有完全的控制权和支配权。

2.2.6 在签署本合同之前，乙方已根据自身的利益对项目进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目场所进行细致而全面的检查、评估，充分知悉了项目的现状和风险。

2.2.7 在签署本合同之前，乙方只是参考但并未依赖由甲方或其它任

何政府机关作出或提供的任何材料、信息或数据。

2.2.8 乙方就本条款项下的各项承诺、声明和保证不属实或存在错误，对甲方依本合同享有权利或乙方依本合同履行义务造成实质性影响时，甲方有权终止本合同，本合同各附件也随之自动终止。

2.2.9 乙方知晓甲方或其他任何政府部门对本项目周边是否新建或改建出现同类项目未作出任何承诺和保证。

2.2.10 乙方承诺在本项目中标通知书发出后三十日内成立项目公司，项目公司经营范围为从事社区综合服务中心项目的投资、改建、运营、维护及移交（经营范围以市场监督管理部门批准登记的内容为准）。项目公司应履行乙方在本合同中的所有义务，未经甲方/丙方书面同意，乙方不得从事其他无关业务，不得变更公司名称，不得将公司注册地址迁出深圳市光明区。项目公司注册每延期一日，乙方应向甲方支付壹万元的违约金。逾期超过六十日仍未能注册的，或虽已注册但不符合项目要求的，则甲方/丙方有权单方面发出解除本合同通知，与乙方解除本合同。

2.2.11 原则上，在整个合作期限内，乙方不得对外转让其持有的项目公司部分或全部股权。经甲方书面同意后，允许乙方联合体内部互相转让其所持有的项目公司股权，但联合体牵头方在项目公司中的持股比例始终不得低于51%。乙方确保项目公司在其章程及所有股权证明作出适当的规定，以确保有意购买股权的第三人及有关政府部门能够充分了解本合同对于项目公司股权转让设定的限制性条件，项目公司的章程及其修改均应报甲方认可。

2.3 甲方的权利和义务

2.3.1 甲方在合作期内的基本权利：

- (1) 对乙方的投资、改建、运营、维护及移交本项目过程实施监管，包括资金到位和使用情况、设备购置情况、安全防范措施、运营质量等，如发现与本合同存在不相符合的，有权责成乙方限期予以纠正；
- (2) 政府作为基础设施建设及公共服务的最终提供方，其依据客观真实的社会经济环境和市域发展规划，对于项目运营有变更的权利；
- (3) 在合作期内，对本项目运营管理进行监督和绩效考核，有权对乙方的服务质量进行监督和检查，对服务对象所投诉的问题进行调查和处理，以保障公共服务质量的合格；
- (4) 有权要求本项目依法接受审计机关的审计监督；
- (5) 本项目土地、建筑物、构筑物及相关附属设施，以及本项目名称权、运营相关数据及资料、信息系统、研发成果始终归属政府方所有，合作期满后，乙方应无偿移交给甲方或区政府指定的其他机构；
- (6) 按本合同约定提取履约保函项下款项的权利；
- (7) 对乙方是否遵守本合同的监督检查权及对项目运营维护的介入权；
- (8) 在乙方严重违约时，有权提前终止合作，终止本合同；
- (9) 本合同不限制甲方作为政府部门依据适用法律行使的法定权力；
- (10) 行使法律法规规定及本合同约定的其他权利。

2.3.2 甲方在合作期内的基本义务：

- (1) 在符合相关规定的情况下，协调乙方与相关政府部门的沟通；

- (2) 为本项目运营提供必要条件与其他支持，包括水、电、气等配套设施等；
- (3) 按照本合同约定将项目场地移交给乙方；
- (4) 在本合同提前终止时，接收项目设施；
- (5) 审核乙方提出的付费申请，履行本合同约定的资金支付义务。

2.4 乙方的权利和义务

2.4.1 乙方在合作期内的基本权利：

- (1) 有权对本项目装修进行优化和必要的改建；
- (2) 在合作期内享有本项目经营权，按照本合同约定的方式获得经营收益；
- (3) 按照相关法律、法规和本合同约定，开展涉及本项目的室内装修工程建设、设备器具购置和社区综合服务中心整体的经营及运营维护等方面的各项经营活动；
- (4) 在合作期内，使用项目场地的权利。

2.4.2 乙方在合作期内的基本义务：

- (1) 按照国家、省、市关于社区综合服务中心相关法律、法规、规范性文件及行业标准，以及本合同约定对本项目进行设计、装修及运营管理等；
- (2) 按照本合同约定承担本项目投资、改建、运营维护、移交等的责任和风险；
- (3) 根据项目需要完善公司的机构设置，配备有经验的管理、技术、财务等类别人员；
- (4) 合作期内严格按相关法律、法规、规范性文件以及本合同约定运营维护本项目，持续、安全、稳定地提供服务，并确保项目达到本合同约定的标准；
- (5) 乙方负责整体运营本项目，应符合项目定位的相关要求，不得

- 经营与项目无关的业务，并承诺自行负责运营与管理工作；
- (6) 接受国家、甲方以及其他政府部门按国家有关法律及法规规定对本项目进行的审计；
 - (7) 负责投资计划执行、项目运营方案、统计报表、项目汇报材料及政府方要求的其他材料的编制编写，按规定负责上报甲方及相关部门；
 - (8) 运营期内，按照本合同约定提供符合要求公共服务，按照国家法律、法规、规章、政策，自觉维护本项目场地的消防、环保、安全、卫生等设施，并接受城管、环保、土地、安全、消防、卫生等相关职能部门的监督、管理和检查；
 - (9) 乙方应以自己名义与服务对象签订服务合同，并自行承担责
任。乙方与服务对象之间的各项纠纷，均应由乙方与服务对象
自行解决；
 - (10) 接受和配合区政府相关部门对本项目的监管，接受区政府对本
项目实施的临时接管或征用；
 - (11) 本项目所涉及的其他全部设施设备及相关权利、运营相关数据
及资料、信息系统、研发成果始终归属于政府方所有，在合作
期满，乙方应按照本合同约定无偿完好地移交给甲方或区政府
指定的其他机构；
 - (12) 按照甲方的要求报告项目进展、资金使用情况、项目运营情况
等；
 - (13) 乙方应按照适用法律法规及相关政策缴纳有关税费，如有关税
收的适用法律发生变化，乙方应按照变更后的适用法律缴纳各
项税费；
 - (14) 按照本合同约定提交履约保函；
 - (15) 在整个合作期内，对其合作单位和雇员的受托行为、职务行为
所导致对本项目的损失、损害、索赔和其它赔偿责任负责；
 - (16) 对本项目有重大影响的事项及时报告甲方及政府主管部门的

义务；

- (17) 乙方在项目中采用的工艺技术及设备，若属专利技术，应为乙方拥有的专利技术或被授权使用的专利技术，若由此产生的任何知识产权纠纷或者其他类似纠纷，均由乙方负责解决和承担责任；
- (18) 根据适用的法律法规、相关政策和谨慎运营惯例，购买和持有本行业适用法律要求的任何强制性保险；
- (19) 乙方确认并同意在项目公司成立前，按照本合同的约定，享有相关权利，履行全部义务。乙方应当督促项目公司自成立之日起五个工作日内与甲方、丙方及乙方签订关于本合同的《承继协议》，由项目公司承继乙方在本合同项下的权利和义务。
- (20) 乙方应出资的项目资本金不少于 486.87 万元，乙方应采取有效措施确保项目资本金足额注入，不得以任何方式通过项目公司筹措应由乙方出资的项目资本金，不得以债务性资金充当项目资本金。
- (21) 乙方应促使项目公司在签署《承继协议》后全面履行本合同项下的义务，乙方同时有义务采取必要的协助和保障措施，确保项目公司依照合同约定和绩效目标完成项目投资、项目建设及项目运营等义务。如项目公司在项目建设和运营过程中出现资金紧张、经营管理困难等导致无法继续实施项目建设和运营的，则乙方有义务采取有效措施限期恢复项目公司履约能力，确保项目的正常建设和运营管理。
- (22) 项目公司的成立，并不免除依法律、法规的规定和合同的约定专属于乙方的责任和义务，亦不免除乙方在投标中承诺的责任和义务，且乙方对项目公司在本项目项下所有义务和责任承担连带责任。
- (23) 乙方应行使法律、法规、当地政府的政策和文件规定以及本合同要求应履行的其它义务。

2.5 丙方的权利和义务

2.5.1 丙方在合作期内的权利：

- (1) 丙方作为行业主管部门，有权依据客观真实的社会经济环境和市域发展规划，对于项目运营进行变更的权利；
- (2) 有权对本项目运营效率、服务质量、甲乙双方履约情况进行指导、监督、检查、考核，并要求进行整改的权利；
- (3) 本合同不限制丙方作为政府部门依据适用法律行使的法定权力；
- (4) 行使法律法规规定及本合同约定的其他权利。

2.5.2 丙方在合作期内的义务：

- (1) 制定社区综合服务中心相关政策文件；
- (2) 对本项目进行指导、监督、检查；
- (3) 行使法律法规规定及本合同约定的其他义务。

2.6 甲乙双方共同的义务

2.6.1 双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。

2.6.2 双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；
- 2) 如果任何一方合理地预计某事件或情形将对另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。

2.7 若国家及省市就PPP项目或本项目发布新的政策和规定，经本合同

双方协商一致后可参照新规定对本合同的相关内容进行修改或完善。

2.8 项目安全保障

2.8.1 乙方应遵守法律、本合同技术规范和要求及国家规定的所有健康和安全生产标准，建立、健全和完善安全生产制度及安全运行保障体系，确保项目设施安全运行，防止责任事故的发生。在合作期内，乙方应对其自身原因导致的安全事故承担全部责任，并应当在出现安全责任事故一小时内按照有关规定向甲方及光明区安全生产监督管理部门和负有安全监督管理职责的有关部门报告。

2.8.2 乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等突发情况建立相应的应急预案、设立相应的组织、提供相应的指挥和设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。其中，应急预案应同时考虑随附的地下地上工程（包括但不限于地下各类管线爆管等），当发生重大或紧急事故时，能随时启动响应机制，配合相关责任方或实施主体，完成相应抢修、抢险责任等。

