# 桂园街道党群服务中心 PPP 项目

# ROT（改建-运营-移交）协议

罗湖区桂园街道办事处

【】

**2018 年 5 月**

前言

罗湖区桂园街道办事处、【中标人名称】根据《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》第十九条规定于【】年【】月【】日签署本协议：

中标人应在本协议签署之次日起 30 日内在罗湖区成立项目公司（即乙方），由乙方在前述时限内正式与甲方签订本协议。由乙方正式根据本协议约定承担相应权利和义务。

若因中标人原因超过前述时限 30 日仍未完成前述工作的，甲方有权认定中标人放弃本项目，同时扣减中标人提交的投标保证金。

罗湖区桂园街道办事处

法定代表人：

[中标人名称]

法定代表人：

甲方：罗湖区桂园街道办事处

乙方：【】

甲方与乙方共同实施深圳市罗湖区桂园街道党群服务中心 PPP 项目，以加强基层公共服务综合平台建设，对社区的服务功能和工作站的行政事务进行有效整合。

现甲方与乙方本着平等、自愿和互利的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关规定，经共同协商一致就前述合作事项达成本协议如下：

目　录

第一条 协议解释 - 1 -

1.1 协议文件构成 - 1 -

1.2 协议文件效力 - 1 -

1.3 名词定义 - 2 -

1.4 协议文件解释 - 5 -

1.5 协议权利义务承继 - 6 -

第二条 声明与保证 - 7 -

2.1 甲方的声明与保证 - 7 -

2.2 乙方的声明与保证 - 7 -

第三条 项目概况 - 9 -

3.1 基本情况 - 9 -

3.2 合作模式 - 9 -

3.3 合作期限 - 9 -

第四条 项目场地 - 11 -

4.1 场地范围 - 11 -

4.2 场地权属 - 11 -

4.3 场地使用 - 11 -

第五条 项目资产 - 12 -

5.1 项目设施 - 12 -

5.2 技术文件 - 13 -

第六条 正向移交 - 14 -

6.1 正向移交范围 - 14 -
6.2 正向移交标准 - 14 -
6.3 正向移交程序 - 14 -
6.4 正向移交时间 - 14 -
第七条 投融资安排 - 15 -
7.1 投资承担 - 15 -
7.2 资本金比例 - 15 -
7.3 融资资金 - 15 -
第八条 改造阶段 - 16 -
8.1 参建单位 - 16 -
8.2 改造要求 - 16 -
8.3 造价编制 - 18 -
8.4 进度控制 - 19 -
8.5 工程质量 - 21 -
8.6 监督检查 - 21 -
8.7 甲方变更 - 21 -
8.8 竣工验收 - 22 -
8.9 竣工决算审计 - 22 -
第九条 运营阶段 - 23 -
9.1 开始运营 - 23 -
9.2 运营范围 - 23 -
9.3 运营要求 - 24 -

9.4 运营方案 - 25 -
9.5 服务收费 - 25 -
9.6 业态负面清单 - 26 -
9.7 设施维护管理 - 27 -
9.8 绩效考核 - 28 -
第十条 付费机制 - 31 -
10.1 概述 - 31 -
10.2 付费方式 - 31 -
第十一条 履约保障 - 32 -
11.1 履约保函 - 32 -
11.2 保险 - 32 -
第十二条 法律变更 - 35 -
12.1 甲方权限内 - 35 -
12.2 甲方权限外 - 35 -
第十三条 不可抗力 - 36 -
13.1 情形 - 36 -
13.2 通知认定 - 36 -
13.3 法律后果 - 36 -
13.4 补救措施 - 37 -
13.5 恢复履行 - 37 -
13.6 终止协议 - 37 -
第十四条 违约责任 - 38 -

14.1 一般违约 - 38 -
14.2 重大违约 - 39 -
第十五条 协议终止 - 41 -
15.1 终止事由 - 41 -
15.2 终止通知 - 41 -
15.3 终止处理 - 41 -
15.4 提前终止 - 43 -
第十六条 反向移交 - 44 -
16.1 一般约定 - 44 -
16.2 期限届满移交 - 45 -
16.3 提前终止移交 - 48 -
16.4 其他权利义务 - 49 -
第十七条 财务事项 - 50 -
17.1 股权变更限制 - 50 -
17.2 对章程的要求 - 50 -
17.3 财务报表 - 50 -
17.4 备案制度 - 50 -
第十八条 争议解决 - 51 -
18.1 协商 - 51 -
18.2 诉讼 - 51 -
18.3 继续履行 - 51 -
18.4 条款独立性 - 51 -

第十九条 其它事项 - 52 -
19.1 保密条款 - 52 -
19.2 通知事宜 - 52 -
19.3 协议生效 - 53 -
19.4 协议补充 - 53 -
附件一 场地范围图 - 55 -
附件二 固定运营服务内容表 - 58 -
附件三 拓展运营服务内容表 - 60 -
附件四 运营期绩效考核表 - 62 -

# 第一条 协议解释

**1.1协议文件构成**

在本协议中，协议文件按效力优先顺序，依次包括：

（1）本协议生效后双方签订有约束力的其他书面文件。

（2）本协议。

（3）本协议生效前双方签订有约束力的其他书面文件。

（4）招标文件补充规定、澄清说明。

（5）招标文件。

（6）投标文件补充说明与澄清。

（7）投标文件。

前述文件包括以书面、录音、录像、照相、微缩或电子数据等方式呈现的原件或复制品、复印件。

**1.2协议文件效力**

1.2.1上述所有文件均为协议文件的一部分，与本协议正文条款互为补充、解释。

1.2.2若协议文件的内容不一致，根据本协议约定的顺序确定其适用的优先级别。

1.2.3同一文件的条款间有意义不明、抵触、矛盾、错误或遗漏的情形导致争议的，双方应按本协议有关争议处理的约定办理。中标人的投标文件应当全面响应甲方招标文件，未明确响应的，中标人或乙方亦须全面遵守招标文件的要求。

1.2.4本协议未尽事宜或本协议约定事项与政府投资项目的相关适用法律、规章和其他规范性文件的相关规定冲突的，以政府投资项目的相关适用法律、规章和其他规范性文件的相关规定为准。

**1.3名词定义**

| 序号 | 名词 | 定义 |
|---|---|---|
| 1. | 协议/本协议 | 除另有说明外，指《桂园街道党群服务中心 PPP 项目 ROT（改建-运营-移交）协议》及其附件。 |
| 2. | 甲方 | 指罗湖区桂园街道办事处。 |
| 3. | 乙方 | 指【】。 |
| 4. | 中标人 | 指【】。 |
| 5. | 政府/政府方 | 指根据自身职责，对乙方、中标人执行法律、行政法规、行业标准、产品或服务技术规范，以及其他有关监管要求进行监督管理的政府及其有关部门。 |
| 6. | 项目/本项目 | 指桂园街道党群服务中心 PPP 项目。 |
| 7. | 子项目 | 指本项目下具有独立设计文件，竣工后能独立发挥生产能力或效益的组成部分，具体包括桂木园社区子项目、新围社区子项目、鹿丹社区子项目和京基 100 子项目。 |
| 8. | 桂木园社区子项目 | 指场地位于罗湖区桂园街道桂园路一巷一号的一栋 5 层的子项目。其场地为罗湖区属物业，建筑面积为 1840 ㎡。 |
| 9. | 新围社区子项目 | 指场地位于罗湖区桂园街道书城路 13 号都市名园南面 5 楼(有专用直达电梯) 的子项目。其场地为罗湖区属物业，建筑面积为 1280 ㎡。 |
| 10. | 鹿丹社区子项目 | 指场地位于罗湖区桂园街道中海鹿丹名苑内的子项目。其场地为罗湖区属物业，建筑面积为 650 平方米。 |
| 11. | 京基 100 子项目 | 指场地位于罗湖区桂园街道深南东路 508 号京基 100 大厦 A 座 44 层 01-02C 单元的子项目。其场地为甲方承租物业，建筑面积 |

| 序号 | 名词 | 定义 |
| --- | --- | --- |
| | | 为 234.88 平方米。该子项目改造完成后即移交甲方，由甲方负责运营。 |
| 12. | 审定建设投资 | 指经审计确定的项目建安费、建设工程其他费用。 |
| 13. | 改造期 | 指项目完成改造的期限，本项目的改造期自正向移交日起至竣工验收合格之日止，最长不得超过 4 个月。 |
| 14. | 运营期 | 指乙方运营项目的期限，运营期自开始运营日起算，为 11 年扣除项目改造期（最长不超过 4 个月）后的剩余期限。 |
| 15. | 项目资产/资产 | 指项目在建设运营过程中形成的，相应建造或购置费用从审定建设投资支出或直接、间接由甲方承担的，预期会带来经济利益的有形和无形资产，包括但不限于项目设施、技术文件。<br>乙方自行投资兴建的与前述项目设施形成添附的配套服务设施，也属于项目资产。 |
| 16. | 项目设施 | 指为实现本项目建设运营目的所必需的相关设备、设施、建筑物和构筑物等。 |
| 17. | 技术文件 | 指建设、运营项目设施所必须的技术性文件，包括但不限于可行性研究报告、设计文件、设备制造厂商提供的合格证书、质量保证书、图纸、安装使用及维护手册等文件和资料。 |
| 18. | 资产清单 | 指详细列明各项资产明细的清单，包括设施清单、技术文件清单。 |
| 19. | 设施清单 | 指详细列明各项项目设施名称、主要功能参数的明细清单。 |
| 20. | 技术文件清单 | 指详细列明各项技术文件名称、编制单位、日期等的明细清单。 |
| 21. | 正向移交日 | 指甲方将项目场地、项目资产按照现状移交给乙方的日期，具体 |

| 序号 | 名词 | 定义 |
| --- | --- | --- |
| | | 以甲方或其指定单位与乙方共同书面确认之日为准。 |
| 22. | 行政服务大厅 | 指拟建的位于桂木园社区子项目一层的服务中心，主要包含一窗综合服务受理平台、派出所户政室、群众接待及服务配套区等。 |
| 23. | 党群驿站 | 指位于桂木园子项目 4-5 层，由社会资本自行投资改造并运营，服务于社区居民中单身白领及党员的功能单元。 |
| 24. | 竣工日 | 指本项目装修改造工程通过竣工验收的日期，具体以工程竣工验收报告载明的通过验收时间为准。 |
| 25. | 日常运维管理 | 指为保证子项目正常运转所需的包含日常维护、维修、物业管理（含卫生保洁、绿化养护）在内的基本服务。 |
| 26. | 固定运营服务 | 指经双方约定，由乙方在运营期内提供的内容及形式基本保持稳定的具体活动服务。 |
| 27. | 拓展运营服务 | 指经双方约定，为满足项目实际变化而需要不断调整的除日常运维管理、固定运营服务以外的服务内容。 |
| 28. | 开始运营日 | 指本项目向公众或企事业单位、政府等使用者投入使用之日，应为竣工验收合格之日或甲乙双方书面确认的其他日期。 |
| 29. | 可行性缺口补助 | 指运营收益不足以使得乙方收回成本获得合理回报时，而由甲方以货币形式提供给乙方的补贴。 |
| 30. | 大修 | 指单项单次费用在 10 万元（含）以上的固定资产维护。 |
| 31. | 重置 | 指单项设施，重新购置费用在人民币 10 万元以上（含）的。 |
| 32. | 法律变更 | 指在本协议生效后，任何适用法律的实施、颁布、修改、废除或对其解释或执行的任何变动等。<br>触发本协议相关约定的法律变更将对协议各方在本协议项下的 |

| 序号 | 名词 | 定义 |
| --- | --- | --- |
| | | 权利义务或经济利益造成重大不利影响。 |
| 33. | 适用法律 | 指所有适用的中国法律、法规、规章和各级政府和政府部门颁布的政策性文件、技术标准、技术规范以及所有其它适用的强制性要求等文件；依本协议之目的，不包括我国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律、法规和判例。 |
| 34. | 重大质量、安全责任事故 | 指由于乙方责任或过失造成达到《生产安全事故报告和调查处理条例》规定的“较大事故”级别以上的事故。 |
| 35. | 接收人 | 指乙方移交资产的对象，包括甲方或甲方指定的其它接收单位。 |
| 36. | 终止通知 | 指任何一方根据本协议约定向对方发出的终止通知。 |
| 37. | 提前终止日 | 指终止通知载明的本协议终止日期。 |
| 38. | 反向移交日 | 指乙方向甲方移交项目资产的日期。本项目运营期届满终止时为届满当日；本项目运营期届满前提前终止时，最迟不得超过提前终止日后 90 日。 |

**1.4协议文件解释**

为本协议之目的，除非本协议另有约定，下列名词或术语在本协议下具有下列含义：

1.4.1除非特别说明，本协议提及下述事项时：

（1）所指的日、月和年均指公历的日、月和年，其中一年以 365 天计，一个月以 30 天计。

（2）所载的日期除另有注明外，均以自然日计算，星期六、星期日、法定节假日或其他休息日等均计入。

（3）“包括”指包括但不限于；除本协议另有明确约定，“以上”、“以下”、“以内”或“内”均含本数，“超过”、“以外”不含本数。

（4）“元”指人民币元。

（5）“一方”、“双方”指本协议的一方或双方，并且包括经允许的替代该方的人或该方的受让人。

1.4.2本协议中的标题仅为参考所设，不应视为对协议条款的解释。

1.4.3任何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。

1.4.4本协议的各个组成部分都具有同等的法律效力。

**1.5协议权利义务承继**

本协议中主体的权利义务的承继应符合法律、法规的有关规定。本协议对双方当事人及其承继人均有同等约束力。

# 第二条 声明与保证

**2.1甲方的声明与保证**

甲方在此向乙方声明并保证：

2.1.1甲方已充分理解本协议背景和目的，并承诺按协议相关约定执行本协议。

2.1.2甲方为依据中国法律成立的机关法人，依法有权签署本协议并完全有能力承担和履行本协议项下的各项义务。

2.1.3代表甲方签署本协议的协议签署人已经获得签署本协议所需的必要的权利或授权。

2.1.4本协议的签署和履行不违反甲方的授权文件和其组织规则中的任何内容或与之相冲突，也不违反其应当遵守的任何适用法律或对其具有约束力的协议性文件或安排，或与之相冲突。

2.1.5甲方在签署本协议时，除已经向乙方充分披露的信息以外，不存在任何对甲方签署及履行本协议产生重大不利影响的诉讼、仲裁或其它争议（包括将要发生或可能发生的诉讼、仲裁或其它争议）。

**2.2乙方的声明与保证**

乙方在此向甲方声明并保证：

2.2.1乙方已充分理解本协议背景和目的，并承诺按协议相关约定执行本协议。

2.2.2乙方为依据中国法律依法成立的企业法人，乙方已经依据适用法律及公司章程的规定完成了签署本协议所需的全部必要内部行动，依法有权签署本协议并完全有能力承担和履行本协议项下的各项义务。

2.2.3代表乙方签署本协议的协议签署人已经获得必要授权。

2.2.4本协议的签署和履行不违反乙方的授权文件和其组织规则中的任何内容或与之相冲突，也不违反其应当遵守的任何适用法律或对其具有约束力的协议性文件或安排，或与之相冲突。

2.2.5乙方在签署本协议时，除已经向甲方充分披露的信息以外，不存在任何对乙方签署及履行本协议产生重大不利影响的诉讼、仲裁或其它争议（包括将要发生或可能发生的诉讼、仲裁或其它争议）。

# 第三条 项目概况

**3.1基本情况**

本项目共包含 4 个子项目，分别为桂木园社区子项目、新围社区子项目、鹿丹社区子项目和京基 100 子项目，根据《罗湖区发展和改革局关于桂园街道党群服务中心项目建议书的批复》（罗发改[2018]43 号），本项目投资估算金额为 1745 万元（不含京基 100 子项目设计费用及为群众办事的政府类设施设备）。本项目通过将四个子项目打包实施，拟打造集“党群、政务、社区、文体”服务于一体的党群服务中心示范性样本，为罗湖区党建资源整合提供支撑，树立新时代的党政服务形象和标杆。

**3.2合作模式**

本项目属于存量项目，主要是通过对已有建筑物进行改造，为社区群众及党员提供更好的公共服务，拟采用 ROT（改造-运营-移交）模式实施，甲方负责京基 100 子项目的设计工作，乙方根据本协议约定负责京基 100 子项目的改造工作，桂木园社区子项目的行政服务大厅的设计、改造工作，新围社区子项目、鹿丹社区子项目及桂木园社区子项目（除行政服务大厅以外的）的策划定位、设计、改造及运营工作。

**3.3合作期限**

本项目合作期限为 11 年，包括改造期和运营期两部分：

3.3.1改造期

项目改造期自正向移交之日最长不得超过 4 个月，即本项目必须在前述时限内竣工验收合格。

本项目改造期因下述原因可以相应顺延：

（1）不可抗力。

（2）甲方原因导致工期延误。

（3）本协议约定的其它情形。

乙方须在前述事由发生后 30 日内，向甲方提交申请确认文件申请顺延。乙方逾期提交申请确认文件时，视为放弃相应顺延权。甲方在收到乙方的申请文件后应在 7 日内做出回复，逾期未回复的，视为同意乙方的延期申请。

3.3.2运营期

运营期自开始运营日起算，为 11 年扣除项目改造期（最长不超过 4 个月）后的剩余期限。

# 第四条 项目场地

**4.1场地范围**

本项目场地范围详见“附件一 场地范围图”。

**4.2场地权属**

桂木园子项目、新围社区子项目、鹿丹社区子项目场地均为罗湖区属物业；京基 100 子项目使用的场地，为甲方承租物业，甲方保证乙方在改造期内对该租赁场地的正常使用。

甲方须确保乙方为改造、运营项目之目的，无偿使用相应的项目场地。未经甲方书面确认，乙方不得将项目场地用于项目之外的任何目的。

**4.3场地使用**

4.3.1乙方在使用项目场地的过程中，应遵守以下约定：

（1）乙方应依本协议约定及适用法律规定，善意使用及管理甲方交付的项目场地。

（2）因乙方原因造成项目场地范围内其他公共部分损坏的，乙方应自行承担费用恢复至损坏前的水平。

（3）除非事先取得甲方书面确认，乙方不得将项目场地用于本项目之外的任何目的。

# 第五条 项目资产

**5.1项目设施**

5.1.1设施范围

甲方所有的项目设施范围，具体以双方届时共同确认并及时更新的项目设施清单为准。

5.1.2设施权属

现有项目设施及后续合作期内改造、大修重置新增的项目设施，其所有权均属于甲方。乙方仅享有为履行本协议或补充运营协议之目的，相应使用维护项目设施的权利。

未经甲方事先书面确认，乙方不得转让、赠与、抵押、质押、留置或以其它任何方式处理处置项目设施。

5.1.3清单更新

（1）清单形成

改造本项目前，双方须共同清点确认项目设施形成相应项目设施清单。

（2）处置后更新

改造或运营阶段重置项目设施，涉及现有项目设施处置时，乙方须根据适用法律的规定，向甲方提出处置方案。处置方案经甲方确认，并取得相应书面批准后方可实施。

甲方须及时协助乙方处置现有项目设施。处置完成后乙方须及时更新相应项目设施清单报甲方确认。

（3）新增后更新

乙方应在本项目改造完成后 60 日内，将下列项目设施及资料交给甲方确认：

a. 改造完成后的项目设施。

b. 改造完成后的项目设施的使用或操作有关的软件或各项文件、物品及相关知识产权的所有或使用权文件、担保书、协议、使用手册、计划书、图纸、规格说明、技术数据等。

c. 其它经双方同意应提供的数据与文件。

甲方核验无误后应及时书面确认。

5.1.4例行更新

乙方应在每个合作年度 1 月 31 日前，按国有资产管理相关适用法律及甲方要求格式，将本年度的项目设施清单送交甲方确认。

5.1.5甲方盘点

甲方有权就项目设施实施每个合作年不超过 3 次的盘点，乙方应无条件积极配合甲方的盘点工作，甲方的盘点不得影响乙方的正常经营。

**5.2技术文件**

5.2.1技术文件权属

甲方拥有基于项目执行过程中产生的技术文件的所有权和知识产权，但相关技术文件是基于乙方、中标人所有的知识产权或乙方、中标人拥有使用权的知识产权产生的除外。

5.2.2正当使用

乙方应仅限于为本协议之目的而使用甲方拥有所有权的技术文件，除非获得甲方的事先书面同意，不得将技术文件使用于除此之外的任何目的，否则因此引起的任何第三方索赔及相应的任何赔偿、责任等，均由乙方自行承担。

5.2.3维护保管

乙方应时刻保持对技术文件的完善、更新及补充，包括但不限于设备大修重置后技术资料的补充，技改后技术资料的更新。

乙方对该等技术文件应在使用的同时，尽到善意的维护和保管义务，以保证

在相应运营期满或本协议提前终止时，将相应技术文件完整地移交甲方。

# 第六条 正向移交

**6.1正向移交范围**

移交范围为本项目的场地、设施、技术文件等，具体范围以双方届时共同确定的项目资产清单为准。

**6.2正向移交标准**

本项目移交标准为现状移交。

**6.3正向移交程序**

正向移交涉及各方应共同成立由各方人员参加的正向移交工作小组，乙方须在正向移交小组成立前，向甲方提交乙方小组成员的成员名单、职位、联系方式等信息。由该工作小组负责项目设施清单、技术文件清单的编制及核对。经甲乙双方签字确认后，视为完成正向移交。

