

云城区农产品流通基础设施提质增效项目

招标文件

(项目编号: X44530009090000sa)

招标人: 云浮市云城区市场监督管理局 (盖章)

法定代表人或其委托代理人: 谢永红 (签字或签章)

招标代理机构: 广东省机电设备招标有限公司 (盖章)

编制人: 宋晓红 (签字或签章)

2024年11月

目 录

第一章 招标公告	2
第二章 投标人须知	11
第三章 评标办法	34
第四章 《云城区...有偿使用协议》	37
第五章 委托人要求	47
第六章 投标文件格式	54

第一章 招标公告

广东省工程建设项目招标公告

投资项目代码	/		
投资项目名称	云城区农产品流通基础设施提质增效项目		
招标项目名称	云城区农产品流通基础设施提质增效项目		
标段（包）名称	云城区农产品 流通基础设施 提质增效项目	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施 （交货）地点	项目建设地点位于云浮市云城区云城街道、河口街道、南盛镇以及腰古镇。		
资金来源	自筹资金	资金来源构成	/
招标范围及规模	<p>一、项目建设内容及规模</p> <p>1. 本项目建设内容及规模：本项目拟对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。</p> <p>2. 本项目有偿使用范围：云城区人民政府授权项目实施机构，通过公开招标方式确定本项目有偿使用者并签订有偿使用协议，约定由有偿使用者负责云城区农贸市场升级改造及配套基础设施的投融资、智能化建设与改造、运营维护、移交，享有获取收益的权利。</p> <p>本项目有偿使用范围为纳入本次项目范围内的云城区星岩市场、云</p>		

城区河口新市场、金河市场、新农贸市场和云浮市农产品综合批发市场，总建筑面积合计为 23783 m²（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 m²；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施建设。有偿使用权涉及资产由项目实施机构提供给有偿使用者使用，待资产交付后，经有偿使用者确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

二、有偿使用期限

3. 本项目有偿使用期限：本项目有偿使用期限共计为 20 年，其中建设期为 2 年，正式运营期为 18 年。

三、有偿使用的运作方式

4. 本项目采用有偿使用的运作方式：

（1）项目实施机构将本项目范围内 5 个点位的农贸市场相关权益（占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益）有偿转让给有偿使用者，由有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用价款；

（2）有偿使用者获得开发和运营云城区市农产品流通基础设施提质增效项目所涉及的农贸市场设施的相关权益后，对农贸市场进行升级改造，通过设施运营取得经营收入；

（3）项目有偿使用期满后，有偿使用者将项目无偿、完好的移交给实施机构或政府指定部门；

（4）政府方通过公共资源相关权益的有偿转让，取得公共资源有偿使用收入，实现盘活存量资产的目的。

四、有偿使用权价格

5. 本项目有偿使用权最低报价为¥8000 万元。

有偿使用价款支付：有偿使用者在有偿使用协议签署后 30 日内向实施机构提供的账号支付有偿使用价款，具体分期支付时间节点由双方另行协商。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的有偿使用费用为基数，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，按照单利计息。

<p>招标内容</p>	<p>云城区人民政府授权项目实施机构,通过公开招标方式确定本项目有偿使用者并签订有偿使用协议,约定由有偿使用者负责云城区农贸市场升级改造及配套基础设施的投融资、智能化建设与改造、运营维护、移交,享有获取收益的权利。项目有偿使用期满后,有偿使用者将项目无偿、完好的移交给实施机构或政府指定部门。</p>	
<p>工期(交货期)</p>	<p>有偿使用期限共计为 20 年</p>	
<p>最高投标限价</p>	<p>有偿使用权最低报价(人民币): 8000 万元</p>	
<p>是否接受联合体投标</p>	<p>否</p>	
<p>投标资格能力要求 (包括但不限于资质人员、业绩等要求)</p>	<p>投标人资格要求</p>	<p>1、具有独立承担民事责任的能力:在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人,提交有效的营业执照(或事业法人登记证或身份证等相关证明)副本复印件。</p> <p>2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。按招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。</p> <p>3、按具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。</p> <p>4、履行合同所必须的设备和专业技术能力。按招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。</p> <p>5、参加招标活动前 3 年内,在经营活动中没有重大违法记录,按招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。重大违法记录,是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。(根据财库〔2022〕3 号文,“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款,法律、行政法规以及国</p>

务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定）

6、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本招标项目投标。按招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。

7、为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。按招标文件中《投标人资格声明函》的格式提供书面声明。

8、未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单或未被列入“中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）”失信被执行人名单记录。（以代理机构于投标截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或“中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）”查询结果为准，如相关失信记录已失效，申请人需提供相关证明资料）。

9、本项目不接受联合体投标。

10、投标人须在广东省公共资源交易平台（云浮市）（<https://ygp.gdzfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index>）”（云浮市公共资源交易服务平台）及广咨电子招投标交易平台网站（<https://new.gzebid.cn>）完成参与项目投标登记。

	投标人业绩要求	/	
是否采用电子招标投标方式	是	获取资格预审/招标文件的方式	<p>广东省公共资源交易平台（云浮市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index）</p> <p>云浮市公共资源交易服务平台（网址：https://jyzx.yunfu.gov.cn/portal/）</p> <p>广咨电子招投标交易平台网站（https://new.gzebid.cn）</p>
			<p>下载招标文件的网络地址</p>
获取招标文件开始时间	2024年11月16日0时0分	获取招标文件截止时间	2024年12月6日9时30分
递交投标文件截止时间	2024年12月6日9时30分	投标文件递交方式	<p>投标人应在招标文件规定的时间前，登陆云浮市公共资源交易服务平台（https://jyzx.yunfu.gov.cn）办理网上投标登记手续，并在递交投标文件截止时间前，通过云浮市公共资源交易服务平台</p>

			(https://jyzx.yunfu.gov.cn) 递交电子投标文件, 按照云浮市公共资源交易服务平台关于全流程电子化项目的相关指南进行操作。详见广东省公共资源交易平台(云浮市)(https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/445300/index)。逾期上传的电子投标文件, 云浮市公共资源交易服务平台将予以拒收。
开标时间	2024年12月6日 9时30分(与投标截止时间为同一时间)	开标地点	云浮市公共资源交易服务平台(线上开标)
发布公告媒介	中国招标投标公共服务平台、广东省公共资源交易平台、云浮市公共资源交易服务平台、广咨电子招投标交易平台		
招标人	云浮市云城区市场监督管理局	联系地址	广东省云浮市云城区星岩三路16号
招标人联系人	谢嘉敏	联系电话	0766-8822260
招标代理机构	广东省机电设备招标有限公司	联系地址	广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦9楼
招标代理联系人	朱娇娇、李子元、王宇	联系电话	020-83541707
招标监督机构	云浮市云城区财政局	联系电话	0766-8823263
其他依法应当载明的内容	<p>本招标项目已获得相关部门的审批, 现已具备招标条件。</p> <p>电子标注意事项:</p> <p>1、根据《电子招标投标办法》(2013年2月4日国家发展改革委、工业和信息化部、监察部、住房城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、商务部令第20号发布)、国家发展改革委等13部门印发的《关于</p>		

严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规规〔2022〕1117号）、广东省发展改革委等7部门《关于加快推进招标投标全流程电子化工作的通知》（粤发改法规函〔2022〕1484号）、云浮市发展和改革委员会等6个部门印发的《关于深入推进招标投标全流程电子化的通知》（云发改体改函〔2023〕26号）、云浮市住房和城乡建设局《关于转发《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》的通知》（云建市〔2022〕26号）、广东省发展和改革委员会等8部门《关于印发广东省工程项目电子招标投标交易规则的通知》（粤发改规〔2023〕1号）、《关于全面推进招标投标全流程电子化工作的通知》（云政数公资函〔2023〕1号）等相关文件要求，该项目实行全流程电子化交易（即线上开标、评标），投标人需于投标截止时间前在云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台填写投标信息，下载招标文件，并于投标截止时间前将制作完成的电子投标文件上传到云浮市公共资源交易服务平台（无须提交纸质投标文件）。电子版投标文件制作过程中，如有技术问题请于投标截止时间前的每天8:00-11:30, 14:30-17:30, 联系云浮市公共资源交易中心，联系电话：0766-8819989, QQ: 624175059。

2、投标保证金转入系统生成的子账号；

3、系统环境要求：win7以上操作系统、360极速浏览器（版本12或以上，极速模式），具体操作请查看【操作手册】云浮市公共资源建设工程交易系统操作指南
（<https://jyzx.yunfu.gov.cn/portal/detail?firstTab=04&category=Bszngl&id=467093769fc74aa3aafea7760193f2f0>）；有技术问题请致电0766-8819989, QQ: 624175059；

4、投标人需用单位的CA锁（或粤企签）对电子投标文件进行电子签章并在投标截止时间前成功上传到云浮市公共资源交易服务平台；

5、邀请所有人参加线上（不见面）开标会，投标截止时间前各投标人登录云浮市公共资源交易服务平台，开标时交易系统自动提取所有投标文件，由招标人/招标代理机构和各投标人对在投标截止时间前成功提

交的投标文件按时在线解密【需用单位的 CA 锁（或粤企签）进行在线解密】。交易系统将向所有投标人公布有效解密（包括按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件）投标文件对应的投标人名称、投标价格和招标文件规定的其他内容。解密失败且未按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件的，视为投标人撤销其投标文件。

6、电子开标按照招标文件确定的时间进行开标，在云浮市公共资源交易服务平台公开进行，所有投标人均应当准时参加线上开标。不参加线上开标会议的，致使其投标文件无法有效解密（包括按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件）的，视为投标人撤销其投标文件和放弃投标文件解密失败补救权利。

7、参与电子投标，可能会出现未知的风险，存在的一切问题由投标人自行承担。

否决投标条款一览表

声明:本招标文件可能导致否决投标的条款,招标人在本表中集中列明,投标人应仔细阅读、查阅相应条文,否则责任自负。

条款号	条款名称	编列内容
1.3.2	有偿使用期限	详见投标人须知前附表“1.3.2 有偿使用期限”相关内容
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	详见投标人须知前附表“1.4.1 投标人资质条件、能力和信誉”相关内容
1.4.2	是否接受联合体投标	详见投标人须知前附表“1.4.2 是否接受联合体投标”相关内容
3.2.2	投标价格	详见投标人须知前附表“3.2.2 投标价格”相关内容
3.3.1	投标有效期	详见投标人须知前附表“3.3.1 投标有效期”相关内容
3.4.1	投标保证金	详见投标人须知前附表“3.4.1 投标保证金”相关内容
3.7.3	投标文件的编制	详见投标人须知前附表“3.7.3 投标文件的编制”相关内容
4.2.2	递交投标文件地点	详见投标人须知前附表“4.2.2 递交投标文件地点”相关内容
2.1.1	形式评审标准	详见评标办法前附表“2.1.1 形式评审标准”相关内容
2.1.2	资格评审标准	详见评标办法前附表“2.1.2 资格评审标准”相关内容
2.1.3	响应性评审标准	详见评标办法前附表“2.1.3 应性评审标准”相关内容
2.2.4(1)	技术标评分标准	详见评标办法前附表“技术标评分标准”相关内容
2.2.4(2)	资信标评分标准	详见评标办法前附表“资信标评分标准”相关内容
2.2.4(3)	经济标评分标准	详见评标办法前附表“2.2.4(3)经济标评分标准”相关内容
	其他规定	法律、行政法规规定的应当否决投标人投标的其他事项
	其他	经云浮市公共资源交易服务平台检测投标文件若存在投标网络 IP 地址、网卡 MAC 地址、CPU 序列号、硬盘序列号、主板序列号、软件制作码一致的