2.8.3 乙方制定的应急预案应征求甲方的意见并报经甲方同意后实施。

2.9 批准

乙方应尽最大努力自费取得和保持项目改建、运营维护所要求的所有批准，并应促使每一合作单位（如适用）取得并保持需要的一切此类批准。

第3章 经营权和合作期

3.1 经营权

3.1.1 甲方根据光明区人民政府的授权，授予乙方拥有在合作期限内进行本项目的室内装修工程建设、设备器具购置和社区综合服务中心整体的经营及运营维护的权利，并在合作期满时将项目设施资产及相关权利按照移交工作组制定的移交标准无偿完好地移交给甲方或区政府指定的其他机构，并不得在项目设施上设置任何抵押、质押或其他权利限制。本项目具体合作范围如下：

(1) 投资

由乙方负责本项目的投资。

(2) 负责室内装修

乙方须负责按照约定的功能布局进行室内装修工程的工程管理并通过相关验收。

(3) 设备器具购置

乙方须进行设备器具购置，使项目能够达到正式投入运营的条件，具体包括（但不限于）：各功能区的设备设施及器具，养老服务、残疾人康养、婴幼儿托育、图书室、康复医疗、社区食堂、智慧办公等服务区域的家具、软装布置，以及满足要求的创业孵化、就业指导、“南粤家政”职业技能培训、“粤菜师傅”职业技能培训等培训所需设备器具。设备设施器具的配置除了参照可研报告、附件八外，还应结合甲方的要求同时满足相关规范及考核要求。

(4) 运营维护移交

乙方负责本项目的运营及维护。运营维护范围包括：

1) 室内装修工程、设备器具购置形成的资产的日常运营维护、大修及重置。

2) 政府提供的 1580.5 平方米的公配物业建筑物及附属设施的

日常维护及大修重置。

3) 本项目图书室由乙方负责投资装修、设施设备购置、以及运营管理。书籍由区图书馆总馆免费提供。

运营期满后，将本项目运营维护范围内的资产完好无偿移交给政府。

(5) 经营性内容

乙方负责本项目内经营性项目的运营，并获取使用者付费。经营性内容包括：利用社区综合服务中心提供政府要求免费的服务之外的托养服务、社区食堂服务、康复保健服务、家政服务、慈善超市等服务以及经政府许可的其他经营性内容。

3.1.2 乙方应在合作期内自行承担投资费用、责任和风险，负责项目投资、改建、运营、维护和更新重置等工作。

3.1.3 在国家宏观经济政策发生重大变化和调整时，甲方有权改变合作方式。双方应就此进行友好协商，如果甲方在不改变本合同实质性内容，或者在新的法律、政策规定范围内保证乙方合法权益最大化的情况下，乙方应当与甲方达成新的协议或就本合同的修订和补充达成一致。

3.1.4 当法律法规或者相关政策发生变化，导致乙方资本性投入增加或者运营成本增加，且通过项目定价机制难以弥补损失的，乙方可从政府方获得一定补偿，补偿的方式和标准届时由双方协商确定。

3.2 合作期

3.2.1 除非依据本合同的相关条款而终止，本项目合作期为20.5年（包括建设期0.5年），自本合同生效之日起算。合作期满后，乙方应将项目设施资产及相关权利无偿、完好、无债务、不设定担保

地移交给甲方或区政府指定的其他机构。

3.2.2 在合作期内，如发生下列事件，双方可以根据实际情况对合作期限进行调整。运营期限可顺延：

- (1) 甲方在本合同项下违约，造成项目运营中断的；
- (2) 不可抗力导致项目运营中断的；
- (3) 法律法规、国家政策变化或政府的公益性指令造成本项目的运营中断，实际运营期限比原有约定期限缩短的；
- (4) 其他双方一致同意的情形。

3.2.3 顺延运营期应经甲方书面同意。乙方在上述事件发生之后，可申请顺延运营期，甲方在收到申请后三十个工作日内核实并作出书面意见。

3.3 经营权的限制

3.3.1 乙方不得对项目设施及项目场地进行转让、抵押或设置任何担保权益。

3.3.2 非经甲方事先书面同意，乙方不得对项目设施或项目场地进行出租或承包给任何单位或个人。

3.3.3 乙方对外使用本项目运营相关数据和资料必须事先取得甲方书面同意，否则，甲方有权提取履约保函项下全部或部分金额。如乙方擅自对外使用，对本项目造成不良影响的，乙方应积极采取措施消除不良影响，影响恶劣的，甲方有权提前终止本合同，并追究乙方违约责任。

3.4 合作期满后的归属

3.4.1 本项目土地、建筑物、构筑物及相关附属设施等，以及名称权、项目运营相关数据及资料、信息系统、研发成果在整个合作

期内始终归属政府方所有。

3.4.2 合作期满，乙方应将项目设施资产及相关权利无偿、完好、无债务、不设定担保地移交给甲方或区政府指定的其他机构。

3.4.3 乙方应保证在合作期满前一年解除在项目经营权或项目设施上设置的任何担保或其他权利限制。如因此导致逾期移交的，承担违约赔偿责任。

第4章 前期工作

4.1 前期工作

4.1.1 光明新村和和润家园公配物业工程建设由开发商负责，验收合格后移交政府方。政府以竣工验收后现状交付给乙方无偿使用。原则上，政府方在本合同签订后一个月内将项目场地移交给乙方。

4.1.2 甲方负责本项目立项、PPP实施方案、PPP项目入库、物有所值评价、社会资本采购等工作。

4.2 前期费用

4.2.1 光明新村和和润家园公配物业工程建设由开发商负责，验收合格移交政府方后，再以竣工验收后现状交付给乙方无偿使用。

4.2.2 本项目场地交付给乙方后，所有费用包括但不限于投资、设计、装修装饰、设备购置及运营维护工作等均由乙方承担。但因项目主体工程质量问题而发生的维修费用由甲方承担。

4.3 甲方提供的前期工作支持

4.3.1 甲方针对前期工作安排，协调相关部门提供必要的资料 and 文件。

4.3.2 甲方根据项目需求及乙方合理诉求，提供其他合理的支持。

第5章 项目的投资

5.1 项目投资

5.1.1 本项目要求装修及设备设施初次投入不少于人民币486.87万元，全部由社会资本在建设期内投入到位。装修设计方案需报甲方审核同意后方可执行。届时甲方协调有关政府部门或政府委托的第三方机构对乙方实际投资进行决（结）算审计，乙方应当在按甲方要求提供审计所需全部资料。

5.1.2 乙方确保以自有资金及时投资到位，确保本项目的顺利建设和后续运营维护。

5.1.3 如在运营期内乙方有新增投资需求，在获得甲方书面认可后，可由乙方实施投资。如政府出于公益性目的要求乙方新增投资，则应根据新增投资的收益情况给予乙方一定的补偿，具体补偿方式或金额由甲方与乙方协商确定。

5.2 项目融资

5.2.1 本项目投资较少，全部由乙方以自有资金完成项目投资，不再进行融资。

5.2.2 如未来因项目更新改造等因素，确需融资的，由乙方负责融资。

5.3 独立核算

5.3.1 本项目不要求乙方必须成立项目公司。

5.3.2 整个合作期间，乙方须对本项目进行独立核算。

第6章 项目用地

6.1 项目用地

6.1.1 本项目位于光明新村和和润家园，分布位于牛山路两侧：光明新村政府公共配套物业首层，位于光明区华裕路与牛山路交叉处，建筑面积1194平方米；和润家园6栋首层，位于光明区牛山路与华夏路交叉处，建筑面积386.5平方米。

6.1.2 光明新村公配物业，除去物业已使用面积及2栋3栋大堂面积，可使用建筑面积约1194m²；和润家园公配物业面积约386.5m²。因此，纳入本项目的公配物业面积合计约1580.5m²（最终以实际移交时确定的面积为准）。

6.1.3 本项目的土地、主体工程、室内装修工程建设期所形成的资产及运营维护期因更新重置或升级改造投资形成的资产归属政府所有，乙方仅拥有项目资产经营权，并负责相应的管理和维护。甲方将建设用地及项目主体工程形成的资产在合作期内无偿提供给乙方使用。项目合作期满或提前终止时须无偿返还政府。

6.1.4 未经甲方书面同意，乙方不得对上述资产进行任何处置，项目合作期满或终止时须无偿移交给甲方或区政府指定机构。

6.2 使用项目场地的权利

6.2.1 甲方应按照约定向乙方提供本项目场地。

6.2.2 甲方确保乙方无偿使用的项目场地没有设定任何形式的抵押、质押及其他任何担保物权或者存在任何争议，如有任何争议，甲方应及时处理并优先保障本项目不受影响。

6.3 项目场地使用的限制

6.3.1 本合同下的项目场地仅限用作光明新村社区综合服务中心（甲方另有要求的除外）。对该项目场地的任何使用方式的变更，均需

取得甲方书面同意。除本合同另有约定外，未经甲方书面同意，乙方不得将项目用地用于项目之外的任何目的，不得将项目用地用于转让、出租、抵押和其他设置债务负担的行为。

6.3.2 甲方以及有关政府部门有权依法对项目用地进行检查监督，乙方应积极配合。

6.3.3 本合同提前终止的，乙方根据本合同享有的使用项目场地的权利亦提前终止。

6.4 项目场地使用税、费

6.4.1 在整个合作期限内，乙方应承担根据国家法律、法规规定因本项目场地使用所产生的税、费。但根据国家法律、法规规定应当由本项目场地的产权人缴纳的，或者与资产权属（或权属变动）相关的法定财产税费由甲方承担。

6.4.2 甲方按照适用法律的规定，支持乙方依法申请相关使用税费的减免手续。

6.5 项目场地的适用性和状况

乙方确认已察看并检查了项目场地，充分了解了该座建筑物及其周围的状况，自愿接受该座建筑物的现状以及缺陷（但应当由开发商负责的结构安全隐患和工程质量瑕疵除外），甲方未就建筑物状况向乙方做出任何声明和保证，对甲方提供的有关项目建筑物或其周围的状况的文件、材料或任何其他资料的验证为乙方的单独责任，甲方对此不承担任何责任或义务。

