**附件1**

**沙湖港及周边环境综合整治等PPP项目概况**

1. 项目实施背景

2012年4月，《2012低碳城市与区域发展科技论坛》首次提出“海绵城市”概念。2014年12月31日，根据习近平总书记关于“加强海绵城市建设”的讲话精神和近期中央经济工作会要求，财政部、住房城乡建设部、水利部决定开展中央财政支持海绵城市建设试点工作。

2015年4月，武汉正式成为首批16个“海绵城市”建设试点城市之一。根据《武汉市海绵城市建设试点工作实施方案》，选定青山和四新两区作为武汉市海绵城市建设示范区。2016年10月，为确保全市水利灾后恢复重建各项工程有序推进，武汉市人民政府办公厅印发全市灾后水利建设项目计划表（武政办[2016]142号）。沙湖港东段（冶金大道-新沟渠）综合整治工程位列其中，并纳入海绵城市建设计划。

目前，沙湖港沿线多段周边环境复杂，生活污水直排渠道，使得沙湖港实质上成为了一条“排污河”。由于河道常年水量较小，流速较慢，河道中的有机污泥沉降在河底，形成较高的淤泥层，淤泥厌氧发酵导致了河道水质较差、臭味溢出，社会影响较差，严重影响河道两岸居民的生活，制约沿岸地区的长远发展。

为达到《武汉市海绵城市试点建设三年实施计划（2015年-2017年）》（武汉市人民政府，2015年）的建设目标，恢复此河道两岸的生态景观，满足人们休闲生活的需要，提升城市环境景观，有必要对沙湖港及周边环境进行综合治理，从而彻底改善整个流域的生态环境。

在财政部推行基础设施及公用事业领域“政府和社会资本合作模式”（简称“PPP”）的大背景下，武汉市政府启动了沙湖港及周边环境综合整治等PPP项目

1. 项目基本情况
2. 建设内容

沙湖港及周边环境综合整治等PPP项目，包含沙湖港及周边环境综合整治工程、矶头山公园海绵化改造工程、三环线游园海绵化改造工程三个子项目。其中，沙湖港及周边环境综合整治工程包含沙湖港综合整治、两港海绵示范带两大部分，其建设集海绵城市建设和景观游憩于一体，是对海绵城市建设理念的普及和推广，也是对海绵城市科技的应用和展示，项目建成后将有效地提升市民对于海绵城市建设的积极性和自觉性，极大地促进海绵城市示范区的建设，同时也有助于武汉作为“全面创新改革试验区”实现创新驱动发展转型的目标。因此，沙湖港及周边环境综合整治工程被列入武汉市2016年第二批海绵城市建设试点项目投资计划。2018年2月，武汉市人民政府同意此项目采用PPP模式实施建设，并确定由武汉市水务局作为该PPP项目实施主体。引入合适的社会投资人，与政府方合作组建项目公司负责本项目的投资、融资、建设和运营。

子项目1沙湖港及周边环境综合整治工程的运营内容

(1) 污水处理设备运营；

(2) 港渠清淤；

(3) 水质养护；

(4) 基础设施维养；

(5) 桥梁维养；

(6) 园林管养；

(7) 配套商业部分的运营。

子项目2、3矶头山公园海绵化改造工程、三环线游园海绵化改造工程的运营内容

在本项目运营期间，项目公司需负责工程红线范围内各项设施运行维护工作，包括但不局限于下述内容：

（1）符合《武汉市海绵城市建设试点城市实施方案》（武汉市人民政府，2015年）、《武汉市城市市政公用和其他工程设施规划管理技术规定》（武汉市人民政 府令第142号）、《武汉市城市公园管理条例》、《武汉市城市排水条例》、《种植屋面工程技术规程》（JGJ155-2013）、《湖北省城市园林绿化养护消耗量定额及全费用计价表》鄂建办〔2018〕203号等。