**6.4正向移交时间**

甲方最迟应在本协议生效日后 30 日内，按本协议约定的移交标准及程序将本项目资产移交给乙方。

# 第七条 投融资安排

**7.1投资承担**

项目投资（不含京基 100 子项目的设计费用）全部由乙方承担。京基 100 子项目的设计费用由甲方承担。

在不超过项目投资估算金额（1745 万元）前提下，与标的建筑一体的设施由乙方承担；政务设备及软装配置（包括于空调、电脑、桌椅、广告机、政务机等），由甲方自行采购。

**7.2资本金比例**

本项目的资本金比例设定为经发改批复投资估算金额的 30%，注册资本金不得低于 523.5 万元，乙方应在成立后的 30 日内，将注册资本金一次性实缴到位。

**7.3融资资金**

除资本金以外的项目资金由乙方负责筹措。乙方在取得甲方许可批准的前提下可依本协议约定而享有的收益权向提供融资的合法债权人按程序依法提供质押担保，所融资金应全部用于本项目改造和运营。

甲方有义务为乙方提供融资所需资料及文件，但不提供融资担保。

# 第八条 改造阶段

**8.1参建单位**

项目各所有参与单位均必须符合国家及相应行业关于企业资质的相关规定，并依法依规履行正常的审批、备案等程序。

8.1.1 设计单位

本项目（除京基100子项目除外）的设计工作包括改造方案、设计、其他相关辅助工作，由乙方承担相关工作和费用，由乙方根据相关法律法规选定设计单位。

8.1.2 施工单位

本项目的施工工作，包括拆除、装修、改造，具体工作由乙方负责并承担相应费用，但对其不具备资质和条件的项目工程，乙方应自行依法采购符合资质和条件的承包商，并承担因施工单位违反协议相关条款导致的违约责任。

本项目建设不允许转包，施工单位不得将其承包的全部工程分解后以分包的名义分别转包给第三人。施工单位不得将施工的主体、关键性工作分包给第三方。

经甲方同意，施工单位可以将非主要部分或专业性较强的工作分包给具备相应资质条件的第三方，第三方不得将其承包的工程再分包，施工单位对第三方的工作承担连带责任。施工单位应在签约时，明确拟进行分包的具体工作。

8.1.3 监理单位

本项目监理单位由甲方根据相关法律法规规定自主选定，相应费用由乙方承担。

**8.2改造要求**

乙方应对本项目进行改造，以划分如下功能单元：

8.2.1本项目的功能单元划分

功能单元是指具有独立定位、特定功能作用的子项目组成部分。

| 子项目名称 | 功能区 | 具体划分 |
| --- | --- | --- |
| **桂木园社区子项目** | 行政服务大厅 | 深圳一窗综合服务受理平台、桂园派出所的户政室、群众接待及服务配套区 |
| | 社区党群服务中心 | 社区党群服务用房、服务窗口及服务配套区 |
| | | 社区居民文体娱乐服务用房（公共厨房、社区影院、社区阅览室等）、社区居民综合服务用房（四点半学校）、党群驿站 |
| **鹿丹社区子项目** | 社区党群服务中心 | 社区党群服务用房、服务配套区 |
| | | 社区居民综合服务用房（书画室兼四点半学校、）、老年人协会服务配套室 |
| | | 社区居民文体娱乐服务用房（公共厨房、手工艺坊、阅览区、棋牌室、舞蹈室兼健身室等） |
| **新围社区子项目** | 社区党群服务中心 | 社区党群服务用房、服务配套区 |
| | | 社区居民综合服务用房（四点半学校） |
| | | 社区居民文体娱乐服务用房（公共厨房、手工艺坊、阅览区、棋牌室等） |
| **京基 100 子项目** | 党群服务中心 | 开放式活动区、服务配套区（便民 e 站） |
| | | 多功能区（活动室、教育培训、预览室、影音区） |

8.2.2改造内容

乙方应根据本项目定位、运营需要实施改造工作，改造内容包括且不限于：

（1）现状的内部布局改造。

（2）空间布局和交通流线的重新规划。

（3）部分结构拆除改造。

（4）水电消防等配套工程的改造。

具体改造内容届时以经甲方确认的设计文件为准。

改造方案的具体工作由乙方执行，并承担相应费用；审核设计方案的具体工作由甲方执行，并承担相应费用。

8.2.3设计文件

项目各项设计文件除依法依规履行正常的审批、备案等程序外，必须征得甲方书面认可后，方可作为执行项目下一步建设工作的依据。

**8.3造价编制**

8.3.1造价编制要求

（1）工程计价方法：GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》。

（2）工程量计算规范：GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》配套相应工程量计算规范及工程所在地工程造价管理部门等相关规定。

（3）人工、材料、设备单价：遵照执行工程所在地工程造价管理部门在本协议生效日前 2 年内颁布的最新工程造价信息，缺少相应工程造价信息时，由双方通过询价方式确定。

8.3.2造价变更

设计变更涉及变动工程造价时，按照下述约定确定工程费用：

（1）工程造价中已有适用于变更工程的价格，按已有的价格确定工程费用价款。

（2）工程造价中有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格确定工程费用价款。

（3）工程造价中没有适用或类似于变更工程的价格，由乙方提出综合单价，经监理人及甲方或其委托的咨询单位工程师确认，作为计量支付及结算依据。

（4）分部分项工程量清单的工程变更，造成施工组织设计或施工方案变更及分部分项工程量变化，引起措施项目数量、内容发生变化时，应调整措施项目费。其中：

a. 采用综合单价计价的措施项目，根据双方确认的工程量和本协议适用的计价依据提出措施费综合单价。

b. 采用以“项”计价的措施项目，根据有标价的工程量清单中的措施项目和金额或双方确认调整后的措施项目和金额计算。

**8.4进度控制**

本项目开展改造时，在满足改造期等要求的基础上，乙方应编制详细的进度计划，包括项目整体以及项目采购、施工各个阶段的预期时间、施工组织方案说明等报送甲方批准。经甲方批准的进度计划将作为控制协议工程进度的依据。乙方应遵守下述约定：

8.4.1总进度计划

乙方应在本协议生效后 30 日内提交总进度计划。总进度计划须列明本项目改造各个阶段的预期时间、改造组织方案说明，并不得违反改造期相关约定。

8.4.2月进度报告

乙方应严格按照本协议约定牵头组织各参建单位改造，并固定于每月五（5）日前向甲方提交上月进度报告，详细、合理地说明如下事项：

（1）已完成的和进行中的工程情况以及甲方合理要求的其他相关事项。

（2）总进度计划实际完成的百分比与计划完成的百分比的比较。

（3）建设投资支出情况。

（4）存在的问题及处理意见，包含与进度计划的差异、原因分析及正在采取的纠正措施。

8.4.3进度延误

（1）通知

如果乙方合理预计改造不能达到本协议所要求的进度，应立即通知甲方，并就延误的原因、预计的可能超出进度的天数和其他可合理预见的对改造不利的影响、已采取或建议采取的解决或减少延误及其影响的措施等内容向甲方进行合理详细的描述。

乙方发出上述通知并不能免除其在本协议中的任何义务。如果乙方提出或实施的补救措施不能解决工期延误，甲方可要求乙方采取甲方认为必要的其他措施以达到进度计划的要求。

（2）免责

但改造进度如果因下列情况受阻，上述各项改造进度可相应顺延：

a. 不可抗力事件。

b. 因甲方原因导致的延期。

c. 法律规定或其他政府部门的原因导致的延误。

d. 本协议约定的其他事项。

（3）书面报告

前述可相应顺延的事项发生后，若乙方要求延长进度日期，应在前述事件发生后五（5）个工作日内向甲方提出申请确认文件，文件应包括以下内容：

a. 事件的种类。

b. 预计延误的时间。

c. 乙方采取的减少延误的合理措施。

d. 乙方要求延长的时间。

甲方应在收到乙方的申请文件后五（5）个工作日内进行答复，逾期未答复的，视为认可乙方延期以及赔偿损失的申请。

**8.5工程质量**

8.5.1质量要求

项目改造质量须符合届时有效的适用法律规定的合格标准。前述文件要求的合格标准不一致时，遵照执行最严格的标准。

8.5.2质量方案

项目开工日前，乙方须建立一套完整的质量保证和质量控制方案交甲方审查确认后执行。该质量保证及质量控制方案将作为项目验收依据之一。

8.5.3甲方免责

除本协议另有约定外，对乙方提交的质量保证与质量控制方案，甲方的任何作为或不作为，均不会：

（1）减轻或影响乙方遵守本协议或法律所要求的与质量保证有关的义务或责任。

（2）被视为甲方应对质量保证与质量控制方案承担任何责任。

**8.6监督检查**

甲方有权对乙方的改造工程进行检查，若发现任何部分由于乙方原因不符合协议约定的要求，甲方有权指出乙方其缺陷或不符合规定之处，并要求乙方限期改正，相关改正费用由乙方承担；若乙方未能在期限内改正或改正不符合相关标准，甲有权对乙方做出相应的处罚，甲方有权自己进行或委托第三方进行必要的纠正，一切合理费用由乙方承担。该情形下，乙方须允许甲方或其委托的第三方为此目的而出入项目场地。

甲方对本项目改造工作的监督、检查均不能减免乙方的任何义务、责任。

**8.7甲方变更**

8.7.1变更前流程

本项目相应设计文件经甲方确认并根据适用法律获得甲方批复后，甲方认为

需要进行变更时，应书面通知乙方。

若因甲方变更设计，导致费用增加，使审计决算价超过建设投资估算的，超出部分由甲方承担。

乙方在收到甲方要求变更的通知后的 30 日（或甲方同意的延长期限）内，须就变更向甲方作出书面答复。如果乙方未按规定的时间回复，则视为乙方已接受了变更。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对变更的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。

8.7.2变更实施

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必需的任何批准。如果乙方遵守了前述义务，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。

**8.8竣工验收**

本项目的改造工程符合《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等规定的验收条件时，乙方按以上适用法律的规定备妥资料后，即可向甲方提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。甲方应组织设计、施工、监理等单位完成竣工验收工作。甲方未按照乙方通知的时间、地点参加竣工验收的，不影响竣工验收的进行，且甲方应认可竣工验收的结果。

经验收合格后，依协议约定由乙方运营的子项目即进入运营期。

**8.9竣工决算审计**

项目竣工验收合格后，由甲方委托双方共同认可的审计机构依据发改批复的投资概算对建设投资进行审计，确定审计决算价。

若审计决算价相较于建设投资估算（1745 万元）下浮超过 5%，即低于 1657.75

万元的，差额部分（差额部分= 1745 万元-审计决算价）由乙方在审计完成后十（10）日内缴纳给甲方；若审计决算价高于建设投资估算，超出部分由乙方自行承担。

# 第九条 运营阶段

**9.1开始运营**

本项目自竣工验收合格之日或甲乙双方书面确认的其他日期起进入运营期，开始正式运营。

**9.2运营范围**

运营阶段的工作内容包括桂木园社区子项目、新围社区子项目、鹿丹社区子项目 3 个子项目的运维管理、固定运营服务与拓展运营服务的活动策划。

固定运营服务与拓展运营服务的策划工作由乙方执行并承担相应费用。

固定运营服务与拓展运营服务的具体实施工作由甲方执行，乙方须指派具体策划人员在现场予以协助。

实施费用由乙方在年度运营方案中的预算费用清单中列明，经甲方审核同意后由甲方承担。预算费用清单中至少应包括采购费、场地使用费（如有）、人工费、设备租赁及安装费（如有）、其他费用等。原则上，实际开支费用不得超过预算费用。

