陆渡街道福利院公建民营社会化改革购买服务

采购合同

甲方：太仓市人民政府陆渡街道办事处

地址：太仓市东方路 25 号

电话：0512-53308793

乙方：苏州德颐善金仓养老产业有限公司

地址：太仓市郑和中路 288 号 1 幢商业 302 室

电话：0512-33060348

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律有关规定，采购单位（甲方）和中标单位（乙方）双方按照 苏州恒中造价师事务所有限责任公司 组织的关于 陆渡街道福利院公建民营社会化改革购买服务 （招标编号 JSZC-320585-SZHZ-G2025-0036 ）的招标结果，为明确甲乙双方服务过程中的权利、义务和经济责任，经双方友好协商，签订以下条款，共同遵守。

二、项目名称： 陆渡街道福利院公建民营社会化改革购买服务

三、项目概况：要求实现福利院公建民营，强调养老服务尤其是护理服务的专业性、整体性，甲方采用政府购买服务的形式委托专业运营方运营福利院，本着平等、互信、友好合作的原则，将服务管理委托给乙方，包括但不限于：老人护理服务、食堂管理、老人评估、社工活动、卫生保洁等完成此项目所需的服务管理。

四、合同的组成部分及解释顺序如下：

①本合同及附件；

②招标文件及答疑文件；

③双方就项目有关问题谈判形成的文件；

④乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

⑤投标文件。

五、委托运营管理期限

本项目委托期限： 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。合同签订之日起 1 个月内完成运营管理交接手续。

六、委托服务内容

委托服务标的为 陆渡街道福利院公建民营社会化改革购买服务 ，委托服务内容包括但不限于老人护理服务、食堂管理、老人评估、社工活动、卫生保洁等。

七、委托运营管理方式

1、运营管理方式

1）甲方将服务管理委托给乙方，包括但不限于：老人护理服务、食堂管理、老人评估、社工活动、技术团队组建及培训、卫生保洁等完成此项目所需的服务管理。完成此服务管理所需费用都由乙方负责。

2）甲方将养老服务项目委托乙方管理，乙方应根据实际用人需求，招聘员工、签订劳动协议。

3）甲方基于现状向乙方提供运营所需设备。如确需增添必要设备，则由乙方向甲方提出申请，由甲方决定是否需要添置，费用由甲方负担。

4）项目收费及定价由甲乙双方协商，参照本地区周边同类项目收费，收费统一由甲方负责收取。

5）中标标的按照服务 54 名老人的基数，需配备具有相应资质及工作经验的院长、行政主管、护理主任、社工、康复师、营养师、护士、医生、护理组长、护理员、食堂主管、食堂工作人员共 24 人。如未按规定配置到位，则将扣除相应的人员工资费用。上述配备人员中，院长年龄要求男 55 岁周岁（含）以下；女 50 岁周岁（含）以下；其他人员原则上要求为就业年龄人员。

6）运营单位接管后，原有福利院工作人员在本人自愿的情况下由乙方接手并办理职工转接手续，签订劳动合同，并且服从乙方的统一管理、遵守乙方的人事规章制度，岗位安排及考核等次由乙方负责。

7）入院的标准：①年满 60 周岁的老人（特殊困难老年人除外）；②收住老人原则上限定于陆渡街道、娄东街道辖区的老人。以上条款必须同时满足才能符合入院标准。

2、运营管理机制

（1）运营方

1）组建专业的服务团队，负责院内老人护理服务工作；

2）负责院内食堂餐饮的规范管理；

3）负责院内安全管理工作，承担安全责任；

4）利用自身资源支撑项目的发展，植入项目全套的院际运营管理服务体系；

5）乙方负责入院老人等级评定，甲方负责审核，审核通过后方可办理老人入院手续；

6）负责福利院的服务管理、专业护理队伍培育，提升服务水平，有效开展日常康复服务，打造特色养老品牌；

7）全面负责安全生产管理工作，包括生产经营安全、消防安全、食品安全、院内老人人身安全等；

8）负责院内安保管理、卫生保洁等工作；

9）合同有效期内，乙方输出管理、核心技术和品牌，不注入资金和硬件设备。乙方管理团队全面负责项目运营管理、技术队伍培育，技术水平提升，有效开展日常康复服务，打造特色养老品牌。及时解决项目运营过程中出现的困难和问题；

10）严格按照《中华人民共和国国家标准 GB/T35796-2017 养老机构服务质量基本规范》和《中华人民共和国国家标准 GB38600-2019 养老机构服务安全基本规范》规定的内容执行；

