

三门峡市人民政府办公室文件

三政办〔2017〕23号

三门峡市人民政府办公室 关于利用开发性金融支持全市棚户区改造项目 融资工作的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、开发区、产业集聚区管理委员会，市人民政府有关部门：

为完成三门峡市2017年及以后年度棚户区改造任务，更好地利用开发性金融政策性资金支持棚户区改造项目，规范棚户区改造项目融资工作，根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅省

政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》

（豫政办〔2011〕109号）、《河南省人民政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市政府向社会力量购买服务实施办法的通知》（三政办〔2016〕68号）等文件精神，依据国家开发银行河南省分行棚户区改造项目贷款相关政策要求，现将有关事项通知如下：

一、整体思路

（一）支持范围

支持项目为三门峡市列入省住房城乡建设厅2017年及以后年度棚户区改造计划的棚户区改造项目。重点支持城市规划区内各类企业所属的棚户区项目、老旧小区项目、城市规划区外独立工矿棚户区项目和资源枯竭型城市、古城保护规划范围内的棚户区改造项目，采取货币化安置的项目优先安排。

（二）融资模式

采用政府购买棚户区改造服务的融资模式。项目所在地县（市、区）政府指定单位作为购买主体实施政府采购，三门峡市投资集团有限公司等市场化主体作为承接主体（以下简称“承接主体”）参与政府采购。承接主体与购买主体签订政府购买服务协议，采购标的即为棚户区改造项目建设内容。承接主体作为借款主体，承接各县（市、区）政府安排或筹集的棚户区改造项目资本金，并向国家开发银行河南省分行申请专项贷款解决剩余资金缺口。各县（市、区）政府将购买棚户区改造服务资金逐年列

入财政预算,并按协议约定向承接主体支付服务费用和咨询费用。承接主体及时将归集的资金偿还国家开发银行河南省分行贷款本息。结合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》精神,落实好税费减免政策,对于承接主体从国家开发银行河南省分行融资资金的税收问题,比照统贷统还相关税收政策执行。

若三门峡市投资集团有限公司被确定为承接主体,将与各县(市、区)政府指定的国有或国有控股公司(建设主体)、各县(市、区)财政局签订委托投资协议,并通过该公司将贷款资金投到棚户区改造项目建设上,各县(市、区)财政局负责贷款资金监管和支付采购服务资金。其他公司作为承接主体的,可比照该模式执行。

二、融资方案

(一) 借款人。各县(市、区)政府确定的保障房建设承接主体。

(二) 融资方及用款人。融资方为国家开发银行河南省分行,用款人为各县(市、区)政府指定的承担棚户区改造项目建设的国有或国有控股公司(建设主体)。

(三) 融资期限及成本。贷款期限最长不超过25年,贷款利率执行国家政策规定的优惠利率。

(四) 项目资本金。不低于项目总投资的20%,由项目所在地县(市、区)政府负责筹集安排。

(五) 担保措施。采用政府购买棚户区改造服务协议项下的

全部收益和权益提供质押担保。

（六）支持项目建设内容。具体包括：1. 对棚户区的征地、房屋征收；2. 对安置住房小区“红线内”的道路、供水、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等配套基础设施；3. 对棚户区居民的安置，包括新建安置房安置、货币化安置（含政府购买存量房源安置或政府组织居民自主购买商品住房安置）；4. 与棚户区改造项目直接相关，直接服务于安置小区居民的“红线外”城市基础设施，需纳入棚户区改造规划同步报批并经省级主管部门认定，即“同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用”。

（七）贷款发放条件。采取货币补偿安置方式的（含政府购买存量房源安置、政府组织居民自主购买商品住房安置和货币直接补偿），将落实安置补偿管理办法、征收补偿公告、具体征收地块的安置补偿方案或房源购买方案作为贷款发放条件。采取建设安置房安置居民的，征收部分将落实安置补偿管理办法、征收补偿公告、具体征收地块的安置补偿方案作为贷款发放条件；棚户区配套基础设施和安置房建设部分，将落实有关部门出具的可研批复、环评批复、规划意见、土地预审意见等四项审批手续作为项目开工和贷款发放条件。

三、风险防控措施

（一）区域控制。各县（市、区）财政部门统筹考虑财政承受能力因素，出具物有所值、财政承受能力的书面文件。支持项目需满足承接主体区域风险考核指标和国家开发银行河南省分行

的要求。同时，已支持贷款额度需纳入原统贷考核体系。

（二）资本金认定。棚户区改造项目资本金于年度内与贷款同比例到位。资本金分实物资本金和货币资本金，由国家开发银行河南省分行和承接主体进行认定。

（三）资金专户管理、封闭运行。棚户区改造项目的融资资金运作流程将按照相关规定设立或指定专户，进行动态管理和监控，确保按时还款。

（四）项目实行动态还款机制。用于平衡投资的土地出让后，各县（市、区）政府必须在时限内用土地出让收入，安排提前支付购买服务费用，偿还国家开发银行河南省分行贷款。

四、政府购买服务模式流程

（一）健全制度。《河南省人民政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市政府向社会力量购买服务实施办法的通知》中已明确政府采购的具体要求，各县（市、区）政府要参照其制订符合当地情况的政府购买服务实施文件。同时，各县（市、区）政府要根据财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》

（财综〔2015〕57号）要求，制定《政府购买棚户区改造服务管理办法》，对政府购买城市棚户区改造服务的具体范围、购买主体、承接主体、购买方式、购买程序、购买服务资金来源、购买服务资金预算管理、绩效评价等作出规定。

（二）纳入政府采购目录。各县（市、区）政府将棚户区改造（或保障性住房建设）纳入当地政府购买服务的指导性目录或

集中采购目录。

（三）确定购买主体。各县（市、区）政府授权一个政府部门、事业单位或主管部门作为购买主体。

（四）确定采购方式。各县（市、区）政府可采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商、单一来源采购等方式实施棚户区改造项目采购。

（五）确定承接主体。各县（市、区）政府确定合格的企业法人作为服务提供商。各地方融资平台公司可通过市场化改制，建立现代企业制度，实现市场化运营，在明确公告今后不再承担政府融资职能的前提下，也可作为棚户区改造承接主体。原融资平台公司转型改造后举借的债务实行市场化运作，不纳入政府债务。

（六）签订政府购买服务协议。购买主体与承接主体签订政府购买服务协议，明确采购标的、数量、服务期限、资金支付方式及时间安排等内容。

五、项目申报条件

（一）符合规划。申报项目需经省住房城乡建设厅审核，确认项目纳入河南省上报国家的棚户区改造规划，由省住房城乡建设厅致函国家开发银行河南省分行予以确认。不在确认清单范围内的项目，不得申报贷款。

（二）获得相关审批手续。一是项目可行性研究报告；二是项目行政审批手续，根据不同的棚户区改造安置方式，具体包括：
1. 通过新建安置房安置的，需提供可研批复、环评批复、规划意

见和土地预审意见；2. 通过政府组织居民自主购买或政府购买存量商品住房安置的，需提供项目可研批复或实施方案批复和环评批复；同时当地政府需根据《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）精神制订相应安置补偿管理办法，并报上一级住房城乡建设部门备案；办法中对房源购买方案、操作方式、具体措施进行明确。

（三）项目收益能自求平衡。申报项目用于还款的可出让土地必须符合城市总体规划、土地利用规划，有控制性详细规划，项目区域内土地收入或指定区域内土地收益能够覆盖项目投资及收益，且列入当地收储和出让计划的期限与协议的期限匹配，收储资金明确并出具项目能自求平衡的说明材料。

六、项目申报要求

（一）申报资料清单

1. 房屋征收公告或征收办法，各县（市、区）政府批准、发布的征收补偿安置方案（一式3份）。

2. 项目可研报告及行政审批手续（一式3份），其中：

（1）通过建设安置房进行安置的：需提供可研报告及可研批复、环评批复、规划意见、土地预审意见，如果项目土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证已办理完毕，需一并提供。

（2）通过购买存量房进行安置的：需提供可研报告及可研批复或实施方案及实施方案批复、拆迁工程环评批复、当地政府出台并报上一级住房城乡建设部门备案的《购房安置管理办

法》、通过公开透明程序选择安置房源的购买协议。

(3) 通过货币补偿安置的：需提供可研报告及可研批复或实施方案及实施方案批复、拆迁工程环评批复。政府组织房源、居民持补偿款购买的安置方式，视同货币补偿安置。政府与居民签订的征收补偿协议或居民与房地产开发商签订的房屋购买协议是贷款资金支付的依据。

3. 加盖各县（市、区）住房保障主管部门、财政部门公章的棚户区改造项目融资申报明细表（附件1，一式3份）；

4. 各县（市、区）政府明确购买主体、采购方式、承接主体、建设主体的会议纪要或批复文件（参照附件2，一式3份）；

5. 各县（市、区）政府授权的购买主体与承接主体签订的政府购买服务协议（参照附件3，一式6份）；

6. 承接主体与财政部门、建设主体签订的委托投资协议（参照附件4，一式5份）；

7. 各县（市、区）政府出具的指定还款地块的书面文件（参照附件5，可作为会议纪要附件出具，1份）；

8. 各县（市、区）财政出具的物有所值、财政承受能力的书面文件（涉及湖滨区、开发区、三门峡产业集聚区的，由市财政局出具，2份）；

9. 项目收益自求平衡的说明材料（市投资集团有限公司1份）；

10. 项目资本金使用情况汇总表，及资本金到位的证明材料（附件6，一式2份）；

11. 加盖各县（市、区）财政部门 and 保障房主管部门公章的项目资金需求表（附件7，一式3份）；

12. 各县（市、区）政府近4年财政报表（一式3份）；

13. 各县（市、区）财政部门、住房城乡建设部门和建设单位联系人名单（附件8，一式3份）；

14. 各县（市、区）政府与承接主体签订的政府购买服务协议之补充协议（参照附件9，一式4份）；

15. 用于还款的可出让土地符合城市总体规划、土地利用规划、控制性详细规划（市投资集团有限公司1份）。

上述资料，原件和复印件均需加盖提供单位公章。

（二）报送程序

各县（市、区）住房保障主管部门和财政部门负责组织所辖县（市、区）棚户区改造融资项目，市投资集团有限公司等承接主体负责组织汇总。申报资料汇总后应报送国家开发银行河南省分行。未经省住房城乡建设厅审核并出具纳入国家棚户区改造规划和年见的项目，国家开发银行河南省分行将不予受理。

七、联系方式

1. 三门峡市投资集团有限公司：

联系电话：0398—2608902

2. 国家开发银行河南省分行：

联系电话：0371—66000802

附件：1. 棚户区改造项目融资申报明细表

2. 关于采用政府购买棚改服务模式开展××棚户区改造项目有关事宜的请示、批复
3. 政府购买服务协议
4. 委托投资协议
5. 棚户区项目指定还款地块的承诺函
6. 项目资本金使用情况汇总表
7. 棚户区改造项目资金需求表
8. 棚户区改造工作各地负责单位及联系人
9. 政府购买服务协议之补充协议

2017年4月26日

主办：市投资集团有限公司

督办：市政府办公室二科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2017年4月26日印发



2016年棚户区改造项目融资申报明细表

序号	项目所在市、县	借款人名称	项目名称	棚改项目分类	建设主体名称	建设主体类型	征收涉及居民户数（户）	安置房建设套数（套）				安置房建设面积（㎡）	项目总投资（万元）	资本金总额（万元）		资本金占总投资的比例（%）	拟申请中长期贷款金额（万元）				房屋征收（拆迁）公告或拆迁补偿办法文号	征收补偿安置方案文号	审批手续文号						需征收居民及单位房屋（含构筑物）建筑面积（㎡）	征收房屋涉及土地面积（亩）	预计可挂牌出让净地面积（亩）	目前工程进度	备注
								9=10+11+12	纳入2015年计划套数	拟纳入2016年计划套数	拟纳入2017年计划套数			其中申请软贷款（万元）	18=19+20+21		其中：用于安置房建设	用于购买存量房安置	用于货币补偿	发改部门对可研的批复文号			环评批复文号	《建设项目用地规划许可证》文号（或意见）	土地证（或土地初审意见）文号	《建设工程规划许可证》文号	《施工许可证》文号						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
			合计																														
1		河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司																															
2																																	
3																																	
...																																	

注：
1、第3列，借款人名称：对于拟采用省统贷模式的，借款人为“河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司”；
建设主体类型：填写项目法人类型，分为国有、国有控股。
2、第5列，棚改项目分类：1.城市棚户区、2.城中村改造、3.工矿棚户区、4.垦区棚户区、5.林区棚户区、6.其他。
3、第15列，资本金总额不得低于项目总投资的20%；第16列申请软贷款额度，不高于资本金总额的35%。
4、第22-29列，审批手续完成的填写审批文号，没有完成的注明目前审批阶段、已取得审批文件及预计最终审批完成日期。
5、政府购买安置房进行安置的棚改项目在备注中注明“购买安置房”及购买主体。
6、此表需加盖市（县）住房保障主管部门、财政部门公章。

住房保障主管部门公章

财政部门公章

附件 2

关于采用政府购买棚改服务模式开展**棚户区 改造项目有关事宜的请示

***政府：

为全面贯彻落实党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神以及《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号，以下简称《指导意见》），按照市（县）政府关于加快转变政府职能、推进政事分开和政社分开、在改善民生和创新管理中加强社会建设的要求以及放开住房保障公共服务市场准入、改革创新住房保障公共服务提供机制和方式、为广大市民提供优质高效的住房保障公共服务的工作部署，经过各部门前期调研和遴选，拟选取**棚户区改造项目采用政府购买棚改服务模式实施，通过委托、承包、采购等方式交给社会力量承担。有关情况汇报并请示如下：