（2）保持园区海绵化改造工程经济技术指标

（3）日常养护包括保护维持水生态、水环境、水安全、桥梁及道路养护、园区管理、设备维护（设施检修、维护或翻新等）。

（4）绿化养护包括日常绿化、修剪、抹芽、病虫害防治、除草、松土、施肥、排涝等。

其余运维内容如日常路面清扫、洒水、冬季日常性和应急性的防滑除雪工作及路灯、照明、供配电设施、排水设施、景观、绿化、亮化等，其维养经营工作按武汉市现行体制进行，由相关部门负责。

1. 项目现状

沙湖港综合整治工程中的部分工程（下称存量部分）目前已由武汉海绵城市建设有限公司按传统模式完成招投标，并与中标施工单位中交第二航务工程局签署施工合同，合同金额为25286.68万元，合同范围为对沙湖港进行综合整治，包括渠道、桥梁、箱涵、雨水管道、污水管道、管理房建筑等。截止2018年7月已完成部分工程施工，经跟踪审计核定完成的投资额为10019.24万元，合同竣工时间为2018年11月。沙湖港综合整治工程的新建部分工程费用为6961.77万元，工程范围为水生态工程、景观工程。

1. 存量项目权益转让

（1）权益转让程序和步骤

项目公司有权参与存量项目工程竣工验收，竣工验收完成后，经项目公司与原建设主体单位武汉海绵城市建设有限公司、施工承包单位中交第二航务工程局三方协商一致，签订《权益转让合同》，对沙湖港综合整治工程合同权益转让明确相关事宜，建设主体由武汉海绵城市建设有限公司变更为项目公司，武汉海绵城市建设有限公司向项目公司移交相关设施及权益，项目公司支付转让价款。

（2）权益转让价格及支付

存量项目工程竣工验收完成后，由武汉海绵城市建设有限公司委托第三方评估机构对存量项目进行资产评估。如评估价高于或等于竣工决算价，转让价款为评估价；如评估价低于竣工决算价，则转让价款为竣工决算价。转让价款由项目公司在评估机构出具评估报告之日起60日内支付到武汉海绵城市建设有限公司指定的账户。

1. 项目总投资

根据初步设计相关文件，调整以后的项目总投资为166462.26万元，其中建设投资额为160676.46 万元，建设期利息5785.81万元，详见下表。

**项目总投资概算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 子项目1：沙湖港及周边 | 子项目2：矶头山公园 | 子项目3：三环线游园 | 合计 |
| 1. | 工程费用 | 99117.33  | 17738.83  | 4609.03  | 121465.19  |
| 1.1 | 建筑工程费 | 81721.23  | 17738.83 | 4289.73  | 103749.79  |
| 1.2 | 安装工程费 | 17396.10 | 0.00 | 206.00  | 17602.10  |
| 1.3 | 设备及工器具购置费 | 0.00 | 0.00 | 113.30  | 113.30  |
| 2. | 其他建设工程费用 | 71799.93 | 2689.50 | 938.04  | 75427.47  |
| 3. | 预备费 | 5540.25 | 1634.27 | 277.35  | 7451.87  |
| 4. | 水土保持工程 | 626.94 | 0.00 | 0.00  | 626.94  |
| 5. | 环境保护工程 | 24.00 | 0.00 | 0.00  | 24.00  |
| 6. | 专项费用 | 15116 | 2386.94 | 0.00  | 17502.94  |
| 7. | 苗木补偿、迁移 | 0.00 | 500.00 | 0.00  | 500.00  |
| 一 | 建设投资 | 192224.45 | 24949.54 | 5824.42 | 222998.41 |
| 二 | 建设期利息 | 3794.05 | 489.01 | 114.16 | 4397.22 |
| 三 | 项目总投资 | 196018.5 | 25438.55 | 5938.58 | 227395.63 |
| 1. | 已建投资额 | 25286.68 | 0.00 | 0.00 | 202108.95 |
| 2. | 新建投资额 | 170731.82 | 25438.55 | 5938.58 | 227395.63 |

