雷州市养老基础设施升级改造项目

实施方案



广东省国际工程咨询有限公司

二〇二六年十月

雷州市养老基础设施升级改造项目

实施方案

项目负责人　　董洪芹

技术负责人　　刘永锋

法定代表人　　江　婷

广东省国际工程咨询有限公司

二〇二六年十月



编号：S0412022035438G(10-1)

统一社会信用代码

91440000455860 47XG

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　广东省国际工程咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　江婷

经营范围　专业技术服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本　叁仟壹佰万元（人民币）

成立日期　1988年08月18日

住　　所　广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦13楼

登记机关　广州市越秀区市场监督管理局

2026年04月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广东省国际工程咨询有限公司
SCJDGL

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：广东省国际工程咨询有限公司　　住所：广州市越秀区环市中路316号金鹰大厦13楼

统一社会信用代码：9144000045586047XG　　法定代表人：江婷

技术负责人：刘永锋　　资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，农业、林业，水利水电，电力（含火电、水电、核电、新能源），公路，铁路、城市轨道交通，电子、信息工程(含通信、广电、信息化)，市政公用工程，生态建设和环境工程，其他（节能），其他（旅游工程）

证书编号：甲232025012043

有 效 期：2025年12月31日至2028年12月30日

证书查询

发证单位：中国工程咨询协会

广东省国际工程咨询有限公司

编 制 人 员

项目负责人	董洪芹	工程师
		咨询工程师（投资）
主要参加人员	陈俊宏	注册会计师
		咨询工程师（投资）
	郑曦然	特许金融分析师
	金泊青	工程师
	张佳澄	工程师
校核	禹建奇	高级经济师
		咨询工程师（投资）
审核	陈伟东	高级工程师
		咨询工程师（投资）
审定	刘永锋	高级工程师
		咨询工程师（投资）

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目提出背景和理由 1
1.2 项目基本情况 6
1.3 项目产出说明 13
1.4 编制依据 14
第二章 项目实施的可行性分析 17
2.1 本项目采用经营权转让模式的必要性分析 17
2.2 本项目采用经营权转让模式的可行性分析 20
第三章 项目运作方式 26
3.1 项目运作方式选择 26
3.2 相关利益方需求分析 29
第四章 交易结构 31
4.1 项目投融资结构 31
4.2 资产形成、权属及移交 32
4.3 项目回报机制 34
4.4 履约保障机制 35
4.5 受让方退出机制 38
4.6 调整衔接边界 38
4.7 相关配套安排 40
第五章 合同体系 41
5.1 经营权转让协议基本要点 41
5.2 双方的一般权利和义务 41
5.3 项目经营期限 45

5.4 履约担保 45
5.5 违约责任 46
5.6 保险 47
5.7 政府方的监督和介入 48
5.8 违约、提前终止、退出及终止后处理机制 48
5.9 项目的移交 49
5.10 争议的解决 50
5.11 合同附件 50
第六章 监管架构 51
6.1 监管体系 51
6.2 监管方式 51
第七章 经营权转让受让方选择 55
7.1 选择方式 55
7.2 招标程序 55
7.3 本项目投标人条件及评标体系（暂定） 56
第八章 政府保障措施 59
8.1 实施机构 59
8.2 资源交付 59
8.3 经营权授予 59
第九章 合同期限届满后资产处置方式 60
第十章 结论 61
附件 1 前期工作清单 63
附件 2 建设期履约评价标准 64
附件 3 运营期履约评价标准 65
附件 4: 公办养老机构具体规模一览表 68

第一章 项目概况

1.1 项目提出背景和理由

1.湛江市及雷州市人口结构现状及趋势

根据湛江市统计局发布的《湛江市统计年鉴2020》数据显示，截至2019年底，湛江市60岁及以上户籍人口达1301692人，占全市户籍人口的15.24%。数据显示雷州市户籍人口1852871人，其中60周岁及以上户籍老年人口253751人，约占总人口的13.70%。

同时《湛江市统计年鉴2025》数据显示，截至2024年底，湛江市60岁及以上户籍人口达1539726人，占全市户籍人口的17.67%。数据显示雷州市户籍人口1903193人，其中60周岁及以上户籍老年人口313767人，约占总人口的16.49%。

通过上述统计年鉴可知，2019—2024年，湛江市老年人口占比提升2.43个百分点；雷州市老年人口占比提升2.79个百分点，雷州老龄化增速高于湛江市平均增速，老龄化进程加快。雷州市老年人口绝对数量增加明显，5年间新增老年人口60016人，老龄化追赶效应显著。

雷州市是湛江人口规模最大的县域单元之一，庞大的人口基数叠加老年人口快速增长，老年群体总量持续走高，老年人口增长速度远快于总人口增长速度，人口结构向老龄化倾斜。

2.雷州市公办养老机构运营现状

根据雷州市民政局统计数据，雷州市目前在运营养老服务机构共计2家，整体情况如下：全市现有养老总床位500张，其中护理床位400张；现有入住老人275人按老人类型分为全自理老人55人、半失能老人87人、全失能老人133人。适配失能、半失能老年人照护需求。从入住结构看，入住老人以失能、半失能群体为主，特困供养老

人是机构主要服务对象，社会化自费养老服务规模较小。

目前，雷州市公办养老服务体系存在城乡布局失衡、硬件设施失效、服务能力薄弱等突出问题，整体难以适配县域养老服务发展需求。养老资源高度集中于城区及附城镇，广大乡镇缺乏常态化运营的公办养老机构，基层养老服务节点不足，农村老年人就近养老、兜底保障服务可及性偏低，城乡养老资源配置差距悬殊。

3.国家养老服务发展相关政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》中提出完善城乡养老服务网络：统筹规划养老服务设施布局，优化基本养老服务供给，推动养老服务扩容提质增效。深化养老服务改革发展，有序推进养老机构分类改革。发展社区嵌入式养老服务，培育专业化、品牌化、连锁化社区养老服务机构。发展家庭养老床位，推进居家适老化改造。发展互助性养老服务。健全失能失智老年人照护体系，增加养老机构护理型床位供给，积极推进医养结合。推行长期护理保险，健全统一的老年人能力评估制度。推进养老服务人员队伍职业化建设，提升养老服务综合监管质效。加强高龄独居老人和空巢老人关爱帮扶。

2025 年第 3 号国务院公报《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》指出：深化养老服务改革发展主要目标是：到 2029 年，养老服务网络基本建成，服务能力和水平显著增强，扩容提质增效取得明显进展，基本养老服务供给不断优化；到 2035 年，养老服务网络更加健全，服务供给与需求更加协调适配，全体老年人享有基本养老服务，适合我国国情的养老服务体系成熟定型。（二）加强乡镇（街道）区域养老服务能力建设。依托乡镇（街道）敬老院、优质民办养老机构等，改扩建为区域养老服务中心，发挥专业照护、服务转

介、资源链接等作用，促进上下联动，推动供需衔接。支持有条件的地方推动乡镇（街道）敬老院由县级民政部门直管，探索推广委托运营，提升服务管理质效。（七）促进医养结合。强化医疗卫生服务与养老服务在政策体系、服务制度、业务流程等方面的有机结合，加强疾病防控。加强养老服务机构和医疗卫生服务机构协同，强化整合照护，健全稳定顺畅的双向转接绿色通道，简化转诊就医程序。根据养老机构内设医疗机构需要，依法依规赋予相应处方权。鼓励具备相应医疗条件的养老机构依法依规开展安宁疗护服务。加强失能高危人群早期识别和失能预防，开展健康指导和综合干预。（十一）发挥养老服务产业发展市场配置资源作用。充分激发市场活力，支持各类市场主体按市场化原则积极参与养老服务，完善社会化运营机制和扶持政策落实评价机制，推动养老服务产业规模化、集群化、品牌化发展。推动国有资本参与发展养老服务，完善分类考核评价。鼓励国有企业、事业单位盘活闲置资产开展养老服务，实行委托运营的，按稳定经营预期原则确定租期；运营方有较大投入的，租期可适当延长。鼓励外商投资国内养老服务产业并享受国民待遇。大力发展银发经济，加强老年用品研发和推广，丰富养老服务场景，释放养老消费潜力。开发旅居养老市场，因地制宜发展康养旅居等新业态，推动旅居养老目的地建设。

《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91 号）提出加快公办养老机构改革。各地要因地制宜设置改革过渡期，加快推进具备向社会提供养老服务条件的公办养老机构转制成为企业或开展公建民营。鼓励社会力量通过独资、合资、合作、联营、参股、租赁等方式，参与公办养老机构改革。完善公建民营养老机构管理办法，政府投资建设和购置的养老设

施、新建居民区按规定配建并移交给民政部门的养老设施、国有单位培训疗养机构等改建的养老设施，均可实施公建民营。改革公办养老机构运营方式，鼓励实行服务外包。

建立医养结合绿色通道。建立医疗卫生机构设置审批绿色通道，支持养老机构开办老年病院、康复院、医务室等医疗卫生机构，将符合条件的养老机构内设医疗卫生机构按规定纳入城乡基本医疗保险定点范围。鼓励符合条件的执业医师到养老机构、社区老年照料机构内设的医疗卫生机构多点执业。开通预约就诊绿色通道，推进养老服务机构、社区老年照料机构与医疗机构对接，为老年人提供便捷医疗服务。提升医保经办服务能力，切实解决老年人异地就医直接结算问题。探索建立长期护理保险制度，形成多元化的保险筹资模式，推动解决失能人员基本生活照料和相关医疗护理等所需费用问题。

《国家发展改革委等部门印发〈养老托育服务业纾困扶持若干政策措施〉的通知》（发改财金〔2022〕1356号）提出鼓励各地优先通过公建民营方式，引导运营能力强的机构参与养老托育设施建设和运营，减轻养老托育服务机构建设投入成本，提升服务质量。

《国务院关于进一步健全特困人员救助供养制度的意见》（国发〔2016〕14号）提出鼓励社会参与。鼓励群众团体、公益慈善等社会组织、社会工作服务机构和企事业单位、志愿者等社会力量参与特困人员救助供养工作。鼓励运用政府和社会资本合作（PPP）模式，采取公建民营、民办公助等方式，支持供养服务机构建设。加大政府购买服务和项目支持力度，落实各项财政补贴、税收优惠和收费减免等政策，引导、激励公益慈善组织、社会工作服务机构，以及社会力量举办的养老、医疗等服务机构，为特困人员提供专业化个性化服务。

《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展

若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）提出深化公办养老机构改革坚持公办养老机构公益属性充分发挥公办养老机构和公建民营养老机构的兜底保障作用重点为特困人员经济困难的失能失智

老年人计划生育特殊家庭老年人提供托养服务其余床位允许向社会开放研究制定收费指导政策其中公办养老机构的收益应用于支持兜底保障对象的养老服务探索具备条件的公办养老机构改制为国有养老服务企业。

《广东省“民生十大工程”五年行动计划（2023—2027年）》（粤府办〔2023〕20号）提出实施机构养老服务提质增效行动。推进养老机构照护服务能力提升，支持县级特困人员供养服务机构建设和改造提升，扩大公办养老机构护理型床位规模，强化公办养老机构兜底保障职能，更好为失能失智老年人提供服务。到2027年，县级特困人员供养服务机构建有率达100%,公办养老机构护理型床位占比达到60%以上。推动公办养老机构星级覆盖率提升，发挥星级公办养老机构的示范带动作用，以点带面促进全省养老机构服务质量整体提升。到2027年，按照养老机构等级划分与评定等标准，评定为一级（即一星级，下同）至二级服务等级的乡镇级公办养老机构、评定为二级至三级服务等级的县级公办养老机构建有率维持在80%以上。

实施医养康养深度结合行动。实施老年健康与医养结合，推动中医药进家庭、进社区、进机构，加强老年病预防和早期干预。做实老年人家庭医生签约服务，稳步提高在失能、慢性病、高龄、残疾等行动不便或确有困难的老年人中的覆盖率。鼓励保险公司为老年人提供医养、康养等服务功能的综合性养老金融服务和产品。到2027年，全省65岁及以上老年人医养结合服务率超50%，城乡社区规范健康管理服务率超67%。建设示范性医养结合服务中心，为辖区内的失能、

