

2025

# 投标文件

项目编号：310101000241126151331-01176413

( 代理机构内部编号：ZB-24-B-053 )

“苏河之眸” 零距离家园综合体服务采购项目

投标单位(公章)：上海申养养老服务有限公司

投标单位地址：中山北路 2020 号 15 楼

投标单位电话：021—67337330

投标单位传真：021—67337330

投标日期：2025 年 1 月 15 日



## 目录

第一章 商务标	4
一、 响应函	4
二、 法定代表人授权书	7
三、 保障用工人员合法劳动权益的承诺书	9
四、 开标一览表	10
五、 报价明细表	11
六、 报价服务报告（详见技术标）	15
七、 报价人承担的类似项目业绩一览表	16
（一） 2024年上海市徐汇区漕河泾街道薛家宅邻里汇	17
（二） 上海静安彭浦镇第二综合为老服务中心委托管理运营合同（2024）	23
（三） 上海静安彭浦镇第一综合为老服务中心委托管理运营合同（2024）	32
（四） 临汾路街道岭南路100弄第二综合为老服务中心长者照护之家项目运营管理合同（2023—2025）	41
八、 资格证明文件	49
（一） 资格声明	50
（二） 参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	52
（三） 上海申养养老服务有限公司营业执照	52
（四） 供应商旗下普陀区镇坪路申养望年荟有设立内设医疗机构的经验	54
（五） 供应商运营有上海申养康复医院	55
（六） 供应商运营有上海申养兰悦酒店公寓管理有限公司	56
（七） 本单位最新信用记录查询结果截屏图资料	57
九、 中小企业声明函	63
十、 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函	68
十一、 供应商书面声明	69
十二、 法定代表人及项目负责人近三年无行贿犯罪记录声明	70
十三、 拟派项目负责人情况表	71
（一） 王颖简历	71
（二） 王颖毕业证	71
（三） 王颖工作照	72
（四） 王颖曾带领的团队工作照	72
（五） 2023年—2024“苏河之眸”零距离家园综合体服务项目团队工作照	73
（六） 王颖个人荣誉	73
（七） 王颖曾带领的团队集体荣誉	74



第二章 技术标.....	76
一、项目概况.....	83
二、申养公司及特色服务体系.....	83
(一) 申养公司简介.....	83
(二) 股东方背景.....	85
(三) 特色服务体系.....	85
三、项目定位与运营模式.....	89
四、管理目标.....	90
五、项目服务内容.....	91
(一) 团队架构及人员配备方案.....	91
(二) 各模块服务方案.....	91
1. 社区公益服务.....	91
2. 开展日常活动.....	97
3. 社区宣传企划服务.....	100
4. 资源整合及共享服务.....	108
六、运营服务保障.....	117
(一) 运营管控.....	117
(二) 风险管控.....	117
(三) 质量管控.....	118
(四) 制度保障.....	118
七、防疫后勤保障.....	120
(一) 餐饮保障.....	121
(二) 防疫物资保障.....	121
(三) 生活物资保障.....	122
(四) 药品保障.....	122
(五) 统筹推进预防性消毒工作的落地.....	122
(六) 外部资源协调.....	123
八、人才储备保障.....	123
(一) 人才储备.....	123
九、申养优势.....	125
十、合作模式.....	127
十一、各岗位职责.....	129



# 第一章 商务标

## 一、响应函

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

根据贵方为“苏河之畔”零距离家园综合体服务采购项目项目（项目名称）编号310101000241126151331-01176413的磋商邀请，签字代表王颖区域经理（姓名和职务）被正式授权为上海申养养老服务有限公司（响应方名称、地址）代表响应方，通过“上海政府采购网”电子招投标系统提交响应文件。

据此函，全权代表上海申养养老服务有限公司（供应商全称）宣布如下：

1、我方符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条及相关法规规章规定的有关政府采购供应商应当具备的条件，符合本项目对响应供应商的资格要求和特定资格要求。

2、我方已通过（包括但不限于“信用中国”、“中国政府采购网”、“国家企业信用公示系统”等）法定途径，全面自查确认：我方在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

3、我方已阅读采购文件的所有内容，包括采购文件的澄清和修改文件（如果有的话）、参考资料及有关附件，我们已经完全理解并接受采购文件中的各项内容和采购人、响应供应商的各项权利义务的真实含义，并承诺在发生争议时不会以采购文件存在误解、不明白采购文件中的条款为由，对采购文件的合理性、合法性不再有异议。

4、按采购文件规定，我方的投标总价为（大写）壹佰柒拾柒万伍仟壹佰捌拾圆整人民币。我方同意，如果报价一览表（开标记录表）内容与响应文件中相应内容不一致的或有矛盾的，以报价一览表（开标记录表）为准。我方授



权代表将对开标记录进行校核及勘误，授权代表不进行校核及勘误的，由我方承担全部责任。

5、投标有效期为投标截止之日起 90 日历日。如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我们的投标保证金可被贵方没收。

6、如我方中标，响应文件将作为本项目合同的组成部分，直至合同履行完毕均保持有效，我方将按采购文件及相关法律、法规的规定，承担完成合同的全部责任和义务。

7、如果我方有采购文件规定的不予退还投标保证金的任何行为，我方的投标保证金可被贵方没收。

8、我方同意向贵方提供贵方可能进一步要求的与本投标有关的一切证据或资料。

9、我方完全理解本项目为综合评分法，不一定要接受最低报价的投标或其他任何投标。

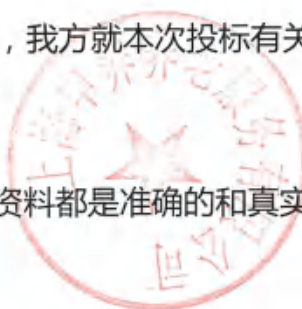
10、为便于贵方公正、择优确定中标人，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

(1) 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

(2) 我方不是采购人的附属机构。

(3) 我方没有为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

(4) 以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。





11、我方已充分考虑到投标期间网上投标可能会发生的技术故障、操作失误和相应的风险，并对因网上投标的任何技术故障、操作失误造成投标内容缺漏、不一致或投标失败的，承担全部责任。

12、我方同意开标内容以“政府采购云平台”电子招投标系统开标时的《开标记录表》内容为准。我方授权代表将及时使用数字证书对《开标记录表》中与我方有关的内容进行签名确认，授权代表未进行确认的，视为我方对开标记录内容无异议。

地址：上海市普陀区中山北路2020号15楼 邮编：200063

电话：021—6733733 传真：021—67337330

开户银行：上海浦发银行卢湾支行 银行账号：

98990078801300002815

供应商委托代理人姓名、职务（印刷体）：徐

供应商名称：上海申养养老服务有限公司

（公章）：

（法人章）：

日期：2025年1月15日



## 二、法定代表人授权书

本授权书声明：

上海申养养老服务有限公司（公司名称）法定代表人严栋（姓名）经合法授权，特代表本公司（以下称“响应方”）任命：王颖（姓名）为正式的合法代理人，并授权该代理人在有关“苏河之眸”零距离家园综合体服务采购项目（项目名称）的投标/响应工作中，以响应方的名义签署投标函、进行谈判、签署合同并处理与此有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

响应方（公章）：

授权人（法定代表人）签字或盖章：

身份证号码：330102198401301834

联系电话：13588183630



被授权人签字或盖章：

王颖

身份证号码：310104198409162882

联系电话：13761622675

日期：2025.1.15



此处粘帖：

姓名 严 栋  
性别 男 民族 汉  
出生日期 1984 年 1 月 30 日  
住址 杭州市上城区清泰街  
214号603室



公民身份号码 330102198401301834



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 杭州市公安局上城分局  
有效期限 2015.03.23-2035.03.23

此处粘帖：

姓名 王 颖  
性别 女 民族 汉  
出生日期 1984 年 9 月 16 日  
住址 上海市浦东新区浦三路  
2801弄71号401室



公民身份号码 310104198409162882



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 上海市公安局浦东分局  
有效期限 2015.03.21-2035.03.21

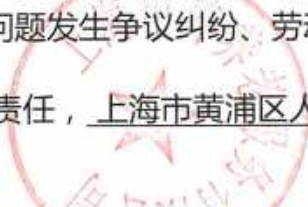


### 三、保障用工人员合法劳动权益的承诺书

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

我司完全知晓并严格遵守劳动法律法规及相关行政主管部门规定，因此我司郑重承诺：若我司中标本项目“苏河之眸”零距离家园综合体服务采购项目（项目编号：310101000241126151331-01176413），我司在本项目中所雇佣所有人员的工资、社保、公积金、加班费以及补贴、津贴等（包括但不限于以上内容）均符合劳动法等国家法律法规、上海市人社局相关规定（例如当年度上海市最低工资标准等）以及所属行业基本标准，充分保障相关人员的合法劳动权益。

若本项目用工人员与我司因薪酬待遇等问题发生争议纠纷、劳动仲裁或司法诉讼，均由我司负责妥善处理并承担相应责任，上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处对此不承担任何责任。






#### 四、开标一览表

项目名称	“苏河之畔”零距离家园综合体服务采购项目	
投标总价 (包括所有招标内容)	小写	1,775,180
	大写	壹佰柒拾柒万伍仟壹佰捌拾圆整
服务期限	12个月	

