

深圳市福田区人民政府办公室文件

福府办规〔2020〕14号

福田区人民政府办公室关于印发《福田区 政府与社会资本合作（PPP） 管理办法》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《福田区政府与社会资本合作（PPP）管理办法》已经区政府七届九十四次常务会议审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻落实。

福田区人民政府办公室

2020年12月28日

福田区政府与社会资本合作（PPP） 管理办法

第一章 总则

第一条 为深化政府投融资改革，规范区政府与社会资本合作（Public-Private Partnership，以下简称PPP），创新多元合作模式，激发社会投资活力，优化公共产品供给，提高财政资金效率，根据《政府投资条例》（国令第712号）《国家发展改革委关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知》（发改投资规〔2019〕1098号）等政策法规，结合本区实际，制订本办法。

第二条 实施PPP项目应当遵循依法合规、重诺履约、公开透明、公众受益的原则。

第三条 同时符合以下条件的基础设施和公共服务项目，优先采用PPP模式：

- （一）政府负有提供义务，且适宜市场化运作；
- （二）具有价格调整机制相对灵活、市场化程度相对较高、需求长期稳定等特点。

第四条 PPP项目实施机构为区政府及其授权的机关或事业单位。

第五条 社会资本是指依法设立且有效存续的，具有法人资格的企业，包括民营企业、国有企业、外商投资企业、混合所有

制企业，以及其他投资、经营主体。

第六条 合作期限原则上不低于10年，不超过30年。

第七条 PPP项目分类及运作方式包括：

（一）经营性项目。具有明确收费基础且经营收费能够完全覆盖投资成本的项目，通过政府授予特许经营权的方式实施。

（二）准经营性项目。经营收费不足以覆盖投资成本、需政府补贴部分资金或资源的项目，通过政府授予特许经营权附加部分补贴，或采取资本金注入、投资补助、贷款贴息等措施。

（三）非经营性项目。缺乏“使用者付费”基础、主要依靠“政府付费”回收投资成本的项目，通过政府依据实际绩效付费的方式实施。

上述PPP项目可采用建设－运营－移交（BOT）、建设－拥有－运营－移交（BOOT）、建设－拥有－运营（BOO）等模式实施。

第八条 鼓励PPP项目运作模式创新。

（一）鼓励“非经营性项目”“准经营性项目”与“经营性项目”捆绑运作，通过建立合理的使用者付费机制，增强非经营性项目和准经营性项目对社会资本的吸引力。

（二）支持运用PPP模式盘活政府的存量资产。对存量项目可采用转让－运营－移交（TOT）、改建－运营－移交（ROT）、委托运营（O&M）等模式实施。

第九条 建立福田区PPP联席会议制度，由分管投资的区政府领导担任召集人，成员包括区发展改革局、司法局、财政局等部

门负责同志。联席会议办公室设在区发展改革局。PPP联席会议负责统筹协调全区政府与社会资本合作事宜，审议PPP项目实施方案，研究决策其他与PPP项目相关的重大事项。

区发展改革局负责制定和完善PPP相关制度；负责审批项目建议书和可行性研究报告，审核实施方案等前期文件，以及涉及社会投资的核准备案等；负责牵头组织评估PPP项目实施情况；负责落实PPP联席会议办公室日常职责。

区财政局负责组织开展PPP项目财政承受能力论证，会同行业主管部门开展物有所值评价；负责依据相关政策文件，把控财政风险，建立跨年度预算平衡机制；会同相关部门推进、指导、协调和监督本区内实施的PPP项目信息公开，督促实施机构将项目纳入财政部PPP综合信息平台；建立健全PPP项目绩效管理制度并牵头组织绩效评价。

行业主管部门负责本行业、本领域PPP项目统筹组织、运营监管、绩效管理工作；主动发掘基础设施和公共服务领域PPP项目，主动承接社会资本方发起的PPP项目；将所负责PPP项目的运营补贴或政府付费等资金纳入部门预算并加强管理。