其中，基层党委工作范围内的工作、行政服务大厅后台审批工作等属于党委、政府职能范围内的工作，仍由甲方承担相应工作及费用。

9.2.1日常运维管理

运营期内，乙方主要负责桂木园社区子项目、新围社区子项目及鹿丹社区子目内社区党群服务中心、行政服务大厅的维修服务工作，及桂木园社区子项目的物业管理服务工作，具体的运维工作内容如下表所示：

| 类别 | 主要运维内容 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 物业管理（含卫生保洁、绿化养护） | 负责社区党群服务中心范围内的物业管理、卫生保洁、生活垃圾收集和处理及绿化养护等 | 仅桂木园社区子项目 |
| 维修服务 | 包括负责社区党群服务中心供电系统、给排水系统（包括热水系统）、智能化系统、灯光照明系统（包含室外）等运行管理及维护 | |

9.2.2固定运营服务

主要由乙方负责本项目的社区固定运营服务相关的策划、组织、管理，具体活动服务内容及开展频次详见附件二 固定运营服务内容表。

实际执行过程中，如果行政服务大厅部分的工作内容超过本协议附件二中约定的范围，乙方应承担超出部分的工作，相应费用由甲方承担，具体事宜由双方另行协商确定。

9.2.3拓展运营服务

在合作期前 2 年由乙方承担由其运营子项目的社区拓展运营服务相关的策划、组织、管理工作。

拓展运营服务主要包括社区组织孵化及运营、服务中心工作人员培训、社区居民外拓活动等，具体内容详见附件三 拓展运营服务内容表。

**9.3运营要求**

由乙方负责运营的各功能单元（党群驿站除外），均应供社区党员、群众及社区工作人员免费使用。

（1）开放时间

本项目社区党群服务中心正常开放时间为：周一至周五，上午 9:00 至 12:00，下午 14:00 至 18：00（法定节假日除外）。

桂园街道行政服务大厅（位于桂木园子项目）正常开放时间为：周一至周五

上午 9:00 至 12:00，下午 14:00 至 18:00；周六上午 9:00 至 12:00。具体开放时间按上级要求和行政服务大厅考勤制度相关规定执行。

若因工作安排及活动开展需要，甲方需在正常开放时间以外时段使用任一子项目的社区党群服务中心部分，应提前二（2）个工作日书面通知乙方，通知内容至少应包括使用时间及活动形式。

乙方除有正当理由外不得拒绝甲方提出的合理开放要求。

（2）开放要求

乙方应制定和完善运营服务管理办法、应急预案和安全救护等规章制度，并在开放服务时间内根据服务需求，按相关规定配备充足的运营管理及服务人员。

**9.4运营方案**

9.4.1总运营方案

乙方应当在本协议签订后 60 日内，向甲方提交项目总运营方案。

9.4.2年度运营方案

本项目进入运营期后，乙方须在下个合作年度开始前三（3）个月（首年运营方案为进入运营期后 30 日内）向甲方提交次年运营方案，次年运营方案中应当包括固定运营服务与拓展运营服务实施工作相关的预算费用清单，清单中需列明场地费、物料采购费等。次年运营方案原则上不得违反总运营方案，并须按子项目具体提出基本公共服务项目的安排和具体执行标准。

甲方对年度运营方案提出修改建议的，无正当理由乙方不得拒绝。

9.4.3年度运营服务报告

乙方应在每个年度结束后的 3 个月内向政府提交年度运营服务报告，总结分析年度运营计划执行情况。

**9.5服务收费**

9.5.1运营收入

乙方通过党群驿站获得运营收入。

9.5.2超额收益分配机制

合作年度每满一年，按下列公式计算党群驿站运营收入的年均增长率 M：

$$M = \sqrt[n-1]{\frac{B}{A}} - 1$$

其中：

n：合作期第 n 年。

M：年均增长率。

A：合作期第一年折算后党群驿站的运营收入=合作期第一年党群驿站的运营收入*365/合作期第一年党群驿站的实际运营天数。

B：合作期第 n 年党群驿站的运营收入。

若当年党群驿站的运营收入较合作期第一年折算后党群驿站的运营收入年均增长率超过 5%，即 M＞5%，则当年超额收益计算公式为：

当年超额收益=当年党群驿站的运营收入- A*（1+5%）^(n-1)

其中：

A：合作期第一年折算后党群驿站的运营收入=合作期第一年党群驿站的运营收入*365/合作期第一年党群驿站的实际运营天数。

n：为合作年第 n 年。

当年的超额收益须由甲乙双方平均分配，甲方享有部分可用于扣减年度可行性缺口补助。

**9.6业态负面清单**

乙方不得违背各功能单元定位开展相应经营活动，同时禁止乙方开展下述活

动：

（1）违法以及违背公序良俗。

（2）对运营效果或本项目的形象产生不良影响。

（3）有可能招致公众批评或反对，经过解释与补救之后仍然无法消除影响的项目。

**9.7设施维护管理**

本项目设施维护管理执行下述约定：

9.7.1日常维护

乙方须自行承担费用，负责项目设施日常维护。日常维护须遵守下述约定：

（1）遵守适用法律规定和本协议约定。

（2）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。

（3）谨慎改造和运营惯例。

乙方应当谨慎运营项目保证其处于良好状态，及时对项目设备进行保养维修。政府有权对项目运营情况以及设施维护情况进行例行检查并提出整改意见。若乙方在所述意见通知的合理期限内怠于整改，则甲方有权委托第三方主体予以实施整改，相关整改费用由乙方承担。

9.7.2大修重置

（1）大修重置计划

合作期内，年度大修与重置计划应与当年的年度运营检修计划一并提交甲方审查。特殊情况下，乙方可临时提出大修与重置申请，报甲方批准后实行。

（2）费用承担

因乙方过错导致的所有大修重置，费用均由乙方承担。

甲方所有项目设施所需的定期大修重置、非因乙方过错而导致的临时大修重置，费用由甲方承担。

9.7.3大修重置主体

大修重置计划经甲方批准后，由甲方按照政府采购管理有关规定实施。甲方委托乙方实施的，无正当理由乙方不得拒绝。

**9.8绩效考核**

由甲方牵头，组建绩效考核小组，对项目进行绩效考核。

绩效考核小组由 7-9 人构成，具体构成由甲方另行确定，但至少包括甲方代表、社区党员、居民代表、乙方代表。

9.8.1考核标准

甲方或其委托的第三方应在本协议生效后 90 日内，结合附件载明的绩效考核体系，根据项目实际情况进行细化、优化后，编制绩效考核方案，内容应包括绩效考核标准、具体绩效考核要点和考核方法，绩效考核方案经甲方确认后执行。

甲方可结合项目实际情况与合作区域发展情况适时调整绩效考核方案的内容。

9.8.2考核方式

合作期内，政府主要通过常规考核和临时考核的方式对乙方的运营服务绩效水平进行考核，并依据绩效考核结果进行可行性缺口补助。

（1）常规考核：在合作期内每年进行一次。常规考核在乙方向甲方提交运营服务总结报告后五（5）日内进行，并应在（7）个工作日内完成。

若绩效考核总得分低于 60 分，乙方应在甲方要求的时间内修复缺陷，并在缺陷修复完成后及时通知甲方进行二次绩效考核（二次绩效考核总得分不作为运维绩效考核评分系数的确定依据）。若乙方在要求的合理期限内怠于整改，或二次绩效考核总得分仍低于 60 分，则甲方有权根据合同约定执行相应的违约处罚机制。

（2）临时考核：政府可以随时自行考核乙方的运营服务绩效，如发现缺陷，则需在 48 小时内以书面形式通知乙方。乙方在接到政府的书面通知后，应在绩效考核要求的时间内修复缺陷；临时考核结果一般不作为乙方违约情形处理，除非临时考核发现的缺陷会导致项目可用性破坏，或存在重大安全隐患。

9.8.3考核时间

项目合作年度内，从正向移交之日起，考核小组应在每一年届满后的三（3）个月内依据绩效考核指标考核乙方上一年度项目执行情况。

双方须积极配合考核小组工作，及时提供确有必要的相关材料。乙方拒绝考核小组的合理要求时，与该项合理要求相关的考核指标视为不合格。

9.8.4考核指标

鉴于每年度的运营内容或者相关制度也会变化，考核标准不一定能都对应，届时考核标准根据适用法律更新情况及项目实际情况，每 2 年修订一次；若具体考核过程中遇到不完善的内容，解释权归属甲方。运营期绩效考核内容及评分标准详见附件四 运营期绩效考核表。

本项目运营过程中，发生上级部门表彰、市区级以上媒体主要版面的正面报道等反映项目正面影响的事项，乙方可在年度运营绩效考核时向绩效考核小组提交相关材料申请加分，经确认后可根据实际影响执行。

本项目每年度累计加分不得超过十五（15）分且绩效考核总得分不得超过一百（100）分。加分事项的解释权归属甲方。

9.8.5考核结果

甲方依据上述运营期绩效考核表考核上一合作年度本项目运营内容及建筑物维护情况，总得分结果（其中：总得分=运营部分得分×80%+维护部分得分×20%）与运维绩效考核评分系数对应比例，如下表所示：

表 运维绩效考核评分系数

| 得分 | 运维绩效考核系数 |
| --- | --- |
| [90~100] | 100% |
| [80~90) | 90% |
| [70~80) | 80% |
| [60-70) | 70% |
| [50-60) | 50% |
| [40-50) | 30% |
| [30-40) | 10% |
| [0-30) | 0% |

# 第十条 付费机制

**10.1概述**

由乙方运营的子项目进入运营期后，甲方每个合作年度应按照下述公式向乙方支付年度费用：

年度实际可行性缺口补助=A*60%+A*40%*B-当年超额收益*50%

（1）A，即本项目年可行性缺口补助上限，为【】（具体数额通过竞价确定）。

（2）B，即绩效考核系数。

（3）当年超额收益，具体计算方法见 9.5.2 超额收益分配机制。

若上述年度付费计算结果为负数，则乙方需向甲方支付该负数的绝对值。

**10.2付费方式**

本项目第一个支付时间节点为项目正向移交之日起一年（365 日）届满后的三（3）个月内。

合作期第二年开始，甲方应在财政预算资金下达后十五（15）个工作日内向乙方支付年度可行性缺口补助上限的 60%部分，并应在运营绩效考核完成后十五（15）个工作日内，根据绩效考核结果向乙方支付年度实际可行性缺口补助的剩余部分。

