附件：

# 丰顺县公办养老机构公建民营供给侧改革运营要求细则

一、运营方要求

* + 1. 运营方具备《政府采购法》第二十二条规定的条件；
    2. 运营方必须是在中华人民共和国境内注册，能独立承担民事责任并合法运作的独立法人组织；
    3. 运营方必须独立于政府和招标代理机构；
    4. 本项目不接受以联合体形式投标；
    5. 本需求书中标注“★”条款不得作负偏离响应，否则将作无效投标处理。

二、项目现状及经营要求

1. 项目地点：丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院（3、4 层）、原丰顺县计划生育服务站大楼（金兴路二巷）和原丰良镇璜溪中学。
2. 项目现有建筑物情况：丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院（3、4 层）、

原丰顺县计划生育服务站大楼（金兴路二巷）（建筑面积 4884 平方米，一幢 7 层）和

原丰良镇璜溪中学（建筑面积 2953 平方米，一幢四合院 2 层）。

3.经营性质：公办养老院、护理院（非营利性）。

4.★投资金额：6000 万元（2000 张床位/3 万元）。

1. 运行期间的社会服务收费按照国家、省、市、行业等有关的规定执行。
2. 经营期间涉及的物业管理由运营方自行负责管理。
3. 运营方如需使用燃气、有线电视，自行办理燃气、电视线路开通的手续，开通、改线等相关费用由运营方承担。
4. 消防、水电、安全、服务人员配置、床位设置、设施设备等需符合相关法律法规和标准的要求。

三、委托运营期限、使用用途

1. ★委托运营期限：期限为 45 年，具体日期以甲方与乙方正式办理建筑物移交手续之日为准。
2. 运营期限内免租金和任何管理费用，运营方每年须保提供不低于 30%的床位给县政府供养人员集中供养使用，供养费用等按照提供服务当年的县政府供养人员集中供养标准由丰顺县人民政府向运营方支付。
3. 使用用途：丰顺县人民政府将完成主体建设并完成简单装修的养老服务机构无偿供给运营方使用，且仅限运营方用于向各类有养老或康复需求的人群提供养老、托老、医疗、康复、托养护理等服务。

四、项目建设目标

所有权与经营权分离，所有权为丰顺县人民政府所有，引入具有相应资质的社会组织或企业运营管理，明确合作双方的权利与义务，优先满足政府特困供养人员中的失能、半失能、失智老人和 80 岁以上高龄老人等提供服务，努力实现公建民营养老机构长远发展和服务质量提升，不断满足入住老年人多层次、多样化的服务需求。

五、运营方应遵循的相关法律法规及政策文件

1. [《中华人民共和国老年人](http://www.yanglaocn.com/Search.php?SearchKey=%E8%80%81%E5%B9%B4%E4%BA%BA)权益保障法》
2. 《广东省老年人权益保障条例》
3. 《广东省养老机构规范化建设指引》
4. 《广东省民办社会福利机构管理规定》（广东省人民政府令第 133 号）
5. 《广东省人民政府办公室关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量实施意见》（粤府办〔2018〕3 号）
6. 《关于进一步做好养老机构登记备案和监管工作的通知》（粤民规字〔2019〕8 号）
7. 《广东省民政厅关于进一步落实特困人员供养服务机构公建民营社会化改革的通知》（粤民函〔2017〕1142 号）
8. 《转发广东省民政厅 广东省发展和改革委员会关于印发<广东省养老服务体系建设“十三五”规划>的通知》（梅市民字〔2017〕101 号）
9. 《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23 号文）
10. 《养老机构管理办法》（中华人民共和国民政部令第 49 号）
11. 《国家卫生计生委办公厅关于印发<养老机构医务室基本标准(试行)>和<养老机构护理站基本标准(试行)>的通知》（国卫办医发〔2014〕57 号）

六、公建民营养老机构应具备下列条件：

1. 申办人具备合法身份，并具有完全民事行为能力；
2. 具备完备的生活、文体、交通、通讯等设施设备，有基本的医疗、康复条件；
3. 服务场所的环境适合服务对象，环境质量达到规定的标准；
4. 有与开展服务相适应的管理人员、专业技术人员和服务人员，工作人员配备符合相关法律法规的规定；
5. 开业经费和维持福利机构的正常经费落实；
6. 具有消防、环评等部门的验收合格证。

