

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营招租

交
易
文
件

泰顺县公共资源交易中心

二〇二五年八月

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营公开竞价招租

泰顺县公共资源交易中心受泰顺县罗阳镇人民政府的委托，将泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营公开竞价招租，现将有关事项公告如下：

一、出租方：泰顺县罗阳镇人民政府

二、房屋地址：1、泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101、102 室

2、泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室

三、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心基本情况

如下表：

标的	地址	建筑面积 (m ²)	运营期 (年)	起始价 (元/年)	竞买保证金 (元)	备注
1	泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101、102 室	301.89	2	25681	20000	该处场所不具备老年食堂功能，可作为助餐点。
	泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室	215.14				
详见评估报告（附后）						

租期 2 年，具体起止日期在《房屋租赁合同》中约定，租金交付方式：按年度支付。

四、招租标的底价及交易方式：

1、出租运营期两年，承租人第一年内须正常履行合同条款且老年人满意率较高，经出租人评议后，方可续签下一年。承租方需向产权方缴纳壹万元履约保证金，保证金在合同正常履约完成后，退还保证金。

2、交易方式：如只有一家合格竞买人，则该竞买人以租金起始价成交；有二位或二位以上报名竞价者，以一次性竞价方式（价高者得）；

五、报名人条件：。

（1）具有良好的财务状况和支付能力；（2）具有良好的商业信用；（3）具备餐饮、养老服务等资质的个体经营户、民办非企业单位、公司等，应当具有完全民事行为能力；（4）符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

六、租赁房屋的用途为开办居家养老服务照料中心（老年食堂），其中老年食堂须优先保证老年人用餐，符合县民政局关于养老场所的各类运营要求，场所内不得存放危险化学品、易燃易爆品、殡葬用品等违法违规物品，不得噪声扰民等。同时应符合公安、消防、卫生、环保、工商、综合执法等部门对相关经营活动的限制、特殊要求或行业新规定，不得作为棋牌室、娱乐场所等用途，不得经营重油重烟（如烧烤类）等项目。

七、补助费用

运营补助参照《关于印发〈泰顺县老年食堂建设与运营管理办法〉的通知》（泰民〔2023〕137号）文件执行，若主管部门后续发布新的文件或废止当前文件，则补助细则也按照最新文件发生变化。

根据当前文件细则，对全年连续运营6个月以上的老年食堂，可发放运行补助、老年人伙食补助以及失能老人送餐补助等，发放细则以文件为

准，具体补助金额以县民政局审定为准。老年食堂收费具有一定的自主定价权，但要坚持公益与效益平衡的原则，老年食堂给予老年人的优惠金额需大于财政资金补助金额。

八、其他事项：

1、承租方在承租期间需服从物业管理，必须及时支付水费、电费等一切由承租方使用所产生的相关费用，公共区域电费、水费公摊，公摊最终以物业为准。

2. 出租场所原设施设备如发生损坏、丢失由承租方负责，其费用先在协议履约保证金中扣除，不足部分照价赔偿。

九、报名时间及报名事项：

1、报名时间：2025年9月2日至9月3日上午11：00时止（工作时间）

2、报名事项：

（1）报名需提供营业执照或民办非企业单位登记证书、食品经营许可证、法人身份证等。

（2）委托办理的，应同时提交当场面签委托书或经公证的委托书及代理人的有效的身份证明。

十、竞买保证金缴纳截止时间为2025年9月3日上午11时00分，以缴纳到泰顺县公共资源交易中心账户为准。

开户名称：泰顺县公共资源交易中心，开户机构：建行温州泰顺支行营业部，账号：33001627435053005857

十一、出让会时间及地点：

出租竞价会于 2025 年 9 月 3 日下午 15 时 00 分在泰顺县公共资源交易中心三楼 2 号开标室（新城大道 123 号）举行。

十二、报名地点及咨询电话：

泰顺县公共资源交易中心政府采购科（新城大道 123 号 201 室）

泰顺县公共资源交易中心 吴先生 18967784548

泰顺县罗阳镇人民政府 毛先生 19209569665

看样联系人：夏女士 0577-67579921

泰顺县公共资源交易中心

2025 年 8 月 21 日

泰顺县公共资源交易中心竞价须知

为了规范竞价行为，维护竞价秩序，保障国家利益和当事人的合法权益，促进社会主义市场经济健康发展，根据有关规定，特制定本须知。

一、以按现状竞价转让的形式，将特定物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式。竞价活动应当遵守有关法律、法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

