# 公建私营养老院合同范本(推荐5篇)

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-06-03

*公建私营养老院合同范本1（一）租赁经营内涵租赁经营是指政府将公办养老机构的场地及设施租给民间组织或企业使用并收取租金的经营方式。这种方式中，政府有权规定机构的经营方向和目标，民间组织或企业负责机构的经营管理，并向政府缴纳租金。在租赁经营模式...*

**公建私营养老院合同范本1**

（一）租赁经营内涵

租赁经营是指政府将公办养老机构的场地及设施租给民间组织或企业使用并收取租金的经营方式。

这种方式中，政府有权规定机构的经营方向和目标，民间组织或企业负责机构的经营管理，并向政府缴纳租金。

在租赁经营模式中，民间组织或企业在一定时期内获得使用养老机构场地和设施设备的特定权利，但是机构所有权仍归政府。租赁期内，承租方负责场地及硬件设施的维护责任，营利不用按比例分给相关政府部门。由于要定期缴纳租金，对于承租方而言，如果机构不能实现营利，就要面临亏本运作的风险。

（二）相关案例

湖北枝江市社会福利院通过租赁方式实现养老机构公建民营。枝江市社会福利院是一家公办社会福利机构，于1997年动工兴建，2000年7月投入使用，工程总投资400余万元。最初几年，该机构面临着老人入住率低、房屋设施闲置、管理水平低、服务质量差、单位效益低等问题。

20\_年，为了有效地解决养老社会福利服务供需严重失衡的矛盾，枝江市社会福利院着手探索福利院的体制改革，实行“一院两制”的管理模式，即将院内一部分公寓楼对外租赁经营，一部分由社会福利院经营。

后来又将福利院整体租赁经营，实现公建民营，营运市场化的发展路径，使公办福利机构走向市场。公建民营后，先前运营过程中存在的问题逐渐解决，取得良好经济效益和社会效益。

枝江市社会福利院租赁经营采取公开招标方式，确定招标条件，严格招标程序。为确保福利院有序运营，民政部门设立专人负责对福利院运营进行监督管理。同时对资产归属、租金缴纳、利润分配、经营管理等方面做出明确规定。

**公建私营养老院合同范本2**

（一）“一院两制”内涵

“一院两制”是公办养老机构通过招标的方式将部分场所和设施租赁给民间力量进行市场化经营，从而使公办养老机构内部同时存在两种经营主体—公共部门和民间部门，以及相对应的两种经营方式—公共部门直接经营管理的公营机制和民间部门采用市场化方式运作的民营机制，是具有中国特色的公办养老机构改革路径。

在“一院两制”下，公办养老机构整体的国有资产属性保持不变，民间部门只拥有其中一部分场所和设施的经营管理权，公办养老机构使供养老人与自费老人分区入住，并通过对外租赁方式对自费老人区域实行市场化运作的模式。

“一院两制”在对公办养老机构实施部分民营的同时，保留了原有的公营部分，公办方(公营部分)与民营方(民营部分)在业务上既有竞争关系，又有合作关系，形成一种公私混合经营状态。

所以，“一院两制”不仅是公共部门和私人部门在“所有权-经营权分离”层面的合作，还包含公共部门和私人部门在业务层面的竞争与合作;“一院两制”不是完全的公建民营，也不是纯粹的PPP，在一定意义上，它是对公建民营和PPP的一种创新。

（二）相关案例

南京市某社会福利院隶属于市民政局，系全额拨款公办养老机构，经过20\_年改扩建，床位由原来的400张增加到1330张。

项目改扩建完成后，受人员配置不足、开办资金短缺、运营资金不到位等因素影响，新建床位一时难以开办，造成大量床位和养老资源闲置。

为有效解决这一问题，在南京市民政局的指导下，南京市某社会福利院以《^v^关于加快发展养老服务业的若干意见》的出台为契机，在20\_年开始酝酿公建民营，通过公开招募综合评审的方式先后引进两家民营养老机构，转让530张床位的经营权(其中A护养院240张、B护养院290张)，依托公办养老机构的资源优势，联手推出“一院两制”的组团式养老运营模式，合力打造体制多样、机制灵活、资源共享、优势互补发展模式。

**公建私营养老院合同范本3**

文章摘要：完整的养老机构公建民营合同应包括如下内容：一是服务内容；；从合同内容上看，养老机构公建民营合同以民营方根据合同约定经营养老服务机构，政府方支付服务报酬为主要内容；

原标题：完善养老机构公建民营合同制度的要点

养老机构公建民营是深化养老服务领域供给侧结构性改革、推动养老事业高质量发展的重要举措。^v^印发的《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》明确指出，支持通过公建民营等方式提高运营效率。在养老机构公建民营项目中，公建民营合同是形塑各方关系的核心工具，也是项目取得成功的关键因素。建立完善的公建民营合同制度，对于保障公建民营项目良好运转、提高公共养老服务水平、保护老人合法权益及促进养老事业健康发展具有重要意义。笔者认为，可从如下五个方面完善当前的养老机构公建民营合同制度：

1.明确合同的功能定位。养老机构公建民营的目的在于引入专业的民营方来提供更具效率的养老服务。养老机构公建民营虽然改变了政府提供养老服务的具体方式，但并不改变政府提供养老服务的具体层次及养老机构的公办属性。因此，公建民营养老机构的服务性质与服务对象应和公办公营养老机构保持一致。养老机构公建民营合同的目的应仅限于提供具有公共物品属性的基本养老服务，保障最基本的养老服务供给。