七、运营方投资建设进度要求

1. ★运营方的投入金额每张床位应不低于 3 万元，并须在十年内完成全部投资及建设工作。运营方须在投标时明确详细的资金投入的计划和进度安排。运营方根据丰顺县人民政府项目物业交付的进度，经丰顺县人民政府同意可以调整投资进度。
2. 运营方所投资金主要用于提高养老服务机构的适老化改造和管理服务能力提升，如室内装修、购置设施设备、设施设备升级改造和信息平台建设、人员招聘培训管理等，其中硬件投资占总投资额的比例不低于 50%。

1.★运营方的投资进度和金额须接受政府的监督。

八、★履约保证金

运营方需在双方签订合同后向丰顺县人民政府提交人民币 30 万元整作为履约保证金，并划至丰顺县人民政府指定的银行账户，该账户实行政府和运营方双方共同管理。履约保证金在合同履行期届满后或提前解除合同后，经核对原移交资产完好且运营方无违约的情况下 15 个工作日内，丰顺县人民政府将保证金本金及银行利息全部退回运营方。

九、政府付费（补贴）

对部分政府付费或政府补贴的项目，每年政府付费或政府补贴等财政支出，县财政部门应结合中长期财政规划统筹考虑，纳入同级政府预算，按照预算管理相关规定执行。（部分项目补贴由县财政列入预算文件）

十、丰顺县人民政府的监督权

1. 在项目从建设到使用的各个实施阶段，为了能够更好地了解项目进展、确保项目能够按照合同约定履行，丰顺县人民政府会按合同规定行使监督权利。政府的监督权须在不影响项目正常实施的前提下行使。定期开展服务质量监督评估，对服务投诉进行调查处理，保障在院老人的合法权益，并对运营方提出的合约未列明的重大决策事项进行讨论、表决与监督。
2. 运营方应于每年第一季度结束前，向丰顺县人民政府提交上一年度的工作报告。年度工作报告内容主要包括机构的服务范围、服务对象、服务质量、运营管理、经营收支等相关情况，县政府将组织有关部门，每年按照省级政府业务主管部门提出的考核标准，对机构的管理、经费投入、收费标准、工作人员待遇、供养服务质量等内容展开考核，考核不合格的，责令其整改。
3. 运营方须每季度向丰顺县人民政府提供财务报告，每年 5 月 31 日前提供上一年度经会计师事务所审核的财务报告。

十一、政府的介入权

丰顺县人民政府设立专门的监管机构或人员，负责对养老服务机构经营管理实行监督，在特定情形下（如发生运营方无法掌控的紧急情况或者运营方违约）政府将直接介入项目实施的权利。县政府的介入权通常在发生短期严重的问题且该问题需要被快速解决、而政府在解决该问题上更有优势和便利的情形。

十二、应急预案和临时接管预案

1. 出现以下情况采购单位有权扣除其履约保证金甚至终止本项目运营方的经营资格：
2. 擅自转让合同义务和责任；
3. 未经丰顺县人民政府同意，运营方擅自出租、转让项目政府资产；
4. 在合同期内放弃资格或无正当理由中止政府委托的工作累计达三次以上的；
5. 半年内受到三次责令限期整改处理且整改不落实的；
6. 累次拒绝接受县政府及相关部门监督、检查的；
7. 因运营方原因造成严重事故或者重大损失时，运营方不妥善处理或拒不赔偿的；
8. 严重违反招标文件、投标文件、合同条款以及运营管理期内新颁布的法律、法规及管理办法等所规定的条款和事项。
9. 合作期内，如运营方出现以下违约行为，丰顺县人民政府有权实施临时接管：
10. 因管理不善，发生重大安全生产责任事故的；
11. 严重影响到社会公共利益和安全的；
12. 法律、法规禁止的其他行为。
13. 临时接管项目所产生的一切费用，将根据合同约定，由违约方承担。