一、***市（县）棚户区改造规划任务及资金需求

（一）规划任务

2015-2017年，我市（县）已列入河南省棚户区改造规划的各类棚户区_____万套。

2015年我市（县）计划改造各类棚户区（含城中村）__ 万套。

（二）资金需求

2015-2017年我市（县）棚改项目总投资***亿元。

近年来，我市正处于建设发展的高峰期，建设资金缺口较大，加上控制政府债务政策的影响，融资难度较大。

为在符合国家金融监管政策的条件下融入资金支持项目建设，达到不增加政府性债务的目的，项目拟采用政府购买棚改服务的融资模式进行建设。

二、项目情况

（一）项目基本情况

项目是我市（县）近期重点推动的棚改项目，计划采用安置方式（原地、异地）解决区域内居民住房困难问题。项目计划拆迁户数**户，拆迁面积**万平方米，项目拟建设安置房**套；采用***（实物补偿、货币补偿与实物补偿相结合）方式将安置房分配给拆迁居民。

（二）项目投资及审批办理情况

项目总投资：***亿元。（需根据最终可研和批复文件确定上述建设内容，同时要注意拆建比、安置方式与拆迁安置方案的对应等问题）

项目进度：_____（拆迁安置方案进度、四项审批办理进度、拆迁进度、工程进度、工期安排）。

三、请示

（一）关于***项目政府购买服务方案和操作流程

1. 依照我市（县）政府出台的《关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》等文件，棚户区住房保障工程已纳入政府采购指导性目录。（未出具目录的，该部分为财政部门发布目录，将住房保障纳入政府采购的工程目录。）

2. 市（县）政府授权***部门作为***项目政府购买服务的购买主体，代表政府实施本次采购行为，与承接主体签署购买服务协议，履行相关权利义务；确定本次政府采购的采购方式采用公开招标、邀请招标、竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购、询价（六选一，建议为单一来源采购模式），并履行相应的公示程序，采购标的为***项目建设内容；明确承接主体作为保障房的合格服务提供商，依法设立、组织机构健全、财务管理制度完善的企事业单位或社会组织机构可作为承接政府购买服务的承接主体。

3. 指定****部门拟定购买服务协议，协议可根据服务项目的需求特点，采取购买、委托、租赁、特许经营、战略合作等形式。协议明确购买服务的内容、期限、数量、质量、价格等要求，以及资金结算方式、双方的权利义务事项和违约责任等内容。

4. 指定***公司（国有及国有控股公司）作为建设主体，与承接主体、***财政局签订委托投资协议。

5. 同意购买主体与承接主体在采购中标、成交结果进行审批和公示后签订正式政府购买服务协议，并按协议中的要求履行各自的权利和义务。

6. 授权市（县）财政部门在政府购买服务协议期内将政府购买服务所需资金纳入财政预算支出和政府购买服务预算管理，并对未来各年度协议期间内的资金支付计划安排予以说明。

（二）关于****项目推动和融资

1. 成立领导小组，负责***项目采用政府购买棚改服务模式实施的整体工作。发改、国土、规划、环保等各部门要积极配合。

2. 采购主体按基本建设程序要求向有关部门申报项目立项、规划、用地、环评、建设等行政审批手续，相关部门按照有关规定加快办理。

3. 鉴于国开行大额、长期、低成本的资金供应优势，为大大降低政府购买服务资金成本，同意承接主体向国开行申请***项目棚户区改造专项贷款，统一办理借款事宜，承接主体以包括但不限于市（县）财政每年支付的政府购买服务款项偿还国开行贷款，并向国开行提供政府购买服务协议项下全部收益和权益质押担保。

4. 本次政府采购期限 25 年，支付采购服务费用及咨询费用的计划，以购买服务协议中的约定为准。

5. 市（县）财政局需配合提供我市（县）历年来政府财政报表或相关数据，并将购买服务资金纳入财政预算和政府购买服务预算管理。

当否，请批示

****部门

年月日

关于采用政府购买棚改服务模式开展** 棚户区改造项目有关事宜的批复

各部门：

上报的《关于**的请示》及资料收悉，经研究，现对相关问题批复如下：

项目是我市（县）近年来推动的重点工程和民生工程，该项目对我市（县）完成棚改工作任务、推动新型城镇化建设具有重要意义。为降低政府采购资金成本和不增加政府债务，现同意上报的政府购买棚改服务模式实施方案，请相关部门积极配合，现将有关事项批复如下：

1. 成立领导小组，负责***项目采用政府购买棚改服务模式实施的整体工作，发改、国土、规划、环保等各部门要积极配合。

2. 授权***部门作为***项目政府购买棚改服务的购买主体，代表政府实施本次采购行为，与承接主体签署购买服务协议，履行相关权利义务。采购主体按基本建设程序要求向有关部门申报项目立项、规划、用地、环评、建设等行政审批手续，相关部门按照有关规定加快办理。

3. 确定本次政府采购的采购方式采用单一来源采购模式，并履行相应的公示程序，采购标的为***项目建设内容。

4. 明确河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司作为承接主体。

5. 指定***公司（国有及国有控股公司）作为建设主体，会同财政局与承接主体签订委托投资协议。建设主体负责***项目的建

设，财政局负责贷款资金监管和支付采购服务资金。

6. 同意承接主体向国开行申请***项目棚户区改造专项贷款，统一办理借款事宜，承接主体以包括但不限于市（县）财政每年支付的政府购买服务款项偿还国开行贷款，并向国开行提供政府购买服务协议项下的全部收益和权益质押担保。

7. 指定****部门拟定购买服务协议，协议明确购买服务的内容、期限、数量、质量、价格等要求，以及资金结算方式、双方的权利义务事项和违约责任等内容。本次政府采购期限 25 年，支付采购服务费用及咨询费用的计划，以购买服务协议中的约定为准。

8. 授权采购主体与承接主体在在采购中标、成交结果进行审批和公示后签订正式政府购买服务协议，并按协议中的要求履行各自的权利和义务。

9. 授权市（县）财政局需配合提供我市（县）历年来政府财政报表或相关数据，同意市（县）财政局在***项目政府购买服务协议期内将政府购买服务所需资金纳入财政预算支出和政府购买服务预算管理，并对未来各年度协议期间内的资金支付计划安排予以说明，确保资金使用合法合规。

***市（县）人民政府

年月日

政府购买服务协议

目录

第一条	定义和解释.....	3
第二条	协议构成及适用顺序.....	4
第三条	服务项目及服务范围、期限.....	5
第四条	项目投资计划与融资方案.....	6
第五条	协议价款及资金支付.....	6
第六条	服务质量及保障措施.....	8
第七条	甲方的陈述和保证.....	9
第八条	乙方的陈述和保证.....	9
第九条	甲方的权利和义务.....	10
第十条	乙方的权利和义务.....	11
第十一条	指定人员及联系人.....	13
第十二条	权利保证和权利归属.....	13
第十三条	转让和分包.....	14
第十四条	保密.....	14
第十五条	不可抗力.....	15
第十六条	违约责任.....	15
第十七条	适用法律和争议解决.....	17
第十八条	协议的变更、解除和终止.....	17
第十九条	协议效力.....	18
第二十条	协议附件.....	18

