

# 丰顺县人民政府文件

丰府〔2020〕23号

---

## 丰顺县公办养老服务机构公建民营 供给侧改革实施方案

各镇人民政府、埔寨农场，县直有关单位：

根据《国务院关于进一步健全特困人员救助供养制度的意见》（国发〔2016〕14号）、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）及《民政部国家发展改革委员会关于印发〈民政事业发展第十三个五年规划〉的通知》（民发〔2016〕107号）文件精神，为落实国家对特困人员供养服务机构（以下简称“特困供养机构”）提出的优先供养完全或者部分丧失生活自理能力的特困人员的定位要求，完成国家提出的“到2020年政府运营的养老床位数占当地养老床位总数的比例不超过50%”、“生活不能自理特困供养人员集中供养率达到50%”的规划目标，

按照广东省民政厅《关于印发广东省特困人员供养服务机构公建民营社会化改革实施方案的通知》（粤民发〔2016〕77号）、《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）、《广东省人民政府办公厅关于加快推进养老服务发展的若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）要求，为加快推进我县公办特困供养机构等养老机构公建民营供给侧改革工作，引入有实力的社会力量，利用社会资本将现有养老床位升级改造成为介入护理型床位，切实提高特困养老机构的管理水平和服务能力，进一步满足生活不能自理特困人员集中供养需求以及社会高龄、失能、失智老人的养老需求，结合我县实际情况，制定本实施方案：

## 一、改革的原则

**履行公益职能。**实行公建民营的养老机构,应当承担政府兜底保障职能,在优先保障失能、半失能、失智特困人员集中供养需求、履行政府兜底保障职责的前提下,向本县社会失能、失智和高龄老年人开放，充分发挥社会兜底作用；注重社会效益与经济效益的平衡；为老年人提供更加优质、完善、安全的服务。

**确保国有资产安全。**公办养老机构推行公建民营,应当做到产权清晰,保持土地、房屋等国有资产的性质不变,运营方保障国有资产安全,防止国有资产流失；要强化机构运营和资产规范管理,加强国有资产的维护,确保国有资产保值增值。

**全面提升服务。**运营方要根据服务对象人数和服务需求，按规定比例合理配置护理人员，并加强护理队伍建设，提高人员素质，提升护理专业水平；要加大设施、设备的投入，为老人创造良好的生活环境，配备合理适用的护理设施、设备；开展生活照料、医疗康复、文体活动、精神慰藉等多样化养老服务，为入住老人打造安

享晚年的幸福乐园。

**加强政策引导。**发挥政策导向作用,及时对公建民营养老机构进行政策宣传和引导,为运营方争取相关的优惠政策和资金支持,调动运营方积极性和创造性。

**健全监管体系。**建立健全养老机构服务、管理和运营监管体系。发挥政府监管作用,完善法律法规和标准制定,依法规范养老机构运营行为;发挥行业组织作用,落实行业自律和行业监管,创建公平公正、公开透明、健康有序的发展环境。

## 二、改革的范围

丰顺县地处广东省东部,位于梅州市南端,总面积 2710.22 平方公里,辖 16 个镇、1 个国有农场,总人口 75 万人,其中 60 周岁以上老年人 13 万人,占总人口的 17.33%。至 2020 年 1 月底,全县现有特困老人 1898 人(含城镇特困人员 13 人),其中失能、半失能老人 510 人(失能老人 340 人、半失能老人 170 人);敬老院入住老人 160 人,分散供养特困老人 1738 人;全县敬老院工作人员 37 人,护理人员 0 人。丰顺县社会福利中心福利院、儿童院现有孤儿、弃婴、弃童 6 人(以上数据均为动态数据)。我县现有闲置国有资产: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两处;经过调查研究,现拟将以上两处和丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院三、四楼组建丰顺县养老护理院并用于开展公办养老机构公建民营供给侧改试点。改革后养老机构占地面积 14692 平方米,建筑面积 21184 平方米,计划开放床位 2000 张,其中不低于 30% 的床位用于供养我县完全或部分丧失生活自理能力的特困人员的兜底功能。

