温州市国资委 市民政局 市卫健委

关于支持利用市属国有企业自有物业开展养老托育服务的通知

（征求意见稿）

市属国有企业，各县（市、区、功能区）国资监管机构、民政局、卫健局：

为促进养老托育服务健康发展，根据《中共中央 国务院关于加强新时代老龄工作的意见》（全国老龄委发〔2022〕1号）《中共中央 国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》（中发〔2021〕30号）《国务院办公厅关于促进养老托育服务健康发展的意见》（国办发〔2020〕52号）及省市关于养老托育相关政策，结合《关于加强市属国有企业房产土地租赁管理的若干指导意见》（温国资委〔2021〕51号），拟经市人民政府同意，现就支持利用市属国有企业自有物业开展养老托育（一老一小）服务有关事项通知如下：

一、总体要求。支持有条件的市属国有企业通过多种方式参与养老托育服务业发展，投资养老托育项目。鼓励市属国有企业空置闲置的自有物业采取独资、合资、合作、出租等方式优先用于养老托育服务业，其他自有物业可根据企业自身发展需要发展养老托育服务业。

二、招租方式。承租举办养老服务机构和托育服务机构，承租人为非国有单位的，租赁方式应采取公开市场招租，租赁项目首次正式信息披露的租赁底价不低于评估价。承租人为我市国有单位（行政机关、事业单位、国有全资企业、国有控股及国有实际控股企业）的，可以通过不公开招租方式承租市属国有企业自有物业。

三、租期规定。市属国有企业出租自有物业给养老服务机构、托育服务机构的，租期可放宽到10年以上，由市属国有企业自主决策，报市国资委备案，期限不得超过《民法典》等法律法规的相关规定。

四、租赁底价评估和价格确定。租赁底价以具有评估资质的中介评估机构以养老服务用途或托育服务用途评定并经备案的评估结果作为定价基础，并在租赁协议中约定租金合理的增长调整机制。其中，经所在地县级民政部门认定的普惠性养老机构和卫健部门认定的普惠性托育机构，可自认定之日起给予一定租金优惠，优惠租赁价格以经备案的评估价的80%确定（非首年优惠租赁价格需根据合同约定的增长率进行调整），所承租物业不得转租。普惠性养老托育机构转为非普惠性机构的，取消租赁价格优惠，可继续执行原租赁合同，租金按原租赁合同约定的转为非普惠性养老托育机构当年度水平收取。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 举办机构性质  承租主体性质 | 非国有单位 | 国有单位 |
| 普惠性养老托育 | 公开招租；  认定为普惠性养老托育机构后，可享受租金优惠 | 不公开招租；  认定为普惠性养老托育机构后，可享受租金优惠； |
| 非惠普性养老托育 | 公开招租 | 不公开招租 |

五、违约责任与退出机制。民政部门和卫健部门须加强对承租国有企业物业的养老服务机构和托育服务机构的承租人的行业监督，制定养老服务机构和托育服务机构及普惠性养老托育服务机构认定管理办法，定期对普惠性养老托育服务机构进行监督检查，实时更新普惠养老托育服务机构名录，防止承租人冒用养老服务、托育服务的名义转租牟利。

租赁双方应签订租赁、安全责任协议，明确双方权利义务。租赁协议中应明确承租人不得改变租赁物业的用途将租赁物业用于非养老服务、非托育服务等并明确违约责任。享受普惠性养老托育服务机构租金优惠的，租赁协议中应明确该养老托育服务机构收费标准不得高于我市普惠性养老托育服务收费标准的约定。如改变用途、违约转租或养老托育服务机构收费标准高于约定的，国企应采取相应措施（例如：向违约方追索违约金、解除合同收回出租物业、将违约方列入承租方黑名单等），切实保障出租物业安全。

六、其它。

（一）我市行政机关、事业单位、国有全资企业举办普惠性养老服务、托育服务的，可依法委托第三方机构运营管理，应落实举办主体责任，加强对第三方机构的监管，不得变相转租，不得转移收费和管理职能。

（二）文中所称的市属国有企业自有物业，指的是国有独资企业、国有独资公司、国有全资公司（不包括集体企业、国有参股企业）拥有权属房产。鼓励国有控股及国有实际控股企业参照执行。

（三）文中所称的举办，是指具备养老服务资质的承租单位（国有或非国有）自行举办，一般情况下承租合同者、机构法人与运营者应相互一致。承租人经出租方同意可成立控股子公司作为新运营主体，未经出租方同意不得擅自变更承租人（出资人），否则视为违约。国有单位委托第三方机构运营管理，是承租合同者、机构法人为国有单位，运营管理为第三方。

（四）养老服务机构是指依法成立并从事养老服务的法人或者非法人组织，具体由县级以上民政部门认定。本文所称普惠性养老服务机构设施由民政部门按养老机构相关规定认定。

（五）托育服务机构是指经过有关部门登记、卫生健康部门备案，为3岁以下婴幼儿提供全日托、半日托、计时托、临时托等托育服务的机构。本文所称普惠性托育服务机构由卫健部门按照相关规定认定。

（六）各县（市、区、功能区）可以参照本通知制订支持利用国有企业物业开展养老托育服务的相关政策。

(七)本通知自印发之日起实施，试行2年。