甲方：_____（政府方（购买主体）全称）

法定代表人/负责人：_____

住所：_____

邮编：_____

联系人：_____

电话：_____

传真：_____

邮箱：_____

乙方：河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司

法定代表人：秦建斌

住所：郑州市金水区经三路 27 号

邮编：450008

联系人：李亚敏

电话：0371-63386265

传真：0371-63386265

邮箱：yzgstzeb@163.com

鉴于：

1、_____政府拟实施_____项目。该项目已纳入河南省上报国家的2015-2017年棚户区改造规划。

2、根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、

《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》、《政府购买服务管理办法（暂行）》等有关规定和要求，_____政府已制定政府向社会力量购买服务的政策措施和实施办法，以及政府购买服务的指导性目录，将棚户区改造（或保障性住房建设）服务纳入目录范畴。

3、_____政府决定采取政府购买服务的方式实施该项目，为公众提供棚户区改造服务，该政府购买服务事项已经_____文件（或会议纪要）审批。

4、_____政府以_____文件（或会议纪要）授权_____（甲方）作为本协议项下棚户区改造服务的购买主体。

5、_____（甲方）通过_____的采购方式，确定_____（乙方）作为本协议项下棚户区改造服务的承接主体，符合有关法律法规规定的采购程序和资质要求。乙方愿意向甲方提供本协议约定的各项服务。

现依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，就本项目达成本协议。

第一条 定义和解释

（一）定义

1、**甲方：**即购买主体，指_____，该机构代表_____政府依据本协议购买乙方的服务，甲方的合法承继人和允许的受让人视同甲方。

2、**甲方指定代表：**指依据本协议规定，由甲方指定的代表甲方行使本协议规定的各项权利、甲方承担其行为后果并接受乙方通知的全权代表。

3、**乙方：**即承接主体，指提供服务项目的一方，本协议指河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司，该公司依据中华人民共和国国家法律设立，在郑州市金水区经三路27号注册，营业执照编号为410000000030195，法定代表人为秦建斌。乙方的合

法承继人和允许的受让人视同乙方。

4、**乙方指定代表**：指依据本协议规定，由乙方指定的代表乙方行使本协议规定的各项权利并接受甲方通知的全权代表。

5、**贷款银行**：指与乙方签订贷款协议、为本项目提供融资的金融机构，具体指国家开发银行。

6、**融资协议**：指乙方与贷款银行签署的为履行本协议规定义务而获得贷款银行融资的相关协议。

7、**第三方**：指甲乙双方以外的任何自然人、法人、机构、组织、单位、实体等。

8、**本项目**：指_____项目(以下简称“本项目”)。

9、**项目交付日**：指本协议规定的，由于项目完成、终止或其他原因造成的乙方向甲方移交各种服务事项的管理权及相关财务的所有权的特定日期。

10、**服务**：指甲方依据本协议第三条第(二)款规定从乙方购买的各项服务。

11、**书面形式**：指有形表现所载内容的形式，包括协议文件、信件、电报、传真、电子邮件等。

12、**“中国”**：指中华人民共和国，为本协议之目的，仅指中国大陆地区，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区及中国台湾地区；

13、**“元”**：指人民币元。

(二) 解释

除非本协议另有说明，下述词语在本协议中应适用本条规定的释义：

1、“一方”或“各方”指本协议的一方或各方。本协议的各方均包括其各自的合法承继人和获准受让人；

2、“资产”包括现有和将来的任何类别的财产、收入及权益；

3、“修订”包括补充、更新、替换或重新制订(“被修订”

应作相应解释）。

第二条 协议构成及适用顺序

（一）本协议由下述文件构成：

- 1、本协议及其各项修订文件、变更协议；
- 2、本协议附件；
- 3、成交通知书、协议、招标、投标或报价文件(含澄清文件)；

（二）任何关于本协议内容的争议应按照下述顺序适用本协议文件予以澄清：（1）本协议；（2）协议附件；（3）招投标文件及招投标澄清文件。上述文件中上一序位文件与下一序位文件内容相矛盾时，应优先适用上一序位文件标准澄清本协议的规定。

（三）本协议构成签约方就本协议所涉及的事项而订立的完整协议，并取代双方任何先前就本项目签订的协议或安排。

（四）本协议条款标题仅为方便之用，不影响条款内容的解释。

第三条 服务项目及服务范围、期限

甲方购买乙方负责提供的棚户区改造服务。

（一）服务项目概况

本项目总投资_____万元，拟改造征收_____户，建设安置房_____套，总建筑面积约_____万平方米，其中安置房总建筑面积_____万平方米，建设地点位于_____。

（二）服务范围和内容

甲乙双方按照自愿平等原则，经协商一致，甲方向乙方购买涉及的下述服务：

- 1、安置服务；
- 2、物业服务；
- 3、维修服务；

4、其他。

（三）服务期限

甲乙双方确认，在任何情况下，除非甲方另行书面同意，乙方完成本项目规定的所有服务的期限为25年，具体期限以乙方与贷款银行签署的融资协议为准。

（四）服务范围及服务期限的修改

1、甲方可以在本协议期限内，以书面形式要求乙方就本协议所规定的内容作出变更、修订、或其他修改。除非甲乙双方已经就本协议修改所产生的协议价款变化达成书面协议，本协议所规定的费用支付标准依然适用于变更事项。

2、非因乙方原因导致服务中一项或多项服务不能按照本协议中双方同意的期限完成或提供服务的，乙方应在发现该等服务不能按期完成后立即书面通知甲方和贷款银行。甲乙双方应就有关服务期限修改及对乙方还款能力的影响达成书面意见并取得贷款银行同意。

第四条 项目投资计划与融资方案

（一）甲乙双方确认，按照该项目的政府审批文件，本项目总投资为_____万元。甲乙双方为按期履行义务，资金筹措计划如下：（1）_____政府安排或筹集资金支付给乙方作为项目资本金_____万元并计入乙方权益性资本，占总投资的%；（3）乙方拟向贷款银行申请融资_____万元，占总投资的%。

（二）为保障本协议履行，甲方同意乙方向银行申请贷款，并保证乙方确实履行融资协议中约定的相关事项。

第五条 协议价款及资金支付

（一）甲乙双方确认，按照该项目预算方案（或政府审批文件），本项目中甲方购买乙方服务的协议总价款为_____万元（包括_____政府筹集的项目资本金、乙方向贷款银行申请的融资额、

融资成本)。

(二) 甲方承诺将积极筹集本协议约定的各项资金, 资金来源于_____政府财政性资金, 已在财政预算中统筹安排, 并将在本协议期内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

