

桑植县陈家河养老服务中心 2026 年委托管理项目

采购需求

一、项目名称：桑植县陈家河养老服务中心 2026 年委托管理项目

二、预算金额：1600000.00 元

三、项目基本情况

桑植县陈家河养老服务中心坐落于陈家河镇新街村，占地面积 6299.47 平方米，建筑面积 4307.44 平方米，设置床位 150 个，其中护理床位 120 个，共入住老人 97 人，委托管理内容：老人护理照料、生活用餐、零用钱、日常办公、小型维修、娱乐活动、健康体检等。

四、总体要求

按照政府推进养老服务体系改革的要求，通过市场化改革、清单化与规范化管理，形成有效激励与监督的体制机制，规范委托管理行为和实施，提高陈家河养老服务中心(以下简称养老中心)的运营管理效率和效益，提升养老服务水平 and 质量，更好地满足老年人不断增长的多样化、多层次的养老服务需求。

五、目标任务

通过引入市场机制，在权责明晰和平等互惠的基础上，以合同管理的方式引进社会力量，参与养老中心的运营和管理，提高服务水平和服务质量，发挥公建养老机构的社会效益和经济效益。

六、基本原则

(一)坚持养老定位、公益导向。养老中心委托管理必须遵照合同约定开展养老服务，不得超范围运营、不得改变养老服务根本属性、不得将机构及其设施设备挪为他用。按照合同约定，充分发挥公建养老机构兜底保障作用，在保障当前和今后一个时期特困人员集中供养需求的前提下，剩余床位可以向社会开放，满足普惠养老的要求。

(二)坚持权责明晰、平等互惠。养老中心委托管理是在明确委托和运营双方权利、责任和义务的基础上，按照相互平等、互惠合作的原则，进行友好协商达成委托管理协议，签署委托管理合同。委托方拥有养老中心的所有权，按照合同有关约定让渡使用权和经营权，并为管理方的运营管理提供必要条件。管理方按照合同约定享有使用权和经营权，履行合同约定的职责，接受委托方监督管理。在签署委托合同之后，委托方不得干预管理方正常的运营管理行为。

(三)坚持正向激励、奖罚分明。养老中心委托管理是市场化改革的探索，需要根据年度考核和评估结果，按照市场原则建立正向激励机制，对管理方给予有效的激励和奖励;同时通过定期评估和监督管理，对需要改进的地方，给予管理方改进的机会和时间;对运营过程中未按照《养老机构管理办法》、合同约定履行职责或发生较大以上安全生产事故，委托方可终止委托管理合同，并给予相应处罚，退出管理方清单。

(四)坚持规范管理、透明公开。养老中心的资产归属国有。在委托管理过程中，建立资产清单和台账进行管理，做到产权清晰，保持原房产、设施设备等国有资产性质，依法依规核定和评估国有资产价值及其折旧费用等，加强设施设备维护，避免国有资产流失。符合要求的管理方纳入管理方清单管理，按照公开、公正、公平和竞争的原则，选择符合要求的管理方。向社会公开委托管理养老机构的服务项目、价格等需要公开的事项，做到公开、透明。

七、委托管理范围

(一)委托管理管理范围。依法依规将养老中心委托给具有一定资质的专业化社会力量进行运营和管理。

桑植县陈家河养老服务中心 2026 年委托管理项目

采购需求

一、项目名称：桑植县陈家河养老服务中心 2026 年委托管理项目

二、预算金额：1600000.00 元

三、项目基本情况

桑植县陈家河养老服务中心坐落于陈家河镇新街村，占地面积 6299.47 平方米，建筑面积 4307.44 平方米，设置床位 150 个，其中护理床位 120 个，共入住老人 97 人，委托管理内容：老人护理照料、生活用餐、零用钱、日常办公、小型维修、娱乐活动、健康体检等。

四、总体要求

按照政府推进养老服务体系改革的要求，通过市场化改革、清单化与规范化管理，形成有效激励与监督的体制机制，规范委托管理行为和实施，提高陈家河养老服务中心(以下简称养老中心)的运营管理效率和效益，提升养老服务水平和质量，更好地满足老年人不断增长的多样化、多层次的养老服务需求。

五、目标任务

通过引入市场机制，在权责明晰和平等互惠的基础上，以合同管理的方式引进社会力量，参与养老中心的运营和管理，提高服务水平和服务质量，发挥公建养老机构的社会效益和经济效益。

