

# 文昌市居家社区养老服务试点项目合同

甲方：文昌市民政局（以下简称“甲方”）

乙方：海南爱之泉陪护服务有限公司（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》、《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35号）、《海南省民政厅 海南省发展和改革委员会 海南省财政厅关于修订印发〈海南省养老机构公建民营实施办法〉的通知》（琼民规〔2021〕1号）等文件精神，为切实规范“公建民营”养老机构运营管理，高效完成2024年“1+N+X”居家社区养老服务试点任务，着力构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，甲、乙双方本着自愿、平等、合作的原则，经充分协商，就文昌市未成年人救助保护中心服务楼和市光荣院住宅楼“公建民营”及2024年“1+N+X”居家社区养老服务试点项目相关事宜订立本合同，谨以共同遵守。

## 一、合作内容及目的

甲方采取“公建民营”的模式，将政府投资修建的养老机构国有固定资产整体打包给乙方运营管理，打造成“1”个市级区域养老服务中心。并设置“N”个社区长者服务驿站，把机构专业化养老服务送到“X”名老年人家门口，帮助老年人就近就便养老。通过搭建“1+N+X”居家社区养老服务新模式，不断满足老年人多元化、个性化养老服务需求，提高老年人生活品质，增

强老年人幸福感、获得感，推进居家社区养老服务连锁化运营、标准化管理、可持续发展。

## 二、资产管理与完善设备设施

(一) 甲方按照“保值增值、有偿服务”的原则将政府投资修建需要“公建民营”的养老机构国有固定资产使用权及场地经营权交付给乙方经营管理。本合同签订后，乙方负责完善基础类、安全类、验收类相关设施、设备和手续，并逐步完善养老机构(提质改造)所需设施设备及配套基础建设。乙方投入资金配套完善的基础设施及硬件可分期投入且造册登记管理。

(二) 甲方交付给乙方运营管理的养老机构为：位于文昌市文城镇文清大道 129 号的市光荣院内文昌市未成年人救助保护中心服务楼(建筑面积 2114 平方米，层高 3 层)和市光荣院老人住宅楼(建筑面积平 830 方米，层高 3 层)。且上述养老机构为“1+N+X”居家社区养老服务试点项目中的“1”，即市级区域养老服务中心，作为“1+N+X”居家社区养老服务模式的核心枢纽。

## 三、合作期限

(一) 公建民营项目：以 20 年为基本委托期限，从 2024 年 5 月 10 日起至 2044 年 5 月 9 日止。(2024 年 9 月 30 日前为装修期)；

(二) “1+N+X”居家社区养老服务试点项目：试点期限为 1 年，从 2024 年 5 月 10 日起至 2025 年 5 月 9 日止。

## 四、合作模式

### （一）公建民营项目

#### 1、养老床位设置及管理。

（1）兜底养老床位。乙方按照养老床位总数的 20%（本项目设计床位为 60 张，其中市未成年人救助保护中心服务楼 30 张、市光荣院住宅楼 30 张）设置兜底养老床位，用于收住政府兜底保障对象，优先保障失能、半失能特困人员。乙方为特困供养对象开设专户，甲方负责按时将特困对象供养金、补贴经费拨付到该账户中，乙方实行专账管理，不得截留、挤占、克扣、挪用。乙方除了每月收取餐费外，不得向特困人员收取任何其他费用，但必须提供同等的照护服务。

（2）普惠养老床位。根据甲方的需求及运营实际情况，乙方可将空闲养老床位设置为普惠养老床位，用于收住低保对象、低收入（低保边缘）家庭中的老年人、防止返贫监测对象、孤寡老人、重点优抚对象、计划生育特殊家庭和符合规定条件为社会作出重要贡献的老年人，且严格按照文昌市普惠养老床位设置规定进行收费及管理。

（3）护理养老床位。乙方按照不低于养老床位总数的 60%（本项目设计床位为 60 张）设置护理养老床位，用于收住失能、半失能老年人。

（4）其他养老床位。除兜底养老床位和普惠养老床位外，余下养老床位（含护理养老床位）面向其他社会老年人开放，收

费标准实行市场调节价。

2、国有资产管理。运营期间，乙方不得改变国有资产养老服务用途，不得从事与养老服务无关的经营活动；不得出租、出借、处置国有资产，不得以国有资产进行抵押、融资、贷款；加强国有资产维护保养，保持国有资产保值增值；每年12月底前向甲方报告国有资产及运营情况，及时报告突发重大情况。甲方每年会同有关部门对国有资产管理使用及养老机构的服务安全 and 质量进行不少于一次的现场检查，督促乙方落实问题整改工作。

3、考核监督。甲方应于每年12月底前对乙方的管理、收费标准、工作人员待遇、养老服务质量、公众评议等内容开展年度考核。考核不合格的，责令其整改；整改仍不合格的，甲方有权解除本合同。

## （二）“1+N+X”居家社区养老服务试点项目

1、甲方按照合同约定向乙方提供养老设施，项目试点解决“N”（长者服务驿站）的选址，并为乙方提供需上门服务的老年人名单。

2、乙方负责按照甲方要求对养老设施进行改造、装修；对甲方指定的“N”（长者服务驿站）进行改造、装修，并运营管理；根据甲方提供的需上门服务的老年人名单，提供生活照料、健康管理、康复理疗、精神慰藉、家庭养老床位智能化改造等服务。

（经甲方书面确认的乙方“1+N+X”居家社区养老服务试点项目工作方案作为本合同附件）。

## 五、付款方式、款项用途及其他费用收取

(一) 中标金额 (2748000 元) 的付款方式及款项用途。甲乙双方签订合同后, 甲方在 15 个工作日内向乙方拨付第一笔项目启动资金, 即中标金额 (2748000 元) 的 30%, 人民币: 捌拾贰万肆仟肆佰元整 (小写: 824400 元); 乙方完成未保中心大楼和光荣院住宅楼改造 (含智能化系统)、家庭养老床位智能化改造并开展居家社区养老服务后, 甲方在 15 个工作日内向乙方支付第二笔资金, 即中标金额的 40%, 人民币: 壹佰零玖万玖仟贰佰元整 (小写: 1099200 元)。乙方完成项目任务的 80%, 甲方在 15 个工作日内向乙方支付第三笔资金, 即中标金额的 15%, 人民币: 肆拾壹万贰仟贰佰元整 (小写: 412200 元)。剩余 15% 款项, 人民币: 肆拾壹万贰仟贰佰元整 (小写: 412200 元), 于 “1+N+X” 居家社区养老服务试点项目结束后, 经甲方验收合格, 付清尾款。款项用途为养老服务信息化建设、综合养老服务设施新建及改造提升、社区长者服务驿站运营补贴、家庭养老床位智能化改造补贴、居家养老上门服务补贴等, 乙方不得用于其他用途, 其他投资不足部分由乙方自行解决。如因行政审批、财政下达迟延或财政封账等非甲方原因导致未能按时付款的, 甲方不承担任何违约责任, 乙方应继续履行合同义务。

(二) 乙方承诺在 “1+N+X” 居家社区养老服务试点项目期限内投资 5000000 元, 投资款项用途与甲方款项用途一致, 具体款项投入计划以甲乙双方确定为准。

(三) 公建民营项目风险保证金：乙方按照委托经营管理的养老机构国有固定资产投资(包括设施建设安装费、设备购置费，下同)。国有固定资产投资数额以甲方委托第三方出具的资产评估报告为准，市光荣院内原儿童福利院服务楼和市光荣院老人住宅楼两栋楼总评估价为 6828035 元(其中：市儿童福利院服务楼评估价 5099167 元，市光荣院老人住宅楼评估价 1728868 元)，乙方在签订协议后 30 天内，按总评估价的 1%向甲方一次性缴纳交纳风险保证金(保留小数点后两位)，即人民币：陆万捌仟贰佰捌拾元叁角伍分(小写：68280.35 元)，主要用于乙方造成的设施设备异常损坏的赔偿，乙方异常退出的风险化解等。合同期满后，未出现上述异常情形的，甲方将风险保证金予以全额退还。

(四) 公建民营项目管理发展资金：为支持乙方开展养老服务，运营第一年甲方免收管理发展资金，次年起的每年按照国有固定资产投资的 1%，总评估价同上，即人民币：陆万捌仟贰佰捌拾元叁角伍分，小写：68280.35 元(保留小数点后两位)向乙方收取管理发展资金，主要用于养老服务设施改造和服务能力提升。乙方于每年的 2 月底前将管理发展资金支付到甲方指定的银行账户。

(五) 公建民营项目的其他费用：合同期内产生的水费、电费、燃气费、网络通信服务费、有线电视服务费、购置医疗器械等设施设备及其他与运营相关的费用，均由乙方自行承担。

## 六、双方权利和义务

## （一）甲方权利和义务

### 1、公建民营项目

（1）积极协助乙方办理运营所需的相关手续，确保乙方顺利运营。

（2）对养老机构国有固定资产进行监管，确保国有固定资产保值增值，不损毁、不流失。

（3）对乙方投入配套完善的设施设备采购、安装、使用、经营管理等行为行使进行监督管理。

（4）维护老年人合法权益。

（5）监督本合同约定的服务内容及国家、省、市有关老年人养老政策执行情况。

（6）协同卫生健康、医疗保障、市场监管、消防安全、应急管理等行业主管部门对乙方进行监督管理。

（7）指导乙方按国家养老机构管理规定进行经营管理。对乙方违反养老机构管理规定的，有权督促乙方限期整改。

（8）按照国家、省、市相关政策规定，积极争取有关养老服务方面的优惠扶持政策。

（9）有权委托第三方对乙方在本项目的财务及投入等进行审计。

（10）在合同期内，保证乙方享有运营管理全部权利。

（11）合同签订后，将养老机构国有固定资产及设施设备移交给乙方运营管理。

(12) 制定乙方异常退出时的风险防控应急预案，确保妥善安置入住对象，做好善后事宜；风险发生时要迅速将情况向市政府和省民政厅报告，并启动对乙方追责的法律程序。

(13) 合同期未滿，在乙方不存在违约行为的前提下，不得要求提前终止合同。

## 2、“1+N+X”居家社区养老服务试点项目

(1) 按照合同约定向乙方提供养老设施，为乙方打造“1”个市级区域养老服务中心提供指导。

(2) 解决2个“N”（长者服务驿站）的选址，并指导乙方装修改造及运营管理。

(3) 为乙方提供需上门服务的老年人名单。

(4) 有权对乙方实施“1+N+X”居家社区养老服务试点项目中的服务行为进行监督并提出意见建议。

(5) 有权委托第三方对乙方在本项目的财务收支、自行投入和服务质量等情况进行审计和评估。

## (二) 乙方权利和义务

### 1、公建民营项目

(1) 在合同期内，对养老机构国有固定资产及其所占用场地享有经营权、使用权。

(2) 根据养老服务内容和运营管理需要，设置养老机构功能科室，划分服务区间，配备管护人员，并建立健全相应内部考核管理等有关规章制度。



(3) 对养老设施改造装修进行设计，报经甲方书面同意后，方可进行改造装修。在装修改造过程中，如对消防设施设备进行改造，必须严格按照现行法律规定及行业标准取得消防验收备案。

(4) 依照登记类型、经营性质、运营方式、设施设备条件、管理水平、服务质量、照料护理等级等因素合理确定社会化养老服务收费标准，且不得高于市场平均收费水平。

(5) 自觉遵守养老服务机构和医疗机构相关法律法规，按照本合同约定进行运营管理，不得开展与养老、康复、医疗服务无关的业务，并自觉接受甲方及卫生健康、医疗保障、消防安全、市场监管、财政、审计等行政单位监管。

(6) 乙方为独立经营法人，承担经营项目范围内的消防安全、食品药品安全、护理安全、医疗安全、财产安全等一切安全管理责任；对于履行合同过程中引起的法律纠纷、经济赔偿责任、财产损失赔偿、设施设备维修和重建重购等，均自行解决，与甲方无关。

(7) 每年对入住的服务对象进行一次全面体检，并按档案管理规定建立老人信息档案，档案的保管期限不少于服务协议期满后五年；与入住对象或者其代理人签订服务协议后，及时安排对象入住，不得以不正当理由拒收。

(8) 实行财务独立，依法自主经营、自负盈亏，自行承担合同期间内产生的一切债权债务。

(9) 不得擅自改变原房屋的主体结构，涉及房屋建筑主体和

结构变动的装修工程，必须在实施前报经甲方书面同意；不得擅自出租、出借、变更、处置甲方委托其管理的国有固定资产；不得以国有固定资产进行抵押、融资或贷款等活动；不得以国有固定资产（含自行投入资产）进行对外投资；不得利用国有固定资产从事养老服务以外的经营活动。

（10）配合甲方及其他相关行政单位开展业务检查。

（11）乙方配备配齐员工，并签订劳动合同，明确劳动关系；加强员工管理和考核，严肃工作纪律，确保服务效率和服务质量；从事医疗、康复、消防等服务的员工，应当具备相应的职业资格。

（12）严格管好、用好各类支持专项资金和各类补助资金，做到专款专用。

（13）配合甲方落实省、市下达的工作任务，主动请示报告相关工作情况。

（14）未经甲方书面同意，不得将本项目项下的权利义务全部或部分委托、转让给第三方公司实施。

## 2、“1+N+X”居家社区养老服务试点项目

（1）按照甲方要求将养老机构打造为“1+N+X”居家社区养老服务试点项目中的“1”。

（2）按照甲方要求对甲方指定的“N”（长者服务驿站）进行改造、装修，并达到开展养老服务的标准和要求。

（3）根据甲方提供的需上门服务的老年人名单，提供生活照料、健康管理、康复理疗、精神慰藉、家庭养老床位智能化改

造等服务。

(4) 自筹解决本项目中甲方投资不足部分，不得以资金不足为由停止项目推进及养老服务。

(5) 自行承担项目期内的消防安全、食品药品安全、护理安全、医疗安全、财产安全、服务人员人身安全等一切安全管理责任。履行合同过程中引起的法律纠纷、经济赔偿责任、财产损失赔偿、设施设备维修和重建重购等，均由乙方负责，与甲方无关。

(6) 自行承担合同期间内产生的一切债权债务。

(7) 不得擅自改变原房屋的主体结构，涉及房屋建筑主体和结构变动的装修工程，必须在实施前报经甲方书面同意；不得擅自出租、出借、变更、处置相关房屋及设施；不得以相关房屋及设施进行抵押、融资或贷款等活动；不得以相关房屋及设施（含自行投入部分）进行对外投资；不得利用相关房屋及设施从事养老服务以外的经营活动。

(8) 未经甲方书面同意，乙方不得将本项目项下的权利义务全部或部分委托、转让给第三方公司实施。

(9) 配合甲方及其他相关行政单位开展业务检查，根据检查发现的问题及整改意见建议进行整改和反馈。

(10) 配合甲方落实省、市下达的工作任务，并主动请示报告工作情况。

## 七、违约责任

(一) 乙方必须严格履行合同约定的责任和义务，不得擅自变更合同主体、将项目进行转包、转让、转租。如乙方发生转包、转让、转租行为，甲方有权解除本合同且乙方无权要求返还风险保证金、管理发展金等费用。合同期内，乙方开展养老服务引发的医疗纠纷、民事纠纷、安全责任事故等法律责任，由乙方承担。