第十条 实施机构负责PPP项目前期论证，编制项目建议书、可行性研究报告、财政承受能力论证报告、物有所值评价报告、实施方案等；负责市场测试、招选社会资本方、签订项目合同，组织项目实施，加强绩效管理；在合作期满时组织移交等工作。

第二章 前期阶段

第十一条 PPP项目发起方式:

(一) 区相关部门或事业单位报区政府相关会议研究同意,向区发展改革局提交项目建议书,申请发起PPP项目。

(二) 社会资本方向区行业主管部门提出PPP项目合作意向,区行业主管部门初步审核认为可按PPP模式实施的,报区政府相关会议研究同意后,向区发展改革局提交项目建议书,申请发起PPP项目。

(三) 区发展改革局受理区政府投资项目建议书,经审核认为适用PPP模式的,经商建设单位并报区政府相关会议研究同意后,按PPP项目批复实施。

(四) 项目使用单位对已竣工验收的政府投资项目,认为通过存量项目PPP模式有利于提高运营效率、降低运营成本,报区政府相关会议研究同意后,向区发展改革局提交项目建议书,申请发起PPP项目。

第十二条 项目建议书批复后应开展可行性论证。涉及固定资产投资的PPP项目(如采用BOT、BOOT、BOO等模式)须编制可行性研究报告。不涉及固定资产投资的PPP项目(如采用O&M模式),可行性论证应纳入项目建议书中,可免除编制可行性研究报告。

第十三条 完成可行性论证后,项目实施机构应组织编制PPP项目实施方案、物有所值评价报告和财政承受能力论证报告。经审批后进入实施阶段。

第三章 社会资本方选择

第十四条 PPP项目实施方案审批通过后，项目实施机构根据项目的采购需求特点，依法选择适当的采购方式，包括公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购。政府付费项目原则上不采用单一来源采购。

第十五条 在项目采购前，实施机构应依据经审批的实施方案，组织起草PPP合同草案（包括PPP项目主合同和相关附属合同等），作为项目采购文件的组成部分。

第十六条 实施机构选择社会资本方应综合评估其专业资质、技术能力、融资能力、运营管理水平、财务实力、业绩及信誉状况等因素，公平择优选择合作伙伴。

第十七条 鼓励民营企业、国有企业、外商投资企业、混合所有制企业等各类型企业，按同等标准、同等待遇参与PPP项目。合理设定采购标准和条件，确保采购过程公平、公正、公开，不得以不合理的采购条件对潜在合作方实行差别待遇或歧视性待遇，营造公平竞争环境，激发和促进民间投资。

第四章 实施阶段

第十八条 选定社会资本方后，实施机构应支持配合社会资本方或设立的项目公司依法依规落实报批报建。

政府负有提供项目用地义务的，应按合同约定完成土地征用补偿、拆迁、场地平整及移交等相关工作。

第十九条 实施机构应在行业主管部门指导下开展PPP项目绩效管理，必要时可委托第三方机构协助。应建立与项目产出绩效挂钩的付费机制，不得通过降低考核标准等方式，提前锁定、固化政府支出责任。

第二十条 对涉及运营补贴或政府付费的PPP项目，由实施机构按合同约定的金额申请纳入部门年度预算。

第二十一条 区财政局应会同有关部门强化财政支出责任监管。确保每年区级全部PPP项目从一般公共预算列支的财政支出责任，不超过当年区级一般公共预算支出的10%。建立PPP项目支出责任预警机制，财政支出责任占比超过5%时，不得新上政府付费项目，财政支出责任占比超过7%时进行风险提示，超过10%时严禁新项目入库。

第二十二条 在项目合作期内，如需变更与已审批实施方案实质性内容相关的合同条款，须经合同双方协商一致，且经相关部门审核同意后，由实施机构报PPP联席会议批准。在变更事由及内容公示无异议后，方可签订补充协议。

