

南雄市养老服务基础设施提质扩容项目  
经营权转让协议

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_

签约日期：\_\_\_\_\_

## 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第1条 定义与解释 .....                | 1  |
| 第2条 声明与保证 .....                | 4  |
| 第3条 经营权 .....                  | 5  |
| 第4条 项目概况 .....                 | 7  |
| 第5条 运作方式、区域、范围和期限 .....        | 8  |
| 第6条 项目产出要求 .....               | 10 |
| 第7条 前期工作及费用承担 .....            | 12 |
| 第8条 项目建设 .....                 | 13 |
| 第9条 资产权属 .....                 | 15 |
| 第10条 运营维护 .....                | 16 |
| 第11条 评价考核 .....                | 21 |
| 第12条 项目投融资与财务管理 .....          | 22 |
| 第13条 回报机制 .....                | 25 |
| 第14条 履约担保 .....                | 26 |
| 第15条 风险识别与分配 .....             | 28 |
| 第16条 政府承诺和保障 .....             | 33 |
| 第17条 甲方介入 .....                | 34 |
| 第18条 项目移交 .....                | 37 |
| 第19条 协议终止及补偿 .....             | 42 |
| 提前终止补偿情形及补偿表 .....             | 44 |
| 第20条 协议各方的权利义务 .....           | 46 |
| 第21条 违约责任 .....                | 50 |
| 第22条 协议变更和转让 .....             | 53 |
| 第23条 争议解决 .....                | 54 |
| 第24条 不可抗力 .....                | 55 |
| 第25条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知 ..... | 57 |
| 第26条 其他 .....                  | 59 |

# 南雄市养老服务基础设施提质扩容项目 经营权转让协议

甲方：\_\_\_\_\_（以下简称“甲方”）

住所地：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_（以下简称“乙方”）

住所地：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

鉴于：

1. 南雄市养老服务基础设施提质扩容项目（以下简称“本项目”）的实施方案为《南雄市养老服务基础设施提质扩容项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）已于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日由南雄市人民政府批复同意。

2. 根据本项目《实施方案》，南雄市人民政府授权甲方作为实施机构负责本项目的具体实施。甲方已通过【公开招标】选定\_\_\_\_\_为本项目的经营者，并已于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日发出【☐中标通知书；☐成交通知书】。

为明确本项目中各方的权利、义务和责任，确保本项目的顺利开发建设，依照《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，

遵循诚实信用的原则，协议各方就本项目的运营管理及日后的投融资、建设的相关事宜达成一致，订立本协议。

## 第1条 定义与解释

定义：

(1) “甲方”：南雄市民政和退役军人事务局

(2) “乙方”：指甲方通过公开招标方式选定的本项目经营者或其成立的项目公司。就本协议而言，特指【            】，负责根据本协议约定完成项目投融资、建设和运营管理及移交等事宜。

(3) “协议”：指甲乙双方签订的南雄市养老服务基础设施提质扩容项目经营权转让协议，包括列举的和作为附件的协议以及为履行本协议而签订的补充协议。

(4) “项目”或“本项目”：南雄市养老服务基础设施提质扩容项目。

(5) “生效日”或“生效之日”：指按照本协议的约定，甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日。

(6) “经营期”：指从本协议生效之日起至甲乙双方全部履行完本协议项下的权利和义务之日止，本项目经营期限共计为【25】年。

(7) “建设期”：指从本协议签订之日起，至本项目完工验收合格之日止（建设期为【2】年）。

(8) “运营期”：指自建设期结束次日起至经营期结束之日止（运营期【23】年）。

(9) “不可抗力”：是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

(10) “法律法规”：指本协议订立及项目实施期间所有适用的中国法律法规、规章、地方性法规、司法解释及/或行业协会颁布的标准、规范、规程或其他适用的强制性要求、具有法律约束力的规

范性文件等。

### 本协议的常见解释

1.本协议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协议进行解释，除非其上下文明确显示其不适用，在本协议中：

（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”指人民币元；

（3）条款或附件指本协议的条款或附件；

（4）除非本协议另有明确约定，“包括”指包括但不限于，除本协议另有明确约定外，“以上”“以下”“届满”“以内”或“内”均包括本数，“不满”“超过”“以外”不包括本数；

（5）除非本协议另有约定，提及的一方或双方或各方均为本协议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；

（6）所指的日、月和年均指公历的日、月和年；

（7）本协议中的标题不应视为对本协议的当然解释，本协议的各个组成部分都具有同等的法律效力和重要性。

### 2.解释原则

（1）本协议条款若出现歧义，应首先采用文义解释方法，采用文义方法时，按以下方法解释：

A.协议正式文本优先于辅助资料。在协议订立至履行完毕过程中，当事人之间可能存在多种与协议有关的交流文件，如电报、信函、协议草案、通知书等，所以解释协议原则上应以正式文本为基础，辅助资料只起证明正式文本内容的作用，一般不得以辅助资料否定正式文本的内容；

B.补充协议及变更协议优先于原协议，但相关协议、协议中已明确的冲突规则除外。补充或变更协议作为协议履行过程不可避免的修改，是当事人依共同意愿改变原协议的重要依据；

C.对列举事项的解释（包括但不限于条款）除非当事人明示排除其他可能时，否则不得作为限制概括规定的理解；

D.文义解释必须合乎当事人的缔约目的，否则不予适用。

（2）若文义解释方法仍不能解决歧义，则应采用公平合理的方法。公平合理的解释方法如下：

A.解释协议时应综合所有资料予以判断，以尽可能准确地确定当事人真意。这些情况包括：当事人之间最初接触情况，已确定的习惯性做法、订约后当事人的行为、协议性质和目的、通常所赋予协议条款或陈述的含义，交易惯例等；

B.解释协议时应符合社会经验。社会经验是为大多数人所肯定或视为当然的事项，解释协议也必须符合社会经验，凡与社会经验不相符合的判断不能成立；

C.解释协议时应依据公平合理的要求。协议条款有两种或两种以上含义时，应取对双方均有利的解释；可作有效解释也可作无效解释时，应取有效解释。

## **第2条 声明与保证**

### **2.1 甲方的声明与保证**

2.1.1 甲方已获得签订本协议所必需的授权，有权签署本协议；

2.1.2 如果甲方的承诺不能兑现，则乙方有权根据第19.2.2款的约定终止本协议。

### **2.2 乙方的声明与保证**

2.2.1 乙方是依法正式成立的企业法人，具有签署和履行本协议条款和条件的法人资格、权利和能力；

2.2.2 签署本协议之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目场地进行细致而全面的检查、评估，充分知悉项目的现状和风险；

2.2.3 如果乙方的承诺被证明在作出时存在不实或不能兑现，则甲方有权根据本协议第19.2.1款的约定终止本协议。

第3条 经营权

3.1 本协议授权标的为项目经营权：

甲方已获得本级人民政府的授权，通过与乙方签订本协议的方式，将本项目的经营权授予乙方，即由乙方负责南雄市养老服务基础设施提质扩容项目的【☒投融资；☒建设；☒运营维护；☒移交】，为项目经营范围内提供养老服务，并享有获取收益的权利。

3.2 经营权转让费

经营权转让费人民币：¥14235.00万元（大写：壹亿肆仟贰佰叁拾伍万元整）。

3.3 经营权转让费支付

乙方支付经营权转让费的金额、时间节点与甲方出具的《资产移交函》进度保持一致，甲方向乙方交付一定比例养老机构资产的《资产移交函》，《资产移交函》须附资产清单（移交资产需权属清晰），并开具《广东省非税收入一般缴款书(电子)》后【60】个工作日内，乙方向甲方指定的广东省非税转账相应账户支付对应比例的经营权转让费。

资产拟交付的进度如下表所示：

| 资产移交进度表 |        |        |              |
|---------|--------|--------|--------------|
| 序号      | 交付时间   | 累积交付进度 | 具体以《资产移交函》为准 |
| 1       | 建设期第一年 | 至少 50% |              |
| 2       | 建设期第二年 | 100%   |              |

逾期未付款的，应从到期应付之日起至付款之日止，以未支付的经营权转让费为基数，按照应付款日全国银行间同业拆借中心公布5年期以上LPR计息，按照单利计息。逾期付款超过30天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权终止本协议，并追究乙方的违约责任。

3.4 经营权的排他性及其处分限制

3.4.1 甲方承诺，除本协议另有约定外，在本项目经营期限及范围内，甲方授予乙方对南雄市养老服务基础设施提质扩容项目范围内养老机构的经营权系独家的、排他的权利。除非依照本协议约定提前终止的，甲方承诺不得擅自收回上述经营权、不再将上述经营权授予任何第三方。

3.4.2 除本协议另有约定外，乙方在项目经营期内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给第三方。

### 3.5 经营权转让费的使用

计划将其纳入预算进行统筹安排。原则上，该资金优先用于养老事业发展（如养老服务基础设施建设、社区居家养老网络完善、适老化改造及服务质量提升等）以及国有企业可持续发展。

### 3.6 调价机制

在运营期内因乙方维护成本增加等原因，乙方可向政府提出调价申请，按照相关程序流程进行调整。对属于政府定价或政府指导价的收费项目，如床位费、护理费的调整，以政府制定及公布的最新标准执行。

### 3.7 甲方交付保证

甲方交付资产应无第三方占有、无抵押查封、具备改造条件。如资产涉及历史债务，历史债务由甲方协调，乙方不承担交割日前债务。

## 第4条 项目概况

### 4.1 项目名称:

南雄市养老服务基础设施提质扩容项目

### 4.2 项目建设内容与规模:

自生效日起，由乙方按照本协议约定负责南雄市养老服务基础设施提质扩容项目的【☒投融资；☒建设；☒运营维护；☒移交】工作。

本项目主要包含闲置物业适老化改造工程和镇街养老机构升级改造两项主要改造内容，对原南雄市中等职业学校（南校区）校舍进行适老化改造包括但不限于结构加固修缮、室内改造、外立面整治、水电设施和消防改造、室外及其他附属设施提质等，总改造建筑面积约为17195.00m<sup>2</sup>，新增养老床位数410张。同时，结合南雄市现状养老机构实际情况，对部分镇街养老机构进行室内改造、外立面修缮、适老化设施设备更新优化、室外及附属设施提质等，并统筹补齐各类功能用房，总改造建筑面积约为15861.43m<sup>2</sup>。项目建设内容与规模以经政府相关职能部门批复的设计文件为准。

