



韶关市武江区养老服务中心 (一期) 委托运营管理项目

公开招标文件

项目编号: CQ2B260014

招标人: 韶关市武江区国有投资集团有限公司

招标代理机构: 广东合正项目管理有限公司

2026 年 5 月 22 日

目 录

招标公告

第一章 投标人须知

第二章 投标文件内容及格式

第三章 采购需求

第四章 评标方法

第五章 采购合同条款及格式

招标公告

项目概况

____ 韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目 ____ 招标项目的潜在投标人应在 ____ 广东省公共资源交易平台（韶关市）（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index>）、____ 韶关市公共资源交易一体化平台（<http://portal.ythpt.sg.gov.cn/>）____ 获取招标文件，并于 2026 年 06 月 12 日 9 点 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：CQZB260014

项目名称：韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目

采购需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

1. 标的名称：韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目

2. 标的数量：1 项

3. 简要技术需求或服务要求：

序号	采购内容	数量	主要技术要求	服务期
1	韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目	1 项	详见本项目《招标文件》第三章：采购需求	自合同签订之日起 20 年

4. 其他：无

合同履行期限：自合同签订之日起 20 年。

5. 本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求

1. 投标人应具备以下规定：

（1）投标人必须具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人、其他组织或自然人（营业执照或事业单位法人证书或执业许可证等证明文件或自然人的身份证明）。

（2）投标人必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（投标文件中提供《资格条件承诺函》）。

（3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（投标文件中提供《资格条件承诺函》）。

（4）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（投标文件中提供《资格条件承诺函》）。

（5）投标人参加招标采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（投标文件中提供《资格条件承诺函》）。重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定））。

2. 本项目的特定资格要求:

- (1) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单;不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。(以招标代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)查询结果为准,如相关失信记录已失效,投标人需提供相关证明资料)。
- (2) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人,不得同时参加本招标项目投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人,不得再参与本项目投标。(投标时提供承诺函,格式自拟)
- (3) 已登记报名并获取本项目招标文件。

三、获取招标文件

时间:2026年05月22日22:00起至2026年05月29日22:00(提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日,北京时间,法定节假日除外)。

地点:本项目采用韶关市公共资源交易一体化平台“产权招标交易系统”进行网上报名,详见“六、其他补充事宜”。

方式:网上报名

售价(元):0.00

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 电子投标截止时间:2026年06月12日09点30分(北京时间)

2. 纸质投标文件递交截止时间:2026年06月12日09点30分(北京时间)

地点:广东省韶关市武江区西联镇韶关市公共资源交易中心,具体开标室以当日现场通知为准。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

(一) 采购项目注意事项

1. 参与本项目的投标人须采用“产权招标交易系统”进行网上报名、交纳投标保证金。

2. 报名事宜

(1) 报名流程:投标人必须在报名时间内登录广东省公共资源交易平台(韶关市)(<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index>),韶关市公共资源交易一体化平台(<http://yhtp.sg.gov.cn/>),在用户登录窗口登录。登录成功后,点击“产权招标交易系统”进入产权招标交易系统,点击“系统功能菜单”中的“投标报名 > 项目列表”查看可报名的项目,选择需参与的项目分包,点击“报名”,输入联系人、联系电话,输入Pin码验证成功后,点击“确认”即可。在“已报项目”栏中看到已报项目,即为报名成功。

(2) 未在韶关市公共资源交易中心办理韶关市电子交易平台数字证书和产权招标交易系统投标

人入库手续的，投标人应当登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index>）、韶关市公共资源交易一体化平台（<http://ythpt.sg.gov.cn/>）用户注册及完善企业信息、上传资料，携带相关资料到韶关市公共资源交易中心1号楼一楼办事大厅办理相关手续（详见韶关市公共资源交易一体化平台的《韶关市公共资源交易一体化平台使用产权招标交易系统注意事项》的附件《韶关市公共资源交易一体化平台产权招标交易-投标人用户手册》）。

（3）报名成功后，投标人自行登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index>）、韶关市公共资源交易一体化平台（<http://ythpt.sg.gov.cn/>）或产权招标交易系统下载招标文件、操作指南（以最新日期版本为准）参加投标活动。

（4）其他事宜（技术支持：0751-8379671 伍工）

3. 投标保证金事宜

（1）投标保证金交纳截止时间：2026年06月11日10时00分（北京时间）

（2）本项目投标保证金金额为：**¥100,000.00元（人民币拾万元整）**

（3）交纳投标保证金流程：报名成功后，投标人必须在投标保证金交纳截止时间前登录产权招标交易系统，在已报项目处理页面中，点击“缴纳保证金”按钮，可以进入缴纳投标保证金页面。

（4）缴纳投标保证金方式：①转账、②保函

①转账：投标人必须在投标保证金交纳截止时间前登录产权招标交易系统，点击“系统功能菜单”中的“投标报名 > 已报项目”，选择相应的项目，点击“缴纳保证金”，产权招标交易系统将弹出“缴纳保证金”窗口，选择缴费银行，点击“确定，下一步”，产权招标交易系统将自动生成子账号（特别注意：该子账号为一次性账号，仅限当前获取该子账号的投标人参加该项目当次采购活动有效），投标人将投标保证金一次性足额汇入子帐号。在“是否缴纳保证金”栏显示为“是”后（请勿在显示“否”时打印），点击“打印保证金交纳信息表”，将保证金交纳信息表打印出来，并粘贴或装订在投标文件。产权招标交易系统将根据投标保证金到达产权招标交易系统的时间判断投标保证金是否有效，“保证金是否有效交纳”栏显示为“已交纳”，即为投标保证金有效。投标保证金有效与否，将以产权招标交易系统作为判断依据。请各投标人充分考虑到银行转账的时间差，适时提前转账（建议投标人在投标保证金提交截止时间的2个工作日之前交纳投标保证金），否则，由此产生的一切后果由投标人自行承担。

②保函：投标人必须在投标保证金交纳截止时间前登录产权招标交易系统，点击“系统功能菜单”中的“投标报名 > 已报项目”，选择相应的项目，点击“缴纳保证金”，按照产权交易系统的要求制作和上传有效的保函电子文件（保函的有效期不得短于投标有效期）。保证金缴纳成功，才能参与评标。

具体操作流程：登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index>）—服务指南—下载《韶关市公共资源交易一体化平台产权招标交易-投标人用户手册》

（5）技术支持：0751-8379671 伍工

4. 交纳投标保证金注意事项:

(1) 交纳投标保证金的投标人必须已报名本项目, 投标人必须按招标文件规定的金额和规定的期限内交纳投标保证金, 投标人与投标保证金的交款人名称必须一致, 否则, 评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。

(2) 投标人必须将投标保证金一次性足额汇入交易系统自动生成的子账户, 不接受现金、分批次交款或采用 EFT 系统(广东金融结算系统)方式交纳投标保证金, 否则, 评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。

(3) 产权招标交易系统将在采购活动结束后按政府采购相关法律法规的规定以“原渠道返回”方式退回投标保证金。

5. 特别注意事项

(1) 首次在韶关市公共资源交易一体化平台“产权招标交易”招标投标活动的投标人, 必须在平台系统上传企业相关资料办理企业入库事宜。投标人可登录全国公共资源交易平台(广东省·韶关市)(<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/440200/index>)办理办理企业入库、数字证书及电子印章事宜, 具体请在平台查阅相应的交易指引。已入库企业有关信息(如单位名称、基本账号、资质、人员等)发生变化的, 须及时在交易系统进行相应变更。投标人未及时变更信息而造成的损失和后果, 由投标人自行承担。(请及时办理相关电子印章)

(2) 在投标文件提交截止时间前, 投标人须在产权招标交易系统按要求完成授权、保证金递交及在线投标(上传标书), 相关操作流程可查看投标韶关市公共资源交易一体化平台的《韶关市公共资源交易一体化平台使用产权招标交易系统注意事项》的附件《韶关市公共资源交易一体化平台产权招标交易-投标人用户手册》)。如遇系统问题请联系系统技术支持: 伍工 0751-8379671。

(3) 补救方案:

①开评标时突发情况的补救方案

在开评标过程中, 因主场或副场网络故障、电子设备或者评标系统故障, 以及其他原因导致无法继续进行开评标活动时, 在短时间内无法解除故障的, 则转为线下评审。

②本次招标实行电子投标, 开标评标均以投标人通过交易平台上传的电子投标文件为准, 若因系统故障转为线下评审, 则以递交的纸质投标文件为准。

(二) 投标人应当在参与采购活动前详细研究《韶关市公共资源交易一体化平台产权招标交易-投标人用户手册》, 以及招标文件的所有内容, 包括澄清、修改文件(如果有)和所有已提供的参考资料以及有关附件, 且不存在任何含糊不清和误解之处, 否则, 由此产生的一切后果由投标人自行承担。

七、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系。

1. 招标人信息

名 称: 韶关市武江区国有投资集团有限公司

地址: 韶关市武江区科创园青创中心 7 楼

联系方式：0751-6916321

2. 招标代理机构信息

名 称：广东合正项目管理有限公司

地 址：广东省韶关市武江区百旺大道 42 号莞韶双创中心研发办公楼 5 楼 3 号

联系方式：0751-8219991

3. 项目联系方式

项目联系人：刘工

电 话：0751-8219991

发布人：广东合正项目管理有限公司

发布时间：2026 年 05 月 22 日



第一章 投标人须知

一 投标人须知表

条款号	项 目	内 容
1.1	招标人	韶关市武江区国有投资集团有限公司
1.2	招标代理机构	广东合正项目管理有限公司
4	计量单位	■中华人民共和国法定计量单位
6.1	现场考察、开标前答疑会	■不组织
8.3	招标公告发布媒体	■韶关市公共资源交易一体化平台 ■广东省公共资源交易平台（韶关） ■招标代理机构官网
10.3	核心产品	无
11.3	样品或演示	■不需要提供样品 ■不需要提供演示
13.1	投标保证金	1. 投标保证金金额： ¥100,000.00 元 2. 采用投标保证金的，详见招标公告“六、其他补充事宜”。 3. 采用投标保函的，投标人应提交有效的保函，保函的有效期限不得短于投标有效期。投标人必须将投标保函上传截止时间（见招标公告“四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点”）前，按照产权交易系统的要求制作和上传保函电子文件。保函原件连同投标文件一并现场递交。逾期上传的、未递交原件的，其投标无效。 温馨提醒： 1. 投标人采用投标保函的，为避免在评标过程中因有效期发生争议，建议投标人将保函有效期设置为较招标文件规定的投标有效期延长不少于 20 个日历天。
15.1	投标有效期	__ 90 __ 日
16.1	投标文件纸质文档份数	现场须递交投标文件正本 <u>1</u> 份，副本 <u>4</u> 份，
	投标文件电子文档份数	■需要提供： <u>1</u> 份，电子文档必须是正本签署盖章后扫描后制作的 PDF 电子文档格式和 WORD 版，以 U 盘或光盘为载体随投标文件正副本一起提交。
		口不需要
21	评标委员会组成	评标委员会由 7 名单数组成。
25.1	样品的评审方法以及评审标准	样品的评审方法以及评审标准：详见《采购需求》或《评标标准》
	演示的评审方法及评审标准	演示的评审方法以及评审标准：详见《采购需求》或《评标标准》
27.2	评标办法	■综合评分法
29.2	推荐中标候选人数量	中标候选人的数量：3
31.1	确定中标人的数量	中标人的数量：1
31.2	确定中标人的方式	确定方式按本项目《委托代理协议》约定。
35.1	履约保证金	■本项目收取履约保证金 履约保证金金额、递交时间、履约保证金递交方式、及履约保证金退还时间及规定按第三章 采购需求执行



36.1	招标代理服务费 支付方	■ 中标人
36.2	招标代理服务费 收费标准	详见《招标代理服务缴费通知书》。
36.3	招标代理服务费 支付形式、支付时 间	详见《招标代理服务缴费通知书》。
39.3	质疑	一、投标人认为自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，向招标代理机构提出质疑。 1. 接收质疑函的方式：接收加盖单位公章的书面纸质疑函 联系单位： 联系电话： 通讯地址： 2. 质疑函的内容、格式：应符合相关规定和有关部门制定的《质疑函范本》格式。 二、投标人应在法定质疑期内一次性针对同一采购程序环节提出质疑，否则针对再次提出质疑将不予接收。（采购程序环节分为：招标公告、招标文件、招标过程、中标结果）

注：表格中“☑”项或“■”项为被选中项。

二 总则

1. 招标人、招标代理机构及投标人

1.1 招标人：是指依法进行招标采购的国家机关、事业单位、团体组织。本项目招标人见投标人须知表 1.1 款。

1.2 招标代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构，本项目的招标代理机构见投标人须知表 1.2 款。

1.3 投标人：是指向招标人提供货物、工程或者服务的法人、非法人组织或者自然人。本项目的投标人及其投标货物须满足以下条件：

1.3.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任，有生产或供应能力的本国投标人。

1.3.2 具备关于投标人条件的规定，遵守本项目招标人本级和上级财政部门政府采购的有关规定。

1.3.3 以招标代理机构认可的方式获得了本项目的招标文件。

1.3.4 符合投标人须知表 1.3.4 款中规定的资格条件。

1.4 如投标人须知表 1.4 款中允许联合体投标，对联合体规定如下：

1.4.1 两个以上投标人可以组成一个投标联合体，以一个投标人的身份投标。

1.4.2 联合体各方均应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.4.3 招标人根据采购项目对投标人的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.4.4 联合体各方应签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。

1.4.5 大中型企业、其他自然人、法人或者非法人组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，共同投标协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额占到共同投标协议投标总金额的比例。

1.4.6 联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，按照较低的资质等级确定联合体的资质等级。

1.4.7 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他投标人另外组成联合体参加本项目投标，否则相关投标将被认定为投标无效。

（1）两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购活动。

（2）联合体中标的，联合体各方应共同与招标人签订采购合同，就采购合同约定的事项对招标人承担连带责任。

1.4.8 对联合体投标的其他资格要求见投标人须知表 1.4.8 款。

1.5 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，其相关投标将被认定为投标无效。

1.6 为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加本项目上述服务以外的其他采购活动。否则其投标将被认定为投标无效。

1.7 投标人在投标过程中不得向招标人提供、给予任何有价值的物品，影响其正常决策行为。一经发现，其将被认定为投标无效。

2. 资金来源

2.1 本项目的招标人已获得足以支付本次招标后所签订的合同项下的资金（包括财政性资金和本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金）。

