**晋安区社会福利中心PPP项目**

**市场测试方案**

实施机构：晋安区民政局

咨询机构：福建省招标采购集团有限公司

2018年4月18日

# 一、项目概况

**1.1 项目名称：**晋安区社会福利中心PPP项目（以下简称“本项目”）

**1.2 建设地点及内容：**本项目位于福州市晋安区宦溪镇山溪村溪湾自然村，主要包含晋安区社会福利中心一期 、晋安区社会福利中心二期工程，建设内容详见表1-1。

**表1-1 项目建设内容汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **建设内容** | **建设期** |
| **1** | **晋安区社会福利中心一期** | 对晋安区社会福利中心一期已完工工程（含老年人福利楼9235.1m2、综合服务楼2973.2m2、门卫及连廊218.7m2)进行提升改造。改造内容包括区间道路、围墙、档墙、三维网护坡；永久用电施工；室外管网施工；绿化景观等。 | 12个月 |
| **2** | **晋安区社会福利中心二期** | 建设老年人福利楼9143.4m2以及给排水、电气、暖通、绿化及道路广场等配套设施。 |

**1.3 纳入PPP的投资额：**本项目纳入 PPP项目公司的投资总额约为6700.82万元以及后期的运营维护费用，分别为：一期改造费用匡算约1850.02万元，其中：固定资产投资1171万元，可移动设备投资679.02万元；二期总投资4850.8万元，其中工程费用4038.4万元，工程建设其他费用581.4万元，基本预备费231 万元。

项目投资估算最终以政府核准或批准的金额为准。

**1.4 PPP项目合作内容**：

**（1）前期工作**

项目公司应承担项目前期工作（除政府方已开展或已完成的部分），前期工作主要包括但不限于项目勘察、初步设计、施工图设计以及协助相关报批手续等，项目公司应确保项目依法依规完成政府方要求的前期工作。

**（2）新建部分建设**

二期新建老年人福利楼 9143.4㎡，以及给排水、电气、暖通、绿化及道路广场等配套设施。

**（3）存量部分建设**

对一期已建成部分进行改造提升，改造内容包括区间道路、围墙、档墙、三维网护坡；永久用电施工；室外管网施工；绿化景观等。

**（4）运营维护**

在运营期间，项目公司组织对本项目下福州市晋安区社会福利中心提供（一期300张、二期300张，共600张床位）养老及相关配套服务。

**1.5 合作期**

**建设期：**项目建设期为1年。

 **运营期：**项目运营期为29年。

# **二、运作模式**

项目公司根据与晋安区民政局签订的《PPP项目合同》，在经营期内负责项目投融资、工程建设、运营维护和移交。项目公司根据《民办非企业单位登记管理暂行条例》和《PPP项目合同》约定成立养老服务机构。