注：所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到小数点后两位数。

法定代表人或其委托代理人（签字）： 

供应商（公章）：  上海申养养老服务有限公司

日期：2025年1月15日





## 五、报价明细表

一级	二级	三级科目	单价 (元/月或元/次)	服务年/月数 /次数		小计金额	备注
一、社区健康管理服务	日间照料中心服务	日间生活服务	3,050	12	月	36,600	提供日托老人的日常生活照料，含进出日托管理、晨检、环境消毒保洁、健康管理等服务。
		日间文娱活动组织服务	4,000	12	月	48,000	提供日托老人日常文化、娱乐活动的策划、组织、实施服务。
		日常物料费	600	12	月	7,200	日常活动物料、物资采购
		团建费	1,000	3	次	3,000	结合重大节日开展主题活动
	健康小屋服务	驿站设备维护管理服务	5,500	12	月	66,000	负责智慧健康驿站机器设备日常使用的管理和设备厂商做好日常维护沟通联系，定期对相关设备开展年检。
		慢病管理服务	4,300	12	月	51,600	协助居民使用智慧健康驿站设备进行日常健康监测，做好数据的跟踪等服务。
		医养结合服务	2,000	12	月	24,000	开展各类医结合活动，如巡诊、义诊、康复治疗等。
		医用耗材及运营耗材	400	12	月	4,800	包含血糖仪&试纸，血压仪，医用耗材，口罩，消毒液、打印机墨水、A4纸等用品
二、社区公益服务	养老顾问点	养老咨询服务	4,200	12	月	50,400	负责中心各类养老政采咨询解读。
		远程帮办服务	5,600	12	月	67,200	对接事务受理中心，提供各类远程帮忙事务受理等



							服务。
	社区公益保障	社区公益保障	1,900	12	月	22,800	包含社区公益保障后勤费及定期团队建设所需的各类物资
		便民服务	4,750	12	月	57,000	便民服务活动策划、组织、维护管理，采购各类便民服务耗材。
三、品牌打造、文化宣传	宣传策划服务		7,100	12	月	85,200	提供中心各类活动策划，安排、组织协调、实施。
	宣传推广费		5,000	12	月	60,000	提供中心品牌文化宣传推广，在各平台媒体定期发布中心动态，做好社区推广。
	宣传物料		3,650	12	月	43,800	日常宣传需要用到的物料、宣传品小礼品、宣传推广活动费等。
	品牌IP		3,000	12	月	36,000	文创周边产品设计制作
	海派文化艺术特色课程		6,000	12	月	72,000	
	品牌艺术社团运营费		1,000	12	月	12,000	艺术社团日常排练、比赛、演出等涉及的交通费、餐费、物料设备费及宣传费、成果展示演出等。
	一眸四季品牌活动		25,000	4	次	100,000	品牌活动所需要的物资、物料、礼品、场地布置费等。
	社区居民互动活动		9,000	12	月	108,000	包含活动材料、活动礼品费、舞台搭建费等各类活动所需材料、物料。
四、中心运维费用	运营耗材		2,400	12	月	28,800	包含运营所需的物料、物资、日耗品等。
	办公经费		2,200	12	月	26,400	办公设备、文具、快递、交通、文件、报纸报刊、保险等
	电信费		2,250	12	月	27,000	



五、场地设施费	各类设施设备维护、保养费		3,000	12	月	36,000	中心内设备维护、维修费、清洗保洁。
六、项目管理	运营统筹服务		12,700	12	月	152,400	统筹中心运营事务，提供中心运营管理及各项工作的正常开展服务。
	对外事务协调服务		9,000	12	月	108,000	负责中心各类对外事务活动的接洽、沟通、协调服务。
	信访、投诉日常接待服务		4,600	12	月	55,200	处理突发事件、信访投诉、社区居民事务受理服务。
	各楼层功能服务		6,500	12	月	78,000	提供整体大楼各类业务接待、导引服务，协调中心内各功能模块服务
	参观、会务服务		5,100	12	月	61,200	负责中心各级参观、参访活动、。
	行政服务		5,100	12	月	61,200	中心行政事务协调联络、财务管理、制度起草服务。
	会务运维费		2,000	12	月	24,000	包含召开会议所需的物资、物料、设备、场地布置费、茶歇等。
合计							1,613,800
管理费（10%）							161,380
合计							1,775,180



投标人名称：上海申养养老服务有限公司

项目编号：310101000241126151331-01176413

货币单位：元（人民币）

注：（1）所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。

（2）该表中包含投标人认为完成本项目所需的所有费用,各项费用须列出  
明细清单。合计总计价应等于“报价一览表”中的投标总价。如果不提供  
详细单项报价将视为没有实质性响应磋商文件。

供应商：上海申养养老服务有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：2025年1月15日





## 六、报价服务报告（详见技术标）

包括但不限于以下内容：

- 1、需求理解分析
- 2、项目服务方案
- 3、质量、进度保障措施
- 4、应急方案
- 5、其他增值服务
- 6、拟投入本项目的人员情况
- 7、近三年承担的类似业绩情况
- 8、按照竞争性磋商文件要求提供的其他技术性资料以及报价人认为需要说明的其他事项。





## 七、报价人承担类似项目业绩一览表

序号	项目名称	委托单位	委托时间	项目完成时间	合同金额	备注
1	上海市徐汇区漕河泾街道薛家宅邻里汇(日间照料中心、综合为老服务中心、社区助餐点)	上海市徐汇区人民政府漕河泾街道办事处	2024	2024	22.9万	
2	彭浦镇第二社区综合为老服务中心	上海市静安区彭浦镇人民政府	2024	2024	64.7万	
3	彭浦镇第一社区综合为老服务中心	上海市静安区彭浦镇人民政府	2024	2024	49.6万	
4	临汾路街道岭南路100弄第二综合为老服务中心长者照护之家	上海市静安区人民政府临汾路街道办事处	2023	2025	0元	自负盈亏

注：1.上述业绩须提供合同复印件作为证明材料；

2. 业绩时间以合同签订时间为准



(一) 2024年上海市徐汇区漕河泾街道薛家宅邻里汇(长者照护之家、日间照料中心、综合为老服务中心)

2024.2.15 上海市徐汇区漕河泾街道  
薛家宅邻里汇(日间照料中心、综合为老服务中心、  
社区助餐点)项目委托管理合同

甲方：上海市徐汇区人民政府漕河泾街道办事处（以下称“甲方”）

乙方：上海申养养老服务有限公司（以下称“乙方”）

根据漕河泾街道薛家宅邻里汇(日间照料中心、综合为老服务中心、社区助餐点)项目（以下简称“本项目”）的采购结果，按照《中华人民共和国民法典》等相关法律的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、项目名称

项目名称：上海市徐汇区漕河泾街道薛家宅邻里汇(日间照料中心、综合为老服务中心、社区助餐点)项目

二、合同金额

合同金额为（大写）：人民币 229680.00 元（¥贰拾贰万玖仟陆佰捌拾元整）。

三、服务范围

甲方聘请乙方提供的服务指本项目所属“日间照料中心”及“社区助餐点”等政府公益性功能模块，由甲方作为设立主体并申办相关证照或验收手续，甲方以政府购买服务的形式委托乙方对以上公益性模块进行日常经营管理，并承担相应的委托管理费用。



#### 四、甲乙双方的权利和义务

##### （一）甲方的权利和义务

- 1) 甲方有权了解掌握项目工作进度及资金运作情况。
- 2) 为乙方在提供服务过程中提供帮助。
- 3) 依据社会组织承接项目有关规定，听取乙方项目汇报。
- 4) 拥有本项目基本运营设备等财产的所有权。
- 5) 对乙方受托运营的公益性模块提供服务的定价等进行监督管理。
- 6) 监督本合同项下乙方受托运营的公益性模块的管理工作及实施制度的执行情况。

##### （二）乙方的权利和义务

- 1) 乙方承接甲方的服务项目的资金不得挪作他用。
- 2) 乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三人
- 3) 乙方应按本合同如实报告项目进展情况，按时、按标准完成项目任务。如乙方未能在合同期完成全部或部分项目的服务内容，应将相应款项退还甲方。
- 4) 拥有甲方委托的本项目中公益性模块的经营管理权，决定工作计划和运作方案。
- 5) 聘任或者解聘本项目的各级管理人员与其他工作人员，决定其报酬事项。
- 6) 制定本项目的基本管理制度。
- 7) 拥有社会捐赠资源和补贴资金的使用权。



#### 五、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日止。

#### 六、付款方式

1) 在合同实施及服务人员到达服务地后 5 天内，甲方应将第一次付款金额计人民币 68904 元（人民币大写陆万捌仟玖佰零肆元元整）付给乙方。

2) 2024 年 6 月前，甲方应将第二次付款金额计人民币 91872 元（人民币大写玖万壹仟捌佰柒拾贰元整）付给乙方。

3) 最后一次付款甲方应在乙方递交了服务总结报告和说明并完全履行合同完毕 5 日内付给乙方，计人民币 68904 元（人民币大写陆万捌仟玖佰零肆元元整）付给乙方。

3) 乙方指定收款账户：

开户名称：上海申养养老服务有限公司

银行帐号：310066661018800177457

开 户 行：交通银行上海市分行营业部

如变更账户，双方另行签订补充协议。

#### 七、知识产权归属

1) 本合同项下成果的知识产权属甲方所有。

2) 乙方应保证本项目的内容符合法律规定，不会侵犯任何第三方的权益，如本项目的内容侵犯第三方权益，由乙方承担一切责任并使甲方免受损失。

#### 八、保密



1) 双方均应就获得的不为公众所知的有关对方的信息和相关文件资料承担保密义务, 未经对方事先书面同意, 双方均不得将前述信息、文件资料泄漏给任何第三方, 也不得为任何本合同以外的目的使用。

2) 双方均有权对对方违反本条项下的保密义务造成的全部损失进行追偿。本保密义务将不受合同期限的限制, 持续有效至前述信息和相关文件资料在其他渠道为公众所知悉时为止。

#### 九、违约责任与赔偿损失

1) 乙方提供的服务不符合采购文件、报价文件或本合同规定的, 甲方有权拒收, 并要求乙方在限期内整改。乙方拒不整改的, 甲方有权终止合同, 乙方应按照合同金额的 20% 支付违约金, 且由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

2) 甲方未按本合同约定向乙方支付费用的, 从逾期之日每日按应付未付金额的 3% 向乙方支付违约金, 逾期半个月以上的, 乙方有权终止合同, 由此造成的乙方经济损失由甲方承担。

3) 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

#### 十、争端的解决

如果在服务过程中产生任何争议和问题, 由双方友好协商; 若协商不成, 交由上海市徐汇区人民法院受理。

#### 十一、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时, 应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报, 以减轻可能给对方造成的损失, 在取得





