

长治市民政局 长治市财政局 文件

长民发〔2018〕123号

签发人：宋书林
贾软贤

长治市民政局 长治市财政局 关于开展养老机构公建民营试点 工作的实施办法

各县（市、区）民政局、财政局：

按照省市有关开展养老机构公建民营试点工作的要求，通过近三年我市公建民营的试点实践，为进一步规范全市养老机构公建民营的试点工作。市民政局、市财政局制定《长治市养老机构公建民营实施办法》，现予印发，请结合实际认真执行。

长治市民政局

长治市财政局

2018年10月13日

长治市养老机构公建民营实施办法

第一章 总则

第一条 为加快推进养老服务社会化,鼓励和引导社会力量参与发展我市养老服务业,最大限度的激活社会力量参与养老服务,实现养老服务资源优化配置,依据《山西省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》(晋政办发〔2017〕168号)和《山西省民政厅 山西省财政厅关于开展养老机构公建民营试点工作的实施方案》(晋民发[2016]71号)精神,制定本办法。

第二条 公建民营指政府将其拥有所有权新建、已建成尚未投入使用或运营效果不好的养老机构(养老院、敬老院、社会福利服务中心),通过整体租赁、一院两制等方式承包、整体或部分委托管理、联合经营等方式,交由具有法人资格的企业、社会组织或个人管理运营的一种养老机构运作模式。

第三条 下列养老机构原则上均可以实施公建民营:

- (一)各级政府作为投资主体新建、购置、运营的养老机构;
- (二)各级政府以部分固定资产作为投资,吸引社会资本建

设，约定期满后所有权归属政府所有的养老机构；

（三）新建居民区按规定配建并移交给民政部门的养老机构；

（四）利用其他公共服务设施改建的养老机构等。

第四条 准入条件

运营的社会主体应具备下列条件：

1、具有法人资格的企业，能独立承担民事责任能力的社会组织或个人。

2、具有专业的管理、服务团队；

3、具有一定的经济实力。

第五条 市民政局负责统筹全市养老机构公建民营工作，加强政策支持，明确工作流程，制定合同范本，建立行业规范。县（区）民政局负责本辖区内养老机构公建民营工作的组织管理、具体实施和运营监管。

第二章 基本原则

第六条 履行公益职能。实行公建民营的养老机构，应当承担社会公共服务职能，在优先接收本辖区内有入住需求的基本养老服务保障对象基础上，面向社会失能或高龄老年人开放；注重

社会效益与经济效益，为老年人提供安全、完善、优质的服务。

第七条 确保资产安全。养老机构实行公建民营，应当做到产权清晰，保持土地、设施设备等国有一资产性质，运营方不得以国有资产进行抵押、融资、贷款等经营性活动，防止国有资产流失；要强化机构运营和资产规范管理，加强设施设备维护，确保国有资产安全运行。

第八条 加强政策引导。发挥政策导向作用，立足吸引先进管理理念、专业服务团队和优质服务资本，科学设置公建民营的条件和形式，化解养老机构运营初期和设施设备大修的资金压力，调动运营方积极性和创造性。

第九条 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。发挥政府市场监管作用，严格执行法律法规，完善相关标准制度，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。

第三章 组织实施

第十条 按照“谁主管谁负责”和属地管理的原则，市属养老机构由市民政部门组织实施；县区属养老机构由县区民政部门

组织实施；乡镇（街道）属养老机构在县区民政部门指导下由乡镇（街道）政府组织实施。

第十一条 养老机构实行公建民营应当由所有权方制定实施方案，进行需求分析和可行性论证，委托有资质的会计师事务所进行国有资产评估，出具资产评估报告。

第十二条 实施公建民营的养老机构，可由所有权方以公开招标方式，选择具备相关资质的企业、能独立承担民事责任能力的社会组织或个人作为运营方；也可报经县级以上同级政府同意，采取品牌机构连锁运营的方式，选择具有广泛影响力和品牌效应的养老服务企业、社会组织作为运营方，保证服务质量和效益。同等条件下，优先选择品牌机构连锁运营方式。如出现两家以上连锁运营的品牌机构，所有权方采取竞争性磋商或竞争性谈判等非招标方式，组织专家评审选择。