2.2 项目预算金额和分项或分包最高限价见投标人须知表 2.2 款。

2.3 投标人报价超过招标文件规定的预算金额或者分项、分包最高限价的，其投标将被认定为投标无效。

3. 语言文字

除专用术语外，与投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

4. 计量单位

除投标人须知表 4 款中有特殊要求外，投标文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

5. 投标费用

不论投标的结果如何，投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。

6. 现场考察、开标前答疑会

6.1 投标人须知表 6.1 款规定组织现场考察或开标前答疑会的，招标人按规定的时间、地点组织投标人现场考察或开标前答疑会，或者在领取招标文件期限截止后以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

6.2 由于未参加现场踏勘或标前答疑而导致对项目实际情况不了解，影响技术文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担相应后果。

6.3 现场考察及参加标前答疑会所发生的费用及一切责任由投标人自行承担。

三 招标文件

8. 招标文件构成

8.1 招标文件内容如下：

招标公告

第一章 投标人须知

第二章 投标文件内容及格式

第三章 采购需求

第四章 评标方法

第五章 采购合同条款及格式

8.2 投标人应认真阅读招标文件所有的事项、格式、条款等。如投标人没有按照招标文件要求提交资料，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，可能导致其投标被认定为投标无效。

8.3 本项目招标公告发布媒体见投标人须知表 8.3 款。

9. 招标文件的澄清与修改

9.1 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，应当在投标截止时间至少 15 日前，在原公告发布媒体上发布变更公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人或者招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

9.2 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，对所有招标文件的收受人具有约束力。投标人在收到上述通知后，应及时向招标代理机构回函确认。

四 投标文件的编制

10. 投标范围

10.1 项目有分包的，投标人可对招标文件其中某一个分包或几个分包进行投标。

10.2 投标人应当对所投分包在招标文件中“采购需求”所列的所有内容进行投标，如仅响应分包中某一部分内容，其该包投标将被认定为投标无效。

10.3 如一个分包内包含多种产品的，招标人或招标代理机构将在投标人须知表 10.3 款中载明核心产品，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按照第四章“评标办法”第 3 款“同一品牌产品”规定处理。

10.4 无论招标文件第三章采购需求中是否要求，投标人所投货物均应符合国家强制性标准。

11. 投标文件构成

11.1 投标人应完整地按招标文件提供的投标文件格式及要求编写投标文件。投标文件应包括资格证明文件、符合性证明文件、其它材料及落实政府采购政策证明材料四部分。具体见第二章 投标文件内容及格式。

11.2 投标人应按招标文件提供的格式编写投标文件。招标文件提供标准格式的按标准格式填列，未提供标准格式的可自行拟定。

11.3 样品或演示要求详见投标人须知表 11.3 款。

12. 投标报价

12.1 所有投标均按投标人须知表 12.1 款中要求货币进行报价。投标人的投标报价应遵守

《中华人民共和国价格法》。同时，根据《中华人民共和国政府采购法》第三条的规定，**为保证公平竞争，如有货物主体部分的赠与行为，其投标将被认定为投标无效。**

12.2 投标价格应为投标货物（包括备品备件、专用工具等）的出厂价格（包括已在中国国内的进口货物完税后的交货价）、购买货物和伴随服务需缴纳的所有税费、运输费、保险费、装卸费、安装及调试费、检验费、技术服务费和培训费等完成所需的一切费用。

12.3 投标人应按招标文件要求在相关表格中标明投标货物及伴随服务的单价和总价，并由法定代表人（非法人组织的负责人）或其委托代理人签署。

12.4 **投标人所报的各分项投标单价在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标，其投标将被认定为投标无效。**

12.5 每种货物只能有一个投标报价。招标人不接受具有附加条件的报价。

12.6 除非招标文件另有规定，报价原则上精确到小数点后两位。

13. 投标保证金

13.1 投标人应提交投标人须知表 13.1 款中规定的投标保证金，并作为其投标的一部分。

13.2 投标保证金缴纳人、招标文件领取人、投标登记人和投标人必须为同一组织机构或联合体内不同成员单位，否则将视同未按招标文件规定交纳投标保证金。

13.3 投标人存在下列情形的，投标保证金不予退还：

- (1) 在投标有效期内，投标人撤销投标的；
- (2) 中标后不按本须知第 34 款的规定与招标人签订合同的；
- (3) 中标后不按本须知第 35 款的规定提交履约保证金的；
- (4) 中标后不按本须知第 36 款的规定缴纳招标代理服务费的；
- (5) 存在其他违法违规行为的。

13.4 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金。以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

13.5 投标保证金的退还

13.5.1 中标人应在与招标人签订合同之日起 5 个工作日内，及时联系保证金收受机构办理投标保证金退还手续。

13.5.2 未中标投标人的投标保证金将在中标通知书发出之日暨中标结果公告公布之日起 5 个工作日内无息退还。投标人应及时联系保证金收受机构办理退还投标保证金手续。

13.5.3 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，投标人应自招标人或者招标代理机构收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内，及时联系保证金收受机构办理投标保证金退还手续。

13.5.4 采购投标担保函不予退回。

13.6 因投标人自身原因导致无法及时退还的，招标人或招标代理机构将不承担相应责任。

14. 证明投标标的的合格性和符合招标文件规定的技术文件

14.1 投标人应提交证明文件，证明其投标内容符合招标文件规定。该证明文件是投标文件的一部分。

14.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

14.2.1 货物主要技术指标和性能的详细说明；

14.2.2 货物从招标人开始使用至招标文件规定的保质期内正常、连续地使用所必须的备件和专用工具清单，包括备件和专用工具的货源及现行价格；

14.2.3 对照招标文件技术规格，逐条说明所提供货物及伴随的工程和服务已对招标文件的技术规格做出了实质性的响应，或申明与技术规格条文的偏差和例外。

15. 投标有效期

15.1 **投标应在投标人须知表 15.1 款中规定的投标有效期内保持有效。投标有效期不满足要求的投标，其投标将被认定为投标无效。**

15.2 在特殊情况下，招标人或招标代理机构可根据实际情况，在原投标有效期截止之前，要求投标人延长投标文件的有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标，且本须知中有关投标保证金的要求须在延长的有效期内继续有效。投标人可以拒绝延长投标有效期的要求，其投标保证金将及时无息退还。上述要求和答复都应以书面形式提交。

16. 投标文件的签署及规定

16.1 投标人应按投标人须知表 16.1 款中的规定，准备和递交投标文件正本、副本和电子文

档，每份投标文件封皮须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

16.2 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由投标人的法定代表人（非法人组织负责人）或经其正式委托代理人按招标文件规定在投标文件上签字或盖章，并加盖单位印章。委托代理人须持有书面的“法定代表人（非法人组织负责人）授权委托书”，并将其附在投标文件中。如对投标文件进行了修改，则应由投标人的法定代表人（非法人组织负责人）或其委托代理人在每一修改处签字。投标文件的副本可采用正本的复印件。

16.3 所有投标文件采用不可拆装的胶订方式装订，否则其投标将被认定为投标无效。

16.4 投标文件因字迹潦草无法辨认、表达不清或装订不当所引起的后果由投标人负责。

五 投标文件的递交

17. 投标文件的密封、标记及递交

17.1 投标人应将投标文件装订成册、密封，将正本和所有的副本密封，并进行包封。

17.2 所有包装封皮上均应：

（1）注明采购项目名称、采购计划编号、包组号、投标人名称和“在（开标时间）之前不得启封”的字样。

（2）在封口处加盖投标人单位公章。

17.3 如果投标人未按上述要求密封，其投标文件将被**拒绝接收**。

17.4 投标人须于投标截止时间前将电子投标文件上传到产权招标交易系统并完成在线投标。

18. 投标截止

18.1 投标人应在招标公告中规定的递交投标文件截止时间前，将投标文件递交到招标公告中规定的地点。

18.2 招标人和招标代理机构有权按本须知的规定，延迟投标截止时间。在此情况下，招标人、招标代理机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

19. 投标文件的接收、修改与撤回

19.1 投标人在韶关市公共资源交易一体化平台“产权招标交易系统”成功上传投标文件后，在电子投标截止时间前**可以撤回其投标**。

19.2 纸质投标文件在投标截止时间后送达的，招标人和招标代理机构将**拒绝接收**。

19.3 招标人或者招标代理机构收到纸质投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，并向投标人出具以下签收回执。

接收投标文件回执单

采购项目名称	
采购计划编号	
项目编号	
投标人名称	
递交时间	
接收单位	
接收人签字	

19.4 递交投标文件以后，如果投标人要进行修改或撤回投标，须提出书面申请并在投标截止时间前送达开标地点，投标人对投标文件的修改或撤回通知应按本须知规定编制、密封、标记。招标人和招标代理机构将予以接收，并视为投标文件的组成部分。否则，修改后的投标文件或撤回行为无效。

19.5 在投标截止时间之后，投标人不得对其纸质投标文件做任何修改。

19.6 招标人和招标代理机构对所接收并当众宣读投标内容的投标文件概不退回。

六 开标及评标

20. 开标（电子开标）

- 20.1 招标代理机构在《招标公告》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时原则上应当有招标人代表和投标人代表参加。参加开标的代表应签到以证明其出席。
- 20.2 开标时，主持人进入开标会议后，页面上将进行开标倒计时。到达开标时间后，主持人宣读“开标会议议程”，议程宣读完成后进行开标，点击“开始开标，下一步”，显示投标企业公司名，授权代表名称等信息，下一步进入“文件解密”环节。主持人点击“主持人解密”环节，并插入 CA 进行认证后，对投标电子标书进行解密操作。文件解密完成后，参会人员确认内容和电子投标书的有效性。点击“文件解密完成，进入评标环节”，进入评标环节。纸质标书由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，或由招标人委托的机构检查并见证，经确认无误后由招标代理机构保管，在电子评标过程无异常时，不需要拆封使用。
- 20.3 招标人或招标代理机构将对开标过程进行记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认，并存档备查。投标人未参加开标或未签字确认的，视同认可开标结果。
- 20.4 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。
- 20.5 开标结束后，招标人或者招标代理机构或评标委员会依法对投标人的资格进行审查。
- 20.6 开标截止后发现投标人不足三家或通过符合性审查的投标人少于三家时，作废标处理。

21. 组建评标委员会

按照有关规定依法组建评标委员会，负责本项目评标工作。评标委员会成员由 5 名单数成员组成。

22. 资格审查

22.1 招标人或招标代理机构依据法律法规和招标文件中规定的内容，对投标人的资格进行审查，投标人应按照第二章《投标文件内容及格式》中的相应要求提交资格证明材料。未通过资格审查的投标人不能进入评标，其投标将被认定为投标无效；通过资格审查的投标人不足 3 家的，不得评标。

22.2 招标人或招标代理机构将在投标截止日当天查询投标人的信用记录。投标人存在不良信用记录的，其投标将被认定为投标无效。

22.2.1 不良信用记录指：投标人在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，或在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，以及存在《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条规定的行政处罚记录。

以联合体形式参加投标的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，联合体投标将被认定为**投标无效**。

22.2.2 查询及记录方式：招标人或招标代理机构经办人将查询网页打印并存档备查。投标人不良信用记录以招标人或招标代理机构查询结果为准。

在本招标文件规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评标依据。

投标人自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查依据。

23. 符合性审查

符合性检查是指依据招标文件的规定，从投标文件的有效性和完整性对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。投标人应按照第二章《投标文件内容及格式》中的相应要求，提交符合性证明材料。未通过符合性审查的投标人不能进入下一阶段评审，其投标将被认定为投标无效；通过符合性审查的投标人数量不足 3 家的，不得作进一步的比较和评价。

24 投标文件的澄清

24.1 在评标期间，评标委员会将以书面方式要求投标人对其投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。投标人的澄清、说明或补正应在评标委员会规定的时间内以书面方式进行，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人拒不进行澄清、说明、补正的，或者不能在规定时间内作出书面澄清、说明、补正的，其投标将被作为无效投标处理。

24.2 投标人的澄清、说明或补正将作为投标文件的一部分。

24.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标将被认定为投标无效。

24.4 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人在不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为**无效投标**处理。提交证明材料的合理时间按第四章 评标方法规定执行。

25 样品及演示

25.1 投标人须知表 11.3 款中要求投标人提供样品的，按照投标人须知表 25.1 款中样品的评审方法以及评审标准进行评审。

25.2 采购活动结束后，对于未中标人提供的样品，应当及时退还或者经未中标人同意后自行处理；对于中标人提供的样品，应当按招标文件规定进行保管、封存，并作为履约验收的参考。

25.3 演示的评审方法以及评审标准具体内容见投标人须知表 25.1 款。

26. 投标无效

26.1 在比较与评价之前，根据本须知的规定，评标委员会将审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

实质性要求是指招标文件中带有★号标识内容（包括本级及其下级编号中所有内容）等文字说明的要求。

对招标文件的实质性要求进行响应是指与招标文件中带有★号标识内容的文字说明、条款、条件和规格等要求相符。

如果投标文件没有对招标文件的实质性要求进行响应，将作为无效投标处理，投标人不得再对投标文件进行任何修正从而使其投标成为实质上响应的投标。

评标委员会决定投标的响应性只根据招标文件要求、投标文件内容及财政主管部门指定媒体发布的相关信息。

26.2 如发现下列情况之一的，其投标将被认定为投标无效：

- (1) 未按招标文件的规定提交投标保证金的；
- (2) 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；
- (3) 投标人的报价超过了招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (4) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- (5) 不符合法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。
- (6) 与其他投标人串通投标，或者与招标人串通投标；
- (7) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性检查投标人的报价，有可能影响履约的，且投标人未按照规定证明其报价合理性的；
- (8) 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
- (9) 属于法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形；

27. 比较与评价

27.1 经符合性审查合格的投标文件，评标委员会将根据招标文件确定的评标方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的比较和评价。

27.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。根据实际情况，在投标人须知表 27.2 款中规定采用下列一种评标方法，详细评标标准见第四章 评标方法。

(1) 最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人评标的方法。

(2) 综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

28. 废标

出现下列情形之一，将导致项目**废标**：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件做实质性响应的投标人不足 3 家；

- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算或最高限价，招标人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

29. 中标候选人的推荐原则及标准

29.1 除第 32 条规定外，评标委员会将根据评标标准，对实质上响应招标文件的投标人按下列方法进行排序，推荐中标候选人：

(1) 采用最低评标价法的，除了算数修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外，不对投标人的投标价格进行任何调整。评标结果按修正和扣除后的投标报价由低到高顺序排列。报价相同的，按第四章评标办法规定执行。