11）未经甲方书面同意，乙方不得以项目名义贷款、提供担保，不得以出租、出借、赠与、转让、质押、抵押等任何方式处分项目财产，否则甲方有权直接单方解除本合同，并要求乙方赔偿甲方因此实际遭受的全部损失；

12）乙方保证在运营合作期内忠实、勤勉的履行本合同项下所有义务。不得将该项目部分或全部交由除乙方之外的任意第三方运营管理，否则甲方有权单方解除本合同并要求乙方赔偿甲方因此实际遭受的全部损失。

（2）委托方

1）负责项目整体经营，以及运营所需要产生的各项费用。

2）甲方以购买服务方式，对乙方支付管理费用；

3）根据合同要求对服务方提供的各项服务进行考评，依据考评结果对运营团队进行服务费用的发放。

八、合同价款

1.合同总价：（大写）贰佰叁拾伍万陆仟伍佰柒拾壹元整（￥2356571.00元）。

运营管理费主要包括人员工资报酬、入住老人伙食费、工作经费、第三方运营管理费、税金等本次运营项目所需的一切费用，根据以上入住人数54人为标准，满6名老人时，根据需要可以增加一名护理员（按照中标价中同岗位人员费用，就业年龄人员最高不超过每年66000元整，，每增加满40名就餐人员（含老人和工作人员），增加一名厨工（参照护理人员标准），除此之外，甲方不再就本项目向乙方支付任何费用。

九、付款方式（不得偏离，若偏离作未实质性响应处理）：

1、本项目合同签订后预付10%，合同总价的80%，按季度支付（每一经营季度后的下季度首月支付）（注：每季度支付金额为合同总价的80%÷4）；

2、合同总价的10%作为运营管理服务考核费，招标单位按月对乙方进行运营服务考评并按考评结果进行费用结算，实际结算的费用按季度与上述合同费用一起支付（每一经营季度后的下季度首月支付）（注：每月运营管理服务考核费为合同总价的10%÷12）。

十、甲、乙双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务

1）甲方作为项目运营主体，负责提供符合卫生行政管理规范要求的经营场所，承担项目因未能办理产证所发生的相关责任，保障项目正常运营所需的证照合法合规；

2）根据经营需要，完成项目物业环评、消防整改与消防验收、硬装软装及智能化改造，根据项目运营需求进行设备采购，使项目物业达到乙方运营所需状态；

3）甲方以购买服务方式，根据每月对乙方运营管理实际情况进行考评，根据考评结果，按季支付运营管理费；

4）合作期间，甲方提供的房产及其附属设施、设备的维护保养责任由甲方承担，如因乙方使用不当造成房产及其设施损坏的，乙方应负责修复或给予赔偿，

乙方如需要对建筑物或现有设施设备改动的，必须征得甲方书面同意，并保证建筑物结构和设施设备的安全性。

5）甲方承担本项目的水费、电费、网络费、通信费、数字电视费、天然气费、入院生活物资、五保老人专项支出、设备更新、电梯维保、维修，消防维保、消防检测、电器检测、物业管理（包括门卫及绿化管理）支出，但乙方必须做好相关设备的日常维护、保洁及专人负责，杜绝铺张浪费。

6）为保证委托管理持续、稳定进行，甲方应保证项目有关资产所有权及使用权的完整性。

2、乙方的权利与义务

1）组建专业的服务团队，负责院内老人护理服务工作；

2）负责院内食堂餐饮的规范管理；

3）负责院内安全管理工作，承担安全责任；

4）利用自身资源支撑项目的发展，植入项目全套的院际运营管理服务体系；

5）乙方负责入院老人等级评定，甲方负责审核，审核通过后方可办理老人入院手续；

6）负责福利院的服务管理、专业护理队伍培育，提升服务水平，有效开展日常康复服务，打造特色养老品牌；

7）全面负责安全生产管理工作，包括生产经营安全、消防安全、食品安全、院内老人人身安全等；

8）负责院内安保管理、卫生保洁等工作；

9）合同有效期内，乙方输出管理、核心技术和品牌，不注入资金和硬件设备。乙方管理团队全面负责项目运营管理、技术队伍培育，技术水平提升，有效开展日常康复服务，打造特色养老品牌。及时解决项目运营过程中出现的困难和问题；

10）严格按照《中华人民共和国国家标准 GB/T35796-2017 养老机构服务质量基本规范》和《中华人民共和国国家标准 GB38600-2019 养老机构服务安全基本规范》规定的内容执行；

11）未经甲方书面同意,乙方不得以项目名义贷款、提供担保,不得以出租、出借、赠与、转让、质押、抵押等任何方式处分项目财产，否则甲方有权直接单方解除本合同，并要求乙方赔偿甲方因此实际遭受的全部损失；