本项目采用“投融资—建设—运营、维护—移交”模式运作，由社会资本独资成立项目公司，采用使用者付费形式，在合作期结束后将项目设施无偿、完好地移交政府或其指定机构。

详见下图。



图2-1 项目交易结构图

**说明：**

（1）晋安区人民政府授权晋安区民政局作为实施机构，由其负责本项目的准备、采购、监管和移交等工作。

（2）晋安区民政局通过招标方式确定中标社会投资人，中标投资人与晋安区民政局签署《PPP项目合同》。

（3）中标社会投资人根据《公司章程》和《PPP项目合同》约定独资成立项目公司。

（4）晋安区民政局与项目公司重新签署《PPP项目合同》。

（5）项目公司根据《民办非企业单位登记管理暂行条例》和《PPP项目合同》约定成立养老服务机构。

（6）项目公司与金融机构签署《融资协议》，负责项目融资以及后续的本金偿还及利息支付。

（7）项目公司与施工单位（或具备相应能力的中标投资人）签署《施工合同》，负责项目一期改造和二期建设。

（8）项目实施机构将一期建成资产以租赁形式交付项目公司，租期满后续期直至合作期满，项目公司根据 PPP 项目合同的约定支付项目实施机构租金。

（9）项目公司通过设立养老服务机构（民办非企业单位）提供养老服务以获得使用者付费。

（10）经营期届满后，项目公司将项目设施无偿、完好地移交给项目实施机构。

**注：本项目竣工验收合格且进入运营期的前五年之内（含），不得转让其持有的项目公司的全部或部分股权。**

三、回报机制

本项目为经营性项目，采用“使用者付费”形式。

**3.1使用者付费定义**

指项目公司在合作期内通过运营晋安区社会福利中心项目，产生的由使用者付费所取得的项目公司收入。

本项目使用者付费的基础主要包括床位费、护理费、伙食费和其他服务（医疗、代办和特需服务等有偿服务）等主营收入以及停车场、便民点、广告等其他收入，项目公司收入来源还包括床位建设补贴和床位运营补助等财政性补贴。

项目公司可以向项目实施机构提出本项目范围内的其他可经营性项目，届时协商具体收入分配机制。

**3.2 收入预测**

依据本项目收入预测分析，运营期内资本金内部收益率按不超过 8%测算，通过提供 600 张养老床位以及多元的养老服务，运营期内床位费用单价为 1325 元/月，三级护理费为 1238 元/月、二级护理费为 1857 元/月、一级护理费为 2476 元/月，由社会资本通过竞争确定。

**3.2.1 床位费收入**

床位费收入是指养老机构为入住老年人提供符合行业标准住宿服务所收取的费用。床位费构成包括工程总投资（除二期基本预备费）、经营成本、修理费、年动力费、年保险费、管理费、其他费用、不动产租赁费用（不动产租赁费用指承租一期主体工程租金支出，按每月每平方 10 元租赁费，整年不动产租赁费用为 149.12 万元/年）、财务费用，在运营期内，入住率按第一年 20%、第二年 40%、第三年 60%，第四年 80%,第五年至合作期结束均为 90%测算，床位单位价格每月为 1325 元。

**3.2.2 护理费收入**

护理费收入是指养老机构为入住的老年人提供护理服务所收取的费用。护理费服务成本由护理员及医护类等专业技术人员的工资性支出（含工资、津贴、补贴、福利、奖励费和社会保障支出）、管理费、其他费用组成。

根据《老年人福利机构规范》要求，针对三类不同的护理对象：自理老人、介助老人和介护老人，分别分为三级护理、二级护理、一级护理； 并结合《福建省养老机构等级评定办法》要求五星级服务标准进行分析测算，测算每个档位的护理费收入单位价格和总收入如表 3-1：

**表 3-1 年护理费收入**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 护理级次 | 权重数 | 床位数 | 使用床位 | 护理费（元） | 收入（万元） |
| 三级护理 | 25% | 150 | 135 | 1238 | 201 |
| 二级护理 | 50% | 300 | 270 | 1857 | 602 |
| 一级护理 | 25% | 150 | 135 | 2476 | 401 |
| 合计 | 100% | 600 | 540 | 5571 | 1204 |

**3.2.3伙食费收入**

伙食费收入是指养老机构为入住老年人提供营养餐食服务所收取的费用。本项目养老机构餐费采用“一进一出”模式，即餐费收入全部用于餐饮成本支出（包括材料费、能源费、餐饮部门员工工资、耗材费等）。

**3.2.4其他服务收入（医养联动）**

其它服务收入是指为入住老年人提供医疗、代办和特需服务等有偿服务所收取的费用。代办服务和特需服务收费是指为满足入住老年人不同层次的服务需求，提供个性化服务而收取的延伸服务的费用。为入住老年人提供医疗卫生服务的，必需持有《医疗机构执业许可证》，医疗机构类别及功能定位需经区政府、实施机构、卫计等主管部门同意并符合《医疗机构管理条例实施细则》等相关法律法规及规范性文件要求，其收费按照相应的医疗服务和药品价格管理政策执行。