(2) 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按第四章评标办法规定执行。

29.2 评标委员会将根据评标标准，按投标人须知表 29.2 款中规定的数量推荐中标候选人。

29.3 因推荐中标候选人名单产生其他问题，由评标委员会集体研究处理。

30. 保密原则

30.1 评标将在严格保密的情况下进行。

30.2 有关人员应当遵守评标工作纪律，不得泄露评审文件、评标情况和评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

七 确定中标

31. 确定中标人

由招标人或者招标人委托评标委员会按照投标人须知表 31 中规定的方式确定中标人。

招标人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

32. 采购任务取消

因重大变故采购任务取消时，招标人有权拒绝任何投标人中标，且对受影响的投标人不承担任何责任。

33. 中标通知书

33.1 招标人或者招标代理机构应当自中标人确定之日起 2 个工作日内，在相关媒体上公告中标结果。同时向中标人发出中标通知书。

33.2 中标通知书是合同的组成部分。

34. 签订合同

34.1 中标人应当自发出中标通知书之日起 15 日内，与招标人签订书面合同。

34.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。招标人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件。

34.3 中标人拒绝与招标人签订合同的，招标人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一中标候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

35. 履约保证金

35.1 中标人应按照投标人须知表 35.1 款规定向招标人缴纳履约保证金。

35.2 如果中标人没有按照上述履约保证金的规定执行，将视为拒绝签订放弃中标资格，中标人的投标保证金将不予退还。在此情况下，招标人可确定下一中标候选人为中标人，也可以重新开展采购活动。

36. 采购代理服务 fee

中标人须按照投标人须知表 36 款规定，向招标代理机构支付招标代理服务费。

37. 廉洁自律规定

37.1 招标代理机构工作人员不得以不正当手段获取政府采购代理业务，不得与招标人、投标人恶意串通操纵政府采购活动。

37.2 招标代理机构工作人员不得接受招标人或者投标人组织的宴请、旅游、娱乐，不得收受礼品、现金、有价证券等，不得向招标人或者投标人报销应当由个人承担的费用。



38. 人员回避

投标人认为招标人及其相关人员有法律法规所列与其他投标人有利害关系的,可以向招标人或招标代理机构书面提出回避申请,并说明理由。

39. 质疑与接收

39.1 投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的,可以根据有关规定,依法向招标人或其委托的招标代理机构提出质疑。

39.2 质疑投标人应按照有关部门制定的《质疑函范本》格式,在法定质疑期内以纸质形式提出质疑,针对同一采购程序环节的质疑应一次性提出。

超出法定质疑期的、重复提出的、分次提出的或内容、形式不符合《政府采购质疑和投诉办法》的,质疑投标人将依法承担不利后果。

39.3 招标代理机构质疑函接收部门、联系电话和通讯地址,见投标人须知表 39.3 款。

40. 履约验收

本项目招标人及其委托的招标代理机构将严格按照政府采购相关法律法规以及本项目招标文件的要求进行验收。



第二章 投标文件内容及格式

投标文件内容及格式详见：

附件《投标文件格式范本》



第三章 采购需求

编制说明：

《采购需求》中所涉及的设备品牌及型号，仅供参考，并无任何限制性。投标人可以选用其他替代标准、品牌或型号，但这些替代在质量和性能上不得低于《采购需求》的要求。

《采购需求》中凡标注有“★”的地方为实质性响应条款，作为投标无效条款，请投标人注意，必须实质性点对点响应；否则将导致无效投标。

《采购需求》中凡标注有“▲”的地方为重要条款，但不作为投标无效条款，请投标人注意，必须实质性点对点响应；否则将严重影响技术评分。

《采购需求》中凡标注有“◆”的地方为核心货物或服务，请投标人注意。

一、项目需求一览表

序号	采购标的	数量	主要技术要求	运营期限	面积 M ²	最低限价金额(元/M ² /月)
1	韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目	1 项	详见具体招标要求	自合同签订之日起 20 年	20509.91	3.1

注：1、综合报价低于金额 3.1 元/M²/月的列为无效报价处理，各有效投标人对报价自行评估风险。

2、计算价格评分：各有效投标人的评标价中，取最高报价作为基准价；各有效投标人的价格评分统一按照下列公式计算：价格评分 = (综合评标价 ÷ 基准价) × 价格分权重。

3、投标人必须对本项目的全部内容进行报价，如有缺漏，将导致报价无效。

4、报价应为人民币含税全包价(包括设施设备使用费用、相关税费、其他包干费用及合同实施过程中的应预见和不可预见费用等)。

二、项目概述

(一) 项目概况

韶关市武江区养老服务中心（一期）概算总投资 11290.79 万元，总用地面积 9814 平方米（折合 14.72 亩），总建筑面积为 20509.91 平方米。主要建设为 7 栋建筑及连廊、一层地下室，1 号楼建筑面积为 1283.11 平方米，2 号楼建筑面积为 8661.99 平方米，3 号楼建筑面积为 5423.43 平方米，5 号楼建筑面积为 24.84 平方米，6 号楼建筑面积为 30.66 平方米，7 号楼建筑面积为 148.50 平方米，地下室建筑面积为 3323.42 m²，旅居楼建筑面积为 1613.96 m²。还包括附属工程：大院周围围墙、室外活动绿化、停车场等建设内容。

韶关市武江区养老服务中心（一期）提供 521 个服务床位，其中养老床位 435 张、旅居床位 30 张、医疗床位 56 张。

（二）运营目标与定位

1. 运营目标

打造“医养深度融合、智慧科技赋能、文旅特色鲜明”的医养养旅智慧融合标杆，构建创新型康养服务中心，提供高品质、多层次养老服务，实现公益责任履行与运营可持续发展的动态平衡。

2. 核心定位

（1）公益兜底定位：保障 100 张特困集中供养床位，满足武江区特困老人基本生活与医疗护理需求，落实政府民生保障责任。

（2）多元服务定位：面向本地及周边老年群体，提供普惠型、市场标准型、专业照护型（半失能/失能/失智）、旅居/活力长者型四类服务，覆盖不同年龄、健康状况与经济水平的养老需求。

（3）融合发展定位：依托本地大中型医院构建“基础诊疗+康复护理+智慧管理”三位一体健康服务体系；结合韶关丹霞山地貌、瑶族风情等地域文化，打造“医中有康、养中有游”的特色体验。

（4）专业示范定位：将 1 号楼改造为失智老人照护专区，推行“非药物疗法+个性化记忆照护”，打造区域专业照护样板。

三、服务范围、目标及运营规范

韶关市武江区养老服务中心（一期）所有权与运营权分离，所有权为武江区人民政府所有（由招标人代为持有权属并作为合同主体），中标人承接韶关市武江区养老服务中心（一期）的运营管理权，通过本合同明确招标人、中标人双方的权利与义务，为政府供养人员以及社会有需求的老人提供养老、托老、医疗康复、介入护理等优质服务，努力实现韶关市武江区养老服务中心（一期）的长期健康稳定发展，不断满足入住老年人多层次、多样化的服务需求。

韶关市武江区养老服务中心（一期）提供 521 个服务床位，其中 19%为政府兜底床位（约 100 个床位）用于收住需要政府兜底保障的特困老人，此部分床位收住的特困老人，除政府支付给中标人的韶关市特困人员基本生活供养金和照料护理标准费外，政府不再额外支付任何服务费用，29%为普惠性床位（约 150 个床位），面向武江区户籍老人，优惠入住。46%为社会化运营单位自营床位（约 241 个床位）可面向社会有需求的老人提供服务，优先为失

能、失智、独居、留守、计划生育特殊家庭老人等提供照护服务。6%为旅居床位面向社会有旅居养老需求的老人，以短期休养、休闲旅居相结合的模式提供服务，兼顾养老照料与休闲体验。根据实际情况，允许合理合规增加床位。

若政府兜底对象增加，需要使用社会化床位时，则超出兜底性床位的部分，区财政局需按普惠性床位的收费标准补给中标人差额，普惠性收费标准原则上不高于上一年度我区城镇人均可支配收入的 1.3 倍。

韶关市武江区养老服务中心（一期）双方投资建设和购置设施设备及用品，应定期进行清产核资，确认双方资产，并造册登记建档。

（一）服务分类与内容

1. 政府兜底保障层：服务对象为特困集中供养老人，提供基本生活照料（起居、清洁）、医疗看护（慢性病管理、紧急救援）、膳食保障（适老化餐食）、精神慰藉（心理疏导、文娱活动）等服务。

2. 市场化服务层：

（1）普惠型（武江户籍 8 折）：面向本地普通老人，提供基础生活照料、健康监测（智能手环）、文娱活动（兴趣社团）、营养餐（个性化订餐）；

（2）市场标准型：面向社会老人，提供优质生活照料、健康管理（定制化健康套餐）、文娱社工（节日活动、志愿者陪伴）、个性化餐饮（药膳、特色餐）；

（3）专业照护型：服务半失能/失能/失智老人，提供医疗护理（伤口护理、用药指导）、认知干预（非药物疗法、记忆照护）、康复训练（物理治疗、作业治疗）；

（二）服务标准

1. 护理等级划分：参照《老年人能力评估》（GB/T 42000-2022），明确自理、半失能、失能、失智老人的护理等级判定标准；其中失能老人每 2 小时巡房 1 次、每日记录护理情况不少于 3 次，半失能老人每 4 小时巡房 1 次、每日记录护理情况不少于 2 次，自理老人每日巡房 1 次。

2. 餐饮服务标准：每日膳食需满足老年人蛋白质、膳食纤维等营养配比要求（蛋白质摄入量 $\geq 1.2\text{g/kg}$ 体重，膳食纤维摄入量 $\geq 25\text{g/人}$ ）；每周食谱需提前 3 天公示，支持糖尿病、素食等特殊饮食定制，定制流程需在 72 小时内响应并落实。

3. 活动服务要求：每月组织不少于 4 次文化娱乐活动、1-2 次健康讲座，确保入住老人日均户外活动时间 ≥ 1 小时（特殊天气除外），活动记录及老人参与情况需建档备查。

4. 入住与退出流程：

（1）入住评估：中标人需对申请入住老人进行能力评估，评估结果需经招标人备案；



政府兜底床位入住对象严格按招标人出具的审批手续执行，不得擅自替换。

(2) 退出机制：老人因健康状况不再适合入住、违反机构管理规定且拒不整改的，中标人需提前 15 日书面告知招标人及家属，共同制定安置方案，不得擅自驱离。

(三) 合规运营要求

1. 资产与财务：建立资产台账，定期清产核资，不得出租、出借、处置项目资产或用于抵押贷款；按规定报送季度（季度终了后 15 日内）及年度（年度终了后 2 个月内）财务报表，专项资金专款专用并设立台账。

2. 保险配置：合同生效后 30 日内投保养老机构责任险（每次保额≥200 万、年度累计≥500 万）、入住老人意外险（保额≥50 万/人）、雇主责任险（保额≥80 万/人），保险期限与运营期一致，到期前 30 日完成续保。

3. 安全与隐私：制定自然灾害、公共卫生事件等 6 类应急预案，每季度组织 1 次演练；公共区域安装监控（隐私区域除外），保存时长≥90 天；遵守《中华人民共和国个人信息保护法》，禁止泄露老人个人信息，合同终止时返还或销毁相关资料。

4. 专项要求：建立反欺老虐老长效机制，杜绝相关行为；遵守《反食品浪费法》，接受招标人定期核查。

四、权利和义务

(一) 招标人的权利和义务

1. 招标人承诺其拥有签订并履行本合同的全部、充分的权利与授权，并依据法律具有签订本合同的行为能力。

2. 在本项目运营期限内，招标人全力支持中标人独立自主、自负盈亏运营韶关市武江区养老服务中心（一期），积极帮助中标人协调各种关系，促进韶关市武江区养老服务中心（一期）的长期健康稳定发展。

3. 在本项目运营期限内，招标人有权依照本项目约定监督中标人对韶关市武江区养老服务中心（一期）的运营管理行为，并在本项目约定的情形下行使临时接管权，但除本项目约定的情形外，招标人不干预中标人对韶关市武江区养老服务中心（一期）的正常运营管理活动。

4. 招标人向中标人移交的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、电等验收报告），移交前对已有资产（含土地）进行登记，制定固定资产清单，由双方确认后移交。



5. 招标人需帮助中标人积极争取各级政府及组织的专项资金和优惠政策。

6. 招标人负责的政府供养人员的费用,按照提供服务当年的政府供养标准由招标人按入住实际人数向中标人支付。招标人供养人员入住的对象包括武江区有入注意愿的特困供养人员和招标人确定的其他人员,优先安排入住上述特困供养人员中的失能、半失能、失智老人。招标人供养人员入住的对象身份由招标人确定,中标人凭招标人出具的集中供养审批手续办理入住手续。

7. 招标人保证在本项目期限内,招标人享有韶关市武江区养老服务中心(一期)所在区域土地及土地上建筑物的所有权,并保证中标人享有韶关市武江区养老服务中心(一期)的土地和建筑物的充分使用权。

8. 在本项目有效期内, 招标人不得因人员的变动单方面调整本项目约定。

9. 在本项目期内, 招标人积极帮助中标人处理与韶关市武江区养老服务中心(一期)周边居民之间的关系。

10. 为了能够更好地了解韶关市武江区养老服务中心(一期)运营管理情况, 确保韶关市武江区养老服务中心(一期)运营管理能够按照本项目约定履行, 招标人依照有关法律法規和本项目约定行使监督权利。招标人可以根据情况每年单独委托有法定资质的第三方评估机构对中标人的日常管理运营和服务质量进行监督和综合评估, 根据评估情况加强监督管理。

11. 招标人可以根据情况每年单独委托有资质的第三方机构对中标人的运营财务状况进行定期审计, 制定中标人异常退出时的风险防控应急预案。招标人会定期组织资产核验, 委托有资质的第三方机构对国有资产及中标人投入资产进行阶段性评估, 清点核对资产造册情况。重点核查中标人在合同期内是否独立运营、独立核算、自负盈亏, 是否对机构日常消耗性设施、设备加以维护和修缮, 是否有擅自出租、出借、处置国有资产或以国有资产进行抵押、贷款行为。对国有资产造成损失的, 依法追究中标人赔偿责任; 构成犯罪的, 依法追究中标人刑事责任。

12. 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。招标人有权组织或委托第三方评估机构对中标人维护老年人权益情况进行检查及每年或不定期对入住对象满意度开展调查。定期核查运营方是否严格按照《养老机构管理办法》(民政部令第66号)等有关法規规定进行运营管理, 重点对运营期间存在的安全隐患、服务质量等问题有无进行整改; 发现问题, 要限期整改, 拒不整改或整改不力、情节严重的, 可启动退出机制。