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称：云浮市云城区市场监督管理局 地址：广东省云浮市云城区星岩三路 16 号 联系人：谢嘉敏 电话：0766-8822260
1.1.3	招标代理机构	名称：广东省机电设备招标有限公司 地址：广州市越秀区环市中路 316 号金鹰大厦 9 楼 联系人：朱娇娇、李子元、王宇 电话：020-83541707
1.1.4	项目名称	云城区农产品流通基础设施提质增效项目
1.1.5	建设地点	项目建设地点位于云浮市云城区云城街道、河口街道、南盛镇以及腰古镇。
1.2.1	资金来源	自筹资金
1.2.2	资金落实情况	资金已落实
1.3.1	项目建设规模	详见招标公告“建设规模”
1.3.2	有偿使用期限	详见招标公告“建设规模”
1.3.3	质量标准	/
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	详见招标公告“投标人资格条件”
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受
1.5	费用承担和成果补偿	<input checked="" type="checkbox"/> 不补偿 <input type="checkbox"/> 补偿
1.9	踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织： <input type="checkbox"/> 组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出	/

条款号	条款名称	编列内容
	问题的截止时间	
1.10.3	招标文件澄清发出的形式	广东省公共资源交易平台（云浮市）（ https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index ） 云浮市公共资源交易服务平台（网址： https://jyxx.yunfu.gov.cn/portal/ ） 广咨电子招投标交易平台网站（ https://new.gzebid.cn ）发布
1.11	分包	/
1.13	偏离	/
2.1	构成招标文件的其他资料	在规定时间内发出的补充通知和澄清、修改文件等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	时间：递交投标文件截止之日 10 天前 形式：投标人疑问通过云浮市公共资源交易服务平台进入提问区域将问题提交给招标代理机构（招标人）。 答疑操作指南：登录云浮市公共资源交易服务平台→点击【异议投诉】，→ 点击【提出异议】，点击【新增在线异议】，选择需要提交异议的项目，选择异议类型，填写异议内容，上传相关附件，点击【提交异议】。
2.2.2	招标文件澄清发出的时间和形式	投标截止时间前 15 天，如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，招标人可相应延长投标截止时间。在广东省公共资源交易平台（云浮市）（ https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index ） 云浮市公共资源交易服务平台（网址： https://jyxx.yunfu.gov.cn/portal/ ） 广咨电子招投标交易平台网站（ https://new.gzebid.cn ）发布。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	投标人自行到广东省公共资源交易平台（云浮市）（ https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index ）云浮市公共资源交易服务平台（网址： https://jyxx.yunfu.gov.cn/portal/ ）广咨电子招投标交易平台网站（ https://new.gzebid.cn ）下载，网站发布当日视为投标人确认收到。

条款号	条款名称	编列内容
3.1.1	构成投标文件的其他资料	投标人认为的其他材料
3.2.2	投标价格	<p>本项目有偿使用权最低报价为¥8000万元。</p> <p>有偿使用价款支付：有偿使用价款支付：有偿使用者在有偿使用协议签署后 30 日内向实施机构提供的账号支付有偿使用价款，具体分期支付时间节点由双方另行协商。</p> <p>逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的有偿使用费用为基数，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，按照单利计息。</p> <p>低于招标公告提供的有偿使用权出让费价格的作无效报价处理。</p>
3.3.1	投标有效期	投标截止时间后 120 日历天
3.4.1	投标保证金	<p>是否要求投标人递交投标保证金：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>要求，投标保证金缴纳形式及金额：</p> <p>1. 投标担保金额：人民币¥50 万元（大写：伍拾万元整）。</p> <p>2. 缴纳时间：递交投标文件截止时间前（以到账时间/出函时间为准）。</p> <p>3. 缴纳方式（可采用如下任一方式）：</p> <p>（1）方式一：电子保函。根据《云浮市人民政府关于印发云浮市贯彻落实国务院扎实稳住经济的一揽子政策措施实施方案的通知》（云府【2022】21 号）87 条“在招投标领域全面推行电子保函（保险）替代现金缴纳投标、履约、工程质量等保证金”，降低企业招投标成本的相关要求，结合开标过程工作人员不具备对纸质保函真伪进行甄别的能力；为了进一步保证在出现招标文件规定不予退回投标保证金的行为时招标人行使不予退回保证金的权利，同时提高投标保证金缴纳的便捷性、保密性和提高投标保证金有效提交率，投标人应通过“云浮市公</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>共资源交易电子保函平台 ” 提交投标保证金。</p> <p>电子保函须为无条件且不可撤销保函，有效期不得少于投标文件的有效期。</p> <p>（2）方式二：银行转账。由云浮市公共资源交易中心代收代退本项目提交的投标保证金。具体缴纳要求如下：①投标人参与投标须于开标前在云浮市 公共资源交易服务平台(新平台)填写投标信息，下载招标文件，投标成功后， 于规定时间将足额投标担保采取银行转账方式转账至云浮市公共资源交易服 务平台(新平台) 报名成功后生成的保证金子账号。②投标保证金不采用直接存款或缴纳现金的方式，必须从投标人基本账户按要求转出，转账单（或 电汇单）注明“基础设施有偿使用项目投标保证金”字样（如转账单的备注内容有字数限制，可缩写）。③未按要求汇入（到账为准）子账号的视为未缴纳保证金。</p> <p>4. 开标会公布投标人的投标保证金提交情况：</p> <p>（1）由招标代理机构在云浮市公共资源交易服务平台查询采用方式一提交的投标保证金的投标人名单。</p> <p>采用方式一缴纳投标保证金的，须在投标截止时间前通过“云浮市公共资源交易电子保函平台 ” 购买并成功出函。</p> <p>投标人以方式一缴纳投标保证金的，如出现招标文件规定不予退回投标保证金的行为，招标人有权向出函机构提出与担保金额等额的索赔，投标人不得有异议。</p> <p>（2）由招标代理机构在云浮市公共资源交易服务平台查询采用方式二缴纳投标保证金的投标人名单。</p> <p>采用方式二缴纳投标保证金的，须已按时到账。</p> <p>方式二投标保证金退还：交易中心在中标通知书发出之日起 5 个工作日内 内将投标保证金退回非中选候选人；投标保证金银行同期存款利息由银行自行 结算。招标人应在发出中标通知书起 30 日内和中选有偿使用者签订合同，合同签订 应通过云浮市公共资源交易服务平台的“合同签订 ” 功能在线签订。招标人、 中选有偿使用者双方在发出中标通知书起 30 日 内未在交易服务平台在线签订合同且 无特殊情况的，交易中心将在 30 日期满 5 个工作日内原路退还 中选候选人及中选有偿使用者保证金；投标保证金的</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>银行同期存款利息由银行自行结算一并退回。</p> <p>注：根据云建通（2021）15 号文规定，投标人获得云浮市建筑市场主体信用评价（服务类）AAA 级的不需缴纳投标保证金。</p> <p><input type="checkbox"/>不要求</p>
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.3	投标文件的编制	<p>1. 投标文件内容按招标文件的格式要求签名盖章，否则视为无效标。</p> <p>2. 投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖投标人单位公章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。</p>
3.7.4	投标文件份数	加密电子文件 1 份。
3.7.5	装订要求	/
4.1.1 4.1.2	投标文件加密要求	由投标人制作好 PDF 格式的投标文件(含商务文件、技术文件)，在云浮市公共资源交易服务平台的“在线投标”功能模块中进行上传、签章并验证 CA 密码后，平台将对投标文件进行加密存储。
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件的递交：通过云浮市公共资源交易服务平台递交电子投标文件。
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间</p> <p>开标地点：云浮市公共资源交易服务平台（线上开标）</p>
5.2	开标程序	<p>开标顺序：</p> <p>1、开标由招标人（或其委托的招标代理机构）主持，邀请所有投标人参加。</p> <p>2、招标人（或招标代理机构）按招标文件时间规定，宣布投标截止，招标人代表、招标代理机构工作人员、公共资源交易中心工作人员、各投标人法定代表人或投标经办人参加线上开标会。</p> <p>3、电子开标按照招标文件确定的时间进行开标，在云浮市公共资源交易服务平台上公开进行，所有投标人均应准时参加线上开标。开标时，云浮市公共资</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>源交易服务平台自动提取所有投标文件，由招标人/招标代理机构和各投标人对在投标截止时间前成功提交的投标文件按时在线解密【需用单位的 CA 锁（或粤企签）进行在线解密，在线解密须在 30 分钟内完成，限时未完成解密的，作解密失败处理】。解密全部完成后，向所有投标人公布投标人名称、投标价格和招标文件规定的其他内容。</p> <p>不参加线上开标会议的，致使其投标文件（包括按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件）无法有效解密的，视为投标人撤销其投标文件和放弃投标文件解密失败补救权利。</p> <p>4、投标文件解密失败的补救方案：根据《电子招标投标办法》（2013 年 2 月 4 日国家发展改革委、工业和信息化部、监察部、住房城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、商务部令第 20 号发布）有关规定，各投标人参加电子开标现场会议时需要携带刻录非加密电子投标文件（须与在云浮市公共资源交易服务平台上传的投标文件一致）的备用光盘或 U 盘到现场并在规定时间提供给开标会议组织方，当投标人上传到云浮市公共资源交易服务平台的投标文件出现解密失败时，会议组织方接受投标人通过备用光盘或 U 盘重新上传与投标截止时间前提交加密投标文件一致的非加密投标文件（投标人须在 30 分钟内有效提交到云浮市公共资源交易服务平台），参与开标和评标；未在限时内有效提交非加密电子投标文件（须与在云浮市公共资源交易服务平台上传的投标文件一致）到云浮市公共资源交易服务平台的，视同放弃投标文件解密失败补救权利。各投标人对其提供的非加密投标文件的与投标截止时间前提交加密投标文件一致性、真实性、有效性、合法性负责，并无条件认可和接受非加密投标文件的全部内容。</p> <p>5、通过云浮市公共资源交易服务平台查询投标保证金的到账及电子保函的购买及出函情况。</p> <p>6、各投标人法定代表人或授权委托人用单位的 CA 锁（或粤企签）进行在线确认开标结果；不参加线上开标会议的，视同默认开标结果和放弃在开标会提出异议的权利。开标会议结束后，各投标人代表应保持通讯设备畅通，及时关注交易平台信息提示并作出处理。</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>招标人（或招标代理机构）对开标若出现异常情况作出说明并记录在案。</p> <p>7、由评标委员会根据招标文件和有关招投标的法规对各投标人的投标文件进行封闭评审。</p> <p>8、评标委员会按招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，确定中选候选人推荐顺序，并对评标结果予以公示。</p> <p>9、其他：</p> <p>①投标人或其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或应当知道之日起 10 日内线上向有关行政监督部门投诉。对于按法规规定需要先提出异议的投诉，在受理投诉时要求投诉人递交提出异议的证明文件，应当一并说明。投诉人缺乏事实根据或者法律依据进行投诉的，或者有证据表明投诉人捏造事实、伪造材料的，或者投诉人以非法手段取得证明材料进行投诉的，主管部门应当予以驳回，并对恶意投诉按照有关规定追究投诉人责任。</p> <p>②如果第一中选候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同、或因被投诉经查证属实取消中标资格的，招标人可以确定排名第二的中选候选人为中选有偿使用者，以此类推，或重新组织招标。</p>
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：评标委员会根据国家计委等七部委 12 号令规定，招标人在开标前按照有关规定依法组建评标委员会，在依法成立的评标专家库中随机抽取本工程相关专业的技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数为 5 人。</p> <p>其中招标人代表：1 人，专家：4 人；</p> <p>评标专家确定方式：在依法成立的评标专家库中随机抽取。</p>
6.2.2	远程异地评标注意事项	<p>1、远程异地评标要求按照广东省工程建设项目远程异地评标管理暂行办法的通知“粤发改规〔2022〕9 号”文件执行。</p> <p>2、在评标活动开始前，因主场或副场网络故障、电子设备或者评标系统故障，以及其他原因导致无法正常评标时，招标人可以延迟评标开始时间，待故障解除后开始评标；超过评标开始时间 2 小时仍无法解除故</p>

