

采购需求

一、项目名称

宿州市公共体育设施建设 PPP 项目

二、主要经济技术指标

（一）项目区位

项目位于宿州市埇桥区，市体育馆以东，灵璧路以西，汴阳三路以南，北二环路以北。

（二）项目占地面积

项目总占地面积约 250 亩，其中体育场用地约 152 亩，游泳馆及全民健身中心用地约 98 亩。

（三）项目建设内容

依据项目可研报告和方案设计，本项目主要建设内容包括宿州市体育场、宿州市游泳馆及综合型全民健身中心两部分，项目总投资约 96841.96 万元。

宿州市体育场总建筑面积约 4 万平方米，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、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 4.96 万平方米（其中：地上建筑面积约 2.07 万平方米，地下建筑面积约 2.89 万平方米），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。

（四）资金来源

本项目建设资金由项目公司负责筹集，项目公司自有资金约为 19400 万元（约占项目总投资的 20%），剩余建设资金由项目公司通过金融机构贷款、股东借款等方式筹集。项目公司应及时开展融资方案设计、与融资机构接洽、签订融资合同、完成融资交割等工作。

本项目可行性缺口补助来源于财政资金，纳入年度财政预算。

三、项目运作方式和合作期

本项目采用 BOT（建设-运营-移交模式）。

（1）宿州市人民政府授权宿州市教育体育局为本项目的实施机构，负责本项目的具体实施工作以及与项目公司签署本项目相关合同。

（2）宿州市人民政府授权宿州市教体投资发展有限公司（以下简称“市教体投公司”）为本项目的政府出资方；

（3）市教体局依法采用公开招标的方式选择社会资本方，由市教体局由中标社会资本方签订《合作协议》、《PPP 项目合同》；由中标社会资本方与市教体投公司签订《股东协议》，合资成立项目公司。项目公司成立后，由市教体局与项目公司签署关于《PPP 项目合同》的《承继协议》。

（4）考虑本项目实际情况，建议本项目合作期为 15 年（其中建设工期 2 年，运营期 13 年）。项目公司在合作期内，根据《PPP 项目合同》投资、融资、勘察设计、建设和运营维护本项目。

（5）项目公司在合作期内提供本项目运营维护服务，并通过相关经营活动收费和政府可行性缺口补助以补偿经营成本、还本付息（若有）、回收投资、应缴税金和获取投资回报。

（6）在合作期内，市教体局对项目公司提供的本项目运营维护服务进行日常监管，根据对项目公司的绩效评价结果按合同约定进行奖惩，并按照合同约定完成合作关系中应尽的义务。

（7）合作期满后，项目公司将项目设施完好无偿移交给市教体局或政府指定机构。

四、项目回报机制

可行性缺口补助。本项目可行性缺口补助根据《PPP 项目合同》，按照绩效评价结果进行付费，支付时间节点为绩效评价常规考核完成后十五日内，具体详见《PPP 项目合同》。

五、履约保函体系

本项目履约保函体系包括合作履约保函、建设履约保函、运营维护保函及移交维修保函。

履约保函体系

条款	合作履约保函	建设履约保函	运营维护保函	移交维修保函
提交主体	中标社会资本	项目公司	项目公司	项目公司
提交时间	中标投资人签订合同前，领取中标通知书后 7 日内	项目公司成立后，最晚应于其注册资本到位日后 15 日内	本项目开始运营日前	项目合作期届满前十二（12）个月
退还时间	履约担保在下列条件全部成就后的 15 日内由宿州市教体局向中标投资人退还： ①项目公司已成立； ②项目公司已与宿州市教体局及中标投资人签订《承继协议》； ③建设履约担保已按约定向宿州市教体局递交。	工程建设竣工验收合格，并提交运营维护保函后办理退还手续。	在项目移交后，并提交移交维修保函后办理退还手续。	合作期满移交十二（12）个月 后。
受益人	政府	政府	政府	政府
保函金额	500 万元	1000 万元	500 万元	1000 万元
担保事项	成立项目公司、签订《承继协议》、建设保函提交等。	担保中标社会资本在建设期内按照合同的约定履行建设期的责任和义务。	担保项目公司在运营期内按照项目合同的约定履行运营维护义务。	担保项目资产可以顺利移交且移交后的项目资产可以正常使用。

在合作期内，如果项目公司未能履行本项目相关合同中规定的义务，实施机构有权根据协议规定兑取对应履约保函项下的金额。

六、绩效评价

本项目绩效评价分为建设期绩效评价和运营期绩效评价，项目建设期应结合竣工验收开展一次绩效评价，运营期绩效评价分常规考核和临时考核，常规考核每半年进行一次，临时考核在每个常规考核周期内不超过两次，具体详见《PPP

项目合同》。

七、其他内容

其他内容详见附件《合作协议》、《PPP 项目合同》、《股东协议》、《承继协议》。