六、基本原则

(一)坚持养老定位、公益导向。养老中心委托管理必须遵照合同约定开展养老服务，不得超范围运营、不得改变养老服务根本属性、不得将机构及其设施设备挪为他用。按照合同约定，充分发挥公建养老机构兜底保障作用，在保障当前和今后一个时期特困人员集中供养需求的前提下，剩余床位可以向社会开放，满足普惠养老的要求。

(二)坚持权责明晰、平等互惠。养老中心委托管理是在明确委托和运营双方权利、责任和义务的基础上，按照相互平等、互惠合作的原则，进行友好协商达成委托管理协议，签署委托管理合同。委托方拥有养老中心的所有权，按照合同有关约定让渡使用权和经营权，并为管理方的运营管理提供必要条件。管理方按照合同约定享有使用权和经营权，履行合同约定的职责，接受委托方监督管理。在签署委托合同之后，委托方不得干预管理方正常的运营管理行为。

(三)坚持正向激励、奖罚分明。养老中心委托管理是市场化改革的探索，需要根据年度考核和评估结果，按照市场原则建立正向激励机制，对管理方给予有效的激励和奖励;同时通过定期评估和监督管理，对需要改进的地方，给予管理方改进的机会和时间;对运营过程中未按照《养老机构管理办法》、合同约定履行职责或发生较大以上安全生产事故，委托方可终止委托管理合同，并给予相应处罚，退出管理方清单。

(四)坚持规范管理、透明公开。养老中心的资产归属国有。在委托管理过程中，建立资产清单和台账进行管理，做到产权清晰，保持原房产、设施设备等国有资产性质，依法依规核定和评估国有资产价值及其折旧费用等，加强设施设备维护，避免国有资产流失。符合要求的管理方纳入管理方清单管理，按照公开、公正、公平和竞争的原则，选择符合要求的管理方。向社会公开委托管理养老机构的服务项目、价格等需要公开的事项，做到公开、透明。

七、委托管理范围

(一)委托管理范围。依法依规将养老中心委托给具有一定资质的专业化社会力量进行运营和管理。

(二)委托管理管理内容。县民政局按照政策规定的相关标准向管理方按季度支付政府兜底保障对象应享有的政策性资金(按合同签订当月入住兜底对象人数估算全年兜底对象政策性资金金额),管理方为养老中心入住的政府兜底保障对象提供的服务(服务内容包含兜底对象日常衣食住行、老人零花钱、护理员工资、小型维修等院内正常运营相关费用);在保障周边乡镇兜底对象应住尽住的前提下,富余床位可面向社会开放。管理方按照《养老机构管理办法》服务规范为老年人提供生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。除此之外,管理方负责养老中心设施设备的日常运维及管理;设施、设备维修整改资金高于5000元的,管理方书面报告养老中心法人,由养老中心法人提请县民政局党组研究后,县民政局拨付相关资金进行维修整改。其他未尽事宜在签订正式合同时予以明确。

八、组织实施

县民政局牵头组织实施养老中心委托管理工作并履行监督职责,按照总体改革要求制定实施方案,进行资产清查,按照公开政府采购的相关流程,选择符合条件的管理方,对养老中心开展委托管理。养老中心法人负责指导管理方做好敬老院委托管理日常管理服务工作。

(一)三方界定

公建养老机构委托管理涉及三方主体,包括委托方、管理方和监管方。具体界定如下:

- 1.委托管理服务的对象为桑植县陈家河养老中心。
- 2.管理方为获得养老中心经营管理权的法人组织。
- 3.监管委托方为桑植县民政局,对养老中心委托管理的委托行为和实施过程进行监督管理。

(二)委托管理

1.合同签订。按程序确定管理方后,经公示无异议,委托方与管理方在30个工作日内签订委托管理合同。

2.资产移交。委托方与管理方签订委托管理合同后,在监管方的监督下将资产交付给管理方使用,委托方仍具有资产所有权。移交完成后,管理方不得转让、转包已委托的养老服务设施。管理方按照签订的委托管理合同依法开展经营活动。

九、资产管理

养老中心的资产应通过资产产权归属认定,制定资产清单实施规范管理。对委托前的国有资产,进行造册登记,按照清单移交并落实管理,确保国有或集体资产不流失,属性不发生改变。对运营过程中的新增资产,按照合同约定进行资产产权归属认定,采取清单方式,做好资产管理工作。

(一)产权归属

委托管理合同签订后,委托方移交给管理方使用的陈家河养老中心全部资产归属国有,并登记造册。委托后确需政府拨款进行修缮、增添、修建或购置的设施设备,也归属国有,主要由管理方负责维护及后期合理投入并由管理方自负盈亏。管理方以自有资金更新的装修、设施设备资产在合同期内归管理方所有,合同到期后按照合同约定执行。