条款号	条款名称	编列内容
		<p>障的，由招标人确定是否进行评标。如延期评标，招标人应当配合主场、副场做好招投标资料的封存和保密工作，另外组建评标委员会进行评标。</p> <p>3、在评标过程中，因主场或副场网络故障、电子设备或者评标系统故障，以及其他原因导致无法进行评标时，在4小时以内解除故障的可继续评标；超过4小时无法解除故障的，由招标人确定是否进行评标。如延期评标，招标人及参与评标活动的各方主体及其有关工作人员应当配合主场、副场做好招投标资料的封存和保密工作，另行组建评标委员会重新评标。原评标委员会成员应当对评标情况保密，不得对外透露与评标有关的任何信息与情况。</p> <p>4、主场和副场应当做好远程异地评标活动全程见证服务并采用音视频设备在线记录，妥善保存评标活动过程中的文字和音视频资料。评标结束后，副场应当在5个工作日内将评标活动过程中产生的资料原件、电子文档、音视频以及其他有关资料，按双方约定的方式移交主场保存，保存期限按国家有关规定执行。</p>
7.1	是否授权评标委员会确定中选有偿使用者	<input type="checkbox"/> 是，并确定排名第一的为中选有偿使用者 <input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中选候选人数：3人，并确定排名顺序
7.2.1	中选候选人公示媒介及期限	<p>公示媒介：中国招标投标公共服务平台、广东省公共资源交易平台、云浮市公共资源交易服务平台、广咨电子招投标交易平台</p> <p>公示期限：3个日历天</p>
7.4.1	履约担保	按合同约定执行。
9	是否采用电子招标投标	<input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是，具体要求：按照《电子招标投标办法》（2013年2月4日国家发展改革委、工业和信息化部、监察部、住房城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、商务部令第20号发布）、广东省发展和改革委员会等8部门《关于印发广东省工程建设项目电子招标投标交易规则的通知》（粤发改规〔2023〕1号）等相关法律法规执行。
10	需要补充的其他内容	

条款号	条款名称	编列内容
10.1	中标服务费	中标服务费包括：有偿使用协议编制费、招标代理服务费等，费用以签订的《有偿使用协议编制和招标代理相关咨询服务合同》为准，在中标通知书发放前由中选有偿使用者一次性支付中标服务费。
10.2	异议	<p>1. 潜在投标人对招标文件有异议的，应于投标截止时间前 10 日提出。</p> <p>2. 投标人对开标有异议的，应当在开标系统线上提出，招标人应当当场在开标系统线上作出答复，并制作记录。</p> <p>3. 投标人或其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中选候选人公示期间向招标人提出质疑；超过公示期限的，招标人将不予受理。</p> <p>4. 异议人应当采取实名递交书面材料，书面材料应盖法人公章及法定代表人签名，递交人应持有有效的授权委托书；收到质疑材料时，招标人应出具签收凭证；招标人应当自收到质疑之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动；招标人处理异议过程中产生的检验、检测、鉴定等费用由提出异议方先行支付，所有费用由过错方承担。</p>
10.3	知识产权	构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中选有偿使用者投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。
10.4		在投标截止时间前递交投标文件的投标人少于 3 家或通过初步评审的投标人少于 3 家时，本项目招标失败，招标人应当重新组织招标。
10.5		<p>解释权：</p> <p>构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。</p>
10.6		中选有偿使用者在领取中标通知书时，需提供两套纸质投标文件（其中正本一份，副本一份），另需提供与投标文件正本相同的未经压缩

条款号	条款名称	编列内容
		及加密的电子文件一套电子版 U 盘一份。

注：投标人须知前附表是指本文投标人须知中的内容说明、补充和重要提示，作为本招标文件不可分割的一部分。投标人应结合本文投标人须知条款号进行充分理解。

1 总则

1.1 项目概况

1.1.1 参照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对云城区农产品流通基础设施提质增效项目进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 项目建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 项目的资金来源

1.2.1 资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 项目建设规模、有偿使用期限和质量标准

1.3.1 项目建设规模：见投标人须知前附表。

1.3.2 有偿使用期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量标准：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉，见投标人须知前附表。

1.4.2 是否接受联合体投标见投标人须知前附表。

1.4.3 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.4.4 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为招标项目前期工作提供咨询服务的；
- (3) 为本招标项目提供招标代理服务的；
- (4) 被责令停业的；
- (5) 被暂停或取消投标资格的；
- (6) 财产被接管或冻结的；

(7) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的。

1.5 费用承担

1.5.1 投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2 招标人对符合招标文件规定的未中选有偿使用者的设计成果进行补偿的，按投标人须知前附表规定给予补偿，并有权免费使用未中选有偿使用者设计成果。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

不组织，投标人自行到现场进行踏勘。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面形式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人须知前附表规定应当由分包人实施的非主体、非关键性工作，投标人应当按照招标人要求提供分包人的相应资料。

1.11.2 投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条

件。

1.12 项目运作方式

详见招标公告。

1.13 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 招标人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式进行提问，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间 15 天前发布澄清文件，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在投标截止时间前须密切留意项目发出的补充文件、澄清、答疑以及与本项目相关的信息，并及时下载澄清文件，否则由此引起的投标损失自负。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并在云浮市公共资源交易服务平台发布澄清文件及相关公告。澄清文件发布后须及时在云浮市公共资源交易服务平台下载澄清文件，否则由此引起的投标损失自负。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天且影响投标文件的编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 请各投标人在投标截止时间前须密切留意项目发出的补充文件、澄清、答疑以及与本项目相关的信息，并及时下载澄清文件，否则由此引起的投标损失自负。

2.4 招标文件的异议与答复

2.4.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐；对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。

2.4.2 对招标文件有异议的，招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复，若涉及招标文件澄清或修改的，按 2.2 款顺延投标文件截止时间。

3 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

详见第六章投标文件格式

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第六章“投标文件格式”的要求填写价格清单，投标人投标报价总额为各分项金额之和。

3.2.2 投标文件中投标函报价与投标文件中明细表内容不一致的，以投标函为准。投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被视为无效投标或确定为投标无效。

3.2.3 本项目有偿使用权最低报价为¥8000 万元。有偿使用者在有偿使用协

议签署后 30 日内向实施机构提供的账号支付有偿使用价款，具体分期支付时间节点由双方另行协商。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的有偿使用费用为基数，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，按照单利计息。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为 120 日历天。

3.3.2 在投标有效期内，投标人撤销或修改其投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人须知前附表规定递交投标保证金的，投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第六章“投标文件格式”规定的或者事先经过招标人认可的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人与中选有偿使用者签订合同后 5 日内，向未中标的投标人和中选有偿使用者退还投标保证金及同期银行存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- (2) 中选有偿使用者在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保。

3.5 资格审查资料

详见第一章招标公告投标人资格要求。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关建设内容、投标有效期、招标人要求等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应用不褪色的材料书写，并由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。投标人的法定代表人授权代理人签字的，投标文件应附由法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.7.4 加密电子文件 1 份。

3.7.5 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和单位数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人（单位负责人）签字或加盖电子印章的，应附法定代表人（单位负责人）身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人（单位负责人）签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.7.6 中选有偿使用者在领取中标通知书时，除投标人须知前附表另有规定外，需提供两套纸质投标文件（其中正本一份，副本一份），另需提供与投标文件正本相同的未经压缩及加密的电子文件一套电子版 U 盘一份。

3.7.7 投标文件的正本与副本应分别装订成册，具体装订要求见投标人须知前附表规定。

4 投标

4.1 投标文件的密封

4.1.1 本项目不需要现场递交纸质文件。

4.1.2 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文

件。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项或第 4.1.2 项要求密封的投标文件，招标人应予以拒收。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达（上传）的电子投标文件以及不按要求制作电子投标文件，招标人和电子招标投标交易平台将不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第 3.7.5 项的要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。

投标人撤回投标文件的，招标人自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

5 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在投标人须知前附表规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，本项目完全采用电子招投标，项目负责人及授权代表无需到现场。

主持人按下列程序进行开标：

通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、有偿使用权投标报价，并记录在案。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

(1) 通知各投标人凭 CA 数字证书登录系统，进入网上开标大厅等候开标

解密；

(2) 招标人（招标代理机构）登录开标系统进行网上开标并解密，打印开标记录表；各投标人需在网上开标大厅确认开标结果；如有异议，投标人需在开标后 30 分钟内通过网上开标大厅提出；

(3) 如开标后 30 分钟内未做确认，也未提出异议，则视同默认开标结果；

(4) 招标人代表、监督员、记录人、见证人等有关人员在开标记录上签字确认；

(5) 开标结束。

5.3 开标异议

各投标人需在网上开标大厅确认开标结果。如有异议，投标人需在开标后 30 分钟内通过网上开标大厅提出；如开标后 30 分钟内未做确认，也未提出异议，则视同默认开标结果。

6 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

(5) 与投标人有其他利害关系。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不

作为评标依据。

7 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中选有偿使用者外，招标人依据评标委员会推荐的中选候选人确定中选有偿使用者，评标委员会推荐中选候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 中选候选人公示

7.2.1 招标人在投标人须知前附表规定的媒介公示中选候选人，公示时间为3天。

7.3 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中选有偿使用者发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.4 履约担保

7.4.1 详见投标人须知前附表。

7.4.2 中选有偿使用者不能按本章第7.4.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中选有偿使用者还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.3 中选有偿使用者签署本项目有偿使用协议前，需向招标人递交本项目履约保证金。

7.4.4 履约保证金金额及递交形式：见投标人须知前附表。

7.5 签订合同

7.5.1 招标人和中选有偿使用者应当自中标通知书发出之日起10天内，根据招标文件和中选有偿使用者的投标文件订立书面合同。中选有偿使用者无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中选有偿使用者还应当对超过部分予以赔偿。

7.5.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中选有偿使用者退还投标保证金；给中选有偿使用者造成损失的，还应当赔偿损失。

8 纪律和监督

8.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

8.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

9.是否采用电子招标投标

本招标项目是否采用电子招标投标方式，见投标人须知前附表。

10 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件二：问题澄清通知

问题澄清通知

编号：

_____（投标人名称）：

_____（项目名称）招标的评标委员会，对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清：

- 1.
- 2.
-

请将上述问题的澄清于_____年_____月_____日_____时前递交至（详细地址）或传真至_____（传真号码）。采用传真方式的，应在_____年_____月_____日_____时前将原件递交至_____（详细地址）。

评标委员会授权的招标人或招标代理机构：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

附件三：问题的澄清

问题的澄清

编号：

_____（项目名称）招标评标委员会：

问题澄清通知（编号：_____）已收悉，现澄清如下：

1.