二、竞买人在公告规定的登记期间，有权了解相关竞价标的的具体情况，有权查看相关竞价标的的资料。一旦进入竞价会场即表明已完全了解该竞价标的的情况，并愿承担一切法律责任。

三、竞买人参加竞买，应在规定时间内先向泰顺县公共资源交易中心办理登记手续，缴纳竞买保证金。

四、若委托代理人参加竞买，代理人必须持有授权委托书（需当场面签委托或经公证的委托）及代理人身份证，代理人享有和其他竞买人同等权利和义务。

五、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心招租起始价见公告。

六、竞价出让采用一次性竞价，竞投价最高者竞中的方式进行。竞买人须事先了解标的物相关情况，竞买按照如下程序进行：

1、竞买人办完报名手续并得到资格确认后，即可从泰顺县

公共资源交易中心领取竞投书和标函袋，根据竞投书的注意事项自由加价（此次加价幅度为 100 元或其倍数，否则无效）并填入竞投书中，（涂改或竞投人未签印的无效，大小写不相符的以大写为准），统一放入标函袋并密封完好加以密封签印，同时当场递交。标函袋未密封或签印的，泰顺县公共资源交易中心有权予以拒收。以上标的竞投书递交的截止时间为 2025 年 9 月 3 日上午 11 时 00 分，递交竞投书的地点为泰顺县公共资源交易中心政府采购科（新城大道 123 号 204 室）。

2、招租竞价会于 2025 年 9 月 3 日下午 15 时 00 分在泰顺县公共资源交易中心三楼 2 号开标室（新城大道 123 号）举行。主持人请在场竞买人、项目业主一起检查标函袋的密封情况，当场开启标函袋，竞价出让采用一次性竞价进行：某标的如只有一家合格竞买人时，则该竞买人直接以租金起始价成交；如有二位或二位以上合格竞买人时，竞投价最高者竞得（价高者得）；如分别有二位及二位以上竞投人竞价最高且相同，则分别由该二位及二位以上竞投人进行抽签决定中标；原租户有优先承租权，当有其他竞投人与原租户竞价并列最高时，直接确定原租户中标。

七、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心招租，是以现行条件下的现状进行，出租后所涉及的权利义务和风险均归受让人所有。

八、竞价成交后，竞得人必须当场签署《竞价成交确认书》，确定竞价价款支付方式、期限等。

九、竞价成交后，竞得不当场签订《竞价成交确认书》，不履行成交确认书约定的支付竞价价款、竞价佣金等义务，除保证金不予退还外，还应承担违约责任，并赔偿由此造成的经济损失。

十、竞得人保证金在签订合同后无息退还；未成交者保证金凭保证金收据，竞价结束后在约定期限内无息退还。

十一、竞买人参加竞价，必须遵守竞价会场秩序和竞价程序。不得妨碍竞价主持人的正常工作，更不准进行恶意串通等违法行为，否则将依法追究法律责任。

泰顺县公共资源交易中心

2025年8月21日

产权交易报名表

项目编号：

2025年 月 日

产权交易标的	泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心		
单位或自然人		企业性质	
身份证或营业执照号码		法定代表人	
地址		委托代理人	
联系人		邮政编码	
联系电话		手机号码	
资料领取声明	<p>1、我仔细阅读取泰顺县公共资源交易中心《泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营招租》的所有资料，愿意承担其中应由竞投人承担的全部义务。</p> <p>2、经查验竞价标的物的有关资料及现状后，已确认竞价标的物的范围界定明确，清楚了解质量状况。</p> <p style="text-align: right;">报名人（签字）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
附件：	<p>1、报名人身份证明或其他有效证明复印件；</p> <p>2、委托协议、代理人身份证复印件；</p> <p>3、中心要求的其他资料。</p>		
备注：	填写本表时注意阅读相关的《交易文件资料》，了解标的瑕疵。		

授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证（复印件附后）	证件号码	身份证（复印件附后）
<p>本人授权_____（受托人）代表本人参加_2025年_9月3日 15:00 在泰顺县公共资源交易中心举办的_泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心招租竞价出让活动，代表本人签订成交确认书或具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在竞价出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人（签名）：_____ 受托人（签名）：_____</p> <p style="text-align: right;">_____年___月___日</p>			
备 注	<p>兹证明前述委托书确系该单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right;">_____年___月___日</p>		

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营招租竞投书

一、竞投标的：泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心

二、本竞买人同意泰顺县公共资源交易中心于本次竞价出让会提供的《泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租交易文件》和《泰顺县公共资源交易中心竞价须知》的各项条款，并遵照执行。

