

紫阳县人民政府办公室文件

紫政办发〔2020〕46号

紫阳县人民政府办公室 关于印发紫阳县养老公寓运营项目招商 工作方案的通知

县民政局、县司法局、县招商服务中心、县公产经办中心：

《紫阳县养老公寓运营项目招商工作方案》已经县政府2020年第四次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

紫阳县人民政府办公室
2020年5月16日





紫阳县养老公寓运营项目招商工作方案

紫阳县养老公寓位于城关镇新田村二组（宋家梁），距离县城城区 4 公里，规划用地 26 亩，其中项目一期工程占地 18 亩，总投资 2800 万元，总建筑面积 6350 平方米，建设公寓楼 3 栋，综合楼 1 栋，膳食中心 1 栋，以及绿化、道路等相关配套设施。该项目于 2017 年 3 月启动建设，2020 年 1 月竣工。为充分发挥养老公寓的社会效益，县政府决定以公建民营方式实施运营管理，并面向社会公开引入运营投资商，结合工作实际，特制定本招商工作方案。

一、招商工作领导机构

为加强养老公寓运营项目招商工作的统筹领导，确保对外招商遴选工作程序规范、结果公正，特成立紫阳县养老公寓运营项目招商工作领导小组（以下简称领导小组），人员组成如下：

组 长：田 鑫 县政府副县长
副组长：文 艺 县民政局局长
朱永平 县司法局局长
亢海珍 县招商服务中心主任
杨大群 县财政局党组成员、县公产经办中心主任
郭家成 县民政局副局长
成 员：唐友兵 县民政局养老服务和儿童福利股股长
贺晓平 县司法局行政股股长
李建军 县招商服务中心招商股股长
吕瑰琪 县公产经办中心业务股股长

领导小组下设办公室在县民政局，文艺同志兼任办公室主任

任，负责领导小组日常工作。县民政局负责养老公寓工程完善，接待社会企业到实地考察，以及后期养老公寓运营行业监管工作；县司法局负责养老公寓租赁合同条款合法性的审定；县招商服务中心负责招商协调指导工作；县公产经办中心负责养老公寓国有资产对外租赁的程序及租赁价格的把关。

二、养老公寓对外招商的相关条件和要求

（一）租赁条件。养老公寓（含所有建筑物及附属设施）整体对外租赁，合同租赁期为 20 年（从正式交付时间算起），若承租方运营效果好，社会评价高，租赁期满可续签租赁合同。连续三年不能实现盈利的，租赁方可单方无条件解除租赁合同，重新选择承租方。养老公寓年租金为 20 万元（年租金暂定 10 年不变，10 年后按照市场价浮动）。租金按年交纳。承租方与租赁方签订租赁合同后，需在 1 年内投入运营，前三年承租方可免交租赁费。三年后租赁方根据承租方盈利及完税情况适当予以租赁费奖补。

（二）承租方条件。为确保养老公寓在租赁后正常化、规范化运营，发挥应有的社会效益。承租方必须具有经营养老服务机构的资质、有 1 年以上经营管理经验、有雄厚的资金实力、有专业化的管理服务团队。承租方需制定内容详细、措施可行、理念创新、切合实际的投资计划书，并向租赁方指定账户缴纳投资运营保证金 1000 万元，投资运营保证金的 90%作为承租方购置完善设备设施的建设资金（按建设进度分期退还，在试营业后全部退还），10%作为运营过程中劳务纠纷、安全风险备用金。未能合作的，投资运营保证金无息全额退还。

（三）租赁方权力和义务。租赁方有自主择优选取承租方的权利，对承租方违反租赁合同规定，租赁方可按约定的合同条款

解除租赁合同。租赁方有权监督承租方运营管理养老公寓的有关事项。租赁方将运营必备的水电设施安装到位，为承租方提供房屋工程验收的相关资料复印件，并保证租赁的房屋质量合格。租赁方继续争取国家项目资金支持，用于养老公寓固定资产投资投入，不断改善经营条件。

