

郏县住房和城乡建设局河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目采购结果确认谈判备忘录

项目名称：郏县住房和城乡建设局河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目

谈判时间：2022 年 9 月 28 日 10 时

谈判地点：

谈判确认时间：2022 年 9 月 28 日 10 时

实施机构：郏县住房和城乡建设局（以下简称“甲方”）

第一中标人：郏县豫资建设有限公司（联合体成员：河南省中豫城市投资发展有限公司、中国一冶集团有限公司、中铁六局集团有限公司）

2022 年 9 月 26 日上午，在平顶山市公共资源交易中心，进行了郏县住房和城乡建设局河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目的评审，通过评审小组的评审，推荐郏县豫资建设有限公司（联合体成员：河南省中豫城市投资发展有限公司、中国一冶集团有限公司、中铁六局集团有限公司）（以下简称“乙方”）为郏县住房和城乡建设局河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目第一候选社会资本方，按照《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》现对项目合作进行了谈判，对采购结果谈判内容进行了充分沟通，达成如下备忘录：

一、政府方要求

1、项目规模



- 1 -

河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目由 3 个子项目组成，项目安置区占地面积 447.72 亩，总建筑面积 724282.44 m²。其中住宅面积 468000 m²，商业用房 49398.23 m²，配套用房 15153.15 m²，幼儿园 3105.6 m²，其他部分 639.33 m²，地下车库 187986.13 m²。新建安置房 3900 套。

2、投资规模

本项目采用 PPP 模式总投资 184880.29 万元，建设投资 172180.75 万元（其中，工程费用 154885.49 万元，其他费用 9880.78 万元，预备费 7414.48 万元），建设期利息 12699.54 万元。

3、运作模式

本项目采用 BOT(Build-Operate-Transfer,建设-运营-移交)运作方式。合作期限为 25 年（含建设期 3 年，运营期 22 年）。

4、回报方式

采用“可行性缺口补助”回报机制。

二、社会资本方投报

1.综合回报率 i: 7%;

2.合理利润率: 7%;

3.建安费下浮率: 1%;

4. 运营成本运营期合计: 12614.40 万元;

项目公司设立方案资本金及股东: 由郏县城镇建设投资有限公司作为本项目政府方出资人代表,与选定的社会资本按照 5%: 95%的股权比例合资组建项目公司 (SPV), 政府方出资代



表需承担股权支出 1894.01 万元，社会资本方需承担股权支出 35986.28 万元。

四、双方谈判内容要点

经协商，双方对河南省平顶山市郏县棚户区改造 PPP 项目社会资本采购结果均无异议，与第一中标候选人达成一致。

以下为签署页

Handwritten signatures of two parties, likely representing the government and the social capital, in black ink.

采购结果确认谈判组成员签字：

刘永平 王小平 魏联超 王帆
王帆 杨会卿 刘永平 杨会卿

社会资本方代表签字：

袁志远 王小平 王帆 崔建国