第二十三条 有下列情形之一的，可以提前终止PPP项目合同：

（一）发生不可抗力事件或法律变更，导致无法履行合同，且各方不能就合同变更达成一致的；

（二）合同一方严重违约，导致合同目的无法实现；

- (三) 社会资本主体破产清算;
- (四) 项目财产被依法征收、征用;
- (五) 法律规定或合同各方约定的其他情形。

PPP项目合同需提前终止的，政府方应当收回项目，并根据实际情况和合同约定研究终止方案。因违约行为产生损失，应由违约方向守约方支付相应赔偿。

第二十四条 项目合作期限内，如出现社会资本方重大违约或者不可抗力导致项目运行状况恶化，危及国家安全和重大公共利益，或严重影响公共产品和服务持续稳定供给的，政府有权指定实施机构或其他机构临时接管，直至项目恢复正常经营或提前终止。临时接管项目所产生的费用，根据合同约定，由违约方单独承担或由各责任方分担。

第二十五条 项目实施机构、社会资本方或项目公司未履行PPP项目合同约定义务的，应承担相应违约责任。因合同履行发生争议的，双方应本着公平合作的原则友好协商解决；协商后仍无法达成一致的，应依照相关法律法规通过诉讼等途径解决。

合同争议解决期间，合同双方应当继续履行PPP项目合同约定的义务，不得擅自中断公共服务的提供。

第五章 项目移交

第二十六条 PPP项目期满或提前终止移交时，项目实施机构

或政府指定的承接机构应组建项目移交工作组，根据项目合同约定的移交方案与社会资本方或项目公司确认移交手续，移交前应组织性能测试。

第二十七条 移交完成后，区财政局应会同有关部门对项目总体绩效目标实现情况开展后评价。

第六章 附则

第二十八条 本办法由福田区发展改革局负责解释。

第二十九条 本办法自2021年1月8日起施行，有效期三年。在此期间上位法律法规及上级政策有新规定的，从其规定。

附件：1. 福田区政府与社会资本合作（PPP）实施细则

2. 名词解释

3. 福田区PPP项目实施流程图

4. 福田区PPP项目建议书编制指引

5. 福田PPP项目实施方案编制指引

福田区政府与社会资本合作（PPP）实施细则

第一章 总则

第一条 为规范福田区政府与社会资本合作（PPP）项目实施流程，根据《福田区政府与社会资本合作（PPP）管理办法》（以下简称《办法》），制定本实施细则。

第二条 符合纳入区政府与社会资本合作（PPP）范围的项目适用本细则。

第三条 除涉密项目外，PPP项目应使用全国投资项目在线审批监管平台办理各项审批手续。

第二章 项目前期阶段

第四条 经区政府相关会议研究同意，实施机构向区发展改革局申报PPP项目建议书，申请发起PPP项目。区发展改革局依据《办法》审批通过后，项目正式立项。

第五条 经立项的PPP项目应开展可行性论证。

PPP项目可行性论证应从经济社会发展需要、规划要求、技术和经济可行性、环境影响、投融资方案、资源综合利用以及是否

有利于提升人民生活质量等方面，对项目可行性进行充分分析和论证；也要从政府投资必要性、项目全生命周期成本、运营效率、风险管理以及社会资本参与的可能性等方面，对项目是否适宜采用PPP模式进行分析和论证。

第六条 完成可行性论证后的PPP项目，由项目实施机构组织编制PPP项目实施方案、项目物有所值评价报告和财政承受能力论证报告。

项目实施方案编制过程中，应重视征询潜在社会资本方的意见，引导社会资本方形成合理的收益预期，建立主要依靠市场的投资回报机制。如果项目涉及向使用者收取费用的，要取得价格主管部门出具的相关意见。

第七条 实施方案编制完成后，实施机构可根据项目实际情况委托咨询机构进行可融资性测试及潜在社会资本市场测试，测试结果作为实施方案的附件，保障项目顺利落地、有效实施。