有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

## 十二、税费

甲、乙双方与本合同执行有关的税费，由双方根据国家法律法规各自承担。

## 十三、其它

1) 本合同所有附件均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2) 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3) 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4) 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

5) 甲方在合同期间内不向乙方收取项目所在房屋租金和使用该房屋的任何费用。

6) 合同期间内本项目产生的公用事业费（包括但不限于水费、电费、燃气费、电信费、网络费、有线电视费、长护险设备维护费）由甲方承担。委托管理运营期间，项目的物业、消防、装饰装修（包括软装和硬装）、设施设备等进行维修保养所涉费用，由甲方承担，甲方应按照相应的发票金额和合同约定付款。

## 十四、合同生效



- 1) 本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。
- 2) 合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

代表：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

代表：

签订日期： 年 月 日

严栋



## (二) 上海静安彭浦镇第二综合为老服务中心委托管理运营合同 (2024)

### 委托管理合同

委托方：上海市静安区彭浦镇人民政府（以下称“甲方”）

法定代表人：何涛

地址：上海市灵石路 725 号

联系电话：021-56659112

受托方：上海申养养老服务有限公司（以下称“乙方”）

法定代表人：严栋

公司地址：上海市中山北路 2020 号

联系电话：021-67337330

为提高养老机构运作效率和拓展服务领域，满足彭浦镇老年人日益增长的服务需求，甲方委托乙方经营管理彭浦镇第二社区综合为老服务中心（以下统称“彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目”）。

甲、乙双方根据自愿、公正、诚实、信用的原则，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方经营管理彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目，乙方接受甲方委托，订立本合同。

#### 第一章 项目概况

第一条 彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目坐落于上海市静安区沪太支路 615 弄，房地产权利人为上海塘南实业公司，建筑面积为 932.52 平方米。该项目已取得了上海市房地产权证，甲方对该项目的房屋已经获得了合法使用权。

#### 第二章 委托管理事项

第二条 甲方委托乙方对彭浦镇第二社区综合为老服务中心中的综合为老服务、助餐服务、日托服务等进行日常经营管理。上海静安区彭浦镇水家园长者照护之家由乙方接受甲方委托，自主经营管理。





第三条 乙方接受甲方委托对彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目进行日常经营管理,乙方确保项目按照双方确认的委托管理方案正常运营。

### 第三章 委托管理目标要求

第四条 在本合同有效期限内,乙方以自身的管理模式、管理技术与管理人才为基础,通过在彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的管理运作中创新、完善符合本地化要求与情况的组织机构、管理机制与运作机制,使项目的管理、服务、社会形象等在上海市同行业范围内争创一流。

第五条 乙方应严格执行各级政府的相关法律法规、政策以及行业标准的相应规定,按时通过各级地方政府和行业部门的检查考核。

第六条 乙方服务对象原则上以彭浦镇辖区内的户籍老人为主。

第七条 乙方应按时完成甲方委托管理的各项内容,接受甲方进行的考核、监督、审计。

第八条 在本合同有效期限内,乙方需将财产管理维护责任落实到人,合理保养并尽量延长财产的使用寿命,减少彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目资产的大量流失和减值,重大设施设备的报损必须经甲方同意。

第九条 乙方应制定一套完善的管理方法,规范服务行为,明确岗位责任,创造有利于员工工作、学习的良好环境。

第十条 在本合同有效期限内,乙方保证无因乙方原因而发生的重大安全责任事故发生。

第十一条 乙方应积极提升专业化的服务水平,入住服务对象逐步向全护理方向发展。

### 第四章 合作方式

#### 第一节 组织机构及人员

第十二条 甲方的职权如下:

- (一) 监督乙方的工作方针和运作计划;
- (二) 监督乙方对委托管理目标的各项内容的实施;
- (三) 审议乙方提交的工作报告;





(四) 审议乙方申报的重大问题;

(五) 其他职权。

第十三条 自本合同签订之日起,乙方向彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目派驻专业负责人带领的管理团队作为乙方管理项目的专业管理人员,并组建管理与专业服务队伍,录用的管理人员与服务人员应充分考虑行业内优秀专业人员。

第十四条 乙方组建员工队伍的文化水平、技能等级等应符合《上海市养老机构条例》规定。

## 第二节 权限范围

第十五条 甲方的权限范围如下:

(一) 拥有对运营过程中的业务指导和考核权;

(二) 拥有彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目基本运营设备等财产的所有权;

(三) 监督本合同项下的乙方受托管理工作及实施制度的执行情况。

第十六条 乙方直接向甲方负责,权限范围如下:

(一) 行使本合同约定权利、履行本合同约定义务,遇本合同约定以外的甲方通知或要求,由甲乙双方协商处理;

(二) 拥有甲方委托的彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的经营管理权,决定项目的工作计划和运作方案;

(三) 制订彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目财务预、决算方案;

(四) 拟定彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目内部管理机构设置;

(五) 聘任或者解聘彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的各级管理人员与其他工作人员,决定其报酬事项;

(六) 制订彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的基本管理制度;

(七) 拥有社会捐赠资源的使用权;

(八) 在相关部门监督指导下,对彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的服务种类和承载的功能及定价,甲乙双方应共同协商确认。





### 第三节 陈述与保证

第十七条 在本合同有效期限内，甲方始终向乙方陈述和保证如下：

（一）对彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目日常运作、管理等  
方面予以支持和保障；

（二）在委托管理起始日前，向乙方进行彭浦镇第二社区综合为老服务中心  
委托管理项目固定资产及相关技术资料的交接工作，并对其真实性、完整性、可  
用性、安全性和准确性负责；

（三）对彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目日常设施设备维护  
和正常添置予以支持和保障；

（四）协助乙方做好与社会各界的协调工作。

第十八条 在本合同有效期限内，乙方始终向甲方陈述和保证如下：

（一）按照政府的政策规定和行业标准、要求并通过专业的经营管理能力来  
保证彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的正常运营和服务；

（二）接受甲方对彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目固定资产  
及相关技术资料的交接，保证彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目固  
定资产以及设施设备的合理使用；

（三）彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目添置设备须向甲方提  
出申请，经甲方审核批准后执行；

（四）按时接受甲方的各项业务监督、考核；

（五）严格执行有关部门关于收费价格的规定，并实行公益优惠价的收费方  
式，乙方作为受托管理方就项目财务情况向甲方汇报，并着重考虑甲方就服务定  
价等内容提出的建议与意见；

（六）保证与聘用人员签订符合国家法律法规的用工合同，按规定发放薪酬，  
员工薪酬和福利待遇符合上海市劳动保障部门的相关管理规定与要求；

（七）做好与社会各界的协调工作，树立彭浦镇第二社区综合为老服务中心  
委托管理项目的良好社会形象并维护甲方社会信誉，遵守国家 and 地方的法律法  
规，依法经营服务范围内相关的管理经营活动，不侵害服务对象的合法权益，自  
觉接受并服从政府部门的行业管理；

（八）积极避免由彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的运营等





行为产生纠纷或事故。因乙方原因导致的事故与纠纷，责任与后果均由乙方承担，同时乙方应积极主动出面与第三方协商、解决问题，避免事故和纠纷对甲方的声誉产生负面影响。如由此导致甲方产生的直接损失，乙方承担赔偿责任；

（九）本着高效、精简的原则配编本机构的管理班子和员工队伍，并将项目管理人员和服务人员名单提交甲方备案。如人员名单有变更，乙方应及时书面告知甲方并做好备案工作。

## 第五章 管理费用

第十九条 合同期满后，乙方无偿将彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目的经营权交还给甲方，保证项目完好（资产的自然磨损或折旧除外），并将甲方采购设备一同移交回甲方，具体移交内容以交付清单为准。

第二十条 在合同期间内甲方承担房屋租金、水、电、煤、有线电视费、网络费、固话费等公共事业费，物业费用、消防设施维保费、设施设备维保费及物业大修费用。

第二十一条 甲方将按国家政策规定积极配合乙方取得相关政策支持和各项补贴，并积极协助乙方办理相关补贴手续。

第二十二条 本项目经费由业务活动费、管理费两部分组成，合同总额为人民币 647457 元（大写：陆拾肆万柒仟肆佰伍拾柒整），分 3 期拨付。本合同书签订之日起 15 个工作日内拨付业务活动费、管理费及税费总金额的 45%，即 291355.65 元（大写：贰拾玖万壹仟叁佰伍拾伍元陆角伍分）；项目中期完成后 15 个工作日内拨付合同总金额的 35%，即 226609.95 元（大写：贰拾贰万陆仟陆佰零玖元玖角伍分）；项目终期验收后 15 个工作日内，按照审计金额拨付尾款，乙方应在甲方每次付款前出具合法有效且相应金额的增值税普通发票，如因乙方原因导致付款迟延的，甲方不承担任何责任。

第二十三条 乙方指定收款账号：

账户名称：上海申养养老服务有限公司

银行账号：310066661018800177457

开户银行：交通银行上海市分行营业部





## 第六章 合同期限

第二十四条 本合同委托期限为一年,起止时间为2024年1月1日至2024年12月31日。

第二十五条 本合同期满终止,任一方如要续订合同,应在该合同期满六个月前向另一方提出书面意见并经双方协商同意,续签本合同。

## 第七章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同的约定,乙方有权要求甲方限期解决;如因此导致乙方未能完成规定管理目标造成乙方经济损失,甲方应给予乙方经济赔偿,且甲方仍需向乙方支付已实际发生的全部经费。

第二十七条 乙方违反本合同的约定或在本市养老机构例行考核中经第三方评估机构考核不合格的,甲方有权要求乙方限期解决或整改,乙方逾期未解决或整改的,或乙方连续两次考核不合格的,甲方有权立即解除本合同,因乙方原因造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

## 第八章 合同生效、解除与终止

第二十八条 本合同经双方盖章,并由法定代表人签章或其授权的代理人签字后方为有效。本合同生效日期以本合同协议书约定的日期为准。

第二十九条 若甲方未按合同约定向乙方支付彭浦镇第二社区综合为老服务中心运营费用,每逾期一天应向乙方支付总金额千分之五的违约金。

第三十条 若甲方单方解除或提前终止本合同,需提前三个月书面告知乙方,如由此导致任何法律责任或经济损失的,由甲方承担全部责任,与乙方无涉,且甲方仍需向乙方支付已实际发生的全部费用。

