

# 罗定市养老基础设施提升改造项目

## 经营权转让协议

甲方：罗定市民政局 \_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_

签约地点：广东省罗定市 \_\_\_\_\_

签约日期： \_\_\_\_\_

## 目录

第1条 定义与解释 .....	2
第2条 声明与保证 .....	5
第3条 协议主体 .....	5
第4条 经营权 .....	6
第5条 项目概况 .....	9
第6条 经营方式、区域、范围和期限 .....	10
第7条 项目产出要求 .....	12
第8条 前期工作及费用承担 .....	12
第9条 项目建设 .....	13
第10条 资产权属 .....	25
第11条 运营维护 .....	26
第12条 履约评价与中期评估 .....	30
第13条 项目投融资与财务管理 .....	33
第14条 回报机制 .....	35
第15条 履约担保 .....	36
第16条 风险识别与分配 .....	38
第17条 政府承诺和保障 .....	42
第18条 应急预案与政府介入 .....	42
第19条 项目移交 .....	45
第20条 协议终止及补偿 .....	50
第21条 协议各方的权利义务 .....	53
第22条 违约责任 .....	57
第23条 协议变更和转让 .....	60
第24条 争议解决 .....	61
第25条 法律或政策的变动 .....	62

第26 条 不可抗力 .....	63
第27 条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知 .....	64
第28 条 其他 .....	65
附件 1：甲方前期工作费用清单 .....	68
附件 2：建设期履约评价标准 .....	69
附件 3：运营期履约评价标准 .....	71
附件 4：公办养老机构具体规模一览表 .....	75

# 罗定市养老基础设施提升改造项目 经营权转让协议

甲方: 罗定市民政局 (以下简称“甲方”)

住所地: 广东省罗定市迎宾二路 8 号

负责人: 黎婉娴

统一社会信用代码: 114453810071841565

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. 罗定市养老基础设施提升改造项目（以下简称“本项目”）的工作方案《罗定市养老基础设施提升改造项目工作方案》（以下简称“《工作方案》”）已于2025年11月13日经罗定市人民政府批复同意。

2. 根据本项目实施方案，罗定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；其他采购方式】选定【                】为本项目的经营权中标单位，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》《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》、2025年第3号国务院公报《中共中央国务院关于深化养老服务改革发展的意见》《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国发〔2016〕91号）、《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）、《罗定市人民政府办公室关于印发罗定市公共资源（资产）有偿使用管理办法（试行）的通知》及其他相关法律法规，遵循诚实信用的原则，协议各方就本项目投融资、建设和运营管理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”：指罗定市民政局。
- (2) “乙方”：系指甲方通过公开招标方式选定的本项目经营权受让方。就本协议而言，特指【                】。乙方根据本协议约定完成项目投融资、提升改造和运营管理及移交等事宜。
- (3) “协议”：指甲乙双方签订的罗定市养老基础设施提升改造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”：指罗定市养老基础设施提升改造项目。
- (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) “经营期限”：指从经营权移交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”：指从经营权移交之日起，至罗定市养老基础设施提升改造项目竣工验收合格之日止（建设期为【3】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【22】年）。
- (9) “不可抗力”：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
- (10) “养老机构”：指本项目范围内涉及的 22 间养老机构的资产经营权。

(11) “财政专项资金”：指国家、省、市针对本项目拨付的补助、奖补资金，专款专用范围以财政部门批复文件为准。

(12) “第三方牵连争议”：指乙方与分包商、融资机构等第三方的纠纷导致甲方被列为共同被告/被申请人的法律争议。

(13) “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、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规定，“包括”指包括但不限于，除本协议另有明确规定外，“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样的法律效力及同等的重要性。

### 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中不可避免地修改，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（指包括但不限于条款）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. 解释协议时应依公平合理的要求。协议条款有两种或两种以上含义时，应采取对双方均有利的解释；可作有效解释也可作无效解释时，应采取有效解释；条款含义不明时，应作不利于条款提出者的解释。

(3) 若协议条款与国家/地方新出台的养老服务强制标准冲突，优先适用最新标准，且由此产生的合规成本（公益属性相关除外）由乙方全额承担。

## 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及批准，有权签署本协议；

2.1.2 如果甲方的承诺被证明在作出时存在不实或不能兑现，则乙方有权根据第 20.2.2 款的约定终止本协议。甲方的承诺包括但不限于甲方获得的授权及批准、经营权归属，《罗定市养老基础设施提升改造项目实施方案》中的项目规模及经营期限等。

2.1.3 甲方陈述并保证：其已获得本级人民政府充分授权，有权进行本次项目经营权转让；项目范围内的养老机构资产不存在任何未披露的抵押、质押、查封等权利限制，亦无任何可能严重影响乙方建设和运营的重大法律纠纷、行政处罚或诉讼/仲裁案件。

### 2.2 乙方的声明与保证

2.2.1 乙方是依法成立的企业法人，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等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 20.2.1 款的约定终止本协议。

## 第3条 协议主体

### 3.1 甲方主体信息

甲方名称：罗定市民政局，系经罗定市人民政府授权的本项目实施机构（以下简称“甲方”）。

权责：负责本项目可行性论证报告、实施方案、经营权转让协议、资产评估报告等编制及经营权转让受让方招标、签订经营权转让协议，确保按现状移交养老机构资产。

### **3.2 乙方主体信息**

乙方名称：\_\_\_\_\_

注册地：\_\_\_\_\_

注册资金：\_\_\_\_\_

经营范围：\_\_\_\_\_

## **第4条 经营权**

### **4.1 本协议授权标的为经营权：**

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，即由乙方负责罗定市养老基础设施提升改造项目的【投融资；建设；运营维护；移交】，为项目经营范围内提供服务，并享有获取收益的权利。

### **4.2 经营权转让范围及移交计划**

经营权范围为本项目范围内涉及的 22 间养老机构，具体包含素龙街道康养中心（原敬老院）、双东街道康养中心（原敬老院）、附城街道康养中心（原敬老院）、围底镇康养中心（原敬老院）、社会福利服务中心（旧院）5 个区域性老年人康养中心；罗镜镇综合居家养老服务（原敬老院）、榃滨镇综合居家养老服务（原敬老院）、朗塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、罗平镇综合居家养老服务（原敬老院）、船步镇综合居家养老服务（原敬老院）、太平镇综合居家养老服务（原敬老院）、分界镇综合居家养老服务（原敬老院）、金鸡镇综合居家养老服务（原敬老院）、苹塘镇综合居家养老服务（原敬老院）。

院）、华石镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、生江镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、黎少镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、连州镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、加益镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、龙湾镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、泗纶镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、附城街道新乐综合居家养老服务中心（原敬老院）等 17 间养老机构；项目建成后可利用建筑面积共计 75197 平方米，共可提供床位数 2755 张，其中 50 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 2705 张床位社会化运营。

（移交计划：分批移交，其中公建民营养老机构在项目竣工验收后再移交给乙方运营（该部份养老机构经营期以甲方完成建设并移交乙方运营的实际日期作为计算经营期起始时间），其余的养老机构在乙方完成支付经营权转让费之日起 30 日内移交）。乙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。乙方根据运营需要及《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和实施的意见》《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）、《广东省民政厅关于养老机构星级评定的管理办法（试行）》三星级等级等各项规范，自行承担项目提升改造投资，并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。政府需要提升养老机构星级标准的，可以由政府投资建设；政府需要新建楼房增加规模的，由政府投资，增加的规模另行出让经营权。乙方确保项目各项设备、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；政府鼓励进行其他商业开发，但要符合政府相关政策规定，并取得相应经营资

质，开发项目需要经政府批准后确定其行为；政府提倡、鼓励开发居家养老上门服务，政府的政策补贴以届时政策为准。

#### 4.3 经营权转让费

经营权转让费人民币47000万元（大写：肆亿柒仟万元整）

#### 4.4 经营权转让费支付

4.4.1 经营权转让费由乙方\_\_\_\_\_（一次/分期）支付给甲方。

4.4.2 经双方约定，按一次性或分期支付经营权转让费，支付期限应在双方正式签署本协议并收到甲方付款通知书之日的【180】个自然日内支付。

4.4.3 逾期未付款的，应从到期应付之日起至付清款项之日止，乙方应按照【1】万元/天向甲方支付违约金，并以未支付的经营权转让费为基数，按照支付日全国银行间同业拆借中心公布5年期以上LPR计息，利息自支付期限届满之次日起计算，至全部款项本息实际清偿完毕之日止，按照单利计息。

#### 4.5 经营权的排他性及其处分限制

4.5.1 甲方承诺，除本协议另有约定外，在本项目经营期限及经营权转让范围内，甲方授予乙方对罗定市养老基础设施提升改造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，甲方承诺不擅自收回上述经营权、不再将上述经营权授予任何第三方。

4.5.2 除本协议另有约定外，未经甲方事先书面同意，乙方在项目经营期限内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给第三方。

#### 4.6 项目运作方式

根据项目实际情况采用“公建民营+投资建设-运营-移交（BOT）”相结合的模式进行运作。

## 1、公建民营

甲方公建民营包括社会福利服务中心（旧院）、罗镜镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、罗平镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、船步镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、太平镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、金鸡镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、连州镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、泗纶镇综合居家养老服务中心（原敬老院）等8间养老机构，由政府建设，建设完成后将养老机构的运营权整体移交给经营权受让者。

## 2、投资建设-运营-移交（BOT）

乙方投资建设包括素龙街道康养中心（原敬老院）、双东街道康养中心（原敬老院）、附城街道康养中心（原敬老院）、围底镇康养中心（原敬老院）、榃滨镇综合居家养老服务（原敬老院）、朗塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、分界镇综合居家养老服务（原敬老院）、苹塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、华石镇综合居家养老服务（原敬老院）、生江镇综合居家养老服务（原敬老院）、黎少镇综合居家养老服务（原敬老院）、加益镇综合居家养老服务（原敬老院）、龙湾镇综合居家养老服务（原敬老院）、附城街道新乐综合居家养老服务（原敬老院）等14间养老机构，采用投资建设-运营-移交（BOT）模式运作。

除采用“公建民营”模式进行建设以外的养老机构均采用投资建设-运营-移交（BOT）模式运作。

## 第5条 项目概况

### 5.1 项目名称：罗定市养老基础设施提升改造项目。

### 5.2 项目建设内容：

自生效日起，由乙方按照本协议约定负责罗定市养老基础设施提升改造项目的【投融资；建设；运营维护；移交】工作，包括对罗定市范围内的 21 个镇街共 22 间公办养老机构进行提质升级改造，其中 14 间 BOT 模式养老机构由乙方投资建设，其余 8 间公建民营养老机构由政府投资改造。项目建成后可利用建筑面积共计 75197 平方米，共可提供床位数 2755 张，其中 50 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 2705 张床位社会化运营。详见《罗定市养老基础设施提升改造项目可行性研究报告》，建设内容以经批复的初步设计为准。

## 第6条 经营方式、区域、范围和期限

### 6.1 运作模式

本项目采用经营权转让的运作方式实施。

### 6.2 经营区域与范围

6.2.1 项目经营区域位于：位于罗定市 21 个乡镇（街道）。

6.2.2 项目经营权转让范围：本项目范围内涉及的 22 处养老机构，具体包含素龙街道康养中心（原敬老院）、双东街道康养中心（原敬老院）、附城街道康养中心（原敬老院）、围底镇康养中心（原敬老院）、社会福利服务中心（旧院）5 个区域性老年人康养中心；罗镜镇综合居家养老服务（原敬老院）、榃滨镇综合居家养老服务（原敬老院）、朗塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、罗平镇综合居家养老服务（原敬老院）、船步镇综合居家养老服务（原敬老院）、太平镇综合居家养老服务（原敬老院）、分界镇综合居家养老服务（原敬老院）、金鸡镇综合居家养老服务（原敬老院）、苹塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、华石镇综合居家养老服务（原敬老院）、生江镇综合居家养老服务（原敬老院）。

养老服务中心（原敬老院）、黎少镇综合居家养老服务（原敬老院）、连州镇综合居家养老服务（原敬老院）、加益镇综合居家养老服务（原敬老院）、龙湾镇综合居家养老服务（原敬老院）、泗纶镇综合居家养老服务（原敬老院）、附城街道新乐综合居家养老服务（原敬老院）等 17 间养老机构；项目建成后可利用建筑面积共计 75197 平方米，共可提供床位数 2755 张，其中 50 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 2705 张床位社会化运营。经营期限内，罗定市民政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。

### 6.3 经营期限

6.3.1 本项目经营期限共 25 年，自 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日止。

项目建设期共 3 年，自 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日止（自经营权移交之日起，至罗定市养老基础设施提升改造项目竣工验收合格之日止，具体经营权移交日期、开工日及建设期双方可根据实际情况协商确定）；

项目运营期共 22 年，自 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日止（自建设期结束次日起至经营期限结束之日止，具体起始时间双方可根据实际情况协商确定）。

#### 6.3.2 经营期限满的处理

本项目经营期限届满时，乙方应向甲方或其指定单位无偿移交所有项目设施及相关权利。甲方有权依照届时适用法律规定选择乙方，如乙方在上述经营期内履约记录良好，则在同等条件下可享有优先权。

乙方应保证在经营期满时清偿其所有债务，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7条 项目产出要求

### 7.1 项目建设产出要求

#### 7.1.1 项目立项的要求

乙方应按政府审批的《罗定市养老基础设施提升改造项目实施方案》相关数据在发改部门进行企业投资项目登记。项目的投资额、建设、运营等内容，由乙方根据实际规模、市场环境变化等客观因素，科学、合理地具体确定。

#### 7.1.2 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，并做到一次性验收合格。

7.1.3 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。

### 7.2 项目运维产出要求

运营期产出内容：乙方将提供罗定市养老基础设施提升改造项目全生命周期的运营维护，运营内容需符合经营权转让协议及其补充合同约定和相关运营标准。

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8条 前期工作及费用承担

## **8.1 项目前期工作**

8.1.1 甲方负责开展的前期工作包括：

可行性论证报告、实施方案、资产评估报告、招标代理服务、经营权转让协议等的编制及评估等。甲方前期工作见附件1 甲方前期工作费用清单。

8.1.2 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。

## **8.2 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，本项目附件1中的前期工作费用由乙方自行承担，并按照本协议约定完成相应工作内容。

# **第9条 项目建设**

## **9.1 项目设计**

9.1.1 设计的范围

纳入本项目合作范围的项目设计，包括：【初步设计； 施工图设计】。

9.1.2 设计单位的选定

本项目的设计单位通过以下第 (2) 种方式选定：

- (1) 由甲方依法选定项目【初步设计； 施工图】设计单位。
- (2) 由乙方依法选定项目【初步设计； 施工图】设计单位。
- (3) 由 \_\_\_\_\_ 依法选定项目【初步设计； 施工图】设计单位。

9.1.3 项目设计要求

本项目的设计文件应当符合以下要求和标准：

- (1) 经批复的实施方案和项目产出说明；
- (2) 项目所在地区和行业的强制性技术标准；
- (3) 适用相关法律的规定；
- (4) 双方约定的其他要求、技术标准、规范。

#### 9.1.4 设计的审查及设计责任

- (1) 甲方或相关行政职能部门有权审查设计文件，并提出审查意见。
- (2) 除本协议另有约定外，由乙方组织编制的设计文件，甲方或政府有关部门的审查不免除乙方应对本项目设计中出现的任何缺陷负全部责任，甲方未对设计文件或技术规范或其任何改动提出异议不应视为甲方放弃其本协议项下的权利；甲方不因进行审查而对本项目承担任何责任。若乙方未经甲方书面同意超过本协议约定的设计标准进行设计，导致建设或运营成本增加的，则该等增加的费用由乙方自行承担。