招标人的监督权须在不影响韶关市武江区养老服务中心（一期）正常运营的前提下行使（特殊时期严重情况除外）。

13. 招标人设立监督管理机构，负责对韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理实行监督，并督导中标人及时向招标人及监管机构报告重大事项，提交年度情况报告。在特定情形下（如发生中标人无法掌控的紧急情况或者中标人严重违约）招标人有直接介入韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理的权利。

14. 招标人有权对中标人经营情况进行随机检查，重点检查兜底床位占用情况，兜底床位使用与供养人员是否相符等。

15. 政策变更告知义务：若国家、省、市出台养老服务相关新政策（如收费标准、安全规范），招标人需在政策生效前 30 日书面告知中标人，双方协商调整合同相关条款。

16. 专项资金拨付时限：政府供养人员的供养费、护理补贴等经费，招标人需在每月 15 日前足额拨付至中标人账户。

17. 投诉处理机制：招标人设立 24 小时投诉热线，负责接收入住老人及家属的投诉，中标人需在接到招标人转办的投诉后 48 小时内提交处理方案，7 日内办结并反馈，投诉处理结果纳入年度考核。

（二）中标人的权利和义务

1. 中标人为依据法律正式成立并有效存续的法人，并具有完全民事行为能力。

2. 中标人拥有签订并履行本项目的全部、充分的权利与授权，并依据法律具有签订本项目的行为能力。

3. 在本项目运营期限内，中标人应遵守国家法律法规和政策文件有关规定保障入住老人权益，自觉接受和配合招标人对韶关市武江区养老服务中心（一期）老年人权益保障和运营管理的监督，但中标人有权拒绝招标人违反法律法规的要求。

4. 在本项目有效期限内，中标人对本项目范围内的建筑物、设施设备拥有使用权，拥有韶关市武江区养老服务中心（一期）自主运营管理权和收益权，自负盈亏，独立承担运营过程中产生的费用和债权债务。

5. 中标人必须按规定建立财务账目，规范财务管理，并向招标人提供财务报表，季度财务报表在季度终了之日起 15 日内报送，年度财务报表在年度终了之日起 2 个月内报送。每年提交工作报告，内容主要包括韶关市武江区养老服务中心（一期）的服务范围、服务对象、服务质量、运营管理、运营收支等相关情况。运营期内，中标人应针对兜底对象的人员护理

照料费用使用明细账进行登记,便于招标人对本项目兜底对象救助供养金和护理照料费明细进行监管及财务审计进行核查。

6. 在本项目运营期内,凡以韶关市武江区养老服务中心(一期)名义向各级政府和组织申请的专项资金,应专款专用,并设立台账,便于招标人财务审计核查。专项资金的投入作为政府国有资产,中标人要按当年区财政与银行协定的利率计算利息并上缴给区财政。缴交利息时间为每年的12月31日前,否则按合同违约处理。

7. 韶关市武江区养老服务中心(一期)面向社会入住老人的收费标准,由中标人依照韶关市武江区养老服务中心(一期)机构设施设备条件、管理水平、服务质量、护理等级、市场物价等因素确定提出方案,按规定程序报招标人审核同意,按规定程序报发改物价部门备案。

8. 中标人应根据服务需求,建立健全的机构内部信息管理系统,实现机构内部信息化管理,并能不断完善各项管理规章制度、人力资源管理、具体的日常岗位工作安排的应急管理方案,招标人有权要求其修订相关制度并监督其执行。

9. 中标人对入住的特困供养人员和面向社会入住人员,应按法律法规、政策规定及供养费用水平、收费标准等,提供适当水平档次的饮食、生活起居、照料护理、医养健康等服务,不得克扣钱物、降低服务水平和档次。对入住的特困供养人员,中标人每月应按照不低于约10%供养费计算发放零用钱。

10. 中标人负责按照国家相关标准和规范对韶关市武江区养老服务中心(一期)机构进行运营管理,并对固定资产进行日常管理维护(消防、燃气、电梯等设施应聘请有资质的第三方进行年检,定期维护),不得从事与养老服务无关的运营活动,不得出租、出借、处置韶关市武江区养老服务中心(一期)的资产,不得以韶关市武江区养老服务中心(一期)的资产进行抵押、贷款等活动。

11. 中标人应按上级对区级公办养老机构的统一政策规定和部署安排,达到相应的养老机构等级和标准。

12. 中标人应保证韶关市武江区养老服务中心(一期)正式运营时的设施设备、床位设置、护理及服务人员配置等符合相关法律法规和规范的要求。上述设施设备的维护、更新、添置等费用由中标人负责。

13. 中标人应保证充足的开业资金和维持韶关市武江区养老服务中心(一期)正常运营的资金。



14. 中标人在经营过程中，设备及固定资产需要更换或维修，须向招标人报备，并经招标人同意，确认资产，并造册登记。合同期满后，资产移交给招标人。

15. 中标人建设期间因安全、劳资纠纷等产生的问题，中标人负全责并妥善处理，招标人保留追究相关经济和法律权利。

16. 运营期间如存在安全隐患、服务质量等问题，要限时进行整改，中标人应无条件配合招标人进行整改并承担相应责任。

17. 中标人在运营期前五年达到广东省养老机构星级评定标准中四星级标准，则自评定后的下一年起政府返还当年租金 20%。中标人在运营期前五年达到广东省养老机构星级评定标准五星级标准，则自评定后的下一年起政府返还当年租金 30%，返还租金累计不超过三年。中标人在运营期前五年未能达到广东省养老机构星级评定标准中四星级及以上养老机构标准，则租金没有任何返还。

18. 人员配置标准：护理人员与床位配比需满足：失能床位 1:3、半失能床位 1:6、自理床位 1:10；所有护理人员需持有效职业资格证书上岗，每年参加专业培训时长≥40 小时，培训记录报招标人备案。

19. 资产维护责任划分：

1) 日常小额维修（单次费用≤5000 元）：中标人 72 小时内响应并完成；

2) 中大额维修（5000 元<单次费用≤5 万元）：中标人 3 日内提交维修方案，经招标人同意后 15 日内完成；

3) 建筑物本体结构性维修：中标人发现后 24 小时内上报招标人，由招标人牵头组织维修，费用按本项目第六条第（五）项执行。

20. 中标人需制定自然灾害、公共卫生事件、老人突发疾病等 6 类应急预案，每季度组织 1 次演练，演练记录报招标人备案；发生重大事件（如老人意外伤亡、较大安全事故），中标人需在 2 小时内上报招标人及相关部门。

21. 若中标人运营期间需向用户收取养老押金的，须建立养老押金三方监管机制，开立专用存款账户，对押金的收取、存储、支取、退回全流程闭环管控，严格依据《养老机构预收费存管工作指引》等政策执行，确保资金专款专用、安全可追溯。

五、租金、支付方式

1. 租金标准

序号	采购标的	数量	运营期限	免租期限	面积 M ²	最低限价金额(元/M ² /月)
1	韶关市武江区养老服务中心 (一期) 委托运营管理项目	1 项	自合同签订之日起 20 年	半年	20509.91	3.1

免租期半年。

注:综合报价低于金额 3.1 元/M²/月的列为无效报价处理,各有效投标人对报价自行评估风险。

2. 免租与支付起始: 首半年免收租金,租金自本项目生效后第 7 个月起计提。

3. 付款方式:

1) 按“先付后使用”原则,每月 10 日前向招标人指定账户支付当月租金,支付方式为银行转账;

4. 兜底床位约定:

1) 兜底型床位收费标准按照国家对特困供养人员保障标准收取费用,并按民政部门要求比例每月给付特困供养人每月零用钱,特困人员入住费用差额部分由运营机构负担。

六、其他要求

(一) 中标人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 275 号(2020 年 5 月 12 日修订))
5. 《养老机构消防安全管理规定》(民政部 国家消防救援局 民发〔2023〕37 号)
6. 《养老机构管理办法》(中华人民共和国民政部令第 66 号)
7. 《养老机构护理站基本标准(试行)》
8. 《养老机构医务室基本标准(试行)》
9. 《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)
10. 《广东省民政厅关于进一步加强养老机构公建民营社会化改革监督指导的通知》(粤民函〔2020〕265 号)



- ①《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）
- ②《养老机构服务安全基本规范》（GB38600-2019）
- ③《养老机构服务质量基本规范》（GB/T35796-2017）
- ④《农村特困人员供养服务机构运营规范》（DB44/T2200-2019）

11. 其他相关的法律法规和政策文件

（二）运营保障金

1. 中标人应于本项目签订之日起 30 个工作日内，按规定向采购人提交运营保障金为人民币壹佰万元整（¥1,000,000.00 元），缴纳现金不能少于人民币贰拾万元整（¥200,000.00 元），并划入采购人指定的银行账户，余下金额可以采取银行保函形式，保函失效前三个月中标人应做好保函续开手续或缴纳等额现金。中标人支付完成后，应将转账凭证复印件提交招标人备案，招标人在收到凭证并确认款项到账后，出具收款确认函。

2. 中标人现金实缴运营保障金于合同期满，在中标人完全履行合同义务，结清所有费用（包括经营期间所有债务，产生的水电费用等）并经韶关市武江区养老服务中心（一期）交接验收合格后 30 个工作日内无息一次性退还。如经营期间，中标人自行终止合同或违反合同有关规定被招标人终止合同的，运营保障金将全部归招标人所有，运营保障金金额不足以弥补中标人违约行为导致的损失的，招标人可继续追偿。

3. 如中标人未能在规定的时间内将运营保障金划入招标人指定的账户，视同自动放弃中标资格。在此情况下，招标人有权把合同授予排名在中标人之后的第二中标候选人或采用重新招标的方式重新确定承包经营商，由此带来的一切损失由中标人自行承担。

★（三）中标人需在签订合同 30 天内，在武江区注册成立项目管理公司。（须提供承诺函，格式自拟）

（四）政府补贴

1. 招标人每月应向区财政申请拨付政府供养人员的供养费、护理补贴等经费。
2. 如招标人需购买除本项目约定外的其他服务的，双方须另行协商签约。

（五）维修费用

中标人应从社会养老每年营业总额中安排 3% 的资金作为韶关市武江区养老服务中心（一期）的维修费用（主要用于韶关市武江区养老服务中心（一期）的日常设施维护及升级改造），留存到由招标人和中标人共同设立的监管账户中，实行专户管理。维修及升级改造方案和资金使用需由招标人同意后方可实施。若需进行结构性大修时，优先使用维修监管账



户的资金，不足部分由双方共同协商解决。

双方就不足部分费用分担协商不一致的，应在争议发生之日起 15 日内，共同选定具备资质的第三方工程造价咨询机构对大修工程合理造价进行审核确认，审核结果对双方具有约束力；双方对第三方选定无法达成一致的，由项目所在地住建部门推荐资质机构进行审核，审核费用由提出异议一方先行垫付，最终由双方按责任比例承担；审核后仍无法协商一致的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼解决，大修工程期间不得影响项目正常养老服务运营。

（六）经营期内中标人对韶关市武江区养老服务中心（一期）自行管理及使用，自负盈亏、自担风险。因此产生的债务、损害赔偿、工伤赔偿、追偿、追诉等争议纠纷、民事责任、行政责任及刑事责任，由中标人自行承担，因各种纠纷影响韶关市武江区养老服务中心（一期）声誉和工作秩序，招标人有权解除合同，收回经营权并没收全额运营保障金。引起韶关市武江区养老服务中心（一期）遭受损失的，招标人有权对中标人提出索赔。

（七）保险与风险转移

中标人需在合同生效后 30 日内，投保以下保险并将保单副本提交招标人备案：

- （1）养老机构责任险（保额 $\geq$ 200 万元/每次事故，年度累计保额 $\geq$ 500 万元）；
- （2）入住老人意外险（保额 $\geq$ 50 万元/人）；
- （3）雇主责任险（覆盖所有员工，保额 $\geq$ 80 万元/人）。

保险期限需与本项目运营期一致，中标人需在保险到期前 30 日完成续保，未按时续保视为违约。

（八）个人信息与隐私保护

中标人需遵守《中华人民共和国个人信息保护法》，建立老人个人信息（含健康数据、身份信息）的收集、存储、使用管理制度。

禁止向第三方泄露老人信息（法律法规要求除外），合同终止时需全额返还或销毁老人信息资料，招标人有权监督核查。

（九）合规性补充要求

中标人需遵守《反食品浪费法》，餐饮浪费率控制在 5%以内，招标人定期核查，超标一次扣除当月租金的 1%。

中标人需建立反欺凌老长效机制，在公共区域安装监控（隐私区域除外），监控保存时长 $\geq$ 90 天，招标人有权调阅核查。

七、临时接管预案

本项目运营期内，如中标人出现以下情况，招标人有权实施临时接管：

（一）因经营管理不善，发生较大安全生产责任事故且不做善后处理或善后处置不及时不合理的；

（二）严重违约、不盡管理职责或运营管理不善严重影响社会公共利益和安全的；

（三）擅自停业、歇业的；

（四）擅自将韶关市武江区养老服务中心（一期）转包给第三方经营的；

（五）擅自将韶关市武江区养老服务中心（一期）财产转让、抵押给第三方的；

（六）一年内发生 3 次以上（含 3 次）欺老虐老事件的；

（七）法律法规禁止的其他相关行为。

以上情况直到中标人采取整改措施并达到符合合同约定及有关韶关市武江区养老服务中心（一期）运营规范，中标人可以正常运营时，招标人终止接管。接管期不超过半年，半年后若中标人整改效果还不满足运营条件，招标人有权解除合同，临时接管期间所产生的相关费用，由中标人承担。

（八）续约流程

中标人需在合同期满前 12 个月提交续约申请及运营情况报告，招标人 6 个月内组织第三方评估，评估合格且无违约记录的，中标人享有优先续约权；

续约谈判期限为 3 个月，未达成一致的，中标人按本条款约定执行移交。

八、合同期满

合同期满或中标人提前退出等情况需终止合同的，中标人应在合同终止前 6 个月向招标人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。双方为此共同委托会计师事务所进行资产清算，妥善做好资产和账目交接。运营期限届满移交政府，移交前产生的一切债务或纠纷由中标人负责。

运营期限届满后，在同等条件下，中标人享有优先继续运营的权利。如中标人不再运营，或第三方以更有利条件取得运营权，双方按以下方式进行移交：

（一）由招标人所在地人民政府成立由财政、审计、发改、住建等主管部门及甲乙双方参与的移交委员会，负责确定移交清单，办理资产移交事宜。

（二）在运营期满中标人不再运营管理时，中标人应确保韶关市武江区养老服务中心（一期）设施设备正常使用。若不能满足正常使用，中标人应及时修复（但建筑物本体缺陷除外），