第三十一条 若乙方单方解除或提前终止本合同,需提前三个月书面告知甲方及已入住长者,并做好运营相关交接工作,确保平稳过渡。如由此导致任何法律责任或经济损失的,由乙方承担全部责任,与甲方无涉,并乙方扣除彭浦镇第二社区综合为老服务中心运营实际已发生的费用后退还甲方已支付但尚未使用的运营费用。

第三十二条 在本合同有效期限内,如发生以下情况之一的,甲方有权立即解除本合同:





(一)彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目因运营不善被责令禁止的;

(二)乙方无履行本合同的资质或在合同履行期内失去相应资质的;

(三)其他不适合开办的情况。

第三十三条 在本合同有效期限内,发生下列任一不可归责于双方的情形的,则本合同自该等情形发生之日起自行终止:

(一)彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目占用范围内的土地使用权依法被提前收回的;

(二)彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目因社会公共利益被依法征收或征用的;

(三)彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目因城市建设需要被列入房屋拆迁许可范围的;

(四)非因各方任何一方的过错而引致彭浦镇第二社区综合为老服务中心委托管理项目损毁且无法修复,或被鉴定为危房的;

(五)其他非因一方原因导致该方无法继续履行本合同的。

## 第九章 争议解决

第三十四条 任何与本合同有关的争议均应通过各方友好协商之方式解决,如无法达成一致意见,任何一方均可向合同签订地的人民法院起诉。

## 第十章 其它约定

第三十五条 本合同履行期间,如遇不可抗力,致使合同无法继续履行时,双方应及时协商处理。

第三十六条 经提前通知并经乙方同意,在不影响乙方正常经营的情况下,甲方可以在乙方规定的时间内免费使用乙方指定的场地开展为老为民服务。

第三十七条 如因不可抗力或经甲乙双方认可的其他原因,导致乙方无法履行本合同约定的服务方案的部分内容,乙方需调整相应的方案内容,经甲方同意后执行。





## 第十一章 附则

第三十八条 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第三十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十条 本合同涉及管理与服务标准及要求，参照相关法律法规，政策。

（以下无正文）





(本页为签署页，无正文)

兹此为证，以下双方已于本合同首页所载之时间、地点签署了本合同：

甲方（签章）：

法定/授权代表人（签字）：



2024.1.12

乙方（签章）：

法定/授权代表人（签字）



严栋





### (三) 上海静安彭浦镇第一综合为老服务中心委托管理运营合同 (2024)

#### 委托管理合同

委托方：上海市静安区彭浦镇人民政府（以下称“甲方”）

法定代表人：何涛

地址：上海市灵石路 725 号

联系电话：021-56659112

受托方：上海申养养老服务有限公司（以下称“乙方”）

法定代表人：严栋

公司地址：上海市中山北路 2020 号

联系电话：021-67337330

为提高养老机构运作效率和拓展服务领域，满足彭浦镇老年人日益增长的服务需求，甲方委托乙方经营管理彭浦镇第一社区综合为老服务中心（以下统称“彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目”）。

甲、乙双方根据自愿、公正、诚实、信用的原则，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方经营管理彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目，乙方接受甲方委托，订立本合同。

#### 第一章 项目概况

第一条 彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目坐落于上海市场中路 2600 弄 112 号。房地产权利人为上海彭浦商品住宅开发总公司，建筑面积为 849.22 平方米。该项目已取得了上海市房地产权证，甲方对该项目的房屋已经获得了合法使用权。





## 第二章 委托管理事项

第二条 甲方委托乙方对彭浦镇第一社区综合为老服务中心中的综合为老服务、助餐服务、日托服务等进行日常经营管理。幸福新苑长者照护之家由乙方接受甲方委托，自主经营管理。

第三条 乙方接受甲方委托对彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目进行日常经营管理，乙方确保项目按照双方确认的委托管理方案正常运营。

## 第三章 委托管理目标要求

第四条 在本合同有效期限内，乙方以自身的管理模式、管理技术与管理人才为基础，通过在彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的管理运作中创新、完善符合本地化要求与情况的组织机构、管理机制与运作机制，使项目的管理、服务、社会形象等在上海市同行业范围内争创一流。

第五条 乙方应严格执行各级政府的相关法律法规、政策以及行业标准的相应规定，按时通过各级地方政府和行业部门的检查考核。

第六条 乙方服务对象原则上以彭浦镇辖区内的户籍老人为主。

第七条 乙方应按时完成甲方委托管理的各项内容，接受甲方进行的考核、监督、审计。

第八条 在本合同有效期限内，乙方需须将财产管理维护责任落实到人，合理保养并尽量延长财产的使用寿命，减少彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目资产的大量流失和减值，重大设施设备的报损必须经甲方同意。

第九条 乙方应制定一套完善的管理方法，规范服务行为，明确岗位职责，创造有利于员工工作、学习的良好环境。

第十条 在本合同有效期限内，乙方保证无因乙方原因而发生的重大安全责任事故发生。

第十一条 乙方应积极提升专业化的服务水平，入住服务对象逐步向全护理方向发展。

## 第四章 合作方式



扫描全能王 创建



## 第一节 组织机构及人员

### 第十二条 甲方的职权如下：

- (一) 监督乙方的工作方针和运作计划；
- (二) 监督乙方对委托管理目标的各项内容的实施；
- (三) 审议乙方提交的工作报告；
- (四) 审议乙方申报的重大问题；
- (五) 其他职权。

第十三条 自本合同签订之日起，乙方向彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目派驻专业负责人带领的管理团队作为乙方管理项目的专业管理人员，并组建管理与专业服务队伍，录用的管理人员与服务人员应充分考虑行业内优秀专业人员。

第十四条 乙方组建员工队伍的文化水平、技能等级等应符合《上海市养老机构条例》规定。

## 第二节 权限范围

### 第十五条 甲方的权限范围如下：

- (一) 拥有对运营过程中的业务指导和考核权；
- (二) 拥有彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目基本运营设备等财产的所有权；
- (三) 监督本合同项下的乙方受托管理工作及实施制度的执行情况。

### 第十六条 乙方直接向甲方负责，权限范围如下：

- (一) 行使本合同约定权利、履行本合同约定义务，遇本合同约定以外的甲方通知或要求，由甲乙双方协商处理；
- (二) 拥有甲方委托的彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的经营管理权，决定项目的工作计划和运作方案；
- (三) 制订彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目财务预、决算方





案；

（四）拟定彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目内部管理机构  
的设置；

（五）聘任或者解聘彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的各级  
管理人员与其他工作人员，决定其报酬事项；

（六）制订彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的基本管理制度；

（七）拥有社会捐赠资源的使用权；

（八）在相关部门监督指导下，对彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管  
理项目的服务种类和承载的功能及定价，甲乙双方应共同协商确认。

### 第三节 陈述与保证

第十七条 在本合同有效期限内，甲方始终向乙方陈述和保证如下：

（一）对彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目日常运作、管理等  
方面予以支持和保障；

（二）在委托管理起始日前，向乙方进行彭浦镇第一社区综合为老服务中心  
委托管理项目固定资产及相关技术资料的交接工作，并对其真实性、完整性、可  
用性、安全性和准确性负责；

（三）对彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目日常设施设备维护  
和正常添置予以支持和保障；

（四）协助乙方做好与社会各界的协调工作。

第十八条 在本合同有效期限内，乙方始终向甲方陈述和保证如下：

（一）按照政府的政策规定和行业标准，要求并通过专业的经营管理能力来  
保证彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的正常运营和服务；

（二）接受甲方对彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目固定资产  
及相关技术资料的交接，保证彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目固  
定资产以及设施设备的合理使用；

（三）彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目添置设备须向甲方提





出申请，经甲方审核批准后执行；

（四）按时接受甲方的各项业务监督、考核；

（五）严格执行有关部门关于收费价格的规定，并实行公益优惠价的收费方式，乙方作为受托管理方就项目财务情况向甲方汇报，并着重考虑甲方就服务定价等内容提出的建议与意见；

（六）保证与聘用人员签订符合国家法律法规的用工合同，按规定发放薪酬，员工薪酬和福利待遇符合上海市劳动保障部门的相关管理规定与要求；

（七）做好与社会各界的协调工作，树立彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的良好社会形象并维护甲方社会信誉；遵守国家和地方的法律法规，依法经营服务范围内相关的管理经营活动，不侵害服务对象的合法权利，自觉接受并服从政府部门的行业管理；

（八）积极避免由彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的运营等行为产生纠纷或事故。因乙方原因导致的事故与纠纷，责任与后果均由乙方承担，同时乙方应积极主动出面与第三方协商、解决问题，避免事故和纠纷对甲方的声誉产生负面影响，如由此导致甲方产生的直接损失，乙方承担赔偿责任；

（九）本着高效、精简的原则配编本机构的管理班子和员工队伍，并将项目管理人员和服务人员名单提交甲方备案。如人员名单有变更，乙方应及时书面告知甲方并做好备案工作。

## 第五章 管理费用

第十九条 合同期满后，乙方无偿将彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目的经营权交还给甲方，并保证项目完好（资产的自然磨损或折旧除外），并将甲方采购设备一同移交回甲方，具体移交内容以交付清单为准。

第二十条 在合同期间内甲方承担房屋租金、水、电、煤、有线电视费、网络费、固话费等公共事业费，物业费用、消防设施维保费、设施设备维保费及物业大修费用。

第二十一条 甲方将按国家政策规定积极配合乙方取得相关政策支持和各





项补贴，并积极协助乙方办理相关补贴手续。

第二十二條 本項目經費由業務活動費、管理費兩部分組成，總額為人民幣 496097 元（大寫：肆拾玖萬陸仟零玖拾柒元整），分 3 期撥付。本合同書簽訂之日起 15 個工作日內撥付合同總金額的 45%，即 223243.65 元（大寫：貳拾貳萬叁仟貳佰肆拾叁元陸角伍分）；項目中期完成后 15 個工作日內撥付合同總金額的 35%，即 173633.95 元（大寫：壹拾柒萬叁仟陸佰叁拾叁元玖角伍分）；項目終期驗收后 15 個工作日內，按照審計金額撥付尾款，乙方應在甲方每次付款前出具合法有效且相應金額的增值稅普通發票，如因乙方原因導致付款延誤的，甲方不承擔任何責任。