2.

.....

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

____年____月____日

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准	
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标文件 签字盖章	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.7.3 要求
		报价唯一	只有一个报价
		其他	经云浮市公共资源交易服务平台交易系统检测投标文件不存在同一投标网络 IP 地址一致的情况
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 要求
		信誉要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 要求
		其他要求	符合招标文件要求
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.2.2 要求
		有偿使用期限	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.2 要求
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.3.1 要求
		质量标准	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.3 要求
		投标保证金	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.4.1 要求
		实质性响应	符合招标文件要求
		其他要求	符合招标文件要求
条款号	条款内容	编列内容	

2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	技术标：40 分 资信标：30 分 经济标：30 分
	综合总得分计算公式	综合总得分 = 技术标得分 + 资信标得分 + 经济标得分
2.2.4 (1)	技术标评分标准 (40 分)	详见附件《技术标评分标准》。
2.2.4 (2)	资信标评分标准 (30 分)	详见附件《资信标评分标准》。
2.2.4 (3)	经济标评分标准 (30 分)	详见附件《经济标评分标准》。

技术标评分标准

序号	评审项目	分配分数	评议内容
1	项目建设实施方案	15分	<p>1、项目建设实施方案合理，建设时序安排合理并满足并优于招标要求，投资估算真实可信的为优，得[10, 15]分；</p> <p>2、项目建设实施方案较合理，建设时序安排合理基本满足招标要求，投资估算真实可信的为良，得[5, 10)分；</p> <p>3、项目建设实施方案基本合理，建设时序满足招标要求但安排欠合理，投资估算有一定可信度的为中，得[1, 5)分；</p> <p>4、项目建设实施方案不合理，建设时序不满足招标要求，投资估算依据不足的为差，得[0, 1)分；</p> <p>5、未提供不得分。</p>
2	项目运营管理方案	15分	<p>1、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案完善、极具实用性的为优，得[10, 15]分；</p> <p>2、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案较完善、较具实用性的为良，得[5, 10)分；</p> <p>3、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案可行，但内容欠完善的为中，得[1, 5)分；</p> <p>4、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案欠合理的为差，得[0, 1)分；</p> <p>5、未提供不得分。</p>
3	财务方案	5分	<p>根据投标人的项目资金筹措方案、融资方案、财务评价的合理性进行综合评价：</p> <p>优得[3, 5]分；</p> <p>良得[2, 3)分；</p> <p>中得[1, 2)分；</p> <p>差得[0, 1)分，无提供不得分。</p>
4	合理化建议	5分	<p>对建设方案、总体设计、优质服务、安全运营，风险规避等提出合理化建议的每条得1分，最多得5分。</p>
合计		40分	

资信标评分标准

序号	评审项目	分配分数	评议内容
1	过往案例	10分	<p>投标人自2021年1月1日至今具有投资金额8000万元以上的园区投资，或建设管理、或运营的管理经验的，每提供一项得2分。本项最高得10分。</p> <p>注：须提供立项文件（可研批复、备案证等）相关证明材料复印件并加盖单位公章。</p>
2	财务状况（平均资产负债率）	5分	<p>投标人近三年（2021年度~2023年度）平均资产负债率进行评分（5分）：</p> <p>（1）平均资产负债率≤10%，得5分；</p> <p>（2）10%<平均资产负债率≤20%，得3分；</p> <p>（3）20%<平均资产负债率≤30%，得1分。</p> <p>（4）平均资产负债率>30%不得分。</p> <p>（资产负债率=负债总额/资产总额×100%）</p> <p>注：①须提供2021、2022、2023年经会计师事务所或审计机构出具的审计财务报表复印件，并加盖投标人公章，否则不予认可。</p> <p>②投标人不按要求提供2021、2022、2023年经会计师事务所或审计机构出具的审计财务报表的，不参与评分。</p>
3	企业管理制度健全	5分	<p>根据投标人提供的企业管理制度进行评审：</p> <p>1、企业管理制度健全，管理措施优秀的得5分；</p> <p>2、企业管理制度较为齐全，管理措施较好的得3分；</p> <p>3、企业管理制度一般，管理措施一般的得1分；</p> <p>4、不提供者不得分。</p> <p>注：须提供上述相关证明文件扫描件并加盖公章。不按要求提供者不得分。</p>
4	企业综合服务和协调能力	5分	<p>1、企业服务及协调能力综合评审为优的得5分；</p> <p>2、企业服务及协调能力综合评审为一般的得3分；</p> <p>3、企业服务及协调能力综合评审为较差的得1分</p> <p>4、未提供不得分。</p> <p>注：须提供企业服务及协调综合能力保障能力的承诺函，承诺函格式自拟。</p>
			<p>根据投标人应急保障承诺响应的速度进行评审：</p>

5	应急保证承诺	5 分	<p>承诺的应急响应时间在应急事件发生后 1 小时内作出迅速响应到达事件现场作出处理的，评审为优的得 5 分；</p> <p>2、承诺在应急事件发生后 2 小时内作出响应到达事件现场作出处理的，为一般的得 3 分；</p> <p>3、承诺在应急事件发生后 3 小时内作出响应到达事件现场作出处理的，为较差的得 1 分</p> <p>4、其余情况或者未提供急保障承诺的不得分。</p> <p>注：须提供应急保障承诺函，承诺函格式自拟。</p>
合计		30 分	

经济标评分标准

投标报价	<p>报价得分 = (评审价/评审基准价) × 价格分值(30分)</p> <p>对于有效的投标单位，将评审委员会校核后的各投标单位的有偿使用权出让费报价定义为评审价(以含税金额作为评价标准)，取所有有效投标单位的评审价的最高报价作为评审基准价，评审价等于评审基准价的为30分(基准分)；投标单位的有偿使用权出让费报价不得低于招标公告提供的有偿使用权出让费价格，低于招标公告提供的有偿使用权出让费价格的作无效报价处理。</p> <p>价格得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数。</p>
------	---

1 评标总则

本次评标采用综合评分法。评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，根据本章第 2.2 款规定的评分标准进行评分，并按总得分由高到低顺序推荐中选候选人，但投标报价低于其成本的除外。综合得分相等时，按下列顺序依次确定：（1）投标报价（由高到低）；（2）资信标得分（由高到低）；（3）技术标得分（由高到低）；（4）如以上都相同的，名次由评标委员会综合评议后确定。

2. 评审标准

2.1初步评审标准

- 2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。
- 2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

- （1）资信标：见评标办法前附表。
- （2）技术标：见评标办法前附表。
- （3）经济标：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

- （1）技术标评分标准：见评标办法前附表；
- （2）资信标评分标准：见评标办法前附表；
- （3）经济标评分标准：见评标办法前附表。

3、评标程序

3.1 基本程序

评标活动将按以下五个步骤进行：

- （1）评标准备；

- (2) 初步评审
- (3) 详细评审；
- (4) 澄清、说明或补正；
- (5) 推荐中选候选人，提交评标报告。

3.2 评标准备

3.2.1 评标委员会成员签到

评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

3.2.2 评标委员会的分工

评标委员会首先推选一名评标委员会负责人。评标委员会负责人负责评标活动的组织领导工作。

3.2.3 熟悉文件资料

3.2.3.1 评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标目的、招标范围、主要合同条件、技术标准和要求、质量标准和工期要求，掌握评标标准和方法。未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.2.3.2 招标人或招标代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据，包括招标文件、未在开标会上当场拒绝的各投标文件、开标会记录、招标控制价（最高投标限价）、工程所在地工程造价管理部门颁布的工程造价信息、定额（如作为计价依据时）、有关的政策文件、国家标准以及评标委员会认为必要的其他信息和数据。但不得明示或者暗示其倾向或者排斥特定投标人。

3.3 初步评审

评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.3.1 形式评审

评标委员会根据评标办法前附表中规定的评审因素和评审标准，对投标人的投标文件进行形式评审。

3.3.2 资格评审

评标委员会根据评标办法前附表中的规定的评审因素和评审标准，对投标人的投标文件进行资格评审。

3.3.3 响应性评审

3.3.3.1 评标委员会根据评标办法前附表中规定的评审因素和评审标准，对投标人的投标文件进行响应性评审。

3.3.3.2 投标人投标价格不得超出（不含等于）按照第二章“投标人须知”前附表载明的招标控制价（最高投标限价），凡投标人的投标价格低于招标控制价（最高投标限价）的，该投标人的投标文件不能通过响应性评审。

3.3.4 判断否决投标

判断否决投标的全部条件，在本招标文件《投标文件否决性条款摘要》中集中列示。

3.3.5 算术错误修正

3.3.5.1 若投标总报价未按招标文件规定取整数（四舍五入）保留到“元”的，评标委员会将按数字取整数（四舍五入），保留到“元”的原则，对投标总报价作修正。投标人不接受修正价格的，评标委员会应否决其投标。

3.3.5.2 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，或者设置了增加或减少投标总价弹性条件的标价（即非固定唯一价）的，评标委员会应否决其投标。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）若单价与数量的乘积与合价不一致时，按就低不就高原则确定修改单价或是合价。当单价与数量的乘积小于合价，以单价为准，修改合价，除非评标委员会认为单价有明显的小数点错误，此时应以标出的合价为准，并修改单价；当单价与数量的乘积大于合价，以合价为准，修改单价；总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外；如果单价金额小数点有明显错误，应以总价为准修正单价。

（3）经算术校核的中选候选人报价与其投标报价不一致时，按就低不就高原则确定其最终报价。当合价、金额累加错误时，按就低不就高原则，如果累加修正值小于原累加值，则按累加修正值；如果累加修正值大于原累加值，则按原累加值；