半失能老人提供以预防保健、健康管理、疾病诊治、护理、康复、安宁疗护为主，兼顾日常生活照料的医养结合服务。到2027年，全省打造不少于40所普惠型、示范性社区（乡镇）医养结合服务中心。

根据湛江市雷州市的养老现状并结合上述政策文件，拟实施雷州市养老基础设施升级改造项目，项目实行所有权与经营权分离，通过公开招标，引进具有实力的专业养老服务企业和社会组织承接公办养老机构的经营管理权。由运营方投资对公办养老机构进行适老化改造和装修，添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等设施和设备，努力实现公办养老机构长远发展和服务质量提升，不断满足老年人多层次、多样化的服务需求。

1.2 项目基本情况

1.2.1 项目名称

雷州市养老基础设施升级改造项目（以下简称“本项目”）。

1.2.2 项目地点

项目建设地点位于项目范围内各公办养老机构、医疗机构原址。

1.2.3 建设内容和规模

项目拟对雷州市范围内的雷城镇敬老院、白沙镇敬老院、沈塘镇敬老院、客路镇敬老院、杨家镇敬老院、唐家镇敬老院、企水镇敬老院、纪家镇敬老院、南兴镇敬老院、松竹镇敬老院、雷高镇敬老院、东里镇敬老院、调风镇敬老院、英利镇敬老院、龙门镇敬老院、龙门镇香港慈航敬老院、北和镇敬老院、乌石镇敬老院、覃斗镇敬老院、附城镇敬老院、纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）、英利中心卫生院门诊综合楼、沈塘卫生院门诊楼和住院病房（第三层）、附城卫生院住院楼（第八、九层）、乌石卫生院原门诊楼，共25处公办养老机构、闲置医疗机构进行提质升级改造，项目建成后可利用建筑面积

共计 28024.64 ㎡，共可提供床位数 1084 张，其中 120 张床位作为保底兜底型床位面向特殊困难群体，其余 964 张床位社会化运营。建设内容包括装修工程、装饰工程、屋面工程、门窗工程、安装工程、无障碍工程、电梯工程、钢结构工程、室外工程以及添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等设施和设备等。

建设内容及规模一览表

表 1.2-1

序号	工程名称	单位	数量	备注
1	**装修改造工程**			
1.1	加固改造工程	㎡	21394.64	
1.2	装修工程	㎡	24408.42	含外立面装修
1.3	安装工程	㎡	24408.42	
1.3.1	给排水工程	㎡	24408.42	
1.3.2	消防水工程	㎡	24408.42	
1.3.3	火灾自动报警工程	㎡	24408.42	
1.3.4	电气工程	㎡	24408.42	
1.3.5	通风及空调工程	㎡	24408.42	
1.3.6	智能化系统工程	㎡	24408.42	
1.4	适老化改造	㎡	24408.42	
2	**电梯工程**	**部**	**2.00**	
3	**抗震支架工程**	**㎡**	**21394.64**	
4	**园林景观工程**	**㎡**	**3000.00**	
4.1	室外园建拆除工程	㎡	1200.00	
4.2	室外园建工程	㎡	3000.00	
4.3	园林绿化工程	㎡	3000.00	
4.4	园林电气工程	㎡	3000.00	
4.5	园林给水排水工程	㎡	3000.00	
5	**室外配套工程**	**㎡**	**2500.00**	
5.1	室外电气管网工程	㎡	2500.00	
5.2	室外给排水管网工程	㎡	2500.00	
5.3	外电接入工程	m	800.00	
5.4	外水接入工程	m	800.00	
5.5	燃气工程	m	600.00	
5.6	挡土墙工程	m	800.00	暂估
5.7	围墙及大门工程	m	800.00	暂估
6	**其他配套工程**	**㎡**	**24408.42**	
6.1	标识系统工程	㎡	24408.42	
7	**设备采购**	**项**	**1.00**	

公办养老机构具体规模一览表

表 1.2-2

序号	机构名称	地址	改造后床位总数（个）	建筑面积（㎡）
1	雷城镇敬老院	雷州市卖鱼街 195 号	22	613.79
2	白沙镇敬老院	雷州市水店西区 001 号	69	1799.97
3	沈塘镇敬老院	雷州市沈塘敬老院	27	745.12
4	客路镇敬老院	雷州市客路镇敬老院	16	445.62
5	杨家镇敬老院	雷州市杨家镇敬老院	26	690.95
6	唐家镇敬老院	雷州市唐家镇敬老院	22	600.78
7	企水镇敬老院	雷州市企水镇农业跃进北路	20	527.98
8	纪家镇敬老院	雷州市纪家镇人民政府旁边	27	736.24
9	南兴镇敬老院	雷州市人民大道与农机路交叉口北 20 米	18	495.23
10	松竹镇敬老院	雷州市松竹镇敬老院	60	1581.52
11	雷高镇敬老院	雷州市雷高镇 X691 与雷中大道交叉路口东北侧	24	635.7
12	东里镇敬老院	雷州市东里镇退役军人服务站旁边	30	849.22
13	调风镇敬老院	雷州市调风镇市场三横路	37	991.94
14	英利镇敬老院	雷州市英利敬老院	23	619.57
15	龙门镇敬老院	雷州市龙门镇敬老院	38	1167.17
16	龙门镇香港慈航敬老院	雷州市龙门镇香港慈航敬老院	55	1440.62
17	北和镇敬老院	雷州市北和镇林业工作站旁边	34	903.84
18	乌石镇敬老院	雷州市乌石镇茶亭	28	774.21
19	覃斗镇敬老院	雷州市覃斗镇政府南侧	16	439.3
20	附城镇敬老院	雷州市附城镇卫生院旧址旁边	200	3616.22

序号	机构名称	地址	改造后床位总数（个）	建筑面积（㎡）
21	纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）	雷州市纪家镇银桥路 1 号	30	902.90
22	英利中心卫生院门诊综合楼	雷州市英利镇新建东路 001 号	54	1582.3
23	沈塘卫生院门诊和住院病房（第三层）	雷州市沈塘镇沈霞路 036 号	40	1192
24	附城卫生院住院楼（第八、九层）	雷州市东四路与工业一路交叉处西南侧	78	2110.88
25	乌石卫生院原门诊楼	雷州市乌石镇乌石大道茶亭路段	90	2561.57
合计			**1084**	**28024.64**
其中		**保底兜底型床位**	**120**	
		社会化运营床位	**964**	

1.2.4 实施机构

经雷州市人民政府授权，雷州市民政局（以下简称“民政局”或“市民政局”）作为本项目的实施机构，负责项目前期准备、项目经营权转让招标采购、协议签订、建设和运营监管、移交管理等工作。

实施机构：雷州市民政局

地址：广东省湛江市雷州市西湖大道 172 号

法人代表：黄居再

雷州市民政局主要职责

（一）基本职能：广东省湛江市雷州市民政局是政府主管社会行政事务的职能部门。其主要职责：1.贯彻执行国家、省和湛江市有关民政工作的方针政策和法律法规，起草有关地方规范性文件，拟订全市民政事业发展规划，并组织实施和监督检查。2.承担全市社会组织（含社会团体、基金会、市异地商会、民办非企业单位、社会服务机构）进行依法登记管理和监督的责任职责。3.负责城乡居民最低生活保障、特困人员救助供养、临时救助、流浪乞讨及生活无着人员救助工作，健全城乡社会救助体系。4.实施行政区划、行政区域界线和地名管理

的有关政策；承担全市镇（街）村（社区）以上行政区域的设立、撤销、调整、更名、界线变更以及政府驻地迁移的审核报批；组织设置地名标志和管理地名档案；负责本市内各级行政区域界线的勘定和管理工作；承办边界争议的调处事务；承担地名命名、更名、销名的审核工作；组织编制地名规划；规范地名标志和管理工作。5.贯彻落实婚姻管理政策，推进婚俗改革，指导婚姻服务机构管理工作。6.贯彻落实殡葬管理政策、服务规范，推进殡葬改革，指导殡葬服务机构管理工作。7.贯彻落实残疾人权益保护政策，统筹推进残疾人福利制度建设。8.承担市老龄工作委员会的具体工作。贯彻落实积极应对人口老龄化的政策措施。指导协调老年人权益保障工作。拟订全市老年人社会参与政策并组织实施。9.统筹推进、督促指导、监督养老机构管理工作，拟订全市养老服务体系建设计划、规范性文件并组织实施，承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。10.贯彻落实儿童福利、孤弃儿童保障、儿童收养、儿童救助保护政策和标准，健全农村留守儿童关爱服务体系和困境儿童保障机制。11.负责社会福利机构的监督管理，组织落实促进慈善事业发展政策，指导社会捐助工作，负责管理福利彩票销售工作，负责管理、使用、发放福利资金和民政事业费。12.贯彻落实加强兜底民生服务政策，统筹推进兜底民生服务社会工作双百工程，督促指导、监督管理社会工作服务站（点）和社会工作队伍建设。13.贯彻落实党的人才发展政策,履行人才工作相关职责。14.完成市委、市政府和上级民政部门交办的其他任务。15.职能转变。推动老龄工作向主动应对和统筹协调转变，健全工作体制机制，强化综合协调、督促指导、组织推进老龄事业发展职能，贯彻落实老年人社会救助、社会福利、社会优待、宜居环境、社会参与等政策。推进兜底民生服务社会工作双百工程建设，强化基本民生保障，健全分层分类、城乡统

筹的社会救助体系，聚焦困难群众、孤老孤残孤儿等特殊群体，促进资源向薄弱地区、领域和环节倾斜，兜牢民生底线。

（二）职责分工：1.与市卫生健康局的有关职责分工。市民政局负责统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作，组织拟订并协调落实积极应对人口老龄化，促进养老事业发展等政策措施，承担老年人福利和特殊困难老年人救助工作。市卫生健康局负责拟订医养结合政策措施，承担老年疾病防治、老年人医疗照护、老年人心理健康与关怀服务等老年健康工作。2.与市自然资源局的有关职责分工。市民政局会同市自然资源局组织编制公布行政区划信息的雷州市行政区划图。3.与市财政局、市人力资源和社会保障局、市妇女联合会、市残疾人联合会的有关职责分工。市民政局会同市财政局、市人社局、市妇联、市残联建立市级建立市级“双百工程”联席会议工作机制，统筹推进兜底民生服务社会工作双百工程建设。

1.2.5 运作模式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，本项目采用公办养老机构经营权转让模式，资产所有权归属雷州市政府不变，实施机构通过公开招标确定经营权转让受让方（以下简称“受让方”），并与其签署经营权转让协议（以下简称“协议”）后授予其经营权，由受让方向雷州市财政局支付经营权转让费。受让方依据经营权转让协议获得约定范围内的资产经营权，并负责投资改造、项目运营以及经营期满移交等工作。

1.2.6 经营范围

经营权转让范围为本项目范围内涉及的25处公办养老机构、闲置医疗机构，具体包含雷城镇敬老院、白沙镇敬老院、沈塘镇敬老院、

客路镇敬老院、杨家镇敬老院、唐家镇敬老院、企水镇敬老院、纪家镇敬老院、南兴镇敬老院、松竹镇敬老院、雷高镇敬老院、东里镇敬老院、调风镇敬老院、英利镇敬老院、龙门镇敬老院、龙门镇香港慈航敬老院、北和镇敬老院、乌石镇敬老院、覃斗镇敬老院、附城镇敬老院、纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）、英利中心卫生院门诊综合楼、沈塘卫生院门诊楼和住院病房（第三层）、附城卫生院住院楼（第八、九层）、乌石卫生院原门诊楼。

对上述 25 处公办养老机构、闲置医疗机构进行提质升级改造后可利用建筑面积共计 28024.64 ㎡，共可提供床位数 1084 张，其中 120 张床位作为保底兜底型床位面向特殊困难群体，其余 964 张床位社会化运营。