如中标人拒不修复,则相应扣除运营保障金或修复到正常使用所需的费用。办理移交手续后,中标人不再负责任何维修费用。

(三) 中标人在运营管理期间对韶关市武江区养老服务中心(一期)所形成的资产无偿向招标人移交,移交后产权归招标人所有。

(四) 中标人应确保移交的韶关市武江区养老服务中心(一期)物业不存在任何抵押、质押和索赔权,并在合同期限届满之日将韶关市武江区养老服务中心(一期)的资产及相关的文件、资料、经营权移交给招标人或由招标人指定的经营管理者。

(五) 合同期限及相关事宜

中标人在与第三方签订管理养护合同、设备维护合同及其他合同时,应使合同的有效期不超过韶关市武江区养老服务中心(一期)运营期限届满日,否则因此产生的延期服务费用由中标人承担。

如在移交日前,中标人需签订维护合同、设备合同及其他合同的,且合同在韶关市武江区养老服务中心(一期)运营期届满后仍有效的,则中标人应在该合同签订前报经招标人同意。未经招标人同意的,运营期满后合同无效,由中标人承担相应责任。

(六) 移走中标人相关的物品

除非双方另有合同,中标人应于移交日期之后 15 日内,自费移走中标人员工个人物品。如果中标人在上述时间内没有移走这些物品,招标人在通知中标人之后,可以移走并将物品转运至适当的地点安全保管,中标人应承担搬移、运输和保管的合理费用和 risk,中标人未通知的,招标人可自行处理相应物品。

(七) 本项目移交后的效力

中标人在本项目到期,其权利和义务即应终止,本项目另有规定的除外。移交日之前发生的债权债务或纠纷由中标人承担,与招标人无关。

九、考核机制

招标人负责对中标人的运营服务质量实施定期考核与不定期抽查,考核方式采用现场查验、资料审核、满意度测评相结合。

1. 考核频次:日常考核(由运营方内部监督小组负责,根据落实情况进行评分占季度考核权重 30%)、每季度一次综合评估(占年度考核权重 40%)、每年一次年度考核(占总权重 30%)、半年度专项抽查(重点核查安全管理与服务质量)

2. 奖惩措施:

季度不合格需 15 日内整改，整改后仍不合格予以通报；连续两次年度不合格或累计三次季度不合格，招标人启动退出机制。不定期抽查发现严重违规（如擅自停业、降低特困人员待遇）的，直接判定不合格并责令立即整改。

年度优秀（90 分及以上）：优先推荐申报省级养老服务示范项目；

季度不合格（69 分及以下）：15 日内提交整改报告，逾期未整改或整改不合格的，扣运营保障金的 3%；累计 2 次季度不合格，通报批评并扣除 5%运营保障金。

年度不合格（69 分及以下）：扣除 10%运营保障金，限期 3 个月整改；连续 2 次年度不合格或累计 3 次季度不合格，启动退出机制。

重大违规奖惩：发生欺老虐老事件 1 次扣 20 分，年内累计 2 次直接判定年度不合格；

3. 星级评定奖励

运营期前五年获评广东省四星级养老机构：自评定下一年起，政府返还当年租金 20%，返还累计不超过 3 年；

运营期前五年获评广东省五星级养老机构：自评定下一年起，政府返还当年租金 30%，返还累计不超过 3 年；

运营期前五年未达四星级标准：无租金返还。

4. 考核组织与监督

政府监督：由武江区民政局牵头，联合财政局、卫健委、发改委、应急管理局、市场监管局等相关部门，组成政府监督小组，负责对项目运营情况进行常态化监督、专项检查及年度考核；

运营方自律监督：运营方建立内部监督机制，成立内部监督小组（由院长牵头，各部门负责人、员工代表、老人代表组成），负责对内部运营管理、服务质量、安全管理、财务收支等情况进行日常监督、自查自纠；

结果公示与申诉：考核结果在 5 个工作日内书面告知中标人，中标人有异议的可在 7 个工作日内提交申诉材料，考核小组 15 日内复核并反馈结果。

5. 考核内容涵盖以下核心维度：

（1）服务质量：入住老人及家属对饮食、生活起居、照料护理、医养健康服务的满意度（通过问卷调查、访谈等方式，满意度需达 85%以上）；特困供养人员零用钱按月足额发放情况（核查发放记录及老人签收凭证）；是否存在克扣钱物、降低服务档次等违规行为。

（2）运营合规：固定资产（消防、燃气、电梯等）第三方年检及维护记录完整性；是否从事养老服务无关活动或违规出租、出借资产；养老机构等级标准（如四星级）达标情况。

（3）安全管理：是否存在安全隐患及整改闭环情况；是否发生欺老虐老事件、安全生

产责任事故；应急预案的制定与演练效果。

(4) 社会责任：公益性服务开展情况。

6. 考核指标与评分标准：

考核维度	细分指标	评分标准（量化）	权重
服务质量（40 分）	老人满意度	满意度 ≥ 90 分得 10 分，85%-89 分得 8 分，80%-84 分得 5 分， < 80 分不得分（抽样比例 $\geq 30\%$ ）	10 分
	特困人员零用钱发放	按月足额发放得 8 分，漏发 1 次扣 4 分，扣完为止（核查发放记录与老人签收凭证）	8 分
	护理服务合规性	无违规操作得 12 分，发现 1 次操作不合规扣 3 分（随机抽查护理记录、现场实操考核）	12 分
	饮食与生活服务	食谱公示及时、营养达标得 10 分，未公示扣 5 分，营养不达标扣 3 分	10 分
运营合规（30 分）	资产合规管理	无违规处置资产得 8 分，违规 1 次扣 8 分（核查资产台账与现场核验）	10 分
	固定资产维护	年检记录完整、无安全隐患得 7 分，1 项未年检扣 2 分（核查消防、电梯等年检报告）	10 分
	财务规范	报表按时报送、维修资金足额计提得 8 分，迟报 1 次扣 2 分，未足额计提扣 5 分	10 分
安全管理（20 分）	安全隐患整改	无重大隐患得 8 分，发现 1 项未整改扣 4 分（现场查验与整改台账）	8 分
	事故发生率	无安全事故得 6 分，一般事故 1 次扣 3 分，较大事故不得分	6 分
	应急演练与预案	每季度演练 1 次且预案完善得 6 分，少 1 次演练扣 2 分	6 分
社会责任（10 分）	公益服务开展	每年开展 ≥ 2 次公益养老讲座/义诊得 5 分，未开展不得分	10 分

十、退出机制

（一）合同期满的退出

在合同期满时，社会化运营单位在无违约记录、考核合格的前提下享有优先续约权，若社会化运营单位选择不续约或未取得优先续约权，则按照合同约定办理移交手续并退出本项



目。在经营期结束 6 个月前，由社会化运营单位和实施机构共同组成移交委员会，具体负责办理资产清算、老人安置、资料移交等工作，由社会化运营单位向实施机构无偿移交全部资产及运营资料。至此，社会化运营单位完全退出该项目，项目所有权益全部归属政府，项目回归其公共服务设施性质。

（二）合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：社会资本方违约导致的提前终止、政府方违约导致的提前终止、不可抗力导致的提前终止，不同情形按合同约定分别处理，并依据项目合同计算合理的费用或赔偿金额。

1. 社会化运营单位违约

存在如下社会化运营单位违约事件时，政府方有权立即发出终止意向通知，兑取运营保障金，并要求社会资本方承担全部赔偿责任，情节严重的强制清退并没收场内所有固定投资：

① 社会化运营单位擅自转让、出租、变相转包项目经营权；

② 社会化运营单位擅自将所经营的项目财产进行处置、抵押、出借，或从事与养老服务无关的运营活动；

③ 社会化运营单位因管理不善，发生较大及以上安全生产责任事故、医疗事故、消防安全事故、食品安全事故，或一年内发生 3 次及以上欺老虐老事件，且未妥善处理或拒不赔偿的；

④ 社会化运营单位擅自停业、歇业，严重影响到社会公共利益和安全；

⑤ 根据中国法律社会化运营单位进行清算或资不抵债；

⑥ 社会化运营单位在签订合同时的任何声明被证明在做出时即有严重错误，使社会化运营单位履行合同的能力受到严重的不利影响；

⑦ 社会化运营单位未能根据合同规定提交并保持运营保障金足额有效，逾期 7 个工作日未补足的；

⑧ 绩效考核连续 2 次年度不合格或累计 3 次季度不合格，或重大违规经整改仍不到位的；

⑨ 社会化运营单位未按约定在武江区注册成立项目管理公司、未按要求投保相关保险、未足额计提维修资金等，经书面催告后 30 日内仍未整改的；

⑩ 拖欠租金累计达 6 个月、拖欠工人工资累计达 3 个月未整改的；

⑪ 项目运营至第五年年末，未评上四星级及以上养老机构且存在重大运营问题的。

2. 政府方违约

存在如下政府方违约事件时，社会化运营单位有权立即发出终止意向通知，并有权按照实际损失要求政府方赔偿，政府方全额退还运营保障金：

① 非政策变动及不可抗力因素，政府方要求社会化运营单位强制退出的；

② 政府方未履行其在合同项下的任何其它义务构成对合同的实质性违约，导致社会资

本方无法正常运营的。

3. 因不可抗力事件导致退出

在合同执行过程中，确系人力不可抗拒因素（如征拆、地震、台风、洪水、战争等）影响合同执行时，双方视具体情况酌情处理，政府方全额退还运营保障金，社会资本方配合做好老人安置及资产移交工作，双方互不承担违约责任。



第四章 评标方法

本项目将按照招标文件第一章投标人须知中“五 开标及评标”、“六 确定中标”及本章的规定评标。

一、评标方法

本项目采用综合评分法进行评标。采用综合评分法时评分标准和评分细则详见后附《评审细则》。

二、评标原则及程序

（一）评标原则

评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。采购文件内容违反国家有关强制性规定的，评标委员会应当停止评审并向招标人或者招标代理机构说明情况。

（二）评标程序

1、资格审查

1.1 详见投标人须知 22 条。资格审查表详见本章附件 1。

2、符合性审查

2.1 详见投标人须知 23 条。符合性审查表详见本章附件 2。

3、样品及演示

3.1 投标人须知表 11.3 条中要求投标人提供样品或演示的，按照投标人须知表 25.1 条中确定的评审方法以及评审标准进行评审。（样品或演示属于符合性审查的，按照投标人须知 22 条规定执行）

4、同一品牌产品

4.1 通过资格审查、符合性审查的不同品牌投标人不足 3 家的，按照投标人须知 28 条第（1）款执行。

4.2 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人，按一家投标人计算。

4.3 如一个分包内只有一种产品，不同投标人所投产品为同一品牌的，按如下方式处理：

（1）如本项目使用最低评标价法，提供相同品牌产品的不同投标人以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加比较及评价；报价相同的，按本章第 8 条“推荐中标候选人原则”规定执行；未规定的采取随机抽取方式确定，其他**投标无效**。

（2）如本项目使用综合评分法，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，按本章第 8 条“推荐中标候选人的原则”规定执行；未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

4.4 如一个分包内包含多种产品的，招标人或招标代理机构将在招标文件中载明核心产品，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按本章第 4.3 条规定处理。

5、比较及评价

5.1 评标委员会对通过符合性审查的投标文件进行比较和评价。

5.2 在评标期间，对投标文件的澄清按投标人须知 24 条内容执行。

5.3 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查的投标人报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，评标委员会应当要求其在评标现场合理的时间（接到通知后 0.5 小时）内提供书面说明，并提交相关证明材料，投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其投标作为**无效投标处理**。

投标人的书面说明材料包含货物本身成本、人工费用、运输、税收等，以及报价不会影响产品质量或诚信履约能力的说明等。

投标人的书面说明应当签字确认或者加盖公章，否则无效。书面说明的签字确认，由其法定代表人（非法人单位负责人或自然人本人）或者其授权代表签字确认。

投标人提供书面说明后，评标委员会应当结合采购项目采购需求、专业实际情况、投标人财务状况报告、与其他投标人比较情况等就投标人的书面说明进行审查评价。投标人如有下列情况的，评标委员会应当将其投标文件作为无效处理：

（1）拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明；

（2）书面说明不能证明其报价合理性的；



未在规定时间内递交有效书面说明书的。

6、需落实的政府采购政策性规定：

6.1 对于中小微企业（含监狱企业、残疾人福利性单位）的相关规定

对于非专门面向中小企业的项目，在满足价格扣除条件且在响应文件中按要求提交了《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的响应供应商，对响应报价给予价格扣除，用扣除后的价格参与评审。响应报价扣除比例如下：

（1）非联合体

小型和微型企业相应产品投标报价的：

①货物类项目：10%

②服务类项目：10%

③工程类项目：5%

（2）联合体

大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动的，联合体报价协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体报价协议合同总金额 30%以上的，投标报价扣除：

①货物类项目：4%

②服务类项目：4%

③工程类项目：2%

联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受规定的扶持政策。组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

（3）监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

6.2 对于节能产品、环境标志产品的相关规定

（1）非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。供应商应能够提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，方可对获得证书的产品优先推荐。在满足基本技术条件的前提下，对最后报价给予价格扣除，用扣除后的价格参与评审。报价扣除比例为清单中产品报价的：**3%**。

（2）供应商应同时提供品目清单网络截图，并以明确标注所报产品信息和位置的方式，用以方便评审。

（3）认证机构和获证产品信息发布媒体：详见中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的与认证结果信息发布平台的链接。

7、投标无效情况详见投标人须知。

8、推荐中标候选人原则

详见第一章投标人须知第 29 条，报价相同的处理办法如下：

（1）采用最低评标价法的：

扣除后的投标报价相同时，按投标报价由低至高排序；
按前款不能区分的，优先采购节能产品、环境标志产品；
按前款不能区分的，按技术指标优劣排序；
其他情况，由评标委员会集体研究处理。

（2）采用综合评分法的：

得分相同的，按扣除后的投标报价由低到高顺序排列；
按前款不能区分的，按投标报价由低至高顺序排序；
按前款不能区分的，优先采购节能产品、环保产品；
按前款不能区分的，按技术指标优劣排序；
其他情况，由评标委员会集体研究处理。

三、确定中标人



评标委员会根据全体评标委员会成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告，并向招标人提交书面评标报告。