1. 项目实施机构

武汉市水务局。

1. 政府方出资代表

武汉碧水集团有限公司。

1. 项目产出说明

子项目一：沙湖港综合整治项目建设以沙湖港治理为目标，是东沙湖水系中洪水直排入长江河道整治工程的延续，项目的建成有利于河道行洪排涝、河道水质改善、水环境质量提升。两港海绵示范带项目定位为集海绵城市建设科技、科普展示、海绵城市宣教、海绵景观游憩于一体的海绵特色综合性公园，将对海绵城市建设理念的普及和推广，也是对海绵城市科技的应用和展示。公园用地内有计划的植被改造，有助于打通区域内的生态廊道，使区域内生态环境得到明显改善，对水土保持、净化空气、调节气候等有着重要的意义。另一方面，公园的建设可对整个区域水系进行整理，不仅对区域水体景观具有重要提升作用，更是改善区域绿色基础设施的重要举措。

子项目二：矶头山公园海绵改造工程于武汉市江城框架体系的六大绿楔之一的大东湖绿楔与武湖绿楔的汇聚点，也位于生态内环线上，串联青山港湿地公园、柳林公园、临江公园及桥头公园、青山公园、戴家湖公园的核心区域。可以保障区域安全，整体改善周边环境，提升居民生活品质。

子项目三：三环线游园位于青山海绵示范区内，为城市居民提供了优美的游憩场所和多种生态体验，推进全区生态文明建设，提升市民生活品质。本项目作为公园绿地类项目，可对周边雨水进行消纳，削减径流面源污染，保护下游水体。

本项目具体产出包括：

1. 完成项目建设任务，并达到符合《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2002）、《城市绿化工程施工及验收规范》CJJ/T82-99、《城市道路照明工程施工及验收规程》（CJJ89-2012）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）、《湖北省城市园林绿化养护消耗量定额及全费用计价表》 鄂建办〔2018〕203号、《武汉市建设工程规划管理技术规定》（武汉市人民政府令第248号）等现行国家有关工程质量验收规范和标准及武汉市海绵城市建设要求。
2. 工程防洪工程等别达到III等，渠道边坡工程级别为3级，主要水工建筑物按3级设计，次要建筑物按4级设计，临时性建筑物按照5级设计。
3. 通过对沙湖港渠道进行清淤及疏挖，达到设计水位要求，确保港渠排水畅通，降低周边内涝几率及范围。东沙湖水系内涝防治达到重现期50 年一遇24小时暴雨一日排完的标准，其中一般管渠达到重现期为3~5 年。防洪工程等别为III等。
4. 消除港渠黑臭水体，在环境整治中将周边污水接入市政排污管道，减少污水直接排放对环境的影响，沙湖港水质达到IV类标准。
5. 建成科技、科普展示、海绵城市宣教、海绵景观游憩于一体的综合性公园。为周边市民及游客提供舒适的游园乐趣。
6. 在项目建设范围内适当规划配套商业，提供餐饮、休闲、健身、科普宣教服务，同时通过运营产生经济效益减轻财政支付压力。
7. 矶头山公园海绵化改造工程旨在通过海绵改造、环境整治等综合治理措施，提升防洪排涝能力，改善矶头山公园生态环境。同时，串联周边的绿地和公园，形成具有连片示范效应的连续公共绿化空间，打造一个全民性、全季性城市山体休闲公园，提高城市居民的生活环境。
8. 三环线游园海绵改造工程建设目标包括水生态、水环境、水安全、水资源等四大方面，旨在贯彻自然积存、自然渗透、自然净化的理念，建设新型海绵校园，除 年径流总量控制目标以外，还包括面源污染物控制目标、峰值流量控制目标、内涝防 治目标和雨水资源化利用目标等。
9. 项目运作方式

本项目新建部分采取PPP模式中的BOT（建设—运营维护—移交）运作方式，存量部分采取PPP模式中的TOT（移交—运营维护—移交）运作方式。合作期为17年，其中包括建设期2年（以监理工程师发布开工令之日为开工日，最终以实际工期为准），运营期15年。