第二十三條 乙方指定收款賬號：

賬戶名稱：上海申養養老服務有限公司

銀行賬號：310066661018800177457

開戶銀行：交通銀行上海市分行營業部

## 第六章 合同期限

第二十四條 本合同委托期限為一年，起止時間為 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

第二十五條 本合同期滿終止，任一方如要續訂合同，應在該合同期滿六個月前向另一方提出書面意見并經雙方協商同意，續簽本合同。

## 第七章 违约责任

第二十六條 甲方違反本合同的約定，乙方有權要求甲方限期解決；如因此導致乙方未能完成規定管理目標造成乙方經濟損失，甲方應給予乙方經濟賠償，且甲方仍需向乙方支付已實際發生的全部經費。

第二十七條 乙方違反本合同的約定或在本市養老機構例行考核中經第三方評估機構考核不合格的，甲方有權要求乙方限期解決或整改，乙方逾期未解決或整改的，或乙方連續兩次考核不合格的，甲方有權立即解除本合同，因乙方原因造成甲方經濟損失的，乙方應給予甲方經濟賠償。





## 第八章 合同生效、解除与终止

第二十八条 本合同经双方盖章，并由法定代表人签章或其授权的代理人签字后方为有效。本合同生效日期以本合同协议书约定的日期为准。

第二十九条 若甲方未按合同约定向乙方支付彭浦镇第一社区综合为老服务中心运营费用，每逾期一天应向乙方支付总金额千分之五的违约金。

第三十条 若甲方单方解除或提前终止本合同，需提前三个月书面告知乙方。如由此导致任何法律责任或经济损失的，由甲方承担全部责任，与乙方无涉，且甲方仍需向乙方支付已实际发生的全部费用。

第三十一条 若乙方单方解除或提前终止本合同，需提前三个月书面告知甲方及已入住长者，并做好运营相关交接工作、确保平稳过渡。如由此导致任何法律责任或经济损失的，由乙方承担全部责任，与甲方无涉，并乙方扣除彭浦镇第一社区综合为老服务中心运营实际已发生的费用后返还甲方已支付但尚未使用的运营费用。

第三十二条 在本合同有效期限内，如发生以下情况之一的，甲方有权立即解除本合同：

（一）彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目因运营不善被责令禁止的；

（二）乙方无履行本合同的资质或在合同履行期内失去相应资质的；

（三）其他不适合开办的情况。

第三十三条 在本合同有效期限内，发生下列任一不可归责于双方的情形的，则本合同自该等情形发生之日起自行终止：

（一）彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；

（二）彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目因社会公共利益被依法征收或征用的；

（三）彭浦镇第一社区综合为老服务中心委托管理项目因城市建设需要被列入房屋拆迁许可范围的；

（四）非因各方任何一方的过错而引致彭浦镇第一社区综合为老服务中心委





托管理项目损毁且无法修复，或被鉴定为危房的；

(五) 其他非因一方原因导致该方无法继续履行本合同的。

## 第九章 争议解决

第三十四条 任何与本合同有关的争议均应通过各方友好协商之方式解决，如无法达成一致意见，任何一方均可向合同签订地的人民法院起诉。

## 第十章 其它约定

第三十五条 本合同履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法继续履行时，双方应及时协商处理。

第三十六条 经提前通知并经乙方同意，在不影响乙方正常经营的情况下，甲方可以在乙方规定的时间内免费使用乙方指定的场地开展为老为民服务。

第三十七条 如因不可抗力或经甲乙双方认可的其他原因，导致乙方无法履行本合同约定的服务方案的部分内容，乙方需调整相应的方案内容，经甲方同意后执行。

## 第十一章 附则

第三十八条 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第三十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十条 本合同涉及管理与服务标准及要求，参照相关法律法规、政策。

(以下无正文)



扫描全能王 创建



(本页为签署页，无正文)

兹此为证，以下双方已于本合同首页所载之时间、地点签署了本合同：

甲方（签章）：



法定/授权代表人（签字）：

2024.1.12.

乙方（签章）：



法定/授权代表人（签字）



扫描全能王 创建



**(四)临汾路街道岭南路100弄第二综合为老服务中心长者照护之家项目运营管理合同(2023—2025)**

**临汾路街道岭南路100弄第二综合为老服务中心  
长者照护之家项目运营管理合同**  
合同编号: \_\_\_\_\_

委托方:上海市静安区人民政府临汾路街道办事处(以下称“甲方”)

法定代表人:徐健  
住所:临汾路335号  
联系电话:36601691

受托方:上海申养养老服务有限公司(以下称“乙方”)

法定代表人:严栋  
住所:上海市普陀区中山北路2020号  
联系电话:67337330

为提高临汾路街道岭南路长者照护之家项目的运作效率和拓展服务领域,满足临汾路街道社区居民日益增长的服务需求,就本项目的服务内容订立本协议。

**第一章 项目概况**

第1条 本项目坐落于上海市岭南路100弄4号3楼,建筑面积为429平方米。

第2条 本项目整体功能定位为:长者照护之家(长照床位数16张)

**第二章 委托管理事项**

第3条 本项目所属“长者照护之家”,乙方作为设立主体并出资,按市场化运作模式经营,采取政府指导及市场化相结合的定价方式,自主经营、自负盈亏。



### 第三章 委托管理目标要求

第4条 在本合同有效期内，乙方应以自身的管理模式、管理技术与管理人才为基础，通过在本项目的管理运作中创新、完善符合本地化要求的组织机构、管理机制与运作机制，使本项目的管理、服务、社会形象等在上海市同行业范围内不低于平均水平。

第5条 乙方应严格执行各级政府的相关法律法规、政策以及行业标准的相应规定，按时通过各级地方政府和行业部门的检查考核。

第6条 乙方服务对象原则上以静安区临汾路街道辖区内的户籍居民为主，对于“长者照护之家”项目，老人的入住时间原则上限制在六个月内，确保床位的流转率和项目社会效益的最大化。

第7条 乙方应按时完成甲方委托管理的各项内容，接受甲方进行的考核、监督、评估、审计。

第8条 双方对现有配置进行验收，具体交付状态将依据甲方编制的《临汾路街道岭南路100弄第二综合为老服务中心“长者照护之家”项目财产交付清单》进行，经过双方确认签字后生效。

第9条 在本合同履行期限内，乙方须合理使用项目资产，定期核对、盘点和清理，重大设施设备的报损必须经甲方书面同意。

第10条 乙方应制定一套完善的管理方法，规范服务行为，明确岗位责任，创造有利于员工工作、学习的良好环境。

第11条 在合同履行期间，乙方保证无重大安全责任事故发生。

第12条 乙方须严格执行国家非营利组织财务管理制度等法律法规，财务实行公开透明的预算化管理。

第13条 乙方应每月对长照日常运营情况形成相关报表，并定期向甲方报告运营情况。

### 第四章 合作方式

#### 第一节 组织机构及人员

第14条 甲方的职权如下：

(1)参与制定乙方的工作方针和运作计划；



(2)监督乙方对委托管理目标的各项内容的实施;

(3)审议乙方提交的工作报告;

(4)审议乙方提交的财务预、决算方案;

(5)审议乙方申报的重大问题;

(6)其他职权。

第 15 条 乙方的职权如下:

(1)自本合同签订之日起,乙方向本项目派驻专业负责人带领的管理团队,该团队作为乙方管理本项目的专业管理人员,并组建管理与专业服务队伍。

(2)乙方组建员工队伍的文化水平、技能等级应符合《上海市养老机构条例》等规定,特殊岗位员工如需具备相应技能等级,乙方应当把员工的技能等级证书向甲方予以报备。

(3)乙方组建的本项目内部管理组织机构及人员组成应报甲方同意后,方可正式成立;录用的管理人员与服务人员应充分考虑行业内优秀专业人员。

## 第二节 权限范围

第 16 条 甲方的权限范围如下:

(1)拥有对运营过程中的财务监督、业务指导和考核权;

(2)拥有本项目内所有基本运营设备、设施等财产的所有权;

(3)对乙方提供服务的定价等进行监督管理,并就服务定价等内容提出建议与意见;如服务定价调整,需征得甲方同意并报备。

第 17 条 乙方直接向甲方负责,权限范围如下:

(1)拥有本项目的经营管理权,决定工作计划和运作方案;

(2)制订本项目的财务预、决算方案;

(3)拟定本项目的内部管理机构设置;

(4)聘任或者解聘本项目的各级管理人员与其他工作人员,决定其报酬事项;

(5)制定本项目的基本管理制度;



(6)拥有社会捐赠资源的使用权。

### 第三节 陈述与保证

第 18 条 在本合同履行期内，甲方始终向乙方陈述和保证如下：

(1)对本项目日常运作、管理等方面予以支持和保障。

(2)在委托管理起始日前，向乙方进行本项目固定资产及相关技术资料的交接工作，并对其真实性、完整性和准确性负责。

(3)协助乙方做好与社会各界的协调工作。

第 19 条 在本合同履行期内，乙方始终向甲方陈述和保证如下：

(1)按照政府的政策规定和行业标准、要求，通过专业的经营管理来保证本项目的正常运营和服务。

(2)接受甲方对本项目固定资产及相关技术资料的交接，保证本项目固定资产以及设施设备的合理使用。

(3)按时接受甲方及相关归口管理部门的各项业务监督、考核、评估。

(4)严格执行有关部门关于收费价格的规定，乙方就本项目的财务情况向甲方汇报，并接受甲方就服务定价等内容提出的建议与意见。

(5)遵守国家有关劳动法律法规，与聘用人员签订劳动/劳务合同，按规定发放薪酬，合法合规用工。乙方聘用的人员与甲方均不存在包含劳动关系、劳务关系、雇佣关系在内的直接法律关系。乙方聘用人员发生工伤，劳动、劳务纠纷等，均由乙方负责。