(二)移交流程

1.资产清查。委托方依照相关政策法规,对养老中心国有资产进行资产清查、登记造册,做到产权明晰。

2.移交清单。对于委托方移交给管理方使用的国有资产应建立资产台账进行清单化管理,同时按照委托方及管理方各自的责权划分明确管理责任人落实管理,确保国有资产或集体资产不流失,属性不发生改变。委托管理的公建养老机构的建筑和附属设施设备需满足国家、省有关养老机构建设和设备配置的要求、标准和规范,资产按照清单移交。

3.移交要求。委托方和管理方对所移交的资产,必须按照移交清单现场清点并签字确认,清单一式三份,管理方、委托方、监管方各持一份。

(三)运营期间管理

1.设施设备管理。管理方负责委托方所移交设施设备的日常损耗性管理、维护和维修,不得擅自租借、转包、处置“机构”资产,不得以“机构”资产进行抵押、融资或从事售卖养老产品、非法集资等其他违法行为等活动。委托管理涉及的资产使用须严格履行管理程序,建立资产使用全过程绩效管理,保障资产的安全完整和高效利用,管理方可用自有资金添置设施设备等资产。

2.装修改造要求。鼓励管理方投入自有资金对委托管理的机构进行装修改造,相关标准须符合或高于国家、省有关养老机构设施建设的标准、规范和设备配置要求。装修改造不得改变建筑主体结构,未经批准不得新建、扩建或改建,不得违规搭建。

3.年度报告及检查。管理方每年需向委托方提交国有资产管理使用和维护情况的年度报告,委托方定期组织人员进行实地检查,如检查情况与年度报告不相符的,要记录在案并存档,并纳入管理方的年度考核。

4.合同终止后资产处置。合同终止前90个工作日内,合同双方按合同约定完成资产的清点、归还、分割后,委托方应于15个工作日内退还管理方缴纳的履约保证金,管理方可正常退出。审计不合格,委托方应按合同约定或法律法规有关规定依法妥善解决。

十、合同管理

通过规范合同管理,推动养老中心委托管理的有序开展。

(一)双方责权

1.委托方责权。一是在签订委托管理合同后,负责配合管理方做好机构运营工作,负责移交前、后国有资产的清查、登记、跟踪、监督管理,对养老机构收住的政府兜底保障对象定期进行跟踪监管,确保合同顺利实施;二是在县民政局的监督指导下,做好政府兜底保障对象自理能力评估;三是按照合同约定按季度对管理方为政府兜底保障对象提供的服务进行评估、审核签字确认,并及时将审核签字确认的评估结果报县民政局,以便县民政局按照政策规定的相关标准向管理方按时足额支付政府兜底保障对象应享有的政策性资金,实际拨付资金以桑植县社会救助中心根据实际入住老人数、护理等级核算拨付资金和县财政保障的基本工资、社会保险费用(单位缴纳部分)为准,按季度支付。;四是制定养老机构风险防控应急预案,应对养老机构运营期间的重大突发事件以及管理方非正常退出时可能发生的风险。如遇风险发生时,委托方应及时妥善安置服务对象,做好善后事宜;五是保有对管理方依法追责的权利,以及与管理方共同协商低偿服务对象收费标准等。

2.管理方责权。一是严格履行合同约定,依法依规经营,对合同履行过程中养老机构入住老年人的人身安全、提供的服务质量等负主体责任,建立健全安全生产、日常管理、医疗卫生、餐饮服务、财务管理、档案管理、入院评估、服务协议、老年人信息管理等规章制度,制定养老机构运营风险防控应急预案;二是负责国有资产的正确使用,不发生破坏、损坏(不可抗力因素和自然折旧除外);三是独立承担运营过程中的经济责任、法律责任、安全生产(含消防、食品、人身安全等)、疫情防控、矛盾纠纷(含法律诉讼)等,按照委托管理相关规定落实兜底保障义务、与委托方共同协商低偿服务对象收费标准;四是在保障政府兜底保障对象养老服务需求的前提下,富余床位可以向社会开放,为社会老年人(非政府兜底保障对象)提供养老服务,收费标准按照国家有关部门规定执行;五是不承担公建养老机构建设成本的偿还义务;六是设立资金专用账户(如:特困供养对象的基本生活补助、补贴及其他相关扶持政策资金等),并专款专用。