（4）如果投标人的有关规费、暂列金额、暂估价、安全文明施工费等未按招标文件规定的金额填写的，由评标委员会按照招标文件规定的金额进行修正；

（5）工程量比招标文件少、单位比招标文件小或错误时，以招标文件的工

工程量或单位为准，合价不变，修改综合单价。工程量比招标文件多或单位比招标文件大时，以招标文件的工程量或单位为准、综合单价不变，修改合价。若项目漏项的，则该漏项费用视为已分配在其他项目中，不再修改；

(6) 清单中的综合单价与综合单价分析表中的综合单价不一致时，以价低者为准；其它招标文件规定需要修改的，均以就低不就高原则进行修改。

3.3.6 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的的内容要求投标人进行澄清、说明或者补正。投标人应当根据问题澄清通知要求，以书面形式予以澄清、说明或者补正。

3.4 详细评审

3.4.1 只有通过了初步评审、被判定为合格的投标方可进入详细评审。

3.4.2 按照评标办法前附表中规定的分值设定、各项评分因素、评分标准，对技术标评审和评分；

3.4.3 按照评标办法前附表中规定的分值设定、各项评分因素、评分标准，对资信标评审和评分；

3.4.4 按照评标办法前附表中规定的分值设定、各项评分因素、评分标准，对经济标（投标报价）评审和评分，并对明显低于其他投标报价的投标报价，或者在设有标底时明显低于标底的投标报价，判断是否低于其个别成本；

3.4.5 所有评委对技术标和资信标的独立评分的算术平均值，分别为各投标人技术标得分和资信标得分，各得分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.5.6 汇总技术标、资信标、经济标的综合得分。

3.5.7 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应该认定该投标人以低于成本报价竞标，否决其投标。

3.5.8 澄清、说明或补正

3.5.8.1 在详细评审过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的的内容

进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.5.8.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.5.8.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.6 推荐中选候选人

详细评审工作全部结束后，按照详细评审最终得分由高至低的次序对投标人进行排序，推荐中选候选人。

3.7 编制并提交评标报告

评标委员会在评审结束后向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字，并于评标结束时抄送有关行政监督部门（如有）。评标报告应当包括以下内容：

- （1）基本情况和数据表；
- （2）评标委员会成员名单；
- （3）开标记录；
- （4）符合要求的投标一览表；
- （5）否决投标情况说明；
- （6）评标标准、评标方法或者评标因素一览表；
- （7）经评审的价格一览表（包括评标委员会在评标过程中所形成的所有记载评标结果、结论的表格、说明、记录等文件）；
- （8）经评审的投标人排序；
- （9）推荐的中选候选人名单；
- （10）澄清、说明、补正事项纪要。

4、特殊情况的处置程序

4.1 关于评标活动暂停

4.1.1 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。只有发生不可抗力导致评标工作无法继续时，评

标活动方可暂停。

4.1.2 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待不可抗力的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

4.2 关于评标中途更换评委

4.2.1 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

（1）因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动。

（2）根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

4.2.2 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行标。

4.3 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评审结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。

第四章

《云城区农产品流通基础设施提质增效项目有偿使用协议》

（另册）

第五章 委托人要求

说明

1、投标人须对本项目招标内容进行整体响应，任何只对招标内容其中一部分内容进行的响应都被视为无效投标。

2、用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，有任何一条负偏离则导致无效投标。

3、用户需求书中打“▲”号条款为重要技术参数，但不作为无效投标条款。

4、投标人须承诺：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本招标项目投标。

一、项目一览表

招标内容	数量	有偿使用期限	建设期	正式运营期	有偿使用权最低报价
有偿使用权	1 项	20 年	2 年	18 年	¥8000 万元

二、项目概况

(一)、项目基本情况

1、项目名称：云城区农产品流通基础设施提质增效项目

2、项目实施地址：项目建设地点位于云浮市云城区云城街道、河口街道、南盛镇以及腰古镇。

项目实施背景：农村流通体系连接城乡生产和消费，加快农村流通高质量发展，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局、建设全国统一大市场的必然要求，是畅通国民经济循环、促进商品和资源要素有序流动的迫切需要，是建设高效顺畅现代流通体系、推动城乡融合发展、扩大国内消费需求的有力举措，是促进农业发展、农村繁荣、农民增收和满足人民群众对美好生活向往的重要支撑，对巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化具有重大意义。近年来，围绕提升农产品流通效率、保障农产品市场供应，我国出台了《关于推动农村流通高质量发展的指导意见》、《关于进一步加强农产品供应链体系建设的通知》、《关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》等一系列政策，旨在加快建设高效顺畅的农村现代流通体系，推进农村流通设施和业态全面融入现代流通体系，促进农村流通高质量发展。

农产品流通基础设施提质增效是提升乡村产业发展水平的重要内容。2023 年，中央财办等部门印发《关于推动农村流通高质量发展的指导意见》（中财办发〔2023〕7 号），提出到 2025 年，农村现代流通体系建设要取得阶段性成效，基本建成设施完善、集约共享、安全高效、双向顺畅的农村现代商贸网络、物流网络、产地冷链网络，流通企业数字化转型稳步推进，新业态新模式加快发展，农村消费环境明显改善。到 2035 年，建成双向协同、高效顺畅的农村现代流通体系，商贸、物流、交通、农业、供销深度融合，农村流通设施和业态深度融入现代流通体系，城乡市场紧密衔接、商品和资源要素流动更加顺畅，工业品“下行”和农产品“上行”形成良性循环。

云城区是云浮市委、市政府所在地，是云浮市中心城区之一，地处广东省中西部、

云浮市东北部，下辖 8 个镇(街)98 个村委会和 25 个社区居委会，土地面积 778.11 平方公里，全区户籍人口 35.25 万人，2023 年常住人口 41.32 万人。2023 年地区生产总值实现 271.12 亿元，同比增长 4.7%，2024 年上半年全区地区生产总值 132.66 亿元，增长 5.3%，19 个主要指标中有 12 个实现正增长，是全市唯一获评全省工业稳增长优秀的县（市、区）。

随着云浮市云城区经济的发展，人民生活水平的提升，云城区存在的现有农产品流通基础设施陈旧和农贸市场管理落后等问题日益突出。为了弥补农产品流通产业发展过程中基础设施不足问题，云浮市云城区贯彻落实云浮市委立足“一区”、融入“一核”、协同“一带”，打造参与大湾区建设“六地”目标，促进实现“两新一前列”战略部署的重要举措，努力发挥云城区的区位优势和产业优势，主动对接融入大湾区、加快推进乡村振兴的重要平台，拓宽农产品流通渠道，提高农产品流通效率，促进农业产业化发展。结合云城区实际，由区政府授权云城区市场监督管理局作为本有偿使用项目的实施单位，运用市政公共资源有偿使用模式对国有农贸市场资源实行有偿使用，同时对国有农贸市场开展提档升级改造。

（二）有偿使用范围及期限

1、有偿使用范围：云城区人民政府授权项目实施机构，通过公开招标方式确定本项目有偿使用者并签订有偿使用协议，约定由有偿使用者负责云城区农贸市场升级改造及配套基础设施的投融资、智能化建设与改造、运营维护、移交，享有获取收益的权利。

本项目有偿使用范围为纳入本次项目范围内的云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场和云浮市农产品综合批发市场，总建筑面积合计为 23783 m²（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 m²；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施建设。有偿使用权涉及资产由项目实施机构提供给有偿使用者使用，待资产交付后，经有偿使用者确认后，双方签署交接清单确认交接资产。

2、有偿使用期限：本项目有偿使用期限共计为 20 年，其中建设期为 2 年，正式运营期为 18 年。

（三）本次投标报价

有偿使用权最低报价为：8000 万元，投标报价低于该最低报价的无效。

有偿使用价款支付：有偿使用者在有偿使用协议签署后 30 日内向实施机构提供的账号支付有偿使用价款，具体分期支付时间节点由双方另行协商。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的使用费用为基数，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，按照单利计息。

（四）建设内容与规模

本项目拟对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。

项目农贸市场汇总表

表 1-2-1

序号	市场名称	场所地址	铺位数	建筑面积	改造面积
1	星岩市场	星岩二路	21 个档位+2 个商铺	400 m ²	400 m ²
2	云城区河口新市场	河口街人民南路东侧	档位、商铺合计 50 个	2400 m ²	2400 m ²
3	金河市场	河口街初城工业区西三路西侧	12 档位	500 m ²	500 m ²
4	新农贸市场	南盛镇明珠开发区	30 个档位	483 m ²	483 m ²
5	云浮市农产品综合批发市场	云城区腰古镇 G324 国道北侧	零售摊位 100 个，批发摊位 100 个、其他商铺 200 个	20000 m ²	20000 m ² ，同时需完善 123 个停车位及 20 个快充充电桩配套设施建设
合计			515	23783 m ²	23783 m ²

三、建设期和运营期标准

1、建设期

建设标准：

①严格遵守国家法律规和项目建设所在地的建设工程基本建设程序及流程要求，依法依规建设。

②项目需满足电力部门及其他监管部门对于系统接入的相关要求。

③加强整体设计协调，统筹好不同子项、不同专业的协调关系，在确保功能、质量的前提前，在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，并对设计进行优化，提高项目综合开发价值。

④适当深化初步设计深度，在多方案论证比选的基础上，提高设计质量、降低工程造价。

⑤加强建设管理，确保工程质量、进度、安全。

⑥鼓励技术和节能环保方面的创新，鼓励使用新技术或新型节能环保材。

⑦实施机构和有偿使用者双方可根据项目实际情况，通过有偿使用协议和补充合同等方式进一步明确产出标准。

2、运营期

运营标准：

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，实现农贸市场及配套基础设施的高效运营。

③依据国家、地方和各行业适用于本项目不同子项的维护、维修规范和标准以及项目实施机构要求，规范维护、维修和保养作业，建立完善的日常运营维护制度，对项目的涉及建筑安全和正常运营的各类机电设备系统实行 24 小时监控制度和日常巡检记录制度，及时掌握供配电系统运行动态，排除设备隐患，保障供配电系统的正常运行；及时根据工程质量状况和设备运行情况进行检修和更新改造，确保工程实体和机电设备始终处于完好状态。

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，有偿使用者必须无条件执行。

⑤全面响应和满足项目实施机构制定的运维绩效考核标准。

⑥持续提高自身经营管理能力，合理控制经营成本，使项目经营收益水平始终处于同类项目经营收益水平。

以上运营内容需符合有偿使用协议及其补充合同约定，和相关运营标准。

四、项目回报机制

政府方向有偿使用者授予使用公共资源开发运营农贸市场设施的权利，有偿使用者向政府指定单位支付有偿使用价款。有偿使用者通过对农贸市场进行升级改造、以及对项目范围内公共停车场及充电桩开展建设和运营，从事经营活动并向使用人收取费用。根据《云城区农产品流通基础设施提质增效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。

项目用户需求未尽事宜最终以《云城区农产品流通基础设施提质增效项目有偿使用协议》约定为准。

第六章 投标文件格式

封面

(正本/副本)

