**许昌市社会福利院“许昌市老年综合福利大楼公建民营”服务项目采购需求**

一、采购需求

（一）本项目需实现的功能或者目标

许昌市老年综合福利大楼需由中标人投资不低于2500万元进行装修，主要用于满足运营不低于500张床位的内部装修改造以及购置生活、医疗、康复、娱乐、学习等基本服务设备设施，使许昌市老年综合福利大楼具备老人入住条件；消防工程和人防工程的设计、设备、施工与验收需要符合最新法律法规与政策强制性规范要求。

（二）采购清单

选取一家运营商，采购人与该运营商合作期为20年，合作期包括装修建设期以及运营期；中标人完成装修投资并具备运营条件后，由中标人负责许昌市老年综合福利大楼运营，并独立承担运营管理等风险。

（三）采购标的执行标准（无）

（四）服务标准、期限、效率等要求

本项目合作期20年，包括装修建设期以及运营期。

（五）其他要求

1.选取一家运营商，采购人与该运营商合作期为20年，合作期包括装修建设期以及运营期；中标人完成装修投资并具备运营条件后，由中标人负责许昌市老年综合福利大楼运营，并独立承担运营管理等风险；

2. 为保障老年综合福利大楼可持续稳定运营，中标人需从委托运营合同签订生效后的第六年开始每年向许昌市社会福利院缴纳机构管理发展资金（本项目机构管理发展资金为固定资产投资的2%，约160万，固定资产投资以财政决算为准），前五年的项目维修维护由中标人负责解决；

3.运营期间，中标人应预留不低于当年实际投入床位数的20%，用于接收政府兜底的服务保障对象，中标人向政府兜底的服务保障对象提供与通过市场化方式入住的社会老年人无差异的产品和服务；采购人向中标人支付政府兜底保障对象相关费用，不足部分由中标人承担；

4.中标人按照《养老机构管理办法》等法律法规以及相关协议的要求，向入住老人提供相应的养老产品和服务，并承担本项目运营管理风险；

5.中标人在装修开始之前，应向许昌市社会福利院提交技术部分涉及到的相关方案，包括装修建设方案、设备购置方案、运营维护方案、智慧养老建设方案、安全保障措施与应急处理预案以及运营维护管理团队方案等，中标人提交的上述方案不允许与投标文件相关承诺出现偏差、偏离；中标人提交的上述方案经许昌市社会福利院批准同意后实施；

6.本项目硬装部分要求中标人在合同生效之日起4个月内全部完成；原则上2020年12月底部分楼层具备老人入住条件；软装以及相关设施设备要求中标人在合同生效之日起三年内完成投资；

7.本项目设施设备、装修改造等投资提前完成或合同生效之日起满三年时，许昌市社会福利院、中标人共同委托资产评估机构对中标人投资完成情况进行评估，评估费用由中标方承担，投入不足2500万元的，不足部分由中标人在6个月内补齐。

（六）验收标准

1.由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

2.按照招标文件要求、投标文件响应和承诺验收。