丰顺县公建民营养老机构情况表

| 序<br>号 | 机构名称         | 改革前基本情况    |               |               |            |                  |                  |                 | 改革后实际情况    |               |               |            |                  |                  |                       |
|--------|--------------|------------|---------------|---------------|------------|------------------|------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------|------------------|------------------|-----------------------|
|        |              | 床位数<br>(张) | 占地面积<br>(平方米) | 建筑面积<br>(平方米) | 入住老人情况     |                  |                  | 工作<br>人员<br>(人) | 床位数<br>(张) | 占地面积<br>(平方米) | 建筑面积<br>(平方米) | 入住老人情况     |                  |                  | 工作<br>人员<br>数         |
|        |              |            |               |               | 总人数<br>(人) | 其 中              |                  |                 |            |               |               | 总人数<br>(人) | 其 中              |                  |                       |
|        |              |            |               |               |            | 特<br>困<br>老<br>人 | 自<br>费<br>老<br>人 |                 |            |               |               |            | 特<br>困<br>老<br>人 | 自<br>费<br>老<br>人 |                       |
| 1      | 丰顺县社会福利中心福利院 | 100        | 3700          | 4300          | 0          | 0                |                  | 8               | 200        | 3700          | 4300          | 200        |                  |                  | 按<br>规<br>定<br>配<br>备 |
| 2      | 丰顺县计划生育服务站   | 300        | 1000          | 4884          | 0          | 0                |                  | 0               | 500        | 1000          | 4884          | 500        |                  |                  |                       |
| 3      | 丰良镇璜溪中学      | 200        | 9992          | 2953          | 0          | 0                |                  | 0               | 1300       | 9992          | 12000         | 1300       |                  |                  |                       |
|        | 合计           | 600        | 14692         | 12137         | 0          | 0                |                  | 8               | 2000       | 14692         | 21184         | 2000       |                  |                  |                       |

项目信息如上表所示，将现有闲置国有资产和丰顺县社会福利中心福利院大楼、儿童院三、四楼，通过公开招标引入有实力的社会机构，利用社会资本将现有养老床位升级改造成为护理型床位，切实提高特困养老机构的管理水平和服务能力，同时为加快推进我县公办特困供养等养老机构公建民营供给侧改革工作。集中力量改善基础条件较好的养老服务机构的设施、设备，全面提升我县的养老服务机构的管理服务水平。具体侧改方案与运营方就具体实际情况进行商议。

我县公建民营供给侧改革将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进行一起打包，实行所有权和经营权分离，通过公开招标的方式，确定服务运营方，在相关部门的监督和审核下，中标单位负责全县公办养老服务机构的运营管理工作，优化服务设施设备，提高管理和服务水平，推动公办养老服务机构健康和可持续发展。

### **三、改革实施方式**

此方案由丰顺县人民政府征求民政、卫生健康、教育、财政、国资等部门意见后，由丰顺县人民政府授权县民政局，采取公开招标的方式，按照“公开、公平、择优”的原则，通过评标确定公建民营养老机构的运营方，根据有关法律、法规，与运营方签订并严格履行运营合同。政府有关部门对公开招标活动进行全程监督。

### **四、运营方应满足的主要条件和履行的主要义务**

根据粤民发〔2016〕77号、粤民函〔2017〕1142号文件要求以及我县公办养老机构实际，运营方应满足以下主要条件和履行的主要义务（详细条件要求请见附件1）：

（一）具有养老服务行业管理经验或医院管理经验；具有与运营公办养老服务机构规模和服务内容相适应的资金和专业技术人员；具有成体系的运营团队建设和标准化服务体系；营运必须依据国家卫健委《医养结合机构服务指南（试行）》规定的基本要求，服务内容与要求、服务流程与要求执行；具有与运营公建民营养老机构规模和服务内容相适应的资金保证，且持续投融资能力不低于项目总投资额的 5 倍，丰顺县社会福利中心福利院、儿童院，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总投资估算 6000 万元，即持续投融资能力不低于 3 亿元。

