

富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目

采购结果确认谈判备忘录

采购项目编号：66279

实施机构：杭州市富阳区住房和城乡建设局

候选社会资本：杭州市城市建设发展集团有限公司、浙江交工
集团股份有限公司和中铁一局集团有限公司

签署日期：2017年11月27日

富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目社会资本方采购结果确认谈判备忘录

谈判时间：2017 年 11 月 27 日

谈判地点：富阳区财政局一号会议室

谈判小组成员：王康康、蒋中兴、徐圣、张泽楠、孙玛珂、裘蓉芳

谈判供应商：杭州市城市建设发展集团有限公司、浙江交工集团股份有限公司和中铁一局集团有限公司

2017 年 10 月 28 日上午，在富阳区公共资源交易中心进行了富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目（以下简称“本项目”）社会资本方公开招标，通过评审小组的审查，推荐杭州市城市建设发展集团有限公司、浙江交工集团股份有限公司和中铁一局集团有限公司组成的联合体为富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目第一候选社会资本方，按照《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》现对本项目合作进行谈判，对采购结果谈判内容进行了充分沟通，达成如下备忘录：

一、项目概况

1、项目规模

本项目主要为地下综合管廊工程及金桥北路整体提升改造工程。综合管廊沿现状金桥北路敷设，北起高新路（地

铁桩号 DK17+510），南至体育场路（综合管廊桩号 K6+087.125），管廊平面线形位于道路人行道、非机动车道及侧分带范围内下方进行敷设，沿线与道路平行敷设，并结合杭富线的线位走向，沿线自北向南依次穿越新桥江、一号渠二号渠、三号渠、青云江五条河道以及汽车北站、高教路站、富春站、桂花路站等四个站点，总长度 6.087km。金桥北路整体提升改造路段沿管廊，北起高桥西路，南至体育场路，总长度 6km。建设内容包括综合管廊主体结构、附属系统及管廊内的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识系统、管理用房（控制中心）、桥梁拆复建、道路改迁、绿化迁移等。

2、运作模式

本项目采取 BOT 运作模式。

3、合作期

23 年，其中建设期 3 年，运营期 20 年。社会资本负责项目范围内工程的投融资、施工和运营维护，政府负责项目方案的审查、审批、项目监管及绩效考核。本项目合作期满无偿移交政府。

4、回报方式

本项目属于准经营性项目，社会资本方在项目中投入的资本性支出和运营维护成本宜采用“可行性缺口补助+使用者付费”的回报机制。本项目的使用者付费为各入廊管线单

位所支付的入廊费及日常维护费，对于使用者付费不足以覆盖项目的建设、运营成本及社会资本合理收益的差额部分，由政府方按照 PPP 项目合同约定给予项目公司经营期内可行性缺口补助，并纳入年度预算。

5、项目资本金

本项目概算总投资约为 138223.27 万元。根据国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）规定，并结合本项目实际情况，项目资本金为项目总投资的 20%，即 27644.65 万元。项目 PPP 总投资中扣除项目资本金，该部分资金由社会资本方负责筹措。

政府方与中选社会资本方合资成立项目公司，注册资本为 10000.00 万元，其中政府方占股 10%，社会资本方占股 90%。

6、社会资本方投标价格

1. 工程建安费下浮率：6%；
2. 合理利润率上浮率（中国人民银行 5 年以上基准贷款利率倍数）：20%；
3. 项目管理费下浮率：1%；
4. 运营成本费下浮率：15%；

合作期：23 年（其中建设期 3 年，运营期 20 年），工程质量标准：合格，符合国家现行工程施工质量验收规范的

合格标准。

二、双方就以下问题进行谈判并达成共识

序号	原条款	经协商一致后修改后的条款
1	<p>供应商要求：项目招标补充文件项目合同 11.2 入廊费修改如下：</p> <p>在项目合作期内，项目公司拥有本项目日常运营维护收费权。项目公司与入廊管线单位签订经政府审核的《入廊日常运营维护协议》，约定管线入廊日常运营维护费用收取等相关内容。运营期收取的实际入廊日常运营维护费低于约定的收费标准时，差额部分由甲、乙双方各承担 50% 予以补足。</p> <p>若在项目合作期内，国家、浙江省、杭州市发布地下综合管廊日常运营维护的收费标准指导文件，则入廊日常运营维护收费执行新颁布规定。</p> <p>项目公司有义务配合政府收缴入廊管线单位应缴纳的入廊费（指除日常运营维护费之外的入廊基本费），实际收取的入廊费全额归政府所有。</p>	<p>按项目合同 11.2 条规定执行。</p> <p>在项目合作期内，项目公司拥有本项目经营权，经营权主要包括入廊费收费、日常运营维护收费。项目公司与入廊管线单位签订经政府审核的《入廊协议》，约定管线入廊费用收取等相关内容。</p> <p>运营期收取的实际入廊费低于约定的收费标准时，差额部分由甲、乙双方各承担 50% 予以补足。</p> <p>若在项目合作期内，国家、浙江省、杭州市发布地下综合管廊的收费标准指导文件，则入廊费收费执行新颁布规定。</p>
2	<p>供应商要求：实施方案附表 1：项目总成本费用表 3.销项税 3.1 政府补贴销项税，根据表格数据计算该销项税税率为 6%。政府补贴销项税税率是整个项目测算和决定项目实施的重要依据，要求明确政府补贴销项税税率为 6%。</p>	<p>增加“当政策变化时，甲方配合乙方做好税收优惠政策调整”。</p>