## **第5条 运作方式、区域、范围和期限**

### **5.1 运作模式**

本项目采用经营权转让模式。

### **5.2 经营区域与范围：**

5.2.1 项目经营区域位于：位于南雄市18个乡镇（街道）

5.2.2 项目经营权转让范围：本项目范围内涉及的20间养老机构，具体包含黄坑区域性综合养老服务中心（原敬老院）、南雄市珠玑综合养老服务中心（原敬老院）、原南雄市中等职业学校（南校区）闲置物业、百顺镇综合养老服务中心（原敬老院）、邓坊镇综合养老服务中心（原敬老院）、古市镇综合养老服务中心（原敬老院）、湖口镇综合养老服务中心（原敬老院）、江头镇综合养老服务中心（原敬老院）、界址镇综合养老服务中心（原敬老院）、澜河镇综合养老服务中心（原敬老院）、帽子峰镇综合养老服务中心（原敬老院）、南亩镇综合养老服务中心（原敬老院）、乌迳镇综合养老服务中心（原敬老院）、坪田镇综合养老服务中心（原敬老院）、全安镇综合养老服务中心（原敬老院）、水口镇综合养老服务中心（原敬老院）、雄州街道办事处综合养老服务中心（原敬老院）、油山镇综合养老服务中心（原敬老院）、主田镇综合养老服务中心（原敬老院）、南雄市社会福利中心等共20个间养老机构。项目建成后可利用建筑面积共计54101.03平方米，共可提供床位数1336张，其中250张床位作为特困型养老床位面向特殊困难群体，全部采用社会化运营。经营期限内，南雄市民政和退役军人事务局将上述养老机构资产经营权转让给受让方，受让方拥有项目使用权和经营权，并自行承担相关费用、责任和风险。

### **5.3 经营期限**

5.3.1 本项目经营期限设定为【25】年，包括项目建设期和运营期。

其中：

建设期【2】年，从本协议签订之日起，至全部本项目竣工验收合格之日止，最长不超过2年；

运营期共【23】年，自建设期结束次日起至经营期限结束之日止。

### 5.3.2 经营期满的处理

本项目经营期届满时，乙方应向甲方无偿移交所有项目设施及相关权利（不得损坏任何设施，否则需作价赔偿）。甲方有权依照届时适用法律规定选择经营者。

乙方应保证在经营期满时清偿其所有债务，并解除在项目设施及相关权益上设置的任何担保。在经营期满后不论是否继续经营本项目，经营期间产生的债权债务均由乙方享有和承担，与甲方无关。

## 第6条 项目产出要求

### 6.1 项目建设产出要求

#### 6.1.1 项目立项的要求

乙方应按政府审批的《南雄市养老服务基础设施提质扩容项目实施方案》相关数据在发改部门进行企业投资项目备案登记。项目的投资额、建设、运营等内容，由乙方根据实际接收资产数量、市场环境变化等客观因素，科学、合理地具体确定。

#### 6.1.2 项目建设验收依据：

项目建设至少应符合《广东省建设工程质量管理条例》《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）、《老年人照料设施建筑设计标准》等相关专业及行业标准规范，同时符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准，并做到一次性验收合格。

#### 6.1.3 验收要求

建设内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

### 6.2 项目运维产出要求

运营期产出内容：中选经营者将在项目经营期内对原南雄市中等职业学校（南校区）闲置物业、南雄市社会福利中心及镇街养老机构共20间养老机构实施运营维护，提供养老服务、收费管理、客服管理和其他相应的服务。产出标准主要如下：

①严格按照约定的运维服务范围和标准提供全面、及时、优质的服务。

②根据区域功能，明确项目定位，挖掘项目经营价值，更好地提供养老服务。

③根据附件4：20间养老机构资产规模及星级评定一览表中的星级等级要求、运营需要及《养老机构管理办法》《养老机构服务质量基本规范》《老年人照料设施建筑设计标准》、广东省人民政府办公厅《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》《养老机构等级划分与评定》（GB/T37276-2018）、《养老机构等级划分与评定》国家标准实施指南（试行），并结合《广东省养老机构等级划分与评定实施指南(2025年版)》相应星级等级等各项规范对项目范围内全部建筑物、构筑物、临时设备、设施进行日常维护管理，确保项目各项设备、设施始终处于良好的营运状态，并以安全、连续、稳定的方式提供符合政策规定、相关业务主管部门管理要求、《经营权转让协议》约定的服务，向入住的老年人提供各项养老服务并收取费用。

④建立、健全突发事件的应急处理机制，确保公共利益和公众安全；服从政府相关职能部门的管理，在特殊情况下，政府有权临时接管项目，中选经营者必须无条件执行。

⑤全面响应和满足项目实施机构制定的运维评价考核标准。

以上运营内容需符合本协议及其补充协议约定，和届时相关运营标准。

## **第7条 前期工作及费用承担**

### **7.1 项目前期工作**

#### **7.1.1 甲方负责开展的前期工作包括：**

实施方案、可行性研究报告、资产价值评估、经营权转让协议等编制及经营者选取、签订经营权转让协议等工作。甲方前期工作见附件1甲方前期工作清单。

#### **7.1.2 前期工作的交接和相关责任约定：**

甲方负责的项目前期相关工作与乙方全面对接。

### **7.2 前期工作费用的承担**

本项目前期工作费用，指甲方为开展本项目的前期工作所发生的费用。双方同意，甲方先行开展可行性研究报告、经营实施方案、经营权转让协议、招标代理、资产评估等前期工作，由乙方和上述单位签署补充协议，转由乙方继续履行甲方的权利义务，有关前期费用由乙方承担费用，前期费用纳入项目总投资。

## 第8条 项目建设

1. 乙方应遵守有关法律、行政法规和标准规范的规定，按照有关部门审查、审定、审批的项目技术文件（包括初步设计报告等）和批准的建设规模、建设标准和本协议约定计划完成项目建设。

2. 乙方应规范开展和管理项目建设过程中涉及的勘察设计工作（如初步设计、施工图设计等），按规定履行相关设计文件的审查审批程序；对于政府投资项目应按规定完成初步设计批复。确保勘察设计质量符合国家和地方技术规范和技术标准，落实相关强制性标准要求。如项目存在地质条件复杂、施工风险较大、维修养护困难等特点，应加强勘察深度，结合施工、运维需求细化设计方案，强化建设风险过程管控。

3. 乙方是本项目质量、生态环境和安全生产责任主体，必须履行好建设全过程质量、生态环境和安全责任，依法为本项目建立健全质量保证体系、生态环境保护和安全保证体系，并应建立规范的工程档案管理制度；督促参建各方落实工程质量、生态环境和安全的相关主体责任，确保项目工程质量、生态环境和安全工作。项目建设期间乙方应按相关要求做好安全文明施工管理工作。

4. 除本协议另有约定外，乙方应按规定办理和监督本项目相关参建单位按规定办理工程建设相关手续。未按规定取得必备的前置要件前，项目不得开工建设。甲方依法向乙方提供相关协助和配合。

5. 项目建设应符合国家、广东省养老工程建设相关标准，采用的设备、材料需具备相应资质认证。

6. 乙方应定期【每年度】向甲方报送项目建设情况工作报告，接受甲方和政府相关部门的监督管理。甲方有权就本项目工程建设

管理情况按本协议约定安排现场检查或定期巡查活动，乙方应予以配合。

7. 乙方应按规定及时办理本项目建设各种竣工验收程序，甲方应主动予以项目竣工验收支持。

## 第9条 资产权属

9.1在经营期内，资产权属确认如下：

### 1.甲方资产权属的确认

本项目原南雄市中等职业学校（南校区）闲置物业、南雄市社会福利中心及镇街养老机构共20间养老机构属南雄市政府所有。项目经营权结束后，所有项目相关设施资产（包括但不限于建设期投入的部分）全部无偿移交给甲方或政府指定单位。项目所有资料，包括前期工作相关资料、建设期相关资料以及运营期相关资料等也应由乙方移交给甲方，以使后续运营者能直接接手项目运营。

### 2.乙方资产权属的确认

#### （1）对项目投入的设备、设施及相关耗材的权利

在项目经营期内，乙方投入的设备、设施、耗材等依本协议约定由乙方自主管理使用，甲方不得用于抵押、质押、转让或以其他方式进行处置。

#### （2）运营期间享有的用益物权

在项目经营期内，乙方对项目所有养老机构享有占有、使用、收益的权利，且该等权利是独占的、排他的，甲方有义务保障乙方完全享有该等权利。

（3）乙方可以采用其享有的项目预期收益质押等方式为项目融资。乙方使用本项目相关权益为项目融资，须经甲方书面同意后方可实施。如项目融资机构要求乙方提供担保保证等增信措施，乙方承担相应的增信责任。政府出资人代表不得承担融资担保责任。

9.2 经营期满后，项目形成资产所有权归政府或政府指定单位所有。

## **第10条 运营维护**

### **10.1 开始运营的条件、程序和内容**

#### **10.1.1 开始运营的前提条件**

- (1) 项目工程竣工;
- (2) 乙方组建专业的项目运营团队;
- (3) 编制完成运营维护方案;
- (4) 其他约定: 项目整体完成验收和调试, 完成竣工验收后进入运营期, 运营期自建设期满次日起至项目运营期满。

#### **10.1.2 开始运营程序**

(1) 在满足第10.1.1款约定的前提下, 全部项目竣工验收运行后, 乙方向甲方提交证明其满足第10.1.1款约定条件的证明文件, 书面申请整体运营日。甲方自收到前款所述书面申请之日起【15】日内书面通知乙方同意整体运营日期, 如果不同意须同时书面陈述理由。

(2) 如甲方未于前述【15】日内发出同意或不同意的书面通知, 视为同意书面申请, 整体运营日为乙方申请文件提交给甲方后的次日。

#### **10.1.3 项目运营内容**

乙方负责本项目范围内的项目设施的运营维护, 具体运营内容包括: 运营管理原南雄市中等职业学校(南校区)闲置物业、南雄市社会福利中心及镇街养老机构共20间养老机构。通过提供养老服务向使用者进行收费。