第7章 项目的建设

7.1 项目规模

光明新村和和润家园公配物业工程建设由开发商负责，验收合格后移交政府方。政府以竣工验收后现状交付给乙方无偿使用。光明新村公配物业，除去物业已使用面积及2栋3栋大堂面积，可使用建筑面积约1194m²；和润家园公配物业面积约386.5m²。因此，纳入本项目的公配物业面积合计约1580.5m²（最终以实际移交时确定的面积为准）。

7.2 建设期

本项目建设期为0.5年，自本合同生效之日起至正式运营之日止。若因乙方或乙方委托的任何第三方原因导致建设期延误的，乙方应每日向甲方支付壹万元整的逾期违约金。甲方有权从建设期履约保函扣除相关违约金额，不足部分，甲方有权向乙方追索。延误超60日的，甲方有权提前终止本合同。乙方给甲方造成其它损失的，还应赔偿甲方其它损失。

7.3 功能布局

根据项目情况，现初步拟定光明新村社区综合服务中心功能布局如下图：



光明新村社区服务中心一（光明新村一层）

光明新村社区综合服务中心功能分布示意图1



光明新村社区综合服务中心功能分布示意图2（和润家园）

本项目各主要功能区面积及服务内容详见下表：

| 序号 | 功能室 | 面积 (平方米) | 主要服务内容 |
|----|------|-------------|--|
| 1 | 休息室 | 400 | 按照日间照料中心相关标准，提供老年人托养床位不少于 30 张，其中日间照料不少于 10 张，嵌入式全托床位不少于 20 张。 |
| 2 | 医疗康复 | 130 | 设置医务室、配备急救药物； 配置运动器具、肌肉训练器械、身体指数测量器具、传统康复治疗器具等； 残疾人生活技能训练：配置无障碍设施、技能训练设备等； 心理疏导室：配备柔色桌椅、心理沙盘、心理宣泄工具等。 |
| 3 | 社区饭堂 | 205 | 配备厨房；提供社区就餐，配备一定数量的不同规格就餐台面与座椅，配备防火、防毒、防盗设备及药剂；为社区提供粤菜烹饪和粤菜面点培训。 |
| 4 | 图书室 | 140 | 阅览区：配置适合老年人、残疾人阅读的书籍、报刊、 |

| | | | |
|----|-----------|--------|---|
| | | | 杂志；配置书法、绘画用品，手工制作用品用具。 水吧：配置咖啡机、热水器、果汁机、展示柜、冰箱、制冰机和排烟排风等设施设备。 |
| 5 | 多功能活动室 | 160 | 配备适合老年人、残疾人特点的娱乐性、社交性、益智性设施如桌椅、扑克、象棋、麻将、电视机、音像播放设备及有利于老年人、残疾人训练智力、精细动作和力量的器械。提供残疾人就业训练与生产劳动及“南粤家政”职业技能培训。 |
| 6 | 智慧办公区 | 66 | 应配置能连通互联网的计算机、显示设备等信息设备。提供互动式的智慧服务展示。 |
| 7 | 慈善超市 | 15 | 销售产品如辅具、扶贫产品区、生活日用等。 |
| 8 | 沐浴间(含理发室) | 36 | 提供淋浴场所，协助服务对象洗浴；根据实际需要提供理发服务。 |
| 9 | 卫生间 | 24 | 为有需求的老年人、残疾人、婴幼儿及社区居民提供如厕服务。 |
| 10 | 洗衣房 | 18 | 提供洗涤服务。 |
| 11 | 托育空间 | 386.5 | 开设1个乳儿班、1个托小班、一个托大班，合计约45人，设盥洗室、睡眠室、活动室、保健室、母乳室、厨房配餐间、库房、清洗室、更衣室等。 |
| | 合计 | 1580.5 | 未包含室外活动区域面积。 |
| | 室外活动区域 | 100 | 建议利用小区公共绿化带临时围挡作为托育园户外活动场地。 |

注：本项目托育空间安排在和润家园公配物业，其他功能区全部安排在光明新村公配物业中。上述功能分区面积及平面设计图作为参考之用，乙方可进行优化调整，调整优化的方案报甲方审核同意后执行。

7.4 装修施工要求

7.4.1 由乙方负责本项目的室内装修设计及施工，以及按《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目建筑设施与服务标准》及相关规定配置各功能模块相关设施设备（必须优于可研报告设备清单），包含托养休息室、社区饭堂、医疗康复区、多功能活动室、图书室、“粤菜师傅”职业技能培训基地、“粤菜师傅”创业专窗、“南粤家政”职业技能培训基地、就业服务专窗、就业服务终端、创业孵化专区、办公用房、卫生间、沐浴间（含理发室）、

智慧空间、洗衣房、慈善超市、室外活动场所等。

7.4.2 本项目装修遵循合理控制成本、绿色环保，兼顾功能需求及艺术效果的原则。装修标准、材料选型标准、设备和器具采购标准满足运营阶段产出的需求。项目的质量、工期、环保、安全等方面满足国家相关法律法规要求。建设阶段结束后，项目应具备正式投入运营的条件。

7.4.3 乙方应负责依法购置本项目改建及运营维护所需要的一切临时性或永久性的设备、材料及其他物品，本项目所需的设备、材料的采购、供应、进口应当按照法律实施并符合国家的规范和标准及本合同的约定。

7.4.4 乙方应按照国家法律法规的规定，择优选定设备、材料供应商等单位，并应在与上述单位签署合作协议后三个工作日内提交甲方备案。

7.4.5 乙方对于其聘用的任何单位和人员的作为或不作为对甲方承担全部的责任。甲方的任何审查、确认、备案或修改建议等并不免除乙方应对采购的材料、设备及服务承担质量保证的责任。

7.4.6 由乙方负责聘请监理单位，进行装修工程的工程管理，并组织项目整体竣工验收。

第8章 项目的运营维护

8.1 正式商业运营

8.1.1 本项目以甲方批准同意乙方开始运营申请报告之日为运营期起始日，项目进入运营期，开始正式商业运营。

8.1.2 乙方在完成对本项目的装修优化以及必要的装修改造和设备及其他相关设备设施购置安装，并完成本项目运营所需的相关手

续、取得相关许可或备案后，可向甲方提交运营申请报告，甲方有权对此提出整改建议或要求，乙方应在甲方要求的期限内进行整改，整改完成后，乙方应重新向甲方提交运营申请报告。

8.1.3 原则上，乙方应在本合同签订后六个月内开始正式商业运营。

8.2 本项目运营维护的一般规定

8.2.1 在整个合作期内，乙方应按照相关规定以及本合同的约定配置有资质的专业管理、服务人员管理本项目，建立健全相关管理制度和操作规范，管理、运营和维护项目设施。乙方应确保在整个运营期内，始终根据下列规定运营并维护项目：

- (1) 适用法律和规范性文件；
- (2) 本合同的规定；
- (3) 运营维护手册以及与项目设施有关的设备的制造商提供的一切有关手册、指导和建议；
- (4) 谨慎运营惯例。

8.2.2 乙方应严格按照法律、法规、规章、规范性文件等有关规定以及本合同约定进行运营，并确保项目达到合同约定的标准。

8.2.3 在整个合作期内，乙方应自行承担项目全部投资和与设施、设备运行及经营活动相关的全部风险，负责本项目的管理、运营和维护。乙方应保证合作期间始终按规定规范运营本项目，符合运营监管考核标准。

8.2.4 在合作期内，乙方若发生安全生产责任事故、环境污染、劳动纠纷、重大事故、恶性影响事件等重大违法违规事件，由相关部门依法进行处理，且甲方有权终止本合同。

8.2.5 乙方应确保项目设施始终处于良好营运状态并能够以安全、连

续和稳定的方式提供符合适用法律和本合同要求的服

8.2.6 乙方应建立规范的操作规程和管理制度，培训雇员，持证上岗。乙方应建立完善的运营服务档案资料，依法接受政府部门的检查和监督，并按要求向政府部门提供运营维护资料。

8.2.7 本项目养老服务必须符合深圳市地方标准《社区养老服务质量评价规范》（DB4403/T 69—2020）的要求；项目残疾人康养、婴幼儿托育服务、文体服务、便民服务等相关服务设施设备配置、人员配置及服务标准和要求须符合国家及省市相关标准；本项目老年人、残疾人托养及婴幼儿托育服务优先向光明区户籍人员提供。

8.2.8 本项目建设运营须符合《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目建筑设施与服务标准》的规定。

8.2.9 乙方应按照《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目建筑设施与服务标准》工位要求、次数要求免费为“南粤家政”职业技能培训、“粤菜师傅”职业技能培训提供场地、器具及必要的协助，培训组织由区人力资源和社会保障局负责；乙方应在社区食堂提供“粤菜师傅”创业专窗。

8.2.10 本项目图书室由乙方负责投资装修，设施设备购置，并负责图书室的运营管理。书籍由区图书馆总馆提供。

8.2.11 乙方负责本项目所有资产的运营维护工作。运营维护内容包括主体形成的资产、室内装修工程形成的资产、与项目经营有关的设备器具等。具体如下：

1) 项目约定范围内房屋建筑、内部装饰装修、外立面维修维护；

2) 房屋建筑内附属公共设施维修维护, 包括供排水系统、强弱电系统、空调通风系统、消防系统、防盗监控系统、电梯、防雷、照明等;

3) 室内设施设备、公共配套设施等的管养与维护 and 物业管理服务。

8.2.12 乙方可通过本项目范围内可经营的内容获取收益。涉及向使用者收费的项目, 收费标准须向甲方备案后执行。可经营内容包括: 助餐配餐服务、日间照料服务、文体娱乐服务、学习教育服务、志愿者服务、智慧养老平台、医疗康复服务、托幼服务、家政服务 etc. 具体以乙方提交并经甲方审核同意的设计方案为准。

8.3 项目公益性及经营性说明

8.3.1 项目公益性说明

本项目承担着为公众提供公益服务的责任, 项目的产出须包含公益性内容, 并对项目公益性服务的提供进行考核。

本项目公益类服务须包括:

1) 文体娱乐服务: 图书阅览、棋牌、音乐、舞蹈、手工等, 为小区居民开展各类有益身心健康的活动, 普及健康生活;