经营期限内，市民政局将上述养老机构资产经营权转让给受让方，受让方拥有项目资产使用权和经营权，并自行承担相关费用、责任和风险。受让方根据运营需要及《养老机构管理办法》《养老机构服务质量基本规范》《老年人照料设施建筑设计标准》《养老机构消防安全管理规定》《养老机构等级划分与评定》（GB/T37276-2018）、《〈养老机构等级划分与评定〉国家标准实施指南（2023 版）》及届时现行有效的法律法规、国家标准及行业标准等各项规范，自行承担项目升级改造投资，并对项目范围内全部建筑物、构筑物、临时设备、设施进行日常维护管理，确保项目各项设备、设施始终处于良好的营运状态，并以安全、连续、稳定的方式提供符合政策规定、相关业务主管部门管理要求、《经营权转让协议》约定的服务，向入住的老年人提供各项养老服务并收取费用。

1.2.7 经营权转让期限

综合考虑本项目所在的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，

并参考同类项目的经营期限设置情况，本项目经营期限共计为 25 年，从经营权转让协议生效之日起算。其中建设期 3 年，从协议生效之日起计算；运营期 22 年，自约定建设期结束次日起至经营期结束之日止。

经营权转让协议生效后，受让方应立即承接各养老机构现有全部入住老人的养老服务，接续落实生活照料、护理照护、膳食供应等服务，保障服务连续稳定，不得因项目改造、运营主体变更降低原有服务标准；做好服务交接、档案移交等工作，平稳完成服务主体过渡，维护现有入住老年人合法权益。

1.2.8 经营权转让费

根据《雷州市民政局拟公开招标转让涉及的雷州市养老基础设施升级改造项目经营权价值资产评估报告》，本项目经营权转让费为人民币：14000 万元（大写：壹亿肆仟万元整），最终以受让方中标价格为准。

1.2.9 项目总投资及资金筹措

1、总投资估算

经估算，本项目总投资 23373 万元，其中建设投资 7940 万元（包含工程费用 6739 万元，工程建设其他费用 822 万元，预备费用 379 万元），经营权转让费 14000 万元，建设期利息 1433 万元。具体投资额以实际为准。

2、资金来源

本项目共需筹措资金 23373 万元，由受让方自行筹措。

1.3 项目产出说明

1.3.1 建设期产出说明

本项目主要工程建设产出为雷州市养老基础设施升级改造项目，

对雷州市 25 处公办养老机构、闲置医疗机构进行提质升级改造，项目建成后可利用建筑面积 28024.64 ㎡，共可提供床位数 1084 张，其中 120 张床位作为保底兜底型床位面向特殊困难群体，其余 964 张床位社会化运营。

工程建设产出详见技术经济指标表以及项目可行性论证，项目工程建设产出最终以经批准的初步设计为准。

以上建设内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

1.3.2 运营期产出说明

受让方将提供本项目全生命周期的运营维护，包括项目建设内容及相关设施的维护等，以上运营内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定和相关运营标准。

受让方除提供上述运营维护服务外，还可获得一定权限范围内的养老机构经营权。

1.4 编制依据

1.《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》；

2.《中共中央 国务院关于加强新时代老龄工作的意见》；

3.《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91 号）；

4.《国家发展改革委等部门印发〈养老托育服务业纾困扶持若干政策措施〉的通知》（发改财金〔2022〕1356 号）

5.《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于创新政府配置资源方式的指导意见〉的通知》；

6.《国务院办公厅关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》(国办发〔2024〕1 号）；

7.中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推进基本养老服务体系建设的意见》；

8.《促进普惠养老服务高质量发展的若干措施》(发改体改〔2025〕211 号）；

9.《关于培育养老服务经营主体促进银发经济发展的若干措施》（民发〔2025〕66 号）；

10.《关于促进医养结合服务高质量发展的指导意见》（国卫老龄发〔2024〕40 号）

11.《关于开展医养结合促进行动的通知》(国卫办老龄发〔2025〕29 号）；

12.《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》（国卫老龄发〔2022〕25 号）；

13.《医养结合示范项目工作方案（2025 年版）》（国卫老龄发〔2025〕8 号）；

14.《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第 738 号）；

15.《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）；

16.《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）；

17.《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于印发〈市政公共资源有偿使用收入管理办法〉的通知》（财税〔2016〕116 号）

18.《财政部关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》(财资〔2022〕124 号）；

19.《关于强化制度执行进一步推动行政事业性国有资产管理提质增效的通知》（财资〔2024〕155 号）；

20.广东省民政厅等22部门联合印发《广东省深化养老服务改革发展的若干措施》的通知（粤民发〔2026〕10号）；

21.广东省人民政府办公厅关于印发《广东省促进银发经济高质量发展增进老年人福祉实施方案》的通知（粤府办〔2025〕4号）；

22.《广东省民政厅关于印发〈广东省养老机构服务安全基本规范〉操作指引〉（试行）的通知》（粤民函〔2023〕19号）；

23.广东省人民政府办公厅关于印发《广东省“民生十大工程”五年行动计划（2023—2027年）》的通知（粤府办〔2023〕20号）；

24.《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23号）；

25.中共广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅印发《关于推进基本养老服务体系建设的实施意见》；

26.《广东省人民政府关于调整我省最低工资标准的通知》（粤府函〔2026〕188号）；

27.《湛江市民政局关于印发2026年全市城乡低保标准及特困人员基本生活供养标准的通知》（湛民〔2026〕50号）；

28.《湛江市民政局关于印发〈湛江市特困供养人员护理工作实施细则〉的通知》（湛民〔2018〕257号）；

29.《雷州市公共资源有偿使用管理办法（试行）》。

30.国家及地方有关政策、法规、专业技术规范;

31.与本项目有关的工程预算定额、材料价格文件;

32.委托方提供项目的有关资料。

第二章 项目实施的可行性分析

2.1 本项目采用经营权转让模式的必要性分析

2.1.1 项目采用经营权转让模式可降低全生命周期成本

在透明、合理的成本核算机制、定价机制和调价机制下，采用经营权转让模式，可促使受让方通过改进管理、优化创新等方式来提高建设质量、降低后期运营成本支出，有利于减少项目风险、提高效率、降低工程造价和运维成本，从而降低项目全生命周期成本。

受让方对项目进行整体策划，可在设计阶段充分考虑功能定位及经营需求，对设计进行优化，达到项目经营效益最大化。

2.1.2 项目采用经营权转让模式有利于提高政府公共资源利用效率

本项目通过经营权转让的模式，可拓宽政府收益来源，提高公共资源的利用效率，增强对投资人的吸引力，合理扩大有效投资，解决项目亟需解决的设施设备老化、资产老旧等问题。

2.1.3 项目采用经营权转让模式有利于提升雷州市养老服务质量

项目实行所有权与经营权分离，所有权为政府所有，通过公开招标，引进具有实力的专业养老服务企业和社会组织承接公办养老机构的经营管理权。由运营方投资对公办养老机构进行适老化改造和装修，添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等设施和设备，实施“医康养”结合，并保证养老机构正式经营时的设施设备、床位设置、服务人员配置等符合相关法律法规规范的要求；采用“互联网+技术”，运用智慧养老管理和服务系统，打造智慧养老院，并为老年人提供居家养老服务，努力实现公办养老机构长远发展和服务质量提升，不断满足老年人多层次、多样化的服务需求。

2.1.4 项目采用经营权转让模式适配雷州市老年群体多元需求，填补

服务供给缺口

雷州市老年人口规模持续增长，老年人多层次、差异化养老需求日益凸显。老年群体的养老需求已从“基础生活照料”加速转向“医疗康复、精神慰藉、个性化照护”等多元场景。从需求规模来看，大量老人存在专业照护刚需，且需求呈现“分层化、精细化”特征：既有失能老人对医疗康复的迫切需求，也有低龄老人对社交文娱的精神需求，还有失智老人对专项照护的特殊需求。

经实地调研评估，设施硬件层面，现有敬老院建设年代久远，受当年建设标准限制，且长期缺乏系统性运维，住宿、消防、水电等系统老化问题突出。服务供给层面，现有机构服务能力与老年人实际养老需求差距明显。基层护理人员缺口大，且缺少系统化专业培训，仅可提供送餐、保洁等基础生活照料，无法开展康复护理、心理疏导等专业服务。故除城区及附城镇外，其余乡镇养老站点处于关停状态。

而市场化运营凭借其丰富的服务经验与灵活的资源整合能力，能精准填补这些服务缺口：其一，可通过引入专业医疗机构共建“医养结合”专区，实现日常健康监测、慢病管理、康复训练等服务常态化，直接匹配享有护理补贴老人的医疗照护需求；其二，可依托社群运营思维，开发适老化文娱项目，满足低龄老人的精神慰藉与社交需求；其三，能针对失智、重度失能等特殊群体，定制专属照护方案，覆盖综合补贴老人及其他特殊需求群体。

这种以老年群体实际需求为核心的市场化运营模式，不仅能打破传统公办机构的服务边界，更能让公办养老资源从“单一兜底”转向“兜底+普惠+个性化”的多元服务体系，真正实现“需求在哪里，服务就跟进到哪里”，切实提升雷州市养老服务的精准度与满意度。

2.1.5 项目建设有利于雷州市进一步完善县镇村三级养老服务网络建设，提升县域养老服务质量

2024 年 6 月湛江市民政局召开全市民政系统深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”推进会上指出：要推动养老服务体系发展。推进县镇村三级养老服务网络建设，开展特殊困难老年人家庭适老化改造工作，加强老年助餐服务供给，深化“长者饭堂”建设。加强服务安全监管、人才队伍建设，提升农村养老服务质量水平，积极引导经济困难的失能老年人入住养老机构。

当前雷州市养老资源空间布局失衡，优质养老资源集中于城区及附城镇，多数乡镇缺少常态化运营的实体养老机构，基层养老服务节点持续缩减，农村兜底养老服务可达性不足，农村老年人就近养老选择有限。现有公办养老机构普遍存在运营效能偏低、功能定位不够精准、设施陈旧、服务质量不高等问题，传统养老供给模式难以适配本地快速增长的养老服务需求，推动现有公办养老机构提质改革势在必行。

综上，本项目拟对雷州市 25 处公办养老机构、闲置医疗机构实施升级改造，以硬件改造、功能补强、服务辐射为抓手，统筹推进县镇村三级养老设施组网、业务联动与养老资源整合，持续提升县域养老服务专业化、标准化、信息化水平，强化特困人员集中供养、失能老年人照护保障能力，更好适配老年人多层次养老需求。项目推动雷州市养老服务由“基本保障型”向“品质享老型”转型，持续优化养老服务供给结构，减轻家庭养老负担，保障老年人身心健康，提升公共服务综合效益，为县域养老事业高质量发展筑牢基础。同时，项目形成的建设运营经验，可为省内同类县域构建县镇村三级养老网络提供可复制、可推广的实践样本。

2.2 经营权转让的合规性论证

1.《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第 738 号）

（1）资产配置原则：配置资产应当优先通过调剂方式，不能调剂的，可以采用购置、建设、租用等方式。

（2）资产使用要求：行政单位国有资产应当用于本单位履行职能的需要；事业单位国有资产应当用于保障事业发展、提供公共服务。

（3）资产处置规定：各部门及其所属单位应当按照规定程序，及时处置行政事业性国有资产。

（4）预算与基础管理：建立全国行政事业性国有资产管理信息系统，实现信息共享；定期或者不定期对资产进行盘点、对账，做到账实相符。

2.《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）

（1）加强资源统筹：将依托行政权力、国有资源（资产）获取的收入以及特许经营权拍卖收入等按规定全面纳入预算。

（2）强化收入管理：加强行政事业性国有资产收入管理，资产出租、处置等收入按规定上缴国库或纳入单位预算。

（3）盘活存量资源：

1）盘活财政存量资金，完善结余资金收回使用机制。

2）新增资产配置要与资产存量挂钩。

3）推动国有资产共享共用，促进长期低效运转、闲置和超标准配置资产以及临时配置资产调剂使用。

4）有条件的部门和地区可以探索建立公物仓。

5）按规定处置不需使用且难以调剂的国有资产，提高财政资源配

置效益。

3.《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）

（1）重点领域：重点盘活交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等存量规模较大、收益较好或增长潜力较大的资产。

（2）重点区域：推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区，以及地方政府债务率较高地区加快盘活存量资产。