### **10.2 运营维护要求**

#### **10.2.1 乙方的主要责任**

- (1) 在整个运营期内, 乙方应当承担运营费用和 risk, 负责管

理、运营维护项目设施。

(2) 乙方应建立运营维护质量保证和质量控制的具体措施和制度交甲方确认后执行。

(3) 乙方应确保在整个经营期内，始终根据下列规定运营维护项目设施：

a.适用的法律；

b.经甲方审核确定的运营维护方案；

c.运营维护手册以及与项目设施有关的设备制造商提供的一切有关手册、指导和建议；

d.谨慎工程和运营惯例；

e.本协议下对项目运营的其他所有要求。

(4) 乙方应确保项目设施始终处于良好运营状态并能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和本协议要求的服

(5) 乙方应按照甲方要求提交运营成本资料以及甲方可合理要求提供的有关乙方财务状况的其他资料。

(6) 本协议生效日后，项目开始运营前，乙方须向甲方提交运营维护方案，并经甲方审核同意后执行；乙方应当根据经审核确定的运营维护方案等要求编制运营维护手册（手册应包括进行定期和年度检查、日常运行维护、大修维护和年度维护的程序和计划，以及调整和改进检验及维护安排的程序和计划），并报甲方备案。

10.2.2 运营、维护和修理记录乙方应确保：

(1) 对项目运营、维护和修理的情况进行详细记录；

(2) 准许甲方在给予合理通知后在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。

10.2.3 监督与检查

(1) 甲方有权派出监督员或者指定代表在任何时候进入项目场地，以监督项目设施的运营维护。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维护工作。

(2) 应甲方的要求，乙方应提供下列文件：

a.自开始运营日起，在每个季度结束后 **【30】** 日内向甲方提交当季项目运营维护报告；

b.甲方认为必要的任何其他运营维护资料和信息。

### **10.3 现有员工安置**

(1) 乙方必须无条件接收项目范围内归属于甲方及下属事业单位（包括与甲方签订合同的人员）的纳入移交范围的所有现有养老机构工作人员（包括管理人员、护理人员、后勤人员等）并签订不低于1年的劳动合同，原单位工龄连续合并计算，接收后的员工待遇不得低于接收前的待遇，并不低于当地最低工资标准。

(2) 乙方必须出资为符合社保政策的员工按规定办理养老、工伤、失业、生育、医疗保险，并缴纳费用（以下简称社保费用），同时为不符合社保政策的员工购买商业意外保险（雇主责任险）。

(3) 乙方在开始服务之日起一年内不得解聘原有的所有在岗员工，而且1年后人员裁减和补偿均应按照相应法律规定执行。若原工作人员不愿意留在运营单位工作的，乙方可以根据相应法律规定进行遣散处置，具体遣散补偿依据相关法律法规执行。

### **10.4 已入住对象的接收与服务保障**

(1) 乙方应于项目各养老机构移交之日起，无条件承继并继续履行甲方（或原运营方）与该机构所有已入住服务对象签订的有效服务协议，直至协议期满。乙方不得以运营主体变更为由单方变更

或解除上述协议。

(2) 乙方承继和续签协议期间，应确保服务质量不低于移交前水平，并符合国家及地方养老服务规范要求，接受甲方及有关部门的监督。

### **10.5 运营期内的环境保护**

10.5.1 乙方不应在项目的运营维护过程中造成环境污染。

10.5.2 乙方应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或要求，公布相应的环保信息。

10.5.3 乙方应当建立健全本单位环境信息公开制度，报经甲方同意后执行。

10.5.4 乙方在项目设施的运营维护期间应根据本协议技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

### **10.6 运营期违约及处理**

#### **10.6.1 甲方违约情形及处理**

运营期内发生下列情形，视为甲方违约：

- (1) 甲方无故提前终止协议；
- (2) 甲方非法干预乙方正常经营；

甲方发生本条约定的违约情形的，乙方有权向甲方发出书面通知要求其改正，甲方未在规定期限内予以改正的，乙方有权要求合理补偿或相应顺延项目经营期限。如甲方逾期改正超过【90】日，则乙方有权提出提前终止协议。

#### **10.6.2 乙方违约情形及处理**

运营期内发生下列情形，视为乙方违约：

- (1) 乙方擅自将本项目转让、转租、转包给第三方；

- (2) 乙方未按照本协议约定运维标准执行;
- (3) 未经依法审定,擅自提高收费标准;
- (4) 其他违反本协议约定的情形。

乙方发生本条约定的违约情形的,甲方有权向乙方发出书面通知要求其改正,乙方未在规定期限内予以改正的,甲方有权要求乙方承担违约金,违约金按以下标准计算:每次违约甲方有权提取运营履约保函中30万元,但乙方逾期**【90】**日仍未完成整改的,甲方有权提前终止本协议。

## **第11条 评价考核**

### **11.1 评价考核主体**

本项目由甲方指定的单位对乙方进行评价考核，乙方应予以协助配合。

### **11.2 评价考核标准和方法**

本项目评价考核标准及评价方法，按照本协议附件2建设期评价考核和附件3运营期评价考核执行。双方一致同意，项目实施过程中，若国家相关主管部门对于项目管理出台相关国家标准或者行业标准的，按届时新标准规定执行。

### **11.3 评价考核程序**

11.3.1 评价考核包括定期评价和不定期评价，以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场及时进行考核登记。

11.3.2 评价考核主体开展评价考核的程序主要包括：

- (1) 确定考核对象并下达考核通知；
- (2) 确定考核工作人员并按照绩效考核表执行；
- (3) 收集考核相关资料并进行审查核实。

11.3.3 对于评价考核中发现的问题，乙方应在接到甲方书面通知后，在通知要求的期限内进行整改。

### **11.4 第三方原因影响考核评价**

因第三方原因影响评价考核结果的，乙方有权向甲方就有关事宜提出书面报告，甲方应在收到书面报告后 **【15】** 个工作日内作出处理。如确属第三方原因造成的，且乙方已为避免此种情形尽到合理努力的，则甲方应及时对评价考核结果予以调整。

## **第12条 项目投融资与财务管理**

### **12.1 融资责任**

12.1.1 本项目估算总资金投入约22044万元。

12.1.2 本项目乙方根据项目具体情况需要开展融资的，项目资本金不低于项目总资金投入的20.16%，约为4444万元。

12.1.3 乙方应按照本协议约定负责项目资金的及时筹措。

### **12.2 融资担保**

12.2.1 为本项目融资之目的，经甲方书面同意（甲方在15个工作日内未出具书面意见即视为同意），乙方可在其按约定享有所有权的项目设施、项目收益权或其他权益上设置抵押、质押等担保方式进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

12.2.2 如经甲方书面同意乙方在经营期限内设置项目设施抵押或项目收益权等权利质押的，乙方应在移交日前会同担保权利人解除相应的担保措施。

### **12.3 融资及担保的限制**

12.3.1 除因本项目设计、建设、运营维护、经营权转让费所需之目的外，乙方不得以本项目进行融资。

12.3.2 除为本项目融资并经甲方书面同意外，乙方不得将项目设施或项目收益权进行抵押或质押、出售、转让、出租或以其他方式交由第三人使用或设定权利负担。

12.3.3 政府及甲方不为本项目融资提供任何形式的担保及还款承诺。

#### **12.3.4 项目融资文件**

乙方应在本协议生效日后 **【60】** 日内将为本项目融资签署的所有融资文件报经甲方备案。

为保障本项目顺利实施，乙方应确保融资文件中包含融资方承诺的下列条款：

（1）只要本协议（含附件）有效，融资方不得采取任何行动影响、干扰、损害或终止甲方在本协议项下的权利或以其他方式对本协议造成不利影响；

（2）如融资文件中包含了融资方介入权的约定，即当乙方违反融资文件或乙方出现重大经营或财务风险，威胁或侵害融资方利益时，融资方可以行使其作为债权人的权利，要求乙方改善管理、增加投入，或请求甲方认可的合格机构接管本项目，但融资方行使上述介入权时应按照如下程序进行：

a.融资方通过书面方式将乙方在融资文件项下的违约事件通知甲方；

b.给予乙方在收到上述通知后 **【60】** 日内纠正此类违约的权利；

c.在上述纠正期间不行使融资方对违约事件的任何权利或补救；

d.纠正期满时，乙方违约事件持续的，融资方行使权利应以不妨害和损害甲方在本协议项下的权利和项目的正常运营为前提。如在纠正期内，触发融资方直接介入的重大风险解除或者乙方提供融资方能接受的补充担保措施后，融资方应停止介入。

#### **12.4 项目资金使用管理**

12.4.1 双方在此确认，在本协议生效日后，为确保项目资金专款专用，乙方应按规定及时开设项目资金专用账户，在不影响项目建设和运营的前提下，甲方有权对专用账户中的项目资金使用情况进行监督和检查，乙方应予以配合。

12.4.2 乙方对工程相关单位的款项支付，须按相关协议的约定执行，不得违约拖欠。对支付情况，甲方有权核实。

12.4.3 乙方应独立进行建设期和运营期的投融资资金使用和财务核算，该项资金不得用于与本项目无关的经济活动。

## 第13条 回报机制

### 13.1 项目回报机制

本项目为甲方向乙方授予开发运营本项目的经营权，乙方向政府指定单位支付经营权转让费。取得经营权后，本项目提供的养老服务具备向使用者收费的基础。根据《南雄市养老服务基础设施提质扩容项目实施方案》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报，所以本项目属于“使用者付费”项目。

## 第14条 履约担保

根据本项目采购文件规定的要求，履约担保是指【☒建设履约保证金/保函；☒运维履约保证金/保函；☒移交履约保证金/保函】，具体约定如下：

### 14.1 建设履约担保

乙方应于本协议生效日之日起【5】个工作日内，向甲方提交本项目的建设履约担保，担保形式为：【☐保证金；☒保函】，建设履约担保的金额为200万元，担保期自经营权转让协议生效之日起到竣工验收完成且乙方递交运营维护履约担保后结束。

### 14.2 运维履约担保

乙方应于本项目开始运营日前提交本项目的运维履约担保，担保形式为：【☐保证金；☒保函】，运维履约担保的金额为200万元，担保期自项目开始运营日至乙方提交移交履约担保之日。