(3) 其他约定：\_\_\_\_\_

#### 9.2 项目监理

若按规定需要委托项目监理单位的，双方约定如下：  
本项目监理单位由乙方依法招取并承担监理费用，监理单位应定期向甲方报备项目建设进度。

#### 9.3 项目施工和设备采购

##### 9.3.1 项目承包商的选择

乙方应按照政府方要求选择工程承包商。  
其中，本项目建设过程中所涉及的【工程建设； 设备采购； 服务】外包的内容，如符合《中华人民共和国招标投标法实施条例》第九条规定，乙方依法能够自行【建设； 生产； 提供服务】的，可以不再进行招标。

### 9.3.2 项目设施的技术更新、改造或重置费用

(1) 由乙方负责项目设施技术更新、改造或重置，乙方应于更新、改造或重置开始前【30】日内提交更新、改造或重置计划，报经甲方书面同意后执行。

(2) 双方对于项目设施的技术更新、改造或重置费用的承担，具体约定如下：

项目设施的技术更新、改造或重置费用由乙方承担。

### 9.3.3 项目建设内容及要求

#### (1) 项目建设内容

拟对罗定市范围内的 21 个镇街共 22 间公办养老机构进行提质升级改造，项目建成后可利用建筑面积共计 75197 平方米，共可提供床位数 2755 张，其中 50 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 2705 张床位社会化运营。建设内容包括：

1.打造素龙街道康养中心（原敬老院）、双东街道康养中心（原敬老院）、附城街道康养中心（原敬老院）、围底镇康养中心（原敬老院）、社会福利服务中心（旧院）5 个区域性老年人康养中心，建设内容包括康养中心老人生活用房、医疗保健用房、公共活动用房、管理服务用房、附属用房，以及绿化、道路、广场、大门、围墙、排水沟等配套工程。改造后建筑面积共计 57623 平方米，新增养老床位 2060 张。

2.罗镜镇综合居家养老服务（原敬老院）、榃滨镇综合居家养老服务（原敬老院）、朗塘镇综合居家养老服务（原敬老院）、罗平镇综合居家养老服务（原敬老院）、船步镇综合居家养老服务（原敬老院）、太平镇综合居家养老服务（原敬老院）、分界镇综合居家养老服务（原敬老院）、金鸡镇综合居家养老服务（原敬老院）、苹塘镇综合居家养老服务

中心（原敬老院）、华石镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、生江镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、黎少镇综合居家养老服务  
服务中心（原敬老院）、连州镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、加益镇综合居家养老服务中心（原敬老院）、龙湾镇综合居家养老服务  
中心（原敬老院）、泗纶镇综合居家养老服务  
中心（原敬老院）、附城街道新乐综合居家养老服务  
中心（原敬老院）等 17 间养老机构的室内改造及加建，包括室内电气、消防等工程提升、适老化改造，共能增加 695 张床位。

详见《罗定市养老基础设施提升改造项目可行性研究报告》，最终以批复的初步设计文件为准。

(2) 乙方应根据下列规定实施工程建设：

- a. 适用法律；
- b. 经批复的初步设计和施工图设计；
- c. 甲、乙双方确认的工程质量保证和质量控制方案；
- d. 本协议下对项目建设的其他所有要求。

#### 9.3.4 建设期限

(1) 经营权移交之日，甲方按照附件4 约定向乙方书面移交全部的工程运营及相关养老机构。乙方若对移交养老机构建筑面积及床位数上有异议的，应当在书面移交后5个月内书面向甲方提出，逾期未提出的，视为无异议。

(2) 乙方应严格按照本协议约定的时间计划安排施工，并按甲方要求提交工程进度报告，该报告应合理、详细地说明已完成的和进行中的工程建设情况以及甲方合理要求的其他相关事项。

(3) 工程进度如果因不可归责于乙方的下列情形受阻，建设期可相应顺延：

- a.发生不可抗力事件；

b.因甲方原因导致的延期；

c.法律变更或其他政府部门原因导致的延误；

d.双方约定的其他情形：\_\_\_\_\_无

(4) 当本协议第9.3.4款第(3)项所述的事件发生后，乙方要求延长建设期的，应在前述事件发生后【30】日内向甲方提出书面报告；如乙方逾期未提出书面报告的，视为乙方已放弃延长建设期的要求。书面报告应包括以下内容：

a.事件的种类；

b.预计延误的日期；

c.乙方采取的减少延误的合理措施；

d.乙方要求延长的天数。

甲方应在收到乙方书面报告后【30】日内予以书面回复，同意延期的，则应回复包括批准的延期期限；不同意延期的，则应说明理由。如甲方逾期未提出书面意见的，视为同意乙方的延期要求。

## 9.4 甲方要求的变更

### 9.4.1 甲方的变更通知

在开工日后，甲方认为需要对经批复的初步设计或施工图纸进行变更的，应书面通知乙方。

### 9.4.2 乙方对变更的回复

乙方在收到甲方要求变更通知后【30】日内，须就变更向甲方作出书面答复。如乙方逾期回复的，视为乙方已接受甲方提出的相应变更。

### 9.4.3 甲方的答复

在收到乙方对变更的回复后【30】日内，甲方须：

(1) 以书面方式确认乙方变更回复中所包含的事项；或者

(2) 以书面形式表明不同意乙方对变更的回复，并列明不同意的具体事由，在此情况下，该变更将依照本协议第 23.1 款约定解决。

#### 9.4.4 甲方对变更通知的确认

在项目协商或调解结果作出后的【30】日内，甲方须依据协商或调解结果以书面方式：

- (1) 要求乙方执行变更；或
- (2) 撤回变更通知。

#### 9.4.5 变更的实施

在变更被确认之后：

- (1) 本协议被视为在当日作出了修改，双方须遵守各自在修改后的本协议项下的义务；
- (2) 乙方须按甲方变更通知所要求的方式或前述争议解决结果，实施该项变更；
- (3) 甲方要求的变更引起成本增加的，则由【甲方自行承担； 乙方承担并计入项目总投资； 其他约定：\_\_\_\_\_】；如甲方要求的变更使得本项目总成本降低的，则【相应核减项目总投资； 其他约定：双方另行协商】。

#### 9.4.6 批准

(1) 乙方应根据勤勉尽责的原则准备并向政府部门或其他有关机构提交适当的申请及其他相关文件，尽力获得实施变更所需的任何批准，若所需资料需甲方提供，甲方应予以配合。

(2) 如果乙方遵守了第 9.4.5 款第 (1) 项所述的义务，但乙方的申请被政府有关部门拒绝，应及时与甲方沟通相关事项，协商处理。

#### 9.4.7 减轻损失的义务

(1) 乙方应始终尽一切合理的努力，以减轻或降低因变更而花费的支出和发生的损失；

(2) 因变更所致的延误。因甲方要求的变更而导致建设期延迟，乙方有权要求给予相应的宽限期。

## 9.5 乙方要求的变更

### 9.5.1 乙方的变更通知

乙方在开工日后，认为需要对项目建设进行变更的，应报相关政府部门并取得同意，并经甲方书面同意后方可实施，否则不得实施变更。乙方提出的工程变更要求，必须是出于优化设计、节省开支等合理或经济性考虑，且不得降低安全质量和建设标准。

### 9.5.2 甲方的回复

甲方在收到乙方要求变更的通知后【30】日内，须就变更向乙方作出书面回复，否则视为同意。

### 9.5.3 批准

根据法律规定，变更应经过批准的，乙方应负责办理报批手续并自行承担所有的相关费用；如相关报批手续责任主体为甲方，则由甲方负责开展，乙方承担所有的相关费用。

### 9.5.4 乙方要求的变更的实施

(1) 当甲方书面同意乙方要求的变更时，本协议应视为在当日作出了修改，双方须遵守其各自在修改后的本协议项下的义务；

(2) 乙方要求的变更引起成本增加的，则由乙方自行承担。

## 9.6 竣工验收

9.6.1 乙方应及时完成各单项验收，本项目具备相应的竣工验收条件后，乙方应在【30】日内根据适用法律以及本协议的约定组织本项目竣工验收，并提前【30】日通知甲方参加项目竣工验收；

9.6.2 因竣工验收不合格导致建设进度延误和建设投资增加的责任由乙方承担，经整改后仍未达到验收标准的，则甲方有权委托其他单位进行整改，由此产生的费用由乙方承担，如导致本协议目的无法实现的，甲方有权按照第 20.2.1 款约定提前终止本协议。