十三、退出机制要求

1. 服务期内，如运营方因自身原因无法继续经营须退出，丰顺县人民政府将无条件收回提供的资源和权限。
2. 在服务期限内，运营方有以下情形之一的，将被提前终止经营资格。
3. 擅自转让、出租养老服务机构的政府的资产；
4. 因管理不善，发生重大安全生产责任事故，对养老服务机构产生重大负面影响的；
5. 因经营管理不善，财务状况严重恶化，致使无法履行合同义务的；
6. 擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益的；
7. 法律、法规规定的其他情形。

十四、丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院三、四楼、原县计划生育服务站大楼、原丰良镇璜溪中学的移交和验收

1. 运营方应按丰顺县人民政府移交时的现状接收物业，运营方对物业进行装修， 其装修方案需经县政府审批，涉及费用及安全由运营方负责，装修档次应不低于养老机构的管理规范。
2. 在经营期满或经营期未满但经双方友好协商同意终止本合同时，运营方应确保资产正常移交。如发现不能正常使用，有经过正常手续报损，运营方不需要负责。办理移交手续后，运营方不再负责任何维修费用。
3. 运营方在经营期间对养老服务机构所形成的固定资产，在经营合同期满或者提前退出时，运营方享有自主处置权，在合同经营期内添置或新建的不动产按合同期满或提前退出时的现状进行第三评估作价由政府进行回购；可移动的固定资产如政府需要，运营方可移交给政府，政府需按照运营方固定资产账面净值给予运营方经济补偿。
4. 运营方应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。
5. 由政府所在地的人民政府成立由民政、国资等部门以及政府、运营方参与的移交委员会，负责确定移交清单，办理资产移交手续。
6. 移交程序
7. 移交委员会应在移交日期 6 个月前会谈并商定移交项目资产清单（包括备品备件的详细清单）和移交程序；
8. 合同期满后 30 天内，运营方应将移交清单所列物品全部向政府移完毕；
9. 运营方应提供移交必要的文件、记录、报告等数据，作为移交时双方的参考；
10. 除合同另有规定外，双方在完成项目资产移交程序前，均应继续履行其合同项下的义务。
11. 在移交日期，运营方应保证本项目处于正常使用状况，所有物品应得到良好管理和养护。
12. 在移交时，运营方应将所有保险单、暂保单和保险单批单转让给政府。政府应支付或退还建筑物和设施设备移交之后保险期间的保险费（期限不超过一年）。
13. 合同期限内运营方与第三方关系的相关规定
14. 运营方在与第三方签订管理养护合同、设备合同及其他合同时，应努力使得该等合同的有效期不超过项目合作期限届满日。
15. 如在移交日前，运营方需签订养护合同、设备合同及其他合同的，且该等合同在项目合作期届满后仍为有效的，则运营方应在该等合同签订前报经政府同意。未经政府同意的，由运营方承担相应责任。
16. 除非双方另有协议，运营方应于移交日期之后 15 天内，自费移走仅限于运营方员工的个人用品以及未列入移交清单的物品。如果运营方在上述时间内没有移走这些物品，政府在通知运营方之后，可以移走并将物品转运至适当的地点安全保管。运营方应承担搬移、运输和保管的合理费用和风险。
17. 自移交日期开始，运营方在本合同项下的权利和义务即应终止，本合同另有规定的除外，并且双方于移交日之前发生及未付的债务除外

十五、养老管理机构人员的安置

1. ★正式办理移交手续后，全县政府兜底的失能、半失能特困供养人员全部由运营方管理服务。
2. 运营方对现有丰顺县社会福利中心的工作人员优先聘用原则，凡经运营方考核合格，本人愿意的在岗人员，需与运营方重新签订《劳动合同》。丰顺县人民政府帮扶五年的过渡期。
3. 与运营方签订《劳动合同》的人员，在运营方聘用之前的工资和经济补偿由政