招标人按照评标报告确定的中标候选人名单按顺序确定中标人，或由招标人委托评标委员会按照第一章投标人须知第 31 条规定的方式确定中标人。



附件 1

资格审查表

序号	审查内容	审查标准
1	具有独立承担民事责任的能力；	①营业执照或事业单位法人证书或执业许可证等证明文件或自然人的身份证明 ②组织机构代码证（复印件，三证合一的不需提供） ③税务登记证（复印件，三证合一的不需提供） ④法定代表人（或非法人组织负责人）身份证明书 ⑤法定代表人（或非法人组织负责人）授权委托书（授权委托人参加投标的须提供）
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；	投标文件中提供《资格条件承诺函》。
3	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；	投标文件中提供《资格条件承诺函》。
4	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；	投标文件中提供《资格条件承诺函》。
5	参加招标采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；	投标文件中提供《资格条件承诺函》。重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3号文，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定）。
6	法律、行政法规规定的其他条件。	投标人未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入“记录失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信行为”中任意一项或多项记录名单；同时，投标人未处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。 注：以招标代理机构于投标截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询结果为准，由招标代理机构打印查询结果提供资格审查，如相关记录信息已失效，投标人必须提供由该记录信息的执行或列入单位出具的相关证明材料。
7	关于联合体投标的规定	不接受联合体投标时审查投标人是否组成联合体投标。
8	其它资格证明文件	按《招标文件》招标公告中投标人资格中其他资格证明文件的要求提供证明文件。
	结论	

注：1、此表内容应当与《招标文件》招标公告中投标人资格的内容一致，如有不一致，应当以《招标文件》招标公告中投标人资格的内容为准。

2、接受联合体投标时，组成联合体的各方均需提供上述资格证明文件。



附件 2

符合性审查表

序号	审查内容	审查标准
1	投标文件的签署、盖章	按照《招标文件》中的《投标文件格式范本》编制投标文件，并按规定要求签署、盖章。
2	投标保证金	按《招标文件》的规定提交投标保证金。
3	★实质性响应条款	《投标文件》满足《招标文件》中实质性响应条款（即标注★号条款）。
4	投标文件有效期	符合招标文件中关于投标文件有效期的要求。
5	未出现串通投标情形	未出现法律、法规所列的视为串通投标情形。
6	其他投标无效情形	①投标文件含有招标人不能接受的附加条件的； ②属于法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形。
	结论	



附件 3

评分细则

项目	分项名称	评分标准	满分
价格部分 (25 分)	价格评审	1. 投标报价错误的处理原则: 1) 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标一览表(报价表)为准;大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;单价金额小数点或者百分比有明显错位的,以开标一览表的总价为准,并修改单价;总价金额与按单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准。同时出现上述两种以上不一致的,按照前款规定的顺序修正。 2) 以上修正后的报价应当经投标人采用书面形式,并加盖公章,或者由法定代表人或其授权的代表签字确认,并对投标人产生约束力,投标人不确认的,其投标无效。 2. 评标价的确定:按上述条款的原则校核修正后的价格为评标价。 3. 计算价格评分:各有效投标人的评标价中,取最高报价作为基准价,各有效投标人的价格评分统一按照下列公式计算: 价格评分=(评标价÷基准价)×价格分权重。	25
技术部分 (35 分)	运营服务方案	根据投标人提供的服务方案及相关管理制度(包括但不限于工作流程、文明服务、服务供给等)进行评审: 1. 提供的服务方案详细合理,能满足采购要求的,得 10 分; 2. 提供的服务方案详细合理,基本满足采购要求,的得 7 分; 3. 提供的服务方案详细合理,一般满足采购要求的,得 4 分; 4. 不提供的不得分。	10
	项目运营总体规划	根据投标人提供的项目总体规划(包括但不限于发展规划、专业养老支持、全面运营管理等)进行评审: 1. 项目运营总体规划科学合理,可行性高的,得 8 分; 2. 项目运营总体规划科学合理、可行性较高的,得 5 分; 3. 项目运营总体规划合理、可行性一般的,得 3 分; 4. 不提供的不得分。	8
	管理制度	根据投标人提供的服务方案及相关管理制度(包括但不限于组织架构、人员分工、规章制度等)进行评审: 1. 管理制度完善、合理、针对性强的,得 6 分 2. 管理制度完善、合理、针对性较强的,得 4 分 3. 管理制度完善、合理、针对性一般的,得 2 分 4. 不提供的不得分。	6
	应急措施预	根据投标人制定的应急措施预案(包括但不限于发生疑似	6



商务部分 (40 分)	案	食物中毒事件的处理、发生火灾紧急事件等)进行评审: 1. 提供的应急措施预案安全科学、突发事件的处理措施可行的, 得 6 分。 2. 提供的应急措施预案安全科学、突发事件的处理措施基本可行的, 得 4 分。 3. 提供的应急措施预案安全科学、突发事件的处理措施一般可行的, 得 2 分。 4. 不提供的不得分。	
	消防安全措施方案	根据投标人提供的消防安全防护措施进行评审: 1. 消防安全措施方案科学合理可行的, 针对性强的, 得 5 分; 2. 消防安全措施方案科学合理可行的、针对性较强的, 得 3 分; 3. 消防安全措施方案科学合理可行的, 有一定针对性的, 得 1 分; 4. 不提供的不得分。	5
	同类项目业绩	投标人或其控股子公司截止至 2026 年 4 月 30 日正在运营的养老机构项目业绩(床位达 200 张以上的), 每提供 1 个得 5 分, 最高得 15 分。 注: 须提供合同关键页或提供民政局出具的养老机构备案证明材料复印件并加盖公章, 上述证明材料须体现床位数, 如上述证明材料不能体现床位数的, 须提供全国养老服务信息平台截图。若是投标人控股子公司经营的养老机构床位, 还需提供控股子公司营业执照复印件、国家企业信用信息公示系统股权关系截图。不提供不得分。	15
	团队人员	1. 项目负责人: (1) 具有老年人能力评估师的, 得 3 分; (2) 具有养老服务类职称证书的, 得 3 分; 本项最高得 6 分。 2. 投标人配备本项目的服务人员(项目负责人除外): 具有(1) 医师、(2) 营养师、(3) 康复师、(4) 养老护理员、(5) 社会工作师、(6) 消防设施操作员, 每提供 1 个得 1.5 分, 本项最高得 9 分。 注: 须提供以上人员职称证书或职业资格或职业技能证书及在投标单位近半年内任意一个月的社保证明的复印件并加盖公章, 不提供不得分。	15



	企业服务星级评审	投标人或其控股子公司截止至 2026 年 4 月 30 日运营的养老机构项目在省（部）级民政厅（部）星级评比中获得的星级进行评审： 1. 获得五星级及以上养老机构的，得 10 分 2. 获得四星级养老机构的，得 5 分 3. 获得三星级及以下的，不得分； 注：须提供相关证明材料复印件并加盖公章，不提供不得分。	10
合 计			100



第五章 采购合同条款及格式

韶关市武江区养老服务中心 （一期）委托运营管理 项目合同书

项目编号：XXXX-2025-XXX

甲方：

乙方：xx 公司

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。

甲方（甲方）：_____

地址：_____

法定代表人：_____

乙方（中标方）：_____

地址：_____

法定代表人：_____

韶关市武江区养老服务中心（一期）概算总投资 11290.79 万元，总用地面积 9814 平方米（折合 14.72 亩），总建筑面积为 20509.91 平方米。主要建设为 8 栋建筑及连廊、一层地下室，1 号楼建筑面积为 1283.11 平方米，2 号楼建筑面积为 8661.99 平方米，3 号楼建筑面积为 5423.43 平方米，4 号楼建筑面积为 2778.92 平方米，5 号楼建筑面积为 24.84 平方米，6 号楼建筑面积为 30.66 平方米，7 号楼建筑面积为 148.50 平方米，地下室建筑面积为 3323.42 m²，旅居楼建筑面积为 1613.96 m²。还包括附属工程：大院周围围墙、室外活动绿化、停车场等建设内容。

韶关市武江区养老服务中心（一期）提供 521 个服务床位，其中，19%为政府兜底床位（约 100 个床位），29%为普惠性床位（约 150 个床位），46%为社会化运营单位自营床位（约 241 个床位），6%为旅居床位（约 30 个床位）。

为使韶关市武江区养老服务中心（一期）达到保障效能，激发社会力量参与养老服务，进一步实现养老服务资源优化配置，根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》、韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目的招标结果，经双方协商一致，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同：

一、租金、支付方式（具体以中标方案为准）

1. 租金标准

序号	采购标的	数量	运营期限	免租期限	面积 M ²	最低限价金额(元/M ² /月)
1	韶关市武江区养老服务中心（一期）委托运营管理项目	1 项	自合同签订之日起 20 年	半年	20509.91	3.1

免租期半年。

注：综合报价低于金额 3.1 元/M²/月的列为无效报价处理，各有效投标人对报价自行评估风险。



2. 免租与支付起始：首半年免收租金，租金自本项目生效后第 7 个月起计提。

3. 付款方式：

1) 按“先付后使用”原则，每月 10 日前向招标人指定账户支付当月租金，支付方式为银行转账；

4. 兜底床位约定：

1) 兜底型床位收费标准按照国家对特困供养人员保障标准收取费用，并按民政部门要求比例每月给付特困供养人每月零用钱，特困人员入住费用差额部分由运营机构负担。

二、委托事项和期限

(一) 甲方依照有关规定程序，以招标方式选取特许运营管理单位，确认委托乙方对韶关市武江区养老服务中心（一期）（含物业、设备设施等）进行运营管理，并为入住的老年人提供养老服务；乙方经招标程序，自愿接受甲方委托，依照国家有关规定和本合同约定，独立开展运营管理和运营服务，并独立承担相关法律责任。

(二) 韶关市武江区养老服务中心（一期）运营服务期限

本合同签订后，乙方拥有韶关市武江区养老服务中心（一期）20 年的运营管理权。运营服务期限自____年____月____日起至____年____月____日止。

三、服务范围和目标

韶关市武江区养老服务中心（一期）所有权与运营权分离，所有权为武江区人民政府所有（由甲方代为持有权属并作为合同主体），乙方承接韶关市武江区养老服务中心（一期）的运营管理权，通过本合同明确甲、乙双方的权利与义务，为政府供养人员以及社会有需求的老人提供养老、托老、医疗康复、介入护理等优质服务，努力实现韶关市武江区养老服务中心（一期）的长期健康稳定发展，不断满足入住老年人多层次、多样化的服务需求。

韶关市武江区养老服务中心（一期）提供 521 个服务床位，其中 19%为政府兜底床位（约 100 个床位）用于收住需要政府兜底保障的特困老人，此部分床位收住的特困老人，除政府支付给中标人的韶关市特困人员基本生活供养金和照料护理标准费外，政府不再额外支付任何服务费用，29%为普惠性床位（约 150 个床位），面向武江区户籍老人，优惠入住。46%为社会化运营单位自营床位（约 241 个床位）可面向社会有需求的老人提供服务，优先为失能、失智、独居、留守、计划生育特殊家庭老人等提供照护服务。6%为旅居床位面向社会有旅居养老需求的老人，以短期休养、休闲旅居相结合的模式提供服务，兼顾养老照料与休闲体验。根据实际情况，允许合理合规增加床位。

若政府兜底对象增加，需要使用社会化床位时，则超出兜底性床位的部分，区财政局需

按普惠性床位的收费标准补给乙方差额，普惠性收费标准原则上不高于上一年度我区城镇人均可支配收入的 1.3 倍。

韶关市武江区养老服务中心（一期）双方投资建设和购置设施设备及用品，应定期进行清产核资，确认双方资产，并造册登记建档。

服务标准：

1. 护理等级划分：参照《老年人能力评估》（GB/T 42000-2022），明确自理、半失能、失能、失智老人的护理等级判定标准；其中失能老人每 2 小时巡房 1 次、每日记录护理情况不少于 3 次，半失能老人每 4 小时巡房 1 次、每日记录护理情况不少于 2 次，自理老人每日巡房 1 次。

2. 餐饮服务标准：每日膳食需满足老年人蛋白质、膳食纤维等营养配比要求（蛋白质摄入量 $\geq 1.2\text{g/kg}$ 体重，膳食纤维摄入量 $\geq 25\text{g/人}$ ）；每周食谱需提前 3 天公示，支持糖尿病、素食等特殊饮食定制，定制流程需在 72 小时内响应并落实。

3. 活动服务要求：每月组织不少于 4 次文化娱乐活动、1-2 次健康讲座，确保入住老人日均户外活动时间 ≥ 1 小时（特殊天气除外），活动记录及老人参与情况需建档备查。

入住与退出流程：

（1）入住评估：乙方需对申请入住老人进行能力评估，评估结果需经甲方备案；政府兜底床位入住对象严格按甲方出具的审批手续执行，不得擅自替换。

（2）退出机制：老人因健康状况不再适合入住、违反机构管理规定且拒不整改的，乙方需提前 15 日书面告知甲方及家属，共同制定安置方案，不得擅自驱离。

四、甲方的权利和义务

（一）甲方承诺其拥有签订并履行本合同的全部、充分的权利与授权，并依据法律具有签订本合同的行为能力。

（二）在本合同运营期限内，甲方全力支持乙方独立自主、自负盈亏运营韶关市武江区养老服务中心（一期），积极帮助乙方协调各种关系，促进韶关市武江区养老服务中心（一期）的长期健康稳定发展。

（三）在本合同运营期限内，甲方有权依照本合同约定监督乙方对韶关市武江区养老服务中心（一期）的运营管理行为，并在本合同约定的情形下行使临时接管权，但除本合同约定的情形外，甲方不干预乙方对韶关市武江区养老服务中心（一期）的正常运营管理活动。

（四）甲方向乙方移交的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、电等验收报告），移交前对已有资产（含土地）进行登记，制定固定资产清单，由双方确认后移交。

（五）甲方需帮助乙方积极争取各级政府及组织的专项资金和优惠政策。

（六）甲方负责的政府供养人员的费用，按照提供服务当年的政府供养标准由甲方按入

住实际人数向乙方支付。甲方供养人员入住的对象包括武江区有入注意愿的特困供养人员和甲方确定的其他人员，优先安排入住上述特困供养人员中的失能、半失能、失智老人。甲方供养人员入住的对象身份由甲方确定，乙方凭甲方出具的集中供养审批手续办理入住手续。

（七）甲方保证在本合同期限内，甲方享有韶关市武江区养老服务中心（一期）所在区域土地及土地上建筑物的所有权，并保证乙方享有韶关市武江区养老服务中心（一期）的土地和建筑物的充分使用权。