9.6.3 建设期自经营权移交之日起算，至约定的【3】年期满之日止（自书面移交确认之日起至实际竣工验收日止少于【3】年的，建设期计至实际竣工验收日止）。运营期自建设期满次日起算，至约定的【22】年运营期满之日止。因不可抗力或甲方原因导致实际竣工验收超出【3】年建设期的，按合同约定标准顺延建设期；因乙方原因导致实际竣工验收超出【3】年建设期的，不予顺延，由此导致运营期缩短的风险和损失由乙方自行承担。

## 9.7 工程建设投资费用结算

若在本项目建设过程中发生因甲方或者乙方要求的变更等形式，在本项目通过竣工验收后【30】日内，【双方共同委托；政府方委托】的第三方审价机构对乙方的工程建设投资费用进行审核，政府审计机构依法对本项目进行审计的，乙方应予以必要的配合。甲方要求的工程建设变更投资费用由甲方承担，乙方要求的工程建设变更投资由乙方承担。

## 9.8 建设的延迟、放弃

### 9.8.1 延迟

延迟是指因乙方自身违约、甲方违约、不可抗力、法律变更或工程变更等事件导致建设工程不能如期开工或完工。

(1) 乙方在获悉可能导致项目在既定建设期满前不能完工的任何事件发生时，应于【30】日内以书面方式向甲方发出延迟通知，通知内容包括但不限于：

- a. 延迟事件发生的原因、时间、过程；

- b. 延迟或延迟事件的责任者；
- c. 预计延迟时间；
- d. 对本协议的任何违约或预期违约；
- e. 乙方关于减轻和纠正延迟或延迟事件影响的计划。

(2) 乙方在发出延迟通知后，应定期就相关情况向甲方提供事件的最新进展报告。

除因甲方要求的变更、法律变更、不可抗力和甲方违约明确规定的情况外，乙方无权从甲方获得因延迟而产生的任何责任的免除或补偿；如工程进度因不可归责于乙方的情形受阻的，按照本协议第9.3.4款第（3）项约定执行。

#### 9.8.2 乙方放弃的情形

乙方以书面形式表示放弃本项目建设或运营。

#### 9.8.3 视为乙方放弃的情形

除不可抗力或甲方违约的情形外，如果乙方出现下列情形，则本项目的建设应视为已被乙方放弃：

- (1) 书面通知甲方其已终止任一建设工程，且不打算重新开始施工；
- (2) 由于乙方原因未能在开工日之后【90】日内开始项目建设；
- (3) 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件结束后【30】日内恢复建设工程施工；
- (4) 乙方出于任何其他原因在开始运营日前停止工程建设，撤走项目场地全部或大部分的工作人员累计超过【30】日的。

### 9.9 建设期监管

#### 9.9.1 甲方有权检查工程进度及工程质量履行情况。

9.9.2 甲方发现工程存在质量缺陷的，有权要求乙方整改，直至符合标准，由此造成建设进度延误的，延误期限和造成的损失由乙方承担。

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

9.9.4 甲方对项目建设的监督和检查，不视为甲方放弃其在协议项下的任何权利，也不能免除乙方在本协议项下的任何义务。

## 9.10 安全保障

9.10.1 乙方应遵守法律及本协议技术规范和要求及国家规定的所有健康和安全标准，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。在经营期限内，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后按照有关规定向政府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。

9.10.2 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（应急预案应在甲方合理要求的时间内完成，并根据甲方的合理建议进行修改完善，最终报经甲方同意后实施）和相应的组织、指挥、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。

9.10.3 如出现本项目经营权期限内与本项目设施相关的超出经批准的设计能力的防汛、排涝等抢险需要的，甲方有权自行调派乙方的设备、人员等全力负责抢险，乙方不得拒绝。同时，乙方应听从甲方的指令和调配，由此导致乙方在本协议项下履约不能的，甲方免除乙方违约责任。

9.10.4 建设期内发生任何安全事故，乙方须在当天书面通知甲方，并提交事故调查报告及处置方案；若乙方瞒报、漏报导致损失

扩大，甲方有权终止协议且不支付任何补偿，同时保留将线索移交司法机关的权利。

9.10.5 因乙方原因导致甲方被第三方索赔或行政机关追责的，甲方有权向乙方全额追偿，追偿范围包括赔偿金、罚款、律师费等全部维权成本。

## 9.11 建设期内的环境保护

9.11.1 乙方不应在项目建设过程中造成环境污染。

9.11.2 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。

9.11.3 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。

9.11.4 乙方在项目设施的建设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。

9.11.5 乙方须在施工前按照环保部门要求做好保护措施；若被行政处罚，甲方有权提取建设履约保函支付罚款，同时责令乙方 15 日内整改。

## 9.12 建设期违约及处理

9.12.1 甲方违约情形及处理

建设期内发生下列情形的，视为甲方违约：

- (1) 甲方未按约定完成并向乙方移交前期建设的工作成果；
- (2) 甲方无正当理由要求停止建设；
- (3) 双方约定的其他情形：无\_\_\_\_\_

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，乙方有权要求甲方承担以下违约责任：违约金=乙方本项目日融资成本（项目融资

日息) \*逾期天数+应付施工单位日误工补偿金\*逾期天数。如甲方逾期超过【90】天仍未改正，乙方有权提出终止本协议。

### 9.12.2 乙方违约情形及处理

建设期内发生下列情形的，视为乙方违约：

(1) 乙方未按照本协议约定方式使用项目建设资金，影响项目建设进度或建设质量的；

(2) 乙方未按照本协议约定要求以及谨慎工程和运营惯例对项目建设进行管理、监督和检测，导致建设进度延误、工程质量降低的；

(3) 乙方未按照本协议约定要求开展安全保障和环境保护工作的；

(4) 双方约定的其他情形：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

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，违约金按以下方式计算：甲方有权每次提取建设履约保函10万元并责令乙方予以纠正，如乙方出现三次以上（含本数）违约情形的，或单次违约情形从首次整改通知书发出后【90】日仍未改正的，甲方有权提前终止本协议。

### 9.13 资金使用的其他约定

应优先使用省财政专项拨款及奖补资金（如有），并确保其专项用于本项目建设，不得挪作他用，不得重复投入资金。

### 9.14 建设责任划分

9.14.1 公建民营 8 间的养老机构的提升改造由政府完成建设后移交给乙方使用。

9.14.2 其余 14 间养老机构的提升改造由乙方负责建设，负责并承担完成本项目建设所需的全部投资、报批报建、施工组织、监理

委托及竣工验收备案等全部工作，承担建设过程中的风险和费用，  
在此过程中，若需甲方作为主体的，甲方须予以配合。

9.14.3 甲方应提供必要协助：包括向权属单位协调提供项目现有基础资料（如土地权属证明、原有设施图纸等）、配合乙方办理需以甲方名义申请的报批手续。

9.14.4 乙方不得因甲方协助义务未及时履行（非甲方故意拖延）主张工期顺延或索赔，甲方的协助义务不视为对乙方建设行为的担保或责任分担。

## 第10条 资产权属

### 10.1 资产使用

#### 10.1.1 范围

罗定市养老基础设施提升改造项目建设内容形成的固定资产及经营权。

#### 10.1.2 资产使用的权利

甲方将本项目经营权交易范围内的养老机构经营权转让乙方，乙方实施项目的投资、建设、管理、运营，乙方应根据适用法律规定和本协议约定，在项目经营期限内合理使用。

#### 10.1.3 资产使用的限制

本项目范围内涉及的养老机构经营权，上限为建筑面积共计75197平方米，建成后共提供床位数2755张。

### 10.2 资产权属

#### 10.2.1 在经营期内，资产权属确认如下：

##### 1. 政府方资产权属的确认

本项目所建设内容属政府所有。项目经营期结束后，所有项目相关设施资产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政府方，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。