(三) 本协议项下资金支付计划初步安排如下:

购买服务费用年度支付计划

期间	年度	购买服务费用金额 (万元)
建设期	第 1 年	
	第 2 年	
	第 3 年	
服务期	第 4 年	
	第 5 年	
	第 6 年	
	第 7 年	
	第 8 年	
	第 9 年	
	第 10 年	
	第 11 年	
	第 12 年	
	第 13 年	
	第 14 年	
	第 15 年	
	第 16 年	
	第 17 年	
	第 18 年	
	第 19 年	
	第 20 年	
	第 21 年	
	第 22 年	
	第 23 年	
	第 24 年	
	第 25 年	
	合计	

建设期届满前, 乙方的服务费用根据其服务完成进度进行核定。建设期届满或者乙方完成项目建设内容后, 甲方按照上表中的支付计划逐年向乙方支付服务费用。

甲方支付服务费用的具体时间和额度安排应当考虑乙方为完成本项目进行的融资活动，具体支付计划将与相关融资协议约定的还款计划相衔接匹配，具体金额根据利率等因素进行动态调整。

(四)甲乙双方确认本协议总价款及支付方式是基于对项目各方面要求综合考察的结果，其中项目还本付息要求是确定本协议价款支付标准、时间和额度的基础之一。如果本协议中任何一方或双方认为协议价款及支付标准、进度需要作出调整时，应事先取得贷款银行同意。

(五)如因项目投资额度、规模或进度调整等因素，导致本协议规定的资金支付额度及时间与融资协议规定的还本付息计划不匹配时，甲方同意相应调整本协议中资金支付计划，以满足项目正常建设运营及融资本息的足额偿还。

(六)乙方应在上述支付日期前10个工作日内向甲方提交服务费用通知书，甲方应在收到通知书后5个工作日内将相应资金以人民币汇至乙方的以下账户：

开户银行：_____

账 户：_____

收 款 人：_____

(七)未经贷款银行书面同意，上述账户不得变更。

第六条 服务质量及保障措施

(一)乙方提供各项服务的质量标准应依据下述顺序确定：

- 1、国家质量控制标准；
- 2、没有国家标准的，应适用行业质量标准；
- 3、没有国家或行业质量标准的应适用省级质量标准；

4、没有国家、省级、行业质量标准的，甲乙双方应协商确定可以适用的服务质量标准。

(二)乙方应在向甲方提供各项服务前向甲方提供适用于相

关服务的质量服务标准的相关文件，甲方在接到乙方提供的服务质量标准后应就该项标准的适用性及完备程度予以审核并提供书面意见。该质量标准经甲乙双方协商签字确认后应作为未来本协议项下相关服务结果验收的依据。

（三）乙方应在项目进程中采取一切必要措施保障其所提供的服务符合服务质量标准。如果由于不可抗力等特殊原因不能保障服务事项的质量，乙方应书面通知甲方。

（四）甲方有权在乙方提供服务的过程中，在不影响乙方正常运营的前提下，对乙方的服务工作及服务质量及相关质量保障措施予以检查。具体检查督促措施包括但不限于：对服务对象的回访、现场检查、样品抽查、要求乙方汇报质量跟踪和检查结构、聘请第三方专业机构对服务结果予以评估等。甲乙双方应在依据项目情况确定服务结构检查节点，在服务检查节点及服务结果最终交付日前10个工作日，乙方应书面通知甲方对服务节点或最终结果验收的时间、地点、方式。甲方应及时组织相关部门，按照本协议规定的质量标准，对乙方的交付进行验收。如因甲方原因导致验收时间推迟的，乙方履行本协议义务期限应予顺延。

（五）甲方对各个服务节点检查的结果应以书面形式通知乙方。乙方如果对甲方的检查结果有异议，应在10个工作日内向甲方提出书面说明。甲方有权依据服务节点检查结果通知乙方停止履行本协议规定的其他服务。如果甲方没有通知乙方停止履行协议义务，乙方应继续向甲方提供所规定的其他服务，甲方也应按照本协议规定履行相应义务。双方有关独立节点检查结果的争议由双方协商解决，协商不成的可以按照本协议规定的争议解决方式解决。

（六）如果甲方因一个或多个检查结果书面通知乙方停止提供本协议规定的相关服务，甲乙双方应按照本协议规定的争议解决方式及协议解除程序处理协议解除事宜。

（七）乙方对其提供的服务质量应按照国家规定承担相应的产品维修、消费者保护及缺陷修复、质量赔偿责任。

第七条 甲方的陈述和保证

(一) 甲方已经获得_____政府的有效授权，负责购买本协议所规定的各项服务，并代表_____政府与乙方签署本协议。

(二) 甲方签署并履行本协议不会违反任何法律法规，也不会侵犯任何第三方的权益。

(三) 甲方保证本协议涉及的财政支出责任已经按照相关法律法规规定获得必备的批准及授权，逐年纳入_____政府财政预算管理。在本协议期内，甲方将严格按照本协议约定时间支付对应款项。

第八条 乙方的陈述和保证

(一) 乙方为依法设立、有独立承担民事责任的能力的法人，符合国家有关政事分开、政社分开、政企分开的要求。

(二) 乙方确认其已获得签署本协议的足够信息。乙方如因误解与服务内容及标准要求有关的任何事实或本协议的任何规定，而导致其自身承担任何法律责任，乙方将不会获得任何额外补偿或就承担有关法律责任获得任何豁免。乙方进一步确认其签署并履行本协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

(三) 乙方的各项财务记录真实可靠。乙方不存在任何违约事项，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，且其签署并履行本协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

(四) 在本协议期间，乙方改变其股权结构和股比关系，或实施董事会、监事会主要成员以及总经理等高管人员等重大事项变更，应告知甲方和贷款银行。

(五) 乙方获取及保持为履行本协议所需的一切政府授权、批准、许可证或特许，并须承担因获取和保持许可证及特许而可能产生的所有费用、收费及开支。

(六) 乙方按照税收减免政策自行缴付所有税项、费用、收费及款项。

(七) 乙方向甲方或_____政府提供的所有文件资料真实、

准确、完整，向甲方作出的所有陈述和保证在本协议有效期内真实有效。

第九条 甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1、甲方有权随时向乙方了解项目进度并要求乙方提供项目相关资料。

2、甲方有权按照本协议的约定及有关法律法规和政府管理的相关职能规定，对本项目的建设进行监督和检查；但甲方并不因行使该等监督和检查权而承担任何责任，也并不因此减轻或免除乙方根据本协议或相关法律法规的要求而应承担的任何义务或责任。

3、甲方有权对乙方就本项目注资和融资情况实施监督管理。

（二）甲方的义务

1、甲方应负责协调_____政府的相关部门依法将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理，并按照本协议约定向乙方支付价款。