### 14.3 移交履约担保

乙方应于移交日前【12】个月提交本项目的移交履约担保。担保形式为：【☐保证金；☒保函】，移交履约担保的金额为200万元，担保期自项目移交日至项目移交日后【12】个月届满之日。

### 14.4 履约担保基本要求

如采用履约保函形式的，履约保函的格式应为不可撤销、见索即付的保函；且提交的时点、保函金额等应符合本条所述相关约定，履约担保受益人应为甲方。履约保函应当为甲方认可的银行或其他金融机构开出的保函。

### 14.5 履约保函的扣除/履约保函提取

如乙方发生本协议约定的可以扣除履约保函或提取履约保函的情形的，甲方有权按照协议约定扣除履约保函或提取履约保函项下

相应金额的款项。

#### **14.6 恢复履约担保能力**

如果甲方在项目经营期内根据本协议约定扣除履约保函或提取履约保函项下的款项的，乙方应确保在甲方扣除或提取后【30】日内，将履约保函数额恢复到本协议约定的数额，且应向甲方提供已足额恢复的相关证明。

乙方未在前述期限内补足或恢复履约保函项下相应金额的，甲方有权发出催告，乙方应在【30】日内予以补足；乙方在前述期限内仍未补足的，则甲方有权扣除或提取履约保函项下的余额，并有权提前终止本协议。

#### **14.7 不当扣除履约保函/不当提取保函**

如果甲方扣除履约保函或提取履约保函中的相应金额之后确定甲方属不当扣除或提取，甲方应及时向乙方退还扣除或提取的款项，并支付该款项自提取之日起至退还之日止的利息，利息按同期全国银行间同业拆借中心公布1年期LPR计算。

## 第15条 风险识别与分配

15.1 本项目经营过程中可能存在的风险有：

政治、政策风险、法律风险、金融风险、设计风险、建设风险、运营风险、移交风险及不可抗力风险等。

15.2 按照风险分配原则，项目的风险分配机制为：

（1）由乙方承担的风险：项目设计、建造、金融和运营维护等商业风险；

（2）甲方承担的风险：政治、政策、法律变更等风险；

（3）由双方合理共担的风险：不可抗力等不可预见风险。

具体识别与分配：

### 1.政治

政治风险是指由于政策状况发生变化而给项目带来的风险，以及政府对项目的一些干预而产生的风险。就本项目来讲，政治风险主要包括如下方面：

（1）征用/公有化风险：是指中央或地方政府强行没收、暂停本项目建设或运营维护。征用/公有化风险由甲方承担。

（2）公众反对：由于各种原因导致公众利益得不到保护或受损，从而引起公众反对项目建设所造成的风险。公众反对风险由甲方承担，乙方在建设过程中应注重与项目所在地公众沟通，尽量减少公众的反对。

（3）审批延误：本项目建设运营需要通过审批过程及多项许可，甲方、乙方或其他不可抗力因素均可能导致项目审批或许可延误。审批风险由甲方承担，但是由于乙方审批材料准备不齐全等自身原因造成的由乙方承担。

### 2.政策风险

本项目所涉政策风险主要是税收政策变化风险。

(1) 税收政策变化：本项目经营期较长，期间很可能发生税收政策的调整，适用本项目税收优惠政策变更可能导致乙方经营环境恶化的风险。税收导致的风险由双方合理共担。

### 3.法律及合约风险

法律风险是指由于法律变更而给项目带来的风险。合约风险是指协议体系当事人不履行协议约定的责任和义务对项目造成的风险。

(1) 法律变更：由于某些法律变更事件导致项目无法进行或对乙方造成损失。本级政府不可控的法律变更风险由双方合理共担，本级政府可控法律变更的风险由本级政府承担。

(2) 政府违约：政府不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害，如提前收回运营权，甲方违约的风险由甲方承担。

(3) 乙方违约：乙方不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。乙方违约由乙方承担。

(4) 第三方违约：项目协议体系中的分包商、材料供应商等除签约的甲方及乙方外的第三方不履行或拒绝履行协议约定的责任和义务而给项目带来直接或间接的危害。如分包商违约造成的经济和工期等损失。第三方违约由乙方承担。

### 4.金融风险

金融风险指项目控制能力以外的金融因素的不确定性对项目的潜在影响，这些会直接影响到项目的财务成本、偿债能力和股东利益。本项目的主要金融风险包括：

(1) 利率变化：国家基准利率调整或市场利率变化带来的融资

成本风险。利率风险属于市场风险由乙方承担。

（2）通货膨胀：指整体物价水平上升，货币的购买力下降，导致项目运营成本增加、实际收入减少等其他后果。通货膨胀是宏观经济发展结果，对全体社会都有影响，由乙方承担。

（3）融资风险：因金融市场或乙方自身原因导致无法按时完成项目融资交割、融资结构不合理、融资成本过高等情况，使得项目无法进行或经营环境恶化等风险。项目融资是乙方的责任，融资风险由乙方承担。

## 5.设计风险

设计风险主要是指在由于设计过程中出现的各种风险，主要包括：

（1）工程设计质量：工程设计过程中存在失误或错误，引起工程事故，或工程设计质量不合理造成施工、运营、维护困难导致经济损失的风险。本项目乙方负责项目设计，设计风险由乙方承担。

（2）设计标准未通过：养老机构相关设施设备未符合设计标准，不能通过项目部门验收。设计风险由乙方承担。

## 6.建设风险

建设风险主要指项目工程施工过程中出现的各种风险。

（1）资产使用风险：指的是项目范围内业主单位不同意养老机构改建。本项目政府将政府可控养老机构资产授予中选经营者进行建设，该风险由甲方承担。

（2）工地安全：工地安全隐患发生而导致的损失。工地安全风险由乙方承担。

（3）施工纠纷：施工过程中因与分包商、供应商、工人等产生纠纷而导致工期延误、经济损失等风险。施工纠纷风险由乙方承

担。

(4) 建设工期延误：由于项目工程建设过程出现的各类问题，比如乙方或第三方组织不当等造成的工期延误风险由乙方承担；由于政府审批慢、规划调整等因素，导致建设工期延误由甲方承担。

(5) 建设成本超支：建设成本超过估算金额。乙方承担。

(6) 建设质量：项目建设质量不符合验收标准。乙方承担。

(7) 工程变更：工程项目的实施过程中，出现设计、工程量、计划进度、使用材料等方面变化的风险。工程变更由乙方承担，但是甲方提出的不合理设计变更、不涉及改造的养老机构因交付资料缺失/原建筑不符合交割日之前已发布并生效实施的国家及地方强制性标准与规范导致的整改由甲方承担。

(8) 市政配套：项目的建设及运营需要市政配套支持，如施工便道、电网配套等，市政配套的缺失会导致工程建设工期延误、项目无法顺利运营等风险。市政配套风险由甲方承担。

## 7.运营风险

运营风险指项目在运营维护过程中可能产生的风险因素，主要包括：

(1) 养老机构入住率不足风险：运营过程中养老机构入住率不足造成的损失。乙方承担。

(2) 运营成本超支：由于经营管理不善、设计或工程质量问题等原因导致实际运营成本过高。乙方承担。

(3) 运维安全：项目运营维护过程中发生事故或意外导致的人员伤亡或财产损失。乙方承担。

## 8.移交风险

移交风险是指乙方将项目无偿、完好移交给政府或其指定的机

构过程中发生的风险。

（1）项目移交不能满足移交标准：移交的项目没有达到经营权转让协议约定的移交标准的，乙方承担。没有达到新的政策或行业标准，由双方共担。

（2）移交费用超预算：移交过程中发生的费用超过预算。甲方和乙方承担各自的移交费用。

## 9.不可抗力风险

不可抗力风险指协议一方无法控制，在签订协议前无法合理防范，情况发生时，又无法回避或克服的事件或情况，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争以及其他按国际商业惯例可被接受为不可抗力的事件。双方合理共担。

## **第16条 政府承诺和保障**

### **16.1 经营权的排他性**

甲方承诺在本项目经营期限及经营权转让范围内，授予中选经营者对南雄市养老服务基础设施提质扩容项目范围内养老机构的经营权系独家的、排他的权利。

### **16.2 公平协调**

甲方、乙方发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方可向有管辖权的机构申请解决。

### **16.3 全生命周期内提供以下承诺与支持保障。**

1.协助确定具体的场地理位置和面积，并明确其使用条件，提供用于项目建设的市政公共资源；

2.协助完成项目建设、运营过程中涉及的政府机关事业单位、市属国有企业、街道社区单位、镇村单元相关的沟通、协调、报批等事宜；

3.提供用于项目建设的交通协调管理、用电等相关服务；

4.协助完成项目建设运营期间的组织沟通协调，落实项目相关政府单位城市管理职能，保障项目的顺利运营。

## 第17条 甲方介入

### 17.1 介入权的行使

#### 17.1.1 甲方介入的条件

出现下列情况之一的，则甲方有权行使第17.1.2款所述介入权：

- (1) 建设期内乙方书面表示放弃项目或被视为放弃项目建设；
- (2) 乙方违反本协议约定建设、运营维护项目，且在本协议约定期限内，或收到甲方通知后的【90】日内未能或无法纠正和改正，包括：

- a. 不按照经营权转让协议的约定范围和规模数量提供服务，严重影响公众利益的；
- b. 擅自转让、出租经营权的；
- c. 擅自停业、歇业，严重影响公共利益和公共安全的；
- d. 擅自将所经营的财产进行处置或者抵押的；
- e. 因管理不善，发生重大质量、安全生产事故的；
- f. 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化或进入破产清算程序，导致项目无法正常运营危及公用事业的；
- g. 法律法规、规章等禁止的其他行为。

(3) 发生紧急情况或危机，且甲方有理由认为该紧急情况或危机将导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染且乙方不具备应对能力的；

#### 17.1.2 甲方介入的方式

甲方行使介入权的，有权采用增加监管方式、监管频次、替代部分履行、整顿或临时接管等方式，以保证项目顺利运行。甲方行使介入权，不应被视为根据本协议受让项目资产或承担乙方的义务。甲方行使介入权后，乙方应配合甲方及其指定第三方，并向其