云城区农产品流通基础设施提质增效项目 投标文件

项目编号：

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

评标目录索引

序号	评标办法条款号	评标办法要求	投标文件响应情况	投标文件对应内容的页码
1				
2				
3				
4				
5				

注：该评标索引表格放在投标文件目录后，正文的第一页。

格式一、投标函及投标函附录

一、投标函

招标编号： _____

致： （招标人）

我方已仔细研究了_____（项目名称）招标文件的全部内容，愿意支付人民币（大写）_____万元的报价参与竞争获取该项目有偿使用权。我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件，现提交投标文件加密电子文件 1 份。投标文件包括投标人资格证明文件以及招标文件要求的其它内容。

我方承诺：

1. 我方同意并已经按照招标文件中有关条款的要求提交投标保证金。
2. 如果我方中标，我方将按照招标文件中有关条款的要求履行合同义务。
3. 我方同意本投标文件自招标文件规定的开标日期起在 120 日历天保持有效，对我方具有约束力。如果我方中标，贵方的中标通知书、我方的投标文件以及双方在评审、定标期间签署的所有备忘录均为合同的一部分。
4. 如果我方中标，我们同意按招标文件的规定提交《云城区农产品流通基础设施提质增效项目有偿使用协议》履约保证金。
5. 我方保证不会在投标过程中参与不正当竞争行为。如果我方涉嫌参与任何不正当竞争行为，招标方有权报告行政监督部门查处。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

二、投标函附录

《报价表》

报价内容	投标报价（万元）	备注
有偿使用权使用费报价	小写： 大写：（万元）	
有偿使用期限		

注：

1. 投标单位必须按报价表的格式填写，不得增加或删除表格内容，否则将有可能影响中标结果，不推荐为中选候选人。

2. 所有价格均系用人民币表示，单位为万元；投标单位投标时必须提供印盖单位公章的《报价表》，并对上传的文件资料承担责任，如未提供报价表或报价未加盖单位公章，视为此次报价无效。

3. 投标单位的有偿使用权投标报价不得低于本项目规定的有偿使用权价格，否则作无效报价处理。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附：

(1) 提供有效的营业执照副本或事业单位法人证书复印件及提供相应文件证明。

格式三、法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投标人名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

法定代表人身份证复印件正、反面

投标人：_____（盖单位章）

年 月 日

格式四、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：至投标有效期的期满之日止。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日

委托代理人身份证复印件正、反面

格式五、投标保证金

致：（招标人）_____

（投标人名称）参加贵方组织的（项目名称）、项目编号为（_____）的招标活动。按招标文件的规定，已通过（银行转帐、银行汇款）形式交纳人民币（大写）_____元的投标保证金。

投标人名称：_____

开户银行：_____

银行帐号：_____

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

附：

粘贴转帐或汇款的银行凭证复印件。

注：本保证金交纳凭证须附在正、副本的投标文件中，并另封装一份于开标信封中。

格式六 投标人基本情况

(一) 投标人概况

1. 投标人情况介绍表

单位名称						
地址						
主管部门		法定代表人		职务		
经济类型		授权代表		职务		
邮编		电话		传真		
单位简介及 机构设置						
单位优势及 特长						
单位概况	注册资本	万元	占地面积	M ²		
	职工总数	人	建筑面积	M ²		
	资产情况	净资产	万元	固定资产原值	万元	
		负债	万元	固定资产净值	万元	
财务状况	年度	主营收入 (万元)	收入总额 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率

注：1) 文字描述：单位性质、发展历程、经营规模及理念、主营产品、技术力量等。

2) 图片描述：经营场所、主要或关键产品介绍、生产场所及工艺流程等。

3) 如报价人此表数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

4) 随本表格附交最新营业执照副本的复印件，均须加盖公章。

（二）投标人资格条件证明文件

投标人必须按照本招标文件《第一部分招标公告》的“投标人资格要求”要求提供相关证明文件复印件（加盖公章）。

(三) 投标人获得资质、荣誉证书证明文件及相关企业信誉证书（须后附相关资格和认证证明文件的复印件，并加盖公章）（如适用）

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

（四）拟投入的人员
项目人员配备情况表

职责分工	姓名	现职务	曾主持/ 参与的同 类项目经 历	相关资质 证书	专业工龄	备注
总负责人						
其他主要人 员						
	...					

此表可延长，提供上表所列人员的相关证明资料复印件加盖公章。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

(五) 类似业绩 (如适用)

投标人类似项目业绩表

序号	项目名称	项目地址	合同内容	合同总价	签约日期	合同期限	完成情况	用户联系人及电话

注：投标人需附相关项目的合同要点（能反映合同标的、标的性能和当事人情况）的复印件，并加盖公章。同类项目业主方的评价意见，提供相关证明资料复印件加盖公章。

(此表可延长)

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

(六) 财务状况
财务状况表

项目	2021年	2022年	2023年
实收资本			
责任准备金			
未分配利润			
年度税前利润			
总资产			
实际资本			
负债总额			
盈利能力			

注：1. 须 2021、2022、2023 年度经审计的财务报告复印件。

2. 单位：万元。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

格式七、实质性响应要求（如适用）

实质性响应一览表

序号	实质性响应条款	投标人响应情况	差异
1			
2			
3			
4			
5			

说明：

- 1.实质性响应条款一览表后续内容请根据用户需求书中★号条款详细列举
- 2.本表所列条款必须一一予以响应，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
- 3.请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致响应无效。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

格式八、中标服务费承诺书

致：广东省机电设备招标有限公司

如果我方在贵单位组织的（项目名称）（项目编号： ）中被确定为中选有偿使用者，我方保证在收到《中标通知书》后，按照有关规定向贵单位（收款人开户名称：广东省机电设备招标有限公司，银行帐号：3602000109000326441，开户行：中国工商银行广州市第一支行）缴纳中标服务费。

特此承诺！

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日

格式九、技术方案

（包括但不限于：（技术评分表）等）

- 1.
- 2.

格式十、投标人认为有必要提供的其他资料

目 录

第 1 条 定义与解释	1
第 2 条 声明与保证	3
第 3 条 协议主体	4
第 4 条 有偿使用权	4
第 5 条 项目概况	5
第 6 条 有偿使用方式、区域、范围和期限	6
第 7 条 项目产出要求	8
第 8 条 前期工作及费用承担	8
第 9 条 项目建设	8
第 10 条 土地使用及资产权属	17
第 11 条 运营维护	18
第 12 条 绩效评价与中期评估	22
第 13 条 项目投融资与财务管理	25
第 14 条 回报机制	28
第 15 条 履约担保	28
第 16 条 风险识别与分配	31
第 17 条 政府承诺和保障	32
第 18 条 应急预案与政府介入	33
第 19 条 项目移交	36
第 20 条 协议终止及补偿	40

第 21 条 协议各方的权利义务	42
第 22 条 违约责任	45
第 23 条 协议变更和转让	48
第 24 条 争议解决	49
第 25 条 法律或政策的变动	50
第 26 条 不可抗力	50
第 27 条 通知方式、联系人确认、送达、变更的通知	51
第 28 条 其他	52

云城区农产品流通基础设施提质增效项目 有偿使用协议

甲方： 云浮市云城区市场监督管理局（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、云城区农产品流通基础设施提质增效项目（以下简称“本项目”）的有偿使用实施方案《云城区农产品流通基础设施提质增效项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”）已于____年____月____日由云浮市云城区人民政府审议同意。

2、根据本项目实施方案，云城区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_____为本项目的中选投资人，并已于____年____月____日发出【中标通知书；成交通知书】。

(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、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（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，应取对双方均有利的解释；可做有效解释也可作无效解释时，应取有效解释；条款含义不明时，应作不利于条款提出者的解释。

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。

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 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：云浮市云城区市场监督管理局，系经云城区人民政府授权的本项目实施机构（以下简称“甲方”或“实施机构”）

权责：负责本项目可行性评估报告、有偿使用实施方案、有偿使用协议等编制及有偿使用者招标、签订有偿使用协议等工作。

3.2 乙方主体信息

乙方名称： 公司。

注册地：





经营范围：（如需申请行政许可的项目由乙方在建设期自行完成）。

治理结构：设执行董事、法定代表人、经营管理机构、监事，公司日常经营由乙方按法律及有关规定自行运行（涉及群体事件等影响公共利益、公共安全等重大事项出外，届时甲方有介入权及否决权）。

有偿使用权转让限制：运营期间有偿使用权不得转让（政府方批准除外）。

第4条 有偿使用权

4.1 本协议授权标的为项目有偿使用权：

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，即由乙方负责云城区农贸市场升级改造及配套基础设施的【投融资；智能化建设与改造；运营维护；移交】，并享有获取收益的权利。

4.2 有偿使用权价格

有偿使用权价格人民币：_____万元（大写：_____）

4.3 有偿使用权价格支付

乙方在有偿使用协议签署后 30 日内向甲方提供的账号支付有偿使用价款，具体分期支付时间节点由双方另行协商。

逾期未付款的，应从到期应付之日起至实际付款之日止，以未支付的有偿使用费用为基数，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，按照单利计息。

4.4 经营权的排他性及其处分限制

4.4.1 甲方承诺，除本协议另有约定外，在本项目合作期限及合作范围内，甲方授予乙方承诺不得擅自收回经营权、不减少经营权的内容、不再将经营权授予任何第三方。

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

4.5 有偿使用权价格调整

4.5.1 原有租赁合同对应的租约期满后，由乙方聘请第三方评估机构对届时的租金价格进行评估，以此确定市场租金基准价，报市场物业管理中心进行备案，并按照市场物业管理中心或云城区相关政府部门公布的竞价办法进行招租，并在租约中明确价格调整机制、租期及租赁双方的权利、义务等。

停车场收费价格机制按政府制定价格行为规范进行调整，运营期内乙方的充电桩服务收费应执行市场价，在运营期内因乙方维护成本增加等原因导致服务费变动的，乙方需将定价、调价方案报给甲方备案。

第 5 条 项目概况

5.1 项目名称：

云城区农产品流通基础设施提质增效项目

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云城区农贸市场升级改造及配套基础设施的【☀投融资；☀建设；☀运营维护；☀移交】工作。具体项目设施包括：

项目拟对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。

5.3 项目建设规模：

对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。

第 6 条 有偿使用方式、区域、范围和期限

6.1 运作模式

本项目采用有偿使用模式，采用有偿使用运作方式。

6.2 经营区域与范围：

6.2.1 项目经营区域位于：项目建设地点位于云浮市云城区云城街道、河口街道、南盛镇以及腰古镇。

6.2.2 项目有偿使用范围为：云城区农产品流通基础设施提质增效项目。

6.3 有偿使用期限

6.3.1 本项目合作期限共 20 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止，包括项目建设期和运营期。（从本项目有偿使用协议生效之日起至有偿使用期结束之日止；因乙方原因导致建设期延期的，不影响本协议有偿使用期的总期限。因甲方原因导致建设期延期的，有偿使用总期限相应顺延）；

