泸州兴阳投资集团有限公司

泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目

招商公告

泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目为我公司受托经营场所。为有效利用资源，助力我区“公建民营、医养结合”事业发展、提高“公建民营、医养结合”服务水平，拟采用招商方式引进具有“公建民营、医养结合”服务、经营能力的社会力量参与本项目运营管理。现诚邀广大有意向、有实力且符合本公告准入要求的商家报名参与。

**一、场地概况**

泸州市江阳区社会福利中心项目位于泸州市江南新区，占地11.5亩，建筑面积1.7万平方米。该项目主体建筑分为1、2、3号综合楼和4号附属楼。综合楼地面7层，地下1层，附属楼地面2层，其中1号楼(3688.79平方米）和3号楼（4998.05平方米）为老年人生活起居用房110间，预设床位300张；2号楼（4686.51平方米）为医疗保健、文娱、餐饮用房；4号楼（357.02平方米）为附属楼（1楼为洗衣用房及公共厕所3间，2楼为职工用房及公共厕所4间）；地下车库（3268.08平方米）车位66个。

1. **经营内容**

利用本项目提供场地现状进行“公建民营、医养结合”投资经营。

1. **经营期限**

本项目提供场地现状进行“公建民营、医养结合”经营期限为15年。

1. **招商底价**

不低于9.5元/月.平方米。该项目建筑面积16998.45平方米，即综合报价每月场地管理费不低于161485.28元。

**五、招商公告发布方式**

本次招商公告在全国公共资源交易平台（四川省泸州市）http://www.lzsggzy.com)

其他交易专区、泸州兴阳投资集团有限公司网站（www.xytzjt.cn）上以公告形式发布。

**六、投资人应具备条件**

（一）从事医疗或养老服务行业3年以上；

（二）具有独立承担民事责任的能力；

（三）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（四）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（五）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（六）参加本次招商活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（七）法律、行政法规规定的其他条件。

**七、要求**

（一）**具备营业条件的时间**

合作协议签订后3个月完成所有投入，因办理资质许可时限耽搁的时间不计入本项时间。

1. **报价**

本项目场地管理费采用三段式单价报价。场地管理费1至5年XXX元/月.平方米、6

至10年XXX元/月.平方米、11至15年XXX元/月.平方米，报价最多保留1位小数。此场地管理费为向招商方缴纳的全部费用，启动项目改造及硬件投入、运营费用、应向国家缴纳的税费、保险、参选人的合理利润等均由参选人自行负责。

**（三）经营要求**

1.运营方应严格按照民政部《养老机构管理办法》《残疾人托养机构管理办法》等相关规定,依法自主运营、自负盈亏、并自觉接受市、区民政部门以及其它相关部门的行业管理和运营财务、安全等综合监管。

2.运营方应依法取得相关资质，不得改变机构养老用途，并严格按照《养老机构管理办法》等有关规定加强福利中心的管理，提升服务水平。

3.运营方应强化经营管理，创新经营理念和经营模式，认真研究并制定阶段性发展规划，建立健全规章制度，对管理服务中重点、难点及风险预测要有切实可行的应对措施。

4.入住对象

社会入住对象由运营方自行负责。

5.养老托养服务内容

运营方应为入住的老年人提供生活照料、基本医疗、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。同时，适当开展适合老年人的文化、体育、娱乐活动，丰富老年人的精神文化生活。运营方开展文化、体育、娱乐活动时，应当为老年人提供必要的安全防护措施。

6.管理和护理人员聘用

管理和护理人员应按照入住对象不低于1：6的标准配备，所有工作人员由运营方根据民政部门有关养老管理和护理人员规定条件向社会实行公开招聘，签定劳动合同，支付劳动报酬并为聘用人员缴交法定保险费用。

7.财务管理

运营方实行财务独立，自负盈亏，建立健全财务管理制度，严格按照财务管理要求，加强财务管理，确保账目清楚、记账规范、符合规定。政府补贴资金应设立专帐管理，确保专款专用。运营方应根据入住社会对象实际情况分类制定社会对象入住收费标准，按照有关规定办理收费许可，并对外公示。运营方在合同期内要科学、合法运营，运营合同期内的债权债务均由运营方自行负责。

8.医疗服务保障

运营方在合同期内要做好与城乡居民基本养老保险、基本医疗保障部门衔接，落实入住对象的相关养老、医疗等政策。原不具备开展基本医疗服务能力的养老机构，要在规定期限内组建开展医疗服务团队，通过设立医疗机构或者采取与周边医疗机构合作等方式，使福利中心达到医养结合运营的模式，为老年人提供医疗服务，保障入住对象日常医疗服务需求。

9.设备设施责任

社会福利中心以现状交付，运营所需设备设施由运营方提供，新增设施或损坏更新由运营方负责投资。

10.安全管理责任

运营方为安全责任主体，为第一安全责任人，全面承担安全管理责任。运营方要加强安全管理，建立健全安全管理责任制度，认真履行安全管理工作职责，消除各类安全隐患，严防安全事故发生，确保入住对象的生命安全和公共财产安全。

11.特殊义务

鉴于福利中心为政府公建民营医养机构，政府安排有关方面人员到该中心进行调研、参观和学习交流等活动，运营方必须根据相关工作要求积极予以支持和配合。

12.运营优惠政策

参照我市已出台的医养扶持政策，长期给予运营补贴、机构责任保险补贴，并根据当年上级资金安排计划，争取相关项目补助资金。

13.政府监管

（1）民政局对福利中心的运营进行监管，确保福利中心服务质量，提升入住老人幸福指数。

（2）运营方必须遵守国家和地方的法律法规，恪守医疗养老行业自律规范，无条件接受并服从政府部门的行业管理，合法经营。对具有下列情形之一的，政府部门有权责令限期整改；具有下列情节严重的，解除合同，并依法移交有关部门追究其相应法律责任：

擅自变更法人代表或经营方；擅自改变经营范围；损毁设施或改变设施用途，无法保障养老设施、设备正常运转；违反有关规定乱收费；无法保障工作人员工资及福利待遇；发布虚假广告骗取钱财；以福利中心的名义进行融资；管理松懈，造成重大安全责任事故；公众（入住老人）满意度测评不合格；年审不合格。

**八、报名**

**（一）时间：**2020年3月20日至2020年3月24日（北京时间，节假日除外），每天8:30—12:00，14:30—17:30。

**（二）地点：**泸州兴阳投资集团有限公司资产管理部A10室（泸州市江阳区张坝景区西门综合楼2楼）。

**（三）报名方式：**现场报名。

**（四）联系人：**胡女士，办公电话：0830-6522250 手机：13330783072

**（五）报名资料：**报名时，经办人员当场提交以下资料：公司营业执照复印件（盖鲜章）、单位介绍信、经办人身份证复印件（盖鲜章）。

**九、递交招商资料**

**（一）参选保证金**

1.凡有意参加本项目的参选企业，须提供本项目参选**保证金：20000元（大写：人民币贰万元整）**，交款单位账户信息如下：

户 名：泸州兴阳投资集团有限公司；

开户银行：中国银行股份有限公司泸州分行；

账 号：121202448197。

2**.**参选企业必须按照上述交款方式，从企业基本账户缴纳参选保证金，否则报名无效。若以其他交款方式（如现金存款方式）或非指定银行账号办理的一律不予接受，将被视为无效报名。合作单位确定签订合作协议后15个工作日内，兴阳集团将全额无息退还参选保证金。

**（二）参选资料**

1.营业执照复印件（格式参照附件1）；

2.法定代表人证明书（法定代表人参加的提供，格式参照附件2）；

3.法定代表人授权书（非法定代表人参加的提供，格式参照附件3）；

4.参选保证金银行转账凭证（格式参照附件4）；

5.承诺函（格式参照附件5）；

6.报价书（格式参照附件6）；

7.针对本项目提供有针对性的《参选人既往运营业绩总结》《参选人拟投泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目运营工作方案》（格式参照附件7）；

8.本企业的优势条件，提供相关证明材料（格式参照附件8）。

注：1.承诺函后必须附承诺函内要求的证明材料及名单；

2.所有资料需加盖公司鲜章，否则报名无效。

**（三）递交要求**

1.2020年4月3日18:00前（工作时间内），交到泸州兴阳投资集团有限公司资产管理部A10室（泸州市江阳区张坝景区西门综合楼2楼）。

2.装订成册。

3.密封递交。

**九、确认程序、方式、要求**

**（一）组建工作小组、评审：**兴阳集团组成招商评审工作小组（以下简称“工作小组”）。工作小组由公司及有关专家组成，主要职责包括但不限于：

1.对参选企业进行尽职调查，在此期间，参选企业可以对参选资料有关事项作出澄清、说明或者更正；

2.对参选企业的参选资料进行审查和现场考察（如有必要）；

 3.负责对参选企业的《参选人既往运营业绩总结》《参选人泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目招商运营工作方案》及优势条件进行交流、审查、确认，按照《泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目招商评审标准》规则进行综合打分；

4.工作小组根据打分情况，编制《泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目招商评审报告》，得分最高为招商成交第一候选人，得分第二名为第二招商成交候选人，经程序汇报公司确定招商合作单位；如因第一成交候选人未能按时签约由第二成交候选人递补。

**（二）公示**

所有参选人的招商评审结果等在全国公共资源交易平台（四川省泸州市）http://www.lzsggzy.com)其他交易专区、泸州兴阳投资集团有限公司网站（www.xytzjt.cn）上予以公告。

1. **发放成交通知书：**向拟合作企业发出《泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目招商合作成交通知书》；

**（四）缴纳履约保证金：**收到通知书后5个工作日内成交单位应向兴阳集团缴纳**履约保证金¥500000.00元（大写：伍拾万元整）**，否则取消中选资格并不予退还参选保证金。

**（五）合作协议签订。**

**（六）实施改造并具备运营条件：**招商合作成交单位在承诺的时间内完成设备实施投入、人员选聘、资质领取等，经行业主管部门验收合格、具备营业条件后无息退还参选保证金2万元。未完成或中途不履行承诺的，其参选保证金不予退还。

附件：1.参选企业应提交资料

 2.泸州市江阳区社会福利中心“公建民营、医养结合”项目招商评审标准

 泸州兴阳投资集团有限公司

 2020年3月18日