2) 学习教育服务: 定期根据老年人、残疾人需求开展时政解读、养生保健、疾病预防、知识科普、法律维权等宣传教育活动; 为残疾人提供生活技能培训、就业训练与生产劳动培训等; 为社区居民提供“粤菜师傅”、“南粤家政”职业技能培训;

3) 医疗康复服务: 为老年人、残疾人提供基本医疗、心理咨询及康复服务;

4) 志愿者服务: 探索时间银行、慈善超市爱心积分等项目, 组

织建立一支稳定的社区志愿者队伍；

5) 智慧平台：依托平台系统对接社区人群的各类服务需求，整合链接民政、文体、卫健服务资源，提供全面、精准、便捷、智能的社区综合服务；

6) 建立一套可全区推广的“时间银行”兑换交易系统，形成养老、托育、便民、文体、志愿者服务等多种服务有机融合的生态系统；

7) 就业创业服务：设置就业服务专窗，聘请专业人员，为居民提供就业服务；设置就业服务终端，供居民在终端电脑上查看招聘信息、应聘就业岗位、办理就业相关业务、查询就业政策等；在社区饭堂设置“粤菜师傅”创业项目专窗，为在辖区居住的创业粤菜师傅提供免费创业场地；设置创业孵化专区，为初创企业提供办公工位，降低创业成本，提高创业成功率；

8) 其他如事务代办、转介等服务。

具体公益服务项目及服务内容见附件三。

8.3.2 项目经营性说明

运营期内，在满足公益性内容基础上，乙方可提供政府要求免费的服务之外的托养类、社区食堂类、康复保健类、家政类及慈善超市等服务获得经营性收益，但收费服务项目必须符合政府相关要求，收费标准应不得高于深圳市同类项目服务收费标准平均水平。收费标准需经甲方备案同意后方可执行。

本项目经营收费类服务包括：

1) 托养服务：为社区老年人、残疾人、婴幼儿提供日间托养或全托服务；

2) 助餐配餐服务：为社区人群提供价格实惠、健康营养、方便贴心的就餐配餐送餐服务，提供奶茶、咖啡、糕点等无油烟轻餐饮服务；

3) 家政服务：为社区居民提供理发、助洁、助浴、助医、洗衣、物业维修等家政服务；

4) 其他服务：如慈善超市商品销售、为社区居民提供家庭适老化、无障碍改造等服务。

具体收费项目及服务内容见附件四。

8.3.3 本项目公益性服务项目及收费性服务项目在经甲方书面同意后，可进行适当调整。

8.4 运营维护成本承担

8.4.1 乙方承担合作范围内的工程及设备设施的日常运营维护成本及大修与重置成本。

8.4.2 运营维护标准

(1) 乙方对项目设施进行管理、运营和维护的工作内容及质量标准应符合适用法律和国家行业规范、标准的每一项规定。运营维护标准在运营期内相关法律法规、行业规范和管理办法有变化的，按变化后的标准执行。

(2) 乙方在投标文件运营方案中承诺对于项目设施的运营维护管理质量标准（以下简称“承诺标准”）高于适用法律和国家行业规范、标准的，乙方应执行承诺标准。

(3) 国家、广东省、深圳市、光明区已经颁布实施的和未来可能颁布实施的有关社区综合服务中心运营维护相关的法律法规、规章与标准的规定以及承诺标准中若有与现行标准不一致之处时应适用相对较为严格的标准。

8.4.3 乙方应在运营维护期开始后三个月内，建立项目运营维护质量保证和质量控制的具体措施和制度。

8.4.4 乙方应确保项目设施始终处于良好营运状态并能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和本合同要求的服务。

8.4.5 乙方应详细记录项目运营、项目设施维护和修理等情况，并应当准许甲方查阅和复制上述资料。若乙方的上述记录可能包含商业秘密的，甲方应当予以保密。

8.5 运营维护手册

8.5.1 项目运营期开始前，乙方应根据适用法律和谨慎运营惯例编制或修订本项目的《运营维护手册》并提交甲方备案，并按照该《运营维护手册》进行本项目的运营维护，甲方有权对乙方提交的《运营维护手册》提出异议。

8.5.2 《运营维护手册》在运营期内应根据项目运营维护的实际情况随时进行修改、补充和完善。乙方应当就需要加以修改的部分书面通知甲方。

8.5.3 《运营维护手册》应包括项目设施的定期和年度检查、日常运行维护和年度维护计划，及相应的实施方案、计划。

8.5.4 甲方就《运营维护手册》是否提出异议均不减轻或影响乙方在本合同项下或按照适用法律的规定应承担的责任或义务，亦不减轻或影响甲方依据本合同或法律规定对乙方所享有的权利。

8.6 运营期的评估与绩效考核

8.6.1 运营期内，甲方有权组织相关专家对乙方的运营维护情况进行日常考核评估，考核方法按照甲方制定的运营维护考核指标及考核评分标准的相关规定执行。

8.6.2 甲方将定期开展中期评估，对项目运营管理效率、服务质量、公众满意度、协议履约情况进行综合评价，对运营管理和运营服务中存在的问题，要求乙方及时作出调整和改进，切实提高服务质量和运营管理水平。

8.6.3 乙方有义务保证所提供的各项服务均符合相应的质量标准规定。依据相关的技术规范和标准，本项目涉及的各个行业主管部门协同相关职能部门对乙方的运营服务质量、运营维护情况进行考核、评估。乙方应全力配合相关部门的考核工作。

8.7 监督与检查

8.7.1 甲方有权派出监督员或者指定任何代表在任何时候进入项目场地，以监察项目设施的运营和维护。但是，甲方监督员或其指定代表进入项目场地或乙方的办公场所不应不适当地干涉乙方对项目的正常运营和维护工作。

8.7.2 在运营维护期内，甲方有权组织相关专家对乙方的年度运营维护情况进行考核评估。

8.7.3 自运营期起始日起，在每个季度结束后的十(10)个工作日内乙方应向甲方提交一份关于项目运营和维护的报告。

8.7.4 应甲方或丙方的要求，乙方应在十(10)日内提供甲方或丙方认为必要的任何其他运营和维护资料和信息。

8.8 甲方介入运营或维护

乙方未能按照本合同的规定运营或维护项目，且乙方在收到甲方通知后的三十(30)个工作日或双方另行商定的合理期限内未能就上述情况进行补救的，则甲方有权自行或者委托第三方介入项目运营和维护工作，费用和 risk 均由乙方承担。甲方有权从运营

维护保函项下提取该款项。

8.9 应急预案

8.9.1 应急预案的编制

乙方应按照国家法律法规要求，制定项目运营、管理、维护过程中的应急管理预案，包括针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险源制定应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责。建设期和运营期内的所有管理制度及应急方案，均应具有针对性和可操作性，并体现如何防范事故的发生，消除发生事故的隐患，以及万一发生事故时如何恢复秩序、将损失减少到最低限度等。乙方制定的应急预案应征求甲方的意见并报经甲方同意后实施。

乙方应积极配合甲方及政府有关部门进行突发紧急事件的演练等工作。发生突发紧急事件时，乙方应当依据应急预案和政府要求进行处理，并按照国家有关规定及时向甲方和光明区/深圳市政府有关部门报告。

8.9.2 应急预案的主要类型

自然灾害、重特大事故、环境公害、火灾、踩踏事故及人为破坏等事件等情形下的应急预案。

8.9.3 应急预案的保障措施

以乙方为主体，各有关部门联动配合，主要从以下几个方面，建立和完善应急预案的保障措施：

- (1) 逐步建立和完善应急指挥基础信息数据库；
- (2) 组建专业应急队伍，包括加强与区政、消防等多部门的联动，加强培训及演练；

(3) 资金保障，根据实际需要，设立专项应急基金；

(4) 日常管理、保养与维护。

8.9.4 在紧急情况下，乙方应采取各种应急措施进行补救，尽量减轻事故对使用者的影响，甲方协调相关政府部门给予必要的配合。

8.9.5 甲方协调职能部门加强对乙方应对自然灾害等突发事件的指导，监督乙方完善和落实各类应急预案。在发生危及或可能危及公共利益、公共安全等紧急情况时，甲方可采取应急管制措施。

8.10 未履行维护义务、补救及赔偿

8.10.1 乙方应履行维护项目设施的义务，发生紧急情况时应及时采取补救措施防止损失扩大，由此发生的费用由乙方承担；如因第三方原因导致项目设施损毁的，应由乙方先行承担费用予以补救，事后向侵权人追偿。

8.10.2 如果乙方未履行维护项目设施的义务，或者未采取补救措施或补救不及时，甲方将向乙方发出要求其进行补救的通知，如果乙方在限定的期限内未能采取有效的补救措施，甲方有权自行或委托第三方进行补救，并按补救过程中发生的合理费用向乙方追偿。

8.10.3 甲方行使兑取运营维护保函金额的权利不损害其在本合同项下的其他权利，并且不应解除乙方不履行本合同义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

8.11 大中修及更新重置

本项目项下的项目设施资产的维修维护以及大中修、更新重置等工作和费用均由乙方负责和承担。

8.12 乙方的报告

8.12.1 定期报告

- (1) 乙方应按照甲方的要求,于项目运营维护开始日起一个月内向甲方呈报第一个年度运营维护计划,并于每年度运营维护计划执行到期前一个月向甲方提交下一个年度运营维护计划。甲方有权对乙方提交的运营维护计划提出合理修改建议,乙方应按照甲方提出的修改建议对前述计划进行修改;
- (2) 每个运营维护年度结束后一个月内,乙方应向甲方提交上一年度的运营维护情况报告和年度工作总结;
- (3) 乙方应提交甲方合理要求的其他资料或报告。

8.12.2 临时报告

乙方应当在下列事项出现后五个工作日内向甲方提交书面报告及相关材料供甲方备案:

- (1) 发生影响项目改建和运营维护的安全、技术、质量、服务的重大事项;
- (2) 与乙方有关的重大诉讼事项或群体性事件;
- (3) 其它可能会危害到公共安全和公共利益的重大事项。