2.统一合同的签订主体。实践中，与民营方签订养老机构公建民营合同的包括地方政府、民政部门、老年服务中心、养老机构等不同主体。从业务模式上看，养老机构公建民营与国有企业委托经营相似，国家作为所有人将国有企业或养老机构委托给其他机构经营管理，作为受托人的机构享有对被委托国有企业或养老机构的经营管理权。因此，养老机构公建民营合同应由承担给付义务的政府与民营方签订。委托人是养老机构的业主，而养老机构本身则是委托经营的对象。

3.完善合同的确定方式。根据合同自由原则，养老机构公建民营合同的内容当由委托方与民营方在协商谈判的基础上自由约定。但基于养老机构公建民营合同的公益性、明确性及可预见性等要求，为确保合同的签订不影响养老服务的质量与效率，有必要由政府事先拟定定型化的合同范本。在合同范本中，可考虑分层次的合同条款设计，将合同条款分为必要性条款与任意性条款。对于服务质量、服务价格等必要性条款，要求当事人在签订合同时必须明确约定。对于责任保险义务、机构修缮责任等任意性条款，则可由当事人视情况选择约定。

4.细化合同的具体内容。养老机构公建民营合同的内容不仅事关政府与民营方之间的权利义务，还会影响服务对象的合法权益。完整的养老机构公建民营合同应包括如下内容：一是服务内容。包括服务的对象与类别，服务应达到的目的与品质，照顾人员的资格以及应配备的物资与人员设备等。二是服务报酬。包括基本费用（食宿、照顾、清洁等支出）、个别服务费用（康复训练、医疗救治等支出）以及投资需求（设施兴建、维护等支出）等。三是服务监督。为确保民营方提供的养老服务符合要求，合同中可约定各种监督方式，如业务实施状况检查、费用收支核销等。四是风险负担。由于合同的期限较长，签订合同时须明确涉及物价波动、维护管理等方面的风险分担机制。在制定合同范本时可列出详细的“风险分摊”表，供当事人选择采用。五是其他事项。

5.厘清合同的救济路径。从合同内容上看，养老机构公建民营合同以民营方根据合同约定经营养老服务机构，政府方支付服务报酬为主要内容。民营方经营管理养老机构属于一种经营管理行为，不构成公法上的权力或职责；而委托方支付的报酬，则属于民营方经营管理行为的对价。在公建民营合同签订和履行过程中，双方处于平等的法律地位。因此，公建民营合同更符合民事合同的基本特征，因其签订和履行而引起的纠纷应通过仲裁或民事诉讼途径解决。此外，对于因公建民营合同签署之前的招投标行为以及合同履行过程中的行政检查、行政处罚等而引发的纠纷，基于其行政属性，则应通过行政救济路径解决。

**公建私营养老院合同范本4**

（一）委托经营内涵

委托经营，又称合同承包(ContractOut)，是应用Z为广泛的合作模式。委托经营是指政府部门通过招标发包，选择合适的合作对象，将其投资兴建的公办养老机构的部分或全部委托给社会力量经营和管理。

委托经营是一种实现所有权与经营权相分离的公私合作制模式。这种模式对于政府机构而言，其优势在于通过引入竞争机制，有效降低运营成本。对社会力量而言，投入小，因此其承担的风险相对较小。

（二）委托经营相关案例

北京汇晨老年公寓采取委托经营方式实现了公办养老机构民营化运作。20\_年，北京市民政局下属的汇晨老年公寓正式建立，通过公开招投标方式，北京汇晨阳光投资管理有限公司成功中标。

该项目是由北京市政府出资建设，由汇晨阳光负责运营的养老项目。该公寓的用地性质属于划拨用地，老人无法购买只能以租赁的形式入住。

目前，汇晨老年公寓已经是北京市公建民营养老机构的代表。在运营体制上，汇晨老年公寓由私人企业经营公办福利性养老机构，进行了大胆创新和突破。在服务能力上，汇晨按照国际标准规范配备养老设施和服务人才，确保高水准的服务质量。

**公建私营养老院合同范本5**

（一）BOT模式内涵

BOT是指民间资本或私人资本参与公共基础设施建设，向社会大众提供公共服务的一种资本投资运作方式，包括建设(Build)、经营(Operate)、移交(Transfer)三个过程:建设-经营-转让。

当特许经营权期满时，公共基础设施须上交政府。即是说，民间力量和政府共同建设养老机构，由民间组织负责运营，权限到期，养老机构需要无偿转交给政府。

（二）相关案例

无锡扬子颐养中心通过政府与民营机构签订合同，形成BOT项目，并且作为载体形成长期合作关系。

公共管理部门为民营机构提供优惠政策，民营机构负责资金投入与技术创新管理，在项目建设过程中形成共有产权，针对养老机构具体情况满足多种需求。

BOT模式的应用解决了养老建设中资金投入难题。以往，建设资金不足阻碍了社会养老机构建设水平的发展，而实行BOT模式能够吸引民间资本参与建设，为养老机构建设提供财政预算，并且实现民营机构的社会效益。

同时，这一模式实现养老机构服务供给结构优化。养老机构在引进BOT模式过程中需要提升资金投入，引进专业人才，提高服务专业化。

经济效益驱使民营机构能够从老人多层次需求出发，进行服务创新，为不同阶层的人群提供更为优质的养老护理服务，解决床位不足和床位闲置的矛盾，满足老人医养融合的需求，在一定程度上为缓解老龄化问题提供了重要的借鉴经验，推动养老机构社会效益Z大化。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn