

宿州市公共体育设施建设 PPP 项目
采购结果确认

谈判备忘录

招标人：宿州市教育体育局

招标代理机构：安徽省城建设计研究总院股份有限公司

2022 年 11 月 14 日

目 录

一、谈判会议基本情况:	1
二、项目基本情况	1
三、谈判依据	3
四、采购结果确认	3
附件 1 采购结果确认谈判会议参会人员签到表	4
附件 2 谈判内容汇总表	5

宿州市公共体育设施建设 PPP 项目

采购结果确认谈判备忘录

一、谈判会议基本情况：

- 1、 会议时间：2022 年 11 月 14 日上午 10:00。
- 2、 会议地点：宿州市教育体育局九楼会议室。
- 3、 参会人员：宿州市教育体育局、宿州市财政局、宿州市司法局、宿州市住房和城乡建设局、宿州市自然资源和规划局、宿州市发改委分管物价负责人或业务科室负责人、宿州市教体投资发展有限公司、社会资本方代表、安徽省城建设计研究总院股份有限公司。
- 4、 会议议程：
 - （1）宿州市教育体育局介绍会议目的、参会人员；
 - （2）代理公司安徽省城建设计研究总院介绍项目情况、谈判依据等。
 - （3）参会人员就合同文件相关条款进行讨论、并提出相关修改意见。
 - （4）形成谈判结果，所有与会人员确认。

二、项目基本情况

- 1.采购项目名称：宿州市公共体育设施建设 PPP 项目。
- 2.招标人：宿州市教育体育局。
- 3.招标代理机构：安徽省城建设计研究总院股份有限公司。

4.项目情况：

（1）建设内容：宿州市体育场总建筑面积约 40000 平方米，座位数约 30000 座，包括主田径场及看台、热身练习场、室外健身广场、体育场管理附属设施、绿化景观等室外总体工程以及相关体育工艺设施设备。

宿州市游泳馆及综合型全民健身中心总建筑面积约 49600 平方米，其中地下一层为停车场及配套用房，地上一层为游泳馆（座位数约 1500 座），二层、三层为综合型全民健身中心，同时配套建设附属工程以及相关体育工艺设施设备。

（2）运营内容：①项目设施维护：红线范围内房屋建筑（体育场、游泳馆、全民健身中心等）、附属公共设施（供排水、强弱电、暖通、燃气等）、配套设施（广场、景观绿化等）、室内外体育设施（田径、场地、器材等体育设施）的日常管理维护维修（不含大修和重置）和物业管理服务、突发应急事件的抢险抢修和处置等。②项目运营：全民健身、竞技体育、体育旅游、体育会展、体育商贸、场地开放、健身服务、竞赛表演、体育培训、运动指导、广告等无形资产开发、演艺事业、会展、配套商业、物业管理（含水电费、燃气费等）等，满足绩效评价标准要求。

（3）投资规模：本项目估算总投资约为 96956.94 万元。

（4）最高限价：政府可行性缺口补助总额最高限价为 146361.28 万元。

本项目于 2022 年 10 月 14 日上午 9:00 开标，经评标委员会评

审，第一中标（成交）候选人为中铁四局集团有限公司、中煤第三建设（集团）有限责任公司、华体体育发展股份有限公司组成的联合体，投标报价为 1462341400.00 元。

三、谈判依据

根据《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》（财库〔2014〕215 号）第十四条：“PPP 项目采购评审结束后，项目实施机构应当成立专门的采购结果确认谈判工作组，负责采购结果确认前的谈判和最终的采购结果确认工作。采购结果确认谈判工作组成员及数量由项目实施机构确定，但应当至少包括财政预算管理部门、行业主管部门代表，以及财务、法律等方面的专家。涉及价格管理、环境保护的 PPP 项目，谈判工作组还应当包括价格管理、环境保护行政执法机关代表”；第十五条“……就项目合同中可变的细节问题进行项目合同签署前的确认谈判……”；第十六条“确认谈判不得涉及项目合同中不可谈判的核心条款……”。

四、采购结果确认

谈判工作组建议和相关修改意见详见附件 2：宿州市公共体育设施建设 PPP 项目采购结果确认谈判内容汇总表。

本采购结果确认谈判备忘录对双方均具有同等法律约束力。

安徽省城建设计研究总院股份有限公司

2022 年 11 月 14 日

附件 1 采购结果确认谈判会议参会人员签到表

签到表				
序号	单位名称	姓名	职务	联系电话
1	市			
2	市住建局	丁佳		13085570331
3	中煤三建投资公司	范磊		13439063297
4	中煤三建投资公司	陈伟		18855523828
5	市财政局	史慧月		16155709537
6	华体安徽	张万羽		18326638251
7	中煤三建投资公司	陈ms		15655799071
8	中煤三建投资公司	刘世强		18605675093
9	市教体投公司	朱磊		13955728819
10	中煤三建投资公司	李xx		15365873585

签到表				
序号	单位名称	姓名	职务	联系电话
11	市教体投	杨磊		13955728819
12				
13	中铁四局集团	彭雅琳		18788835691
14		印丽华		18856988100
15		周xx		13665513791
16		刘xx		15856905125
17	中铁四局	王xx		15056057955
18				
19				
20				

附件 2 谈判内容汇总表

序号	章节条款	原合同	修改建议	谈判结果
1	《合作协议》 第 5.2.6 条	乙方应当确保项目公司采取多种渠道合法地筹集本项目资本金以外的其他资金。如项目公司无法在规定的期限内全额获得本项目债务性资金，乙方负有补充融资义务，乙方应在前述债务性融资期限届满日后的十（10）日内向甲方提交补充融资方案，并经甲方批准后实施。	建议增加：因甲方无法提供相关证明文件等合法合规性手续造成项目融资无法落地，乙方不承担补充融资义务。	乙方应当确保项目公司采取多种渠道合法地筹集本项目资本金以外的其他资金。如项目公司无法在规定的期限内全额获得本项目债务性资金，乙方负有补充融资义务，乙方应在前述债务性融资期限届满日后的十（10）日内向甲方提交补充融资方案，并经甲方批准后实施。因甲方无法提供相关证明文件等合法合规性手续造成项目融资无法落地，乙方不承担补充融资义务。
2	《PPP 项目合同》第 4.2.4 条	协调乙方与宿州市相关政府部门的关系，协助乙方取得融资、注册所必须的文件等工作，包括立项、可研报告、规划、实施方案、物有所值评价报告、财政承受能力论证报告及相关批复等，纳入财政部 PPP 项目管理库。	建议修改为：协调乙方与宿州市相关政府部门的关系，向乙方提供融资、注册所必须的文件等工作，包括立项、可研报告、规划、实施方案、物有所值评价报告、财政承受能力	协调乙方与宿州市相关政府部门的关系，向乙方提供融资、注册所必须的文件等工作，包括立项、可研报告、规划、实施方案、物有所值评价报告、财政承受能力论证报告、项目支出责任纳入财政预算的相关批复等，纳入财政部 PPP 项目管理库。

			力论证报告、项目支出责任纳入财政预算的相关批复等，纳入财政部 PPP 项目管理库。	
3	《PPP 项目合同》第 5.1.2 条	甲方负责完成的勘察、工程监理、工程造价咨询、审计、林地补偿和土地报批等发生的前期费用，计入项目总投资，在项目公司成立后 30 日内，项目公司收到相应指令及凭证，由项目公司支付至甲方指定单位。项目公司成立前，除前述前期工作外，甲方负责完成的其他前期工作发生的费用由甲方承担，不纳入总投资。	建议修改为：甲方负责完成的勘察、工程监理、工程造价咨询、审计、林地补偿和土地报批等发生的前期费用，经审计确定后计入项目总投资，在项目公司成立后 30 日内，项目公司收到相应指令及凭证，由项目公司支付至甲方指定单位。项目公司成立前，除前述前期工作外，甲方负责完成的其他前期工作发生的费用由甲方承担，不纳入总投资。	甲方负责完成的勘察、工程监理、工程造价咨询、审计、林地补偿和土地报批等发生的前期费用，经审计确定后计入项目总投资，在项目公司成立后 30 日内，项目公司收到相应指令及凭证，由项目公司支付至甲方指定单位。项目公司成立前，除前述前期工作外，甲方负责完成的其他前期工作发生的费用由甲方承担，不纳入总投资。
4	《PPP 项目合同》第 5.1.4 条	因甲方负责的项目前期手续、资料不全影响项目建设进度的，甲方承担相应责任。但乙方应采取合理安排进度计划和	建议修改为：因甲方负责的项目前期手续、资料不全影响项目融资及建设	因甲方负责的项目前期手续、资料不全影响项目融资及建设的，甲方承担相应责任。但乙方应采取合理安排进度计划

		其他一切合理安排减少其对项目工期的影响，并采取一切合理措施积极减少因此造成的损失。	的。	和其他一切合理安排减少其对项目工期的影响，并采取一切合理措施积极减少因此造成的损失。
5	《PPP 项目合同》第 5.2.4 条	甲方应配合项目公司融资。	建议修改为：甲方应配合项目公司融资，及时办理“四证一书”等前期手续以满足银行贷款审批条件和要求为准。	甲方应配合项目公司融资，及时办理“四证一书”等前期手续以满足银行贷款审批条件和要求为准。
6	《PPP 项目合同》第 5.3.1 条	生效日后九十（90）个工作日内，乙方应完成融资交割。	建议修改成：生效日后一百二十（120）个工作日内，乙方应完成融资交割。	生效日后一百二十（120）个工作日内，乙方应完成融资交割。
7	《PPP 项目合同》第 7.4.2 条	（a）前期工作：共 3 个月（生效日起算），完成本项目乙方负责的初步设计及评审、BIM 设计、施工图设计及审查、办理施工许可证等工作。	建议修改成：（a）前期工作：共 6 个月（生效日起算），完成本项目乙方负责的初步设计及评审、BIM 设计、施工图设计及审查、概预算的编制、办理施工许可证等工作。	（a）前期工作：共 6 个月（生效日起算），完成本项目乙方负责的初步设计及评审、BIM 设计、施工图设计及审查、概预算的编制、办理施工许可证等工作。
8	《PPP 项目合同》第 7.11.5 条	（b）乙方收到变更通知后，有义务在五（5）日内向甲方提交书面意见书。意见书内容包括是否支持该变更及理由、实	建议修改为：（b）乙方收到变更通知后，有义务在十（10）日内向甲方提交	（b）乙方收到变更通知后，有义务在十（10）日内向甲方提交书面意见书。意见书内容包括是否支持该变更及理由、实

		施此变更资源消耗的估算等。此项变更引起工期延长，乙方应在意见书中说明理由，并提交变化的进度计划。未提交工期延长说明的，视为该项变更不涉及工期延长，甲方不再承担此项变更导致工期延长的责任。	书面意见书。意见书内容包括是否支持该变更及理由、实施此变更资源消耗的估算等。此项变更引起工期延长，乙方应在意见书中说明理由，并提交变化的进度计划。未提交工期延长说明的，视为该项变更不涉及工期延长，甲方不再承担此项变更导致工期延长的责任。	施此变更资源消耗的估算等。此项变更引起工期延长，乙方应在意见书中说明理由，并提交变化的进度计划。未提交工期延长说明的，视为该项变更不涉及工期延长，甲方不再承担此项变更导致工期延长的责任。
9	《PPP 项目合同》第 7.11.6 条	(e) 工程数量增加的部分由乙方自行承担，工程数量减少的部分核减相应工程量。	建议修改为：(e) 未经甲方同意，工程数量增加的部分由乙方自行承担，工程数量减少的部分核减相应工程量。	(e) 未经甲方同意，工程数量增加的部分由乙方自行承担，工程数量减少的部分核减相应工程量。
10	《PPP 项目合同》第 16.1.2 条	补偿可采用以下三种方式，甲方可自行选择采用哪一种补偿方式：(a)一次性现金补偿；(b)调整可行性缺口补助费用；(c)延长合作期限。	建议修改为：补偿可采用以下三种方式，经甲乙双方共同协商选择采用哪一种补偿方式：(a)一次性现金补偿；(b)调整可行性缺口补助费用；(c)延长合	补偿可采用以下三种方式，经甲乙双方共同协商选择采用哪一种补偿方式：(a)一次性现金补偿；(b)调整可行性缺口补助费用；(c)延长合作期限。

			作期限。	
11	《PPP 项目合同》附件四建设期绩效评价评分表中“群体事件”	项目建设活动每涉及一次重大诉讼与群体性事件，扣 1 分，扣完为止。	建议修改为：项目建设活动每涉及一次重大诉讼与群体性事件（非项目公司责任除外），扣 1 分，扣完为止。	项目建设活动每涉及一次重大诉讼与群体性事件（非项目公司责任除外），扣 1 分，扣完为止。
12	PPP 项目合同》附件四建设期绩效评价评分表	设置加分项	增加加分项：获得国家、省、市级关于工程建设奖项或表彰的加 5/3/1 分。	获得国家、省、市级关于工程建设奖项或表彰的加 5/3/1 分。
13	PPP 项目合同》附件四运营期绩效考核评分细则表	设置加分项	建议在绩效考核评分标准中增加加分项：引进国际/国家级/省级体育赛事，分别加 5/3/1 分。	引进国际/国家级/省级体育赛事，分别加 5/3/1 分。
14	PPP 项目合同》附件四运营期绩效考核评分细则表中“建筑物和构筑物”	1、外立面、门管和室内装饰等出现破损等不良现象，每发现一次扣 1 分，总分 4 分。	建议修改为：1、外立面、门管和室内装饰等出现因质量问题损坏，或人为损坏、意外损坏未能在限期内修复整改的，每发现一次扣 0.5 分，总分 4	1、外立面、门管和室内装饰等出现因质量问题损坏，或人为损坏、意外损坏未能在限期内修复整改的，每发现一次扣 0.5 分，总分 4 分；因意外损坏在限期内完成整改，则不扣分。