8.13 财务报表

乙方每年均应委托会计师事务所对本项目进行年度专项财务审计,审计应在年度结束后的四(4)个月内完成,乙方应在审计完成后根据甲方要求向其提交经注册会计师审核签字的审计报告。

第9章 项目回报机制

9.1 项目回报机制

本项目采用“可行性缺口补助”的回报机制。

9.2 可行性缺口补助

9.2.1 运营期内，甲方每年对本项目提供可行性缺口补助，补助金额为***万元/年。

9.2.2 本项目超市营业收入的3%，乙方应捐赠给慈善会，用于公共慈善事业发展。

9.2.3 甲方在运营期内每年对本项目提供可行性缺口补助，原则上乙方就本项目不再享受其他相关政策性补助。

9.3 项目绩效考核

9.3.1 本项目由政府方制定绩效考核标准及考核办法。具体考核工作甲方负责，甲方可以自行组织实施或者委托第三方机构对项目运营进行绩效考核。考核周期为一年一次，甲方有权对项目运营情况进行临时抽查。本项目可行性缺口补助的支付与绩效考核结果挂钩，甲方根据年度绩效考核结果，扣减可行性缺口补助并提取运营维护保函。

9.3.2 甲方初步制定了《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点PPP项目考核办法》（草案）（详见附件五）。本项目考核结果满分为100分。根据年度绩效考核结果，扣减可行性缺口补助并提取运营维护保函：

（一）考核评分为80分以上（含80分）时，政府全额支付当年可行性缺口补助且不提取运营维护保函。

（二）考核评分在60分（含60分）至80分之间时，以80分为基准，每低一分则年可行性缺口补助扣减全额的5%。

（三）考核评分低于60分时，甲方有权扣减当年全部可行性缺口补

助并提取运营维护保函的全部担保金额，同时责令乙方进行整改。乙方不按甲方意见整改或整改仍不能满足要的，或连续两年考核得分低于60的，甲方有权提前解除本合同。

9.3.3 本项目应严格按照甲方最终制定的考核办法及标准进行运营绩效考核，且甲方有权根据实际情况进行优化调整。

9.4 支付方式

本项目可行性缺口补助的支付与项目运营绩效考核结果挂钩。原则上每年支付一次。甲方在每个运营年度的前三个月内结合上一年度项目绩效考核结果向乙方支付上一年度的可行性缺口补助。具体支付流程按政府财政支付程序办理。

第10章 临时接管

10.1 乙方在本项目合作期内有下列行为之一的，甲方有权责令其限期改正，逾期不改的，甲方有权对本项目实施临时接管或由区政府指定的接管机构临时接管本项目：

(1) 擅自转让或质押本项目经营权的；

(2) 擅自关闭服务中心，严重影响社会公共利益和公共安全的；

(3) 擅自处分项目设施及资产的，导致本项目不能正常运营的；

(4) 因管理不善发生重大质量、生产安全事故，导致本项目不能正常运营的；

(5) 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，导致本项目不能正常运营的；

(6) 乙方未按照本合同的约定运营维护本项目，并在甲方限期内未完成整改或者整改不到位的；

(7) 乙方法人主体资格终止或撤销的；

(8) 项目建设运营中出现重大事故或恶劣影响事件的；

(9) 乙方及其工作人员侮辱、虐待老人、儿童的，造成恶劣影响的；

(10) 法律、法规、规章规定的其他情形。

10.2 甲方实施临时接管的，有权组织临时接管机构或委派管理人员或指定单位进驻项目用地进行接管，并监管乙方的资金账户。甲方应确保尽量减少临时接管工作对项目运营的干扰，并遵守谨慎运营惯例。

10.3 临时接管期间，乙方必须服从甲方对其工作人员、设施、生产物资的调配，保障正常运营。

10.4 甲方实施临时接管的，可指定第三方临时提供本合同项下的服务。临时接管期间，乙方无权获得经营收入，并且此期间发生的一切费用均由乙方承担，乙方还应向甲方或区政府指定的接管机构支付接管费。甲方有权在向乙方提供详细的费用和支出记录后，从履约保函项下提取该款项。不足部分，甲方有权向乙方追索。

10.5 导致临时接管的情形消失后，甲方应当停止临时接管，但如果乙方不能在临时接管情形消失后的合理时间内采取适当的补救措施，甲方有权提前终止乙方的经营权。

10.6 临时接管持续超过60日，甲方有权提前终止本合同，收回乙方的经营权。

- 10.7 如乙方不能配合甲方介入运营或在介入运营过程中设置障碍或拒绝支付相关费用，则视为乙方违约，甲方有权解除本合同。

第11章 履约担保

11.1 建设期履约保函

11.1.1 建设期履约保函的提供

乙方应在签署本合同后三十（30）日内，向甲方提供符合下列要求的建设期履约保函，作为其履行在本合同下的建设义务和其他违约赔偿义务（包括但不限于项目建设资金到位、施工节点、竣工节点、重大工程质量事故或安全责任事故、运营维护履约保函提交等）的担保：

- （1）符合本合同附件七规定的格式或甲方同意的其他格式；
- （2）由甲方认可的一家金融机构出具；
- （3）金额为人民币伍拾万元整（RMB¥500,000）。

11.1.2 建设期履约保函的解除

建设期履约保函至乙方提交运营维护履约保函后到期。甲方应在乙方提交运营维护履约保函后五（5）个工作日内将建设期履约保函扣除甲方根据本合同提取的金额后，不计息返还给乙方。

11.1.3 恢复建设期履约保函的数额

如果甲方根据本合同的有关规定提取建设期履约保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十（10）个工作日内，将建设期履约保函的数额恢复到本合同前款约定的数额，且应向甲方提供建设期履约保函已足额恢复的证据。甲方提取建设期履约保函的权利不影响甲方在本合同项下的其他权利，并且不应解除乙方因不履行维护本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

11.1.4 乙方未在前述期限内补足或恢复建设期履约保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在收到催告起十（10）日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权提取建设期履约保函项下的余额，并有权提前终止本合同。

11.1.5 不提供建设期履约保函

如乙方未按本合同规定提交建设期履约保函，则构成乙方违约，甲方有权终止本合同。

11.2 运营维护履约保函

11.2.1 运营维护履约保函的提供

乙方应在项目建设期结束前一（1）个月内，向甲方提供符合下列要求的运营维护履约保函，作为其履行在本合同项下的运营维护义务和其他违约赔偿义务（包括但不限于建（构）筑物的维护与保养、项目运营效率、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维修履约保函提交等）的担保。其格式应为附件七规定的见索即付的银行保函或为甲方接受的其他格式的银行保函，作为其履行整个运营期义务的保证，运营维护履约保函金额为人民币伍拾万元整（RMB¥500,000），担保期至乙方提交移交维修履约保函后到期。

在运营期内，若乙方未能履行本合同项下的义务，甲方有权提取履约保函。

甲方应在乙方提交移交维修履约保函后五（5）个工作日内将运营维护履约保函扣除甲方根据本合同提取的金额后，不计息返还给乙方。

11.2.2 恢复运营维护履约保函的数额

如果甲方在项目运营期内根据本合同的有关规定提取运营维护履约保函项下的款项，乙方应确保在甲方提取后的十（10）个工作日内，将运营维护履约保函的数额恢复到本合同规定的数额，且应向甲方提供运营维护履约保函已足额恢复的证据。甲方提取运营维护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维护本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。

11.2.3 未恢复运营维护履约保函的数额

(1) 如果乙方没有遵守第11.2.2条的规定，并且乙方在收到甲方要求其履行义务的书面通知后七（7）个工作日内未予以纠正，甲方有权：

① 提取届时有效的运营维护履约保函下的全部款项；

② 扣留在本合同下由甲方或其指定机构应支付给乙方的任何款项，直至乙方完全履行其在第11.2.2条项下的义务。

(2) 甲方提取或扣留的款项，用于承担运营维护履约保函担保的相同义务，并且应在乙方完全履行其在第11.2.2条项下的义务之日将该等款项未使用的余额交予乙方。

11.3 移交维修履约保函

11.3.1 移交维修履约保函的提供

乙方应于合作期最后一个运营年开始前十五（15）个工作日内向甲方提供符合下列要求的移交维修履约保函，作为其履行在本合同下的移交维修义务和最后一个运营年的运营维护义务以及其他违约赔偿义务（包括但不限于建筑物、构筑物的移交、全套项目文档及知识产权移交、人员培训、建筑物、构筑物与项目设施存在

隐蔽性缺陷修复、最后恢复性大修、经证明由于乙方合作期内对设施的运营不善所造成的瑕疵修复、建（构）筑物的维护与保养、项目运营效率、服务质量标准达标情况、安全保障等）的担保：

- （1）符合本合同附件七规定的格式或甲方同意的其他格式；
- （2）由甲方可接受的一家金融机构出具；
- （3）保证该保函自合作期届满或提前终止日起十二（12）个月内始终有效；
- （4）移交维修履约保函总金额为人民币伍拾万元整（RMB ¥500,000）。

11.3.2 恢复移交维修履约保函的数额

- （1）如果甲方根据本合同的有关规定提取了移交维修履约保函，乙方应确保在甲方提取后的十（10）个工作日内，将移交维修履约保函的数额恢复至人民币伍拾万元整，且应向甲方提供移交维修履约保函已足额恢复的证据。
- （2）甲方提取移交维修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维护本项目义务而对甲方所负的任何进一步的责任和义务。
- （3）乙方未在甲方提取后的十（10）个工作日内补足或恢复移交维修履约保函相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在十（10）日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权提取移交维修履约保函项下的余额，并有权提前终止本合同。

11.4 不提供履约保函

- 11.4.1 如乙方未按本合同规定提交履约保函，则构成乙方违约，甲

方有权终止本合同。

- 11.4.2 甲方在本合同约定的移交日后的十二(12)个月结束后十五(15)个工作日内将移交维修履约保函扣除甲方根据本合同提取的金额后，不计息返还给乙方。

第12章 保险

12.1 原则

合作期内，乙方在充分评估项目投资和运营维护风险后，根据适用法律的规定，并结合项目的实际情况，决定项目改建和运营维护期间需要购买的保险险种。在合理的商业条件下，应遵照可保风险均应投保的原则进行投保。乙方购买保险后，应将保险合同复印件交甲方备案。

