附件3

《罗湖区政府与社会资本合作项目实施方案》

编制指引

第一章 项目概况

项目概况包括项目基本情况、经济技术指标、项目公司股权情况、项目基本架构。

一、项目基本情况

项目基本情况包括项目名称、项目位置、规划条件及土地落实情况、项目实施机构、实施进度及计划、项目提供的公共产品及服务质量和标准、项目定位、项目运作的目标和意义、项目技术路线。

（一）项目名称

介绍项目的名称。

（二）项目位置

介绍项目所处的地理位置。

（三）规划条件及土地落实情况

介绍规划部门对该建设项目提出的规划建设要求，并介绍项目用地落实情况。

（四）项目实施机构

介绍项目的实施机构名称、基本情况。

（五）实施进度及计划

介绍项目的实施进度及计划安排。

（六）项目提供的公共产品及服务质量和标准

介绍项目提供的产品，并介绍产品的服务质量和标准。

（七）项目定位

介绍项目的功能定位。

（八）项目运作的目标和意义

介绍项目要达到的目标，并介绍项目运营后产生的积极意义。

（九）项目技术路线

介绍项目从前期概念阶段到落地实施阶段的路线。（采用路线图形式表述）

二、项目经济技术指标

项目经济技术指标包括占地面积、建设内容和规模、经营期限、投资规模或资产价值、投资回报率、资金来源。（采用表格形式表述）

三、项目基本架构

项目基本架构包括PPP合作基本结构、合作各方基本情况、风险分配机制。

（一）PPP合作基本结构

主要为合作各方在项目中承担的角色及任务。（以图形式表述）

（二）合作各方基本情况

主要客观正确表述项目合作各方的基本情况。由项目公司负责的，应介绍公司股权结构及股东基本情况。由社会资本负责的，应介绍项目专业团队基本情况。

（三）风险分配机制

主要按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则，综合考虑政府风险管理能力、项目回报机制和市场风险管理能力等要素，详细阐述政府和社会资本间合理分配的项目风险。原则上，项目融资、设计、建造、财务和运营维护等商业风险由社会资本承担，法律、政策、最低需求和政治不可抗力等风险由政府承担，自然不可抗力风险由政府和社会资本合理共担。

第二章 项目运作方式

项目运作方式包括项目操作模式、运营期限及运营机制、履约责任、定价机制、服务对象及需求、成本控制、退出机制等。具体运作方式的选择主要由收费定价机制、项目投资收益水平、风险分配基本框架、融资需求、改扩建需求和期满处置等因素决定。

一、项目操作模式

介绍项目具体采用的PPP操作模式。

二、运营期限及运营机制

介绍项目具体的运营期限、运营要求、运营监管、运营考核、日常运营维护及管理。

三、履约责任

介绍项目参与各方的职责、违约情形及违约处罚。

四、定价机制

介绍项目收费依据及定价由来。

五、服务对象及需求

介绍项目的服务对象及服务需求。

六、成本控制

介绍项目成本控制的方式及方法。

七、移交方案

介绍PPP项目期满或提前终止移交时，具体移交方案，主要包括：移交程序及形式、移交内容、移交标准和项目后期运作方式。

八、退出机制

介绍项目退出条件及方式。

第三章 交易结构

交易结构包括项目社会资本选择、投融资结构、回报机制和相关配套安排。

九、社会资本选择

主要说明社会资本的遴选方案。

十、项目投融资结构

主要包括总投资及构成、融资方案结构设计、股权结构、融资工作进展情况等。

十一、项目回报机制

主要说明社会资本取得投资回报的资金来源，包括使用者付费、可行性缺口补助和政府付费等支付方式。

十二、相关配套安排

主要说明由项目以外相关机构提供的土地、水、电、气和道路等配套设施，政府的相关承诺和保障及项目所需的上下游服务。

第四章 监管架构

监管架构包括授权关系、监管方式和监管措施．

十三、授权关系

主要是政府对项目实施机构的授权，以及政府直接或通过项目实施机构对社会资本的授权。

十四、监管方式

主要包括履约管理、行政监管和公众监督等。

十五、监管措施

介绍项目的监管措施。

第五章 财务方案

主要分析项目在各项本体条件下的投入产出分析，进行经济测算，确定合理经营期限、补偿机制。同时对项目运营过程中的利弊条件进行全面分析，并分析项目运营后所产生的社会效益。

第六章 招标采购方式选择

项目招标采购应根据《招标投标法》《政府采购法》《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》及相关规章制度执行，采购方式包括公开招标、竞争性谈判、邀请招标和竞争性磋商等。项目实施机构应根据项目采购需求特点，依法选择适当采购方式。

第七章 合同体系

合同体系主要用于明确PPP项目的边界条件，主要包括权利义务、交易条件、履约保障和调整衔接等边界，以及争议解决。

权利义务边界主要明确项目资产权属、社会资本承担的公共责任、政府支付方式和风险分配结果等。

交易条件边界主要明确项目合同期限、项目回报机制、收费定价调整机制和产出说明等。

履约保障边界主要明确强制保险方案以及由投资竞争保函、建设履约保函、运营维护保函和移交维修保函组成的履约保函体系。

调整衔接边界主要明确应急处置、临时接管和提前终止、合同变更、合同展期、项目新增改扩建需求等应对措施。

争议解决主要明确PPP项目各方在发生争议且无法协商达成一致时，采取何种方式处理。