提供所有合理的协助。

### 17.1.3 介入权的限制

甲方无正当理由行使介入权，影响本协议正常履行且损害乙方利益的，乙方有权要求甲方赔偿相应损失。

## 17.2 介入权的行使程序

### 17.2.1 通知

甲方根据本协议约定行使介入权之前，应提前【15】日以书面形式通知乙方，通知内容包括：

- (1) 介入原因；
- (2) 介入方式；
- (3) 介入的范围和程度；
- (4) 介入权行使主体；
- (5) 介入起始日期；
- (6) 介入持续期限；
- (7) 介入对乙方的影响和处理等。

### 17.2.2 乙方的异议

乙方对甲方行使介入权有异议的，应自收到甲方发出的前述通知后日内提出异议，甲方收到异议后，应在【30】日内给予回复。双方无法达成一致意见的，按照本协议第24条的约定执行，但争议解决期间内不影响甲方行使介入权。

## 17.3 介入持续时间和范围

甲方介入的时间和范围不应超过足以使乙方改正或可以合理地期望有能力改正导致介入的违约事件，或缓解紧急事件或使乙方具备应对能力解除紧急事件所必需的范围和程度。甲方根据第17.1.1款第（1）、（2）项约定进行的介入仍然无法补救乙方的违约行

为，甲方有权根据第23条约定终止本协议。

#### **17.4 介入期间的费用和收入**

17.4.1 甲方根据第17.1.1款第（3）、（4）项约定进行的介入，乙方应承担由此引发的所有费用，介入期间的运营收入扣除乙方运营成本及费用后应归接管方所有。

17.4.2 甲方根据第17.1.1款第（1）、（2）项约定进行的介入，乙方应承担因甲方介入所引发的所有费用，该费用甲方有权从保函中扣减或者要求乙方另行支付。介入期间的运营收入应归乙方所有，但是甲方按照协议约定仅就不受乙方违约影响部分支付服务费。

17.4.3 甲方应在停止介入后 **【30】** 日内将介入过程中发生的费用明细交予乙方。

## **第18条 项目移交**

### **18.1 移交范围**

乙方应在项目运营期终止时向政府指定单位（以下简称接收人）无偿移交项目全部资产。移交的范围包括但不限于以下内容：

- （1）项目设备、设施等不可移动资产实物；
- （2）与项目设施相关的设备、机器、装置、零部件、备品备件、动产以及其他无形资产；
- （3）运营维护项目设施所要求的技术和技术信息，运营维护记录，档案及相关资料；
- （4）移交项目资产所需的其他文件。

### **18.2 移交标准**

（1）权利方面的标准：项目设施及所涉及的任何资产不存在权利瑕疵，其上未设置任何抵押、质押等担保权益约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

（2）技术方面的标准：项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。

### **18.3 移交委员会**

#### **18.3.1 移交委员会的成立**

甲方及乙方等组成移交委员会，办理资产移交，并将项目设施及内业资料移交给接收方接收管理。

本项目运营期届满前的【12】个月作为过渡期，甲方和乙方应成立移交委员会，移交委员会负责人由甲方委派。若本协议提前终止的，移交委员会应在本协议提前终止后【5】个工作日内成立。

#### **18.3.2 移交方案**

移交委员会成立后【1】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，作为移交委员会制定方案的参考：

- （1）项目设施移交的详尽程序；
- （2）最后恢复性大修计划；
- （3）商定移交项目设施清单；
- （4）项目移交验收标准；
- （5）移交仪式的准备。

#### **18.4 最后恢复性大修**

- （1）最后恢复性大修的时间

在移交日之前【6】个月，乙方应对项目设施进行一次最后恢复性大修，但此大修应不迟于移交日前【2】个月完成。大修的具体时间和内容应由移交委员会核准。

- （2）最后恢复性大修的内容

恢复性大修的内容包括但不限于：检修项目资产实际存在的缺陷，包括但不限于设施设备、建筑物、构筑物等；核查设备制造厂商的手册提出的标准项目；检修、探伤、检测及易损易耗件更换等；甲方合理提出的其他检修项目。

- （3）最后恢复性大修的费用计入运营维护成本。

#### **18.5 验收与测评**

- （1）验收

在移交日之前，移交委员会应依据移交标准对本项目进行移交验收。乙方应确保最后恢复性大修，设备完好率达到国家、省、市标准，构筑物不存在重大破损，通过性能测试。乙方须确保通过恢复性修理使本项目全部设施在移交日能够正常运行。保证项目设施的正常运行。若未能达到移交标准，乙方应在【30】日或双方同意

的更长时间内修复项目设施缺陷，到期仍无法修复的，甲方可以自行或委托第三方进行修复，相关费用由乙方承担，同时乙方应向甲方支付与维修费用等额的违约金。以上费用及违约金可在移交保函中提取。

## **(2) 测评**

如任一方对是否达到移交标准有异议的，则由移交委员会聘请第三方机构进行评定和测试。如果评测结果达到移交标准，聘请第三方机构的费用由甲方承担；如果评测结果未达到移交标准，则聘请第三方机构的费用由乙方承担。

## **18.6 保险、技术、运营协议等的转让**

### **(1) 保险转让**

在移交时，乙方应将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给甲方。

### **(2) 技术转让**

乙方应向甲方移交乙方在运营期间形成的一切商标、专利、软件、版权、专有技术及所有知识产权或无形资产的文件。项目移交时，应确保甲方不会因为使用该技术而遭受任何侵权索赔。若相关技术为第三方所有，乙方应在与第三方签署技术授权协议时即与第三方明确约定，同意乙方在项目移交时将技术授权协议转让给甲方。甲方将无偿拥有该等知识产权或无形资产的使用权和收益权，且有权将该等知识产权用于本项目及项目的扩建工程，而乙方仍为知识产权的所有权人。若所涉技术为第三方所有，该技术的使用权在移交日前已经期满或即将期满的，乙方有义务协助甲方取得该技术的使用权。

### **(3) 运营协议等的转让**

在本协议终止后，办理移交手续前，乙方应解除或终止其签订的、于移交日仍有效的运营维护协议、设备协议、供货协议及其他协议。对于乙方不再负有协议义务、仅有协议权利的该等协议，乙方应负责与该协议相对方、甲方签订补充协议，约定由甲方无偿承继原协议中乙方应享有的所有权利及资格。甲方对于乙方解除或终止上述协议所发生的任何费用不负任何责任，同时乙方应确保甲方不因此受到损害。

### **18.7 移走其他无关物品**

除非双方另有协议，乙方应于移交日起【30】日内，自费从项目场地移走其雇佣的个人用品以及与项目设施的运营维护无关的物品。若乙方在上述时间内未能移走这些物品，甲方在通知乙方后，有权将物品予以处置，乙方承担处置该物品的合理费用和风险。

### **18.8 风险转移**

在移交完成前，由乙方承担项目设施的全部或部分损失或损坏的风险，除非该损失或损坏是由甲方的过错或违约所致；在移交完成后，由甲方承担项目设施的全部或部分损失或损坏的风险，但本工程的相关专业服务机构及施工单位仍按法律法规规定承担工程质保责任。

### **18.9 移交的税费**

甲、乙双方各自承担移交的相关税费。如果因为一方违约事件导致项目终止而需要提前移交，由违约方承担移交税费。

移交后因经营期间产生的拖欠工人工资或对外的债权债务均由乙方承担。

### **18.10 提前终止移交的特殊约定**

(1) 在经营期内，若发生本协议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【15】日内制作项目设施清单报送甲方。甲方应于收到乙方报送的项目设施清单之日起【15】日内与乙方共同确定移交日，如甲乙双方无法就移交日达成一致的，则依据本协议的争议解决条款处理。

（2）若在建设期内本协议提前终止，乙方所有的供建设运营本项目之用且为继续建设运营本项目所必需的资产及在建工程均应当列入移交范围。

（3）若在运营期内本协议提前终止，项目资产均应列入移交范围。若非属于项目资产，但可以辅助或加强运营效能的，甲方可向乙方协商购买（但计入建设、运营成本的除外）。

#### **18.11 移交缺陷责任期**

项目移交完成后的缺陷责任期为【1】年。若在移交缺陷责任期内发生非人为损坏质量问题，乙方应履行维修义务并承担相应维修费用，否则甲方有权将该部分维修费用在移交保函中扣除。

## **第19条 协议终止及补偿**

### **19.1 协议期满终止**

在协议期满时，按照协议约定妥善办理相关手续，由乙方方向甲方无偿、完好移交（参照标准18.5（1）），项目所有权益全部归属政府指定单位。

### **19.2 协议提前终止**

#### **19.2.1 甲方发出的终止：**

如发生下列任一情形，甲方有权终止协议：

- （1）乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产；
- （2）乙方以书面形式表示放弃本项目建设，或书面通知甲方其已终止任一建设工程，或直接（或通过分包商）撤走场地全部或大部分的工作人员等放弃本项目的行为；
- （3）非法建设（包括但不限于非法发包、非法转包、违规分包、非法集资等）或非法运营且未在甲方限定时间内整改完毕的；
- （4）发生重大质量、安全事故，造成重大社会影响的或经政府相关部门检查存在重大质量或安全隐患且未在甲方限定时间内整改完毕的；
- （5）因不可抗力原因致使甲方、乙方无法继续履行本协议；
- （6）乙方在本协议第2条所作出的声明与保证被证明在作出时存在虚假或未兑现，且严重影响其履约能力。
- （7）乙方出现本协议第3.3款、10.6.2款及14.6款约定的导致提前终止情形的。
- （8）乙方存在法律法规禁止的其他行为。

#### **19.2.2 乙方发出的终止：**

如发生下列任一情形，乙方有权终止协议：

（1）甲方在本协议第2条的承诺未兑现，使乙方履行本协议的能力受到严重不利影响；

（2）甲方违反本协议的约定，在本项目经营期限和范围内，就本项目设施引入其他第三方负责实施本项目的；

（3）甲方出现的其他严重违约事项导致协议目的无法实现的。

### **19.2.3 法律变更或政府行为导致的终止**

如果在本协议生效日后，因法律变更及上级政府行为导致乙方部分或全部不能履行本协议项下主要义务，而此种变化和影响又不以甲方的意志为转移，甲、乙双方应尽力就继续履行本协议进行协商。若不能达成一致，则一方可向另一方发出终止意向通知。