（3）盘活方式：

1）推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。

2）规范有序推进政府和社会资本合作（PPP）。

3）积极推进产权规范交易，发挥产权交易所功能。

4）发挥国有资本投资、运营公司功能作用，整合非主业资产。

5）探索促进盘活存量和改扩建有机结合（如老旧小区改造、地铁上盖物业）。

6）挖掘闲置低效资产价值，推动改造与转型（如用于养老托育、体育健身等）。

7）支持兼并重组、资产证券化等其他方式。

8）落实条件：理顺产权关系，补办前期手续，解决难点问题。

4.《财政部关于印发<政府非税收入管理办法>的通知》（财税〔2016〕33号）

收入管理：行政事业性国有资产有偿使用收入（如出租、处置收入）属于政府非税收入，应按照本办法规定实行“收支两条线”管理，上缴国库或财政专户。

5.《关于印发盘活存量资产扩大有效投资典型案例的通知》（发改

办投资〔2022〕1023 号）

（1）盘活与改扩建结合：北京新动力金融科技中心、天津港保税区城市更新。

（2）挖掘闲置低效价值：天津泰达控股爱米斯保租房（闲置厂房改建）、江苏徐矿老旧矿区改造、温州体育休闲公园、佛山创意产业园等。

（3）发行 REITs：深圳安居保租房、普洛斯物流园区。

（4）PPP/特许经营：秦皇岛污水污泥处理、合肥十五里河污水处理厂。

（5）资产支持专项计划：北京亦庄生物医药园、重庆龙洲湾隧道。

（6）作价入股：云南曲靖垃圾发电、云南云维闲置土地。

（7）其他方式：华能火电资产盘活、山东铁投债转股、荆门猎豹汽车重组。

6.《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于印发<市政公共资源有偿使用收入管理办法>的通知》（财税〔2016〕116 号）

（1）收入范围：包括市政公共设施及其空间（如道路、桥梁、隧道、广场等）的有偿使用收入。

（2）管理方式：此类收入属于政府非税收入，全额上缴国库，纳入预算管理，用于城市维护和建设。

7.《财政部关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124 号）

（1）总体要求：通过自用、共享、调剂、出租、处置等多种方式，提升资产盘活利用效率。

（2）盘活方式：

1）优化在用资产管理：修旧利废，物尽其用。

2）推进资产共享共用：建立行业共享机制（如科研仪器）。

3）加强资产调剂：优先内部调剂，推进跨部门、跨地区调剂。

4）实施公物仓管理：建立公物仓，集中管理低效、闲置及临时机构资产。

5）开展资产出租或者处置：难以调剂的资产，按权限批准后公开出租或处置。

6）探索集中运营管理：建立资产集中运营平台或委托专业机构。

（3）组织实施：摸清底数，建立待盘活资产清单，规范审批程序，严禁虚假交易虚增收入。

8.《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）

（1）建立台账：各地区、各部门要梳理存量资产情况，建立项目台账。

（2）申报项目：组织申报盘活存量资产项目，特别是REITs、PPP等项目。

（3）加强协调：协调解决盘活过程中的难点堵点问题。

9.《关于强化制度执行进一步推动行政事业性国有资产管理提质增效的通知》（财资〔2024〕155号）

（4）推动资产盘活利用：

1）优化在用资产管理，最大限度发挥使用价值。

2）建立待盘活资产台账并动态更新。

3）加强调剂利用，积极推进跨部门、跨地区、跨级次资产调剂。

4）推动低效运转资产共享共用。

（5）规范管理与严禁事项：

1）严禁借盘活资产名义，对无需处置的资产进行处置或者虚假交

易，以变相虚增财政收入。

2）原则上不得在资产闲置或对外出租出借的情况下配置同类资产。

（6）用好一体化系统:

1）应用预算管理一体化系统加强资产管理，推动资产全生命周期精细化管理。

2）依托系统建立虚拟公物仓，坚决防止“运动式”建设实体公物仓。

2.3 本项目采用经营权转让模式的可行性分析

2.3.1 项目适用经营权转让模式的政策可行性

根据《关于创新政府配置资源方式的指导意见》（中共中央办公厅 国务院办公厅 2017 年第 3 号）文件提出：“为解决当前政府配置资源中存在的市场价格扭曲、配置效率较低、公共服务供给不足等突出问题，需要从广度和深度上推进市场化改革，大幅度减少政府对资源的直接配置，创新配置方式，更多引入市场机制和市场化手段，提高资源配置的效率和效益”。在关于“创新经营性国有资产配置方式”内容中提出：“完善国有资本授权经营体制。建立以管资本为主的国有资产监管体系，改革国有资本授权经营体制，改组组建国有资本投资、运营公司，开展政府直接授权国有资本投资、运营公司履行出资人职责的试点。国有资本投资、运营公司通过开展投资融资、产业培育、资本整合等，优化国有资本布局结构.....”。本项目经营范围内的养老机构，均在城市的建成区和规划区内，由政府投资建设并依法行使所有者权益。在资产所有权、承担的公共功能方面，项目的场地（所）与《指导意见》中的国有资产契合，符合《指导意见》的支持方向。

《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）提出加快公办养老机构改革。各地要因地制宜设置改革过渡期，加快推进具备向社会提供养老服务条件的公办养老机构转制成为企业或开展公建民营，到2020年政府运营的养老床位数占当地养老床位总数的比例应不超过50%。鼓励社会力量通过独资、合资、合作、联营、参股、租赁等方式，参与公办养老机构改革。完善公建民营养老机构管理办法，政府投资建设和购置的养老设施、新建居民区按规定配建并移交给民政部门的养老设施、国有单位培训疗养机构等改建的养老设施，均可实施公建民营。改革公办养老机构运营方式，鼓励实行服务外包。

2.3.2 项目采用经营权转让模式对投资人具有足够的吸引力

本项目采用经营权转让模式，将公共资源经营权受让给投资人，实现项目范围内的养老服务机构基础设施升级改造。受让方可从中获取相应收益，对投资人具有一定的吸引力。同时，随着监督管理机制和市场经济法则的健全，在允许投资人取得合理收益的同时降低了风险，为投资人开拓了新的投资渠道，可吸引投资人进行投资。

第三章 项目运作方式

3.1 项目运作方式选择

3.1.1 运作方式

根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，本项目采用公办养老服务机构经营权转让模式，资产所有权归属雷州市政府不变，实施机构通过公开招标确定经营权转让受让方（以下简称“受让方”），并与其签署经营权转让协议（以下简称“协议”）后授予其经营权，由受让方负责投资改造、项目运营，合作期满设施无偿移交实施机构或政府指定部门。

1、实施机构通过公开招标方式选择经营权转让受让方，并与其签署经营权转让协议后授予其项目范围内涉及公办养老服务机构的经营权，受让方向雷州市财政局支付转让费。

2、受让方获得经营权后，受让方依据经营权转让协议获得约定范围内公办养老服务机构的经营权，并按协议约定完成项目立项、备案、勘察、设计、报建手续、投融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及经营期满移交等工作。

3、受让方要根据服务对象人数和服务需求，按国家、广东省有关规定，合理配置护理人员，配备合理适用的护理设备、设施，为服务对象创造良好的生活环境。积极开展生活照料、医疗康复、文体活动、精神慰藉、安宁服务等多样化、个性化的养老服务，为服务对象营造安享晚年的幸福乐园。同时，市民政局建立健全管理和运营监管体系，发挥政府主管部门的监管作用，依法、依规规范养老服务机构的经营行为。

4、项目经营期满后，受让方将项目无偿、完好（参照项目验收标

准）地移交给实施机构或政府指定单位。

3.1.2 经营权边界

1、经营范围

经营权范围为本项目涉及的雷州市25处公办养老机构、闲置医疗机构，具体包含雷城镇敬老院、白沙镇敬老院、沈塘镇敬老院、客路镇敬老院、杨家镇敬老院、唐家镇敬老院、企水镇敬老院、纪家镇敬老院、南兴镇敬老院、松竹镇敬老院、雷高镇敬老院、东里镇敬老院、调风镇敬老院、英利镇敬老院、龙门镇敬老院、龙门镇香港慈航敬老院、北和镇敬老院、乌石镇敬老院、覃斗镇敬老院、附城镇敬老院、纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）、英利中心卫生院门诊综合楼、沈塘卫生院门诊楼和住院病房（第三层）、附城卫生院住院楼（第八、九层）、乌石卫生院原门诊楼。对上述25处公办养老机构、闲置医疗机构进行提质升级改造后可利用建筑面积共计28024.64㎡，共可提供床位数1084张，其中120张床位作为保底兜底型床位面向特殊困难群体，其余964张床位社会化运营。

经营期限内，市民政局将上述养老机构资产经营权转让给受让方，受让方拥有项目使用权和经营权，并自行承担相关费用、责任和风险。受让方根据运营需要及《养老机构管理办法》《养老机构服务质量基本规范》《老年人照料设施建筑设计标准》《养老机构消防安全管理规定》《养老机构等级划分与评定》（GB/T37276-2018）、《〈养老机构等级划分与评定〉国家标准实施指南（2023版）》及届时现行有效的法律法规、国家标准及行业标准等各项规范，自行承担项目升级改造投资，并对项目范围内全部建筑物、构筑物、临时设备、设施进行日常维护管理，确保项目各项设备、设施始终处于良好的营运状态，并以安全、连续、稳定的方式提供符合政策规定、相关业务主管部门

管理要求、《经营权转让协议》约定的服务，向入住的老年人提供各项养老服务并收取费用；项目允许围绕养老服务进行相关业务开发，但要符合政府相关政策规定，并取得相应经营资质。

2、经营期限

项目经营期为 25 年，其中建设期 3 年，运营期 22 年，期间受让方需完成本项目的建设内容。

3、经营权转让费

根据《雷州市民政局拟公开招标转让涉及的雷州市养老基础设施升级改造项目经营权价值资产评估报告》，本项目经营权转让费为人民币：14000 万元（大写：壹亿肆仟万元整），最终以受让方中标价格为准。

4、经营权转让费支付

经营权转让费由受让方按经营权转让协议约定，一次或分期支付。

3.1.3 融资需要

实施机构不介入项目融资安排，不为项目融资提供担保支持。

3.1.4 前期工作的开展

实施机构负责开展本项目可行性论证报告编制、实施方案编制、经营权转让协议拟定、资产评估、招标代理等各项前期工作；初步设计、施工图设计等前期工作由受让方负责。

3.1.5 项目回报

本项目属于市场化经营项目，受让方自行承担项目投融资、立项、设计、建造、财务和运营维护等风险。

项目收益来源于经营权范围内养老机构运营服务收入。

3.2 相关利益方需求分析

本项目的主要相关利益方包括政府、受让方、社会公众三方。

3.2.1 政府方需求

（1）项目的开展合法合规;

（2）公平择优选择具有较强抗风险能力和融资实力的受让方;

（3）提供的公共产品及服务优质有效，公众满意度高，价格合理;

（4）从具体繁杂的事务中抽身，加强监管职能。

其中对本项目而言，政府方的关键需求在于引入经营权受让方，借助市场化的成本控制手段，提升资金使用效率，避免公共资源闲置，让公办机构从“被动兜底”转向“主动服务”，有效解决区域内现有公办养老机构传统运营困境，切实激活服务效能，从而完善区域养老服务体系建设，提升区域养老服务质量和水平。

3.2.2 受让方需求

受让方的核心需求在于一定的投资收益及可控的风险。主要涵盖:

（1）项目具有合理的投资回收期和投资回报率;

（2）政府方按约定及时、足量地交付相关公共资源。若本项目所列资产存在无法交付情形的，政府方可采用其他同等公共资源予以置换，确保受让方足额取得本项目约定的建筑面积及床位数量。

3.2.3 公众需求

作为项目的最终受益者，公众的需求主要包括:

（1）项目能长期提供高质量的公共产品及服务;

（2）尽量降低项目产生的不利影响，包括经济、环境、交通等方面;