第八条 区财政局负责对项目物有所值评价报告和财政承受能力论证报告（以下简称“两评”报告）进行审查。经审查通过后，实施机构应当依据审查通过的“两评”报告修改完善实施方案。

第九条 实施机构将PPP项目实施方案，连同“两评”报告及其批复文件报送区发展改革局审核。区发展改革局根据项目实际，必要时可组织第三方评估、专家评议、部门联合评审。

第十条 PPP项目实施方案评估和审查重点

- (一) 项目规划可行性、技术路线可实施性;
- (二) 投融资和财务方案合理性;
- (三) 建设运营和移交方案合理性;
- (四) 项目绩效产出标准要求合理性;
- (五) 政府和社会资本风险分配合理性;
- (五) 收费、价格及调价机制的合理性;
- (六) 财政补贴方案可行性、项目财务效益和财政承受能力的平衡情况等;
- (七) 社会资本方遴选方案的合理性;
- (八) 保障与监管措施合理性。

第十一条 PPP项目实施方案经审核通过后，由区发展改革局提请PPP联席会议审议。审议通过后正式批复PPP项目实施方案。

第十二条 PPP项目实施方案审批通过后，实施机构应通过全国PPP项目信息监测服务平台公开项目信息，加强PPP项目管理和信息监测，便于社会资本、金融机构等参与。

第十三条 PPP项目实施方案审核未通过的，可调整实施方案后重新评审。经重新评审认为不宜采用PPP模式的，由区发展改革局报PPP联席会议同意后，正式函复终止项目实施。

第三章 社会资本方选择阶段

第十四条 实施机构应遵循政府采购法律法规，依据审批通

过的PPP项目实施方案，采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判和单一来源等方式选择项目合作伙伴。

第十五条 实施机构应依据实施方案，组织编制PPP项目合同草案，合同内容应包括但不限于合作模式、合作期限、服务标准、价格管理、回报方式、风险分担、监督机制、绩效评估标准、信息披露、争议解决方案以及各方责任、权利和义务等核心条款。

PPP项目合同应对项目合作期限起止时间及重要节点予以明确。PPP项目合作期限原则上应自政府方与社会资本方（或项目公司）签订合同之日起至运营维护期结束完成移交之日止。

对于需移交的项目，项目合同应明确约定项目移交形式、补偿方式、移交内容和移交标准等条款。

第十六条 PPP项目合同不得约定以下内容

（一）由政府方或政府方出资代表向社会资本回购投资本金、承诺固定回报或保障最低收益；

（二）由政府方或政府方出资代表为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺；

（三）由政府实际兜底项目投资建设运营风险。

第十七条 PPP项目采购应当实行资格预审。实施机构根据项目需要准备资格预审文件，发布资格预审公告，邀请社会资本和与其合作的金融机构参与资格预审。

项目有3家以上社会资本通过资格预审的，实施机构可开展采购文件准备工作。项目通过资格预审的社会资本不足3家的，实施

机构应当在调整资格预审公告内容后重新组织资格预审。项目经重新资格预审后合格社会资本仍不够3家的，可依法变更采购方式。

第十八条 实施机构应依据政府采购法及相关法规制度开展PPP项目采购。

第十九条 采购行为及其结果应依据信息公开相关法规进行社会公示。涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

第二十条 行业主管部门会同相关职能部门联合审核PPP项目合同（草案）并出具审核意见。

第二十一条 采购结果公示结束后，中选社会资本方可按照合同约定依法成立项目公司或组建项目专业团队。需设立项目公司的，由项目公司与实施机构重新签署项目合同，或签署承继项目合同的补充协议。

第四章 项目实施阶段

第二十二条 社会资本方（项目公司）依法组织建设，实施机构应协调解决建设中存在的问题。项目完工后，实施机构根据合同约定组织验收，验收合格后方可交付使用。

第二十三条 社会资本方（项目公司）应当严格执行固定资产投资项目资本金制度，防止过度举债融资等风险。

第二十四条 社会资本方（项目公司）负责融资方案设计、

机构接洽、合同签订和融资交割等工作。政府部门不得为社会资本方（项目公司）的融资提供担保，不得通过约定回购投资本金、承诺保底收益等方式违法违规变相增加政府隐性债务。