### **19.2.4 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【60】日以上时，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者终止本协议。如果自不可抗力发生后【120】日内双方不能就继续履行的条件或终止本协议达成一致意见，任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本协议。

### **19.2.5 协商一致终止**

在经营期内，经各方协商一致可提前终止本协议。

## **19.3 协议终止的通知**

甲乙任何一方依据本协议的约定或法律规定行使终止权的，应当书面通知对方，本协议自通知送达对方之时终止。

## **19.4 终止后的补偿**

若本协议提前终止，甲方将按照如下标准向乙方支付补偿金：

**提前终止补偿情形及补偿表**

| 序号 | 经营权转让协议提前终止情形 | 终止补偿金                        |
|----|---------------|------------------------------|
| 1  | 乙方违约导致的终止     | 建设期提前终止时，为 $A_1 - B + E$     |
|    |               | 运营期提前终止时，为 $A_2 - 80\%B + E$ |
| 2  | 甲方违约导致的终止     | 建设期提前终止时，为 $A_1 + 80\%B + E$ |
|    |               | 运营期提前终止时，为 $A_2 + B + E$     |
| 3  | 法律或宏观政策变更     | 建设期提前终止时，为 $A_1 + 35\%B + E$ |
|    |               | 运营期提前终止时，为 $A_2 + 50\%B + E$ |
| 4  | 不可抗力          | $A_3 - C - D$                |

$A_1$ 为乙方已投入但尚未收回的投入（含经营权转让费、建设投入等，以经政府审计的为准）；

$A_2$ 为乙方的建设投入与经营权余值之和，以经政府审计的为准；

$A_3$ 为经政府审计的项目账面资产净值；

$B$ 为违约金金额，取值为按本协议约定的经营权转让费的【5%】；

当发生乙方违约而导致政府发出终止的情形时，对于向乙方支付的终止补偿金，项目实施机构有权自本项目提前终止日起算三年内（如剩余经营期短于三年的，则本处指余下的经营期）分期分批支付。具体分批次的支付比例及时间进度安排由项目实施机构确定。

$C$ 为发生不可抗力情形时，根据本项目的协议及相关保险合同约定，乙方（含贷款方）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）；

$E$ 为终止后根据本协议的约定，乙方应向项目实施机构或政府指定的其他机构移交运维所需工器具、备品配件和药品的合理评估值。

若属政府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“ $A_2-80\%B+E$ ”的值为负数；或者不可抗力导致终止，按照对应公式计算终止补偿金即“ $A_3-C-D$ ”的值为负值的；则上述两种情况下乙方应向项目实施机构支付本条所述负数的绝对值。

## **第20条 协议各方的权利义务**

### **20.1 甲方的权利义务**

20.1.1 行使行政监管职能和履约监管权力，对乙方建设运营全过程进行监督约束。但监督权的行使不能影响乙方的正常建设和经营。如发现与协议存在不相符合的，有权责成乙方限期予以纠正。

20.1.2 基于保障国家安全及人民生命财产安全的需要，有权依本协议约定对项目投资、建设、运营全过程进行监督和介入管理。有权依据客观真实的社会经济环境和区域发展规划，提出对项目建设进行变更等。

20.1.3 对本项目的投资建设、建设管理、安全、质量、服务状况等进行考核。

20.1.4 在发生紧急事件、可能严重影响公众利益的情况下，有权统一调度、临时接管或依法征用项目设施。

20.1.5 有权委托有资质的第三方审价机构对本项目进行审计，对在审计中发现的问题应及时通知乙方，并有权要求乙方进行解释和整改，审计费用列支乙方投资成本。

20.1.6 就本项目申请国家、省、市的补助、补贴和财政拨款，由甲方和乙方共同享有。

20.1.7 甲方先行开展项目实施方案、可行性研究报告、资产价值评估、经营权转让协议等编制及乙方选取、签订经营权转让协议等工作。具体见附件1前期工作清单。甲方先行完成前期工作的，应将其完成的前期工作成果文件交予乙方，乙方进行登记和保存。

20.1.8 甲方负责政府可控养老机构使用权的获得，统计政府可控养老机构资源，并提供满足本项目建设所需的养老机构相关资料等。

20.1.9 甲方协助乙方办理项目融资、建设等所必需的核准手续或

批文；如有需要，协助乙方完成建设单位变更手续，以方便乙方完成后续报建报批工作。为项目提供符合施工条件的项目用地，协助本项目所需水、电、通讯线路接入；协调、协助解决项目合作过程中出现的相关事宜；将项目有关的基础性技术资料交付乙方的义务。

20.1.10 因政府为开展相关公益性活动需要，包括：开展城市重大宣传活动、配合上级检查等，乙方应给予大力支持。乙方因承担政府公益性任务造成经济损失的，甲方应协助其获得相应的经济补偿。

20.1.11 甲方如出现机构调整或编制撤销等情况，甲方应协助乙方与南雄市人民政府指定的新的授权部门签订相关协议。

20.1.12 法律法规和协议规定的其他义务。

## **20.2 乙方的权利义务**

20.2.1 有权按照本协议的约定获得本项目建设和运营许可，按照相关法律法规的规定及本协议的约定投资、建设、运营本项目，并享有相关的收益；

20.2.2 按本协议投入建设运营所需资金，同时接受甲方监管；

20.2.3 负责本项目工程的勘察、设计、施工总承包事宜，保证勘察、设计、施工总承包的质量符合相关法律法规的规定。

20.2.4 安全文明施工。保证项目建设符合国家关于环保、安全生产等法律法规的规定，承担在工程施工过程中造成的安全生产责任。采取一切合理措施减少对公众的干扰和影响，并遵守环境保护和城市管理方面的有关规定和要求。

20.2.5 全面负责项目的投资、建设、运营和风险把控。具体负责本项目的资金筹措和组织实施、承担本项目的建设管理工作。

在项目建设期内不得侵占和挪用项目建设资金，项目资本金的

规模和投入应满足项目建设需求。

20.2.6 提交履约担保。

20.2.7 严格执行有关环境保护和土地管理的规定。

20.2.8 按照约定的开发计划和投资计划进行项目的建设和投资。

负责工程项目管理、施工进度控制、质量控制、安全管理和成本控制，并接受甲方监督。

20.2.9 遵守与项目建设和养护相关的法律法规，接受甲方、行业主管部门对本项目建设资金筹集和使用、招投标活动、建设施工和运营维护等方面的监督。

20.2.10 按照有关技术政策和技术规范要求，定期或经常性地对项目运行状况进行检测、检查和维护，保证项目及其附属设施经常处于良好状态。

20.2.11 经营期内，乙方必须自费购买和维持适用法律所要求的保险。本项目强制保险内容主要包含：

建设期应投保险种：（1）建筑工程一切险和安装工程一切险；  
（2）第三者责任险。

运营期应投保险种：（1）财产一切险；（2）第三者责任险。

除本条所述强制险种外，乙方应根据谨慎运营惯例购买相应的险种。保险受益人为乙方，可根据需要考虑政府或金融机构。

20.2.12 有权对甲方和甲方未按照法律法规规定和协议约定履行义务的行为追究责任。

20.2.13 如未来甲方利用本项目申请国家专项资金的，乙方应尽最大努力提供协助。

20.2.14 法律法规和协议规定的其他权利义务。

## **20.3 各方保密义务**

20.3.1 保密信息包括本项目涉及国家安全、商业秘密或协议双方约定的其他信息。保密期限为永久，且保密义务不因本协议被宣告无效、被撤销、失效等而终止。

20.3.2 协议双方应对本协议的内容和项目的信息及文件保密。未经对方书面同意，另一方不得向任何人或单位披露或者泄露本协议和本项目所包含或涉及的任何内容，但以下情形除外：

（1）对协议双方负有保密义务的确有必要知悉本协议及本项目信息的职员、法律顾问、财务顾问、咨询服务人员等的披露；

（2）根据法律规定向有权了解本协议内容的司法、行政机关的披露；

（3）为满足本协议的生效条件而向有关部门或人员所做的披露；

（4）其他法律法规规定必须披露的情形。

## 第21条 违约责任

### 21.1 甲方违约责任

21.1.1 甲方如不按本协议约定履行相关义务或不按本协议推进落实各项工作，甲方有义务采取一切必要措施避免由此导致的乙方的损失。如违约行为已造成乙方损失的，甲方应承担赔偿责任。

21.1.2 因甲方违约导致协议终止的，甲方应向乙方支付违约金，违约金按19.4条款执行。

### 21.2 乙方违约责任

21.2.1 乙方（非乙方原因造成除外）如不按本协议约定履行相关义务或不按本协议推进落实各项工作，乙方应承担违约责任，并有义务采取一切必要措施避免由此导致的甲方的损失。如违约行为已造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

#### 21.2.2 投资违约

21.2.2.1 乙方未按本协议约定筹措项目资金，致使项目建设资金链中断的，乙方应在甲方发出书面纠正通知后【30】天内改正；逾期未改正或未完全改正的，乙方应按【5】千元/天向甲方支付违约金；逾期达【60】天及以上的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议，乙方承担所有违约责任。

21.2.2.2 乙方违反本协议相关的约定，发生挪用、转移项目资金，转让本项目任一权益，未经甲方书面同意，在本项目下资产、权益上设置抵押、质押等担保，转让本协议权利或义务等行为，乙方应在甲方发出书面纠正通知后【10】天内改正；逾期未改正或未完全改正的，乙方应按照【5】千元/天向甲方支付违约金；逾期达【30】天及以上的，甲方有权解除协议。

#### 21.2.3 工程建设违约

#### 21.2.3.1 工期违约

因乙方原因，乙方未按本协议约定的时间进行工程竣工的，每逾期一天，乙方应向甲方支付未竣工的工程预算价万分之二的违约金；逾期竣工达【60】天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议。

#### 21.2.3.2 工程质量违约

（1）在政府主管部门或甲方按本协议约定进行的监督检查中，发现质量问题的，乙方应限期整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金；

（2）工程竣工验收质量达不到本协议约定标准或施工协议约定标准的，乙方按照甲方要求整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金。

#### 21.2.3.3 安全及文明施工违约

在政府职能部门或甲方按本协议约定进行的监督检查中，发现安全问题或不符合文明施工相关规定的，乙方应限期整改；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按【2】万元/次向甲方支付违约金；出现安全责任事故的，乙方按国家及地方相关规定承担责任。