（八）在本合同有效期内，甲方不得因人员的变动单方面调整本合同约定。

（九）在本合同期内，甲方积极帮助乙方处理与韶关市武江区养老服务中心（一期）周边居民之间的关系。

（十）为了能够更好地了解韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理情况，确保韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理能够按照本合同约定履行，甲方依照有关法律法规和本合同约定行使监督权利。甲方可以根据情况每年单独委托有法定资质的第三方评估机构对乙方的日常管理运营和服务质量进行监督和综合评估，根据评估情况加强监督管理。

（十一）甲方可以根据情况每年单独委托有资质的第三方机构对乙方的运营财务状况进行定期审计，制定乙方异常退出时的风险防控应急预案。甲方会定期组织资产核验，委托有资质的第三方机构对国有资产及乙方投入资产进行阶段性评估，清点核对资产造册情况。重点核查乙方在合同期内是否独立运营、独立核算、自负盈亏，是否对机构日常消耗性设施、设备加以维护和修缮，是否有擅自出租、出借、处置国有资产或以国有资产进行抵押、贷款行为。对国有资产造成损失的，依法追究乙方赔偿责任；构成犯罪的，依法追究乙方刑事责任。

（十二）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。甲方有权组织或委托第三方评估机构对乙方维护老年人权益情况进行检查及每年或不定期对入住对象满意度开展调查。定期核查运营方是否严格按照《养老机构管理办法》（民政部令第66号）等有关法规规定进行运营管理，重点对运营期间存在的安全隐患、服务质量等问题有无进行整改；发现问题，要限期整改，拒不整改或整改不力、情节严重的，可启动退出机制。

甲方的监督权须在不影响韶关市武江区养老服务中心（一期）正常运营的前提下行使（特殊时期严重情况除外）。

（十三）甲方设立监督管理机构，负责对韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理实行监督，并督导乙方及时向甲方及监管机构报告重大事项，提交年度情况报告。在特定情形下（如发生乙方无法掌控的紧急情况或者乙方严重违约）甲方有直接介入韶关市武江区养老服务中心（一期）运营管理的权利。

（十四）甲方有权对乙方经营情况进行随机检查，重点检查兜底床位占用情况，兜底床位使用与供养人员是否相符等。



（十五）政策变更告知义务：若国家、省、市出台养老服务相关新政策（如收费标准、安全规范），甲方需在政策生效前 30 日书面告知乙方，双方协商调整合同相关条款。

（十六）专项资金拨付时限：政府供养人员的供养费、护理补贴等经费，甲方需在每月 15 日前足额拨付至乙方账户。

（十七）投诉处理机制：甲方设立 24 小时投诉热线（号码：_____），负责接收入住老人及家属的投诉，乙方需在接到甲方转办的投诉后 48 小时内提交处理方案，7 日内办结并反馈，投诉处理结果纳入年度考核。

五、乙方的权利和义务

（一）乙方为依据法律正式成立并有效存续的法人，并具有完全民事行为能力。

（二）乙方拥有签订并履行本合同的全部、充分的权利与授权，并依据法律具有签订本合同的行为能力。

（三）在本合同运营期限内，乙方应遵守国家法律法规和政策文件有关规定保障入住老人权益，自觉接受和配合甲方对韶关市武江区养老服务中心（一期）老年人权益保障和运营管理的监督，但乙方有权拒绝甲方违反法律法规的要求。

（四）在本合同有效期限内，乙方对本合同范围内的建筑物、设施设备拥有使用权，拥有韶关市武江区养老服务中心（一期）自主运营管理权和收益权，自负盈亏，独立承担运营过程中产生的费用和债权债务。

（五）乙方必须按规定建立财务账目，规范财务管理，并向甲方提供财务报表，季度财务报表在季度终了之日起 15 日内报送，年度财务报表在年度终了之日起 2 个月内报送。每年提交工作报告，内容主要包括韶关市武江区养老服务中心（一期）的服务范围、服务对象、服务质量、运营管理、运营收支等相关情况。运营期内，乙方应针对兜底对象的人员护理照料费用使用明细账进行登记，便于甲方对本项目兜底对象救助供养金和护理照料费明细进行监管及财务审计进行核查。

（六）在本合同运营期内，凡以韶关市武江区养老服务中心（一期）名义向各级政府和组织申请的专项资金，应专款专用，并设立台账，便于甲方财务审计核查。专项资金的投入作为政府国有资产，乙方要按当年区财政与银行协定的利率计算利息并上缴给区财政。缴交利息时间为每年的 12 月 31 日前，否则按合同违约处理。

（七）韶关市武江区养老服务中心（一期）面向社会入住老人的收费标准，由乙方依照韶关市武江区养老服务中心（一期）机构设施设备条件、管理水平、服务质量、护理等级、市场物价等因素确定提出方案，按规定程序报甲方审核同意，按规定程序报发改物价部门备案。

（八）乙方应根据服务需求，建立健全的机构内部信息管理系统，实现机构内部信息化管理，并能不断完善各项管理规章制度、人力资源管理、具体的日常岗位工作安排的应急管理。

理方案，甲方有权要求其修订相关制度并监督其执行。

（九）乙方对入住的特困供养人员和面向社会入住人员，应按法律法规、政策规定及供养费用水平、收费标准等，提供适当水平档次的饮食、生活起居、照料护理、医养健康等服务，不得克扣钱物、降低服务水平和档次。对入住的特困供养人员，乙方每月应按照不低于约 10% 供养费计算发放零用钱。

（十）乙方负责按照国家相关标准和规范对韶关市武江区养老服务中心（一期）机构进行运营管理，并对固定资产进行日常管理维护（消防、燃气、电梯等设施应聘请有资质的第三方进行年检，定期维护），不得从事与养老服务无关的运营活动，不得出租、出借、处置韶关市武江区养老服务中心（一期）的资产，不得以韶关市武江区养老服务中心（一期）的资产进行抵押、贷款等活动。

（十一）乙方应按上级对区级公办养老机构的统一政策规定和部署安排，达到相应的养老机构等级和标准。

（十二）乙方应保证韶关市武江区养老服务中心（一期）正式运营时的设施设备、床位设置、护理及服务人员配置等符合相关法律法规和规范的要求。上述设施设备的维护、更新、添置等费用由乙方负责。

（十三）乙方应保证充足的开业资金和维持韶关市武江区养老服务中心（一期）正常运营的资金。

（十四）乙方在经营过程中，设备及固定资产需要更换或维修，须向甲方报备，并经甲方同意，确认资产，并造册登记。合同期满后，资产移交给甲方。

（十五）乙方建设期间因安全、劳资纠纷等产生的问题，乙方负全责并妥善处理，甲方保留追究相关经济和法律权利。

（十六）运营期间如存在安全隐患、服务质量等问题，要限时进行整改，乙方应无条件配合甲方进行整改并承担相应责任。

（十七）中标人在运营期前五年达到广东省养老机构星级评定标准中四星级标准，则自评定后的下一年起政府返还当年租金 20%。中标人在运营期前五年达到广东省养老机构星级评定标准五星级标准，则自评定后的下一年起政府返还当年租金 30%，返还租金累计不超过三年。中标人在运营期前五年未能达到广东省养老机构星级评定标准中四星级及以上养老机构标准，则租金没有任何返还。

（十八）人员配置标准：护理人员与床位配比需满足：失能床位 1:3、半失能床位 1:6、自理床位 1:10；所有护理人员需持有效职业资格证书上岗，每年参加专业培训时长≥40 小时，培训记录报甲方备案。

（十九）资产维护责任划分：

1. 日常小额维修（单次费用≤5000 元）：乙方 72 小时内响应并完成；
2. 中大额维修（5000 元<单次费用≤5 万元）：乙方 3 日内提交维修方案，经甲方同意



后 15 日内完成；

3. 建筑物本体结构性维修：乙方发现后 24 小时内上报甲方，由甲方牵头组织维修，费用按本合同第六条第（五）项执行。

（二十）乙方需制定自然灾害、公共卫生事件、老人突发疾病等 6 类应急预案，每季度组织 1 次演练，演练记录报甲方备案；发生重大事件（如老人意外伤亡、较大安全事故），乙方需在 2 小时内上报甲方及相关部门。

（二十一）若乙方运营期间需向用户收取养老押金的，须建立养老押金三方监管机制，开立专用存款账户，对押金的收取、存储、支取、退回全流程闭环管控，严格依据《养老机构预收费存管工作指引》等政策执行，确保资金专款专用、安全可追溯。

六、特别约定

（一）乙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 275 号（2020 年 5 月 12 日修订））
5. 《养老机构消防安全管理规定》（民政部 国家消防救援局 民发〔2023〕37 号）
6. 《养老机构管理办法》（中华人民共和国民政部令第 66 号）
7. 《养老机构护理站基本标准（试行）》
8. 《养老机构医务室基本标准（试行）》
9. 《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）
10. 《广东省民政厅关于进一步加强养老机构公建民营社会化改革监督指导的通知》（粤民函〔2020〕265 号）
- ① 《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）
- ② 《养老机构服务安全基本规范》（GB38600-2019）
- ③ 《养老机构服务质量基本规范》（GB/T35796-2017）
- ④ 《农村特困人员供养服务机构运营规范》（DB44/T2200-2019）
11. 其他相关的法律法规和政策文件

（二）运营保障金

1. 乙方应于本项目签订之日起 30 个工作日内，按规定向甲方提交运营保障金为人民币壹佰万元整（¥1,000,000.00 元），缴纳现金不能少于人民币贰拾万元整（¥200,000.00 元），

并划入甲方指定的银行账户，余下金额可以采取银行保函形式，保函失效前三个月乙方应做好保函续开手续或缴纳等额现金。乙方支付完成后，应将转账凭证复印件提交招标人备案，招标人在收到凭证并确认款项到账后，出具收款确认函。

2. 乙方现金实缴运营保障金于合同期满，在乙方完全履行合同义务，结清所有费用（包括经营期间所有债务，产生的水电费用等）并经韶关市武江区养老服务中心（一期）交接验收合格后 30 个工作日内无息一次性退还。如经营期间，乙方自行终止合同或违反合同有关规定被招标人终止合同的，运营保障金将全部归招标人所有，运营保障金金额不足以弥补乙方违约行为导致的损失的，招标人可继续追偿。

3. 如乙方未能在规定的时间内将运营保障金划入招标人指定的账户，视同自动放弃中标资格。在此情况下，招标人有权把合同授予排名在乙方之后的第二中标候选人或采用重新招标的方式重新确定承包经营商，由此带来的一切损失由乙方自行承担。

（三）乙方需在签订合同 30 天内，在武江区注册成立项目管理公司。

（四）政府补贴

1. 甲方每月应向区财政申请拨付政府供养人员的供养费、护理补贴等经费。

2. 如甲方需购买除本合同约定外的其他服务的，双方须另行协商签约。

（五）维修费用

乙方应从社会养老每年营业总额中安排 3% 的资金作为韶关市武江区养老服务中心（一期）的维修费用（主要用于韶关市武江区养老服务中心（一期）的日常设施维护及升级改造），留存到由甲方和乙方共同设立的监管账户中，实行专户管理。维修及升级改造方案和资金使用需由甲方同意后方可实施。若需进行结构性大修时，优先使用维修监管账户的资金，不足部分由双方共同协商解决。

双方就不足部分费用分担协商不一致的，应在争议发生之日起 15 日内，共同选定具备资质的第三方工程造价咨询机构对大修工程合理造价进行审核确认，审核结果对双方具有约束力；双方对第三方选定无法达成一致的，由项目所在地住建部门推荐资质机构进行审核，审核费用由提出异议一方先行垫付，最终由双方按责任比例承担；审核后仍无法协商一致的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼解决，大修工程期间不得影响项目正常养老服务运营。

（六）经营期内乙方对韶关市武江区养老服务中心（一期）自行管理及使用，自负盈亏、自担风险。因此产生的债务、损害赔偿、工伤赔偿、追偿、追诉等争议纠纷、民事责任、行政责任及刑事责任，由乙方自行承担，因各种纠纷影响韶关市武江区养老服务中心（一期）声誉和工作秩序，甲方有权解除合同，收回经营权并没收全额运营保障金。引起韶关市武江区养老服务中心（一期）遭受损失的，甲方有权对乙方提出索赔。



（七）保险与风险转移

乙方需在合同生效后 30 日内，投保以下保险并将保单副本提交甲方备案：

- （1）养老机构责任险（保额≥200 万元/每次事故，年度累计保额≥500 万元）；
- （2）入住老人意外险（保额≥50 万元/人）；
- （3）雇主责任险（覆盖所有员工，保额≥80 万元/人）。

保险期限需与本合同运营期一致，乙方需在保险到期前 30 日完成续保，未按时续保视为违约。

（八）个人信息与隐私保护

乙方需遵守《中华人民共和国个人信息保护法》，建立老人个人信息（含健康数据、身份信息）的收集、存储、使用管理制度。

禁止向第三方泄露老人信息（法律法规要求除外），合同终止时需全额返还或销毁老人信息资料，甲方有权监督核查。

（九）合规性补充要求

乙方需遵守《反食品浪费法》，餐饮浪费率控制在 5%以内，甲方定期核查，超标一次扣除当月租金的 1%。

乙方需建立反欺老虐老长效机制，在公共区域安装监控（隐私区域除外），监控保存时长≥90 天，甲方有权调阅核查。

七、临时接管预案

本合同运营期内，如乙方出现以下情况，甲方有权实施临时接管：

（一）因经营管理不善，发生较大安全生产责任事故且不做善后处理或善后处置不及时不合理的；

（二）严重违约、不尽管理职责或运营管理不善严重影响社会公共利益和安全的；

（三）擅自停业、歇业的；

（四）擅自将韶关市武江区养老服务中心（一期）转包给第三方经营的；

（五）擅自将韶关市武江区养老服务中心（一期）财产转让、抵押给第三方的；

（六）一年内发生 3 次以上（含 3 次）欺老虐老事件的；

（七）法律法规禁止的其他相关行为。

以上情况直到乙方采取整改措施并达到符合合同约定及有关韶关市武江区养老服务中心（一期）运营规范，乙方可以正常运营时，甲方终止接管。接管期不超过半年，半年后若乙方整改效果还不满足运营条件，甲方有权解除合同，临时接管期间所产生的相关费用，由乙方承担。

