

第三章用户需求书

一、项目名称

儋州市白马井养老服务中心、洋浦经济开发区福利院、海头镇敬老院、雅星镇敬老院公建民营项目(二次招标)

二、指导思想

以党的二十大精神实施积极应对人口老龄化国家战略，发展养老事业和养老产业，优化孤寡老人服务，推动实现全体老年人享有基本养老服务为指导，全面贯彻习近平总书记考察海南重要讲话精神、国务院和民政部等国家部委以及海南省等相关文件要求，加快推进我市养老服务社会化，实现国有和民营养老服务资源优化配置，积极稳妥推进养老机构公建民营，提升政府举办养老机构的保障效能和服务水平，助力中国特色自由贸易港和儋洋一体化建设。

三、基本原则

(一)坚持国有资产产权不变。养老机构推行公建民营，应当做到产权清晰，始终保持土地、设施设备国有资产公有属性，运营方对国有资产拥有运营使用权，同时应加强设施设备的维护与保养，确保国有资产保值增值。

(二)坚持兜底养老保障职能不变。公建民营养老机构须确保养老服务用途不改变，确保划定一定比例的床位接收特困供养对象，其他床位应优先提供给本市低保、低收入（低保边缘）、防止返贫监测对象等经济困难家庭，以及孤寡老人、重点扶贫对

象、计划生育特殊家庭和为社会做出重要贡献的符合规定条件老年人，服务水平不得低于向其他社会老年人提供的服务水平。

(三)坚持社会效益和经济效益平衡。在确保满足本市辖区特困供养对象以及优先保障本地户籍失能或高龄的社会老年人养老需求的基础上，运营方可以提高资源使用效率，向其他社会老年人提供养老服务，并获得合理运营收益。

(四)坚持注重运营监管与风险防范。建立健全公建民营养老机构监管体系，明确经营范围、服务内容、收费标准等运营要求，建立奖励、退出、续约、风险防控等激励约束机制，各职能部门加强日常运营监管，同时加强行业自律和行业监管，创建公正公开、健康有序的发展环境。

四、项目简介

(一)白马井养老服务中心：位于白马井镇松鸣村委会旧铺新村南面村旁，距离海花岛约 4.5 公里，2017 年下半年开工建设，占地约 65 亩，建筑总面积 12573.56 平方米，建有 2 栋各 4 层托老院楼、1 栋 3 层养护楼、1 栋 3 层日间照料中心、1 栋 3 层敬老院、1 栋 2 层宿舍楼等，规划设置养老床位 213 张。目前项目已竣工验收。

(二)洋浦经济开发区福利院：位于洋浦经济开发区新英湾办事处，2018 年开工建设，2020 年投入使用，占地约 5 亩，建筑总面积为 1270 平方米左右，建有 1 栋 2 层托老楼，现有床位 40 张，养老设施设备配置齐全。

（三）海头镇敬老院：位于海头镇那历村委会那历村，2012年建成投入使用，占地面积1400平方米，建筑面积980平方米，建有1栋2层托老楼，设置床位32张，2019年关停至今。

（四）雅星镇敬老院：位于雅星镇富克墟上，2012年建成投入使用，占地面积1772平方米，建筑面积927平方米。建有1栋2层托老楼，设置床位40张，2019年关停至今。

将以上4家公建养老机构设施捆绑打包为1个项目对外招标运营，运营方中标后需投入资金进行硬件和软件升级改造以达到养老机构正常运营的要求，方可运营。

五、项目实施要点

（一）业主方与运营方。

本项目的业主方是儋州市民政局，同时也是发包方。本项目通过公开招标的方式确定运营方，从符合竞标条件的社会养老运营机构中优先选定。

（二）合作模式。

本项目采用“承包运营”合作模式。

承包运营事项界定：承包运营事项为原政府养老服务业务。

承包运营方法律身份界定：承包运营方自主运营、自负盈亏，非原政府公办养老机构。

（三）项目服务对象。

运营方必须将白马井养老服务中心、洋浦经济开发区福利院、海头镇敬老院、雅星镇敬老院床位数的比例（不低于30%）预留用于本市辖区内的特困供养对象，对于符合条件的老人无条件接收，并免费为其提供养老服务，业主方按政策向运营方支付特困人员救助供养金。如果特困供养人数超过预留床位数，业主方需要运营方安置的，运营方也应接收，费用由政府通过购买服务方式安排。床位在优先保障我市户籍老年人外，床位仍有空余的，可为其他有需求的社会老年人提供服务。

（四）合作双方权责界定

1. 业主方权责

（1）业主方将本项目范围内国有资产、设施设备的使用权转交给中标运营方用于养老服务运营，并保留该批资产的国有产权属性不变。

（2）业主方将所移交使用的国有资产进行评估作价并单独登记造册，实施专项资产监督管理，保国有资产不流失不损失。同时，业主方对该批资产重大建筑质量问题承担修缮责任，但运营方对该质量问题存在过错的除外。

（3）业主方不参与运营方的日常管理，对于运营方的运营风险、财务风险和法律风险等相关风险不承担责任。

（4）业主方有权要求运营方保障本市辖区内的特困供养对象，有权监督运营方将富余床位优先接收普惠性床位的社会老年人。

（5）业主方对运营方实施行业监管、国有资产保全监管以及安全服务监管。其中，行业监管包含收费定价、服务与安全、

工作人员待遇、内部管理机制、公众评价等方面。制定运营方综合评价考核制度，作为奖励、续约及违约赔偿、强制退出的监管依据。

(6) 业主方依据合作协议约定收取风险保证金和管理发展资金。

(7) 业主方根据协议约定，按实际入住人数支付预留床位的特困供养对象的伙食费和医疗费用等基本养老费用，以及支付超出预留床位安置的特困供养老人供养费用。

2. 运营方权责

(1) 运营方在运营期间内投入资金用于配置满足 325 张养老床位所需的养老服务设备、生活设备、护理设备、安全设备、管理设备等设施设备，养老设施设备应符合养老行业相关的国家和行业标准。

(2) 运营方本着公益优先原则开展养老服务，保障本市辖区内特困供养对象的养老需求，富余床位优先安置本地户籍失能或高龄的社会老年人。

(3) 运营方可以按照国家及省市规定享受养老优惠政策相关补贴，其中运营补贴依据实际服务老年人数量发放。

(4) 运营方自主经营、自负盈亏，独立承担运营过程中的债权债务和经济、安全、法律责任，并且不得以业主方的名义及其他相关政府机构、事业单位名义对外运营或签订合同。

(5) 运营方对业主方提供的国有养老资产、设施设备承担保养和维护责任，对因使用不当造成的资产损失负赔偿或修复责任。

(6) 运营方按协议约定按期足额交纳风险保证金和管理发展资金。

(7) 运营方须完善财务管理制度和核算规范，设置明细账，如实核算各项收入和各类成本费用，保证会计信息准确。

(8) 运营方接受并积极配合业主方的行业监管、国有资产保全监管以及安全服务监管等相关监管，定期向业主方报告项目资产情况、运营情况，并及时报告突发重大事件情况。

(9) 运营方不得擅自出租、出借、处置国有资产不得以国有资产进行抵押、融资、贷款等。

(五) 风险保证金和管理发展资金

运营方应向业主方交纳一定数额的风险保证金和管理发展资金，并在财政部门的指导下，由市民政局设立专户，实行专款专用、专项核算。

1. 风险保证金

风险保证金按照本项目国有固定资产投资 1% 计算，由运营方以押金形式向业主方一次性缴纳，主要用于运营方造成的设施设备异常损坏的赔偿、运营方异常退出的风险化解等。合同期满后，未出现异常情况的将予以全额无息退还。

2. 管理发展资金

管理发展资金主要用于本地区养老服务设施改造和服务能力提升。管理发展资金由运营方向业主方逐年缴纳，每年缴纳金额以国有固定资产投资的 1% 为标准，在基本承包期限(10 年)内，

可以协商确定管理发展资金的减免，减免不能超过 3 年。基本承包期限过后，每年缴纳金额在考虑物价变动的基础上适当上浮。

(六)运营期限

本项目采用包含奖励机制的承包年限模式：以 10 年为一个基本承包期限，若在初始运营的 10 年内达到四星级养老机构标准或省级养老服务示范机构标准，合同期延长到 15 年，若在运营 15 年内达到五星级养老机构标准，合同期延长到 20 年。评定标准参照《养老机构等级划分与评定》国家标准及海南省发布的养老机构等级评定标准。

(七)服务规范与收费标准

1. 运营方相关服务应遵循《养老机构服务安全基本规范》(GB38600-2019)、《养老机构服务质量基本规范》(GB/T35796-2017)、《养老服务市场失信联合惩戒对象名单管理办法(试行)》(民发〔2019〕103 号)等有关国家、行业标准与管理规定，与接受服务的老年人或者其代理人签订服务协议，并按照协议约定为收住老年人开展生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等养老服务。

2. 运营方按照国家有关规定建立健全人身财产安全、消防安全、卫生、食品、财务、档案管理等规章制度，制定服务标准和工作流程，并予以公开。

3. 运营方必须确保特困供养对象的供养条件和待遇不低于同等失能等级的社会老年人，不得以任何理由扣减供养费或挪作他用。

4. 运营方依据承包运营合同，区分服务对象实行不同收费政策。对于预留床位的特困供养对象，运营方免费（含床位费、护理费、管理费）接收，但该类老人的鉴定及送养工作、伙食费（按照省级规定特困人员生活费标准）和医疗费用由政府承担；对于超出预留床位安置的特困供养老人，由政府购买服务支付费用，收费标准以实际成本为准收取，成本中不包括财政性建设资金的投入；对于收住的其他社会老人，由运营方依据承包协议等实际情况合理确定收费标准，并按照明码标价的要求在醒目位置进行收费公示。价格主管部门、民政部门和财政部门依据国家和省市相关规定对运营方的收费标准进行监管。

5. 从本项目执行第二年度开始，业主方可委托独立第三方对乙方的投入和甲方支付给乙方特困供养老年人伙食费等费用进行审计，审计费用从管理发展资金支出，运营方应主动配合审计。审计结果作为运营方调整收费标准的重要参考。

(八) 合同签订、变更与终止

1. 合同签订。合同名称为《儋州市公办养老机构“公建民营”养老服务业务承包运营合同》（简称“《合同》”），合同甲方为儋州市民政局，合同乙方为中标运营机构。

2. 合同履行与变更。履行合同期间，运营方须严格按照《合同》约定的运营条件、服务规范和特别约定条款开展运营，依法履行运营方的权利和义务。《合同》需要变更时，一方应当提前30日正式向对方提出请求，在双方协商一致并形成变更合同书前，应履行原有合同规定。

2. 合同终止。

(1) 合同期满终止合同。合同期满运营方无意向继续参与运营的，需提前 3 个月书面告知业主方，并递交入住对象安置方案，经批准后实施，业主方无偿收回本项目。由业主方组织相关部门对其资产、财务等进行审计，特别是做好国有资产清查、盘点、移交手续，并妥善安置入住对象，之后办理终止合同有关手续。

(2) 合同未到期提前终止，分下列三种情形处理：

一是在运营方严重违约且整改不力的情况下，业主方有权单方面解除合同，并按照合同约定追究违约责任，运营方先期投入的运营用设施设备 etc 不予退还；

二是因自然灾害等不可抗力造成项目无法继续运营，运营方应于灾害发生当日通知业主方，并在 15 日内书面递交终止合同申请，业主方及时派人调查并与运营方协商处理合同终止、资产清查、养老业务承接等问题。在合同正式终止前，运营方有义务维持原有养老服务不中断。不可抗力造成的资产损失和人员伤亡，按照归属关系以及投保合同进行理赔，原则上业主方、运营方不承担对方损失赔偿责任；

三是因政府政策变动需要提前终止合同时，运营方初始投入的资金未提完折旧仍在使用的设备部分，通过评估作价由业主方按照剩余年限予以回购，业主方组织相关部门做好国有资产清查、盘点，做好资产和账目交接，因保管不善造成的国有资产损失由运营方赔偿。

六、其他

1. 在中标结果公示期间，采购人有权对中标候选人进行核查，如发现与其投标文件中的描述不一，代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

2. 现场踏勘：本项目招标采购单位不组织现场踏勘，供应商认为有必要，可以自行前去踏勘了解现场概况，现场踏勘所发生的一切费用由投标人自己承担。