# 第十一条 履约保障

## 11.1履约保函

11.1.1运营维护保函

乙方应在开始运营日后三十（30）日内提交中国境内金融机构出具的以桂园街道办作为受益人的运营维护保函，保函金额为 25 万元。运营期内乙方触犯本协议有关违约金的相关条款，或拒不执行甲方根据本协议约定提出的整改、改正通知，导致甲方另行委托第三方代为改正时，甲方有权根据本协议相应约定兑取运营维护保函。

11.1.2移交履约保函

乙方应在运营期届满日前十二（12）个月向甲方提交金额为 25 万元的移交履约保函。移交阶段乙方触犯本协议有关违约金的相关条款，或据不执行甲方根据本协议约定提出的整改、改正通知，导致甲方另行委托第三方代为改正时，甲方有权根据本协议相应约定兑取移交履约保函。

甲方将在项目移交完毕且质量保证期满后十五（15）个工作日将保函返还给乙方。

11.1.3保函恢复

任一保函被提取任意金额后，乙方应在十（10）日内恢复该保函金额至本协议约定金额。

## 11.2保险

为了保障本项目能够顺利实施，在项目前期采购和改造运营过程中需要进行强制保险，具体方案如下：

11.2.1强制保险方案

项目改造运营期间可能遇到不可预期或者是不可控制的风险，乙方应该按照行业国家管理规定办理和维持合理的建设和运营保险，从而实现本项目全过程中

风险控制的目的，降低政府和社会资本方的风险。

（1）改造期

乙方应当购买包括但不限于下述保险：

a. 建筑安装工程一切险。

b. 第三者责任险。

（2）运营期

乙方应当购买包括但不限于下述保险：

a. 财产一切险。

b. 第三者责任险。

除上述险种以外，乙方应该根据谨慎运营惯例购买相应险种。

11.2.2其他义务

乙方应当：

（1）督促保险人或保险人的代理人在投保或续保后尽快向甲方提供保险凭证，以证明乙方已按协议约定取得保单并支付保费。

（2）向保险人或保险代理人提供完整、真实的项目可披露信息。

（3）在任何时候不得作出或允许第三方作出可能导致保险全部或部分失效、可撤销、中止或受损害的行为。

（4）当发生任何可能影响保险或其项下的任何权利主张的情况或事件时，乙方应立即书面通知甲方。

（5）尽一切合理努力协助甲方或其他被保险人及时就保险提出索赔或理赔等。

11.2.3保单要求

本协议中，保单要求满足以下要求：

（1）乙方应当以甲方指定的机构作为被保险人进行投保。

（2）在取消保单、不续保或对保单做重大修改等事项发生时提前向甲方发出书面通知。

11.2.4保险条款变更

未经甲方同意，不得对保险协议的条款（包括但不限于保险范围、责任限制以及免赔范围等）做出实质性变更。

# 第十二条 法律变更

**12.1甲方权限内**

合作期内，因甲方直接实施或者在甲方职权范围内发生的适用法律变更，增加了乙方执行项目成本或执行项目时长时，乙方有权获得相应补偿或相应延长改造期。

乙方须在知道或应当知道项目执行成本、项目执行时长增加后三十（30）日内，详细向甲方递交补偿或延期申请报告。甲方应在七（7）日就乙方提交的申请报告进行回复，逾期未回复的，视为同意乙方的申请报告。补偿申请报告经甲方确认后，相应补偿费用或随下次相应费用一并支付。延期申请报告经甲方确认后，相应改造期顺延。

**12.2甲方权限外**

合作期内，发生超出甲方可控范围的适用法律变更时，视为不可抗力，适用本协议有关不可抗力的约定处理。

# 第十三条 不可抗力

**13.1情形**

不可抗力事件包括：

13.1.1自然不可抗力

指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

13.1.2政治不可抗力

指非因甲方原因导致的、且不在其控制下的征收征用、法律变更、未获审批等政府行为引起的不可抗力事件。

**13.2通知认定**

任何一方主张不可抗力发生而受重大影响时，应在事件发生且客观上能通知之日起 7 日内，以书面通知对方。任何一方在收到对方的通知后，双方应立即综合当时的情况加以认定。

**13.3法律后果**

13.3.1中止履行

任何一方由于出现不可抗力事件使该方无法全部或部分履行其本协议项下的义务时，该方应有权中止履行本协议项下的相应义务。

13.3.2继续履行

不可抗力事件的发生仅严重影响本协议的一部分履行的，双方协商一致同意后，就其余部分可继续履行。但有下列情形之一，经双方同意者，不在此限：

（1）其余部分的履行已无法达到协议的目的。

（2）其余部分的继续履行存在重大困难或对乙方财务状况有重大不利影响。

13.3.3责任免除

任一方因不可抗力致本协议无法全部或部分履行时，不承担违约责任。除本协议或双方另有约定外，发生不可抗力时，双方应各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

发生不可抗力事件时，任一方必须各自承担由于不可抗力事件造成的支出和费用。

**13.4补救措施**

因发生不可抗力，除法律、法规另有规定外，双方可协商选用下列一种或一种以上的补救措施：

（1）乙方在协议期限内因自然不可抗力而受重大损害时，甲方可根据适用法律协调金融机构办理重大自然灾害重建贷款、提供专项补贴或其他解困方案。

（2）甲方可同意停止协议涉及相应期间的计算，并可视情节适度延长协议涉及相应期间。

（3）乙方可聘请独立公正的第三方机构评估论证或提供相关资料说明损害数额，依法请求甲方或其他主管机关协助其申请减免相关税费。

（4）其他双方同意的补救措施。

**13.5恢复履行**

受到影响的一方在不可抗力情形消除之后应尽快恢复履行本协议项下的义务。

**13.6终止协议**

如果不可抗力事件全部或部分阻止一方履行其在本协议项下义务的时间，连续超过三十（30）日或在 365 日内累计超过六十（60）日，双方必须在前述条件成就之日起六十 60 日内根据不可抗力事件对履行本协议的影响，协商确定解决方式。

协商不成的，双方均有权按照本协议终止相关约定终止本协议。

# 第十四条 违约责任

**14.1一般违约**

14.1.1一般违约情形

除本协议另有约定外，双方行为如有不符合本协议约定时，构成一般违约。

14.1.2一般违约处理

任何一方如有一般违约行为时，对方有权要求违约方限期改正，并以载明下列事项的书面改正通知送达违约方：

（1）一般违约的具体事实。

（2）改正一般违约的期限。

（3）改正后应达到的标准。

（4）届时未完成改正的处理措施。

违约方应按照书面改正通知载明的期限改正一般违约。否则，对方有权代违约方改正或指定第三方代为改正，由此产生的全部合理费用由违约方承担。对方不代为改正时，每逾期 1 日，违约方应向对方支付人民币贰万（¥20,000.00）元/日的违约金直至下述任一条件成就之日止：

（1）改正一般违约。

（2）本协议终止。

（3）收到书面改正重大违约通知之日。

违约方认为书面改正通知载明的期限不合理的，双方可就改正期限进行协商，双方协商不成的，按本协议约定的争议处理相关约定进行处理。违约方认为书面改正通知载明的违约事项不属实的，按本协议约定的争议处理相关约定处理。

**14.2重大违约**

14.2.1乙方重大违约情形

因可归责于乙方而有下列情况之一的，构成乙方重大违约：

（1）改造四（4）个月未竣工，或竣工日后超过十五（15）日未开始运营的。

（2）连续两（2）年绩效考核得分低于六十（60）分的。

（3）合作期内任一运营月被群众投诉五（5）次以上。

（4）各子项目每个合作年度未对外开放连续达到十五（15）天，间隔累计达到三十（30）天。

（5）擅自以出售、转让、出租、抵押、质押等方式处置项目设施，或在项目设施上设置其他权利限制。

（6）因管理不善发生重大质量、安全责任事故的。

（7）因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化。

（8）有项目存在重大安全隐患且拒不整改，危及或者可能危及公共利益、公共安全的。

（9）法律、法规、规章规定的其他情形。

14.2.2甲方重大违约情形

逾期未改正一般违约或改正一般违约不符合通知标准。

重大违约处理一方有权立即书面方式通知违约方终止本协议，或要求违约方限期改正，并以载明下列事项的书面改正通知送达违约方：

（1）重大违约的具体事实。

（2）改正重大违约的期限。

（3）改正后应达到的标准。

违约方应按照书面改正通知载明的期限改正重大违约。否则，每逾期 1 日，违约方应向对方支付人民币肆万（¥40,000.00）元/日的违约金直至改正重大违约或本协议终止日止。

# 第十五条 协议终止

**15.1终止事由**

本协议因下述任一事由的发生而终止：

（1）由乙方运营的子项目运营期限届满。

（2）经双方协商一致终止本协议。

（3）乙方因甲方重大违约终止本协议。

（4）甲方因乙方重大违约终止本协议。

（5）任一方因不可抗力未能协商一致而终止本协议。

**15.2终止通知**

任何一方终止本协议时，应以载明协议终止事由、终止协议的意思表示以及终止日期的书面终止通知送达对方。其中，本协议因所有子项目运营期满而终止时，双方均无须履行终止通知义务。

**15.3终止处理**

在本协议终止日，除本协议有关协议终止、项目移交、争议处理的约定及本协议另有约定外，其余所有权利义务一律终止，但终止前已发生的权利及义务不受影响。

本协议终止时，双方须遵守下述约定：

15.3.1人员接收

由乙方运营的子项目运营期满前 6 个月，乙方应提交一份全部雇员名单，并说明在子项目运营期满后可供接收方继续聘用的人员详细情况。接收方可自行选择在运营权收回后其愿意继续聘用的人员。

本协议提前终止时，应由接收方与乙方协商解决人员问题，但甲方及接收方均无义务继续聘用乙方的员工。

15.3.2违约风险

有运营期的子项目运营期满时，乙方与第三方签订的尚在履行期的协议，乙方有权将此等协议转让于甲方，但乙方在签署此等协议时应尽量控制此等协议的合作期限。

本协议提前终止时，由双方协商解决上述协议问题，由于甲方原因导致的提前终止，甲方应赔偿乙方由于处理相关协议所导致的损失。

15.3.3物品移走

除非双方另有协议，乙方应于所有子项目运营期满或本协议提前终止日之后三十（30）日内，自行从项目设施、项目场地内移走全部属于其所有的物品。该等物品应仅限于乙方雇员的个人用品以及与本项目的运营和维护无关的物品，不包括项目资产清单上所列的任何物品（含技术文件）或者其它与运营维护项目资产有关的物品。

如果乙方在上述时间内未能移走该等物品，甲方可在提前三（3）日通知乙方之后，移走该等物品或将其转运至适当的地点以便安全保管，乙方应承担因搬移、运输和保管该等物品所发生的实际费用和风险。

若乙方在有运营期的子项目运营期满日或本协议提前终止六十（60）日后仍未能移走该等物品时，甲方可以对该等物品自行处置以补偿其保管费用。由此导致乙方的损失，由其自行承担；由此导致第三人索赔的，由乙方承担全部相关费用（包括损失赔偿、诉讼费、律师费等）。