（3）项目的运作能长期接受公众监督。从公众的角度出发，项目

的监管架构应足够公开透明。

综上，本项目采用的运作方式符合各相关利益方的需求。

第四章 交易结构

4.1 项目投融资结构

4.1.1 交易结构图

本项目采用经营权转让-建设-运营-移交的运作方式实施，结合本项目交易结构图如下:

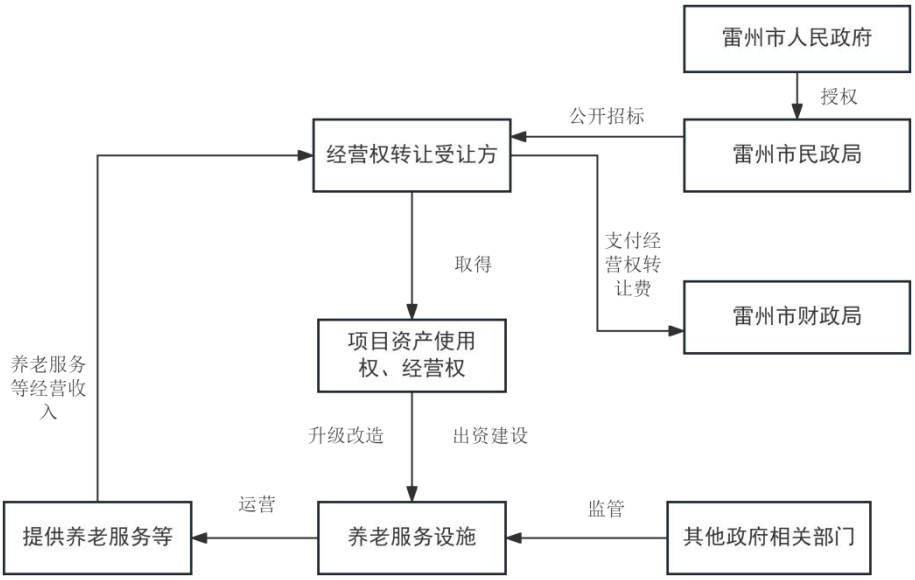


图 4.1-1 项目交易结构示意图

上述交易结构图涉及到的项目各参与方主要有雷州市人民政府、雷州市民政局、雷州市财政局、雷州市其他相关政府部门、中标公共资源经营权受让方以及经营范围内的养老服务购买方等。

本项目交易流程概述如下:

1、雷州市人民政府授权雷州市民政局为本项目实施机构。

2、实施机构通过公开招标选取本项目受让方，并与中标人共同签署《经营权转让协议》。

3、受让方按协议约定期限与支付方式，按时足额缴纳经营权转让费；负责本项目具体实施，并拥有协议约定范围内的养老机构经营权。

4、项目所需资金由受让方自行筹措。

5、受让方负责项目投资、建设、运营项目，并通过协议约定范围内的养老服务机构运营获取收益。

6、项目合作期结束后，由受让方将相关设施无偿、完好移交实施机构或其指定单位，相关机构承担并做好移交工作。

7、项目实施过程中，政府相关部门、实施机构、受让方应做好信息公示，社会公众可对本项目进行全程监督。

4.1.2 资金来源

本项目所需资金由受让方自行筹措。

4.2 资产形成、权属及移交

4.2.1 资产形成

资产形成包括固定资产形成和无形资产形成。其中，固定资产形成为投资建设形成的雷州市养老基础设施升级改造项目设施。

1、固定资产形成

主要包括建筑安装工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和预备费投资形成的非货币性资产，全部为固定资产。

2、无形资产形成

本项目合作期内无形资产主要包括受让方取得本项目经营权形成的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术、商誉等。

4.2.2 资产权属

1、项目范围内涉及的养老机构产权及其他现有设备、设施产权属均为雷州市政府方所有，市人民政府授权市民政局将项目资产交由受让方进行社会化运营，不涉及资产所有权的转移，受让方仅有协议约定范围内的养老机构经营权；项目涉及的无形资产权属（除知识产权

外）亦归政府方所有;

2、本项目在经营期限内，受让方在本项目投入的提升改造及设备、设施形成的资产，添附于养老机构房屋上的不可移动部分的所有权归属政府方，可移动部分的所有权归属受让方;

3、受让方仅享有项目范围内的养老机构的使用权和经营权;

4、经营期满或协议提前终止，受让方应按《项目经营权转让协议》约定，将项目场地范围内原有资产的使用权和经营权，以及经营期限内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物（包括受让方为更好提供养老服务而投入的提升改造及设备、设施形成的资产）无偿移交给雷州市民政局或政府指定部门，移交资产以双方最终确认的资产移交清单为准。其余可移动资产由受让方自行处理;

5、经营期限内，受让方享有项目设备、设施以及土地的使用权和项目收益权。除坚持本项目用途及经政府批准的其他衍生业务外，受让方不得用于其他任何用途;

6、未经政府书面同意，不得将项目所有设备、设施、土地等设置任何或有债权（担保、抵押、质押等）;

7、经营期限内，鼓励受让方积极拓展养老服务衍生商业服务，以增加项目收入；但在开展衍生商业服务时，应经政府相关部门书面批准，并不得强迫或变相强迫老年人或其亲属接收其服务。

4.2.3 资产移交

运营期限结束或者协议提前终止，受让方应按《项目经营权转让协议》约定，将政企双方确定的移交资产清单中包含的场地范围内原有资产的使用权和经营权以及运营期内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物，无偿移交给市民政局或政府指定部门。

移交资产清单待项目正式运营后确定，并由民政局及受让方每年

对资产变化情况进行确定和更新。

资产移交范围及标准如下:

1、资产的移交范围包括场地范围内原有资产的使用权和经营权，以及运营期内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物，各类技术图纸、规程、规范、资料、生产运营的有关图纸、资料等;

2、在资产移交范围内的资产不应附带任何其他债务、留置权、质押权、抵押权和其他担保权益及第三方权益;

3、受让方应在资产移交时确保资产正常使用，政府应在接受资产前对项目资产进行检验，以保证资产移交后整体项目的可持续运行;

4、受让方应保证项目服务设备、设施能正常使用。如发现存在缺陷未能达到移交标准的，受让方应及时修复达到移交标准，修复费用由受让方承担。如任一方对是否达到移交标准有异议，经双方共同聘请第三方机构进行评定，评定费用由受让方承担或由市民政局兑付运营保函相应金额。

4.3 项目回报机制

4.3.1 项目回报机制

本项目属于经营性项目。受让方可通过协议约定范围内的养老机构使用权及经营权，通过提供养老服务及供餐服务等获得收益。

根据《雷州市养老基础设施升级改造项目可行性论证报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的建设、运营成本和合理收益。

经营范围内项目建筑面积 28024.64 ㎡，床位数 1084 张，其中 120 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，收费主要来源于《湛江市民政局关于印发〈湛江市特困供养人员护理工作实施细则〉的通知》（湛民〔2018〕257 号）、《广东省人民政府关于调整我省最

低工资标准的通知》（粤府函〔2026〕188 号）确定的湛江市现行的月最低工资标准综合确定特困人员护理费标准；《湛江市民政局关于印发 2026 年全市城乡低保标准及特困人员基本生活供养标准的通知》（湛民〔2026〕50 号）对特困人员的供养补贴，以上两部分为保底兜底财政补贴收入；其余 964 张床位社会化运营，养老服务收费按市场价执行，包括床位费、护理费（含管理费）、餐费等。

依照法律法规规章规定需要取得行政许可、批准、核准、登记、备案的服务项目，受让方应取得相关许可、批准、核准、登记或备案后，方可提供服务。

本项目由受让方自主经营、自负盈亏，政府方不对亏损部分进行任何补贴。

4.3.2 财政专项拨款及奖补资金安排

受让方应提供本项目的相关资料积极协助政府方争取国家、省、市的补助、补贴和财政拨款。本项目获得的补助、补贴和财政拨款，依法规定专项用于本项目，不得挪作他用。

4.4 履约保障机制

本项目履约保障机制建议分为建设期履约评价和运营期履约评价，最终以经营权转让协议约定为准。

4.4.1 建设期履约评价

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、湛江市的相应工程验收规范、经营权转让协议及其补充协议的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

1、本项目的工程建设验收，由实施机构、受让方、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织

实施，雷州市建设工程质量监督机构实施监督。

2、若国家、省、市、县出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、县出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据实施机构、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

3、项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由受让方进行整改，直至达到竣工验收标准。

4、依据建设期履约评价表评分标准，对项目整个建设期的履约评价打分，总分数在 80 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，受让方建设期履约保函扣减额=（1-（考核期履约评价评分÷80）×100%）×受让方建设期履约保函。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

5、建设期履约评价表为本方案暂定考核表，在经营权转让协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

4.4.2 运营期履约评价

1、运营期履约评价方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持、恢复原有工程面貌，以保持工程的设计功能。

运维期内，实施机构组织实施开展履约评价，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需受让方相关负责人签字确认。

2、运营期履约评价系数

受让方运营维护内容、运营期履约评价标准和评分设置应以经营

权转让协议及其补充协议的约定为准。运营期履约评价评分计算如下:

每次运营期履约评价按照经营权转让协议约定进行评分，并按照评分表加总进行评分。按如下方式计算得到履约评价系数 K:

（1）100 分〉考核期综合履约评价评分≥80 分，则履约评价系数 K 为 100%;

（2）80 分〉考核期综合履约评价评分≥60 分，则履约评价系数 K=（考核期综合履约评价评分÷80）×100%;

（3）考核期综合履约评价评分〈60 分的，则当期履约评价系数 K 为 0%。

3、关于考核标准的调整

因本项目运营期周期较长，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。经营期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）受让方可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，实施机构应予以准许。

4、运营期履约评价与项目经营收入

本项目运营期最终履约评价系数与项目经营收入有关，根据履约评价结果，实施机构有权从运营期保函中扣减。

受让方每年运营期保函扣减额=（1-运营期履约评价系数 K）× 项目年经营收入 × 5%。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

具体的履约评价指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的履约评价标准执行。

4.4.3 履约评价异议的处理

若受让方对考核结果有异议，可在考核结果出台后的三个工作日

内向实施机构提起申诉，由双方共同聘请的第三方机构重新进行考核，第三方机构出具的考核结果为最终结果，聘请第三方机构的费用由受让方承担；对于受让方怠于或延误修复缺陷的，项目实施机构可根据经营权转让协议相关约定提取受让方提交的运营维护期保函中的相应金额。

4.5 受让方退出机制

4.5.1 合同期满的退出

项目所有资产在合同期满后，由受让方按协议约定向项目实施机构或其指定单位无偿、完好移交。

4.5.2 其他情形下的退出

在以下情形下，项目可提前终止:

1、一方违约导致的提前终止;

2、法律变更或宏观政策导致的提前终止;

3、不可抗力导致的提前终止。

项目提前终止涉及的相关补偿详见《经营权转让协议》。

4.6 调整衔接边界

4.6.1 应急处置

受让方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害、群体性事件以及人为破坏等事件的发生等各类可能发生的事故和所有危险源制定应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责。应急预案应报实施机构备案。

因自然灾害、突发事件引发，正在或即将发生严重危害，以及存在严重安全隐患或环境污染，必须立即采取应对的工程，或灾害过后需要在短期内完成的工程，由受让方组织实施。

4.6.2 临时接管

合作期内，如受让方出现以下违约行为，实施机构应自行或指定其他机构实施临时接管:

1、不按经营权转让协议的约定提供服务，严重影响公众利益的;

2、擅自转让、转租、转包给第三方;

3、擅自停业、歇业，严重影响公共利益和公共安全的;

4、擅自将所经营的财产进行处置或者抵押的;

5、因管理不善，发生重大质量、安全生产事故的;

6、因经营管理不善等原因，造成财务状况严重恶化，危及公用事业的;

7、法律、法规、规章等禁止的其他行为。

临时接管项目所产生的一切费用，由违约方承担。

受让方纠正导致临时接管的违约行为后，经受让方书面申请，政府方应当终止临时接管，恢复受让方的经营权，项目合作期不变；受让方未在合理期限内纠正导致临时接管的违约行为，则视为其放弃经营权，经营权转让协议自动提前终止。

4.6.3 合同修订

在下列情形下，可以对经营权转让协议进行修订:

1、适用法律的变化，影响任一方主要权利义务，继续履行经营权转让协议明显不公平的;

2、因不可抗力或非因经营权转让协议任一方的原因，导致经营权转让协议部分条款无法履行;

3、因情况发生变化，当事人双方协商一致同意。

4.6.4 争议解决

受让方与实施机构发生争议的，提出争议一方应首先通过友好协

商方式解决，解决不成的，可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的，任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

受让方认为行政机关作出的具体行政行为侵犯其合法权益的，有陈述、申辩的权利，并可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

经营期限内发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行经营权转让协议义务，保证公共服务的持续性和稳定性。

4.7 相关配套安排

本项目除项目用地之外的其他配套设施安排如下:

1、公共设施配套，本项目的公共设施可用现有已建成的市政公共设施，项目用地周边供水、电、通讯、信息网等设施能满足项目建设需求;

2、交通配套，本项目交通较为便利，能够满足施工条件;

3、施工条件，项目周围交通便利，各种建筑材料均能供应，且施工用水、用电都能得到保障，无较大阻碍因素存在。

4、受让方在项目设施的管理、维护和建设过程中，需占用公共绿地、城市道路及其他公共设施时，应按规定报经有关部门批准，项目实施机构应当协调各相关部门予以必要的协助和配合。占用结束后，受让方应当将占用或动用的设施恢复原状，并依照有关收费标准承担相关的占用费用。

第五章 合同体系

合同体系主要为经营权转让协议，本章节为经营权转让协议主要框架，相关内容经合同双方协商后应在经营权转让协议中明确。

5.1 经营权转让协议基本要点

合同主体:本项目经营权转让协议由实施机构与受让方两方签署。

项目授权：实施机构通过和受让方签署经营权转让协议的方式授予受让方使用公共资源，进行投资、升级改造、运营等相关权利。

业务范围：由受让方具体负责雷州市养老基础设施升级改造项目的投资、融资、建设及运营维护。

公共资源相关权益：指公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益。

其他相关的附属合同：贷款合同、工程总承包合同、运营维护服务合同等由受让方与相关的单位签订。

5.2 双方的一般权利和义务

5.2.1 实施机构权利与义务

（一）权利

1、有权对受让方的运营管理活动进行监督检查，包括但不限于国有资产使用、服务质量、收费标准、安全管理等方面，发现问题有权要求受让方限期整改。

2、有权要求受让方按照经营权转让协议约定提交年度工作报告、财务报表等相关资料，对受让方经营状况进行审核。

3、在受让方出现经营权转让协议约定的严重违约情形时，有权单方解除经营权转让协议，并追究受让方违约责任。

4、有权按照经营权转让协议约定收取经营权转让收入和履约保证

金。

（二）义务

1、负责在经营权转让协议生效前完成养老机构国有资产清查、登记造册工作，向受让方移交完整的资产清单及相关权属证明文件。

2、协助受让方办理养老机构运营所需的相关审批、备案手续，包括但不限于养老机构备案、食品经营许可、医疗机构执业许可（若有）等，提供必要的证明材料和协调服务。

3、落实国家及地方关于公建民营养老机构的扶持政策，及时向受让方传达相关政策信息，协助受让方申请享受税费减免、运营补贴等优惠政策。

4、制定本项目风险防控应急预案，在受让方出现异常退出等突发情况时，及时启动应急预案，妥善安置入住老年人，做好善后工作。

5.2.2 受让方权利与义务

（一）权利

1、在经营权转让协议约定的期限内，依法享有养老机构的经营权，按照合同约定开展养老服务活动，自主组织运营管理团队，制定内部管理制度（需符合国家及地方相关规定）。

2、有权按照经营权转让协议约定和国家及地方价格管理规定收取服务费用。

3、在符合国家及地方政策规定和经营权转让协议约定的前提下，有权申请享受国家及地方给予公建民营养老机构的各项扶持政策。

4、受让方拥有独立法人地位与经营管理自主权。坚持规范监管与优化服务相结合，相关部门不以非法形式干预机构正常运营。

（二）义务

1、严格遵守国家及地方关于养老服务、消防安全、食品安全、医

疗卫生、国有资产管理等方面的法律法规和政策规定，以及经营权转让协议约定，坚持养老服务属性，不得超范围运营，不得改变养老机构根本用途，不得将国有资产出租、出借、处置、抵押、用于融资贷款或对外投资。

2、按照经营权转让协议约定保障政府兜底保障对象的养老服务需求，预留不低于120张保底兜底床位，优先接收经济困难的孤寡、失能、高龄、优抚对象、计划生育特殊家庭等老年人，不得误导或拒收有集中供养意愿的生活自理特困老年人。对暂未入住的保底兜底床位，经实施机构同意后可暂时使用，但实施机构有需要时，须无条件用于兜底保障养老；若兜底保障对象人数超过预留床位数，应优先接收超出部分对象。

3、负责养老机构国有资产的日常维护和管理，建立资产台账，定期进行检修保养，确保设施设备正常运转。因受让方管理不善造成国有资产损坏、流失的，应承担赔偿责任。按照经营权转让协议约定投入升级改造资金或设施设备，装修改造不得改变建筑主体结构，不得违规搭建，未经实施机构批准不得新建、改建、扩建或改变规划用途；经营期满或协议提前终止，受让方应按《项目经营权转让协议》约定，将项目场地范围内原有资产的使用权和经营权，以及经营期限内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物（包括受让方为更好提供养老服务而投入的提升改造及设备、设施形成的资产）无偿移交给雷州市民政局或政府指定部门，移交资产以双方最终确认的资产移交清单为准。其余可移动资产由受让方自行处理。

4、建立健全内部管理制度，包括但不限于安全管理制度、消防管理制度、食品卫生管理制度、财务管理制度、档案管理制度等，制定服务标准和工作流程，并予以公开。配备与服务运营相适应的工作人

员，依法与其签订劳动合同或聘用合同，落实工资福利待遇，定期开展岗位培训和职业道德教育；从事医疗、康复、消防等专业服务的人员，应具备相应职业资格。

5、建立老年人入院评估制度，对入住老年人的身心状况进行评估，确定照料护理等级，并根据老年人身心状况变化及时调整；规范建立老年人信息档案，档案保管期限不少于服务协议期满后 5 年。与老年人或其代理人签订服务协议，明确双方权利义务，按照协议提供生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务，服务质量应符合《养老机构服务安全基本规范》《养老机构服务质量基本规范》《养老机构消防安全管理规定》《养老机构设施设备配置》等国家标准、地方标准及行业标准。

6、严格执行国家规定的财务管理制度，建立独立、规范的财务管理体系，专账管理政府资助资金、社会捐赠资金等，接受财政、审计部门和实施机构的监督。每年 3 月 31 日前向实施机构提交上年度工作报告（包括服务范围、服务对象、服务质量、运营管理、经营收支等内容）和财务报表。

7、实行 24 小时值班制度，制定自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等突发事件应急预案，配备必要的应急救援设备设施，定期开展应急演练；发生突发事件时，立即启动应急预案，采取有效处置措施，并及时向实施机构及当地政府报告。

8、按照国家及地方价格管理规定，在养老机构醒目位置公开服务项目、收费标准及收费依据，不得违规收费。对政府供养对象，保证将当地财政拨付的供养费落实到人，不得挪用；对重点服务保障对象（特困人员、计划生育特殊家庭老年人、作出特殊贡献的老年人、低保及低保边缘家庭老年人、经济困难的孤寡、失能/失智、残疾、高龄

老年人）的床位费、护理费参照政府指导价执行，餐费等据实收取；对其他社会老年人的收费，坚持普惠性原则，统筹考虑政府指导价和市场调节价确定，报当地民政部门报备后实施。禁止使用押金从事风险性投资。

5.3 项目经营期限

本项目经营期限共计为 25 年，从经营权转让协议生效之日起算。其中建设期 3 年，从协议生效之日起计算；运营期 22 年，自约定建设期结束次日起至经营期结束之日止。

5.4 履约担保

为了确保受让方能够按照合同约定履约，履约担保方式通常包括履约保证金、履约保函以及其他形式的保证等。最为常见、有效的履约担保方式是保函。本项目由建设保函、运营维护保函和移交维护保函构成的履约保函体系，确保合约顺利履行。

为确保受让方在建设期能够按照合同约定的标准进行建设，并且能够按时完工，受让方应在签署经营权转让协议的同时提交 200 万元的建设期履约保函，该保函的有效期从经营权转让协议生效之日起到建设期结束，覆盖整个建设期。

项目进入运营期后，为了确保受让方在运营维护期内按照项目合同的约定履行运营、维护义务，受让方应在建设期履约保函退还之前提供 200 万元的运营维护期履约保函，运营维护期履约保函有效期至受让方提交移交期履约保函之日止。

本项目期限届满之日起 12 个月前，受让方应向政府方提交中国境内金融机构出具的以实施机构作为受益人的移交期履约保函，保函金额为 200 万元，以保证受让方履行本合同项下提供移交维护项目设

施的义务，该保函的有效期至项目移交程序结束后满 12 个月为止。

项目保函体系

表 5.4-1

条款	建设履约保函	运营维护保函	移交维护保函
提交主体	受让方	受让方	受让方
提交时间	签署经营权转让协议同时	项目进入运营期 10 日内且建设期保函退还之前	期满终止日 12 个月之前
退还时间	竣工验收完成且受让方递交运营维护保函后	受让方递交移交维护保函后	期满移交后 12 个月届满
受益人	政府	政府	政府
担保事项	项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、重大工程质量事故或安全责任事故等	项目运营履约管理、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维护保函提交等	项目设施存在隐蔽性缺陷等
保函金额	200 万元	200 万元	200 万元

以上保函为独立保函，见索即付。在项目期限内，如果受让方未能履行项目经营权转让协议中规定的义务，政府方有权根据项目经营权转让协议兑取建设期或运营维护保函和移交维护保函。

招标方终止招标的,应及时退还投标保证金及银行同期存款利息;投标方撤回已提交的投标文件，应当在投标截止时间前书面通知招标方。招标方已收取投标保证金的，应当自收到投标方书面撤回通知之日起 5 日内退还；招标方最迟应当在书面合同签订后 5 日内向中标方和未中标的投标方退还投标保证金及银行同期存款利息。投标截止后投标方撤销投标文件的，招标方可以不退还投标保证金；中标方无正当理由不与招标方订立合同，在签订合同时向招标方提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，取消其中标资格，投标保证金不予退还。

5.5 违约责任

5.5.1 重大违约

受让方有触发临时接管的行为时，视为受让方重大违约。项目实

施机构或其指定单位实施临时接管，临时接管产生的一切损失和费用由受让方承担。政府方可以兑取履约保函，仍不足的部分可以向受让方追偿。

5.5.2 一般违约

除“重大违约”事项外，受让方行为如不符合经营权转让协议约定，构成一般违约。

受让方如有一般违约行为时,实施机构有权要求受让方限期改正，并以载明下列事项的书面改正通知送达受让方:

1、一般违约的具体事实;

2、改正一般违约的合理期限;

3、改正后应达到的标准;

4、届时未完成改正的处理措施。

受让方应按照书面改正通知载明的合理期限改正一般违约。否则，项目实施机构有权代受让方改正或指定第三方代为改正，由此产生的全部合理费用由受让方承担。受让方拒不改正时，每逾期 1 日，受让方应向项目实施机构支付人民币 1000 元/日的违约金直至下述任一条件成就之日止:

（1）改正一般违约;

（2）经营权转让协议终止;