**3.2.5营业外收入**

营业外收入主要包括综合停车场项目收入、广告费收入、便民服务收入（在综合服务楼调整1000平方米设立便民服务中心，进行整体出租经营老年人用品业态）。

（1）停车场收入

综合停车场项目收入，设计数量为 95 个机动车位和 840 个非机动车位。本次测算仅考虑机动车车位收入，建议非机动车位不收费。5 年后每三年增长 5%。详见表 3-2、表 3-3：

**表 3-2 机动车停车场第 1 年收入**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 占比 | 数量 | 周转率 | 单价（元/天）含车位管理费 | 价格（元/天） | 年收入（万元） |
| 包月制 | 10% | 9.5 | 1 | 15 | 142.5 | 5.2 |
| 24 小时限额消费 | 5% | 4.75 | 1 | 30 | 142.5 | 5.2 |
| 基本消费 | 15% | 14.25 | 1 | 5 | 71.25 | 2.6 |
| 其他 2 小时以上 | 5% | 4.75 | 2 | 10 | 95 | 3.47 |
| 空置率 | 65% | 61.75 |  |  |  |  |
| 合计 | 100% | 95 |  |  |  | 16.47 |

**表 3-3 机动停车位每年收入汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年数 | 年增长率 | 年收入（万元） |
| 第一年 | 0 | 16.47 |
| 第二年 | 100% | 32.94 |
| 第三年 | 33% | 43.81 |
| 第四年 | 25% | 54.76 |
| 第五年以上 | 11% | 60.79 |

（2）广告收入

根据项目情况，在楼道、通道或室内设置一定面积的老年人康乐用品广告。5 年后每三年增长 5%。详见表 3-4：

**表 3-4 广告费每年收入汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年数 | 年增长率 | 年收入（万元） |
| 第一年 | 0 | 10.00 |
| 第二年 | 100% | 20.00 |
| 第三年 | 50% | 30.00 |
| 第四年 | 50% | 45.00 |
| 第五年以上 | 10% | 49.50 |

（3）便民服务收入

在综合服务楼调整 1000 平方米设立便民服务中心，进行整体出租经营老年人用品业态。每平方米 40 元/月，第一年免租，第二年 50%收取，第三年收入约 40 万元，第四年增长 5%约 42 万元，第五年增长 5%约 44.1 万元，期后每三年增长5%。详见表 3-5：

**表 3-5 便民服务中心租金每年收入汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 年数 | 年增长率 | 年收入（万元） |
| 第一年 | 0 | 0.00 |
| 第二年 | 0% | 20.00 |
| 第三年 | 0% | 40.00 |
| 第四年 | 5% | 42.00 |
| 第五年 | 5% | 44.10 |

根据以上收入预测，编制收入预测总表，得出 29 年运营期收入总额为 66076 万元，

**3.3调价机制**

运营期内，根据工程总投资变化引起的价格调整、政策变化引起的价格调整、运营成本变化引起的价格调整，将予以调价。

**3.4绩效考核标准**

为了实现养老服务机构的标准化管理，提高运营效率，促进我省养老服务事业健康有序的发展，依据《福建省养老服务机构等级评定办法（试行）》，对养老服务机构的建设运营标准进行标准化管理。

# 四、社会资本初步资格条件

4.1凡有投资意向并是正式成立且有效存在、具有相应的综合实力、投融资能力、投资建设经验和运营能力的中国境内法人或其他经济组织，均可向本项目招标人提出资格审查申请，只有资格预审合格并被列入投标申请人入围名单的投标申请人才能参加投标。

4.2 投标申请人基本资格条件：

（1）投标申请人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条及《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第二款规定的供应商资格条件；（若为联合体申请的，联合体所有成员均需满足本款要求）

（2）投标申请人必须是有效存续的境内法人或其他经济组织，持有合法有效的营业执照；（若为联合体申请的，联合体所有成员均需满足本款要求）

（3）若投标申请人存在下述情况的，其申请将被评审小组予以否决：与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人；（若为联合体申请的，联合体所有成员须满足本条款要求）