建设期共 2 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止（即从本项目有偿使用协议生效之日起计两年，乙方应在该期间完成本项目全部农贸市场升级改造、停车场及充电桩的建设工作、并竣工验收合格）；

正式运营期共 18 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止（自本项目有偿使用协议生效之日起计 2 年期满的次日至有偿使用期结束之日止）。

6.3.2 合作期满的处理

本项目合作期限届满时，乙方应向甲方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，如乙方在上述合作期限内履约记录良好，则在同等条件下可享有优先权。

乙方应保证在合作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。在合作期满后不论是否继续经营本项目，其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 验收要求：建设内容需符合有偿使用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。

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：

可行性评估报告、有偿使用实施方案、有偿使用权资产评估、有偿使用协议、有偿使用者招标等。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在协议签订后需与乙方全面对接。

8.2 前期工作费用的承担

本项目前期工作费用，指政府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

本项目的的设计文件应当符合以下要求和标准：

- (1) 可行性研究报告和项目产出说明；
- (2) 项目所在地区和行业的强制性技术标准；
- (3) 相关适用法律的规定；
- (4) 双方约定的其他要求、技术标准、规范：系统的建设依据国家相关法律规章、国家和行业相关标准、相关研究成果等资料进行规划设计。

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的招标方式选择工程承包商。

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《招标投标法实施条例》第九条规定，中选有偿使用者依法能够自行【☞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_____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

由乙方负责建设的项目设施，具体如下：

拟对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。

项目建设内容见《云城区农产品流通基础设施提质增效项目可行性评估报告》，最终以初步设计文件为准。

(2) 乙方应根据下列规定实施工程建设：

- a. 适用法律；
- b. 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) 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、详细的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。

(2) 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：

(3) 当本协议第 9.3.4 款第 (2) 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____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____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____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____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；
- (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 24.1 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____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；
- (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做出了修改，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：双方另行协商】；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；

(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，甲方要求变更的通知应视为已被放弃。

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迟延，乙方有权要求给予相应的宽限期，在合理宽限期内甲方不得行使其在本协议第 18 条中约定的政府方介入权。

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，并经甲方其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____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。

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____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____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。

9.7 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情形，在本项目通过竣工验收后_____日内，由【☑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_____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。

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_____日内开始项目的建设；
- (3) 由于乙方原因未能在任何不可抗力事件结束后_____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_____日以上的。

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

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。

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。

如出现本项目合作范围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。

9.11 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。

9.12 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：

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，经乙方二次书面催告后甲方未合理期限内仍未予以改正的，乙方有权要求甲方承担以下违约责任：违约金=乙方本项目实际有偿使用金额*实际有偿使用金额日利率*逾期天数+应付施工单位日窝工补偿金*逾期天数。如甲方逾期超过_____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) 因可归责于乙方的原因导致不能在开工日开工或在建设期满前完工的；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 双方约定的其他情形：

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，违约金按以下方式计算：甲方有权每次提取建设履约保函中的万元作为违约金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___日仍未改正的，甲方有权提前终止本协议。

第 10 条 土地使用及资产权属

10.1 土地使用

10.1.1 场地范围

项目建设地点位于云浮市云城区云城街道、河口街道、南盛镇以及腰古镇。，建设范围拟对云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场进行升级改造，通过对农产品流通设施及配套基础设施（包括基础设施以及管理设施等）进行提质增效，达到整治市场综合环境的目的。项目总建筑面积合计为 23783 平方米（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 平方米；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施的建设。

10.1.2 土地使用的权利

本项目内农贸市场所占土地为政府提供，土地使用权归政府所有（河口新市场、金河市场由于历史建造原因，土地权属由政府方所有，地上构筑物前期由私人投资方出资建设，双方约定经营收益共享（各占 50%）。本项目河口新市场、金河市场按建筑面积及铺位数量的 50%纳入有偿使用范围），如涉及在非本项目有偿使用范围内升级改造资金（地上构筑物不可分割部分面积）由另一权属方承担，不纳入本项目工程及测算范围）。乙方无固定产权属。乙方应根据适用法律规定和本协议约定在本项目合作期限内合理使用。

10.1.3 土地使用的限制

未经甲方书面同意，乙方不得将项目用于本项目之外的任何其他用途，且不得对该使用权以出租、出让、转让、抵押、质押或其他方式设定权利负担。

10.2 资产权属

10.2.1. 在合作期内，项目形成资产所有权归乙方所有。包括但不限于：

(1) 固定资产：投资建设形成的农贸市场及相关配套设施以及建筑安装工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和预备费投资形成的非货币性资产，全部为固定资产。

(2) 无形资产：本项目合作期内无形资产主要包括取得本项目特许经营权形成的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术、商誉等。

10.2.2. 合作期满后，项目形成资产所有权归甲方或政府指定的其他机构所有。

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) 乙方组建专业的农贸市场及配套设施运营团队；
- (2) 编制完成运营维护方案；
- (3) 其他约定：项目分批次进行验收，该批次农贸市场及配套设施完成验收和调试后即可投入运营。

11.1.2 开始运营程序

(1) 在满足第 11.1.1 款约定的前提下，全部项目调试并网运行后，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，书面申请整体运营日。甲方自收到前款所述书面申请之日起_____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_____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。

11.1.3 项目运营内容

由乙方负责本项目合作范围内的云城区星岩市场、云城区河口新市场、金河市场、新农贸市场和云浮市农产品综合批发市场，总建筑面积合计为 23783 m²（含批发摊位以及商铺合计 515 个），需改造建筑面积合计 23783 m²；同时完善云浮市农产品综合批发市场 123 个停车位以及 20 个新能源汽车充电基础设施建设。有偿使用权涉及资产由项目甲方提供给乙方使用，待资产交付后，经乙方确认后，双方签署交接清单确认交接资产。“受让方利用公共资源从事经营活动并向使用人收取费用”。本项目对应的农贸市场物业、停车场及充电桩具备向使用者收费的基础。

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 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) 乙方应确保在整个合作期内，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

(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 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_____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。

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) 因甲方原因导致项目未能按期开始运营的；
- (2) 其他情形。

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合作期限。如甲方逾期改正超过_____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) 因乙方原因导致项目未能按期开始运营的；
- (2) 乙方未按照本协议约定以及谨慎工程和运营惯例对项目运营进行管理、监督和检测，导致运营质量未达到协议约定标准的；
- (3) 其他情形。

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万元，但乙方逾期____日仍未完成整改的，甲方有权提前终止本协议。

11.5 其他约定

其他约定：_____

第 12 条 绩效评价与中期评估

12.1 绩效评价主体

本项目由甲方牵头对乙方进行绩效评价，乙方应予以协助配合。

12.2 绩效评价标准和方法

本项目绩效评价标准及评价方法，按照本协议附件 3 建设期绩效考核和附件 4 运营期绩效考核执行。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。

12.3 绩效评价程序

12.3.1 绩效评价包括定期评价和不定期评价，其中定期评价的频次为：_____每一年为一个绩效考核周期，每 12 个月考核一次_____。

12.3.2 绩效评价主体开展绩效评价的程序主要包括：

- (1) 确定评价对象并下达评价通知；
- (2) 确定评价工作人员并制定评价工作方案；
- (3) 收集评价相关资料并进行审查核实；
- (4) 进行现场走访和实地访谈；
- (5) 综合分析并编制评价报告；
- (6) 下达评价结论并归档；
- (7) 其他约定：_____

12.3.3 甲方应在绩效评价完成后按照相关规定进行信息公开。

12.3.4 对于绩效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

因第三方原因影响绩效评价结果的，乙方有权向甲方和绩效评价主体就有关事宜提出书面报告，甲方和绩效评价主体应在收到书面报告后日内做出处理。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，则甲方和绩效评价主体应及时对绩效评价结果予以调整。

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. 项目设施运行、维修保养情况；
- 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，以及对工程专项规划的响应情况；
- 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. 是否发生由于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、和工程技术、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、价格及项目绩效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 15 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、绩效评价等调整工作；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) 项目合作期限内每_____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) 当乙方在某一年度发生不可抗力事件、项目设施新建等重大投资、临时接管等重大事件时，甲方有权决定在该等重大事件发生之前或之后对乙方实施综合的或专项的年度评估。

(3) 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。

(4) 有关中期评估的其他约定：

第 13 条 项目投融资与财务管理

13.1 项目投融资结构

13.1.1 项目的总投资为_____万元，其中：_____。

13.1.2 本项目的项目资本金为_____万元；

13.1.3 本项目总投资和项目资本金之间的差额_____万元由乙方通过_____等方式予以解决，以满足项目资金需求。

13.2 融资责任

13.2.1 乙方应按照本协议约定及双方确定的融资计划和方案要求自本协议生效日起_____日内完成融资交割，并负责项目资金的及时筹措；甲方应为乙方开展项目融资工作提供必要的协助，包括依法提供与项目融资有关的批复、证明、说明及相关文件等。

13.2.2 乙方未按照本协议的约定及双方确定的融资计划和方案要求在约定期限内完成融资交割或实现项目资金及时足额筹集到位的，应当按照本协议的相关约定承担相应责任。

13.3 融资担保

13.3.1 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、质押等方式进行融资，相关融资文件应及时提交甲方备案。

13.3.2 如经甲方书面同意乙方在合作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或等担保措施。

13.3.3 如乙方不能顺利完成项目融资的，则由乙方自行通过股东贷款，补充提供担保等方式解决，以确保乙方的融资足额及时到位。政府方不为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺。乙方可以且仅可以为本项目融资之目的，将其在有偿使用协议项下的各项权益（如项目的预期收益权、保险收益权等）之上设置质押或以其它方式设置担保权益。

13.4 融资及担保的限制

13.4.1 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。

13.4.2 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、出租或以任何其他方式交由第三人使用或设定权利负担。

13.4.3 项目融资文件

乙方应在本协议生效日后_____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_____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： _____

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

本项目对应的农贸市场物业、停车场及充电桩具备向使用者收费的基础。根据《云城区农产品流通基础设施提质增效项目可行性评估报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的投资成本和合理回报，所以本项目属于“使用者付费”项目。

14.1.2 价格调整机制

原有租赁合同对应的租约期满后，由乙方聘请第三方评估机构对届时的租金价格进行评估，以此确定市场租金基准价，报市场物业管理中心进行备案，并按照市场物业管理中心或云城区相关政府部门公布的竞价办法进行招租，并在租约中明确价格调整机制、租期及租赁双方的权利、义务等。

停车场收费价格机制按政府制定价格行为规范进行调整，运营期内乙方的充电桩服务收费应执行市场价，在运营期内因乙方维护成本增加等原因导致服务费变动的，乙方需将定价、调价方案报给甲方备案。

14.1.3 补充约定：财政专项拨款及奖补资金（如有），属甲方和乙方共同享有。

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【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50万元，担保期自有偿使用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50万元，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【 】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50万元，担保期自项目移交日至项目移交日后【 】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 建设期履约保函的触发

乙方在建设期未能履行有偿使用合同约定的情形时，如出现重大安全责任事故、严重工程质量缺陷导致无法进行竣工验收、由于乙方原因导致工程无法按期竣工影响工程使用的情形等，甲方可选择提取部分或全部履约保函额度。