(6)做好与社会各界的协调工作，树立本项目的良好社会形象并维护甲方社会信誉，遵守国家和地方的法律法规，依法经营服务范围内相关的管理经营活动，不侵害服务对象的合法权利，自觉接受并服从甲方及其他政府部门的监督管理。

(7)积极避免由本项目的运营等行为产生的纠纷或事故。非因甲方原因导致的一切事故与纠纷，一切责任与后果均由乙方承担，同时乙方应积极主动出面与第三方协商、解决问题，避免事故和纠纷对甲方的声誉产生负面影响。如由此导致甲方及其关联方产生损失的，乙方



应承担全部赔偿责任。

(8)本着高效、精简的原则配编本机构的管理班子和员工队伍，并将项目人员和服务人员名单提交甲方备案。如人员名单有变更，乙方应及时书面告知甲方并做好备案工作。

(9)乙方预留 20%的床位供甲方的托底老人（托底老人享受政府指导价格，但需要经过《上海市统一照护需求评估》）使用。在具体实施过程中，甲方托底对象人数不到 20%时，乙方可提前与甲方沟通，对剩余的床位数享有优先权，但只要甲方需求时，乙方必须在甲方提出要求之日起 15 日内腾出相应数量的床位。

## 第五章 费用

第 20 条 本项目软硬件及设施设备的日常维修维保由乙方负责，费用由乙方承担。涉及房屋主体结构、大型设施设备损坏及功能性调整的，乙方根据运营需要或相关部门要求，向甲方书面报备后，甲方负责解决。

第 21 条 本项目在合同期限内由乙方市场化运营，自负盈亏。

第 22 条 甲方在合同期间内不收取房屋租金。

第 23 条 合同期间内，乙方免于支付本项目 2 楼助浴间及 3 楼产生的公用事业费（包括水费、电费），乙方日常运营过程中秉持节能减排理念，避免不必要的浪费，并接受甲方的监督。

第 24 条 甲方将按国家政策规定积极配合乙方取得相关补贴。

## 第六章 合同期限

第 25 条 本合同委托管理期限自 2023 年 10 月 1 日起，至 2025 年 9 月 30 日止。

第 26 条 本合同期满终止，任何一方如要续订合同，应在该合同期满一个月前向另一方提出书面意见并经双方协商同意，续签本合同。

## 第七章 违约责任



第 27 条 甲方违反本合同的约定，乙方有权要求甲方限期解决；如因此导致乙方未能完成规定管理目标造成乙方经济损失，甲方应给予乙方经济赔偿。

第 28 条 乙方违反本合同的约定或在本市养老机构例行考核中经第三方评估机构考核不合格的，甲方有权要求乙方限期解决或整改，乙方逾期未解决或整改的，甲方有权立即解除本合同，因乙方原因造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第 29 条 甲方每年度指定第三方评估机构对乙方进行考核，考核不合格的，甲方有权要求乙方限期解决或整改，乙方逾期未解决或整改的，甲方有权立即解除本合同，因乙方原因造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第 30 条 乙方所派人员与甲方不存在任何聘用、雇佣关系，进入 100 弄综合为老服务中心后，需遵守该中心的规章制度，若有违反造成的一切损失，由乙方负责承担。

## 第八章 合同生效、解除与终止

第 31 条 本合同经双方盖章，并由法定代表人签章或其授权的代理人签字后方为有效。代理人的授权委托文件为本合同之组成部分。本合同生效日期以本合同协议书约定的委托起始日期为准。

第 32 条 若甲方单方解除或提前终止本合同，需提前三个月书面告知乙方，乙方接到通知，应及时通知已入住长者，并做好工作交接、退费后续安置工作。

第 33 条 若乙方单方解除或提前终止本合同，需提前三个月书面告知甲方，乙方需向甲方协商处理运营相关交接工作，期间，乙方需配合甲方做好后续项目承接方的证照办理及资料交接。经甲方书面同意后方可通知入住长者，办理退费事宜，确保点位平稳过渡。如由此导致任何法律责任或经济损失的，由乙方承担全部责任，与甲方无涉。

第 34 条 合同期内，如发生以下情况之一的，甲方有权立即解除



本合同,并要求乙方承担由此产生的全部损失:

- (1)乙方擅自新建、改建或未按约定用途使用本项目的;
- (2)本项目被任何机构或者部门责令禁止的;
- (3)乙方无履行本合同的资质或在合同履行期内失去相应资质的。

第 35 条 合同期内,发生下列任一不可归责于双方的情形的,则本合同自该等情形发生之日起自行终止:

- (1)本项目占用范围内的土地使用权依法被提前收回的;
- (2)本项目因社会公共利益被依法征收或征用的;
- (3)本项目因城市建设需要被列入房屋拆迁许可范围的;
- (4)非因各方任何一方的过错而引致本项目损毁且无法修复,或被鉴定为危房的;
- (5)其他非因一方原因导致该方无法继续履行本合同的。

合同因此终止后,乙方应当做好善后处理工作,包括工作及材料交接、退费等事宜,甲方予以协助。

#### 第九章 争议解决

第 36 条 任何与本合同有关的争议均应通过各方友好协商之方式解决,如无法达成一致意见,任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

#### 第十章 其它约定

第 37 条 本合同履行期间,如遇不可抗力,致使合同无法继续履行时,双方应及时协商处理。

第 38 条 经一方同意,在不影响对方正常经营的情况下,一方可以在对方规定的时间内免费使用对方指定的场地开展为民、便民服务。

第 39 条 本项目的老人配餐方式由甲方协助乙方解决。

第 40 条 合同终止后,乙方应当按照《岭南路 100 弄第二综合为老服务中心“长着照护之家”项目财产交付清单》与甲方进行项目交接,如有损坏,乙方应当负责维修至可使用状态并承担相应费用。设

公司

CS 扫描全能王



设施设备自然损耗乙方不用负责。若是乙方自行采购的设施设备，乙方可自行拆除并搬离项目所在地，或者与甲方协商折价归甲方所有，未在规定期限进行拆除或搬离的设施设备视为乙方放弃所有权，甲方可自行处置。

## 第十一章 附则

第 41 条 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第 42 条 如有未尽事宜，双方可协商对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第 43 条 本合同涉及管理与服务标准及要求，参照相关法律法规、政策。

## 第十二章 附件

第 44 条 本合同附件与合同具有同等效力。

第 45 条 合同正文与附件应能相互解释，互为说明。若合同正文与附件之间有矛盾，则以最新的文本为准。

(以下无正文)

甲方：上海市静安区人民政府临汾路街道办事处（签章）

法定代表人/授权代表：\_\_\_\_\_（签字）

日期：2023 年 9 月 27 日

乙方：上海申养养老服务有限公司（签章）

法定代表人/授权代表：\_\_\_\_\_（签字）

日期：2023 年 9 月 27 日



## 八、资格证明文件

### 目录

- 1.营业执照或法人登记证书等；
- 2.具备财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明；
- 3.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 4.具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
- 5.参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明、供应商书面声明、法定代表人及项目负责人近三年无行贿犯罪记录声明；
- 6.如以分公司名义报价的，须提供总公司授权函；
- 7.根据本竞争性磋商文件采购需求还需提供的其他证明文件。

注：以上证明文件须加盖公章。

### 须知

- 1、报价人应提交相关证明文件，以及提供其他有关资料。
- 2、报价人提供的资格文件将由采购人及买方使用，并据此进行评价和判断，确定报价人的资格和履约能力。





## (一) 资格声明

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

关于贵方 2025 年 1 月 15 日 “苏河之眸” 零距离家园综合体服务采购项目 项目（项目编号：310101000241126151331-01176413）的报价邀请，  
本签字人愿意参加报价，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

1. 关于资格的声明函；
2. 营业执照或法人登记证书等；
3. 具备财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明；
4. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
5. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
6. 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明、供应商书面声明、法定代表人及项目负责人近三年无行贿犯罪记录声明；
7. 如以分公司名义报价的，须提供总公司授权函；
8. 根据本竞争性磋商文件采购需求还需提供的其他证明文件；
9. 其他。

本签字人确认响应文件中关于资格的一切说明都是真实的、准确的。





供应商（公章）：上海申养养老服务有限公司

供应商地址：上海市普陀区中山北路2020号15楼

本资格声明函委托代理人（签字）：严栋



传真：021—6733733 邮编：200063



## （二）参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

我公司承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，遵守国家其他有关的法律、法规和管理办法。

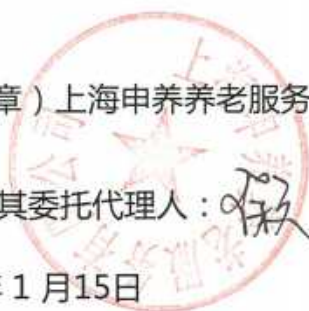
特此声明。

（注：重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。其中较大数额罚款标准以报价人注册所在地处罚标准计算。供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

供应商：（公章）上海申养养老服务有限公司

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：2025年1月15日





**(三) 上海申养养老服务有限公司营业执照**





(四) 供应商旗下普陀区镇坪路申养望年荟设有设立内设医疗机构的经验



中 华 人 民 共 和 国

医 疗 机 构 执 业 许 可 证

机 构 名 称 上海普陀区申养镇坪路望年荟养老院  
医 务 室  
地 址 上海市普陀区中山北路2020号6楼  
诊 疗 科 目 内科\*\*\*\*\*  
法 定 代 表 人 刘珂  
主 要 负 责 人 满勤中  
登 记 号 MJ507599131010719D4001

有 效 期 限 自 2019 年 11 月 26 日 至 2024 年 11 月 25 日

该医疗机构经核准登记，准予执业

中华人民共和国国家卫生健康委员会制

发证机关 上海市普陀区卫生健康委员会

发证日期 2019 年 11 月 26 日







[illegible]