序号	原条款	经协商一致后修改后的条款
3	<p>供应商要求：实施方案 4.3 政府支出测算当期政府财政补贴总额$= (70\%+M) \times F + [B + (30\% - M) \times F] \times N - D$</p> <p>其中， F=可用性付费； B=运营维护费； D=运营收益； M=运营期绩效考核可用性基数调整比例，详见建设期考核表 4-3； N=当期运营绩效系数，详见运营期考核表 4-5。</p> <p>上述公式中，70%指的是建设期绩效考核时可用性付费的固定部分，30%指的是浮动部分与建设期绩效和运营期绩效挂钩。</p> <p>因为可行性付费是属于基础设施建设的投入的回报，绩效考核与该付费无直接关系，与绩效考核直接关系的是运营维护费用。因此我方建议绩效考核仅针对运营维护费用。</p>	<p>细化评分标准，按内插法计算。</p>
4	<p>供应商要求：本项目建设用地费为 1481.6 万元，根据实施方案和项目合同条款 7.1.1 甲方负责前期工作，包括：（4）完成土地报批、征地拆迁人员迁移、专项管线迁改等相关工作。</p> <p>根据上述条款我方认为该项费用的风险应有政府承担，征地地费在 1481.6 万内的有社会投资人负责，超过部分由政府负责。</p>	<p>项目建设用地费 1481.6 万元包干使用，超出部分由政府承担。</p>

序号	原条款	经协商一致后修改后的条款
5	<p>供应商要求：PPP 合同 7.1.3 条规定“在乙方向各收款方支付相应费用前，甲方应要求各收款方向乙方提交相关资料，办理相关手续，并按乙方要求提供合格的增值税发票。乙方应在收款方完成上述工作后十五（15）个工作日内向收款方支付相应费用。</p> <p>根据上述条款收款方无法提供增值税发票时所发生的对应的政府支付可用性服务费及其收益的增值税及附加由政府以可用性付费形式予以支付补偿。</p>	<p>因政策处理费产生税费，由双方在项目合同中约定，政策处理费及其收益所发生的增值税及附加由双方协商</p>
6	<p>供应商要求：PPP 合同 10.4 条规定“由于不可抗力原因导致建设期延长的，延长期间的建设期利息按上述计价方式计算，50%由甲方承担，其余 50%由乙方自行承担。”我方认为因不可抗力导致建设期延长的，应顺延工期并由政府承担延长期间的建设期利息，延长工期期间产生的建设管理费用增加由社会资本方承担。</p>	<p>由于不可抗力原因导致建设期延长的，应顺延工期并由政府承担延长期间的建设期利息，延长工期期间产生的建设管理费用增加由社会资本方承担。</p>

序号	原条款	经协商一致后修改后的条款
7	<p>供应商要求：合同 1.4.2.5 条规定：涉及公共安全，修改公司章程，公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、对外投资、经营方式变动、财务制度、决算和股权分红、融资、对外质押、抵押或其担保、股东变更、股权转让等股东会议题，以及涉及生产安全、资产安全、对外担保抵押、涉及公共利益的突发事件等董事会议题，政府指定出资代表或富阳 PPP 中心委派的董事拥有一票否决权。</p> <p>本条中对政府出资代表拥有的一票否决权涉及范围过大，对项目公司发挥社会资本方积极性和独立经营不利，建议一票否决权规定如下：存在重大安全、质量、环保隐患的潜在风险，项目建设工期发生较大出入，发生重大扰民及群体性上访事件等可能影响公共利益或公共安全及严重影响路地稳定的事项。</p>	<p>项目公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、对外投资、对外质押、抵押或其担保、股东变更、股权转让等股东会议题，以及涉及生产安全、资产安全、对外担保抵押、涉及公共利益的突发事件等董事会议题，政府指定出资代表或富阳 PPP 中心委派的董事拥有一票否决权。</p> <p>对于经营方式变动、财务制度、决算和股权分红、融资等政府指定出资代表或富阳 PPP 中心委派的董事拥有知情权。</p>

本备忘录一式捌份，双方各执肆份。

(本页为签字页)

谈判工作小组成员（签字）：

政府方：

杭州市富阳区住房和城乡建设局

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

供应商：

杭州市城市建设发展集团有限公司（联合体牵头方）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

2017年11月27日