第二十五条 实施机构负责全过程监督社会资本方（项目公司）合同履行情况。项目建设期间，实施机构应监督社会资本方（项目公司）严格按照设计方案组织工程建设，确保工程质量、安全和工期。项目运营期间，实施机构应监督社会资本方（项目公司）依约提供优质、安全、高效的公共服务。

第二十六条 实施机构应在区财政局、行业主管部门指导下开展PPP项目绩效管理。包括制定政府、社会资本方和服务使用者三方共同参与的绩效评价考核标准，对项目运营管理、资金使用、公共服务质量、公众满意度等进行绩效评价，确保公共产品和服务供给的质量、效率和可持续性。评价考核结果应依法对外公开，接受社会监督。

第二十七条 PPP项目出现影响基础设施和公共产品持续稳定安全供给的情形，政府有权临时接管项目，直至启动项目提前终止程序。

实施机构（或行业主管部门）调查后制定临时接管应急预案，明确临时接管主体、工作原则、组织体系、部门职责、接管程序、突发事件处置等内容，并提请PPP联席会议批准。

实施机构（或行业主管部门）会同相关单位组成临时接管委员会，按照已批复的应急预案开展工作。

项目恢复运营后，临时接管委员会视情况将经营权移交回社会资本方（项目公司），并做好善后工作。如对方无法继续履行PPP项目合同的，应进入提前终止程序。

第二十八条 PPP项目出现提前终止情形的，由实施机构与社会资本方（项目公司）就终止方案进行谈判，明确提前终止的责任划分、终止程序与补偿标准等事项，形成终止方案报PPP联席会议批准后执行。

第五章 项目移交阶段

第二十九条 PPP项目期满或提前终止移交时，社会资本方（项目公司）应按照移交方案，将满足性能测试要求的项目资产、知识产权和技术法律文件，连同资产清单完整移交给项目实施机构或政府指定承接机构，并办理法律过户和管理权移交等法律手续。

第三十条 对性能测试不达标的PPP项目，实施机构或政府指定承接机构有权要求社会资本方（项目公司）进行恢复性修理、更新重置或提取移交维修保函。

第三十一条 项目移交完成后，区财政局应会同有关部门对项目全生命周期的效率、投入产出、成本效益、监管成效、社会影响和可持续性等进行评价，必要时可委托第三方机构协助。评价结果应及时反馈给项目利益相关方，并按公开评价结果，为后

续PPP项目开展提供改进参考。

第六章 附则

第三十二条 本细则由区发展改革局负责解释。

第三十三条 本细则自2021年1月8日起施行，有效期三年。

附件2

名词解释

1. 建设 - 运营 - 移交 (Build-Operate-Transfer, BOT), 是指由社会资本或项目公司承担新建项目设计、融资、建造、运营、维护和用户服务职责, 合同期满后项目资产及相关权利等移交给政府的项目运作方式。合同期限一般为20-30年。

2. 建设-拥有-经营-转让 (Build-Own-Operate-Transfer, BOOT), 由BOT方式演变而来, 二者区别主要是BOOT方式下社会资本或项目公司在合同期间拥有项目所有权, 合同期满后项目资产及相关权利等移交给政府。合同期限一般为20-30年。

3. 建设 - 拥有 - 运营 (Build-Own-Operate, BOO), 由BOT方式演变而来, 二者区别主要是BOO方式下社会资本或项目公司拥有项目所有权, 但必须在合同中注明保证公益性的约束条款, 一般不涉及项目期满移交。