15.6 运营维护期保函的触发

乙方在运营期未能履行项目合同约定的情形时，如运营绩效考核严重

不良，影响工程质量，造成一定社会影响等，甲方可选择提取部分或全部履约保函额度。

15.7 移交维护保函的触发

乙方在移交过渡期（有偿使用期满终止日之前第 12 个月至有偿使用期满终止日之后第 12 个月）未能履行有偿使用合同约定的情形时，如重大工程质量缺陷无法修复或拒绝修复的，存在重大隐蔽性缺陷的情形等，甲方可选择提取部分或全部履约保函额度。

15.8 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。

15.9 恢复履约担保能力

如果甲方在项目合作期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____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____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。

15.10 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止的利息，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：

政策法律风险、金融风险、前期工作、配套设施风险和农贸市场及配套设施移交、设计风险、工程风险、融资风险、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：

(1) 由乙方承担的风险：项目设计、投融资、建造和运营维护、金融风险等商业风险；

(2) 甲方承担的风险：法律、政策和农贸市场及配套设施移交等风险；

(3) 由双方合理共担的风险：公众反对及不可抗力等风险。

具体识别与分配（附风险责任划分表）：

对本项目而言，较重要的风险因素包括：

1、政策法律风险：主要指当前有偿使用领域的法律及监管体系不完善，税收政策、担保政策和适用法律可能出现变化，由此引发的项目风险。在地方政府权力范围内产生的政策法律风险，应由政府方承担。

非政府方原因且不在政府方控制下的政策及法律变更应列为政治不可抗力，如由国家或上级政府实施的政策变更、法律变更引起的风险，由双方共同承担。

2、金融风险：主要指项目建设运营过程中，因利率变化、汇率变化、

通货膨胀导致投资收益变化带来的风险，这类风险主要由乙方承担，同时应根据项目实际情况进行调整。

3、前期工作、配套设施风险和农贸市场及配套设施移交：指因相关决策、审批程序不到位，致使农贸市场及配套设施移交未达到约定标准，导致项目开发运营出现困难，这类风险应主要由政府方承担。

4、设计风险：本项目由乙方负责设计工作，主要由乙方承担设计风险。

5、工程风险：安全风险、技术风险、供应风险、完工风险等主要由乙方承担。

6、融资风险：因为融资结构不合理，融资可及性等因素引起的融资风险，具体表现为无法按进度筹集相应资金，影响工程进度。这类风险应主要由乙方承担。

7、不可抗力风险：包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争等，不可抗力风险一般由双方共同承担。

第 17 条 政府承诺和保障

17.1 除协议项下政府方已作出的承诺和保障外，政府方特就本项目承诺监督协调乙方相关工作，以顺利推进项目实施。

17.2 农贸市场及配套设施资源可用性

政府方承诺本项目提供的农贸市场点位及相关配套基础设施资源，授权甲方按照本项目有偿使用协议的约定进行运营管理。

17.3 有偿使用权授予

乙方承诺，将云城区星岩市场、河口新市场、金河市场、新农贸市场、云浮市农产品综合批发市场 5 个农贸市场及配套基础设施的使用权提供给乙方使用。如在建设期内提供的农贸市场及相关配套设施面积或数量少于约定数量，乙方可与甲方协商对农贸市场进行置换。

17.4 公平调解

乙方与甲方发生争议的，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。

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等各类可能发生的事故和所有危险源；

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。
应急预案应报甲方备案。

18.1.3 由乙方组织实施的应对情形：

因自然灾害、突发事件引发，正在或即将发生严重危害，以及存在严重安全隐患或环境污染，必须立即采取应对的工程，或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_____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、出租项目经营权的；

d.擅自将所经营的项目设施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：涉及人身安全、财产安全、环境安全、发生紧急情况、乙方违约。

(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：_____

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_____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_____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 24 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。

18.5.2 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_____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

乙方应在项目运营期终止时向甲方或政府指定的机构（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：

设施及相关的设备、机器、装置、零部件、备用件及其他动产、项目实施相关人员、运营维护项目设施所要求的技术和技术信息、与项目设施有关的手册、图纸、文件和资料以及其他移交所需的文件。

19.2 移交标准

项目移交时，项目设施及所涉及的任何资产不应存在权利瑕疵，同时项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，在不再维修情况下项目可以正常运营 12 个月，否则政府方可根据损失向乙方提出合理的补偿。

19.3 移交委员会

19.3.1 移交委员会的成立

云浮市云城区市场监督管理局对项目进行绩效考核，移交阶段通过移交标准、移交方案对项目进行监管，项目有偿使用期满后移交政府。

本项目运营期届满前的（ ）个月作为过渡期，甲方和乙方应成立移交委员会，移交委员会由双方各派（ ）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（ ）个工作日内成立。

19.3.2 移交方案

移交委员会成立后（ ）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()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()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。

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，厂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()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。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，且仅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。

19.7 移走乙方其他无关物品

除非双方另有协议，乙方应于移交日起（ ）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 risk。

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 risk，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 risk，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。

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) 在合作期内，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（ ）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（ ）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（ ）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。

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。

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 9.12.2 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，在本项目合作期限和合作范围内，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____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____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

在合作期内，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

表 5-6-1

序号	有偿使用协议提前终止情形	终止补偿金
1	有偿使用者违约导致的终止	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	政府方违约导致的终止	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	$(A_3-C-D) / 2$

A_1 为乙方已投入但尚未收回的投入（含资产有偿使用价款、建设投入等，相关的资产摊销期按本项目可行性研究报告的设定，建设投入的金额不超过本项目可行性研究报告中的数值，最终以经财政审核的为准）；

A_2 为乙方的建设投入与有偿使用权余值之和（相关的资产摊销期按本项目可行性研究报告的设定），以经财政审核的为准；

A_3 为经政府审计的项目账面资产净值（相关的资产摊销期按本项目可行性评估报告的设定）；

B 为违约金金额，取值为本项目总投资额（包含有偿使用权使用费、建设投入、运维投入等，不超过本项目可行性研究报告中的数额）的 10%；

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，项目甲方有权自本项目提前终止日起算三年内（如剩余有偿使用期短于三年的，则本处指余下的有偿使用期）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甲方确定。

C 为发生不可抗力情形时，根据本项目的合同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差额部分（如有）；

E 为终止后根据本协议的约定，乙方应向项目甲方或政府指定的其他机构移交运维所需工器具、备品配件的合理评估值。

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“ $(A_3-C-D)/2$ ”的值为负值的；则上述两种情况下乙方应向项目甲方支付本条所述负数的绝对值。

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利，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 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。

21.1.3 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。

21.1.4 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。

21.1.5 有权委托有资质的第三方审计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。

21.1.6 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) 擅自转让有偿使用权；
- 2) 擅自停业、歇业；
- 3) 被相关部门依法吊销营业执照，责令或强制关闭停业的；
- 4) 因管理不力，导致项目连续停工时间超过 3 个月；
- 5) 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；
- 6) 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；
- 7) 法律法规禁止的其他行为。

21.1.7 就本项目申请国家、省、市的补助、补贴和财政拨款，由甲乙双方共同享有。

21.1.8 甲方先行开展可行性评估报告、有偿使用实施方案、有偿使用协议等前期工作，由甲方支付前期工作费用，具体见附件 3 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无偿交予乙方，乙方进行登记和保存。

21.1.9 甲方须协助乙方获得项目融资、建设等所必需的核准、备案手续或批文；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。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；

21.1.10 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 按本协议提供履约担保，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，负责本项目工程的勘察、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。

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 合作期内，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。

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。

21.4 各方保密义务

21.4.1 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。

21.4.2 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作的披露；
- (4)其他法律法规规定必须披露的情形。

第 22 条 违约责任

22.1 甲方违约责任

22.1.1 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，但违约行为未造成乙方损失的除外。

22.1.2 因甲方根本违约导致协议终止的，甲方应按本协议总投资额的_____%向乙方支付违约金。

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

22.2.2.1 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____天内改正；逾期未改正或未完全改正的，乙方应按【____】千元/天向甲方支付违约金；逾期达____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。

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；乙方如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

22.2.4.1 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，甲方有权向乙方发出书面通知要求其改正，经甲方二次书面催告后乙方仍未在合理期限内予以改正的，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，甲方有权解除协议或要求乙方缴纳建设项目未完成部分对应工程款项。

（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，甲方有权向乙方发出书面通知要求其改正，经甲方二次书面催告后乙方仍未在合理期限内予以改正的，每逾期一天，乙方应向甲方支付未交/竣工的工程预算价万分之二的违约金；逾期交/竣工达【____】天的，视为乙方放弃本项目，甲方有权解除协议或要求乙方缴纳建设项目未完成部分对应工程款项。

(3) 乙方已缴纳建设项目未完成工程款项的, 甲方不再追究乙方的工期违约责任。

22.2.4.2 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_____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_____万元/次向甲方支付违约金。

22.2.4.3 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_____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_____【】千元/天的标准向甲方支付违约金, 超过_____天的, 视为严重违约, 乙方应向甲方支付的违约金按照本协议约定总投资额的_____%计算, 并赔偿给甲方造成的全部损失。

22.2.6 其他违约情形

22.2.6.1 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_____万元/次向甲方支付违约金。

22.2.6.2 乙方逾期支付有偿使用费用超过_____个月的, 甲方有权解除本协议, 乙方已支付的有偿使用使用费不予退还。

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）。

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

自《有偿使用协议》生效之日起算每（ ）年启动一次修订程序，该等情形下的修约，双方均有权发起修订修约，修约条款经双方协商同意后报开发区政府审批，最终通过双方签署补充协议的形式生效。

23.1.2 临时修订

在下列情形下，可以对有偿使用协议进行临时修订：

- 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，经云城区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。

23.2.2 乙方的转让

- (1) 未经政府方批准，有偿使用权不得直接或间接转让。

第 24 条 争议解决

24.1 协商、调解的适用：

- (1) 若产权单位与乙方出现争议，协商不成时，甲方可进行调解。
- (2) 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。

24.2 争议解决方式

(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____（ ）个工作日内未能解决，任何一方应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决争议。

(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。

24.3 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。

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。

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的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，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)流行病、饥荒或瘟疫；

(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。

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的、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：

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，其中正本【 】份，副本【 】份，甲方、乙方各执正本___份，副本___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：项目农贸市场汇总表

附件 3：建设期绩效考核

附件 4：运营期绩效考核

（以下无正文）

甲方：

(公章)

签署人：

职 务：

日期：2024 年【 】月【 】日

乙方：

(公章)

签署人：

职 务：

日期：2024 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	项目可行性评估报告	以实际签订合同为准	327200 元
2	有偿使用实施方案		108900 元
3	有偿使用资产评估		151600 元
4	有偿使用协议		
5	有偿使用招标代理		

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 项目农贸市场汇总表

附件 3：建设期绩效考核

建设期绩效考核标准

附件 4：运营期绩效考核

运营期绩效考核标准