15.3.4项目移交

由乙方运营的子项目运营期满或本协议提前终止时，乙方应按照本协议约定，向接收方移交全部项目资产。

15.3.5在建工程造价

本协议终止时，尚未竣工验收的在建工程的价值，由审计机构按照乙方实际发生的改造审定建设投资为基础审计确定。审计机构届时由甲方另行委托。

**15.4提前终止**

15.4.1概述

任何一方决定提前终止的，双方协商一致后，甲方应与乙方结算相关费用。合作区域内乙方投入且已经结算完毕的资产按照本协议相关规定移交。

如果一方不能按照本协议约定进行项目建设经营或履行相关义务，且在合理期限内无法取得实质性改进，导致本协议目的无法实现的，另一方有权解除协议。

15.4.2提前终止补偿

提前终止时，甲方在乙方履行完移交义务后十（10）个工作日内，向乙方支付提前终止补偿。补偿数额由双方按以下原则协商确定，如下表所示：

| 序号 | 提前终止情形 | 改造投资的提前终止补偿 | 提前终止补偿金额 |
|---|---|---|---|
| 1 | 因乙方根本违约终止 | 改造期终止时，不补偿 | -B |
| | | 运营期终止时，为 A2*（1-50%） | A2*（1-50%）-B |
| 2 | 因甲方根本违约终止 | 改造期终止时，为 A1 | A1+B |
| | | 运营期终止时，为 A2*（1+50%） | A2*（1+50%）+B |
| 3 | 因不可抗力 | 改造期终止时，为 A1 | A1 |
| | | 运营期终止时，为 A2 | A2 |

上述表格中：

（1）A1 为在建工程审计价，由审计机构按照乙方实际发生的审定建设投资为基础审计确定。

（2）A2 为经双方共同确认的审定建设投资÷（365×10.67）×正常履约情况下剩余天数。

（3）B 为人民币贰佰万元（￥2,000,000.00 元）的违约金。

若因乙方根本违约终止时，提前终止补偿金额的值为负数，则乙方应向甲方

支付该负数的绝对值。

# 第十六条 反向移交

由乙方运营的子项目协议期满或提前终止时，乙方应按照约定的机制、流程和资产范围，将本项目所有资产和设施无偿移交给政府或其指定机构。

**16.1一般约定**

16.1.1检测

乙方至少应在运营期届满日前 120 日（若为提前终止则为自终止日起 90 日内），按照届时最新的项目资产清单向甲方提交其自行检验的项目设施检测报告。检测项目、种类和结果应保证项目设施可以满足届时有效的适用法律规定。

甲方应在收到前述检测报告后三十（30）日对项目设施进行性能测试，并提出对项目设施瑕疵的整改意见。乙方在收到甲方的整改意见后，应在规定期限内完成由于乙方原因导致的瑕疵的整改。

如乙方未能或拒绝按时完成移交，甲方有权暂缓支付相应费用、提前终止补偿，直至乙方移交完毕，并可在乙方未能按时完成移交时用于弥补甲方或第三方为弥补此瑕疵而发生的实际费用和损失。在此情况下，甲方对相关费用进行暂时扣留与划付的行为不构成其对付款义务的违约。

16.1.2设备要求

主要项目设施经双方认可的第三方检测机构进行检测确认，完好率达到正常使用的标准。如不能满足届时正常运营需要的，乙方应进行更换，更换的费用由甲方承担。

16.1.3知识产权

乙方应向甲方移交乙方在运营期内形成的，有助于执行本项目的一切商号、商标、专利、专有技术等知识产权的文件，甲方或其指定机构在本协议约定范围

内将无偿、长期拥有该等知识产权的使用权，乙方仍为知识产权的所有者。

如果项目涉及使用第三方技术（包括通过技术转让或者技术使用许可的方式从第三方取得的技术），乙方须确保在相关技术使用权的有效期内甲方不会因为继续使用该等技术（仅限于本项目范围内）而被任何第三方进行侵权索赔，否则，由此给甲方造成的全部损失由乙方赔偿（包括且不限于诉讼费、律师费、赔偿金等）。

16.1.4无瑕疵

除非乙方与甲方已另外达成协议，乙方应保证项目设施在移交日无负债、无对外担保等情况。

甲方有权直接以提前终止补偿（若有）清偿乙方尚未归还之贷款或其他负债，以清除移交之项目设施上设定的抵押、质押等权利限制。

16.1.5资料完备

乙方应向甲方移交项目正常运行必需的所有技术文件，包括其在接受委托运营期间从甲方获得的所有技术文件、所有权证和资质证书（如有）、会计资料、运营记录和其它管理文件等。

16.1.6费用承担

移交手续的相关费用（含税费），由双方各自承担。

16.1.7协议承接

项目设施移交时，乙方在项目改造和运营阶段签署的尚未履行完毕的协议，原则上应当概括转移至甲方，但甲方有权根据该等协议对于项目继续改造或者运营的重要性来决定是否承接。由于乙方原因导致的终止，甲方不承接该类协议导致乙方向第三方承担违约责任的，甲方不承担任何赔偿责任。

**16.2期限届满移交**

由乙方运营的子项目运营期届满移交遵守下述约定：

16.2.1方案制订

在运营期满前十二（12）个月（提前终止时，在终止之日前 6 个月），由双方根据届时有效的法律、法规的规定，协商确定项目资产的移交方案。

16.2.2移交标的

本项目合作期届满时，运营商应将项目资产移交给甲方。

移交的标的物为最新一期项目资产清单中载明的资产。移交的标的物包括但不限于：

（1）所有甲方资产，包括但不限于建筑物、构筑物、设施、设备等。

（2）与项目有关的无形资产及运营数据、文件等。

（3）资产使用或操作所必须的软件或各项文件、物品及有关知识产权的权利文件、担保书、协议书、使用手册、计划书、图纸、规格说明、技术资料等。

（4）双方确认的甲方资产以外的其他有必要移交甲方的资产。

16.2.3验收标准

由乙方在项目资产反向移交日前按以下要求对项目资产整修以达到届时相关规范的要求，包括但不限于：

（1）所有建筑物、构筑物满足安全运营要求。

（2）所有建筑物要求外观整洁，设施处于正常使用状态。

（3）若移交前，甲方认为需要大修的，由乙方负责整修，费用由甲方承担；若未达到大修标准，则整修费用由乙方承担。

16.2.4移交程序

若发生本协议约定的提前终止事由，乙方应自该事由发生之日起制作项目资产清单，并应于协议提前终止日起 30 日内，将截至提前终止日时的项目资产清单提送予甲方。

双方须共同合作在甲方确认项目资产清单后三（3）月内，完成移交工作。乙方应提供必要的文件、记录、报告等数据以作为移交的参考。除本协议另有约

定外，双方在完成项目资产移交程序前，均应继续履行其依本协议所应尽之义务。

16.2.5其他权利义务

（1）瑕疵担保

乙方应保证项目资产在项目资产反向移交时无负债、无对外担保、无法律诉讼等情况，除非乙方与甲方或政府就项目资产反向移交时的债权债务处理已另外达成协议。

移交时乙方应将其对与项目资产有关的制造商或承包商等的一切民事请求权一同让与甲方或甲方指定的第三人。

（2）技术文件和运营记录完备

乙方应向甲方或其指定机构移交相应子项目正常运行必需的所有技术文件，包括其在运营权转让开始和整个转让期间从甲方获得的所有技术文件、所有权证和资质证书（如有）、会计资料、运营记录和其它管理文件等。

（3）知识产权

乙方应向甲方或其指定机构移交在运营期形成归属乙方的一切商标、专利、专有技术等无形资产的文件，甲方将无偿拥有该等知识产权的使用权而乙方仍为知识产权的所有者。

（4）项目培训

乙方应根据双方同意的培训计划，就项目有关设施、设备的使用、操作及项目资产的继续运营等内容对甲方或其指定的第三人提供人员培训。培训费用由甲方承担。

（5）其他移交标的处理

乙方应将归其所有、持有或占有且依约无需移交甲方的资产、物品，在甲方所定期限内予以移除，费用由乙方负担。

乙方如在运营期届满后一（1）个月内仍未移除的，视为乙方已放弃其所有权及其他相关权利。甲方可对该资产进行处置，并向乙方请求因处置所产生的一

切费用。

（6）人员撤离

乙方应在消除项目资产上的一切负担及法律上的其他限制后，在运营期满日起三十（30）日内，将根据最新的项目资产情况编制项目资产清单，会同甲方的相关工作人员清点资产后移交甲方或甲方指定的第三方，并撤离相关工作人员。

本项目合作期届满时，乙方应将项目资产移交给甲方。

**16.3提前终止移交**

本协议提前终止时，乙方应将项目资产移交甲方。

16.3.1移交标的

除双方另有约定外，按照期间届满移交标的标准。

16.3.2移交验收标准

按照期间届满反向移交标准进行移交。

16.3.3移交程序

若发生本协议约定的提前终止事由，甲乙双方应按以下程序进行：

（1）乙方应在本协议终止之日起十五（15）日内，将截至协议终止时的项目资产清单提交甲方。

（2）甲乙双方应在甲方收到前款清单之日起一（1）个月内就资产返还、移交程序及期限达成协议。未达成协议的，应根据本协议争议处理的规定执行。

（3）乙方应提供必要的文件、记录、报告等数据，作为返还、移交的参考。甲方有权要求乙方补充相关的文件、记录以及报告等。

（4）甲方应参与乙方的项目资产清点工作，并有权派出不少于二（2）名代表参与现场资产清点，乙方应予以积极配合与协助。

除本协议另有约定外，甲方与乙方在完成项目资产移交程序前，均应继续履行其依本协议所应尽之义务。

**16.4其他权利义务**

在甲方依约向乙方支付完毕全部应付费用后，乙方应将项目资产上设定的一切负担（如有）除去并移交予甲方。乙方亦应保证移交标的不存在由于乙方原因导致质量问题，否则由此造成的一切损失由乙方承担。

# 第十七条 财务事项

**17.1股权变更限制**

乙方须确保中标人未经甲方同意不得转让其股权，同时遵守下述约定：

本协议生效后 2 年内，出于融资需要且经甲方同意后，中标人可以转让乙方股权，但转让的股权比例不得超过 10%。除此以外，除非适用法律规定，中标人都不应转让其在乙方中的全部或部分股权（如属联合体中标的，则允许联合体财务投资人向联合体牵头方转让）。

本协议生效 2 年后，非经甲方事先书面同意，中标人不得转让其在乙方中的全部或部分股权。中标人征得甲方同意后转让股权时，受让方应具有技术能力、财务信用、运营经验等基本条件，并以书面形式明确承继原中标人在乙方项下的权利及义务。其他股东享有优先购买权。

**17.2对章程的要求**

乙方应在其章程中作出适当的规定，以确保乙方的所有股权证明上具有适当的文字说明，使预期的购买人了解股权转让存在限制性条件，确保有关部门对符合上述限制的股权转让登记不予受理。乙方章程的确定和修改应报甲方认可。