3、其他。消防维保费、电梯维保费、大型维修费(5000元及以上)、老人医疗费用自付部分等费用由养老中心承担。如果县财政继续保障工作人员基本工作、社会保险(单位缴纳部分)等费用并落实到位,则按照县财政核算的标准和人数将工作人员基本工资、社会保险(单位缴纳部分)等费用拨付给受委托管理单位,同时,养老中心水电费继续由受委托管理单位承担;若县财政未继续保障工作人员基本工资、社会保险(单位缴纳部分)等费用,则取消向受委托单位拨付工作人员基本工资、社会保险(单位缴纳部分)等费用,同时由养

老中心承担委托管理期间产生的水电费。

(二)合同期限与履行

1.合同期限。按照《民法典》相关规定，委托方与管理方平等协商，结合养老中心的运营条件、经营目标确定合同期限。

2.合同履行与评估。在合同执行期间，监管方会同委托方对管理方的合同履约和运营情况开展年度评估、中期评估和终期评估。年度评估分为不合格、合格、良好、优秀四个等级。合同中期评估结果为是否继续履行合同提供重要参考依据。在中期评估时，管理方需达到合格或以上等级，方能继续履行合同。合同履行期间，禁止管理方对已约定委托事项擅自转包，一经发现，则终止合同。

3.合同纠纷。在合同履行期间，如果委托方与管理方发生争议或纠纷，双方应通过协商解决；若协商不成，可申请仲裁或向桑植县人民法院提起诉讼等。

4.合同变更与解除。合同期限未满提出变更合同的，提出方应提前 60 个工作日向对方正式提出书面申请，经双方协商一致并完善相应程序和手续后方可变更合同，合同变更前应继续履行原有合同约定。合同期限未满提出解除合同的，提出方应提前 120 个工作日向对方正式提出书面申请，经双方协商一致并完善相应程序和手续后方可解除合同，双方在合同解除前 90 个工作日内向县民政局提交解除合同申请、债权债务处理方案、资产财务审计情况、入住对象安置方案等资料。县民政局须在 30 个工作日内予以答复。

(三)非正常退出

委托管理过程中因重大政策调整、不可抗力因素、发生安全责任事故造成不良影响或合同一方违约等因素导致合同不能继续履行的，委托方应及时报告监管方，在确保已入住老年人合法权益的前提下，及时终止合同并做好善后处置工作。

十一、监督管理

委托管理的监督管理，重点包括委托方与管理方对合同履约情况的相互监督，监管方对委托管理行为和委托管理结果的管理。管理方对养老中心日常管理应符合民政主管部门对养老机构的相关规范管理要求，并采取建立监督清单制度的方式进行规范化管理，实施监督信息公开，发挥监督效果。

(一)监督清单

监督清单重点突出资产管理、合同管理、委托行为和运营结果等方面。

1.资产管理。包括国有资产清查和登记造册，产权是否明晰，资产管理使用年报，设施设备维护保养，设施设备损坏、报废及新增的备案记录，建筑主体结构是否存在改变、违规新建、搭建等情况，国有资产是否存在出租、出售、抵押或融资贷款等。

2.合同履约。包括委托方和管理方责任、权利和义务的履行、服务协议、经营范围、履约保证金、财务管理、合同纠纷、变更、解除、终止、准入、退出等执行情况。

3.运营结果。委托管理结果是否达到预期目标等。

(二)监督方式

1.报告制度。管理方应当每年定期向委托方提交上一年度工作总结，并向委托方报告可能引起社会强烈反响、关注度高的重大事项。

2.评估制度。监管方牵头(或委托第三方专业机构)每年度对委托管理行为、实施和结果建立评估制度，对合同履约情况进行评估。评估总分为 100 分，评估结果 90 分(含)以上为优，80 分(含)–90 分(不含)为良，60 分(含)–80 分(不含)为合格，60 分(不含)以下为不合格。评估结果为优的，全额拨付年度工作经费；评估结果为良的，拨付年度工作经费的 90%；评估结果不合格的，拨付年度工作经费的 50%，监管方责令其对相关问题限期整改，限期整改后仍不合格的，监管方责令委托方与其解除委托管理合同，

(三)信息公开

建立“白黑名单”制度，对管理方在运营管理过程中造成不良社会影响的行为公开曝光、

对管理方欺老虐老等行为予以惩处并向社会公开、对认真贯彻落实党委政府养老服务工作部署、对年度评估结果为优的管理方进行表彰和奖励。如果管理方在运营管理过程中发生重大安全责任事故或违法违规行为的，终止委托管理合同，并依法追责。

十二、服务期限

一年。

十三、付款方式

双方合同约定。

十四、其它

未尽事宜双手签订合同时约定。