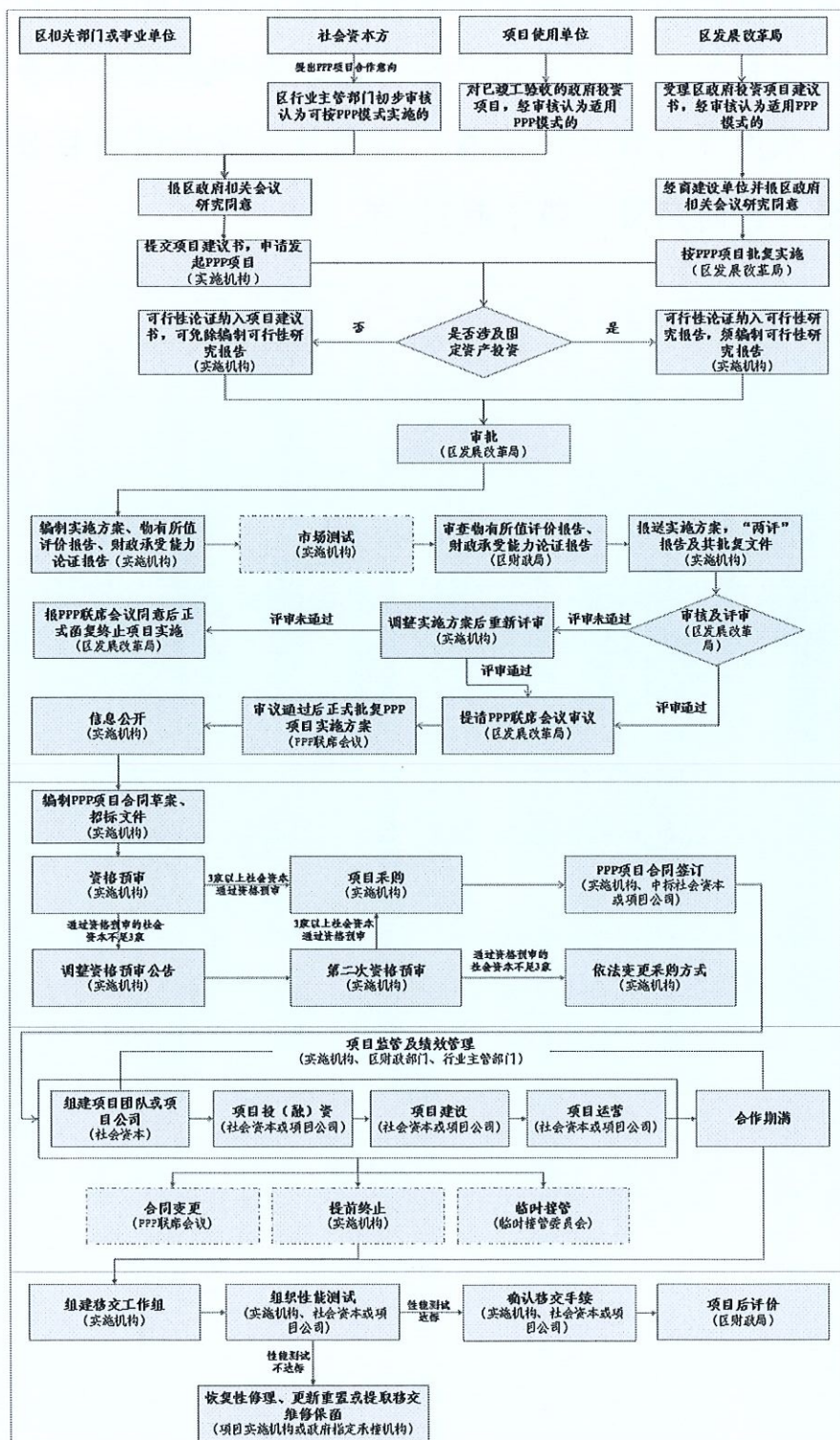
4. 转让 - 运营 - 移交 (Transfer-Operate-Transfer, TOT), 是指政府将存量资产所有权有偿转让给社会资本或项目公司, 并由其负责运营、维护和用户服务, 合同期满后资产及其所有权等移交给政府的项目运作方式。合同期限一般为20-30年。