（3）收到书面改正重大违约通知之日。

拒不改正或改正不到位超过 30 天，构成重大违约，按照重大违约的处理方式处理。

5.6 保险

经营期内，受让方根据《保险法》等相关法律法规和行政法规的

规定，结合项目实际情况，向项目所在地保险公司投保预算所包含的各种必须的保险，并承担费用。

1、建设期应投保险种：（1）建筑工程一切险和安装工程一切险;（2）第三者责任险。运营期应投保险种：（1）第三者责任险。

2、受让方应按规定购买养老机构责任保险、场地意外保险。其中为老年人购买的养老机构责任保险保额不低于25万元/人·年。

3、受让方应购买并承担政策性床位入住老人的意外保险。

4、受让方按政策规定可代其他床位入住老人购买意外保险，鼓励入住老人购买意外伤害险等对老人意外有保障的保险。

5、经营期限内保险政策发生变化，按届时政策调整。

5.7 政府方的监督和介入

经营权转让协议中关于政府方的监督和介入机制，通常包括政府方在项目实施过程中的监督权以及政府方在特定情形下对项目的介入权两部分内容。

在不影响项目正常实施的前提下，政府方享有合理的监督权和介入权，监督权包括对项目建设期和运营维护期的知情权、进场检查和测试权以及对承包商和分包商选择的监控权，介入权包括涉及人身安全、财产安全、环境安全、发生紧急情况、经营者违约等情况下政府方合理介入的权利。

5.8 违约、提前终止、退出及终止后处理机制

违约和提前终止条款是经营权转让协议中的重要条款之一，通常会规定违约事件、终止事由以及终止后的处理机制等内容。

项目经营期内，如果发生不可抗力、经营者严重违约事件或者公共资源管理部门严重违约事件，守约方可向对方提出合同终止意向并就此

进行协商。双方在一定时间内协商一致，则双方应继续履行经营权转让协议，否则项目公共资源管理部门要及时做好接管，保障项目设施持续运行。守约方可以向对方提出合同终止，违约方应根据合同相关条款约定给予守约方相应补偿。

5.9 项目的移交

运营期限结束或者合同提前终止，受让方应按《项目经营权转让协议》约定，将政企双方确定的移交资产清单中包含的场地范围内原有资产的使用权和经营权以及运营期内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物，无偿移交给市民政局或政府指定部门。

移交资产清单待项目正式运营后确定，并由民政局及受让方每年对资产变化情况进行确定和更新。

资产移交范围及标准如下:

1、资产的移交范围包括场地范围内原有资产的使用权和经营权，以及运营期内受让方投入的设备、设施等不可移动资产实物，各类技术图纸、规程、规范、资料、生产运营的有关图纸、资料等;

2、在资产移交范围内的资产不应附带任何其他债务、留置权、质押权、抵押权和其他担保权益及第三方权益;

3、受让方应在资产移交时确保资产正常使用，政府应在接受资产前对项目资产进行检验，以保证资产移交后整体项目的可持续运行;

4、受让方应保证项目服务设备、设施能正常使用。如发现存在缺陷未能达到移交标准的，受让方应及时修复达到移交标准，修复费用由受让方承担。如任一方对是否达到移交标准有异议，经双方共同聘请第三方机构进行评定，评定费用由受让方承担或由市民政局兑付运营保函相应金额。

5.10 争议的解决

若双方对于由于本合同条款或与本合同有关的条款的解释，包括关于其存在、有效或终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔，则应尽力通过协商友好解决该争议、分歧或索赔。合同双方存在无法通过协商或调解方式解决争议的情况下，任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

5.11 合同附件

本项目经营权转让协议附件可包括：建设期履约保函格式，运营维护期保证金格式，移交保证金格式，运营维护方案等。

第六章 监管架构

6.1 监管体系

监管体系可简述如下:

1、项目实施机构和受让方签订经营权转让协议，约定履约担保机制，通过履约管理对受让方进行全程监督。

2、政府方通过直接行使监督权、聘请第三方机构等方式对受让方的建设、运营等合同履行情况进行监督。

3、通过信息公开和披露，公众可以全程了解本项目信息，监督本项目实施，通过舆论等方式积极反映相关问题和意见。

6.2 监管方式

本项目的监管方式包括: 履约管理、行政监管、公众监督。

6.2.1 履约管理

履约管理的核心在于合约制定和合约履行两个部分，合约制定应当遵循一定的原则，同时应制定履约担保机制保障合约履行。

1、合同制定原则

经营权转让协议应遵循以下原则:

（1）依法治理。在依法治国、依法行政的框架下，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，允许政府和受让方依法自由选择合作伙伴，充分尊重双方在合同订立和履行过程中的契约自由，依法保护本项目各参与方的合法权益，共同维护法律权威和公平正义。

（2）平等合作。政府与受让方是基于经营权转让协议的平等法律主体，双方法律地位平等、权利义务对等，应在充分协商、互利互惠的基础上订立合同，并依法平等地主张合同权利、履行合同义务。

（3）维护公益。建立履约管理、行政监管和公众社会监督“三位

一体”的监管架构，优先保障公共安全和公共利益。经营权转让协议中除应规定受让方的绩效监测和质量控制等义务外，还应保证政府方合理的监督权和介入权，以加强对受让方的履约管理。与此同时，政府还应依法严格履行行政管理职能，建立健全及时有效的项目信息公开和公众监督机制。

（4）诚实守信。政府和受让方应在经营权转让协议中明确界定双方在项目融资、建设、运营、移交等全生命周期内的权利义务，并在合同管理的全过程中真实表达意思表示，认真恪守合同约定，妥善履行合同义务，依法承担违约责任。

（5）兼顾灵活。鉴于本项目的生命周期通常较长，在合同订立时既要充分考虑项目全生命周期内的实际需求，保证合同内容的完整性和相对稳定性，也要合理设置一些关于期限变更（展期和提前终止）、内容变更（产出标准调整、价格调整等）、主体变更（合同转让）的灵活调整机制，为未来的合同执行期预留调整和变更空间。

2、合约履行

在本项目合作期内，政府方有权对受让方的经营权转让协议及相关合同的履行情况进行监督管理，主要包括以下方面:

（1）质量与安全监管，包括政府方可以进场监督、检查项目设施的建设、运营和维护状况; 按照经营权转让协议约定的绩效评价标准，定期对受让方进行绩效评价等;

（2）收费与成本费用监管，包括受让方应如实向项目实施机构提交服务内容和收费标准、年度财务报告等财务资料;

（3）合法合规监管，包括受让方应按照经营权转让协议的约定就经营许可、行政审批、采购、保险、产品服务合同等相关文件向政府方备案;

（4）合同违约监管，包括受让方应按照经营权转让协议中约定的条文行使相应的权利和义务，不得随意擅自终止履约等行为的监管。

3、履约保函体系

详见履约担保。

6.2.2 行政监管

1、监管部门

市政府：授权市民政局作为实施机构，审批项目实施方案和经营权出让合同等相关文件，市司法局对相关文件进行合法性审查。

市民政局：作为本项目资产管理部门，担任实施机构，负责提供相关数据；负责委托咨询机构、资产评估公司等，开展相关工作；负责公开选择项目运营方，并与其签订经营权出让合同。

市财政局：会同市民政局，依法依规，组织实施本项目社会化经营管理工作，负责落实相关经费。

市政府办公室：根据项目情况，成立工作专班，明确专班人员名单及职责，全力推进项目实施。

市发展改革局：根据项目具体情况，积极推进项目立项及备案工作。

市司法局：根据实施机构的来函，对相关文件进行合法性审查。

市自然资源局：负责落实项目相关的规划条件和要素保障。

各镇人民政府、街道办事处：负责提供辖区内公办养老机构的相关资料，并配合市民政局完成资产使用权和经营权移交工作。

以上为主要职能部门职责，在项目实施过程中，具体职责按政府相关文件界定。

2、监管内容

在项目全生命周期的不同阶段，各阶段的监管内容如下:

（1）项目前期行政监管

在项目前期行政监管部门监管内容主要包括：项目备案；对选择受让方的招标过程进行监管;对项目合同内容及其签订过程的监管等。

（2）项目建设期

建设期行政监管部门监管内容主要包括：工程进度、建设质量和资金；施工、监理单位及其工作；工程资金计划和使用情况；施工过程合法合规性；施工安全；项目验收过程中的监管等。

（3）项目运营期

在运营期行政监管部门的监管主要体现在：对本项目运营质量的监管、安全生产监督、对运营期履约评价的监管等。

（4）项目移交阶段

项目移交阶段行政监管部门的监管主要体现在：项目移交阶段合同执行情况的监管、项目移交时工程质量的监管等。

6.2.3 公众监督

公众监督是本项目监管的重要一环,贯穿于项目实施的各个阶段。项目前期工作中，项目实施机构招标选择经营权转让受让方等工作，应按照相关法律规定进行公示。项目运营期，公众对项目运营管理进行监督。

第七章 经营权转让受让方选择

7.1 选择方式

根据《行政事业性国有资产管理条例》第三十六条：“除国家另有规定外，各部门及其所属单位将行政事业性国有资产进行转让、拍卖、置换、对外投资等，应当按照国家有关规定进行资产评估。

行政事业性国有资产以市场化方式出售、出租的，依照有关规定可以通过相应公共资源交易平台进行。”

根据《中华人民共和国招标投标法》第十条，招标分为公开招标和邀请招标。公开招标，是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标，是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。

结合实际,本项目建议采用公开招标方式选择经营权转让受让方。

7.2 招标程序

项目实施方案取得批复后即可开展经营权转让受让方招标工作。受让方选定的程序包括招标文件的发出、投标文件评审确定中标方以及中标公告等。

7.2.1 招标文件发出及修改

招标文件自开始发出之日起不得少于5日。提交投标文件的时间自招标文件发出之日起不得少于20日。提交投标文件截止之日前，招标方可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标方应当在提交投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标方；不足15日的，招标方应当顺延提交投标文件的截止时间。

7.2.2 投标文件评审

评标由招标方依法组建的评标委员会负责。依法必须进行招标的项目，其评标委员会依法组建，成员人数为五人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。除招标投标法第三十七条第三款规定的特殊招标项目外，依法必须进行招标的项目，其评标委员会的专家成员应当从评标专家库内相关专业的专家名单中以随机抽取方式确定。

评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较；设有标底的，应当参考标底。评标委员会完成评标后，应当向招标方提出书面评标报告，并推荐合格的中标候选方。招标方根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选方确定中标方。招标方也可以授权评标委员会直接确定中标方。国务院对特定招标项目的评标有特别规定的，从其规定。

7.2.3 中标公告

依法必须进行招标的项目，招标方应当自收到评标报告之日起 3 日内公示中标候选方，公示期不得少于 3 日。

投标方或者其他利害关系方对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选方公示期间提出。招标方应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动

7.3 本项目投标人条件及评标体系（暂定）

7.3.1 投标人条件

1、投标人应满足《政府采购法》第二十二条规定的条件:

（1）具有独立承担民事责任的能力;

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

（3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;

（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录:按照资格预审文件的格式提供申请人声明函。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。

2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目投标。

3、为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。

4、未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单或未被列入“中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）”失信被执行人名单记录; 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（如相关失信记录已失效，申请人需提供相关证明资料）。

5、本项目不接受联合体申请。

7.3.2 资格审查方式

本项目采用资格后审方式确定合格投标人。

根据《工程建设项目货物招标投标办法》第三十四条第三款“依法必须进行招标的项目，提交投标文件的投标人少于三个的，招标人在分析招标失败的原因并采取相应措施后，应当重新招标。重新招标

后投标人仍少于三个，按国家有关规定需要履行审批、核准手续的依法必须进行招标的项目，报项目审批、核准部门审批、核准后可以不再进行招标”。

7.3.3 评标体系

本招标推荐采用综合评分法，满分 100 分。拟分为技术部分、商务部分和价格部分三方面进行综合评价，各部分分数比例待定，最终以招标文件为准。

7.3.4 投标报价项

根据《雷州市民政局拟公开招标转让涉及的雷州市养老基础设施升级改造项目经营权价值资产评估报告》，本项目经营权转让费为人民币：14000 万元（大写：壹亿肆仟万元整）。投标时以此作为底价，投标方报价不得低于此价格。

本项目经营权转让受让方采购的具体资格条件及评标细则应按照相关法律法规及规章制度制定，最终以经政府方或实施机构认可的招标文件约定执行。

第八章 政府保障措施

8.1 实施机构

根据雷州市人民政府授权，雷州市民政局为本项目的实施机构。

项目采用公办养老服务机构经营权转让模式。实施机构通过公开招标方式选择经营权转让受让方，并与其签署经营权转让协议后授予其项目范围内资产的经营权，由受让方负责投资改造、项目运营以及经营期满移交工作。