(二) 在公建民营项目中，乙方具有下列情形之一的，甲方责令其限期整改，给予警告。情节严重或构成犯罪的，移交有关部门依法追究并解除合同：

1. 未经甲方同意，擅自改变经营范围，擅自变更法人代表或运营方的。
2. 损毁设施或改变设施用途，无法保障养老设施、设备正常运转的。
3. 养老服务考核不合格且整改不到位的。
4. 歧视、侮辱、虐待老年人的。
5. 违反合同约定的解约条款。
6. 违反国家法律法规的其他情形。

(三) 在公建民营项目中，合同期未满乙方擅自退出的，乙方缴纳的风险保证金和管理发展金不予退还，由甲方用于妥善安置入住老人和维持机构正常运营，且乙方应向甲方支付中标金额15%的违约金。

(四) 如乙方未能按照甲方要求实施“1+N+X”居家社区养老服务试点项目，甲方有权作出限期整改通知。乙方拒绝整改、

未能在指定期限内整改或整改后仍不合格的，甲方有权解除本合同中委托乙方实施“1+N+X”居家社区养老服务试点项目的条款，且有权另行委托第三方承接“1+N+X”居家社区养老服务试点项目，但不得对乙方投资的未保中心和光荣院住宅楼进行解约。

（五）合同期内，乙方没有违约的情况下，甲方不得要求提前终止合同，否则，必须赔偿乙方的全部投资款及利息、运营成本等全部损失，且甲方应向乙方支付中标金额 15%的违约金。因其他原因提前终止合同，经评估审计，双方协商对乙方对本项目的投资款进行赔偿。

## 八、合同变更、终止及解除

（一）本合同履行期间，如遇特殊情况需要变更或解除的，须经双方协商达成一致意见后方可变更或解除。

（二）本合同履行期间，如遇国家征用（以上级政府文件为准）或遇不可抗力因素等影响，导致无法继续履行本合同的，经甲乙双方协商一致，可以变更或者终止本合同。

（三）合同期满或合同期未满乙方要求退出的，乙方需在合同终止 3 个月前书面向甲方提交终止合同申请报告，并提交入住对象安置方案，经甲方批准且妥善安置入住对象后终止本合同。合同终止后，甲方无偿收回本项目，乙方投入的装修以及所有固定硬件设施归属国有资产，由甲方进行处理。并由甲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、盘点和移交手续办理工作。

(四) 双方因执行本合同发生争议的，应先行协商解决，协商不成的，可向人民法院提起诉讼。

## 九、其他。

(一) 本合同未尽事宜，甲乙双方另行协商，签订补充合同，与本合同具同等法律效力。

(二) 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，每份具有同等法律效力。

(三) 本合同自各方盖章及法定代表人或授权代表签章之日起产生法律效力。

(四) 本合同尾部联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达等。如有变更，须在变更后3日内通知另一方，否则由此产生的不利后果由变更方自行承担。因尾部联系方式和联系信息错误而无法直接送达的邮件，自交邮后第7日视为送达。

附件：乙方“1+N+X”居家社区养老服务试点项目工作方案  
(以下无正文)

(本页为签章页)



甲方（盖章）：

甲方法定代表人或委托代理人：



地址：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

开户帐号：

签约日期：2024年5月6日

乙方（盖章）：

乙方法定代表人或委托代理人：朱小军



地址：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

开户账号：

签约日期：2024年5月6日

采购代理机构声明：本合...的依法定程序采购，合同主要条款内容与投标文件的内容一致。



采购代理机构：\_\_\_\_\_（盖章）

经办人：戴海丽

日期：2024年5月6日