			分；因意外损坏在限期内完成整改，则不扣分。	
15	《股东协议》 第 6.1.2 条	督促项目公司与市教体局签订本项目《承继协议》；	建议修改为：督促项目公司与市教体局签订本项目《承继协议》或相关合作法律文件；	督促项目公司与市教体局签订本项目《承继协议》或相关合作法律文件；
16	《股东协议》 第 7.2 条	上述股东会职权中应由代表三分之二（2/3）以上表决权的股东表决通过。甲方股东在项目公司涉及分立、合并、解散或者变更公司形式、直接涉及社会公众利益或公共安全或国有资产处分等重大事项上具有一票否决权。	建议修改为：上述股东会职权中应由代表三分之二（2/3）以上表决权的股东表决通过，甲方股东在项目公司涉及分立、合并、解散或者变更公司形式、直接涉及社会公众利益或公共安全或国有资产处分等重大事项上具有一票否决权。	上述股东会职权中应由代表三分之二（2/3）以上表决权的股东表决通过，甲方股东在项目公司涉及分立、合并、解散或者变更公司形式、直接涉及社会公众利益或公共安全或国有资产处分等重大事项上具有一票否决权。
17	《股东协议》 第 13 条	增加劳动人事关系	13.5 甲方派出人员的劳动人事关系仍保留在甲方处。国有股东依照国资监管规定对派出人员,包括公司董事、监事、高级管理人员进行审计,公司	13.5 甲方派出人员的劳动人事关系仍保留在甲方处。国有股东依照国资监管规定对派出人员,包括公司董事、监事、高级管理人员进行审计,公司应当给予配合。相应派出人员的薪酬福利由项目公司予以承担。双方对此有其他约定的,从

			应当给予配合。相应派出人员的薪酬福利由项目公司予以承担。双方对此有其他约定的，从约定。	约定。
18	《股东协议》 第 10.2.1 条	经营管理机构由高级管理人员组成，包括总经理一（1）人、副总经理二（2）人以及董事会确定的其他人员。高级管理人员由董事会聘任，其中总理由乙方提名、董事会聘任；副总经理甲方、乙方各委派一（1）名；其他高级管理人员由董事长或总经理提名，董事会聘任。	建议修改为：经营管理机构由高级管理人员组成，包括总经理一（1）人、副总经理三（3）人(运营期副总经理 4 人)以及董事会确定的其他人员。高级管理人员由董事会聘任，其中总理由乙方提名、董事会聘任；副总经理甲方委派一（1）名、乙方委派两（2）名(运营期乙方委派 3 名)；财务总监由乙方推荐、财务副总监由甲方委派，董事会聘任，其他高级管理人员由董事长或总经理提名，董事会聘任。	经营管理机构由高级管理人员组成，包括总经理一（1）人、副总经理三（3）人(运营期副总经理 4 人)以及董事会确定的其他人员。高级管理人员由董事会聘任，其中总理由乙方提名、董事会聘任；副总经理甲方委派一（1）名、乙方委派两（2）名(运营期乙方委派 3 名)；财务总监由乙方推荐、财务副总监由甲方委派，董事会聘任，其他高级管理人员由董事长或总经理提名，董事会聘任。

谈判结果确认签字表

	姓名	工作单位	职务	签字
甲方： 宿州市教育 体育局 宿州市教体 投公司	王福永	宿州市教体投	副经理	王福永
	王福永	宿州市教体投	董事长	王福永
乙方： 中铁四局集 团有限公司、中煤第 三建设（集 团）有限责 任公司、华 体体育发展 股份有限公 司联合体	范磊	中煤二建投资公司	总经理	范磊
	张万明	中铁四局投资公司	副总	张万明
	刘永强	中铁四局钢结构建筑公司	营销经理	刘永强
	张万明	华体体育发展	副总	张万明
	王伯汉	中铁四局投资公司	经理	王伯汉
	陈伟	中煤三建投资公司	技术副部长	陈伟
	陈伟	中煤三建投资公司	商务部长	陈伟

招标代理: 安徽省城建设计研究总 院股份有限 公司	程正峰	安徽省城建设计研究总 院股份有限公司	院长	程正峰
	谷正峰			谷正峰
	韩如冰			韩如冰
其他谈判 小组成员				
	丁佳	市住建局	科长	13085570331
	史慧月	市财政局		史慧月