府负责。

十六、丰顺县人民政府和运营方的权利、义务

1. 丰顺县人民政府的权利、义务
2. 在经营期限内，丰顺县人民政府全力支持运营方独立自主、自负盈亏经营项目医养结合服务机构，积极帮助运营方协调各种关系，促进医养结合服务机构的长期健康稳定发展。
3. 在经营期限内，丰顺县人民政府有权依照合同约定监督运营方对养老服务机构的经营管理行为，并在合同约定的情形下行使临时接管权，除合同约定的情形外， 县政府不干预运营方的正常经营管理活动。
4. 丰顺县人民政府向运营方移交建筑物必须取得工程竣工验收报告（包括但不限于规划、建设、消防、环保、水、电、气等验收报告），并符合养老服务的使用要求。
5. 丰顺县人民政府需积极帮助运营方争取各级政府及组织的专项资金和优惠政策。移交之前的债务由丰顺县人民政府协调解决，运营方概不负责。
6. 丰顺县人民政府负责政府供养人员的费用，按照提供服务当年的县政府供养标准由政府按实际入住人数向运营方支付；按比例配备的护理人员的费用，由县政府按当地最低工资标准向运营方支付。县政府供养人员入住的对象以失能、半失能、失智老人和 80 岁以上高龄老人为主。县政府供养人员入住对象身份由县政府确定， 运营方凭县政府出具的特困人员身份证明办理入住手续。
7. 丰顺县人民政府在合同期限内，享有养老服务机构所在区域土地及土地上建筑物的所有权，并保证运营方享有养老服务机构的土地和建筑物的充分使用权。
8. 在合同期内，丰顺县人民政府保证养老服务机构建筑物的正常使用，因建筑物本体维修所产生的费用由县政府承担。
9. 在合同有效期内，丰顺县人民政府不得因领导及相关工作人员的变动单方面调整合同约定。
10. 丰顺县人民政府应依法积极支持运营方处理与养老机构周边居民之间的关系，促进养老机构长期健康稳定发展。
11. 丰顺县人民政府应依法积极支持运营方实现医养结合，协助运营方办理有关医养结合相关手续。
12. 丰顺县人民政府应依法积极支持运营方以养老机构为依托开展居家养老和社区养老服务，并为运营方的运营公司本地化提供方便。
13. 运营方的权利、义务
14. 在合同经营期限内，运营方应自觉接受和配合政府对养老服务机构经营管理的监督，但运营方有权拒绝政府违反法律法规的要求。
15. 运营方应按照合同履行投资义务，在合同有效期限内，运营方对合同范围内的建筑物、设施设备拥有使用权、养老服务机构自主经营管理权和收益权，自负盈亏，独立承担运营过程中的债权债务，不用向丰顺县人民政府交纳租金和任何费用。
16. 在合同经营期内，凡以养老服务机构名义向各级政府和组织申请的专项资金，应专款专用，全部用于该机构的养老服务，由县政府监督运营方建设、采购使用。
17. 运营方根据国家物价法要求，依据委托协议等合理确定养老服务具体收费标准，并按规定程序报县物价部门审批（备案），在醒目位置公示。
18. 运营方负责按照国家相关标准和规范对养老服务机构进行经营管理，并对固定资产进行日常管理维护，不得从事医疗、康复与养老服务无关的经营活动，不得出租、出借、处置养老服务机构政府的资产。
19. ★运营方接收建筑物后应当进行适老化装修，添置与之相适应的医疗、护理、康复、生活、娱乐设施设备，并保证养老服务机构正式运营时的设施设备、床位设置、服务人员配置等符合相关法律法规的要求。
20. 运营方为丰顺县人民政府供养人员提供每年不低于 30%的服务床位，并按养老机构人员配置标准。护理人员与供养人员配比：能自理的按 1:10、半自理的按 1:6、失能的按 1:3 配备护理人员。在满足特困人员床位需求时，空余床位可由运营方收住

社会老人。

1. 随着社会形势的发展，在丰顺县人民政府所承担的供养人员入住对象增加的情况下，运营方应满足县政府对床位的需求，由此增加的政府供养人员的入住费用参照社会老人的收费标准由政府承担。
2. 运营方应保证充足的开业资金和维持养老服务机构正常运营的资金。
3. 运营方对物业进行装修时，装修方案需经政府审批，涉及费用及安全由运营方负责，装修档次应不低于养老机构的建设规范。
4. 运营方不得擅自撤并丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院三、四楼， 原丰顺县计划生育服务站大楼（金兴路二巷）和原丰良镇璜溪中学，如需撤并必须提出实施方案经丰顺县人民政府备案后方可实施。
5. 运营方应积极创造条件，在本地可成立相应的全资或控股子公司开展业务，基本实现工作人员的本地化，促进本地的就业和经济发展。