**17.3财务报表**

乙方每年均应委托经甲方认可的会计师事务所对其进行年度财务审计。审计应在会计年度结束后的四（4）个月内完成，乙方应在审计完成后十（10）个工作日内向甲方提交经注册会计师审核签字的审计报告。

**17.4备案制度**

乙方应根据适用法律、本协议约定及相关文件规定，结合乙方的具体情况制定、建立财务会计制度，并报甲方备案。

# 第十八条 争议解决

**18.1协商**

双方就本协议有关的事项发生争议时，应首先通过友好协商或通过项目协调委员会协商调解的方式予以解决。

**18.2诉讼**

若协商无效，任何一方均可向项目所在地有管辖权的法院提起诉讼。

**18.3继续履行**

除本协议已全部确定终止外，在争议处理期间，双方仍应继续履行本协议，本协议另有约定或双方另有约定的除外。

**18.4条款独立性**

本协议部分条款如被宣布为无效，不影响本协议其他条款效力。双方应采取一切必要、合理的措施以确保不因该条款的无效而影响本协议总体目标的实现。

# 第十九条 其它事项

**19.1保密条款**

除适用法律另有规定外，双方同意不得将本协议约定内容以任何方式泄露给任何第三方。

双方均应采取必要措施，将其知悉或了解的秘密信息限制在其有关人员或顾问的范围内，并要求他们严格遵守本条款，不得将有关秘密信息泄露予任何第三方。

**19.2通知事宜**

19.2.1双方地址

除本协议另有约定，应送达甲乙双方的通知、文件或数据，均应以中文书面信函为准，并在送达对方时生效。除经事前通知地址变更的以外，双方地址以下列内容为准：

甲方：

地址：

电话：【】

邮箱：【】

联系人：【】

乙方：

地址：【】

电话：【】

邮箱：【】

联系人：【】

19.2.2视为送达

前述通知被视为有效送达的日期应按如下方式确定：

（1）用电子邮件发送的通知，达到对方收信邮箱之日视为有效送达。

（2）用信函、速递发送的通知，应以接收方签收之日视为有效送达。

（3）用传真发送的通知，则在接受方书面确认当日，应视为有效送达。

19.2.3地址变更

任何一方当事人地址发生变更时，应在变更后十五（15）日内根据前项规定以书面通知对方，否则他方如按原地址，并根据当时法律规定的任何一种送达方式办理时，视为已送达对方。