10.2.2 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11条 运营维护

### 11.1 开始运营的条件、程序和内容

#### 11.1.1 开始运营的前提条件

- (1) 项目工程竣工；
- (2) 乙方组建专业的运营团队；
- (3) 编制完成运营维护方案；
- (4) 其他约定：无\_\_\_\_\_。

#### 11.1.2 开始运营程序

(1) 在满足第 11.1.1 款约定的前提下，项目竣工验收运行后，乙方向甲方提交证明其满足第 11.1.1 款约定条件的证明文件，书面申请开始运营。甲方自收到前款所述书面申请之日起【30】日内

书面通知乙方同意运营起始日期，如果不同意须同时书面陈述理由。

(2) 如甲方未于前述【30】日内未发出同意的书面通知，视为同意书面申请，运营日为乙方申请文件提交给甲方后的次日。

### 11.1.3 项目运营内容

由乙方负责本项目经营权期限内的项目设施的运营维护，具体运营内容包括：项目建设内容及相关设施的维护等。

## 11.2 运营维护要求

### 11.2.1 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风险，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限内，始终根据下列规定运营维护项目设施：

- a.适用法律；
- 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协议要求的服务。

(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。

#### 11.2.2 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。

#### 11.2.3 结构改造

涉及结构调整或改造，产权方负责协调报建手续，相关费用由对应方承担。

#### 11.2.4 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，以监察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，在每个自然年年度结束后【30】日内向甲方提交当年度项目运营维护报告；
  - b.甲方认为必要的任何其他运营维护资料和信息。

### 11.3 运营期内的环境保护

11.3.1 乙方不应在项目的运营维护过程中造成环境污染。

11.3.2 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。

11.3.3 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。

11.3.4 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。

## 11.4 运营期违约及处理

### 11.4.1 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) 因甲方原因导致项目未能按期开始运营的；
- (3) 其他情形：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

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。

### 11.4.2 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) 乙方将保底兜底床位挪作社会化运营的，每张床位按年度市场价的2倍向甲方支付违约金，同时甲方有权暂停其享受的养老补贴政策。

(4) 乙方未按《中华人民共和国个人信息保护法》等规定保管老人信息。

- (5) 其他情形：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

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 10 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。

### **11.5 运营期数据安全责任**

11.5.1 乙方须建立老人信息分级管理制度，禁止向第三方泄露老人身份、健康等敏感信息；信息系统须符合《中华人民共和国网络安全法》要求。

11.5.2 乙方存储的老人敏感信息，保存期限不得超过服务终止后 【3】 年，服务终止后须在 【60】 日内完成信息脱敏或销毁，销毁记录须报甲方备案；严禁将老人敏感信息传输至境外。

### **11.6 合作机构管控**

11.6.1 乙方引入的医疗、护理合作机构须具备相应经验或资质，且报甲方备案；合作前乙方须与合作机构签订责任协议，明确因合作机构服务瑕疵引发的纠纷由乙方与合作机构连带承担，与甲方无关。

## **第 12 条 履约评价与中期评估**

### **12.1 履约评价主体**

本项目由甲方牵头对乙方进行履约评价，乙方应予以协助配合。

### **12.2 履约评价标准和方法**

本项目履约评价标准及评价方法，按照本协议附件 2 建设期履约评价和附件 3 运营期履约评价执行。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。

### **12.3 履约评价程序**

12.3.1 履约评价包括定期评价和不定期评价，其中定期评价的频次为：每一年为一个履约评价周期，每12个月考核一次；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。

12.3.2 履约评价主体开展履约评价的程序主要包括：

- (1) 确定考核对象并下达评价通知；
- (2) 确定考核工作人员并按照履约评价表执行；
- (3) 收集考核相关资料并进行审查核实；
- (4) 进行现场走访和实地访谈；
- (5) 下达评价结论并归档；
- (6) 其他约定：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

12.3.3 甲方应在履约评价完成后按照相关规定进行信息公开。

12.3.4 对于履约评价报告中指出的问题，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。

### **12.4 第三方原因影响考核评价**

由于第三方原因影响履约评价结果的，乙方有权向甲方和履约评价主体就有关事宜提出书面报告，甲方和履约评价主体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，则甲方和履约评价主体应及时对履约评价结果予以调整。

### **12.5 中期评估**

12.5.1 中期评估是甲方为了全面了解项目设施状况、乙方的经营管理、服务和履约情况而组织的全面评估。

12.5.2 评估内容及程序

(1) 甲方在实施中期评估或年度评估时，将考察以下全部或部分内容：

- A. 实际服务质量及执行约定标准的情况；
- B. 项目设施、系统运行、维修养护情况；
- C. 关于项目设施的年度投资、建设、运营计划是否满足合作范围内的；
- D. 公益性义务的承担情况；
- E. 利益相关方的投诉情况及其处理效果；
- F. 是否发生由乙方原因导致的临时接管；
- G. 评估期限内履约担保的提取和扣除情况；
- H. 质量保证和质量控制方案、运营维护方案、安全制度的执行情况，重大事故的发生情况；
- I. 企业年度经营规划、年度经营计划的执行或完成情况；
- J. 乙方财务会计制度是否健全，提供财务报表、成本分析和经营情况报告的及时、准确、完整情况；
- K. 应急预案的日常演练情况；
- L. 报告制度、信息公开制度的执行情况；
- M. 甲方认为需要评估的其他事项。

## (2) 评估委员会

中期评估或特殊情形下的年度评估由甲方组织有关部门成员、利益相关方代表和专业人士组成评估委员会进行；评估委员会成员的专业知识结构应该包括财务、价格、工程技术、安全、规划与建设、法律等。

## (3) 评估报告及其效力

A.评估委员会将向甲方出具评估报告，该报告应包括各项评估内容的实际执行情况、乙方需要全面或单项整改的意见、甲方是否实施临时接管的意见、价格及项目履约评价调整建议等内容。

B 甲方应将评估报告送达乙方，乙方应在收到评估报告之日起【30】日内提出书面异议并附异议详细情况说明和证据，否则视同无异议。

C. 甲方根据评估报告的意见最终决定向乙方发出整改通知的，应在通知中明确提出整改意见和整改期限以及是否开展价格、履约评价等调整工作；实施临时接管的遵守本协议关于临时接管的约定。

#### 12.5.3 评估周期及费用承担

(1) 项目经营期限内每五年实施一次中期评估；甲方通过中期评估全面掌握评估期限内乙方履行本协议的情况。评估工作由甲方牵头完成。

(2) 因中期评估或特定情形下的年度评估发生的费用由甲方承担，乙方应积极配合甲方的检查和评估。

(3) 有关中期评估的其他约定：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

### 第13条 项目投融资与财务管理

#### 13.1 融资责任

项目所需资金由乙方自行筹措，甲方可提供必要帮助。

#### 13.2 融资担保

13.2.1 为本项目融资之目的，经甲方书面同意，乙方可在其按约定享有的经营权、项目收益权或其他权益上设置抵押、质押等方式进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

13.2.2 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，乙方应在移交日前解除全部项目设施的抵押和项目收益权等权利的质押等担保措施。

### 13.3 融资及担保的限制

13.3.1 除因本项目设计、建设、运营维护所需之目的外，乙方不得以本项目进行融资。

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

#### 13.3.3 项目融资文件

乙方应在其签署融资协议生效日后【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。

(3) 其他约定：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

### **13.5 项目资金使用管理**

13.5.1 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。

13.5.2 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。对不按时支付又无正当理由的，经甲方书面告知后仍不支付影响项目进度的，甲方有权从其履约担保中扣除相应金额并代乙方支付。

13.5.3 乙方应独立进行建设期和运营期的资金使用和财务核算，项目资金不得用于与本项目无关的经济活动。

## **第14条 回报机制**

### **14.1 项目回报机制**

#### **14.1.1 项目收益**

本项目为经营权转让项目，甲方向乙方转让罗定市养老基础设施提升改造项目的经营权，乙方向甲方支付经营权转让费。取得项目经营权后，乙方可通过对养老机构的运营取得相关收益。

根据《罗定市养老基础设施提升改造项目可行性研究报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报。

经营范围内项目建筑面积 75197 平方米，床位数 2755 张，其中 50 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，收费主要来源于财政补贴，其余 2705 张床位社会化运营，养老服务收费按市场价执行，包括床位费、护理费、伙食费、日间托管服务、医疗服务、个性化服务等。