#### 21.2.4 项目、项目资料移交违约

乙方未按本协议条款约定组织项目（资产、资料、权属证明文件等）移交的，每逾期一日，乙方应按照【5】千元/天的标准向甲方支付违约金。

#### 21.2.5 其他违约情形

乙方违反本协议内其他有关条款的约定，乙方应按甲方要求限期整改，并承担因此造成的一切损失；逾期未整改或虽整改但未达标的，乙方按1万元/次向甲方支付违约金。

21.2.6 因乙方违约导致协议终止的，乙方应按本协议约定的经营权转让费的5%向甲方支付违约金。

21.3 一方违反本协议任何约定的，除非本协议另有约定，违约方均应承担继续履行、采取补救措施等责任，违约方应承担的赔偿金范围包括但不限于守约方投入本项目的各项成本、维权或争议解决费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费等）。若乙方违约的，则甲方有权自行从保函中直接扣除乙方应承担的违约金、赔偿金以及其他应由乙方承担的费用。

## **第22条 协议变更和转让**

### **22.1 协议变更**

协议各方可以通过签订补充协议的方式对项目协议的内容进行变更，所签订的补充协议与项目协议具有同等法律效力。补充协议与协议相对应条款不一致的，以补充协议为准。

### **22.2 协议的转让**

#### **22.2.1 甲方的转让**

甲方可将本协议或与本项目有关的其他协议项下的全部或部分权利或义务转让给本级人民政府指定的政府机构或部门，但受让协议的政府机构或部门应当具备：

- a.具有承担甲方在本协议及其他相关协议项下所承担的所有权利、义务和责任的能力和授权；
- b.承继并继续履行甲方在本协议及其他相关协议项下的义务。

#### **22.2.2 乙方的转让**

乙方在经营期内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给第三方。

## **第23条 争议解决**

### **23.1 争议的解决**

甲乙双方因履行本协议发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方有权向项目所在地有管辖权的法院提起诉讼进行解决。

乙方认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

### **23.2 争议解决期间的继续履行**

本协议存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行协议义务，保证公共产品或公共服务的持续性和稳定性。

## 第24条 不可抗力

24.1 因不可抗力导致本协议一方当事人不能履行协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但在迟延履行期间发生不可抗力的，迟延履行的一方不能免责。

不可抗力包括：

（1）项目实施地发生地震、火山爆发、泥石流、海啸、台风、飓风或龙卷风、洪水等重大自然灾害；

（2）重大公共卫生事件；

（3）战争行为（无论是宣战的或未宣战的）、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁、暴乱、恐怖行为或军事力量的使用；

（4）法律、行政法规、行政规章、地方性法规、规章、上级政府的政策性规定发生变更。

24.2 声称受到不可抗力影响的一方，应在不可抗力结束之日起10日内书面通知另一方，并提供不可抗力发生地公证机关或主管部门出具的关于不可抗力发生、持续时间以及危害程度的证明文件。

24.3 遭受不可抗力影响的一方应尽合理的努力减少不可抗力的影响，并应在不可抗力消除之后尽快恢复履行本协议项下的义务。

24.4 遭受不可抗力影响的一方已履行了本协议约定的通知程序，经甲、乙双方共同认定项目开发可继续的情况下，本协议相应义务的履行期限应根据不可抗力对履行该项义务的影响相应顺延。

24.5 若不可抗力致使全部或大部分项目开发工作受到阻碍已连续【60】天，或断续阻碍期间累计超过【90】天，双方协商处理；协商不成的，任一方可以向他方发出终止协议的通知。在此情况下，终止应在该通知发出【30】天后生效，乙方应按照本协议相关规定

进行项目移交。

24.6 发生不可抗力的情况时，双方应各自承担该方由于不可抗力情况造成的支出。如果声称遭受不可抗力的一方履行了本协议约定的通知程序，任何本协议中规定的履行某项义务的期限和经营期限应根据不可抗力对履行某项义务产生影响的相同时间予以顺延。

## **第25条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知**

25.1 除非另有约定，本协议项下的任何通知、指示、同意、批准、证明或决定，均应采用书面形式，并通过当面交付、邮政特快专递服务或有记录交付的其它形式，或通过电子通讯形式发至本协议确定的地址或联系人。

25.2 双方各自确定因本协议相关事务而进行相互联系的联系人、联系地址及联系方式。

双方确定的联系人、联系地址及联系方式如下：

甲方：南雄市民政和退役军人事务局

地址：

联系人：

电话：

传真：

电子邮箱：

乙方：

地址：

联系人：

电话：

传真：

电子邮箱：

25.3 本条所述通知等书面文件或其他通讯在下列情况下视为送达：

（1）接收通知的一方书面签收时；

（2）以邮政特快专递服务发送的，以实际签收日期为送达日，如发生拒收或退件或其他无法成功投递的情况下，投邮后的72小时视为送达；若以传真方式发出，送达日以发件方完整的传真报告为准；若以电子邮件通知的，则成功发出邮件即视为送达。接收方拒收的，拒收当日即视为送达。前述通知、函件（除电子邮件外）均应加盖发送方的公章或授权人签名后发送。

#### **25.4 变更的通知**

本协议任何一方变更联系人、联系地址、联系方式，须在变更前2日以书面形式通知另一方。未及时书面通知变更或错误提供联系人、联系地址、联系方式的一方，应承担由此产生的后果和责任。

## 第26条 其他

### 26.1 协议构成及优先次序

#### 26.1.1 协议文件的组成如下：

- (1) 协议补充协议、变更协议；
- (2) 协议正文及附件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标文件、招标澄清函（如有）；
- (5) 招标文件及其补充文件、答疑文件（如有）；
- (6) 协议其他构成文件。

26.1.2 上述文件应认为是一个整体，彼此相互解释，互为说明，若有不一致时，解释顺序如上所列：排列在前的文件解释效力优于排列在后的文件效力；生效时间在后的文件效力优于生效时间在前文件效力。

### 26.2 协议文本及生效

26.2.1 本协议一式【6】份，甲方、乙方各执【3】份。

26.2.2 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，协议履行完毕之后自动失效。

26.2.3 本协议双方当事人可以通过签订补充协议的方式对本协议的内容进行变更或修订，所签订的补充协议与本协议具有同等法律效力。

### 26.3 附件

附件1：甲方前期工作费用清单

附件2：建设期评价考核

附件3：运营期评价考核

附件4：20间养老机构资产规模及星级评定一览表

（以下无正文）

甲方：南雄市民政和退役军人事务局

(公章)

签署人：        职务：

日期：    年    月    日

乙方：

(公章)

签署人：        职务：

日期：    年    月    日

## 附件 1：前期工作清单

| 序号 | 所需服务      | 费用（万元） | 备注 |
|----|-----------|--------|----|
| 1  | 项目可行性研究报告 | 26     |    |
| 2  | 项目实施方案    | 31     |    |
| 3  | 经营权转让协议   | 21     |    |
| 4  | 中选经营者招标代理 | 4.8    |    |
| 5  | 资产评估      | 28     |    |

备注：前期工作服务费用以签订的前期服务合同为依据，实际支付为准，前期工作清单内容可根据实际情况调整

## 附件2：建设期评价考核

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、韶关市、南雄市的相应工程验收规范、经营协议及其补充合同的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

1.本项目的工程建设验收，由实施机构、中选经营者、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，由南雄市建设工程质量监督机构实施监督。

2.若国家、省、市、区出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、区出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据实施机构、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

3.项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由中选经营者进行整改，直至达到竣工验收标准。

5.依据建设期评价考核表评分标准，对项目整个建设期的评价考核打分，总分数在80分（暂定）以下，中选经营者建设期履约保函扣减额=（1-（考核期评价考核评分÷80）×100%）×中选经营者建设期履约保函。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

建设期评价考核表为本方案暂定考核表，在经营协议签订前可根据双方进一步详细约定。

### 建设期评价考核标准表

表1.1-1

| 考核项目 | 考核内容                    | 分值 | 评分标准                                    |
|------|-------------------------|----|-----------------------------------------|
| 工程质量 | 验收质量目标：按合同约定            | 25 | 验收质量未满足合同约定，不得分；每整改一次，扣2分。              |
| 工程安全 | 安全事故发生率和无事故伤亡人数符合省市相关规定 | 25 | 发生重大安全事故，不得分；发生安全事故根据事故大小、严重程度，每次扣1~5分。 |

| 考核项目   | 考核内容                | 分值  | 评分标准                                                       |
|--------|---------------------|-----|------------------------------------------------------------|
| 工期目标   | 按合同约定               | 20  | 因中选经营者自身原因不能按时竣工，每延期一个月扣 3 分，超过 6 个月不得分；非中选经营者原因发生工期延误，不扣分 |
| 工程材料要求 | 满足设计要求及使用年限         | 10  | 不满足设计要求及使用年限，不得分；每发现一次，扣 1 分。                              |
| 环境保护   | 满足设计及主管部门审批要求       | 10  | 不满足设计及主管部门审批要求，不得分；每发生一次，扣 1 分。                            |
| 建设的合规性 | 工程建设符合批准后的设计方案和技术标准 | 10  | 建设合规，得满分；每发生一次违规情况，扣 1 分。                                  |
| 合计     |                     | 100 |                                                            |

### 附件3：运营期评价考核

#### 1.运营期评价考核方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持、恢复原有工程面貌，以保持工程的设计功能。

运维期内，项目实施机构组织实施开展评价考核，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需中选经营者相关负责人签字确认。

#### 2.运营期评价考核系数

运营期中选经营者运营维护内容、运营期评价考核标准和评分设置应以经营协议及其补充合同的约定为准。运营期评价考核评分计算如下：

每次运营期评价考核按照经营协议约定进行评分，并根据按照评分表加总进行评分。按如下方式计算得到评价考核系数K：

（1）100分>考核期综合评价考核评分 $\geq$ 80分，则评价考核系数K为100%；

（2）80分>考核期综合评价考核评分 $\geq$ 60分，则评价考核系数 $K = (\text{考核期综合评价考核评分} \div 80) \times 100\%$ ；

（3）考核期综合评价考核评分<60分的，则当期评价考核系数K为0%。

#### 3.一票否决条款

运营期发生下列情形之一的，当期K值直接判定为0%，保函全额扣除：

（1）发生重大安全责任事故；

(2) 发生虐待老人事件经查实;