(七) 本单位最新信用记录查询结果截屏图资料

当前位置: 首页 > 政府采购严重违法失信行为记录名单 >

政府采购严重违法失信行为信息记录

企业名称：上海华养养老服务集团有限公司

统一社会信用代码：  
91310115MA1KJLH01U

注册地址：  
上海市浦东新区川沙新镇周家渡社区  
周家渡路100号1幢101室

法定代表人：  
王明

经营范围：  
一般项目：养老服务；家政服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；礼仪服务；婚庆策划；殡葬服务；殡仪馆管理服务；殡葬用品销售；殡葬用品租赁；殡葬用品研发；殡葬用品生产；殡葬用品销售；殡葬用品租赁；殡葬用品研发；殡葬用品生产。

处罚单位：

处罚日期：

查看详情

查看详情

删除

重置

序号	企业名称	统一社会信用代码 (或组织机构代码)	企业地址	严重违法失信行为的 具体情形	处罚结果	处罚依据	处罚日期	公布日期	执法单位
没有该企业的相关记录									
本次查询的企业：上海华养养老服务集团有限公司									
本次查询的时间：2024年12月18日 14:21:18									

提示：本平台信息依据《关于报送政府采购严重违法失信行为信息记录的通知》（财库〔2014〕526号）发布。如有疑问请联系具体执法单位。

版权所有 © 2024 中华人民共和国财政部





信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN



核验码

# 法人和非法人组织 公共信用信息报告

版本号V2.0

机构名称：上海申养养老服务有限公司  
统一社会信用代码：91310113MA1GLX0M89  
报告编号：202412171428058214969V

报告生成日期 2024年12月17日

报告出具单位 国家公共信用和地理空间信息中心





## 公共信用信息概览



### 上海申养养老服务有限公司

存续

守信激励对象

#### 登记注册基本信息

##### 基础信息

统一社会信用代码	91310113MA1GLX0M89	法定代表人/负责人/执行事务合伙人	严栋
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2017-08-08
住所	上海市宝山区高境一村202-205号底层489室		

#### 信用信息概要

行政管理	0条	诚实守信	1条
严重失信	0条	经营异常	0条
信用承诺	0条	信用评价	0条
司法判决	0条	其他	0条
报告生成日期	2024年12月17日	报告出具单位	国家公共信用和地理空间信息中心





## 报告说明



- 1.本报告所展示的数据和资料为公共信用信息，“信用中国”网站承诺在数据汇总、加工、整合的过程中保持客观中立，不主动编辑或修改信息的内容。
- 2.受限于现有技术水平等原因，对此报告信息的展示，并不视为“信用中国”对其内容的真实性、准确性、完整性、时效性作出任何形式的确认或担保。请在依据本报告信息作出判断或决策前，自行进一步核实此类信息的完整或准确性，并自行承担使用后果。
- 3.如认为本报告所展示信息存在错误、遗漏、重复公示、不应公示、超期公示或与认定机关信息不一致等情况，请以数据源单位的信息为准，并可按照网站“信用信息异议申诉指南”提出异议申诉；如需对相关行政处罚信息进行信用修复，可按照网站“行政处罚信息信用修复流程指引”提出信用修复申请；如需对相关严重失信主体名单进行信用修复，请咨询名单认定单位。
- 4.本报告已添加“信用中国”水印、生成唯一的报告编号和报告核验码。如需对内容的真实性进行核验，可通过扫一扫报告首页“核验码”，查看本报告生成时的内容与纸质版报告内容是否一致。
- 5.本报告展示行政管理、诚实守信、严重失信、经营异常、信用承诺、信用评价、司法判决以及其他类等信息，因篇幅有限，单类信息仅按更新程度展示最近日期的100条。如有特殊需求，请与我们联系。



## 正文

### 上海申养养老服务有限公司



核验收

存续

守信激励对象

#### 一、登记注册基础信息

##### 基础信息

企业名称：上海申养养老服务有限公司  
统一社会信用代码：91310113MA1GLX0M89  
法定代表人/负责人/执行事务合伙人：严栋  
企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
成立日期：2017-08-08  
住所：上海市宝山区高境一村202-205号底层489室

#### 二、行政管理信息（共0条）

查询期内无相关记录

#### 三、诚实守信相关荣誉信息（共1条）

##### 纳税信用A级纳税人

纳税人名称：上海申养养老服务有限公司  
纳税人识别号：91310113MA1GLX0M89  
评价年度：2021  
数据来源：国家税务总局

第1条

#### 四、严重失信信息（共0条）

查询期内无相关记录

第3页 共4页





五、经营（活动）异常名录（状态）信息（共 0 条）

查询期内无相关记录

六、信用承诺信息（共 0 条）

查询期内无相关记录

七、信用评价信息（共 0 条）

此项信息相关部门暂未提供

八、司法判决及执行信息（共 0 条）

此项信息相关部门暂未提供

九、其他信息（共 0 条）

查询期内无相关记录

十、信用状况提升建议

建议秉持诚信理念，合法有序开展经营活动。

结束





## 九、中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处的“苏河之眸”零距离家园综合体服务采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

“苏河之眸”零距离家园综合体服务项目，属于租赁和商务服务业；承接企业为上海申养养老服务有限公司，从业人员46人，营业收入为1562万元，资产总额为3452万元，属于（中型企业）。

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：上海申养养老服务有限公司

日期：2025年1月15日

**注：若中标/成交，本声明函作为中标/成交公告的一部分进行公示，接受社会监督，请如实填写。如供应商不符合中小企业条件，无需填写本声明。**

根据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款，供应商提供虚假材料谋取中标、中选的。处以采购金额千分之五以上千分之十一以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，



并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

说明：

（1）本声明函所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。事业单位、团体组织等非企业性质的政府采购供应商，不属于中小企业划型标准确定的中小企业，不得按《关于印发中小企业划型标准规定的通知》规定声明为中小微企业，也不适用《政府采购促进中小企业发展管理办法》。

（2）本声明函所称服务由中小企业承接，是指提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，否则不享受中小企业扶持政策。

（3）从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

（4）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业，以磋商文件《供应商须知前附表》规定为准。

（5）成交供应商为中小企业的，本声明函将随成交结果同时公告。

（6）供应商未按照上述格式正确填写《中小企业声明函》的，不享受中小企业扶持政策。





附：《中小企业划型标准规定》各行业划型标准

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入6000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员200人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员20人及以上，且营业收入5000万元及以上的为中型企业；从业人员5人及以上，且营业收入1000万元及以上的为小型企业；从业人员5人以下或营业收入1000万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员300人以下或营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员50人及以上，且营业收入500万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入3000万元及以上的为中



型企业；从业人员20人及以上，且营业收入200万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入200万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员200人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员2000人以下或营业收入100000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。



（十二）软件和信息技术服务业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入50万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入50万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入200000万元以下或资产总额10000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入1000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入100万元及以上，且资产总额2000万元及以上的为小型企业；营业收入100万元以下或资产总额2000万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员300人以下或资产总额120000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且资产总额8000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且资产总额100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或资产总额100万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。



## 十、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方 上海申养养老服务有限公司 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：上海申养养老服务有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：



（签字或盖章）



日期：2025年1月15日



## 十一、供应商书面声明

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

特此声明。

供应商：（公章）上海申养养老服务有限公司

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）



日期：2025年1月15日



## 十二、法定代表人及项目负责人近三年无行贿犯罪记录声明

致：上海市黄浦区人民政府南京东路街道办事处

我公司参加的“苏河之眸”零距离家园综合体服务采购项目项目招标活动，郑重承诺：投标人、现任法定代表人及项目负责人近三年来或自供应商单位成立以来无行贿犯罪记录，本公司对上述承诺的真实性负责，如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：（公章）上海申养养老服务有限公司

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

日期：2025年1月15日





### 十三、拟派项目负责人情况表

#### (一) 王颖简历



出生年月：1984年9月

籍贯：上海

手机：1376422675

政治面貌：党员

助理政工师、民航客运中级、培训教员

执业资格：养老机构设施长、生产经营单位负责人、消防责任人

邮箱：heath\_louyang@163.com

#### 教育背景

2003—2004	董恒南学校	图书情报管理
2004—2007	上海师范大学	房地产经营管理
2008—2011	复旦大学	新闻学

#### 实践经历

2008.01—2010.05	上海航空公司	航空联盟贵宾室总经理助理
2010.05—2011.11	中国东方航空	办公室行政主管
2011.10—2018.06	中国东方航空	综合事务部党务干事
2008.06—2021.12	中国东方航空	贵宾服务部高级副经理
2021.12—至今	上海申养养老服务有限公司	机构负责人

#### 项目经验

在任职期间，主持参与多次集体荣誉申报、上海市文明单位申报工作、上海优秀基层党组织申报工作、协助党委书记做好党建各项工作与荣誉申报事项，多次协助部门申报上海市党建工作荣誉项目，带领的团队多次获得全国青年文明号、三八红旗集体和市级、公司级的服务奖项。

从事养老服务期间，带领团队将“苏河之畔党群服务中心”项目打造成新晋网红打卡点，项目获得“上海市家门口的好去处”、“浦东心伙伴”等荣誉。

#### 技能爱好

计算机水平：全国计算机等级考试二级证书，熟练掌握Office办公软件

专业软件：照片处理、短视频制作。

语言：通过大学英语四级考试

兴趣爱好：热爱参与和策划志愿公益活动、喜欢看电影、旅游、热爱摄影、短视频制作、擅长沟通和演讲。

#### 获奖荣誉

2021 “上海市家门口的的好去处”、“浦东心伙伴”