2、甲方应及时向乙方提供与履行本协议相关的所有必须的文件、资料。

3、甲方应按本协议约定完成由其落实的审批事项，提供协议实施条件。

4、甲方应为乙方在协议履行过程中与相关政府部门及其他第三方的沟通、协调提供必要的协助。

5、甲方应当按照本协议的约定为乙方就本项目的融资提供必要的协助，包括由甲方或_____政府及其职能部门出具相关的同意或证明文件等。

第十条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

- 1、协议乙方有权按照本协议约定向甲方收取服务费用。
- 2、协议乙方有权自甲方处获得与提供本协议项下服务相关的所有必须的文件、资料。
- 3、为本项目融资之需要，协议乙方有权以其依法享有的本协议项下全部权益及收益（包括但不限于请求甲方支付各种资金的权利及其收益等）形成的应收账款向贷款银行提供质押担保，并在人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统中办理质押登记。

（二）乙方的义务

- 1、乙方应全面履行本项目建设管理中的相关安全生产管理职责，避免发生安全生产事故。因乙方未尽管理职责发生安全生产事故的，由乙方承担相应的法律责任。
- 2、乙方应配备具有相应资质、特定经验并受到适当培训的工作人员；乙方应采用招标方式选择本项目的环评、勘察、设计、施工及监理等单位，相关招标方案及协议文件应当报甲方予以确认。
- 3、乙方为本项目之目的而依据本协议签订的相关文件（包括但不限于工程文件、融资文件等）应当符合本协议的要求且不得与本协议相抵触。
- 4、乙方应接受并配合甲方或甲方组织的对本协议履行情况的监督与检查，对于甲方指出的问题，应及时作出合理解释或予以纠正。
- 5、乙方应采取有效的措施保证本项目的融资按计划进度执行，不会影响到项目实施，且所有融资均用于本项目，并合理安排资金使用计划，确保项目得到顺利实施。
- 6、乙方应对项目资金进行规范的财务管理和会计核算，加强自身监督，确保资金规范管理和使用。
- 7、乙方应建立服务台账，记录相关文件、工作计划方案、

项目和资金批复、项目进展和资金支付、工作汇报总结、重大活动和其它有关资料信息，以配合甲方及甲方组织的监督检查或绩效评价。

8、乙方应建立健全财务报告制度，按要求向甲方提供资金的使用情况、项目执行情况、成果总结等材料。

9、乙方应根据甲方要求，无条件接受和配合甲方或甲方委托的会计师事务所进行的与本协议相关的审计。乙方应保存与本协议相关的记录和账目，保存期限为本协议终止后3年。经提前通知，甲方或甲方委托的会计师事务所所有权检查并复制该等记录和账目。

10、项目交付后，乙方应无条件返还甲方向其提供的文件、资料并向甲方移交项目资料，同时乙方应当自留一份完整的项目档案并予以妥善保管。

第十一条 指定人员及联系人

（一）指定人员

1、甲方指定_____和_____作为甲方代表，负责与乙方的联络沟通及本协议履行中的各项事宜。

2、乙方指定 雷栋 和 李亚敏 作为乙方代表，负责与甲方的联络沟通及本协议履行中的各项事宜。

（二）联系人

除非双方另有明确约定，任何一方根据本协议向另一方提供资料和发送通知的联系人和联系方式如下：

甲方联系人：

乙方联系人：李亚敏

电话：

电话：0371-63386265

传真：

传真：0371-63386265

邮箱：

邮箱：yzgstzeb@163.com

第十二条 权利保证和权利归属

（一）权利保证

乙方保证其所提供之服务不侵犯任何第三方的权利和知识产权。

（二）权利归属

1、甲方向乙方提供的与履行协议相关的文件资料，其知识产权归甲方或甲方指定之第三方所有。

2、乙方及其工作人员在为甲方提供服务的期间所产生的所有知识产权归乙方所有。

3、在甲方向乙方支付全部购买服务费用之前，乙方拥有本项目形成的所有资产的所有权和支配权。

第十三条 转让和分包

（一）根据_____政府明确_____作为建设主体的_____（会议纪要或批复文件），乙方将本协议项下的建设义务全部转让给具有特定资质的_____（建设主体）代替乙方完成本协议项下全部的建设任务及所需材料。

（二）未经甲方及贷款银行事先书面同意，乙方不得将其在本协议项下的任何权利和义务全部或部分变更转让，包括乙方关联企业。

（三）未经甲方事先书面同意，乙方不得将本协议分包给任何第三方，包括乙方关联企业。

（四）乙方不得将本协议转包给任何第三方，包括乙方关联企业。

（五）经甲方事先书面同意，乙方将本协议转让或分包的，应选择具有特定资质的第三方。

（六）经甲方事先书面同意，乙方将本协议分包的，应就分

包部分向甲方承担责任。

第十四条 保密

（一）乙方及乙方工作人员在本协议履行过程中所获得的甲方、甲方所代表之政府及项目的所有信息和与提供本协议项下服务相关的记录、数据、报告等资料均属甲方之保密信息。

（二）乙方应对该保密信息采取保密措施，且仅得为本协议之目的使用该保密信息。

（三）未经甲方书面同意，乙方不得披露、使用、转让、复制或允许第三方使用上述保密信息，为本协议之履行需要向其工作人员、代理人、贷款银行及其工作人员等披露的除外。

（四）乙方应保证其工作人员、代理人等遵守本条有关保密的约定，且该约定不因本协议终止或者解除而失效。

第十五条 不可抗力

（一）如果乙方因不可抗力而导致协议履行延误或不能履行协议义务，不应承担赔偿责任或终止协议的责任。

（二）本条所述的“不可抗力”系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等，不包括乙方的违约或疏忽。

（三）在不可抗力事件发生后，受到不可抗力影响的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方，并尽最大努力减轻不可抗力对协议履行之影响。

（四）如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续超过10个工作日，双方应协商决定是否继续履行本协议。

（五）如果自任何不可抗力事件发生后20个工作日内双方不能根据上述第（四）项之规定就继续履行本协议的条件或终止本协议达成一致意见的，任何一方有权根据本协议的约定单方书面通知对方提前终止本协议。

第十六条 违约责任

(一) 甲乙双方任何一方违反本协议规定的义务均属违约。除非本协议或法律另有规定,任何一方违约不应成为另一方违约的理由,也不能免除另一方继续履行协议的责任。守约一方应尽量减少违约损失。

(二) 任何一方发生本协议项下违约事件时,主张违约的一方应书面通知违约方予以改正,该通知应抄送贷款银行。收到违约通知的一方应就对方违约通知予以回复,确认是否违约并说明理由。双方应就违约事实认定及补救措施充分协商,尽可能减少违约损失。

(三) 违约方应就其违约行为给对方造成的损失予以赔偿,违约赔偿的具体标准及方式在法律规定范围内双方协商确定。

(四) 违约补偿应优先适用损害赔偿及其他违约补救措施。因违约行使解除协议的权利仅适用于一方严重违约并且导致本协议目的不能实现或导致守约一方履行本协议产生根本性障碍的情况。

