

**重庆市民政局
重庆市发展和改革委员会
重庆市财政局
关于明确公办养老服务设施公建民营
有关事宜的通知**

渝民〔2021〕208号

各区县（自治县）民政局、发展改革委、财政局，两江新区社会保障局、经济运行局、财政局，重庆高新区公共服务局、改革发展局、财政局，万盛经开区民政局、发展改革局、财政局，相关直属单位：

为深化养老服务改革，提高公办养老服务设施保障效能，鼓励引导社会力量参与公办养老服务设施运营管理，提升公办养老服务设施管理水平，依据《重庆市人民政府办公厅印发〈重庆市推进养老服务发展实施方案〉的通知》（渝府办发〔2019〕129号）精神，现就公办养老服务设施实施公建民营有关事宜通知如下：

一、把握总体要求原则

本通知所称公建民营是指政府通过承包、委托、租赁、联合经营等方式，将政府投资建设、购置并拥有所有权的养老服务设施或新建居民小区按规定配建并移交给民政部门的养老服务设施交由企业、社会组织、个人的运营模式。公办养老机构对内部的项目和服务实行委托管理和服务等不适用本通知。

公建民营养老机构应按照合同约定履行相关义务，主要承担本行政区域内兜底保障、应急保障、基本养老服务等工作，市、区（县）属公建民营养老机构还应承担实训培训、品牌推广、形象宣传等工作。街道（乡镇）属公建民营养老机构应当拓展服务项目，力争成为街道社区养老服务中心或失能特困人员集中照护中心。鼓励公建民营养老机构利用自身资源优势，将养老服务延伸至居家老家人，为老年人提供品质化、专业化、便捷化服务。

公办养老服务设施公建民营应按照宜公则公、宜民则民、公平公开公正、履行保障职能、确保国有资产安全、健康持续发展的原则实施。

二、严密组织实施

（一）组织实施部门。按权属关系，在市或区（县）民政部门监督指导下，由所有权方组织实施。

（二）制定实施方案。公办养老服务设施公建民营由所有权方制定实施方案，进行需求分析和可行性论证，委托有资质的第

三方机构进行国有资产评估，出具资产评估报告。市、区（县）直属养老服务设施公建民营实施方案应充分征求本级发展改革、财政、民政等部门意见，经专家论证，并报同级人民政府同意后实施。农村敬老院公建民营实施方案报区县民政部门牵头审核后由街道（乡镇）政府实施。

（三）运营主体资格。运营方原则上应当具备以下条件：

- 1.具有独立承担民事责任能力的企业、社会组织或个人；
- 2.具有养老服务行业或医疗康复资质且证照齐全、有效；
- 3.直接服务于服务对象的工作人员符合规定的配备标准；
- 4.最近3年内无违法违规记录；
- 5.各区县认为需要明确的其他条件。

（四）运营主体遴选。可由所有权方以公开招投标方式，选择具备相关资质的企业、社会组织、个人作为运营方。也可直接选择具有广泛影响力和品牌效应的国内外养老服务企业、社会组织作为运营方，实行品牌机构连锁运营。

（五）采购时机选择。新建养老服务设施可采用设计、运营同时采购，以便运营方提前参与养老机构设施建设，确保设施设计、施工以及功能布局的针对性和合理性。

（六）公开招投标。按照公平公开公正的原则，养老服务设施所有权方依照政府采购相关程序，委托具备招标资质的专业机

构组织招标和评标。所有权方负责组织拟制招标文件，履行审批手续，向社会发布招标公告。招标文件内容应包含招标项目基本情况、投标人资格要求、风险保证金（租金）额度、评分标准及不得挂靠投标、转让、转包等约束性条款。

（七）品牌机构连锁运营。所有权方与运营方（具有广泛影响力和品牌效应的国内外养老服务企业、社会组织）达成合作意向，运营方向所有权方提供公建民营养老服务设施规划发展方案（机构章程、运营方案、管理制度、标准化建设实施方案、管理服务团队组成、经费投入使用计划、服务保障及接受监管承诺），所有权方收到运营方规划发展方案后，应邀请相关职能部门及行业专家，召开会议论证运营方规划发展方案可行性。

三、权责关系区分

（一）所有权方、运营方、监管方的权利义务。运营过程中由不可抗力产生的风险由所有权方、运营方共担，发生的其他债权债务和经济、安全、法律责任由运营方独立承担。养老服务设施原主管部门为监管方，履行监管职责，配合做好合同审查、运营监督等工作。签订运营合同前，所有权方应与运营方确定原工作人员的安置方案，在同等条件下优先录用。

（二）项目产权性质、经营范围、服务内容。其中产权性质只能为国家所有，经营范围只能为开展养老服务，服务内容应为

老年人提供生活照护、康复护理、精神慰藉、文化娱乐、居家上门等。

(三) 合同期限。根据项目规模、实际运营年限、运营方初期投入、国有资产管理等因素确定最低年限，最长不超过 20 年。

(四) 政府供养对象保障。根据政府保障对象变动情况预留足够床位，优先保证特困人员集中供养需求，并确保其供养条件和待遇不降低。当地财政拨付的供养经费、补贴经费要落实到这些对象中，实行专账管理，不得挪用。机构不得向特困人员收取其他费用。