依照法律法规规定或政府规范性文件规定需要取得行政许可、批准、核准、登记、备案的服务项目，受让方应取得相关许可、批准、核准、登记或备案后，方可提供服务。

本项目由受让方自主经营、自负盈亏，政府方不对亏损部分进行任何补贴。

## 第 15 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：

### 15.1 建设履约担保

乙方应于本协议生效日之日起【30】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【100 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保函后结束。

### 15.2 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【100 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。

### 15.3 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【100万元】，担保期自项目移交日至项目移交日后【12】个月届满之日。

#### 15.4 履约保函基本要求

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，保函受益人应为甲方。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。

#### 15.5 履约保证金的扣除/履约保函提取

如乙方发生本协议约定的可以扣除履约保证金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证金或提取履约保函项下相应金额的款项。

#### 15.6 恢复履约担保能力

如果甲方在项目经营期限内根据本协议约定扣除履约保证金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，将履约保证金或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证金或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，则甲方有权扣除履约保证金或提取履约保函项下的余额，并有权提前终止本协议。

#### 15.7 不当扣除履约保证金/不当提取保函

如果甲方扣除履约保证金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的利息，利息按同期全国银行间同业拆借中心公布的人民币一年期贷款基准利率计算。

## 第16条 风险识别与分配

### 16.1 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。

### 16.2 按照风险分配原则，项目的风险分配机制为：

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；甲方承担的风险：政治、政策、法律变更等风险以及养老机构使用权风险；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

政治风险是指出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：是指国家或上级政府强行没收、暂停本项目建设或运营维护。征用/公有化风险由甲乙方共同承担。

(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。公众反对风险由甲乙方共同承担，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，政府方、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

本项目所指政策风险主要是税收政策变化风险。

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，税费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。法律变更风险由双方合理共担。

(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政府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) 养老机构移交风险：指的是项目范围内养老机构管理单位不同意移交管理。本项目政府将养老机构建设及经营资源授予乙方进行建设，养老机构风险由甲方承担。

(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，但是政府方提出的不合理设计变更由甲方承担。

(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。市政配套风险由甲乙方共同承担。

## 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、设计或工程质量等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，乙方自行承担。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 17 条 政府承诺和保障

17.1 除协议项下甲方已作出的承诺和保障外，甲方特就本项目承诺成立工作专班，以顺利推进项目实施。

### 17.2 数量承诺

政府方承诺，甲方将罗定市养老基础设施提升改造项目经营权转让范围内的养老机构的经营权在约定期限内提供给乙方使用。

## 第 18 条 应急预案与政府介入

### 18.1 应急预案与处置

18.1.1 针对下列情形，乙方应制定应急预案和现场处置方案：

自然灾害、重特大事故、环境公害、群体性事件以及人为破坏等事件的发生和所有危险源。

18.1.2 应急预案制定要求：

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，并报甲方备案。

18.1.3 由乙方组织实施的应对情形：

- (1) 因自然灾害、突发事件引发，正在或即将发生严重危害的，
- (2) 存在严重安全隐患或环境污染，必须立即采取应对的工程；
- (3) 灾害过后需要在短期内完成的工程。

## 18.2 介入权的行使

### 18.2.1 甲方介入的条件

出现下列情况之一的，则甲方有权行使第 18.2.2 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. 因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，影响本项目正常运营的；
  - b. 因可归责于乙方的原因导致项目设计、施工等存在重大缺陷，影响本项目正常运营的；
  - c. 擅自转让、出租、转包项目经营权的；
  - d. 擅自将项目经营权或收益权进行处置或者设置抵押或质押的；
  - e. 因管理不善，发生较大或重特大质量事故、安全事故的；
  - f. 擅自停业、歇业；
  - g. 被司法机关判定为不达标危害环境构成犯罪的；
  - i. 其他违约行为：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_
- (3) 存在危及社会公众人身健康或安全、财产安全或环境安全的情形，且乙方不具备应对能力的；
- (4) 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；
- (5) 其他情形：\_\_\_\_\_无\_\_\_\_\_

### 18.2.2 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。

### 18.2.3 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。

## 18.3 介入权的行使程序

### 18.3.1 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。

### 18.3.2 乙方的异议

乙方对甲方行使的介入权有异议的，应自收到甲方发出的前述通知后【30】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。

## 18.4 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被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 18.2.1 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 20 条约定终止本协议。

### **18.5 介入期间的费用和收入**

18.5.1 甲方根据第 18.2.1 款第（3）、（4）项约定进行的介入，甲、乙方应承担由此引发的所有费用，介入期间的运营收入应归乙方所有。

18.5.2 甲方根据第 18.2.1 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。

18.5.3 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19条 项目移交**

### **19.1 移交范围**

项目设施由乙方负责运营、管理，并获得项目范围内的养老机构的经营权。在经营期限内，承接项目的投融资风险和责任，办理前期审批手续、建设、营运、维护和用户服务职责，经营期满后将项目资产及经营权等无偿移交给罗定市政府或其指定的机构。

乙方应在项目经营期限终止时向甲方或其指定的机构（以下简称接收人）无偿移交项目资产。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) 项目经营权及相关附属权利；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 完整的财务审计报告（建设期及运营期）；

(6) 资金使用台账；

(7) 安全事故处理档案；

(8) 老人信息脱敏/销毁记录；

(9) 移交项目资产所需的其他文件。

## 19.2 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。移交结束且质量保证期满后，乙方予以清算。

(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，并由甲乙双方共同聘请第三方出具安检报告。

## 19.3 移交委员会

### 19.3.1 移交委员会的成立

罗定市政府成立由市政府、国资、财政、甲方及乙方等组成的移交委员会，办理资产移交，并将项目设施及内业资料移交给相关行业主管部门接收管理。

经营期限满终止日之前第【12】个月至经营期限满终止日之后第【12】个月，甲方和乙方应成立移交委员会，移交委员会由双方

各派【3】人组成，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。

### 19.3.2 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。

### 19.4 最后恢复性大修

- (1) 最后恢复性大修的时间

在移交日之前不早于【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于移交日前由移交委员会核准。

- (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。

### 19.5 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，项目范围内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的完好率达到 95% 以上，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。

### 19.6 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。甲方应支付或退还上述移交之后保险期间的保险费。

#### (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。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。

### **19.7 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。

### **19.8 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量保责任。

### **19.9 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。

### **19.10 提前终止移交的特殊约定**

(1) 在经营期限内，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）。

## 19.11 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；缺陷责任期内出现质量问题，乙方未在甲方通知后 30 日内维修的，甲方有权委托第三方维修，费用按实际支出从移交保函中扣除；若维修费用超过保函金额，乙方需在 30 日内补足差额。

# 第20 条 协议终止及补偿

## 20.1 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，由乙方向甲方无偿、完好移交，项目所有权益全部归属甲方或其指定单位。

## 20.2 协议提前终止

### 20.2.1 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期限内整改完毕的；
- (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期限内整改完毕的；
- (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9.6.2款、11.4.2款及15.6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。

#### **20.2.2 乙方发出的终止：**

如发生下列任一情形，乙方有权解除协议：

- (1) 甲方在本协议第2条的承诺及其他任何声明和保证被证明是虚假的或未兑现，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。

#### **20.2.3 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。

#### **20.2.4 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【90】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【180】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。

#### **20.2.5 协商一致终止**

在经营期限内，经各方协商一致可提前终止本协议。

#### **20.3 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。

#### **20.4 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	经营权受让方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 A1-B+E
		运营期提前终止时，为 A2-80%B+E
2	转让方违约导致的终止	建设期提前终止时，为 A1+80%B+E
		运营期提前终止时，为 A2+B+E
3	法律或宏观政策变更	建设期提前终止时，为 A1+35%B+E
		运营期提前终止时，为 A2+50%B+E
4	不可抗力	(A3-C-D)/2