合作期间，本项目所涉及资产的所有权始终归属于政府方，项目公司享有本项目设施的运营权及基于该运营权的收益权（包括特许经营收费和政府补助收益）。



图 项目运作方式图

1. 投融资结构

项目公司的股权结构为0.5 : 9.5，即政府方出资代表出资占比5%，资金来源为财政资金，社会资本方出资占比为95%。项目公司注册资金1亿元，政府方出资代表方出资500万元，社会资本方出资9500万元。政府方出资代表不参与分红，但在合作期届满时享有对项目公司剩余财产按照出资比例分配的权利。

本项目资本金设定为概算总投资的20%，即为33292.45万元。

在《PPP项目合同》等合同文件签署后30日内，社会资本方组织完成项目公司注册。社会资本方以货币资金出资。项目公司注册资金在符合适用法律规定及金融机构融资要求的情形下，按照各自认缴的金额在项目公司成立后30日内缴纳到位，其余23292.45万元在项目公司成立后60日内缴纳到位。。

1. 项目回报机制

本项目采用按照PPP项目合同约定根据绩效考核结果支付可行性缺口补助的回报机制，政府所需支付的可行性缺口补助总额为建设成本及其合理投资回报金额与运维服务费的总和扣除使用者付费总额。

1. 相关配套安排

本项目涉及征地拆迁工作、项目前期的规划选址、用地预审、环评、节能、社会稳定风险评估等工作主要由政府方负责。

项目合作期间政府方协调、帮助项目公司完成项目与现有相关基础设施和公用事业的对接等。

项目合作期间，由政府组织定期定点或不定点进行水质检测。检测将作为可行性缺口补助支付的重要依据。

建议配套建设信息监控工程而不仅使用手检作为监控手段，可于河流监测断面建设水环境监控系统，一方面便于加强沙湖港的水质水量监管，一方面在水质不达标时便于厘清责任。

1. 经营收入测算

本项目经营收入主要来源于广告冠名、租金及物业管理（海绵文化馆、儿童活动中心面积：1577平米；海绵交流中心：1956平米；商品部：8087平米）、停车场（共637个车位，其中地上53个，地下574个）、运动场馆（包括3个标准足球场（7人制）、1个非标准足球场（5人制）、9个篮球场、1个室内游泳馆、10个羽毛球馆、12个乒乓球馆、10个桌球馆和室外攀岩）等，分为市场培育期和目标期分别测算。第一年按照50%的生产负荷测算，之后每年以5%的增长幅度增长，在运营期的第10年达到目标值的95%，第11年开始进入成熟期，达到目标值的100%。年度经营收入目标值为3424.62万元。社会资本可根据运营经验，对本项目经营收入预测，不限于以上收入来源类别。

合作期内，项目实施机构有权定期对项目公司经营收入情况进行核算，并按照超额收入分配机制进行调节。政府方有权委托第三方专业机构对上一年度项目公司的使用者付费进行审计，按照以下机制确认使用者付费金额：

（1）当年使用者付费收入（含税）≤社会资本方投标文件中测算的当年使用者付费收入（含税），按照中标社会资本投标文件确定的当年使用者付费金额执行计算当年可行性缺口补助金额，差额部分由项目公司承担。对应的经营成本经政府方审定确认后计入当年的运维服务费基数；

（2）当年使用者付费（含税）＞社会资本方投标文件中测算的当年使用者付费收入（含税），超额收入（不含税）部分由政府与项目公司按照50%:50%等额分配，以激励项目公司创收的积极性，政府方分配部分用于抵扣可行性缺口补助，项目公司分配部分归项目公司所有。通过鼓励项目公司挖掘本项目的运营潜力，降低政府可行性缺口补助金额。对应的经营成本经政府方审定确认后计入当年的运维服务费基数。

以上的税费指增值税及其附加。

1. 社会资本方拟运作思路（初步意向思路）

请有意向社会资本方按照附件2的格式另立文本复函。