(五) 建立风险责任分担机制、争端解决机制。合同一经签订，运营方不得以产权方名义开展任何活动。合同履行中双方发生争议的，由双方共同协商解决或向仲裁委员会申请仲裁。

(六) 风险保证金及租金。产权方应根据投资规模、基本养老服务对象接收数量、承租年限、机构性质、经营回报等因素测算，向运营方收取一定数额的风险保证金和租金。风险保证金由运营方以押金形式向所有权方一次性缴纳，交由所有权方管理；主要用于运营方造成的设施设备异常损坏的赔偿及运营方异常退出的风险化解等；合同期限内，出现上述异常情况的，所有权方有权使用风险保证金化解风险，合同期满后，未出现上述异常情况的予以全额退还。租金以年为周期，由运营方按期向所有权

方缴纳，可予以减免前 3 年租金，符合规定的租金应纳入非税收入管理。

四、强化运营管理

（一）明确监管主体。按照“谁主管谁负责”的原则，加强对公建民营养老服务设施的监督指导。其中市、区（县）直属养老服务设施由本级民政部门主管，农村敬老院由街道（乡镇）主管。

（二）加强资产管理。在项目委托前，所有权方应委托会计师事务所对国有资产进行清产核资、造册登记，并按照国有资产出租管理有关规定，通过其主管部门报经同级财政部门批准。运营方在合同期内负责日常耗损性设施、设备的维护和修缮，不得从事养老服务以外的经营活动，不得擅自出租、出借、处置国有资产，不得以国有资产进行抵押、融资、贷款等。

（三）注重日常管理。运营方应当及时向监管方、所有权方报告重大情况。各级民政部门应会同有关部门对公建民营养老服务设施加强监管指导，出现管理服务、安全问题的，依据《重庆市养老机构管理办法》（渝府令第 326 号）等规定予以处罚。

（四）强化价格管理。运营方接收政府基本养老服务保障对象的基本养老服务收费项目标准，按政府规定标准执行。接收社会老年人服务收费标准应与当地城镇居民可支配收入、退休金等

挂钩，建立价格随CPI等因素变化的调整机制，实行普惠价格，并接受发展改革部门的监管。

（五）搞好服务管理。运营方统筹用好政府补助和养老服务收入，确保集中供养人员的供养水平、服务质量、居住环境不低于公建民营前的标准。

（六）实施定期考核。民政部门要会同有关部门，每年对运营方管理、经费投入、收费标准、养老服务质量、公众评议等内容开展考核，发现问题，限时整改。

五、健全退出和违约责任追究机制

（一）变更或终止合同。合同期未满，变更或终止合同的，所有权方、运营方应进行协商。变更合同的，一方应当提前30日正式向对方提出请求，在双方协商一致并形成变更合同书前，应履行原有合同规定。终止合同的，双方应在60日前向实施备案的民政部门提交终止合同情况报告及入住对象安置方案，经批准后实施；双方应共同委托专业会计师事务所进行审计评估，妥善做好资产和账目交接，向社会公告，防止债权债务纠纷。

（二）续签运营合同。合同期内，运营方依法依规运营、服务质量较高且有意愿续签的，应在合同期满前6个月提出续签申请。在同等条件下原运营方可优先续签。

(三) 追究违约责任。对具有下列情形之一的运营方，所有权方和监管方有权责令运营方限期整改；情节严重的，应当解除合同，并依法移交有关部门追究责任。

1. 未经所有权方同意，擅自变更法定代表人的；
2. 擅自改变经营范围或将主要服务项目委托第三方的；
3. 违反有关规定乱收费的；
4. 歧视、侮辱、虐待或遗弃老年人、发布虚假广告骗取钱物或认定为非法集资及其他侵犯老年人合法权益的；
5. 造成重大安全事故的；
6. 未按国家、市有关标准和规定建立健全制度、规范出入院等工作流程，开展服务的；
7. 入住老年人以及社会公众满意度测评不合格的；
8. 违反合同约定的解约条款；
9. 年度考核评估连续两年不合格的；
10. 提供虚假材料或拒绝提供反映活动情况真实材料的；
11. 违反国家法律法规的其他情形。

六、落实保障措施

(一) 夯实基础条件。新建养老机构、已运营机构交由社会力量运营的，应有保证养老机构正常运营的基本设施，以减轻社

会力量进入养老服务领域负担，激发社会力量参与养老服务业动力。支持运营方升级改造原有设施设备，提高养老服务质量。

（二）兑现扶持政策。所有权方根据政策要求和实际需求，支持运营方申请政府专项资金，改善硬件设施。符合条件的公建民营养老机构可享受政府制定的有关民办养老机构税费减免、运营补贴、政府购买服务、投融资、人才队伍保障等扶持政策，提高公建民营养老机构运营保障能力。

（三）购买综合责任险。为公建民营养老机构投保综合责任险，保障入住老人的合法权益，降低经营风险。

此前已开展公建民营的养老服务设施可继续实施，合同期满后参照本通知执行。若国家、市出台新政策法规，公建民营的养老服务设施应从其规定。属于集体产权的养老服务机构可参照本通知执行。

重庆市民政局

重庆市发展和改革委员会

重庆市财政局

2021年12月13日