A1 为经营权受让方已投入但尚未收回的投入（含经营权转让费、建设投入、贷款利息费用等，以经双方协商接受的第三方审计的为准）；

A2 为经营权受让方的建设投入与经营权转让余值之和，以经双方协商接受的第三方审计的为准；

A3 为经双方协商接受的第三方审计的项目账面资产净值；

B 为违约金金额，取值为经营权转让费的5‰；

当发生经营权受让方违约而导致政府发出终止的情形时，对于向经营权受让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（如剩余经营期限短于三年的，则本处指余下的经营

期限) 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，经营权受让方(含贷款方)实际获得的保险赔款；

D 为发生不可抗力情形时，因经营权受让方投保不足，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，经营权受让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和备品配件的合理评估值。

## 20.5 甲方的接管权

乙方出现根本违约、破产、重整、解散等情形，甲方享有无条件步入权，可直接接管项目公司、全部设备、施工队伍等继续实施项目，乙方及其股东须无条件配合办理一切交接手续。

## 第21条 协议各方的权利义务

### 21.1 甲方的权利义务

21.1.1 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。

21.1.2 将本项目养老机构的经营权转让给乙方；将约定的养老机构的资产转交给乙方使用；协助乙方办理相关经营许可和备案手续。

21.1.3 基于国家安全及人民生命财产安全的前提下，有权对项目投资、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。

21.1.4 对乙方的投资建设、建设管理、安全、质量、服务状况等进行考核。

21.1.5 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。

21.1.6 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。

21.1.7 如乙方出现下列行为之一者，有权责令其限期改正，或依法采取有效措施督促其履行义务；逾期不改正的，有权终止本协议：

- (1) 擅自停业、歇业；
- (2) 被相关部门依法吊销营业执照，责令或强制关闭停业的；
- (3) 因管理不力，导致项目连续停工时间超过3个月；
- (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乙方拒绝或多次督促不整改的；
- (5) 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）或非法运营且拒不改正的；
- (6) 法律法规禁止的其他行为。

21.1.8 就本项目申请国家、省、市的补助、补贴和财政拨款，应专项用于本项目的建设和运营。

21.1.9 甲方先行开展可行性论证报告、实施方案、经营权转让协议等前期工作，由乙方支付前期工作费用，按照协议约定完成费用的支付，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。

21.1.10 甲方负责依法依规提供满足本项目建设所需的相关资料等。

21.1.11 甲方须协助乙方获得项目融资、用地、建设等所必需的核准手续或批文；如有需要，应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。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。

21.1.12 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。

21.1.13 原资产方的债务问题自行解决。

21.1.14 法律、法规和协议规定的其他义务。

## **21.2 乙方的权利义务**

21.2.1 按公司章程约定缴纳注册资本金，同时接受甲方监管。

21.2.2 有权在其资质许可范围内依法接受委托，负责本项目的勘察、设计、施工总承包，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。

21.2.3 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。

21.2.4 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。

21.2.5 提交履约担保。

21.2.6 严格执行有关环境保护和土地管理的规定。

21.2.7 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。

21.2.8 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。

21.2.9 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。

21.2.10 经营期限内，乙方或其委托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；  
(3) 机构责任险。

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。

21.2.11 有权对政府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。

21.2.12 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。

21.2.13 法律、法规和协议规定的其他权利义务。

### 21.3 各方保密义务

21.3.1 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。

21.3.2 协议双方应对本协议的内容和项目的所有信息及文件保密。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、行政机关披露；
- (3) 为满足本协议的生效条件而向有关部门或人员所作的披露；
- (4) 其他法律法规规定必须披露的情形。

## **21.4 保密与数据安全**

21.4.1 保密信息包括项目国家安全信息、商业秘密、老人敏感信息，保密期限为永久；未经甲方书面同意，乙方不得向第三方披露协议及项目信息（法律法规要求除外）。

21.4.2 乙方不得将老人敏感信息传输至境外，服务终止后须按要求完成信息脱敏/销毁，否则承担相应违约金及法律责任。

## **第22条 违约责任**

### **22.1 甲方违约责任**

22.1.1 因甲方违约导致协议终止的，甲方应按约定及时足额向乙方支付违约金。

22.1.2 如甲方违约导致协议终止的，甲方应承担解决争议的相关费用包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费等。

### **22.2 乙方违约责任**

22.2.1 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。

#### **22.2.2 投资违约**

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【1】千元/天向甲方支付违约金；逾期达【90】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。

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，在本项目项下资产、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【1】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。

#### **22.2.3 前期工作违约**

乙方违反本协议条款的约定，未按期完成前期工作致使不能按期开工的，因延期开工导致向施工单位承担的违约责任（如需）、赔偿责任（如需）由乙方承担，不列入投资成本；若乙方可作为申报主体的相关申请及许可，乙方未按法定程序办理各项报批手续违反建设程序的，自行承担相关的法律责任，由此导致的各项损失由乙方承担，不列入投资成本。

#### **22.2.4 工程建设违约**

##### **1.工期违约**

(1) 因乙方原因，乙方未按工程开工令载明开工日期开工的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期开工的工程预算价万分之二的

违约金；逾期开工达【90】天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议。

(2) 因乙方原因，乙方未按甲方审批的时间进行工程交/竣工的，每逾期一天，乙方应向甲方支付未交/竣工的工程结算价万分之二的违约金；逾期交/竣工达【90】天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议。

## 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【1】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【1】万元/次向甲方支付违约金。

## 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【1】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。

### 22.2.5 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1千元/天的标准向甲方支付违约金，超过60天的，视为严重违约，乙方应向甲方支付的违约金由甲乙双方共同确定，并赔偿给甲方造成的全部损失；若乙方移交的资料存在缺漏的，若缺失关键资料导致后续运营无法开展，乙方需承担甲方委托第三方补全资料的全部费用。

### 22.2.6 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。

22.2.7 乙方违反本协议任何约定的，除非本协议另有约定，乙方均应承担继续履行、采取补救措施等责任，同时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。乙方应承担的赔偿金范围包括但不限于甲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）。此外，乙方应向甲方支付的违约金按照本协议约定总投资额的10%计算，并赔偿给甲方造成的全部损失。

## 第23条 协议变更和转让

### 23.1 协议变更与修订

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与修订，所签订的补充协议与项目协议具有同等法律效力。

#### 23.1.1 定期修订

在本协议履行过程中，如因法律法规、政策或市场环境发生重大变化或出现其他双方认可的情形，以致继续按原约定履行将对一方显失公平时，每【5】年任何一方可提出修订本协议相关条款的动议。双方应就此进行善意协商，若达成一致，应以补充协议形式确认修订内容，并履行必要的审批程序。

#### 23.1.2 临时修订

在下列情形下，可以对经营权转让协议进行临时修订：

- (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) 因不可抗力或非因协议任一方的原因，导致协议部分条款无法履行；

(4) 一方当事人丧失履约能力；

(5) 因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

上述修订，经双方法定代表人或授权代表签字并盖章方可生效；若修订的为实质性条款，经罗定市人民政府批准后方可修订。

## 23.2 协议的转让

### 23.2.1 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罗定市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：

(1) 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；

(2) 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。

### 23.2.2 乙方的转让

乙方在经营期内不得在未征得甲方同意的情况下将经营权以任何形式转让、承包给第三方。

## 第 24 条 纠纷解决

### 24.1 协商、调解的适用：

(1) 甲方与乙方发生争议的，协商不成时，可共同聘请第三方进行调解。

(2) 因乙方与第三方的合同争议引发第三方牵连争议的，乙方应独立解决；若甲方被卷入诉讼/仲裁，乙方须承担甲方全部维权成本（含律师费、诉讼费、名誉损失赔偿），且甲方可在履约保函中直接扣除。

## **24.2 诉讼解决**

(1) 协议双方存在无法通过协商或调解方式解决争议的情况下，如争议在上述协商开始后【30】个工作日内未能解决，向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

(2) 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。该纠纷是否与行政主体行使行政职权相关，如果是与具体行政行为相关，则一般被认定为行政纠纷，反之则被认为是民事纠纷。

(3) 无论诉讼/仲裁结果如何，因乙方违约引发的争议，甲方为维权支出的律师费、保全费、鉴定费、差旅费等全部成本均由乙方承担；因甲方违约引发的争议，甲方承担乙方合理维权成本（以法院/仲裁机构核定金额为准）。