（八）续约流程

乙方需在合同期满前 12 个月提交续约申请及运营情况报告，甲方 6 个月内组织第三方

评估，评估合格且无违约记录的，乙方享有优先续约权；

续约谈判期限为 3 个月，未达成一致的，乙方按本条款约定执行移交。

八、合同期满约定

合同期满或乙方提前退出等情况需终止合同的，乙方应在合同终止前 6 个月向甲方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。双方为此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。运营期限届满移交政府，移交前产生的一切债务或纠纷由乙方负责。

运营期限届满后，在同等条件下，乙方享有优先继续运营的权利。如乙方不再运营，或第三方以更有利条件取得运营权，双方按以下方式进行移交：

（一）由甲方所在地人民政府成立由财政、审计、发改、住建等主管部门及甲乙双方参与的移交委员会，负责确定移交清单，办理资产移交事宜。

（二）在运营期满乙方不再运营管理时，乙方应确保韶关市武江区养老服务中心（一期）设施设备正常使用。若不能满足正常使用，乙方应及时修复（但建筑物本体缺陷除外），如乙方拒不修复，则相应扣除运营保障金或修复到正常使用所需的费用。办理移交手续后，乙方不再负责任何维修费用。

（三）乙方在运营管理期间对韶关市武江区养老服务中心（一期）所形成的资产无偿向甲方移交，移交后产权归甲方所有。

（四）乙方应确保移交的韶关市武江区养老服务中心（一期）物业不存在任何抵押、质押和索赔权，并在合同期限届满之日将韶关市武江区养老服务中心（一期）的资产及相关的文件、资料、经营权移交给甲方或由甲方指定的经营管理者。

（五）合同期限及相关事宜

乙方在与第三方签订管理养护合同、设备维护合同及其他合同时，应使合同的有效期不超过韶关市武江区养老服务中心（一期）运营期限届满日，否则因此产生的延期服务费用由乙方承担。

如在移交日前，乙方需签订维护合同、设备合同及其他合同的，且合同在韶关市武江区养老服务中心（一期）运营期届满后仍有效的，则乙方应在该合同签订前报经甲方同意。未经甲方同意的，运营期满后合同无效，由乙方承担相应责任。

（六）移走乙方相关的物品

除非双方另有合同，乙方应于移交日期之后 15 日内，自费移走乙方员工个人物品。如果乙方在上述时间内没有移走这些物品，甲方在通知乙方之后，可以移走并将物品转运至适当的地点安全保管，乙方应承担搬移、运输和保管的合理费用和 risk，乙方未通知的，甲方可自行处理相应物品。

（七）本合同移交后的效力

乙方在本合同到期，其权利和义务即应终止，本合同另有规定的除外。移交日之前发生的债权债务或纠纷由乙方承担，与甲方无关。

九、合同的变更、终止

（一）本合同生效后即具有法律约束力，甲乙双方均不得随意变更。合同需要变更时需经甲乙双方协商，达成一致意见，明确合同变更、补充或终止的情形。

（二）任何一方要求变更或终止本合同的，须提前 30 日向另一方提出书面意见。双方协商未达成一致前，双方应履行原有合同规定。协商达成一致后，甲方在达成协议后 30 日内委托具有资质的会计师事务所或其他专业评估机构进行国有资产比对评估，同时，双方进行韶关市武江区养老服务中心（一期）移交的相关事宜，乙方在合同终止之日起 10 日内将韶关市武江区养老服务中心（一期）的资产及相关文件、资料、经营权等移交给甲方。

十、考核机制

甲方负责对乙方的运营服务质量实施定期考核与不定期抽查，考核方式采用现场查验、资料审核、满意度测评相结合。

1. 考核频次：日常考核（由运营方内部监督小组负责，根据落实情况进行评分占季度考核权重 30%）、每季度一次综合评估（占年度考核权重 40%）、每年一次年度考核（占总权重 30%）、半年度专项抽查（重点核查安全管理与服务质量）。

2. 奖惩措施：

季度不合格需 15 日内整改，整改后仍不合格予以通报；连续两次年度不合格或累计三次季度不合格，招标人启动退出机制。不定期抽查发现严重违规（如擅自停业、降低特困人员待遇）的，直接判定不合格并责令立即整改。

年度优秀（90 分及以上）：优先推荐申报省级养老服务示范项目；

季度不合格（69 分及以下）：15 日内提交整改报告，逾期未整改或整改不合格的，扣运营保障金的 3%；累计 2 次季度不合格，通报批评并扣除 5%运营保障金。

年度不合格（69 分及以下）：扣除 10%运营保障金，限期 3 个月整改；连续 2 次年度不合格或累计 3 次季度不合格，启动退出机制。

重大违规奖惩：发生欺老虐老事件 1 次扣 20 分，年内累计 2 次直接判定年度不合格；

3. 星级评定奖励

运营期前五年获评广东省四星级养老机构：自评定下一年起，政府返还当年租金 20%，返还累计不超过 3 年；

运营期前五年获评广东省五星级养老机构：自评定下一年起，政府返还当年租金 30%，返还累计不超过 3 年；

运营期前五年未达四星级标准：无租金返还。

4. 考核组织与监督

政府监督：由武江区民政局牵头，联合财政局、卫健委、发改委、应急管理局、市场监管局等相关部门，组成政府监督小组，负责对项目运营情况进行常态化监督、专项检查及年度考核；

运营方自律监督：运营方建立内部监督机制，成立内部监督小组（由院长牵头，各部门负责人、员工代表、老人代表组成），负责对内部运营管理、服务质量、安全管理、财务收支等情况进行日常监督、自查自纠；

结果公示与申诉：考核结果在 5 个工作日内书面告知乙方，乙方有异议的可在 7 个工作日内提交申诉材料，考核小组 15 日内复核并反馈结果。

5. 考核内容涵盖以下核心维度：

（1）服务质量：入住老人及家属对饮食、生活起居、照料护理、医养健康服务的满意度（通过问卷调查、访谈等方式，满意度需达 85% 以上）；特困供养人员零用钱按月足额发放情况（核查发放记录及老人签收凭证）；是否存在克扣钱物、降低服务档次等违规行为。

（2）运营合规：固定资产（消防、燃气、电梯等）第三方年检及维护记录完整性；是否从事养老服务无关活动或违规出租、出借资产；养老机构等级标准（如四星级）达标情况。

（3）安全管理：是否存在安全隐患及整改闭环情况；是否发生欺老虐老事件、安全生产责任事故；应急预案的制定与演练效果。

（4）社会责任：公益性服务开展情况。

6. 考核指标与评分标准：

考核维度	细分指标	评分标准（量化）	权重
服务质量（40 分）	老人满意度	满意度 ≥ 90 分得 10 分，85%-89 分得 8 分，80%-84 分得 5 分， < 80 分不得分（抽样比例 $\geq 30\%$ ）	10 分
	特困人员零用钱发放	按月足额发放得 8 分，漏发 1 次扣 4 分，扣完为止（核查发放记录与老人签收凭证）	8 分
	护理服务合规性	无违规操作得 12 分，发现 1 次操作不合规扣 3 分（随机抽查护理记录、现场实操考核）	12 分
	饮食与生活服务	食谱公示及时、营养达标得 10 分，未公示扣 5 分，营养不达标扣 3 分	10 分
运营合规（30 分）	资产合规管理	无违规处置资产得 8 分，违规 1 次扣 8 分（核查资产台账与现场核验）	10 分
	固定资产维护	年检记录完整、无安全隐患得 7 分，1 项未年检扣 2 分（核查消防、电梯等年检报告）	10 分
	财务规范	报表按时报送、维修资金足额计提得 8 分，迟报 1 次扣 2 分，未足额计提扣 5 分	10 分
安全管理（20 分）	安全隐患整改	无重大隐患得 8 分，发现 1 项未整改扣 4	8 分

		分（现场查验与整改台账）	
	事故发生率	无安全事故得 6 分，一般事故 1 次扣 3 分，较大事故不得分	6 分
	应急演练与预案	每季度演练 1 次且预案完善得 6 分，少 1 次演练扣 2 分	6 分
社会责任（10 分）	公益服务开展	每年开展 ≥ 2 次公益养老讲座/义诊得 5 分，未开展不得分	10 分

十一、退出机制

（一）合同期满的退出

在合同期满时，社会化运营单位在无违约记录、考核合格的前提下享有优先续约权，若社会化运营单位选择不续约或未取得优先续约权，则按照合同约定办理移交手续并退出本项目。在经营期结束 6 个月前，由社会化运营单位和实施机构共同组成移交委员会，具体负责办理资产清算、老人安置、资料移交等工作，由社会化运营单位向实施机构无偿移交全部资产及运营资料。至此，社会化运营单位完全退出该项目，项目所有权益全部归属政府，项目回归其公共服务设施性质。

（二）合同提前终止的退出

在以下情形下，项目可提前终止：社会资本方违约导致的提前终止、政府方违约导致的提前终止、不可抗力导致的提前终止，不同情形按合同约定分别处理，并依据项目合同计算合理的费用或赔偿金额。

1. 社会化运营单位违约

存在如下社会化运营单位违约事件时，政府方有权立即发出终止意向通知，兑取运营保障金，并要求社会资本方承担全部赔偿责任，情节严重的强制清退并没收场内所有固定投资：

- ① 社会化运营单位擅自转让、出租、变相转包项目经营权；
- ② 社会化运营单位擅自将所经营的项目财产进行处置、抵押、出借，或从事与养老服务无关的运营活动；
- ③ 社会化运营单位因管理不善，发生较大及以上安全生产责任事故、医疗事故、消防安全事故、食品安全事故，或一年内发生 3 次及以上欺老虐老事件，且未妥善处理或拒不赔偿的；
- ④ 社会化运营单位擅自停业、歇业，严重影响到社会公共利益和安全；
- ⑤ 根据中国法律社会化运营单位进行清算或资不抵债；
- ⑥ 社会化运营单位在签订合同时的任何声明被证明在做出时即有严重错误，使社会化运营单位履行合同的能力受到严重的不利影响；
- ⑦ 社会化运营单位未能根据合同规定提交并保持运营保障金足额有效，逾期 7 个工作日未补足的；

⑧ 绩效考核连续 2 次年度不合格或累计 3 次季度不合格，或重大违规经整改仍不到位的；

⑨ 社会化运营单位未按约定在武江区注册成立项目管理公司、未按要求投保相关保险、未足额计提维修资金等，经书面催告后 30 日内仍未整改的；

⑩ 拖欠租金累计达 6 个月、拖欠工人工资累计达 3 个月未整改的；

⑪ 项目运营至第五年年末，未评上四星级及以上养老机构且存在重大运营问题的。

2. 政府方违约

存在如下政府方违约事件时，社会化运营单位有权立即发出终止意向通知，并有权按照实际损失要求政府方赔偿，政府方全额退还运营保障金：

① 非政策变动及不可抗力因素，政府方要求社会化运营单位强制退出的；

② 政府方未履行其在合同项下的任何其它义务构成对合同的实质性违约，导致社会资本方无法正常运营的。

3. 因不可抗力事件导致退出

在合同执行过程中，确系人力不可抗拒因素（如征拆、地震、台风、洪水、战争等）影响合同执行时，双方视具体情况酌情处理，政府方全额退还运营保障金，社会资本方配合做好老人安置及资产移交工作，双方互不承担违约责任。

十二、违约责任与赔偿损失

（一）甲方应保证：

1. 享有对韶关市武江区养老服务中心（一期）不动产包括土地、房屋及移交给乙方的有关设施的所有权和使用权，如因权属产生争议，甲方应予解决，如因此造成乙方无法正常运营的，应赔偿乙方的损失；

2. 不得无理对乙方的自主运营进行干涉，或以国家法律法规及政策以外的情况变化为由要求乙方停止运营；

3. 不得无理扣押或侵占应支付给乙方的财政拨款，从而影响乙方的正常运营。

（二）乙方应保证：

1. 按时足额投入资金，保证韶关市武江区养老服务中心（一期）的正常运营和运作；

2. 按相关的法律法规、规章的规定运营；

3. 保护甲方提供的设施设备，不得存在蓄意破坏、抵押或质押甲方财产的行为；

4. 保证韶关市武江区养老服务中心（一期）在合同约定的期限内达到招标文件内采购需求的标准；

5. 保障安全运营。如存在违约行为，造成甲方损失的应予赔偿；如因此造成甲方损失巨大或无法继续运营，甲方可以单方解除合同，收回韶关市武江区养老服务中心（一期）的运营权，韶关市武江区养老服务中心（一期）届时所添设的设施设备财产，归甲方所有；乙

方还需赔偿甲方违约金，违约金为全额运营保障金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方未能弥补所有遭受的损失。本款中的违约金责任，适用所有本合同中甲方解除合同的情形。

6. 乙方未按约定期限缴足管理发展基金，且经甲方书面催告后仍未补足的，甲方有权要求乙方每日承担未补足金额万分之二的违约金，逾期超过 90 日，甲方有权解除本合同，并从运营保障金中扣除相应违约金数额。

（三）出现以下情况甲方有权全额扣除其运营保障金甚至终止乙方的运营资格：

1. 未经甲方同意，乙方擅自出租、质押、转让韶关市武江区养老服务中心（一期）甲方资产的；

2. 因乙方原因造成重大安全生产责任事故，乙方不妥善处理或拒不赔偿的；

3. 违反国家有关法律法规，严重损害了公众利益的；

4. 擅自停业、歇业，严重影响社会公共利益的；

5. 没有遵守国家有关养老规范和本合同规定，没有按本合同规定接收甲方指定的老人入住，入住老人没有得到应有的护理照料和相关服务，以及其他造成严重不良影响的情况。

（四）在本合同有效期内，乙方除本合同约定的情形外，不得擅自终止本合同约定的运营管理义务，由此造成甲方损失的，乙方应承担相应的法律和经济责任。

（五）在乙方履行本合同运营过程中，甲方违反本合同约定，单方面解除本合同，乙方有权要求甲方全额退回运营保障金，并赔偿乙方因此遭受的损失。

（六）因国家建设需要征收韶关市武江区养老服务中心（一期）用地，造成韶关市武江区养老服务中心（一期）无法继续运营，甲方应全额退回运营保障金，相关事宜按合同约定和法律法规规定处理。

（七）乙方违反本合同第六条第（七）项保险约定，未按要求投保或续保的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，扣除 50%运营保障金；造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

（八）乙方违反本合同第六条第（八）项隐私保护约定，泄露老人个人信息的，每次扣除 10%运营保障金；造成严重后果的，甲方有权解除合同并没收剩余运营保障金。

十三、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 3 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

如果因政策变动需要更改运营模式，则乙方需无偿放弃运营。

十四、适用法律及争议解决



（二）争议解决