5. 改建 - 运营 - 移交 (Rehabilitate-Operate-Transfer, ROT), 是指政府在TOT的基础上, 增加改扩建内容的项目运作方式。

合同期限一般为20-30年。

6. 委托运营 (Operations & Maintenance, O&M), 是指政府将存量公共资产的运营维护职责委托给社会资本或项目公司, 社会资本或项目公司不负责用户服务的政府和社会资本合作项目运作方式。政府保留资产所有权, 只向社会资本或项目公司支付委托运营费。合同期限一般不超过8年。

福田区PPP项目实施流程图



福田区PPP项目建议书编制指引

第一章 项目基本情况

重点说明项目概况（包括但不限于项目提出背景、名称、类型、行业、地点、项目实施机构、工期进度计划、PPP运作方式、服务期限、成本核算、预算安排等），项目建议书的编制内容和原则，项目建议书的主要结论。

第二章 项目意义和必要性

2.1 项目建设意义

重点阐述项目应用领域及符合国家及项目所在省市相关产业发展规划的基本情况。

2.2 项目建设的必要性

主要分析项目建设的必要性。

2.3 采取PPP模式的必要性

主要分析采用PPP 项目与政府传统投资模式比较能否增加供给，优化风险负担，降低支出成本，提高服务质量和效率，促进创新、竞争、激发活力等。

第三章 可行性分析

项目对社会资本的吸引力；经济可行性分析；项目实施具备的各种条件等。

第四章 建设内容与规模

明确项目的建设内容和规模等指标。

4.1 项目建设内容

项目建设内容部分重点阐述：需要新建或改造的内容和面积。

4.2 项目建设地点

项目建设地点部分请阐述：项目建设的地点，项目的场址现状（地点与地理位置、土地可能性类别及占地面积等），项目的场址建设条件（地质、气候、交通、公用设施、政策、资源、法律法规、征地拆迁工作、施工等）。