## **24.3 纠纷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。

## **24.4 继续有效**

本协议约定的各项争议的解决条款在本协议终止后仍继续有效。

**24.5 因乙方与分包商、融资机构、材料供应商等第三方产生的争议，乙方应独立解决，不得将甲方卷入诉讼/仲裁；若第三方将甲方列为共同被告/被申请人，甲方有权向乙方追偿因此产生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、名誉损失赔偿），且可直接从履约保函中先行扣除。**

## **第25条 法律或政策的变动**

25.1 从本协议生效之日起至本协议履行完毕，因国家或省级法律、法规、规章等规范性文件及政策发生变化的，导致无法实现协议有关约定，双方按照公平的原则协商解决。

25.2 本协议生效后，如果适用于本项目的法律、法规、规章、政策发生了变动，如财政体制发生变革等，导致无法实现协议有关约定，乙方应详细说明变动造成成本增加或收益降低的情况，并提出处理意见，甲乙双方进行协商一致后，可以对本协议进行变更。

25.3 发生上述法律或政策变更时，甲乙双方应迅速协商并作出必要的变更调整，以恢复各方在本协议项下权利义务的履行及经济利益，若乙方拒不按新政策整改，甲方有权提取履约保函强制整改，整改后仍不达标则终止协议，且乙方需赔偿甲方政策落地滞后的行政问责损失。如双方经协商未能就调整方案达成一致或无法通过调整恢复各方在本协议项下权利义务及经济利益，则双方可根据相关的约定终止本协议。

## 第26条 不可抗力

26.1 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；

26.2 声称受到不可抗力影响的一方，应在知道或应当知道不可抗力之后【30】日内书面通知另一方，并详细描述不可抗力的发生

情况和可能导致的后果，包括该不可抗力发生的日期和预计停止的时间，以及对该方履行本协议项下义务的影响，并在另一方合理要求下提供不可抗力证明（证明包括公证、政府部门证明）。

26.3 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。

26.4 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。

26.5 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【90】天，或断续阻碍期间累计超过【120】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。

## 第27条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知

27.1 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他形式，或通过电子通讯形式发至本协议确定的地址或联系人。

27.2 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：罗定市民政局

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:

27.3 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) 接获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。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。

#### 27.4 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28 条 其他

#### 28.1 协议构成及优先次序

28.1.1 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) 投标文件、投标澄清函

(5) 招标文件及其补充文件、答疑文件

(6) 协议其他构成文件

28.1.2 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的文件效力。

## **28.2 协议文本及生效**

28.2.1 本协议一式【  】份，甲方、乙方各执【  】份。

28.2.2 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。

28.2.3 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，但变更或修订的内容不得损害国家利益和社会公共利益。

## **28.3 附件**

附件 1：甲方前期工作费用清单

附件 2：建设期履约评价

附件 3：运营期履约评价

附件 4：公办养老机构具体规模一览表

（以下无正文）

甲方：罗定市民政局

(公章)

签署人：

职 务：

日期：2025 年【 】月【 】日

乙方：

(公章)

签署人：

职 务：

日期：2025 年【 】月【 】日

### 附件1：甲方前期工作费用清单

序号	所需服务	费用	备注
1	项目可行性论证报告	以甲方签订服务合同约定的金额为准	
2	实施方案编制		
3	资产评估		
4	经营权转让协议编制		
5	招标代理		

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：建设期履约评价标准

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、云浮市、罗定市的相应工程验收规范、经营权转让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，由甲方、乙方、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，罗定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，可根据甲方、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。项目因质量问题导致无法完成竣工验收，应由乙方进行整改，直至达到竣工验收标准。

4.依据建设期履约评价表评分标准，对项目整个建设期的履约评价打分，总分数在 80 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，乙方建设期履约保函扣减额=  $(1 - (\text{考核期履约评价评分} \div 80)) \times 100\% \times \text{乙方建设期履约保函}$ 。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

5.建设期履约评价表为本方案暂定考核表，在经营权转让协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

### 建设期履约评价标准表

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 1~10 分。
工期目标	按合同约定。	20	因经营权受让方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；非经营权受让方原因发生工期延误，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。

### 附件 3：运营期履约评价标准

#### 1.运营期履约评价方法

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，甲方组织实施开展履约评价，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。每次考核需乙方相关负责人签字确认。

#### 2.运营期履约评价系数

乙方运营维护内容、运营期履约评价标准和评分设置应以经营权转让协议及其补充合同的约定为准。运营期履约评价评分计算如下：

每次运营期履约评价按照经营权转让协议约定进行评分，并按照评分表加总进行评分。按如下方式计算得到履约评价系数 K：

(1)  $100 \text{ 分} > \text{考核期综合履约评价评分} \geq 80 \text{ 分}$ ，则履约评价系数 K 为 100%；

(2)  $80 \text{ 分} > \text{考核期综合履约评价评分} \geq 60 \text{ 分}$ ，则履约评价系数  $K = (\text{考核期综合履约评价评分} \div 80) \times 100\%$ ；

(3) 考核期综合履约评价评分  $< 60 \text{ 分}$  的，则当期履约评价系数 K 为 0%。

#### 3.关于考核标准的调整

因本项目运营期周期较长，达 22 年之久，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，在谈判阶段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）乙方可提出调整申请，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，甲方应予以准许。

#### 4.运营期履约评价与项目经营收入

本项目运营期最终履约评价系数与项目经营收入有关，根据履约评价结果，甲方有权从运营期保函中扣减。

乙方每年运营期保函扣减额=（1-运营期履约评价系数 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。

具体的履约评价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履约评价标准执行。

### 运营期履约评价标准表

	一级指标	二级指标	三级指标	分值/ 权重	指标解释	评价标准	
履约评价 (100分)	产出	项目维护	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。
			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。	
		安全保障	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。	

	一级指标	二级指标	三级指标	分值/ 权重	指标解释	评价标准
效果			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。
	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。		
	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）对乙方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；	
	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。	
	财务管理	人员配备	4	加强员工培训，提升服务品质和技能水平，并具有相应的岗位证书；		
	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。	

附件4：公办养老机构具体规模一览表

序号	机构名称	用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划床位数 (张)	建设性质
1	素龙街道康养中心（原敬老院）	3546	18600	660	改造及加建
2	双东街道康养中心（原敬老院）	2000	11200	400	拆除重建
3	附城街道康养中心（原敬老院）	2000	11200	400	拆除重建
4	围底镇康养中心（原敬老院）	3000	14000	500	拆除重建
5	社会福利服务中心（旧院）	1200	2623	100	改造
6	罗镜镇综合居家养老服务（原敬老院）	3192	1500	55	改造
7	榃滨镇综合居家养老服务（原敬老院）	667	485	20	改造
8	朗塘镇综合居家养老服务（原敬老院）	6000	605	24	改造
9	罗平镇综合居家养老服务（原敬老院）	1300	1200	50	改造
10	船步镇综合居家养老服务（原敬老院）	600	875	35	改造
11	太平镇综合居家养老服务（原敬老院）	1600	1650	65	改造
12	分界镇综合居家养老服务（原敬老院）	240	560	24	改造
13	金鸡镇综合居家养老服务（原敬老院）	774	694	30	改造
14	莘塘镇综合居家养老服务（原敬老院）	1500	3490	130	改造及加建
15	华石镇综合居家养老服务（原敬老院）	1200	700	28	改造
16	生江镇综合居家养老服务（原敬老院）	1550	780	30	改造
17	黎少镇综合居家养老服务（原敬老院）	274	685	32	改造
18	连州镇综合居家养老服务（原敬老院）	1200	720	30	改造

序号	机构名称	用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划床位数 (张)	建设性质
19	加益镇综合居家养老服务 中心(原敬老院)	420	950	35	改造
20	龙湾镇综合居家养老服务 中心(原敬老院)	300	540	22	改造
21	泗纶镇居家养老服务中 心(原敬老院)	4000	1140	45	改造
22	附城街道新乐综合居家 养老服务(原敬老 院)	2000	1000	40	改造
合计		37763	75197	2755	
其中兜底床位 50, 社会化运营床位 2705					