(五) 甲方发生下述违约行为时,乙方有权要求甲方相应顺延乙方履行协议义务的时间并赔偿乙方的损失:

1、甲方未按本协议约定提供乙方履行协议的相关条件,如开工所需的政府审批文件、工地施工条件或公用设施使用权等;

2、甲方未按本协议约定履行支付预付款、服务价款或政府补偿款等金钱支付义务;

3、如政府补偿标准无法覆盖本息,且甲方拒绝调整政府补偿标准;

4、甲方未能按照本协议约定履行验收义务;

5、其他双方商定的情形。

(六) 乙方发生下述违约,甲方有权以下述一种或多种方式获得违约补偿:(1) 停止违约并赔偿损失;(2) 要求乙方重新提供相关服务或采取其他补救措施;(3) 从乙方支付的履约保函(履

约保证金)中优先获得补偿;(4)聘请第三方机构纠正乙方违约所造成的损失;(5)要求乙方支付相应的违约赔偿;(6)要求乙方中止相关服务,重新配备履行协议的人员或其他条件;(7)其他解除协议以外的并符合法律规定的违约补救措施:

1、乙方未能履行本协议约定的金钱支付义务,其中包括但不限于交付履约保函,交付投资或垫资款等;

2、乙方提供的服务质量与协议规定不符;

3、乙方违反本协议约定的有关信息提供及配合甲方质量检查的义务;

4、乙方违反本协议第十六条约定擅自转让或分包本协议;

5、乙方未能按照协议约定时间提供相应服务或服务结果;

6、甲方认为乙方服务没有达到本协议规定的服务标准时应立即书面通知乙方,乙方应在10个工作日内对甲方的不达标通知予以答复;

7、确系乙方原因造成相应服务未达约定的服务标准的,乙方应在60个工作日内负责完善直至达到协议约定的服务标准,相应费用由乙方自行承担。

第十七条 适用法律和争议解决

(一)本协议适用中华人民共和国法律。

(二)因履行本协议发生的或与本协议有关的一切争议,双方首先应首先通过友好协商解决,如经协商仍不能解决,可依法选择如下第1种方式解决:

1、提交郑州仲裁委员会进行仲裁。仲裁地点在郑州市。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

2、向乙方所在地人民法院提起诉讼。

(三)争议解决期间,除争议事项外,双方应继续履行本协议。

第十八条 协议的变更、解除和终止

（一）变更、解除和终止的事由

1、如本协议的继续履行将损害国家利益和社会公共利益，则双方均有权书面通知对方要求立即解除本协议或针对本协议项下服务另行签署其他书面协议。

2、非乙方原因导致本协议在双方约定的期限内无法完全履行或在履行过程中出现双方无法预见的困难，导致协议目的无法实现的，双方可经协商决定解除本协议。

3、法律规定或本协议约定的其他事由。

（二）变更、解除和终止的后果

1、一方收到对方解除协议的通知或向对方发出解除协议的通知后，应立即停止履行与本协议相关的工作。

2、双方应进行清算。经乙方提供书面证明文件，甲方应按下列方式支付价款，本协议另有约定的除外：

已完成且尚存的工程，具备验收条件的，按照相关规定办理竣工验收，并按照审计结论进行决算；不具备验收条件的，经委托有资质的造价鉴定机构及质监部门进行造价鉴定及质量评定，依据造价鉴定的结果进行支付。

4、本协议因一方违约而解除或终止的，需事先征得贷款银行书面同意，违约方应赔偿给守约方造成的损失，并确保融资本息按期足额偿付。

第十九条 协议效力

（一）本协议未尽事宜，由双方协商解决并签订补充协议。对本协议的任何修改或补充应当由甲乙双方协商一致意见并取得贷款银行的书面同意。

（二）本协议任何条款被主管部门或法院认定为不合法、无效或不能强制执行的，或因法律、法规、国家政策等的变化而不合法、无效或不能强制执行的，该等不合法、无效或不能强制执

行不影响本协议的其他条款的效力。

（三）本协议在满足下述条件时生效：本协议经各方盖章，并经法定代表人（负责人）或授权代表签署；

（四）甲方支付本协议项下的全部资金，且乙方偿还项目全部贷款本息后，本协议终止。

（五）本协议一式陆份，具有同等法律效力。其中，甲方执壹份、乙方执贰份，贷款银行执壹份，其余报政府、财政等相关部门备案。

甲方：（盖章）

法定代表人（负责人）（或授权代理人）（签字）：

签约日期：

乙方：（盖章）

法定代表人（或授权代理人）（签字）：

签约日期：

附件 4

委托投资协议

甲方： 河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司

乙方： _____ 财政局

丙方： _____ (政府指定的建设主体)

根据_____ (填写市、县政府明确购买主体、承接主体、建设主体的会议纪要或批复文件), 鉴于委托人与_____政府指定的购买主体_____签订的政府购买服务协议, 委托人现向_____市(县)_____项目投资_____万元(按照项目总投资合计数额填写), 由丙方负责棚户区改造项目的具体实施。为明确各方的权利与义务, 经协商, 三方达成如下协议:

第一条 甲方职责:

- (一) 办理项目融资具体手续, 落实融资;
- (二) 协调金融机构做好项目融资资金供应。

第二条 乙方职责:

- (一) 负责资金的管理、监督和跟踪, 做好资金拨付、监督管理工作, 确保融资资金合理合规使用, 专款专用。
- (二) 按照项目支付进度将资金拨付至丙方。
- (三) 安排《政府购买服务协议》资金支付计划, 安排项目购买服务费用。
- (四) 按要求及时报送《省豫资公司运作项目投资季度报

表》。

第三条 丙方职责：

（一）负责项目的建设。

（二）应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。

（三）在乙方的监督下负责组织勘察、设计、监理、施工等招标工作，签订相关合同，报有关部门备案。

（四）应根据项目进度需要及合同执行情况，向乙方提出资金计划申请。

（五）应根据项目进度需要及合同执行情况使用建设资金，并接受乙方监督。

（六）定期向甲方和乙方汇报工程进度，接受甲方和乙方的监督和管理。

（七）应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算和财务决算，并接受甲方和乙方的监督。

（八）应在项目建成后，会同甲方、乙方组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向甲方办理移交手续。

（九）应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

第四条 乙方和丙方必须保证按要求将资金投资到棚户区改造建设上，专项投资到《政府购买服务协议》确定的具体项目上。

第五条 乙方有义务督促丙方按照《政府购买服务协议》约

定的时间、质量标准交付项目。如因丙方的原因造成甲方违反《政府购买服务协议》的义务而向购买主体承担违约责任，乙方应在甲方承担损失的范围内向甲方据实赔偿，丙方承担连带责任。