8.2 资源交付

政府需保障项目所涉及养老机构相关资产权属的合法性，并在约定期限按照约定范围授予受让方经营。

未经政府方书面同意，受让方不得以转租、转让等方式处置其所取得的相关权益。

8.3 经营权授予

政府方授权项目实施机构按照合同约定进行管理，保障受让方充分行使所拥有的经营权。项目实施机构承诺不擅自收回经营权、不减少经营权的内容、在合同有效期限内，不再将合同约定范围内的经营权授予任何第三方。

第九章 合同期限届满后资产处置方式

1.合同期满，受让方应按照合同约定将项目设施（含项目设施正常运营所必须的各类项目设施、设备、各信息系统、维护手册等）无偿移交给项目实施机构或政府指定的其他机构。受让方应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。移交结束且质量保证期满后，受让方予以清算。

2.受让方应确保最后恢复性大修，设备完好率须达到国家、省、市标准，构筑物不存在重大破损。受让方须确保通过恢复性修理使本项目全部设施在移交日的完好率达到95%以上，保证项目设施的正常运行。如发现存在缺陷的，则受让方应及时修复。如任一方对是否达到移交标准有异议的，则聘请第三方机构进行评定。

3.移交后项目缺陷责任期为移交日后12个月。缺陷责任期内，受让方须按国家规定履行保修义务，修复项目设施在项目实施期内出现的任何缺陷或损坏，并提供满足正常生产需要的技术咨询服务。如受让方不履行保修义务，政府方有权自行或委托第三方进行维修，并从移交履约保函中兑取相应金额支付维修费用，不足部分有权向受让方追偿。

第十章 结论

1、项目概况：本项目为雷州市养老基础设施升级改造项目。建设内容为项目拟对雷州市范围内的雷城镇敬老院、白沙镇敬老院、沈塘镇敬老院、客路镇敬老院、杨家镇敬老院、唐家镇敬老院、企水镇敬老院、纪家镇敬老院、南兴镇敬老院、松竹镇敬老院、雷高镇敬老院、东里镇敬老院、调风镇敬老院、英利镇敬老院、龙门镇敬老院、龙门镇香港慈航敬老院、北和镇敬老院、乌石镇敬老院、覃斗镇敬老院、附城镇敬老院、纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）、英利中心卫生院门诊综合楼、沈塘卫生院门诊楼和住院病房（第三层）、附城卫生院住院楼（第八、九层）、乌石卫生院原门诊楼，共25处公办养老机构、闲置医疗机构进行提质升级改造，项目建成后可利用建筑面积共计28024.64㎡，共可提供床位数1084张，其中120张床位作为保底兜底型床位面向特殊困难群体，其余964张床位社会化运营。建设内容包括装修工程、装饰工程、屋面工程、门窗工程、安装工程、无障碍工程、电梯工程、钢结构工程、室外工程以及添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等设施和设备等。

2、项目投资：经估算，本项目总投资23373万元，其中建设投资7940万元（包含工程费用6739万元，工程建设其他费用822万元，预备费用379万元），经营权转让费14000万元，建设期利息1433万元。具体投资额以实际为准。

3、项目运作方式及经营期限：公办养老服务机构经营权转让模式，资产所有权归属雷州市政府不变，通过公开招标确定受让运营主体，由运营主体负责投资改造、项目运营，合作期满项目资产设施无偿移交实施机构或政府指定部门。

本项目经营期限共计为25年。

4、资金来源：项目所需资金由受让方自行筹措。

5、回报机制：利用项目范围内的养老服务机构经营权，提供养老服务取得收入。

6.监管架构：本项目由履约管理、行政监管、公众监督构成了全方位的监管体系，其中履约管理的核心在于合约制定和合约履行，可根据实际需要设置履约担保、维修保函、移交保函等条款，确保合约顺利履行；行政监管和公众监督将贯彻项目的全生命周期，其中行政监管包括但不限于对初步设计、施工图设计、概算、预算、结算等内容的监管。

7.本项目拟采用公开招标的方式选择受让方。

附件 1 前期工作清单

前期工作清单

序号	所需服务	费用	备注
1	测绘服务	以实际签订为准	
2	资产评估		
3	项目可行性论证报告		
4	实施方案		
5	经营权转让协议		
6	招标代理		由中标方支付费用

备注：前期工作服务费用以签订的前期服务合同为依据，实际支付为准，前期工作清单内容可根据实际情况调整。

附件 2 建设期履约评价标准

建设期履约评价标准表

考核项目	考核内容	分值	评分标准
工程质量	验收质量目标：按合同约定	25	验收质量未满足合同约定，不得分；每整改一次，扣 2 分。
工程安全	安全事故发生率和无事故伤亡人数符合省市相关规定	25	发生重大安全事故，不得分；发生安全事故根据事故大小、严重程度，每次扣 1～5 分。
工期目标	按合同约定	20	因受让方自身原因不能按时竣工，每延期一个月扣 3 分，超过 6 个月不得分；非受让方原因发生工期延误，不扣分。
工程材料要求	满足设计要求及使用年限	10	不满足设计要求及使用年限，不得分；每发现一次，扣 1 分。
环境保护	满足设计及主管部门审批要求	10	不满足设计及主管部门审批要求，不得分；每发生一次，扣 1 分。
建设的合规性	工程建设符合批准后的设计方案和技术标准	10	建设合规，得满分；每发生一次违规情况，扣 1 分。
合计		100	

附件 3 运营期履约评价标准

运营期履约评价标准表

	一级指标	二级指标	三级指标	分值/权重	指标解释	评价标准
履约评价（100分）	产出	项目运营	运营体系	10	有养老机构运营管理方案，建立标准化服务流程。	符合要求，得 10 分； 不符合要求，得 0 分。
		项目维护	建筑和外立面维护	10	对项目建设期完成的房屋修缮和外立面整治工程的维护保养。	建筑和外立面完好率 95%以上，得 10 分； 建筑和外立面完好率 95%以下，80%以上得 7 分； 建筑和外立面完好率 80%以下，得 5 分。
			设施设备维护	10	对项目建设期新增的设施设备的维护保养。	设备设施完好率 95%以上，得 10 分； 设备设施完好率 95%以下，80%以上得 7 分； 设备设施完好率 80%以下，得 5 分。
			养老服务	10	为项目范围内的养老机构入住老人提供全面、优质的养老服务。	提供的养老服务较优质，得 10 分； 提供的养老服务一般，得 7 分； 提供的养老服务较差，得 5 分。
			收费标准	5	制定合理的收费标准	收费标准合理，得 5 分； 收费标准不合理，得 3 分； 无收费标准，得 0 分。
		成本效益	成本构成合理性	2	成本构成是否合理	成本构成合理，得 2 分；有不合理成本支出，但金额不大扣 1 分；有不合理成本支出，且金额较大扣 2 分。
		安全保障	安全规程、培训	6	安全规程齐全，定期进行安全培训	安全规程、培训很完善，得 6 分； 安全规程、培训较完善，得 3 分； 安全规程、培训不完善，得 0 分。
			应急预案	4	建立完善的应急预案，并定时演练。	有较完善的应急预案，得 4 分； 有应急预案，但实际指导意义不大，得 2 分； 没有应急预案，得 0 分。

	一级指标	二级指标	三级指标	分值/权重	指标解释	评价标准
			消防保障措施	5	建立完善的消防保障措施。	有较完善的消防保障预案，得 5 分； 有消防保障预案，得 3 分； 没有明确消防保障预案，得 0 分。
			安全管理	6	项目运营安全管理保障到位。	安全管理制度和措施完善，得 6 分； 安全管理制度和措施较完善，得 3 分； 无安全管理制度和措施，得 0 分。
			安全事故	5	无责任安全事故。	发生一起重大或特别重大安全事故，则本项为 0 分。
	效果	社会影响	获奖情况	1	运营期内，项目获得奖项或社会荣誉情况。	获县级及以上奖项或荣誉，每一项得 0.25 分，本项满分即止。
			舆情影响	5	运营期内，项目发生的重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	发生一起重大或特别重大群体性事件，则本项为 0 分。
		满意度	社会评价满意度	2	政府相关部门、实施机构、社会公众（服务对象）对受让方提供服务质量率的满意程度。	满意度在 90%以上，得 2 分； 满意度在 90%以下，80%以上，得 1 分； 满意度在 80%以下，不得分；
	管理	组织管理	组织结构	4	组织结构合理，有岗位职责和管理手册，制定合理的运营维护手册，严格按照运营维护手册进行操作。	运营维护手册制定合理，得 4 分； 未制定手册或未按照手册执行，得 0 分。
			人员配备	4	加强员工培训，提升服务品质和技能水平，并具有相应的岗位证书；	人员设置合理，得 4 分； 无专人或不符合要求，得 0 分。
		财务管理	财务管理	4	评价项目资金管理、会计核算等财务管理内容的合规性。	财务管理合规，得 4 分； 财务管理存在较小不合规情况，得 2 分； 财务管理存在严重不合规情况，得 0 分。

	一级指标	二级指标	三级指标	分值/权重	指标解释	评价标准
		制度管理	制度管理	4	建立合理的质量健康安全等管理体系。	有合理的管理体系，得 4 分； 有管理体系，但不太合理，得 2 分； 没有管理体系，得 0 分。
		档案管理	资料管理	3	建立老年人信息档案和健康档案，实施个性化服务；设置专门档案室、专职人员，资料归档规范。	资料管理清晰、规范、完整得 3 分； 资料管理清晰、规范、完整情况一般，得 1.5 分； 资料管理清晰、规范、完整情况很差，得 0 分。

附件 4：公办养老机构具体规模一览表

序号	机构名称	地址	改造后床位总数（个）	建筑面积（㎡）
1	雷城镇敬老院	雷州市卖鱼街 195 号	22	613.79
2	白沙镇敬老院	雷州市水店西区 001 号	69	1799.97
3	沈塘镇敬老院	雷州市沈塘敬老院	27	745.12
4	客路镇敬老院	雷州市客路镇敬老院	16	445.62
5	杨家镇敬老院	雷州市杨家镇敬老院	26	690.95
6	唐家镇敬老院	雷州市唐家镇敬老院	22	600.78
7	企水镇敬老院	雷州市企水镇农业跃进北路	20	527.98
8	纪家镇敬老院	雷州市纪家镇人民政府旁边	27	736.24
9	南兴镇敬老院	雷州市人民大道与农机路交叉口北 20 米	18	495.23
10	松竹镇敬老院	雷州市松竹镇敬老院	60	1581.52
11	雷高镇敬老院	雷州市雷高镇 X691 与雷中大道交叉路口东北侧	24	635.7
12	东里镇敬老院	雷州市东里镇退役军人服务站旁边	30	849.22
13	调风镇敬老院	雷州市调风镇市场三横路	37	991.94
14	英利镇敬老院	雷州市英利敬老院	23	619.57
15	龙门镇敬老院	雷州市龙门镇敬老院	38	1167.17
16	龙门镇香港慈航敬老院	雷州市龙门镇香港慈航敬老院	55	1440.62
17	北和镇敬老院	雷州市北和镇林业工作站旁边	34	903.84
18	乌石镇敬老院	雷州市乌石镇茶亭	28	774.21
19	覃斗镇敬老院	雷州市覃斗镇政府南侧	16	439.3
20	附城镇敬老院	雷州市附城镇卫生院旧址旁边	200	3616.22
21	纪家中心卫生院住院综合楼（第三层）	雷州市纪家镇银桥路 1 号	30	902.90
22	英利中心卫生院门诊综合楼	雷州市英利镇新建东路 001 号	54	1582.3

序号	机构名称	地址	改造后床位总数（个）	建筑面积（㎡）
23	沈塘卫生院门诊和住院病房（第三层）	雷州市沈塘镇沈霞路036号	40	1192
24	附城卫生院住院楼（第八、九层）	雷州市东四路与工业一路交叉处西南侧	78	2110.88
25	乌石卫生院原门诊楼	雷州市乌石镇乌石大道茶亭路段	90	2561.57
合计			**1084**	**28024.64**
其中		**保底兜底型床位**	**120**	
		社会化运营床位	**964**	