第四章 社会招投标

第十三条 按照公开、公正、透明的原则，养老机构所有权方依照法定程序，自行组织或委托具备招标资质的专业机构组织项目采购。

第十四条 所有权方负责组织拟制招标文件，经征求同级财

政、审计等相关部门意见，报县区以上民政部门审核后，向社会发布招标公告。其中，乡镇（街道）属、县区属养老机构报送县区民政部门审核，市属养老机构报送市民政局审核。招标文件应包括以下内容：

（一）招标方案。重点介绍项目情况，明确运营管理条件与要求、投标人资格、合作期限、收费方式约定、相关资金缴纳额度及方式等。

（二）投标须知。内容包括所有权方和招标代理机构情况、投标人资格要求、招标文件获取途径、报名与答疑安排、投标文件格式、投标文件送达、投标保障金及履约金、开标会组织、投标文件管理、合同签订等相关事项。

（三）投标人资格评审标准。依据采购方式确定的评审标准。

（四）投标文件。包括投标人申请函、投标人资质、投标人财务状况、投标报价、项目运营方案、管理服务团队情况等。

（五）合同文件。主要包括合同范围、双方投入资产、合作期限、合作方式、权利义务、利益分配、附带条件、违约罚则、终止合作等内容条款，并附相关资产明细表。

第十五条 投标人应当具有专业养老服务管理经验、经营业绩突出和社会信誉良好；有与承接项目相适应的专业服务团队和

资信证明。

第五章 品牌机构连锁运营

第十六条 采取品牌机构连锁运营方式实施公建民营的养老机构，运营方应当在本市或国内养老服务行业具备较高的社会影响力和广泛的品牌知名度，机构运营效益明显，标准化服务体系完备，具有成熟的技术输出团队和相应的注册资金保障。

第十七条 所有权方与运营方要有明确的合作意向，运营方需提供公建民营养老机构的发展方案，方案主要包括机构章程、运营方案、管理制度、标准化建设实施方案、管理服务团队组成、经费投入使用计划，以及服务保障和接受监管承诺等，所有权方据此召开专家论证会，对运营方提供的规划发展方案进行可行性论证。

第十八条 品牌机构连锁运营应当在县区以上民政部门监督指导下，由所有权方组织实施。合作对象的选择、合同条款的议定，应当在本级财政等相关部门监督指导下实施。

第六章 机构责权

第十九条 公建民营养老机构应按照合同约定履行养老服

务保障职能。市、县区属公建民营养老机构还应承担本行政区域内养老机构示范引领、功能试验、专业培训、品牌推广等职能。乡镇（街道）属公建民营养老机构应当拓展服务范围，鼓励利用自身资源优势，为周边村（社区）居住在家的老年人提供服务。

第二十条 公建民营养老机构应结合实际，科学划定床位比例接收基本养老服务保障对象，一般不低于总床位的 20%；其他床位面向社会老年人开放。

第二十一条 所有权方应当以投资规模、市场规律为依据，主要以床位数量、运营方投资情况进行测算，充分考虑机构可持续发展、市场运营情况、运营风险及划定的基本养老服务保障对象床位比例等情况，向运营方收取风险保证金及设施使用费。

第二十二条 风险保证金由运营方以押金形式向所有权方一次性缴纳，运营方总投资 20%以上的缴纳风险保证金一般不超过 5%；投资不达 20%的缴纳风险保证金不低于 10%。

设施使用费的收取比例根据公建民营方式由所有权方与运营方结合实际协商议定。

第二十三条 风险保证金主要应用于保障入住老年人的权益和国有资产的安全，如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。合同期限内，出现上述异常

情况的，所有权方履行相应财务手续后，有权从风险保障金中扣除相应数额；合同期满后，未出现上述异常情况的将予以全额退还。设施使用费主要用于本机构设施改造提升项目、本机构及老年人服务改善项目等，专款专用。