（二）运营方以失能、半失能、失智老人为主要服务对象，并为我县政府供养对象中失能、半失能、失智、高龄老人提供不少于 30%的床位，政府供养对象床位比例应不超过社会运营方的盈利平衡点，确保改革可持续发展。在预留的政府供养对象床位数不能满足兜底保障时，其余床位优先满足政府供养人员需要；政府供养床位入住不满，空置超过一定期限的，可调整为本县有需求的社会老年人提供服务。

（三）运营方的投入金额每张床位应不低于 3 万元。投资进度安排：必须在十年内分批完成全部投资及建设工作，能尽早开展工作。投入资金用途：主要用于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拟办护理院、养老服务机构（含福利中心）进行老化改造及管理服务能力提升，包括且不限于：室内外装修、设施设备升级改造、信息平台建设、人员招聘培训管理等，全面提升我县公办养老服务机构的硬件和软件水平，改善政府供养对象的生活环境及护理条件。其中硬件的投入占总投资的比例不低于 50%。通过五年的建设达到省二级以上养老机构的服务标

准。

（四）具有一定的对公建民营供给侧改革参与度，对改革相关政策比较熟悉。如具有按照省厅方案要求实施公建民营改革操作实例、参与公建民营改革调研或者进行课题研究等。

（五）运营方对现有丰顺县社会福利中心福利院等原运营单位人员优先聘用原则，并经运营方培训并考核合格，本人愿意的在岗人员，需与运营方重新签订《劳动合同》。未被运营方聘用的工作人员由机构原主办方负责妥善安置。

（六）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县政府同意后方可实施。若发生撤并，撤并后的场所由原权属单位处理，撤并时机构的国有资产归政府所有。

（七）运营方必须通过政府公开招标中标，签订合同后，方可对公办养老服务机构进行经营管理。

（八）养老机构养老服务具体收费标准依法依规按照行业标准等要求，由运营方依据委托协议等合理确定，并按规定程序报县物价部门审批（备案），在醒目位置公示。

（九）运营方负责按照国家相关标准和规定对养老机构进行建设、运营，并对固定资产进行日常管理维护，不得从事医疗、康复、养老服务以外的经营活动，不得出租、出借、处置养老机构国有资产。

（十）运营方自愿接受政府监管，积极配合政府开展养老方面的有关工作。

## **五、丰顺县人民政府应履行的主要职责**

政府应履行以下主要职责（详细职责请见附件）：

（一）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作为整体以打包形式面向社会企业和组织实行公开招标。

（二）丰顺县人民政府应当严格按照粤民函〔2017〕1142号文件规定的社会力量主要遴选条件，择优选择社会运营方，原则上应对有意愿的社会力量进行实地考察，以确保引进具有投资实力和运营经验的社会运营方。

（三）丰顺县人民政府应将政策供养资金按照供养对象人数直接补贴给运营方，不足部分由运营方自行解决。

（四）丰顺县人民政府给予运营方提供45年的经营管理权，在合同期限内免租金和管理等费用，即运营方不用向丰顺县人民政府交纳使用合同约定的公办养老服务机构的土地、房屋、设施设备等国资产的租金和任何管理经费。45年经营期满后，机构的国有资产按双方签订合同的规定移交政府所有。在合同期届满时，运营方在合同经营期内添置或新建的不动产按现状进行第三评估作价由政府进行回购，其它由运营方置备的设施设备动产归还给运营方。