12）乙方保证在运营合作期内忠实、勤勉的履行本合同项下所有义务。不得将该项目部分或全部交由除乙方之外的任意第三方运营管理,否则甲方有权单方解除本合同并要求乙方赔偿甲方因此实际遭受的全部损失。

注：在项目合同履行期间，如乙方发生上述条款中的失误，甲方有权扣除履约保证金。

十一、合同的变更、终止和解除

1、不可抗力。在托管期内若遇不可抗拒的原因（如重大政策调整、国家征地、征收拆迁、自然灾害、经营场所变更等造成乙方不能经营），本合同难以继续履行或履行将严重损害一方利益，甲方可以提前解除合同，甲方按实际托管时间足额支付乙方管理费用，其余事宜，双方应本着公平互利的原则，各自承担相应的责任。

2、在合作过程中，任何一方获悉的对方的任何技术、财务信息、发展规划、计划及其他商业秘密等信息，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露或用于与本合同无关的目的，否则甲方可无条件终止合同。

3、本合同执行期间，任何一方如有不规范操作，违背合同约定，在对方书面提出三次整改要求后仍未改正的情况下，对方有权提出终止本合同。任何一方提出终止本合同，需提前 3 个月以书面形式通知对方，并经甲、乙双方书面同意后终止本合同。

4、乙方在运营管理过程中有违反国家法律、法规行为的，甲方有权直接单方解除本合同，造成的损失由乙方全额承担。

5、乙方运营管理过程中出现重大安全事故的，甲方有权直接单方解除本合同，造成的损失由乙方全额承担。

6、乙方运营管理过程中，不论何种原因，造成入住老人正常或非正常伤亡的，均由乙方按相关规定自行处置解决（包括承担产生的费用），甲方配合做好调解工作，如处理不当（因此类事件造成市级考核扣分的、引起上访或造成负面

舆论影响、造成政府公信力下降等），甲方有权直接单方解除本合同，造成的损失由乙方全额承担。

7、因乙方造成甲方相关损失的，如果乙方拒不支付的，由缴纳的履约保证金中予以支付。

8、乙方在运营管理过程中，年内发生三起歧视、虐待、遗弃服务对象，被投诉经查实的，甲方有权直接单方解除本合同，造成的损失由乙方全额承担。

9、乙方不允许经营与老年人寄养、护理、医疗以外的其他项目或转包经营，否则甲方可无条件终止合同。

10、甲方对乙方服务考评结果低于 60 分的，甲方有权直接单方解除本合同。

11、甲方在发现乙方运营期间有违规现象，和评估过程中发现有明显不符合约定条件的可以提出解除合同。

12、本合同执行期间，若遇特殊情况（如福利院撤销或性质、用途改变等）需要解除合同的，甲方可提前 30 天以书面方式通知乙方后，本合同即告解除。乙方同意，因此解除合同的，不属于甲方违约，在甲方按实际托管时间足额支付乙方管理费用后，乙方不得向甲方提出任何权利主张。

13、本合同内容的变更、终止和解除均需双方书面确认。

十二、服务监督、评估与奖励考核

1、乙方要接受甲方的指导和监督；

2、乙方要保证在太仓市民政局和陆渡街道、娄东街道及食药监、消防等职能部门的监督指导下开展运营服务；

3、乙方有接受甲方及太仓市民政局和陆渡街道、娄东街道评估与考核的权利和义务。

十三、 争议

1、本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，协商不成或不愿意协商，可以通过项目所在地法院诉讼解决。

十四、 其他事项

1、合同经甲乙双方代表签字、加盖公章（或合同章）并在履约保证金到账后生效。

2、本合同系指本文件及其附件中的所有部分；其中中标的投标文件、中标单位在招标过程中的澄清、承诺等为本合同不可缺少的必要组成部分。如上述合同组成部分相互间有不同之处的，应结合招标要求，以最有利于甲方实现合同目的的方案为准。

3、本项目中标单位不得转包或分包给第三方。一经发现，采购人有权终止合同。

4、本合同一式叁份，甲方、乙方、招标代理机构各执壹份。

5、本合同未尽事宜，双方可通过协商，协商达成一致后，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。协商不成，任何一方均可向项目所在地法院提起诉讼。