二、本标的竞投价为人民币_____元（每年）。（加价幅度为100元或其倍数）

大写：_____元整（每年）。

三、本竞投者如中标，即同意在成交确认书上签名，如不签名的，同意按《泰顺县公共资源交易中心竞价须知》第九条规定处理。

竞投人（签章）：_____

2025年 月 日

成交确认书

一、 竞价会名称：泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心运营招租竞价会

二、 出租方与标的

竞买牌号	/	出租方名称	泰顺县罗阳镇人民政府
标的编号	1	标的名称	泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心
成交价	(大写)		
	(年租金)		
买方手续费	/ 元	备注	二年租期

三、 手续费

承租人在竞价成交当日支付/手续费。

四、 保证金

保证金在签订《公有房屋租赁合同》后无息退还。

五、 签订竞价转让协议及付款

1、承租人在竞价成交日起5个工作日内与转让方签订《公有房屋租赁合同》，并按《公有房屋租赁合同》缴纳转让价款。

2、承租人未能按期签订《公有房屋租赁合同》以及不能在规定时间内支付转让价款的，均视为违约。可取消承租人的竞得资格，承租人竞买保证金不予退还，并可解除《房屋租赁合同》，解除该合同的，承租人按其合同约定承担违约责任。

六、 标的物交割按《房屋租赁合同》规定办理。

七、 其他约定

1、 本成交确认书如有纠纷，应协商解决。协商不成，应向标的物所在地法院起诉。

2、 本成交确认书一式肆份，出租方、承租人、国资办和泰顺县公共资源交易中心各一份，自三方签字、盖章后生效。

出租方（盖章）：

承租人（签字或盖章）：

负责人（签字）：

法定代表人（签字）：

代理人（签字）：

代理人（签字）：

泰顺县公共资源交易中心（盖章）：

代表人（签字）

本确认书签约时间：

2025年9月3日

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心

运 营 合 同

甲方（出租方）：泰顺县罗阳镇人民政府

乙方（承租方）：_____

签订时间： 年 月

甲方：泰顺县罗阳镇人民政府

乙方：×××

甲乙双方经友好协商，同意签订本合同，共同遵守。

一、服务内容及范围

甲方引进乙方企业为罗阳镇公园学苑居家养老服务照料中心及罗阳镇伊号院居家养老服务照料中心(以下简称：养老中心)提供常态化的运营服务，服务主要内容为开展老年人助餐、配送餐服务；正常开放运营养老中心场所，为辖区老年人提供活动场地。养老中心的建设要求、收费定价、运行管理等标准要严格执行《关于印发〈泰顺县老年食堂建设与运营管理办法〉的通知》(泰民〔2023〕137号)等主管部门发布的最新文件执行。

甲方向乙方提供罗阳镇公园学苑小区10幢101室、102室场地及设备；罗阳镇伊号院20幢2单元101室场地及设备。

服务对象为：罗阳镇辖区60岁及以上老年群体

二、服务期限及租金

1. 养老中心运营有效期自2025年×月×日起至2026年×月×日止。承租人第一年内须正常履行合同条款且老年人满意率较高，经甲方评议后，方可续签下一年。

2. 养老中心运营年租金为_____元，实行先付后用原则，乙方于签订本合同之日起5日内向甲方缴纳一年的租金。同时，乙方向甲方缴纳壹万元保证金，保证金在合同正常履约完成后，甲方退还保证金。

三、补助费用及结算方式

1. 运营补助参照《关于印发〈泰顺县老年食堂建设与运营管理办法〉的通知》（泰民〔2023〕137号）文件细则执行，具体补助金额以县民政局审定为准。老年食堂收费具有一定的自主定价权，但要坚持公益与效益平衡的原则，原则上老年食堂给予老年人的优惠金额需大于财政资金补助金额。

2. 养老中心运行拟定开始时间为合同签订之日起一个月内，实际运营时间以月份为计算单位。

3. 甲方将实时对乙方的服务质量实施监督，定期对乙方的服务质量开展第三方或属地社区评定。服务监管过程中，甲方认为存在问题需要整改的或有效投诉率达3%以上，下发整改通知书，乙方应在10个工作日内进行整改，未在规定时间内整改到位的，或属地社区强烈要求更换服务企业的，甲方有权进行调整，减少其服务对象范畴，并核减相应补助费用。经第三方或属地社区评估年度服务满意率低于90%的，甲方有权解除本协议；如果发生其他侵权行为的，甲方有权要求乙方支付相应的赔偿金和追究相应法律责任。

四、甲乙双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(一) 甲方有权对乙方的服务内容、服务质量进行监督、检查和考核。具体为：