4.3 项目建设期限

建设期限请注意：原则上建设期在3年以内，一般不超过5年，如确需5年以上建设期，请详细说明原因。

第五章 投资估算与资金筹措

5.1 项目投资估算

完成对项目投资的估算，投资估算应包含建设成本、运营成本、相关税费及资金成本等。

5.2 资金筹措方案

提出资金筹措方案。一般包括项目可融资性分析（如有）、资金投入（包括部分现有资产的投入）、银行贷款（还贷的初步方案）、申请国家资本金投入及其它来源。

第六章 经济社会效益分析

6.1 经济效益分析

主要从项目的投资回报、产出、绩效等方面进行初步经济效益分析。

6.2 社会效益分析

主要从项目对社会的影响分析、项目与所在地互适性分析、社会风险分析、社会评价结论等角度对项目的社会效益进行分析。

第七章 其他需要说明的情况

其他需要说明的情况，本项目的保障措施，下阶段的工作意见和建议，需要的政策和支持等。

福田PPP项目实施方案编制指引

第一章 项目概况

项目概况主要包括基本情况、经济技术指标和项目公司股权情况等。

1.1 项目基本情况

基本情况主要明确项目提供的公共产品和服务内容、项目采用政府和社会资本合作模式运作的必要性和可行性，以及项目运作的目标和意义。

1.1.1 项目名称

介绍项目的名称。

1.1.2 项目位置

介绍项目的地理位置。

1.1.3 项目类型

介绍项目的类型，一般分为新建、改建或存量项目。

1.1.4 所属行业

介绍项目所属的行业。

1.1.5 合作期限

介绍项目的建设期及合作期限。

1.1.6 实施机构

介绍项目的实施机构。

1.1.7 项目采取PPP模式的必要性与可行性

介绍项目采取PPP模式的必要性与可行性。

1.1.8 项目运作的目标和意义

介绍项目运作的目标和意义。

1.2 项目经济技术指标

经济技术指标主要明确项目区位、占地面积、建设内容或资产范围、投资规模或资产价值、主要产出说明和资金来源等。

1.2.1 建设内容与规模

项目的区位、占地面积、建设内容或资产范围等。

1.2.2 经济技术指标

项目的投资规模、主要产出说明和资金来源等。

1.3 项目公司股权情况

主要明确是否设立项目公司、政府方的出资人代表以及项目公司的股权结构。

第二章 风险分配基本框架

2.1 风险分配原则

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，在政府和社会资本间合理分配项目风险。

2.2 风险识别

对项目潜在的风险因素进行识别。

2.3 风险分配

对所识别出的风险因素进行分配。原则上，项目设计、建造、财务和运营维护等商业风险由社会资本承担，法律、政策和最低需求等风险由政府承担，不可抗力等风险由政府和社会资本合理共担。

2.4 风险应对措施

针对潜在风险因素，提出相应的动态风险管理措施。

第三章 项目运作方式

3.1 项目运作方式选择

项目运作方式主要包括委托运营、建设－运营－移交、建设－拥有－运营、转让－运营－移交和改建－运营－移交等。

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。

3.2 项目运作方式安排

结合项目实际情况，做出项目结构图，并对项目具体运作方式进行论述。

第四章 交易结构

交易结构主要包括项目投融资结构、回报机制和相关配套安排。

4.1 项目投融资结构

项目资本性支出的资金来源、性质和用途，项目资产的形成和转移等。

4.2 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。

4.3 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和项目所需的上下游服务。

第五章 财务方案

主要分析项目的投入产出，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。

5.1 基本假设

主要说明项目投资及融资计划、合作期限、贷款利率、还款期限、相关税率等相关基本假设。

5.2 成本测算

主要说明经营成本、折旧及摊销、利息、总成本费用等。

5.3 收入测算

主要说明运营收入，可行性缺口补助等。

5.4 财务测算结果与分析

阐述财务测算结果，并通过财务指标、图表等方式对项目财务状况进行评价与分析。

第六章 绩效考核

6.1 考核目的

主要说明绩效考核的目的与原则。

6.2 考核办法

主要说明绩效考核的内容、组织、方式、标准、频率等。

6.3 考核得分

主要说明绩效考核分数的计算方法及与政府付费、可行性缺口补助的挂钩关系等。

第七章 合同体系

7.1 合同结构

合同体系主要包括项目合同、股东合同、融资合同、工程承

包合同、运营服务合同、原料供应合同、产品采购合同和保险合同等。项目合同是其中最核心的法律文件。

7.2 项目边界条件

项目边界条件是项目合同的核心内容，主要包括权利义务、交易条件、履约保障和调整衔接等边界。

7.2.1 权利义务边界

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。

7.2.2 交易条件边界

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。

7.2.3 履约保障边界

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。

7.2.4 调整衔接边界

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。

第八章 监管架构

8.1 监管架构

监管架构主要对监管主体、监管方式、监管客体等内容说明。

8.2 授权方式

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。

8.3 监管方式

监管方式主要包括履约管理、行政监管和公众监督等。

第九章 采购方式选择

9.1 采购方式选择

项目采购应根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、《财政部关于印发政府和社会资本合作项目政府采购管理办法的通知》（财库〔2014〕215号）、《财政部关于印发政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法的通知》（财库〔2014〕214号）等相关规章制度执行，采购方式包括公开招标、竞争性谈判、邀请招标、竞争性磋商、单一来源采购等。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。

9.2 社会资本资格条件

结合项目运作方式、采购方式等内容，对社会资本采购环节设置资格条件提出初步建议。

9.3 招标标的

主要说明招标标的的设置。结合项目类型、具体情况，设计符合项目特点的标的及相关权重。

第十章 移交方案

10.1 移交内容

主要说明项目的移交内容。

10.2 移交程序

主要说明项目的移交程序和移交方式等。

10.3 移交标准

主要说明项目的移交标准。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2020年12月28日 印发