12.2 投保险种

在合作期内，乙方应当自费投保第三者责任险、财产一切险以及根据相关规定和谨慎运营惯例应该购买的相应险种，并始终使保险单保持有效。未经甲方书面同意，乙方投保的险种和数额不得随意删减。

12.3 投保的要求

- 12.3.1 乙方应确保所有保险单均注明，保险商在取消保险或对之进行重大改变之前至少三十日书面通知甲方。未经甲方书面同意，乙方不得变更该等保险单据。

- 12.3.2 乙方应当促使保险公司或其代理人向甲方提供已购买保险的证明，以证实乙方确已按照本合同规定购买保险。

- 12.3.3 乙方按本合同的要求投保或获得购买保险证明，不得减轻或以

其他方式影响乙方在本合同项下的义务和责任。

- 12.3.4 如果乙方不购买或维持本合同所要求的保险，甲方首先书面要求乙方购买上述保险，在乙方接到上述书面通知后一个月内仍未购买该保险，则甲方有权根据本合同自行购买上述保险，并有权从履约保函中提取相应金额。

第13章 守法义务及法律变更

13.1 守法义务

甲乙双方应遵守中国法律、法规、规章和政府部门颁布的所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的强制性要求。

13.2 法律变更

本合同生效后，如相关的新法律法规的发布或者法律法规的修订影响项目收益时，双方应根据新法律规范或修订后的法律规范，变更本合同或解除本合同，签署补充合同或重新签署合同。

13.3 甲方或光明区政府法律变更的后果

- 13.3.1 在运营期间，如果因发生甲方或光明区政府的法律变更导致乙方运营维护成本费用增加或运营期中断，乙方可向甲方索赔额外费用或申请延长运营期限；

- 13.3.2 如果因发生甲方或光明区政府的法律变更导致本合同无法继续履行，则构成“法律变更事件”，乙方可以要求提前终止本合同，并要求甲方依照本合同的约定承担违约责任。

13.4 政府方不可控的法律变更的后果

对于超出甲方或光明区政府可控范围的法律变更，如由国家或上级政府统一颁行的法律等，应视为不可抗力，按照不可抗力

的机制进行处理。

13.5 廉政和反腐

13.5.1 本合同双方应恪守廉洁从政廉洁从业和防范腐败的责任。

13.5.2 乙方保证其将不会向任何政府机关或政府官员或甲方之任何雇员代表代理人及顾问给予回扣、佣金、有价证券、实物或以其他形式给予该等机构或人员不当利益以影响其活动或决定以便获得不正当利益。为避免任何疑义，本条款中“政府机关”是指任何级别的政府或者政府部门，任何行使行政立法司法监管或管理职能的任何实体或从属于政府的任何实体。“政府官员”是指任何政府及其部门机关或关联机构的官员或雇员，或任何代表政府机关行事的任何人以及为政府机关所拥有或控制的商业企业的雇员。

第14章 不可抗力

14.1 不可抗力事件

不可抗力指任何一方无法预见、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的义务的情形，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；以及双方不能合理预见和控制的任何其他情形。

14.2 不可抗力事件发生期间双方权利和义务

14.2.1 本合同任何一方由于不可抗力不能履行全部或部分本合同义务的，根据不可抗力的影响，免除其全部或部分违约责任，但应在条件允许下采取一切必要措施以减少因不可抗力造成的损失。任何一方在违约行为之后发生不可抗力情形的，不免除该方违约责

任。

14.2.2 遇有不可抗力的一方，应于不可抗力事件发生之日起五日内将不可抗力事件以书面形式通知另一方并提交相关证明文件。

14.2.3 发生不可抗力的一方在不可抗力影响消除后应当继续履行本合同。

14.3 不可抗力事件的处理

14.3.1 发生政治不可抗力事件，乙方可申请相应延长合作期限。

14.3.2 如不可抗力发生在运营期，则乙方可根据不可抗力的影响期间申请延长运营期。

14.3.3 如果不可抗力事件阻止一方履行其义务且该方经过努力仍不可克服，自该不可抗力发生或知道发生之日起连续超过九十日，双方应协商决定继续履行本合同的条件或者同意按照本合同的规定终止本合同。

14.3.4 如果自该不可抗力发生或知道发生之日起一百八十日之内双方不能就继续履行的条件或终止本合同达成一致意见，则任何一方有权向另一方发出提前终止通知。

第15章 违约、提前终止及终止后处理机制

15.1 违约行为认定

除不可抗力情形外，签订本合同任一方不履行本合同任一条款，均视为违约。

15.2 违约责任承担方式

15.2.1 继续履行：要求违约方继续履行合同；非违约方暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定

暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

15.2.2 赔偿：任何一方有权获得因另一方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用（包括但不限于评估费、律师费、诉讼费）的赔偿，该项赔偿由违约方支付。

15.2.3 一方迟延履行非金钱给付义务，应赔偿另一方所遭受的实际损失；一方迟延履行金钱给付义务，每日按违约利率向另一方支付违约金。迟延履行超过六十日的，另一方有权解除本合同。

15.2.4 任何一方违约导致本项目提前终止的，除按照本合同约定承担违约责任外，还应承担守约方因此产生的第三方费用或其他合理费用。

15.3 甲方违约赔偿责任

15.3.1 甲方导致的运营期延误

甲方违反本合同约定，未能及时向乙方提供本项目场地，乙方的运营期限可相应顺延。

15.3.2 不当提取保函

如果甲方提取乙方提交的运营维护保函以及移交维修保函中的相应金额之后确定甲方属不当提取，甲方应及时向乙方退还提取的款项，并支付该款项自提取之日起至退还之日止的利息，利息按央行公布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。

15.4 乙方违约赔偿责任

15.4.1 资金未足额到位

本项目要求装修及设备设施购置首次投入不少于486.87万元，乙方未在建设期内足额投入的，乙方应在甲方限期内进行整改，且乙方应向甲方支付未投入金额的五倍的违约金。未按要求

整改的或者整改不到位的，甲方有权提前终止本合同。

15.4.2 不按期提交履约保函

如乙方未按本合同约定的要求向甲方提交各类履约保函的，则构成乙方违约，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币壹万元整（RMB10,000.00）的违约金。逾期超过六十日的，甲方有权提前终止本合同。

15.4.3 未按时运营

乙方违反本合同约定，未能适当履行本合同约定义务或其他可归责于乙方或乙方委托的供应商的原因导致未能按时开始运营的，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币壹万元整（RMB10,000.00）作为逾期违约金，甲方有权从乙方提交的履约保函中提取相应金额，不足部分，甲方有权向乙方追索。延误超六十日的，甲方有权提前终止本合同。

15.4.4 运营维护考核/中期评估不达标

在运营期内，甲方根据相关法律的规定及本合同的约定对乙方进行日常考核或中期评估，若考核结果或评估结果认为乙方应进行相应整改，则乙方应在规定的时间内改正，若乙方未能改正或改正的效果未能达到本合同约定的标准的，则甲方有权视情形提取运营维护保函或移交维修保函项下的相应金额。

15.4.5 逾期移交项目资产

乙方违反本合同约定，未能按时向甲方或政府指定机构移交项目设施资产的，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币贰万元整（RMB20,000.00）的逾期违约金。如逾期超过三十日的，每逾期一日，乙方应向甲方支付人民币伍万元整（RMB50,000.00）的逾期

违约金。如逾期超过六十日的，甲方或政府指定机构有权强制收回项目设施资产及项目运营权，由此产生的全部费用和责任由乙方承担。乙方应积极配合，不得阻碍或故意设置障碍。如果届时收回的项目设施资产不符合本合同约定的移交标准的，乙方应负责修复直至达到移交标准，乙方拒不修复或者修复不到位的，甲方或政府指定机构有权委托第三方机构进行修复，由此产生的所有费用和责任由乙方承担，甲方有权从移交维修保函中提取相应金额支付上述费用。不足部分，乙方应另行支付。

15.4.6 未按合同的约定购买保险

乙方违反本合同约定，未能按约定购买相应保险的，甲方有权提取履约保函中的相应金额代为购买。

15.4.7 其他违约赔偿责任

除上述情形外，乙方违反本合同约定的其他义务的，均应当承担违约赔偿责任。每逾期一（1）日，乙方应向甲方支付人民币壹万元整（RMB10,000.00）的违约金。

15.5 乙方违约事件导致的提前终止

下述每一条款所述事件如果不是由于不可抗力事件或甲方违约所致，如果有允许的期限而在该期限内未能得到纠正，即构成乙方违约事件（下称“乙方违约事件”），甲方有权发出提前终止意向通知：

15.5.1 乙方在本合同中所作出的声明被证明在作出时不属实或有严重错误，或者乙方严重违反本合同中做出的任何保证；

15.5.2 乙方存续期间，乙方股东抽撤资金的；

15.5.3 乙方进入清算或者严重资不抵债，且无能力继续经营项目；

- 15.5.4 乙方蓄意损坏项目设施任何部分，并造成项目重大损失的；
- 15.5.5 项目建设运营中出现重大事故或者恶劣影响事件的；
- 15.5.6 乙方违反适用法律而被相关政府部门依法吊销营业执照、责令停业、清算或宣布破产、责令关闭；
- 15.5.7 乙方违反本合同的规定，擅自出租、质押、转让或以其他方式处分项目设施、项目经营权；
- 15.5.8 乙方未按照本合同的约定运营维护本项目，并在甲方限期内未完成整改或者整改不到位的；
- 15.5.9 乙方或其工作人员侮辱、虐待老人、儿童的，造成恶劣影响的；
- 15.5.10 乙方未履行本合同项下的义务构成对本合同的实质性违约，并且在收到甲方要求说明其违约并予以补救的通知后六十日内仍未能补救该实质性违约。

15.6 甲方违约事件导致的提前终止

下述每一条款所述事件如果不是由于不可抗力事件或乙方违约所致，如果有允许的期限而在该期限内未能得到纠正，即构成甲方违约事件（下称“甲方违约事件”），乙方有权发出提前终止意向通知：