（4）投标申请人具备行政主管部门核发有效的建筑工程施工总承包三级及以上资质并具备《施工企业安全生产许可证》；（若为联合体申请的，联合体其中一方应满足本条款要求）

（5）投标申请人应具备良好的投融资能力和资金实力：

①投标申请人须提供由国内银行在本资格预审公告发布之日后出具的总额不少于人民币2000万元的自有资金证明材料；（若为联合体申请的，按照联合体各方累加值进行评审）

②投标申请人须提供不少于4700万元人民币的的有效的金融机构贷款意向函或综合授信额度；（若为联合体申请的，按照联合体各方累加值进行评审）

③投标申请人应承诺：投标申请人按约定完成项目资本金的筹集，除项目资本金以外的资金由项目公司负责融资，申请人根据需要提供金融机构认可的融资担保；若除项目资本金以外的资金无法实现项目融资，由申请人负责资金到位，保障项目建设进度需要。（若为联合体申请的，由联合体各方共同承诺）

（6）投标申请人必须具备如下项目经验和业绩要求：

自本项目资格预审公告发布之日起（不含发布当日）的前五年内投资申请人具备单项合同养老床位不少于40张的养老运营业绩；（若为联合体申请的，联合体其中一方应满足本条款要求）

（7）本项目接受联合体申请，联合体各方均需持股且联合体牵头人需在项目公司中控股。

4.3本次招标不分标段，各投标申请人应对上述招标范围进行全部投标。

五、测试内容

**表5.1 重点测试内容**

| 项目 | 初步实施方案设定 | 社会投资人意见反馈 |
| --- | --- | --- |
| 一期主体工程租金 | 按每月每平方 10 元租赁费，整年租赁费用为 149.12 万元/年 | 根据全省其它类似项目，设置租赁费用每月（或每年）每平方 元；（请附上相关项目材料） |
| 二期建设时限 | 与一期改建同时启动，建设期为12个月。 | 政府在运营期第一年，提供 %床位的保底量；第二年，提供 %床位的保底量；第三年，提供 %床位的保底量……由政府负责支付不足保底量部分的床位费。 |

**表5.2 其它相关测试内容**

| 项目 | 初步实施方案设定 | 社会投资人意见反馈 |
| --- | --- | --- |
| 项目合作年限 | 建设期1年+运营期29年，项目合作期共30年。 | 建设期 年+运营期 年，项目合作期共 年。 |
| 资本金比例及股比 | 由社会资本独资，项目资本金占投资总额的30%。 | 项目资本金占投资总额的 %。 |
| 项目公司情况 | 项目公司注册资金1000万元。 | 项目公司注册资金 万元。 |
| 股权转让 | 本项目竣工验收合格且进入运营期的前五年之内（含），不得转让其持有的项目公司的全部或部分股权。 | 本项目竣工验收合格且进入运营期的前 年之内（含），不得转让其持有的项目公司的全部或部分股权。 |
| 回报机制 | 使用者付费 | 床位费单价 | 床位费不高于 元/月 |
| 三级护理费单价 | 三级护理费不高于 元/月 |
| 二级护理费单价 | 二级护理费不高于 元/月 |
| 一级护理费单价 | 一级护理费不高于 元/月 |
| 经营期内资本金内部收益率不高于8%。 | 经营期内资本金内部收益率不高于 %。 |
| 本项目履约担保 | 建设履约保函：300万元 | 建设履约保函： 万元 |
| 运营维护保函：150万元 | 运营维护保函： 万元 |
| 移交维修保函：200万元 | 移交维修保函： 万元 |
| 其他说明 | 1、社会投资人对营业外收入，包括综合停车场项目收入、广告费收入、便民服务收入，收入测算值的建议；2、社会投资人提出的本项目范围内的其他可经营性项目；3、社会投资人建议的养老配套医疗机构类别及功能定位；4、项目实施过程中，社会投资人的其他建议；5、社会投资人提出的资格条件建议；6、社会投资人的资质情况、净资产、资产负债率、PPP项目业绩、类似项目运营业绩情况。 |