第二十四条 风险保证金的管理和使用须按照相关法律法规及财政财务管理规定执行。设施使用费的使用，应由所有权方与运营方通过协议明晰约定，原则须由运营方书面向所有权方提出建设、改造项目资金使用申请，得到所有权方书面认可后方可实施，所有权方负责对运营方的使用和实施情况进行监管。

第二十五条 运营方负责设施设备的日常管理和维护。国有固定资产投资的设施设备大型维修可申请使用设施使用费，合同期满后的国有资产以及运营方更新的设施设备归所有权方所有。

第二十六条 运营方在正式运营前，向相关部门申办非营利性法人资质。实行公建民营的养老机构不得登记为营利性法人。

第二十七条 公建民营养老机构要严格按照非营利性组织财务制度要求建立规范的财务管理制度，财务信息向社会公开，管理规范、收支有据、账目清楚。运营收益主要用于养老机构日常设施设备维护、扩大建设和管理服务能力的改进。

第二十八条 公建民营养老机构养老服务收费项目标准，按

省物价局、省民政厅《关于规范养老机构服务收费管理促进养老服务业加快发展的通知》（晋价服[2015]184号）有关收费管理规定执行。

规范运营方以押金形式出现的收费行为，禁止使用押金从事任何风险性投资。监管方要会同财政、发改、审计等部门加强对机构收费监管，规范收费行为。

第二十九条 公建民营养老机构在合同期限内，运营方负责该机构涉税事项的办理。

第三十条 公建民营养老机构在合同期限内，所发生的水电气暖闭路电视等费用由运营方负责。

第七章 监督管理

第三十一条 所有权方与运营方按照权利对等原则签订合同。在合同签订后的30日内，所有权方将招标情况、相关合同文件报县区以上民政部门备案。其中，乡镇（街道）属养老机构报送县区民政部门备案，县区民政部门要及时向市民政局报备；县区、市属养老机构报送市民政局备案。

第三十二条 合同期根据项目实际运营年限、经营方前期投入、项目规模等具体情况确定，时限最长不得超过20年。

第三十三条 所有权方对公建民营养老机构管理服务情况实施动态监督检查，委托专业会计师事务所对运营财务状况进行定期审计，保证国有资产安全。

第三十四条 公建民营养老机构的主管部门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，并做好善后事宜；风险发生时要迅速将情况向区县政府、市民政局汇报，并启动对运营方追责的法律程序。

第三十五条 各级民政部门应当加强对公建民营养老机构的监督指导，同时积极引入专业的社会组织或机构参与公建民营养老机构的前期建设规划和后期运营监管。对运营期间发生重大责任事故的，或入住对象满意率调查连续两年低于 80% 的，终止运营补贴等政策资助，限期整改。出现其他管理服务、安全稳定问题的，依据民政部《养老机构管理办法》（民政部令第 49 号）等相关规定予以处罚。

第三十六条 任何一方不得擅自变更或终止公建民营合同。确有需要，经双方协商一致，变更或终止公建民营合同的，所有权方在办理变更或终止合同后 30 日内，将相关材料报送上级民政部门备案。其中乡镇（街道）属养老机构报送县区民政部门备案，县区民政部门要及时向市民政局报备；县区、市属养老机构

报送市民政局备案。

终止合同，双方应在合同终止 60 日前正式向实施设立许可的民政部门提交终止合同情况报告及入住对象安置方案，经批准后实施。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。

第八章 扶持政策

第三十七条 政府保障养老机构基本设施需要。新建养老机构要有较完整的基本设施，保证入住老年人的基本服务需要；已运营机构交由社会主体运营，也要保证设施的完整，以减轻社会主体进入养老服务领域的负担。

第三十八条 公建民营养养老机构享受与社会办养老机构同等的优惠扶持政策。运营方按规定申请运营补贴、星级评定奖励补贴、养老机构综合责任险补贴、水电气暖价格优惠及相应税费减免等。

第九章 附则

第三十九条 各县区民政部门可依据本办法制定实施细则。

第四十条 实行公办民营的养老机构，按照本办法执行。

第四十一条 本办法由市民政局负责解释。

第四十二条 本办法自 2018 年 11 月 1 日起施行。

长治市民政局办公室

2018 年 10 月 13 日印发