- 15.6.1 甲方由于与其他政府部门调整、合并或被撤销，且无相应的政府部门或其指定机构能够承继本合同约定的权利和义务，从而实质上使乙方在本合同下的权利受到不利影响；
- 15.6.2 甲方非依本合同所约定的情况擅自撤销本合同项下的经营权或将本合同项下的经营权授予给乙方以外的公司或经济实体；
- 15.6.3 因光明区政府可控制的政策变更，导致乙方在本项目的利益受到实质性影响，该等影响不能根据本合同的约定予以消除或获得

补偿；

15.6.4 甲方未履行本合同项下的义务构成对本合同的实质性违约，并且在收到乙方要求说明其违约并予以补救的通知后六十日内仍未补救该实质性违约。

15.7 提前终止意向通知

15.7.1 任何提前终止意向通知应详细表述导致发出该通知的违约事件的详细情况。

15.7.2 在提前终止意向通知发出之后，甲乙双方应在三十日之内或双方同意的更长时间内（下称“协商期”）协商避免本合同提前终止的措施。

15.7.3 如果双方就将要采取的措施达成一致，或者违约方在协商期内纠正了违约事件，提前终止意向通知应立即自动失效。

15.8 提前终止通知

在协商期届满之时，除非甲乙双方另行达成一致，或导致发出提前终止意向通知的违约事件得到纠正，发出提前终止意向通知的一方可以向另一方发出终止本合同的提前终止通知（下称“提前终止通知”），提前终止通知发出后，本合同应于双方商定的提前移交日终止。

15.9 提前终止后处理机制

15.9.1 提前终止时甲方对于乙方的补偿须以乙方已经完成债务清理为前提，且需保证相应的项目设施或资产不存在任何其他任何请求权：

| 序号 | 提前终止情形 | 终止补偿金 |
|----|------------------|-----------------------|
| 1 | 甲方发出终止 (乙方违约) | 建设期内终止： $A_1 - B + E$ |
| | | 运营期内终止： $A_2 - B + E$ |

| | | |
|---|------------------|-------------------------|
| 2 | 乙方发出终止 (甲方违约) | 建设期内终止: A_1+B+E |
| | | 运营期内终止: A_2+B+E |
| 3 | 政府行为 | 建设期内终止: $A_1+35%B+E$ |
| | | 运营期内终止: $A_2+35%B+E$ |
| 4 | 不可抗力 | 建设期内终止: $(A_1-C-D) / 2$ |
| | | 运营期内终止: $(A_2-C-D) / 2$ |

说明:

A_1 为乙方尚未收回的投资(以经审计结果为准);

A_2 为运营期终止时本项目资产(乙方投入形成)的账面价值,以经第三方资产评估值为准;

B取值为人民币贰佰万元;

C为发生不可抗力情形时,根据本合同及相关保险合同约定,乙方实际获得的保险赔款;

D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);

E为终止后根据本合同的约定,乙方应向政府移交运营维护所需的零部件、备品备件的合理评估值。

若属甲方发出的终止情形之一的,按照对应公式计算终止补偿金即“ A_1-B+E ”或者“ A_2-B+E ”的值为负数;或者不可抗力情形下补偿金计算为负值的,则乙方应向甲方支付本条所述负数的绝对值。

15.9.2 对提前终止后需补偿的终止补偿金每一项构成的计算须经甲方和乙方双方共同认可的一家会计师事务所的验证审计。

15.9.3 如属乙方违约,甲方发出的终止情形的,则甲方可根据资金安排,自本项目提前终止日起三年内分期分批次向乙方支付补偿

金。

15.10 提前终止后的项目移交

15.10.1 出现提前终止事宜后，乙方应自发出或收到提前终止通知之日起20日内制作项目设施清单报送甲方，甲方在收到乙方报送的项目设施清单之日起20日内与乙方共同确定移交日，并在确定的移交日完成项目移交工作和终止违约金的支付（如有）。如双方无法达成一致的，则依据本合同的争议解决条款处理。

15.10.2 若属于不可抗力导致的提前终止，双方互不构成违约，乙方应将项目设施资产及相关权利无偿、完好、无债务、不设定担保地移交给甲方或政府指定的其他机构。

15.10.3 无论何种原因导致本项目提前终止，在移交完成前，乙方均应照常运营维护本项目，不得以任何理由停止项目的运营维护或者停止项目服务或者实施其他任何影响公共利益和公共安全的行为。

第16章 项目的移交

16.1 移交范围

16.1.1 本项目合作期届满或提前终止的，乙方应向甲方或区政府指定的接收人无偿完好移交项目设施或项目资产的所有权利和利益，范围包括：

- (1) 项目所有建筑物、构筑物 and 设施；
- (2) 土地使用权及与项目用地有关的其他权利；
- (3) 项目建设、管理和维护的档案资料、运营手册、设计图纸及文件、信息系统、数据、报表、移交说明等；
- (4) 与项目运营维护相关的技术、知识产权等；

- (5) 合作期内乙方为改建、运营、维护本项目所购置的设施、设备及与之相关的零部件、备品备件；
- (6) 所有尚未到期、按其性质可以转让的保证、保险和其他的合同利益；
- (7) 移交工作组认为为保证项目的产出质量相较移交之前不降低而应纳入资产移交范围的其他资产、文件资料、权益或权利。

16.1.2 向接收人移交项目经营权时，应解除和清偿完毕乙方设置的所有债务、抵押、质押、留置、担保物权，以及源自本项目的改建、运营和维护的由乙方引起的环境污染及其他性质的请求权。

16.1.3 乙方应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权，可用性状况良好。

16.2 移交工作组

16.2.1 本项目合作期届满前的十二个月作为过渡期，甲方和乙方应成立移交工作组，移交工作组由双方各派三人组成，移交工作组组长由甲方委派。若本合同提前终止的，移交工作组应在本合同提前终止后五个工作日内成立。

16.2.2 移交工作组成立后一个月内应举行会谈并确定下列事宜的具体实施方案，乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交工作组制定移交方案的参考：

- (1) 项目设施移交的详尽程序；
- (2) 最终恢复性大修计划；
- (3) 商定移交项目设施清单（包括备品备件的详细清单）；

(4) 就移交向第三方进行公告的方式;

(5) 移交仪式的准备等。

16.2.3 无论本合同是否已经终止,在完成本项目设施移交程序前,乙方应本着最大善意继续谨慎运营维护项目,甲方给予配合和协助。

16.3 移交验收

16.3.1 最后恢复性大修

在移交日之前不早于九个月,乙方应对项目设施进行一次大修,但此大修应不迟于移交日三个月之前完成。最后恢复性大修应包括:

- (1) 项目设施的设备制造厂商的说明、手册和/或维护计划所列事项;
- (2) 消除实际存在的缺陷;
- (3) 检修、探伤、检测及易损易耗件更换等;
- (4) 甲方的合理要求的其它检修项目。乙方有义务将甲方合理提出的检修项目列入其最后恢复性大修计划。

16.3.2 在移交日期之前,甲方应在接收人和乙方代表在场时对本项目进行移交验收。乙方应按照届时移交工作组制定的移交标准进行移交,并处于良好的运营状况。如发现存在缺陷的,未能达到本款所述移交标准的,则乙方应及时修复。如任一方对是否达到移交标准有异议的,则由移交工作组聘请第三方机构进行评定。

16.3.3 如果未能达到验收标准(含异议情形下,经第三方机构认定未能达到验收标准的),且乙方不能自前次验收日起三十日或双方同意的更长时间内修正任何上述缺陷,则甲方可以自行修正,由乙

方承担风险和费用。甲方有权从履约保函中支取费用以补偿修正上述缺陷的支出，但是需将发生的支出详细记录提交给乙方。

16.3.4 乙方应确保项目设施得到良好维护或处于良好运行状态，符合本合同所规定的安全和环境标准，且符合双方约定的其他移交标准。

16.3.5 运营期满，将项目资产完好无偿移交给政府，并向政府提供一年的无偿保修服务。

16.4 移交程序

16.4.1 在确定资产移交范围内和标准后，乙方应按照移交程序进行资产移交。移交程序如下：

1) 评估和测试

项目移交日前6个月，移交工作组可自行或聘请具有相应能力和资质的第三方检测机构对项目的资产能否达到约定的移交条件和标准进行评估测试。

2) 资产修复

若评估和测试结果表明项目状况不符合约定的移交条件和标准，政府方有权要求乙方在移交前对项目设施进行相应的恢复性修理、更新重置，以确保项目资产在移交时满足约定要求。由此产生的费用由乙方承担。

3) 资产移交

乙方负责移交范围内的资产清点、移交工作，并办理资产过户（如有）手续。乙方应在移交日后1个月内将项目现场不属于移交范围内的物品、资产从项目现场移走。由此产生的费用由乙方承担。但如果因一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，则

上述费用由违约方承担。

16.4.2 政府方配合乙方办理各项资产移交手续，并按约定接受乙方移交的相关资产。

16.4.3 乙方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交时双方的参考。

16.4.4 除本合同另有规定外，双方在完成项目经营权移交程序前，均应继续履行其本合同项下的义务。

16.5 移交的具体内容

16.5.1 保险和承包商保证的转让

在移交时，乙方应将所有合作单位提供的尚未期满的担保及保证无偿转让给接收人，并且将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给接收人。接收人应支付或退还上述移交之后保险期间的保险费。

16.5.2 技术转让

乙方应在移交日期将届时使用的运营和维护本项目所必须的乙方享有所有权的所有技术和技术诀窍，无偿移交给甲方或其指定的接收人，并确保甲方或其指定的接收人不因此遭受损失。如果该等技术和技术诀窍为第三方所有的，则乙方应当协助甲方或其指定的接收人按照实际使用费用取得这些技术和技术诀窍的使用权。

16.5.3 雇员的接收与培训

(1) 合作期结束的六个月之前，乙方应提交一份当时乙方的雇员名单，包括每个雇员的资格、职位和收入的细节。乙方还应说明在移交日之后这些雇员将可以被接收人聘用。

(2) 接收人如需在移交日之前派驻人员进行培训或学习的，应

不迟于移交日前六个月向乙方说明情况，并提供及拟派驻人员名单及简历，乙方应免费负责为上述人员提供培训。

- (3) 乙方应允许接收人在合理情况下与这些雇员进行面谈和面试。接收人有权自主选择在移交日之后其愿意聘用的雇员，而无义务聘用全部或任何的乙方雇员。
- (4) 如果接收人有意聘用部分乙方雇员，乙方应积极予以协助配合，并根据适用法律支付该等雇员的经济补偿金。

