# 第三章 用户需求书

**一、项目背景**

1. 根据省民政厅部署要求，文昌市拟于2024年开展“1+N+X”居家社区养老服务试点工作，通过打造“1”个市级区域养老服务中心和“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。为确保试点工作顺利推进，拟将文昌市未成年人救助保护中心打造成市级区域养老服务中心，引进养老服务企业运营管理。

**二、文昌市未成年人救助保护中心、文昌市光荣院新建楼基本情况**

1. 文昌市未成年人救助保护中心由原市儿童福利院转型而成，位于文清大道旁，市光荣院内，文昌市民政局系文昌市未成年人救助保护中心的所有权方。服务楼高三层，总建筑面积2114平方米，设住房23间，配有食堂、工作室、娱乐室、卫生间等功能室，硬化、绿化、亮化、消防等设施完善，可规划设置养老床位60张。
2. 文昌市光荣院新建楼位于文昌市文城镇清澜大道光荣院院内，新建楼1栋，高6层，总建筑面积2012.56平方米，楼内设有工作间、保健室、老年人宿舍、洗衣房、餐厅、厨房、室内娱乐室、公共卫生间。

**三、实施方式及内容**

1. （一）公建民营方式。根据《海南省养老机构公建民营实施办法》有关规定，采取招投标的方式确定运营方（中标人，以下称运营方），合同期限不超过20年。投标人不能挂靠投标，中标后不得转让、转包、转租。
2. （二）费用收取和管理。
3. 1.风险保证金。运营方按照文昌市未成年人救助保护中心的国有固定资产投资(包括设施建设安装费、设备购置费）的1%向市民政局一次性缴纳交纳风险保证金，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，未出现上述异常情形的，市民政局将风险保证金全额退还给运营方。
4. 2.管理发展资金。为支持运营方开展养老服务，运营第一年免收管理发展资金，次年起每年按照国有固定资产投资的1%收取，主要用于养老服务设施改造和服务能力提升。运营方于每年的2月底前将管理发展资金支付到市民政局指定的银行账户。
5. 3.其他费用。运营期间产生的水费、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，均由运营方自行解决。
6. （四）养老床位设置及管理。
7. 1.兜底养老床位。运营方按照养老床位总数的20%设置兜底养老床位，用于收住政府兜底保障对象、特困人员，优先保障失能、半失能特困人员。运营方为特困供养对象开设专户，市民政局负责按时将特困供养金、补贴经费拨付到该账户中，运营方实行专帐管理，不得挪用，运营方不得向特困人员收取任何其他费用。
8. 2.普惠养老床位。根据市民政局的需求及文昌市养老服务实际情况，运营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，且严格按照我市普惠养老床位设置规定进行收费及管理。
9. 3.护理养老床位。运营方按照不低于养老床位总数的60%设置护理养老床位，用于收住失能、半失能老年人。
10. 4.其他养老床位。除养老兜底床位和市民政局需求的部分普惠养老床位外，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。
11. （五）国有资产管理。运营期间，运营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月底向市民政局报告国有资产及运营情况，及时报告突发重大情况。市民政局每年会同有关部门对国有资产管理使用、服务安全和质量进行不少于一次的现场检查，督促运营方落实问题整改工作。
12. （六）考核监督。市民政局应于每年12月前对运营方的管理、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，解除合同。

**四、运营方退出机制**

1. （一）合同期未满运营方要求退出或合同期满退出的，运营方需提前90日向市民政局提出申请，并提交终止合同情况报告及入住对象安置方案，经市民政局批准且妥善安置入住对象后，方能终止合同。合同双方共同委托专业会计师事务所进行资产清算，妥善做好资产和账目交接。运营方退出时，其投入的装修以及所有固定硬件设施归属国有资产，由市民政局进行处理。
2. （二）合同期未满运营方擅自退出的，其缴纳的风险保证金和管理发展金不予退还，由市民政局用于妥善安置入住老人和维持机构正常运营。

**五、法律责任**

1. （一）运营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。如运营方发生转包行为，无权要求返还风险保证金、管理发展金等费用。合同期内，运营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，由运营方承担。
2. （二）市民政局要制定运营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，并启动对运营方追责的法律程序。
3. （三）运营方具有下列情形之一的，市民政局责令其限期整改；情节严重的，应当解除合同；构成犯罪的，移交有关部门依法追究刑事责任：
4. 1.未经市民政局同意，擅自改变经营范围，擅自变更法人代表或运营方的。
5. 2.损毁设施或改变设施用途的，无法保障养老设施、设备正常运转的。
6. 3.养老服务考核不合格且整改不到位的。
7. 4.歧视、侮辱、虐待老年人的。
8. 5.违反合同约定的解约条款。
9. 6.违反国家法律法规的其他情形。

**六、其他**

1. （一）本项目预算金额为2750000.00元，最高限价为2750000.00元，超出采购预算（最高限价）的投标，按无效投标处理。
2. （二）服务期限：合同签订之日起20年。
3. （三）服务地点：文昌市文城镇