第六条 乙方将资金拨付到具体项目后，在一个月内向甲方备案，棚户区改造（或保障房住房建设）实施单位要将拨付款项计入项目资本，体现甲方投资。

第七条 乙方要将在《政府购买服务协议》期内本项目所需资金逐年纳入未来年度财政预算支出管理，并对资金支付计划安排予以说明。

第八条 项目建成运行，由政府指定的单位负责经营管理，甲方不承担任何费用。

第九条 本协议一式伍份。甲方持叁份，乙方持壹份，丙方持壹份。本协议于各方加盖公章后生效。

甲方：

乙方：

丙方：

法人代表：

法人代表：

法人代表：

（或授权委托人）

年 月 日

关于***棚户区项目指定还款地块的承诺函

河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司：

鉴于我市（县）政府委托***部门与你公司（以下简称“省豫资一体化公司”）签订了《政府购买服务协议》用于***项目建设，按照项目自求平衡的要求，我市将指定还款地块的挂牌收入优先偿付省豫资一体化公司的投资及收益，现明确如下：

一、指定还款地块明细

我市（县）政府承诺将积极筹集《政府购买服务协议》约定的各项资金，项目的采购资金来源为市本级财政统筹组织，包括但不限于：用项目整理出的土地或另行指定土地出让收入、除土地外其他收益和财政统筹安排的其它资金。现指定地块及除土地外其他收益作为省豫资一体化公司投资本金及收益的还款保证，指定地块的挂牌出让收入优先偿付省豫资一体化公司投资及收益，在偿付完毕前，指定地块不对其他单位和项目进行抵押，具体地块明细如下（若具体地块需变更，需征得省豫资一体化公司同意后，另行指定足额价值地块置换）：

序号	地块控规编号	位置	土地边界四至	规划用途	面积	可出让净地面积	土地原有性质	是否转为建设用地	是否在拆迁区域以内	估算现行出让价格	估算出让金数额
合 计											
...											

二、还款能力测算过程

指定土地收益测算表

序号	项 目	单位	计算过程	金 额
1	土地可出让净面积	亩	上表中数据	
2	土地出让平均价格	万元/亩	按照现行市场价格测算	
3	土地出让总收入	万元	1×2 (应等于上表中估算出让金合计数)	
4	上解及专项基金提取合计	万元	3×0.25 (或 0.3) (包含了上解省财政和提取的各项基金)	
5	土地市场下行风险准备金	万元	3×0.2 (省辖市项目按 0.1) 县级项目按照总收入的20%扣除, 省辖市项目按10%扣除	
6	拆迁区域外指定还款地块的收储成本	万元	每亩平均收储成本 $\times$ 拆迁区域外指定还款地块亩数 (如为已经收储土地则本部分为0)	
7	土地出让净收益	万元	$3 - 4 - 5 - 6$	
8	土地净收益对本息的覆盖率		$7 / 1.85 / \text{贷款本金}$	

项目其它收益测算表

收入来源	数量 (m^2)	平均单价 (万元/ m^2)	出售总收入 (万元)	税金及 附加	宣传、营 销、管理 及其它费 用	出让净收益 (万元)
	1	2	$3 = 1 \times 2$	4	5	$3 - 4 - 5$
安置小区底层商业 (须扣除用于安置部分面积)						
地下室及 地下 车位 (万元/个)						
拆迁户回购安置 房						

.....						
合计						

三、指定还款土地及出让收入监管

（一）**部门负责安排审计、监察机关每年对项目实施单位、国土资源管理部门、财政部门就项目涉及宗地的土地收储、整理、出让数量、价格以及项目资金的归集、使用、归还情况进行专项审计、稽查，每年向省豫资一体化公司提供专项审计报告及土地监察报告。

（二）用于还款土地的出让收入缴入国库后，财政局从中扣除按规定提取和上缴部分后，在7个工作日内，将项目整理出的土地出让收益及土地储备开发成本由国库返还至省豫资一体化公司指定账户，作为融资资金本息偿还的资金来源。项目涉及土地及指定区域的出让收入返还不得为第三方设定质押，土地使用权不得为第三方设定抵押。若土地实际出让进度快于年度出让计划，则根据实际出让进度偿还融资资金和省豫资一体化公司费用。

（三）如出现因无法征收房屋导致土地不能按时挂牌出让的情况，保证及时支付省豫资一体化公司的投资本金和约定的服务费用。

***人民政府

年 月 日

附件6

____市（县）____项目资本金使用情况汇总表

序号	时 间	金 额	支付对象	用 途	备 注
合 计					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

(1)实物资本金认定。项目所在市(县)前期已经支出用于保障房项目建设的资本全部分为实物资本金，需列出2份《项目资本金使用情况汇总表》，后附资金转款凭证及收款单位的收款凭证，加盖资料提供单位公章，由国家开发银行和省豫资城乡一体化公司对资本金使用情况进行认定。

(2)货币资本金认定。项目所在市(县)尚未支出用于保障房项目建设的资本金部分为货币资本金，需统一打入省豫资城乡一体化公司账户，由国家开发银行和省豫资城乡一体化公司对资本金到位情况进行认定后，返还市(县)财政局。

附件7

市（县）2016年棚户区改造项目资金需求表

填报说明：

- 1、申报的2016年第4季度资金发放需求作为放款依据，资金发放豫资公司账户后即开始计算利息。
- 2、本需求表按季度申报，需于每季度前一个月16号以前报送，用于申请下季度资金需求。

项目 序号	市县 序号	市/县 名称	项目名称	总投资	资本金	实际已到位 资本金	资本金到位 比例	2016年第4季度资金发放需求			合计
								10月份需求	11月份需求	12月份需求	
建设主体意见：				财政部门意见：				购买主体意见：			
（单位公章）				（单位公章）				（单位公章）			
年 月 日				年 月 日				年 月 日			

附件8

河南省棚户区改造工作各地负责单位及联系人

序号	地市	单位	总负责人	职务	电话	经办人	职务	手机	电子邮箱	备注
		(采购主体)								
		(财政部门)								
		(建设主体)								
		...								

注：请在备注栏注明牵头单位，加盖各单位公章

政府购买服务协议
之
补充协议
(参考文本)

甲方：_____（政府方（购买主体）全称）

法定代表人/负责人：_____

住所：_____

邮编：_____

联系人：_____

电话：_____

传真：_____

邮箱：_____

乙方：河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司

法定代表人：秦建斌

住所：郑州市金水区经三路 27 号

邮编：450008

联系人：李亚敏

电话：0371-63386265

传真：0371-63386265

邮箱：yzgstzeb@163.com

鉴于甲乙双方已签订了《政府购买服务协议》，协议约定由甲方出资购买乙方承接的_____项目（服务）。经双方友好协商，对《政府购买服务协议》未尽事宜，签订本补充协议。

一、甲方应按下列约定向乙方支付项目咨询费用：甲方应按项目贷款余额的 0.1%每年向乙方支付项目咨询费，具体缴纳方

式由乙方另行通知。

二、本协议一式肆份，双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：（盖章）

法定代表人（负责人）（或授权代理人）（签字）：

签约日期：

乙方：（盖章）

法定代表人（或授权代理人）（签字）：

签约日期：