16.5.4 合同期限及相关

- (1) 乙方在与第三方签订运营维护合同、设备合同及其他合同时，应努力使得该等合同的有效期届满日不超过本项目合作期限届满日。
- (2) 如在移交日前，乙方需签订运营维护合同、设备合同及其他合同，且该等合同在本项目合作期届满后仍为有效的，则乙方应在该等合同签订前报经甲方同意。未经甲方同意的，由乙方承担相应责任。

16.5.5 移走乙方相关的物品

除非双方另有协议，乙方应于移交日之后六十日内，自费从场地移走乙方雇员的个人用品以及与项目运营和维护无关的物品，如果乙方在上述时间内没有移走这些物品，甲方可以移走并将物品转运至适当的地点以便安全保管。在此情形下，甲方搬移、运输和保管的合理费用均由乙方承担，甲方有权从履约保函中扣除上述费用。

16.6 缺陷责任期

- 16.6.1 乙方保证在移交日后十二个月内，修复由材料、工艺、施工、设计、技术缺陷或合作期内乙方的任何违约造成的项目及其设施和设备任何部分出现的任何缺陷或损坏（正常磨损除外），及/或

环境污染责任。

16.6.2 甲方发现任何上述缺陷或损坏责任后应及时通知乙方。在任何情况下，上述通知最迟应在移交日后十二个月的保证期结束前送达。收到该通知后，乙方应尽快修复缺陷并承担相关费用。如果乙方在收到甲方通知后三十日内不能或拒绝修复缺陷，甲方有权自己或请第三方修复上述缺陷。在这种情况下，乙方应支付合理且必要的修理费用，而且甲方有权提取履约保函中相应金额以补偿此项费用，保函不足支付的，甲方有权向乙方追偿。如果为符合约定的移交标准所需进行的缺陷或损害修复无法实施、或不合理地增加负担、或过于昂贵，则甲方有权因项目的性能指标降低而获得赔偿。甲方有权提取履约保函获得上述赔偿，赔偿标准以实际发生为准。

16.7 移交费用和批准

16.7.1 除非本合同另有规定，对于依据本章所进行的向接收人移交和转让项目有关的合作单位的保证、技术和供应合同，甲方和/或接收人无须向乙方支付任何补偿或收购费用。

16.7.2 乙方和甲方应各自承担因移交和转让发生的费用和支出。甲方应自费获得所有的批准或使之生效，并采取其他可能为移交和转让所必需的措施，并且应支付与移交和转让有关的所有印花税、税收、收费和类似的费用。如果因乙方原因，乙方未按本章规定的范围和内容进行移交，甲方为此产生支出或遭受损失，甲方有权从履约保函中扣除。

16.8 提前终止移交的特殊约定

16.8.1 移交的特殊程序

(1) 合作期内，若发生本合同约定的提前终止事由，乙方应自发出或收到提前终止通知之日起 20 日内制作项目设施清单报送甲方。

(2) 甲方应于收到乙方报送的项目设施清单之日起 20 日内与乙方共同确定移交日，如双方无法就移交日达成一致的，则依据本合同的争议解决条款处理。

16.8.2 本合同提前终止的，项目运营所需的项目设施资产及相关权利均应列入移交范围。

16.9 本合同移交后的效力

自移交日期开始，乙方在本合同项下的权利和义务即应终止，本合同另有规定或移交日之前发生及未付的债务除外。

第17章 项目争议解决

17.1 争议解决方式

17.1.1 因履行本合同而产生的任何争议，双方均应首先通过友好协商的方式予以解决，如果协商无效，任何一方均可向项目所在地有管辖权的法院提起诉讼。

17.1.2 本条的效力不因本合同的终止、解除、无效或撤销受到影响。

17.2 争议期间的合同履行

诉讼期间项目双方对本合同无争议的部分应继续履行；除法律规定或另有约定外，任何一方不得以发生争议为由，停止项目服务、停止项目服务支持或采取其他影响公共利益的措施。

第18章 合同其他约定

18.1 合同生效

本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或授权代表签字并加盖三方单位公章之日起正式生效。

18.2 合同文件构成及优先顺序

18.2.1 本合同包括全部附件，每一份附件都应被视为本合同的一部分。本合同的任何规定与本合同的附件之间有任何冲突的，应以本合同的规定为准。

18.2.2 本合同及其他项目文件构成双方对项目的完全理解，取代双方以前所有的有关项目的书面和口头陈述、协议或安排。

18.2.3 项目文件的地位和优先顺序如下：本合同及附件、谈判备忘录、招标文件及澄清回复、乙方投标文件及澄清回复、中标通知书等。

18.3 合同的修改

18.3.1 本合同履行期间，出现以下情形时，甲乙双方可根据届时有效的相关法律或法规的规定，对本合同进行修改、补充或变更：（1）适用法律的变化，影响任一方主要权利义务的；（2）国家、行业及地方有关建设、运维方面的标准提高；（3）因不可抗力或非因合同任一方的原因，导致合同部分条款无法履行；（4）一方当事人丧失履约能力；（5）因情况发生变化，双方协商一致同意。双方确认的对本合同的有效的修改、补充或变更的书面文件，均与本合同具有同等法律效力。如其内容与本合同存在冲突或矛盾的部分，以修改、补充或变更的内容为准。

18.3.2 在以下情形发生的情况下，甲乙双方可以考虑将合同期限适当延长：（1）因可归责于政府方的原因导致建设期延误；（2）乙方

在合作期履约记录良好，在符合届时法律规定的前提下，双方协商一致同意合同展期。

18.3.3 本合同任何修改、补充或变更必须经甲乙双方协商一致并签字盖章后方具有法律约束力。如果根据届时有效的相关法律或法规的规定而需要政府有关部门审查批准的，则自政府有关部门审查批准之日起对甲乙双方产生约束力。

18.4 合同的转让

18.4.1 甲方可将本合同下的全部或部分权利或义务转让给光明区人民政府指定的政府机构或部门，除此之外，未经乙方事先书面同意，甲方不得转让其本合同项下全部或部分的权利或义务。

18.4.2 本合同项下经营权不得转让、出租、抵押或设定其他担保。未经甲方书面同意，乙方不得将在本合同或与本项目有关的其他协议项下的权利转让、出租、抵押、质押或设定其它担保。

18.5 双方往来文件的权属

18.5.1 由甲方向乙方提供的文件和计算机程序及其他一切文件，或者主要在这些文件和计算机程序的基础上制作的文件和程序，应属于甲方的财产。这一规定适用于上述文件和计算机的程序的所有复制件。这些文件、计算机程序或其复制件只能由乙方用于项目之目的。除非甲方和乙方另有协议，否则这类文件、计算机程序或复制件应在项目合作期结束之际归还甲方。

18.5.2 由乙方向甲方提供的文件和计算机程序及其他文件，应属于乙方的财产。这些文件、计算机程序或其复制件只能由甲方用于项目之目的。

18.6 保密

18.6.1 任何一方或其雇员、合作单位、顾问或代理人获得的所有资料
和文件（不论是财务、技术或其他方面），未经另一方事先书面同
意，在项目终止之后的三年期间不得向第三方透露或公开，但是
法律要求的除外。

18.6.2 双方应确保各自接触到这些文件、计算机程序及其复制件的有
关雇员遵守本合同相关的保密规定。

18.7 通知的送达

18.7.1 甲、乙、丙三方因履行本合同而需由一方发给对方的任何通知
应以书面方式发出。该通知可以专人送达、传真、特快专递或挂
号方式送达的方式发出。所有的通知应送达本合同项下对方当事
人的地址或该方事先通知的其他地址或传真号码（该地址或传真号
码有变动的，应至少提前三日通知对方）；

甲方：

地址：

收件人： 邮编： 传真：

乙方：

地址：

收件人： 邮编： 传真：

丙方：

地址：

收件人： 邮编： 传真：

上述通知、要求或信息，以专人送达的，以接受方在送达回
执上的签收时间为送达日；以传真方式送达的，以发送之日为送
达日；以特快专递或挂号方式送达的，以接受方在相应邮寄凭证

上签收之日为送达日。

18.7.2 在本项目合作期内，甲方和乙方应各自指派一名日常事务代表，代表双方与对方进行日常事务的联系和沟通。双方应将自己的日常事务代表书面通知对方，若需变更，则应提前十日将继任人书面通知对方，否则视为未变更。

18.8 不弃权

除非另有规定，一方未行使或迟延履行本合同项下的权利、权力或特权并不构成放弃这些权利、权力和特权，而单一或部分行使这些权利、权力和特权并不排斥行使任何其他权利、权力和特权。

18.9 可分割性

本合同任何一条款非法、无效或被撤销，并不影响本合同其他条款的有效性及可强制执行性。

18.10 信息披露

为维护公共利益、促进依法行政、提高项目透明度，合同双方有义务按照法律法规和本合同约定，向对方或社会披露法律法规要求披露的信息。

18.11 合同份数

本合同一式十二份，甲、乙、丙三方各执四份，每份具有同等法律效力。

附件一：政府授权文件

附件二：深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目建筑

设施与服务标准

附件三：深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目公益服务项目清单

附件四：深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目收费服务项目清单

附件五：深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目考核办法（草案）

附件六：深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点项目运营服务考核标准

附件七：履约保函（格式）

附件八：设施设备器具配备参考清单

附件九：乙方中标报价文件

附件十：乙方重要承诺文件

附件十一：联合体协议书（如有）

附件十二：招标文件（另册）

附件十三：投标文件（另册）

(以下无正文,为《深圳市光明区光明新村社区综合服务中心试点 PPP 项目合同》之签署页)

甲方:

乙方:

(公章)

(公章)

法定代表人/授权代表(签名):

法定代表人/授权代表(签名):

年 月 日

年 月 日

丙方:

(公章)

法定代表人/授权代表(签名):

年 月 日