（五）丰顺县人民政府协调解决公办养老机构存在的土地手续不全、消防资质欠缺、环境评估欠缺、债务等历史遗留问题，确保不因历史遗留问题影响机构正常运行。

（六）丰顺县人民政府协助运营方依法享受政策扶持。帮助运营方依法取得《养老机构设立许可证》和相关医疗资质，促进养老机构医养结合健康发展；推进养老机构责任保险购买工作，协助运营方依法享受政府购买服务、税费减免、财政补贴、投融资等扶持政策。

（七）丰顺县人民政府加强公建民营养老机构服务供给监管，

由县民政部门定期对养老机构进行巡查，并定期对机构管理、经费投入、收费标准、人员待遇、服务质量、公众评议等内容开展考核。

## 六、工作步骤

（一）2020年3月底，完成制定我县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公建民营供给侧改革实施方案，报丰顺县人民政府审批同意和授权后正式进入招投标程序，在网上公开招标公告。

（二）2020年4月底，按照“公开、公平、公正”的原则，完成招标工作。丰顺县人民政府授权县民政局与中标单位，签订合同，办理移交手续。

（三）2020年5月起，实施丰顺县养老护理院公建民营供给侧改革。

## 七、保障措施

（一）**加强组织领导。**成立由县政府分管领导担任组长、县民政局局长担任副组长、县直有关部门主要负责人为成员的改革工作领导小组，办公室设在县民政局，并由县民政局负责统筹协调试点辖区内改革事宜。

（二）**落实扶持政策。**丰顺县人民政府落实好有关职责，县民政部门协调有关部门，并将公建民营养老机构建设项目优先纳入本县重点项目，在建设资金方面予以倾斜；条件成熟的，作为中央预算内投资备选项目上报上级争取资金支持。

（三）**依法运营管理。**运营方要认真履行合同，独立承担运营过程中的债权债务等法律责任。依法依规运营管理。民政部门发挥好监督、服务、政策引导和业务指导作用，发现运营方有违

规行为的，予以纠正；情节严重的，对国有资产造成损失的，依法追究其赔偿责任，并终止运营合同；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**（四）强化监管与考核督查。**丰顺县民政局牵头组织相关部门组成督查组，开展公办养老机构公建民营供给侧改革督导工作，推进改革落实。养老机构实现公建民营后，督导组对运营方在养老服务机构运营管理工作进行督促检查，其中日常监管由民政、卫健、财政、应急、市场监管等部门按照各自职责进行监管，发现问题及时督促其整改。检查组每年组织开展考核评估，重点考核服务管理、履行合同、入住老人的满意度等情况，考核评估结果作为合同管理的重要依据。

**八、本方案由县民政局负责解释。**

**九、本方案自印发之日起实施，有效期3年。**

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》



**公开方式：主动公开**

---

丰顺县人民政府办公室

2020年4月15日印发

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）。
- 5、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。
- 6、经营期间涉及的物业管理由运营方自行负责管理。
- 7、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。

8、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“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%。

3、★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：

- （1）擅自转让合同义务和责任；
- （2）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；
- （3）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；
- （4）半年内受到三次责令限期整改处理且整改不落实的；
- （5）累次拒绝接受县政府及相关部门监督、检查的；
- （6）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；
- （7）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。

2、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：

- （1）因管理不善，发生重大安全生产责任事故的；
- （2）严重影响到社会公共利益和安全的；

(3) 法律、法规禁止的其他行为。

(4) 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。

(1) 擅自转让、出租养老服务机构的政府的资产；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益的；

(5) 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届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

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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。

7、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。

8、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）。

#### 9、合同期限内运营方与第三方关系的相关规定

(1) 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。

(2) 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。

10、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 risk。

11、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**

（1）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。

（2）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。

（3）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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 在合同有效期内, 丰顺县人民政府不得因领导及相关工作经验人员的变动单方面调整合同约定。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

## **2、运营方的权利、义务**

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) ★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。

(7) 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。

(8) 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。

（9）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。

（10）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。

（11）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。

（12）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。