甲方：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：

乙方：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：　　年　　月　　日

签订地：太仓市

合同附件：

运营考评方案_____月度考核表

考核人部门：

项目	月考评内容	评分标准	评分标准细化	分数
月考评（100分）	一、是否遵守国家法律、法规和执行《养老院服务质量大检查指南》、《太仓市养老服务工作考评办法》的规定。（15分）	遵守国家法律、法规和执行“管理办法”的情况。（15分）	有违反国家法律、法规，情节轻微的扣5分。	
			有违反《养老院服务质量大检查指南》、《太仓市养老服务工作考评办法》，情节轻微的扣10分。	
	二、养老服务机构的财务管理情况。（5分）	有建立财务、会计制度，定期制作业务会计报表，接受有关部门的监督。（5分）	财务制度不健全的扣2分。	
			审计结论有违规行为的扣3分。	
	三、养老机构安全管理（10分）	1、有健全的安全管理制度，安全责任制度、安全教育制度、安全检查制度、应急预案、考核奖惩制度等，制定突发事件报告程序。（4分） 2、定期进行安全检查，安全评估，安全培训，每半年至少1次消防安全专项培训、安全演练或应急预案演练，定期检查，	制度不健全，缺一项扣1分。	
			安全检查台账不全扣1分；	
			相关制度及措施不全，每处扣1分；隐患未及时整改，每发现1起扣1分，扣完为止。	
			服务防护未做到位，每发生一起扣1分，扣完为止。	

项目	月考评内容	评分标准	评分标准细化	分数
		评估安全状况，发现的安全隐患应及时整改、排除。（3 分） 3、服务防护：防噎食、防食品药品误食、防压疮、防烫伤、防坠床、防跌倒、防他伤和自伤、防走失、防文娱活动意外，健全相关制度及措施。（3 分）		
	四、厨房食品及卫生安全管理（8 分）	1、健全的厨房管理制度，台帐记录齐全（2 分） 2、安全卫生的餐饮环境（4 分） 3、食品留样要规范（2）	无规范供应商采购扣 2 分	
			厨房环境卫生不达标扣 2 分	
			厨房管理制度及台帐不健全，缺一项扣 1 分。	
			留样不规范扣 1 分，没有食品留样扣 2 分	
	五、福利院固定资产管理及维护（1 分）	1、有相应的固定资产管理规范及妥善使用（1 分）	制度规范不健全扣 1 分	
	六、养老服务机构的卫生防疫和食品药品安全是否符合有关部门的规定。	1、符合卫生防疫标准，应符合卫生与健康、环境保护、食品药品、设施设备标准中的强制性规定及要	违反卫生防疫规定的扣 3 分。	
			未定期进行安全隐患排查的和无应急预案的扣 2 分。	

项目	月考评内容	评分标准	评分标准细化	分数
	（30 分）	求。（3 分）		
		2、制定安全隐患排查制度及应急预案。（2 分）	因非乙方责任事故机构内发生入住老年人非正常伤亡一起一人的扣 15 分；两起两人的扣 25 分。	
		3 管理有序、安全运行、年度无重大责任事故。（25 分）		
	七、是否从事超越服务范围的活动。（6 分）	按照核准登记的服务范围开展养老服务。（6 分）	超出核准登记的服务范围开展养老服务活动的扣 3 分。	
			不按照养老服务机构应当遵守规定提供养老服务的扣 3 分。	
	八、养老机构入住率、服务质量和服务对象的满意程度（15 分）	1、入住情况良好、按计划增长（3 分） 2、服务质量好、满意率高、无投诉（12）。	入住率无增长，比计划标准人数少 1-3 人，扣 1 分；少 4-6 人，扣 2 分，少 6 人以上扣 3 分。	
			服务满意率低于 90%的扣 2 分，低于 80%扣 5 分。	
			有歧视、虐待、遗弃服务对象，被投诉经查实的扣 7 分，三起及以上解除合同。	
	九、养老服务机构的诚信建设情况。（10 分）	1、有建立各项内部规章制度。（2 分）2、有履行合同、无乱收费。（3 分）	1、未建立和完善各项内部规章制度的扣 2 分。	
			未按合同履行义务、乱收费、被投诉经查实的	

项目	月考评内容	评分标准	评分标准细化	分数
		3、收费项目、标准有上报备案，并向社会公开、实行明码标价，接受社会监督。(3分) 4、管理人员和护理人员有参加年度培训取得资格证书。(2分)	一起扣5分；两起以上扣10分。	
			收费项目、标准未上报备案，并未向社会公开、实行明码标价，接受社会监督的扣3分。	
			管理人员和护理人员持证上岗率逐步提升，年度未参加培训的扣1分，持证率不足50%的扣1分。	
本 月 总 分				
备注：	一票否决：拒不按照规定接受行政主管部门的年度考评或区民政部门的监督管理列入本年度考评不合格。			

考评分数≥90分的不扣款；90＞考评分数≥80分，扣10%；80＞考评分数≥70分，扣20%；70＞考评分数≥60分，扣40%；低于60分，招标单位有权直接单方解除本合同。