(四) 承租方权力和义务。承租方不得改变养老公寓的养老服务功能，不得转包经营。承租方自负盈亏、自主经营管理养老公寓，自主投资购置运营所需的相关设备设施(租赁合同到期后，若承租方不再继续经营，其添置购买的设备设施自行处理)，运营中所产生的一切费用支出，均由承租方自行承担，收费标准在紫阳县政府物价部门指导下定价。承租方根据运营需要，在征得租赁方同意的前提下，可对养老公寓房屋进行必要的装修，但不得改变房屋主体结构和影响房屋质量安全，对所产生的装修费用，租赁方不做任何计价补偿。租赁期满或承租方连续三年不能盈利终止租赁合同的，承租方将其装修部分一并移交给租赁方，不得对装修的固定构建物体进行拆除，租赁方对承租方实施的固定装修物件不做任何计价补偿。承租方与租赁方正式签订租赁合同后，其装修及运营期间的一切安全责任均由承租方自行负责，租赁方概不负责。承租方须按时缴纳房屋租赁费，积极配合租赁方开展监督工作。承租方在养老服务对象接收上要优先满足紫阳县域内的老年人，在劳务用工上要优先使用紫阳本地未就业适龄人员。

三、招商工作流程

(一) 组织招商报名。本次招商报名由县招商服务中心会同县民政局组织实施。设置网上报名和现场报名两种方式，拟投资

企业需在规定时间内联系县招商服务中心或县民政局报名，并按要求提交相关报名资料（以招商公告明确的所需提交资料为准），未提供资料或提供资料不全的，按不符合报名条件对象处理。

（二）资格审查。由县民政局会同县招商服务中心按照报名要求，对所有报名企业提交的相关报名资料进行审验，及时清退证照不齐、资质不符、临时退选等不符合条件的企业，并向领导小组提交企业初审合格名单。

（三）报名企业提交项目投资计划及运营工作方案，缴纳履约保证金。领导小组办公室根据报名企业资格审查结果，通知符合条件的企业提交项目投资计划书及运营管理方案，同时缴纳20万元履约保证金，正式签订租赁合同后转为运营保证金。未通过遴选的企业，履约保证金无息全额退还。报名企业接到通知后需在5个工作日内书面答复是否继续参与遴选，并将履约保证金打入指定账户。未在规定时间内提交资料和缴纳履约保证金的企业视为自动放弃遴选资格。

（四）实地考察。实地考察工作由领导小组负责组织实施。考察对象为资格审查合格且按时提交了项目投资计划书、运营管理方案，缴纳了履约保证金的报名对象。考察内容主要为到实地了解企业的经济实力、团队规模、运营模式、经营业绩、社会评价等方面的内容。若被考察企业能基本满足租赁方所提条件和要求，招商领导小组办公室便以书面形式通知被考察的企业在5个工作日内提交书面合作意向确认书，同时向约定账户内转入1000万元运营保证金。

（五）确定最终合作对象。由领导小组根据对企业的实地考察情况、投资计划书质量、投资运营保证金到账情况进行综合评

选确定合作对象。评选结果排名第一的原则上为合作对象。评选结果在县招商网站公示 7 天，公示期内接受社会各界监督，若公示期内未接到社会查证属实且不利于养老机构运营管理的不良举报，公示期结束后签订正式租赁合同。若评选确定的合作企业自动放弃合作，前期缴纳的履约保证金不予退还，合作对象从评选得分由高到低的评选对象中依次递补。最终确定的承租方与租赁方正式签订租赁合同后 1 周内，租赁方无息全额退还未通过遴选企业缴纳的投资运营保证金和履约保证金。

四、工作要求

紫阳县养老公寓运营项目招商工作秉承“公平、公开、公正、择优”的原则，每个工作环节和结果对外进行公示，接受社会监督。该招商工作方案正式印发后，相关条件和要求即为招商工作的硬性条件，任何个人未经招商工作领导小组会商，不得随意更改，亦不得新增附加条件和新要求。对不能按要求履约，且没有按要求提交资料和缴纳运营保证金的企业视为自动退出本次招商遴选，不得进入会商遴选名单。