(3) 弄虚作假骗取财政补贴;

#### 4.关于考核标准的调整

因本项目运营周期长达23年,期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生,为保障运营期考核标准的合理性和公平性,双方可对本考核方案进行调整,双方同意后执行。经营期间,每三年(新标准导致必须调整的不受时间限制)中选经营者可提出调整申请,若该调整方案合理,有利于提供更高效、更优质的管理服务的,实施机构应予以准许。

#### 5.运营期评价考核与项目经营收入

本项目运营期最终评价考核系数与项目经营收入有关,根据评价考核结果,实施机构有权从运营期保函中扣减。

中选经营者每年运营期保函扣减额= (1-运营期评价考核系数K) × 项目年经营收入 × 5%。当计算扣减额大于保函金额,保函全额扣除。

具体的评价考核指标可根据项目实际情况进行确定和调整,最终按照双方盖章认可的评价考核标准执行。

运营期评价考核标准表

|                        | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标     | 分 值<br>/权重 | 指标解释                                          | 评价标准                                                            |
|------------------------|------|------|----------|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 履约<br>评价<br>(100<br>分) | 产出   | 项目运营 | 运营体系     | 10         | 有养老机构运营管理方案，建立标准化服务流程，                        | 符合要求，得10分；不符合要求，得0分。                                            |
|                        |      | 项目维护 | 建筑和外立面维护 | 10         | 对项目建设期完成的房屋修缮和外立面整治工程的维护保养。                   | 建筑和外立面完好率95%以上，得10分；建筑和外立面完好率95%以下，80%以上得7分；建筑和外立面完好率80%以下，得5分。 |
|                        |      |      | 设施设备维护   | 10         | 对项目建设期新增的设施设备的维护保养。                           | 设备设施完好率95%以上，得10分；设备设施完好率95%以下，80%以上得7分；设备设施完好率80%以下，得5分。       |
|                        |      |      | 养老服务     | 10         | 为项目范围内的养老机构入住老人提供全面、优质的养老服务。                  | 提供的养老服务较优质，得10分；提供的养老服务一般，得7分；提供的养老服务较差，得5分。                    |
|                        |      |      | 收费标准     | 5          | 制定合理的收费标准                                     | 收费标准合理，得5分；收费标准不合理，得3分；无收费标准，得0分。                               |
|                        |      | 成本效益 | 成本构成合理性  | 2          | 成本构成是否合理                                      | 成本构成合理，得2分；有不合理成本支出，但金额不大扣1分；有不合理成本支出，且金额较大扣2分。                 |
|                        |      | 安全保障 | 安全规程、培训  | 4          | 安全规程齐全，定期进行安全培训                               | 安全规程、培训很完善，得4分；安全规程、培训较完善，得2分；安全规程、培训不完善，得0分。                   |
|                        |      |      | 应急预案     | 4          | 建立完善的应急预案，并定时演练。                              | 有较完善的应急预案，得4分；有应急预案，但实际指导意义不大，得2分；没有应急预案，得0分。                   |
|                        |      |      | 消防保障措施   | 5          | 建立完善的消防保障措施。                                  | 有较完善的消防保障预案，得5分；有消防保障预案，得3分；没有明确消防保障预案，得0分。                     |
|                        |      |      | 安全管理     | 6          | 项目运营安全管理保障到位。                                 | 安全管理制度和措施完善，得6分；安全管理制度和措施较完善，得3分；无安全管理制度和措施，得0分。                |
|                        |      |      | 安全事故     | 5          | 无责任安全事故。                                      | 发生一起重大或特别重大安全事故，则本项为0分。                                         |
|                        | 管理   | 组织管理 | 组织结构     | 3          | 组织结构合理，有岗位职责和管理手册，制定合理的运营维护手册，严格按照运营维护手册进行操作。 | 运营维护手册制定合理，得3分；未制定手册或未按照手册执行，得0分。                               |

|  | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标    | 分 值<br>/权重 | 指标解释                                        | 评价标准                                                             |
|--|------|------|---------|------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|  |      | 财务管理 | 人员配备    | 4          | 加强员工培训，提升服务品质 and 技能水平，并具有相应的岗位证书；          | 人员设置合理，得4分；无专人或不符合要求，得0分。                                        |
|  |      | 制度管理 | 财务管理    | 3          | 评价项目资金管理、会计核算等财务管理内容的合规性。                   | 财务管理合规，得2分；财务管理存在较小不合规情况，得1分；财务管理存在严重不合规情况，得0分。                  |
|  |      | 档案管理 | 制度管理    | 3          | 建立合理的质量管理体系、健康、安全、环保（HSE）体系等。               | 有合理的HSE体系，得3分；有HSE体系，但不太合理，得1分；没有HSE体系，得0分。                      |
|  |      | 组织管理 | 资料管理    | 3          | 建立老年人信息档案和健康档案，实施个性化服务；设置专门档案室、专职人员，资料归档规范。 | 资料管理清晰、规范、完整得3分；资料管理清晰、规范、完整情况一般，得1.5分；资料管理清晰、规范、完整情况很差，得0分。     |
|  | 效果   | 社会影响 | 获奖情况    | 1          | 运营期内，项目获得奖项或社会荣誉情况。                         | 获县级及以上奖项或荣誉，每一项得0.25分，本项满分即止。                                    |
|  |      |      | 舆情影响    | 5          | 运营期内，项目发生的重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。                 | 发生一起重大或特别重大群体性事件，则本项为0分。                                         |
|  |      | 满意度  | 社会评价满意度 | 2          | 政府相关部门、甲方、社会公众（服务对象）对中选经营者提供服务质量率的满意程度。     | 满意度在90%以上，得2分；满意度在90%以下，80%以上，得1分；满意度在80%以下，不得分；                 |
|  |      | 等级评定 | 等级评定    | /          | 每个机构应满足广东省养老机构等级评定的要求                       | 20家机构应参加养老机构等级评定，根据广东省养老机构等级评定要求维持初始等级；每有1家机构较基准等级降1级扣2分，降2级扣4分； |

附件4：20间养老机构资产规模及星级评定一览表

| 序号 | 名称                     | 用地面积<br>(平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 规划床<br>位数 (张) | 星级评定          | 是否改造              | 运作方式 | 备注                                           |
|----|------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|------|----------------------------------------------|
| 一  | 不涉及改造                  |               |                |               |               |                   |      |                                              |
| 1  | 黄坑区域性综合养老服务中心（原黄坑镇敬老院） | 3125.59       | 1300.49        | 73            | 暂未评定，需按一星标准运营 | 不进行建设或改造          | TOT  | 包含黄坑镇卫生院内33个床位，预计2026年8月底完成改造，本项目不再进行建设或改造   |
| 2  | 南雄市珠玑综合养老服务中心（原珠玑镇敬老院） | 8047.19       | 11063.70       | 260           | 暂未评定，需按三星标准运营 | 不进行建设或改造          | TOT  | 正在新建中，预计2026年底建成，建成后床位数预计260张，（本项目不再进行建设或改造） |
| 3  | 南雄市社会福利中心              | 15814.23      | 8680.41        | 176           | 现为二星，需按三星标准运营 | 不进行建设或改造          | TOT  | 本项目不进行建设或改造，保持现状                             |
| 二  | 改造                     |               |                |               |               |                   |      |                                              |
| 1  | 南雄市中等职业学校（南校区）闲置物业     | 20236.00      | 16879.00       | 410           | 需按三星标准进行建设、运营 | 原南雄市中等职业学校（南校区）改造 | ROT  | 改造后总建筑面积为17195m2                             |
| 2  | 百顺镇综合养老服务中心            | 4504.92       | 1036.53        | 20            | 一星            | 原百顺镇敬老院升级改造       | ROT  |                                              |
| 3  | 邓坊镇综合养老服务中心            | 5243.33       | 945.90         | 32            | 一星            | 原邓坊镇敬老院升级改造       | ROT  |                                              |
| 4  | 古市镇综合养老服务中心            | 1628.14       | 936.50         | 22            | 一星            | 原古市镇敬老院升级改造       | ROT  |                                              |
| 5  | 湖口镇综合养老服务中心            | 5117.80       | 1191.82        | 32            | 一星            | 原湖口镇敬老院升级改造       | ROT  |                                              |
| 6  | 江头镇综合养老服务中心            | 2328.11       | 1141.00        | 28            | 二星            | 原江头镇敬老院升级改造       | ROT  |                                              |

|    |                 |          |          |      |    |                 |     |  |
|----|-----------------|----------|----------|------|----|-----------------|-----|--|
| 7  | 界址镇综合养老服务中心     | 1110.69  | 542.02   | 12   | 一星 | 原界址镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 8  | 澜河镇综合养老服务中心     | 3685.31  | 1179.05  | 25   | 二星 | 原澜河镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 9  | 帽子峰镇综合养老服务中心    | 2059.73  | 462.33   | 16   | 二星 | 原帽子峰镇敬老院升级改造    | ROT |  |
| 10 | 南亩镇综合养老服务中心     | 1750.53  | 544.92   | 13   | 二星 | 原南亩镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 11 | 乌迳镇综合养老服务中心     | 1950.00  | 1208.62  | 32   | 一星 | 原乌迳镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 12 | 坪田镇综合养老服务中心     | 4640.91  | 952.32   | 30   | 一星 | 原坪田镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 13 | 全安镇综合养老服务中心     | 4038.91  | 1037.78  | 34   | 二星 | 原全安镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 14 | 水口镇综合养老服务中心     | 2279.69  | 814.00   | 20   | 二星 | 原水口镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 15 | 雄州街道办事处综合养老服务中心 | 3836.32  | 1703.85  | 40   | 一星 | 原雄州街道办事处敬老院升级改造 | ROT |  |
| 16 | 油山镇综合养老服务中心     | 3829.92  | 956.23   | 30   | 一星 | 原油山镇敬老院升级改造     | ROT |  |
| 17 | 主田镇综合养老服务中心     | 1670.54  | 1208.56  | 31   | 二星 | 原主田镇敬老院升级改造     | ROT |  |
|    | 合计              | 96897.86 | 53785.03 | 1336 |    |                 |     |  |

注：具体以最终的移交清单为准。