**19.3协议生效**

本协议正本壹式捌份，双方各持肆份，经各方法定代表人/授权代表签字且加盖公章之日起生效。

**19.4协议补充**

本协议相关未尽事宜，由双方友好协商并签订补充协议。

本协议附件及补充协议与本协议具有同等效力。

（以下无正文）

（签字盖章页）

甲方：罗湖区桂园街道办事处

法定代表人/授权代表：

日期：

乙方：【】

法定代表人/授权代表：

日期：

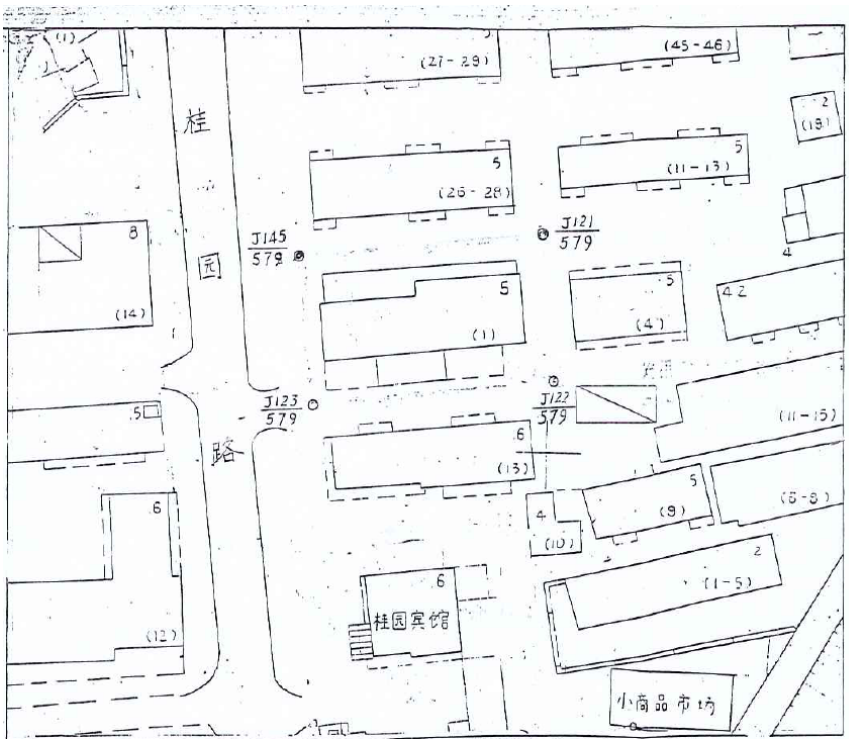
# 附件一 场地范围图

本项目场地范围最终以施工进场时测量面积为准，各子项目分布图如下：



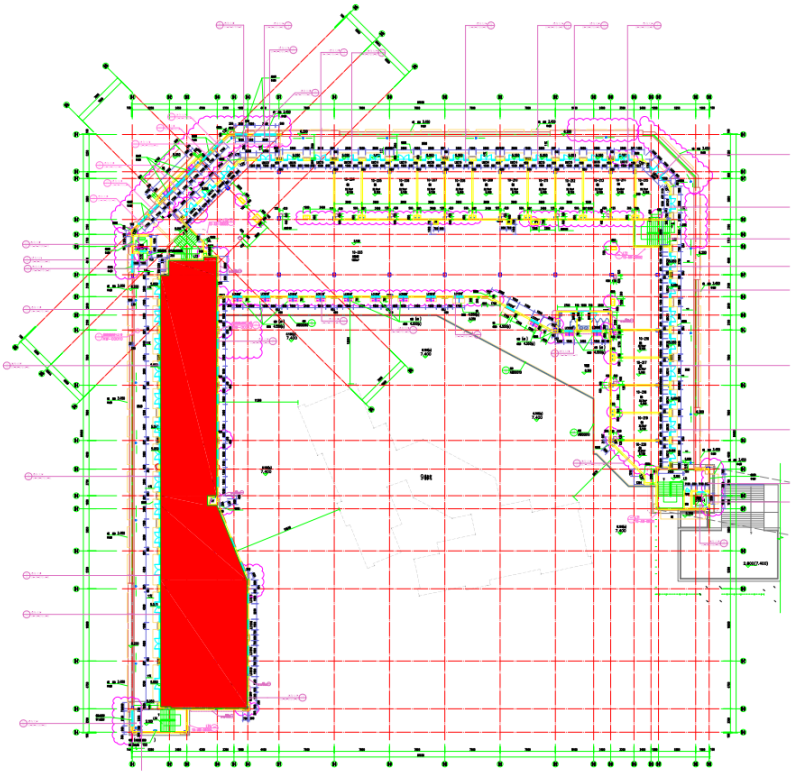

（1）桂木园社区子项目

桂木园社区子项目位于桂园路一巷一号，具体地范围如下：



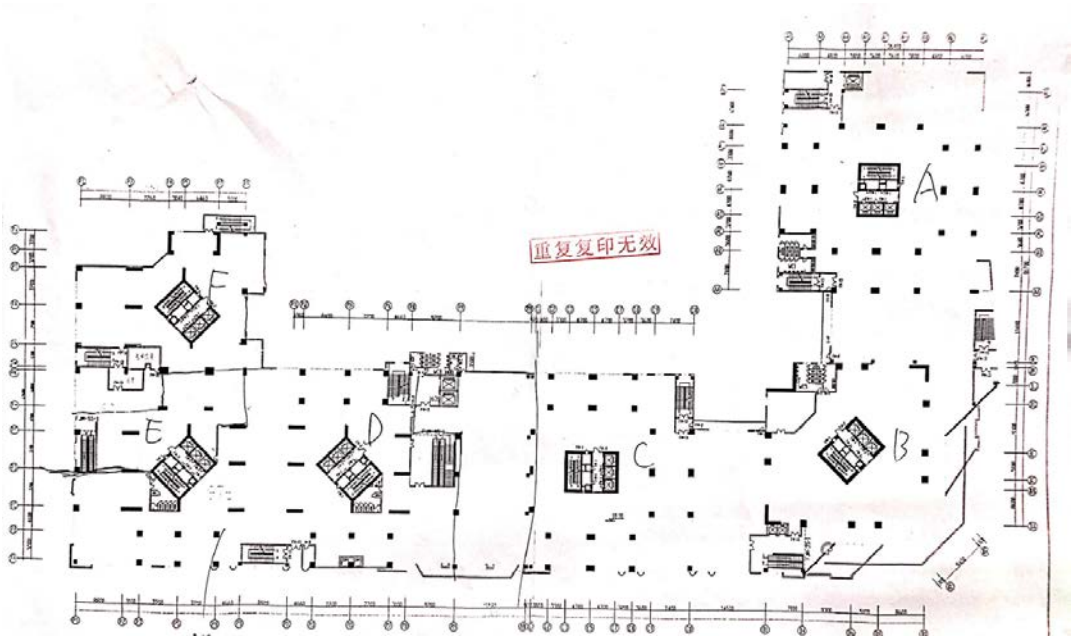
（2）鹿丹社区子项目

鹿丹社区子项目位于鹿丹名苑 10 栋二楼，具体地范围如下：



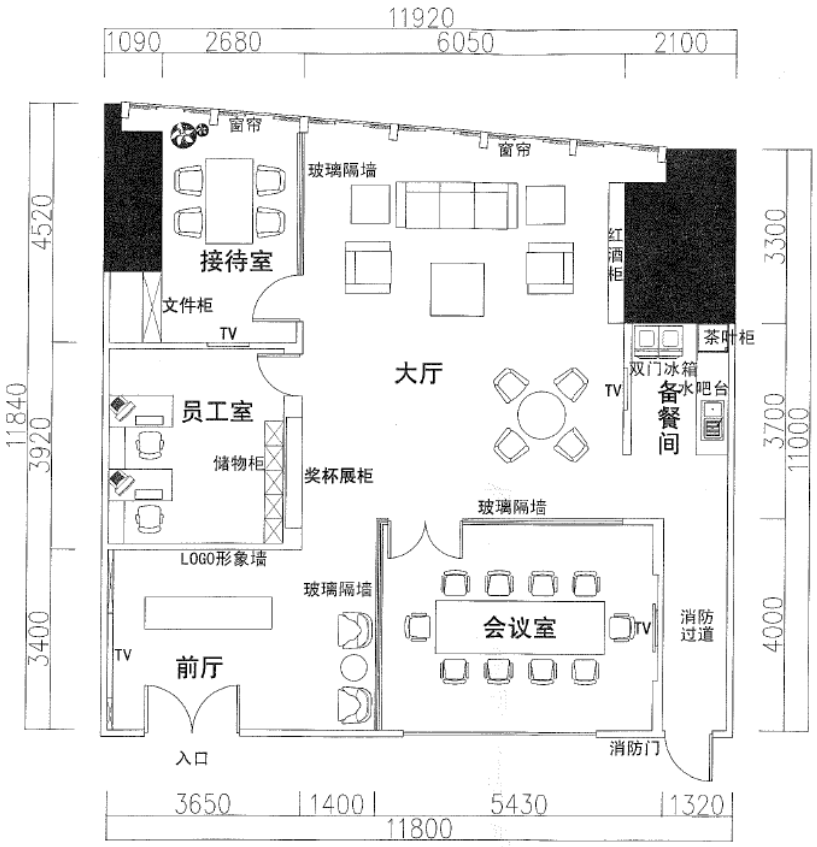
（3）新围社区子项目

新围社区子项目位于都市名园裙楼 5 楼 E、F 单元，具体地范围如下：



（4）京基 100 子项目

京基 100 子项目位于京基 100 大厦 A 座 44 层 01-02C 单元，具体地范围如下：




平面布置图 SC: 1:100

# 附件二 固定运营服务内容表

| 类别 | 主要运营服务内容 | 开展频次（每个社区） | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| 行政服务大厅前台受理服务 | 负责管理、运营、办理大厅窗口业务，负责解答与业务有关的咨询，负责协调窗口突发事件，负责提供月度项目运营分析报告、季度项目运营成果报告、年度项目运营总结。具体内容包括：1. 提供根据市、区政务服务要求，需街道行政服务大厅承接的相关行政审批服务事项的窗口业务受理服务，主要涉及劳动保障、计生、城管、房管、民政、残联等业务（需及时调整或增加由街道交办的其他服务相关事项）。2. 负责向居民宣传公共服务中心窗口各类业务的服务内容和办事指南；接待居民关于窗口业务办理的来电、来访和咨询，并收集居民的意见和建议；在服务期限内，根据街道要求，运营机构须负责上级政府部门要求行政服务大厅窗口协助或承办的临时性、非常规性、救急性及其他应急性的所有窗口服务；负责街道各业务科室在合同服务期限内下放到公共服务中心的各类业务；配合街道做好各项迎检、参观等接待工作；负责网上办事、流转等服务，配合街道启动相关业务网上查验程序；对社区窗口进行业务沟通、协调、培训和指导，及时反馈处理社区窗口的各类业务信息。3. 根据项目服务内容，根据甲方服务需求，建立管理组织架构和运营管理制度，如《业务规章制度》、《员工岗位职责说明及服务流程》、《员工文明礼仪规范》、《学习培训制度》、《员工考勤及休假制度》、《物资储备及管理制度》、《员工绩效考核管理办法》、《人力资源管理制度》、《中 | 运营期内每个工作日，具体时间按行政服务大厅相关考勤制度规定执行 | |

| 类别 | 主要运营服务内容 | 开展频次（每个社区） | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 心使用公章管理办法》、《项目档案管理及工作保密制度》等。 | | |
| 党政宣传 | 党和国家的政策及理论培训、宣讲（社区党员、驻辖区党组织代表；社区各单位、管理处；社区居民代表群体；社区工作人员） | 4 次/年 | |
| | 组织社区党群志愿者服务队开展活动 | 1 次/月 | |
| | 组织社区党员义工开展义务活动或培训 | 4 次/年 | |
| 价值观提升 | 社会主义核心价值观、道德素养、精神文明建设等培训 | 4 次/年 | |
| 平安建设 | 社区平安创建宣传活动（禁毒、反邪教、反诈骗） | 一年一次大型宣传活动 | |
| | 普法培训及宣传（含 12.4 普法日） | 4 次/年 | |
| | 反电信信息诈骗培训宣传 | 1 次/年 | |
| 安全生产 | 组织辖区单位管理处和居民群众到教育基地参观学习 | 4 次/年 | |
| | 六月安全生产宣传教育月主题活动 | 1 次/年（当月至少开展 4 个相关主题活动） | |
| | “11.9”消防日主题宣传活动 | 1 次/年 | |
| | 组织辖区生产经营单位开展安全管理知识培训 | 2 次/年 | |
| 城区治理 | 垃圾分类减量项目 | 4 次/年 | |
| | 文明养犬宣传活动 | 4 次/年 | |
| | 每年四月的“深圳清洁月”系列活动 | 1 次/年（当月至少开展 4 个相关主题活动） | |
| 民生事务 | 民生政策、便民咨询等宣传服务 | 2 次/年 | |
| | 主题日活动 | 每年 5 个主题日（不含消防主题日、普法日） | |
| | 各类群体健康养生培训和宣传 | 4 次/年 | |
| | 关爱女性（关心下一代）的宣传活动 | 2 次/年 | |
| | 组织优抚人员（参战人员）座谈会 | 2 次/年 | |

## 附件三 拓展运营服务内容表

| 类别 | 主要运营服务内容 | 开展频次 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| 社区组织孵化及运营 | 两年内最少在本社区内孵化 2-3 个社区文娱或特别艺技组织，并跟进好后期运营，保证服务于社区并长期运营 | 文娱或艺技组织，每年至少向社区提供 2-3 次服务； | |
| 服务中心工作人员培训 | 服务技能培训（内容包括但不限于 1、政府执政理念、大略方针等；2、礼仪礼貌，服务标准规范等；3、社区服务人员心态素质、价值观理念；4、新时期下的社区治理工作技能等；） | 2 次/年 | |
| | 外拓培训参观 | 2 次/年 | |
| 社区居民外拓活动 | 居民代表、社区议事会成员外拓活动 | 1 次/年 | |
| | 社区老人协会成员外拓活动 | 1 次/年 | |
| | 驻社区单位、管理处人员外拓活动 | 1 次/年 | |

| 类别 | 主要运营服务内容 | 开展频次 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 社区党群志愿者服务队外拓活动 | 1 次/年 | |

# 附件四 运营期绩效考核表

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
|---|---|---|---|---|
| **一、运营服务部分（占比 80%）** | | | | |
| 1.1 运营服务计划 | 18 | 工作计划 | 年度运营服务计划是否包含专项计划（即三个社区年度服务计划）； | 4 |
| | | 场地管理制度 | 是否布局设置合理，标识统一，制度上墙以及具有详细的场地使用登记记录； | 2 |
| | | 服务项目遴选制度 | 是否建立服务项目遴选范围、遴选程序、动态调整等具体服务项目遴选制度； | 2 |
| | | 服务内容 | 是否按运营服务内容规定的活动类型及频次开展的各类服务项目； | 3 |
| | | 考核机制 | 是否建立相应的服务质量内部成效测评及总结机制； | 2 |

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 人员配备 | 是否根据《桂园街道党群服务中心建设项目项目建议书》配备充足数量的全职社区工作人员； | 5 |
| 1.2 执行情况 | 52 | 固定运营服务 | 活动举办次数、影响范围等；公益培训举办次数、影响范围等；是否及时总结； | 15 |
| | | 拓展运营服务 | 活动举办次数、影响范围等；公益培训举办次数、影响范围等；是否及时总结；<br>（合作期 2 年后，拓展运营服务的分值计入固定运营服务） | 5 |
| | | 运营服务形式 | 未预留充分的宣传时间扣 1 分；活动宣传手段单一扣 1 分；服务表现形式不丰富或不新颖扣 2 分；活动现场无组织策划人员在场扣 2 分；现场组织较混乱扣 2 分； | 7 |
| | | 行政服务大厅 | 办事满意程度（根据满意度调查结果确定）； | 3 |

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 前台受理服务 | 工作基础及过程评价（对服务项目的完整性、服务供给专业性、综合窗口服务的规范性等进行综合评价）； | 2 |
| | | | 负责人能力及态度评价（对管理运营的规范性、管理窗口的专业性及工作配合度等进行综合评价）； | 2 |
| | | | 附加指标：综合考虑经采纳的合理化建议（加分）、上级检查情况（减分）及群众投诉（减分）等情况； | 加、减分项 |
| | | 开放要求 | 开放要求是否符合要求；是否采取完善的安保措施；是否制定应急处置预案； | 5 |
| | | 反馈修正 | 公众投诉处理是否恰当； | 10 |
| 1.3 参与人次 | 5 | - | 各场地使用人次以及活动、培训参与人次； | 5 |

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.4 场地利用情况 | 5 | 利用效率 | 场地是否长时间闲置、是否充分利用已有场地提供运营服务； | 5 |
| 1.5 满意度评估 | 20 | - | 街道办（5 分）、社区工作站（5 分）以及服务对象的满意程度（社区居民、党员等）的满意度（10 分）； | 20 |
| **二、维护部分（占比 20%）** | | | | |
| 2.1 建筑物维护 | 40 | 门窗 | 门窗锁是否损坏，操作使用是否正常； | 8 |
| | | 墙 | 墙面是否有裂缝；墙面油漆是否剥落、褪色；墙体表面磁砖是否产生龟裂、破损、剥落现象；墙面是否产生漏水、发霉等现象； | 8 |
| | | 地板 | 地板是否产生龟裂现象；地板表面是否有异常浮凸、破损；地板是否有积水现象； | 8 |
| | | 天花板 | 天花板是否产生龟裂现象；天花板是否有渗漏水现象；天花板表面涂料有无剥 | 8 |

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 离或剥落； | |
| | | 屋顶 | 屋顶防水层表面是否损坏(如长杂草等)；屋顶是否定期清扫保持表面清洁及排水口或落水头是否堵塞；屋顶是否积水；屋顶表面是否产生龟裂、破损现象；屋顶围墙或栏杆是否膨胀或剥落、破损； | 8 |
| 2.2 设备维护 | 20 | 排水 | 排水管路是否顺畅；排水明管是否漏水；落水头或排水孔是否清洁或阻塞；排水沟、阴井是否定期清洁； | 6 |
| | | 供电 | 供电设备是否正常；安全开关是否正常；线路绝缘是否良好；负荷量能否保证灯具电器的正常使用； | 6 |
| | | 消防 | 防火门能否关闭；灭火器是否按时更换并正常良好；安全逃生标志是否标示；警报及紧急照明设施是否良好； | 6 |
| | | | 消防监控系统运行是否正常、是否定期进行检查维护； | 6 |

| 考核层级 | 总分 | 考核项目 | 关键绩效指标 | 各项分数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.3 公用设施维护 | 10 | 公共通道 | 区域范围内通道是否畅通； | 6 |
| | | 植物 | 花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无斑秃； | 4 |
| 2.4 服务设施维护 | 10 | - | 室内外服务设施是否定期检查维修； | 10 |
| 2.5 公众满意度 | 20 | - | 街道办（5 分）、社区工作站（5 分）以及服务对象（社区居民、党员）的满意度（10 分）； | 20 |

**注：**总得分按照 80%×运营部分得分+20%×维护部分得分计算