附件

柳州市鸿福老年公寓养护楼租赁权

公开拍卖工作方案

（公开征求意见稿）

一、拍卖标的

柳州市鸿福老年公寓养护楼负一至七楼房屋及一楼至三楼现有设施设备共计127项的5年期租赁权。

二、拍卖标的项目现状

柳州市鸿福老年公寓养护楼（以下简称鸿福楼）项目位于柳州市柳北区胜利路47-1号柳州市军队离休退休干部胜利休养所院内，于2016年立项，2018年8月开工建设，2023年5月完成主体工程竣工验收，2023年10月完成二次装修工程消防验收，2024年6月取得不动产权证。该项目地面7层、地下1层，建筑面积6778.16平方米，计划建设养老床位132张。柳州市发展和改革委员会于2018年8月核准该项目总投资为3022.73万元，截至目前没有重大预算调整计划。由于该工程尚未结算，资产暂估入账值为2677.23万元（含二次装修335.5万元）、一至三层设施设备估值227.81万元。目前该项目一至三层的部分设施设备已基本采购和安装完毕，有51张床位可投入使用，具备初步运营条件；四至七层未采购配备有养老设施设备。

三、拍卖组织人

柳州市非税收入管理中心。

四、拍卖方式及保留价

以现场竞价方式进行公开拍卖，租金拍卖保留价为13.2万元/年。

五、租赁期限及租金收取标准

鸿福楼租赁期限为五年。前三年租金不变，后两年在前三年租金的基础上递增10%。

六、竞买人资质要求

1、竞买人须为国内注册（指按国家有关规定要求注册的）具备民政部门注册登记，依据国家标准评定通过认定的五级养老机构资格，并具有卫生健康部门颁发的《医疗机构执业许可证》的养老服务机构，同时在人员、设备、资金等方面具备相应的能力。

2、竞买人须具有养老服务行业管理经验及专业服务团队人员：持证社工至少3人、护士至少20名。上述社工和护士均需提供聘用合同、身份证复印件、资格证书、社工或护士证书和该员工在本单位的近一年的社保缴纳证明。

3、竞买人须与三级及以上综合医院签有医养结合等相关合作协议，为竞买人提供双向转诊、技术指导、资源共享等服务。

4、竞买人商业信誉及财务状况良好，无违法违规、失信经营、列入失信被执行人等不良纪录。

七、后续投资建设承诺要求

竞买人须于拍卖前书面承诺：竞拍成交成为买受人后，在承接鸿福楼经营管理期间的前三年，买受人须按照不低于鸿福楼三楼的养老设施设备配置标准，投入不少于400万元资金对鸿福楼四楼至七楼进行装修、增设养老设施设备（鸿福楼设置的总床位数不超过132张），并补充完善鸿福楼的其他设施设备和进行适老化改造。上述费用由买受人负责出资。

八、其他运营要求

1、买受人须优先保障柳州市军休干部入住柳州市鸿福老年公寓养护楼，并提供医养结合服务方面的优待优惠:

（1）柳州市军休干部的直系亲属及柳州市“三属”（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）入住鸿福楼，床位费（时价）享受不低于9.5折优惠；柳州市军休干部入住鸿福楼，床位费（时价）享受不低于8.8折优惠；胜利军休所的军休干部入住鸿福楼，床位费（时价）享受不低于8.2折优惠；曾立一等功、二等功的柳州市军休干部入住鸿福楼，床位费（时价）享受不低于5折优惠。

（2）柳州市的退役军人入住鸿福楼，床位费（时价）享受不低于9.8折优惠。

2、买受人应创新管理体制机制，发挥规范引领作用，提升服务标准，积极申报养老机构等级评定。