(1) 乙方提供的服务内容是否达到约定的标准；

(2) 乙方对服务对象的服务是否存在不到位的情形或受到服务对象的投诉;

(3) 乙方是否存在因管理不善或其他违反本合同的行为而使甲方形象受损等情形。

(二) 乙方聘用的工作人员的服务质量不符合本合同约定要求的, 甲方有权要求乙方更换。

(三) 甲方有按政策规定给予乙方补助的义务。

(四) 服务对象对服务内容或需求发生变化时, 甲方有权要求乙方及时调整服务项目。

(五) 因服务对象的需要, 出现突发性或临时性的服务内容时甲方应通知乙方安排工作人员落实。

(六) 甲方应积极支持、协助乙方的工作, 并帮助解决乙方在服务过程中遇到的疑难问题, 包括协调乙方与街道、社区的关系。

(七) 甲方应将国家及省、市、区各级政府规定的社区服务性行业的优惠政策给予乙方用好、用足。

2. 乙方的权利和义务

(一) 在认真履行本合同符合相关政策要求的前提下, 乙方有获得补助的权利。

(二) 乙方有接受甲方对各项服务内容监督、检查和考核的义务。

(三) 乙方有按甲方要求及时更换不符合本合同约定的服务质量工作人员的义务。

(四)乙方有根据服务对象需求变化而及时调整工作人员服务内容的义务。

(五)乙方对甲方的检查、考核的结果有提出异议的权利。

(六)因服务对象的需要，出现突击性或临时性服务内容时，乙方有根据甲方通知安排工作人员落实的义务。

(七)乙方应依法与其工作人员签订劳动合同。乙方与其工作人员在劳动合同中约定的权利义务不得与法律、法规及规章之规定相抵触。

(八)乙方作为运营实际管理人，应时刻注意防火防盗，防触电，不做危及人身安全的活动，并且乙方在房产内发生的一切人身安全事故，都由乙方承担，与甲方无关，包括不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在房产内摔倒等造成人身伤亡等。

(九)乙方工作人员在为服务对象提供服务时，如给服务对象造成人身伤害的，由乙方与其工作人员承担相应责任，与甲方无涉。

(十)乙方运营期内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接电线；电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得用其他金属丝代替保险丝；禁止在租赁房产内具有火灾、爆炸危险的场所使用明火；乙方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当按照甲方单位的用火管理制度向甲方申请办理审批手续，落实现场监护人，由甲方确认无火灾、爆炸危险等后，乙方方可动火施

工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。乙方应妥善使用房产水、电、气等设施，维护好场所安全，避免火灾，如因乙方使用不当引起火灾或因其他意外造成损失的由乙方承担赔偿责任。

(十一) 乙方应爱护并合理使用房产及其附属设施，乙方负责租赁期间租赁物的日常维护维修。租赁物在租赁期间，不管由于何种原因，其维修均由承租人负责解决并承担全部维修费用，出租人不负责该租赁物的维修事项，也不负担其维修费用。乙方对因使用不当造成房产或设施毁坏的，应负责及时修复或给予甲方相应的经济赔偿。

(十二) 乙方承担运营期内使用该房产产生的费用包括但不限于物业费、水费、电费、网络费、等相关费用。同时，租赁区域内的公共设施维保费用由乙方承担。

五、转包或分包

(一) 本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

(二) 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围的服务全部或部分分包给他人供应；

(三) 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

六、其它约定

(一) 无正当理由甲方不得单方解除本合同。但若居家养老服

务内容发生新情况或服务对象数量明显增加,而乙方又无法满足或应对,甲方有权引进新的服务企业。

(二)在一个服务区域(镇)内,乙方应当确定一名负责人员与甲方联系,便于甲方安排或布置临时性或突发性和其他事务。

七、违约责任

(一)乙方自签订本合同之日起一个月内,如因服务人员未安排和培训到位、站点建设未完成、管理制度未建立等原因,发生未达到甲方服务要求、未完成所在片区服务量的情况,甲方有权解除本合同,并不承担任何责任。

(二)乙方必须具备食品经营许可证、养老服务等资质,若被主管部门注销或暂停营业资格,本合同自动解除。

(三)乙方未能达到服务标准,甲方责令其在三日内进行整改,列为后期结算扣款的依据。

九、本合同一式贰份,甲乙双方各执壹份,自双方法定代表人或代表人签字并加盖公章之日起生效。

十、履行本合同,若发生争议,甲乙双方协商解决;协商不成时,双方同意向甲方所在地的人民法院处理。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

甲方代表(签字):

乙方代表(签字):

时间: 年 月 日

时间: 年 月 日