#### (二) 王颖毕业证





### (三) 王颖工作照



图1保障两会期间工作照



图2东航虹桥机场贵宾室开业集体照



图3王颖作为党务干事组织党员学习两会精神

### (四) 王颖曾带领的团队工作照





## （五）2023年 — 2024 “苏河之畔” 零距离家园综合体服务项目团队工作照



图1、图2 2023年团队工作照



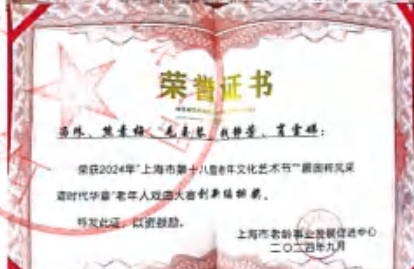
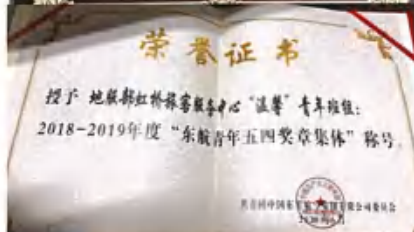
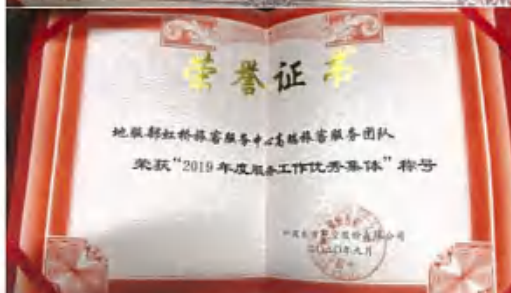
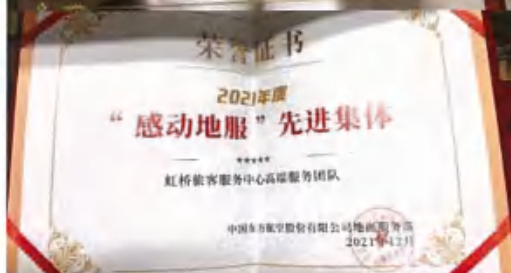
图3、图4 2024年团队工作照

## （六）王颖个人荣誉





## (七) 王颖曾带领的团队集体荣誉





## (八) 王颖证书



协会 552-23-08-001380 设施长  
证书编号 类型  
姓名 王颖  
出生年月 1984.09 性别 女  
证件号码 310104198409162882  
苏河之畔南京东路街道零距离家园  
上海市养老服务行业协会



证 号：31010419840916288211

姓 名：王颖

性 别：女

行业类别：生产经营单位负责人

领证日期：2023-03-29

有效期限：2023-03-29 至 2026-03-28 考核专用章



（请贴上加盖钢印的合格证书有效）

岗位：消防安全责任人  
类别：消防安全责任人  
姓名：王颖  
性别：女  
身份证号：310104198409162882  
单位：上海中泰养老服务集团有限公司  
职务：消防安全负责人  
证书编号：HXF-2023032901  
发证日期：2023年2月20日  
有效期：二年  
NO. 2320065





#### 十四、拟派本项目主要成员

序号	姓名	学历及学位	技术职称	持证情况	本项目中担任职务	类似项目经验	备注
1	黄鑫梅	大专	/	/	健康管理员		
2	曹凤英	初中	医疗照护证	/	日托护理员	南京东路街道长者 照护之家-护理员	
3	胡玉璐	大专	养老顾问	/	养老顾问		
4	施越凡	本科	/	/	宣传企划	恩添安市场营销策 划（上海）有限公 司-微信公众号运营 、福寿康（上海） 家庭服务有限公司- 设计主管、上海同 宽建设发展有限公 司-室内设计	
5	陈锦慧	高中	/	/	大堂经理	上海招商局物业管 理有限公司-置业经 理、上海家化商销 有限公司-商销督导	
6	施煜雯	本科	/	/	行政助理	上海玫有文化传播 有限公司-客户经理 、上海众引文化传 播股份有限公司-资 深客户执行、淳博 （上海）文化传播 有限公司-客户执行	



## （一）黄鑫梅简历及毕业证书

### 简历



姓名：黄鑫梅 性别：女 出生年月：1981.01.24

婚姻状况：已婚 邮箱：melodyice@hotmail.com

联系地址：上海市杨浦区宁国路229弄4号1002室 邮政编码：200090

联系电话：13162381878/17301602857

学习经历：1996-1999 就读宁武中学

2001.2-2003.2 就读复旦国际信息学院

2019.3-2021.7 西南科技大学 工商企业管理 大专

工作经历：2008.4-2010.3 上海明天广场JW万豪酒店及行政公署

客房部文员

2010.3-2010.8 上海明捷万丽酒店(集团内部转岗)

客房部文员

2010.8-2012.6 上海新天地朗廷

客房部文员及主管

2013.7-2014.3 上海浦西洲酒店

客房部主管

2014.3-2015.4 上海凯博实业有限公司

UCLB雪佛兰车主俱乐部 EB组 客服

#### 上海家化工作经历：

2015年5月成为上经部的销售助理，负责家乐福的所有开单，发货，开票等工作。家乐福进入大仓后，增加了家乐福台账及销账工作。

2016年5月增加了乐购的所有后勤工作。

2017年荣获上经部年度优秀员工

2018年接任销售支持部经理，整个销售支持部增加工作内容如下：

青买盛，易购，麦德龙，乐购等系统的开单，冲退货，对账，开票等工作，所有负责的系统的实价及基价维护。

赠品地堆申请的统计。

常绿部门整理退货的问题如下：

1. 麦德龙开票价格混乱（因发货看不到发货价导致）
2. 易购台账和乐购台账的数据整合以及核销
3. 乐购发货价格与其他系统差异（因税改造成的）
4. 农工商的大量回单输入系统问题，改良成导入系统，提高工作效率。
5. 农工商全部价格调整以及退货单的归类整理等
6. 部门实行轮岗制，确保每个系统都有2-3人会做，保证在同事休假时期，不影响公司的运作的节奏。
7. 每月底前将上月所有的发货单全部开票，缩短公司的货款结算周期。

2020年至2023年，担任新零售店长兼母婴业务，主要工作内容：

1. 管理240多人的导购人员，学会使用系统操作云店工作，推广并促成商品交易。

2015.4-2023.5 上海家化

销售支持部 经理（2015.4-2020.3）

新零售店长兼母婴业务（2020.4-至今）

2023.5-至今 上海申养养老服务服务有限公司

运营专员

自我描述：能够熟练操作OPERA系统以及NC系统，用英语与客人简单的交流，熟悉OFFICE软件，性格开朗，吃苦耐劳，学习能力强，能够接受新事物，已经在酒店行业任职文员三年，负责整个部门的数据处理，考勤统计，工资奖金的核算，办公用品采购以及领用，处理费用报销，档案以及文件资料管理，培训新员工，制定培训计划等工作。

在担任楼层主管时，与员工沟通良好，担任行政楼层主管，关注酒店贵宾客人及长住客，记录及询问客人喜好，得到客人及部门的多次表扬。并且在新天地朗廷酒店被评为月度优秀员工。

在任客服一年，掌握了2B的接线技能及业务知识，并承担了培训新人的任务。

在上海家化工作期间，负责管理所有零售系统的订单，发货处理，退换货，回单处理，发票核对，台账，促销活动的申报，基价和促销价的添加修改，退货的核价和统计，以及华东区的所有账目核对匹配。新零售的云店运营以及推广人员的培训管理，导购的人员管理，核查活动执行情况，以及与店长的及时沟通。

2. 巡店抽检导购人员的推广率以及操作熟练度，提高销售客单价。

3. 巡店中检查活动执行率，与各店长或组长沟通销售模式，改善销售环境。

4. 通过线上线下与客户沟通，了解客户需求，安排每月两次直播的选品，定价，活动制定，直播现场控制，安排发货，处理售后。协调物流，快递，订货组等各部门，做到2021年度云店销量全国第一。

#### 上海申养养老服务服务有限公司工作经历：

2023年5月至今担任运营专员：

1. 负责健康小屋的日常管理和对接工作。
2. 食堂堂食及餐饮服务日常运营监管，现场人员调配和秩序维护，投诉的及时处理，避免事件升级。
3. 食堂助餐统计及出入账统计，跟公司财务账目对接。
4. 机构进出账统计管理，跟公司账目对接，确保账目清晰准确。
5. 协助院长做好年度核算控制及来年核算的核定。
6. 协助其他岗位临时替补，配合做好参观接待。





## (二) 曹凤英证书





### (三) 胡玉路简历及毕业证书

胡玉路

应聘岗位：客户服务

年龄：1983-10

电话：13818700636

现居：上海徐汇

籍贯：上海

邮箱：78598938@qq.com

工作经验：20年

自我评价 About Me

个人方面：个性开朗，积极，抗压，拥有较强的学习能力及沟通协调能力，能适应各种环境及压力环境下完成挑战性工作。性格沉稳，有责任心和耐心，能和平静的心态与人沟通和交流。特别受老年人的喜欢，熟悉运用OFFICE办公软件，生活技能满分，喜欢美食和手工，曾通过全国手工比赛获奖。

工作态度：工作中认真负责，不以前端工作为中心，具有团队合作精神，有自制力做事有始有终，从不半途而废，喜欢与人相处，并虚心向他人学习。

工作经验：16年以上客服一线及管理工作经验，对于客服的服务理念和管理输出，有着自己的一套经验。善于观察不同性格的人，并能用不同的方法和他们沟通交流并加以解决。

曾从事销售岗位培训：人保及政府机构中办职业培训比武大赛，在大赛中担任主持，策划及流程把控等工作。作为养老服务公司的经理，曾独立策划及开展中老两代及老年相关主题活动，带领老健康们做手工课，给他们讲养生课，带他们做手工课和包饺子手工课，还带他们去参观上海的老年人开展居家养老一日游活动，获得了领导和同事们的一致好评。

从小就是一个很孝顺的孩子，家里的长辈都很喜欢我，不骄不躁，各种亲戚对我都不是事，20岁的时候曾独立和家里阿姨照顾奶奶20年的爷爷奶奶将近10年，他们俩都大受感动，关过奶奶的病情和吃药，照顾爷爷洗澡，照顾奶奶的日常，到最后爷爷在病床上离世，也是我守夜期间，所以奶奶去世，很遗憾的，现在我的外公外婆爷爷奶奶都离开了，我希望能继续坚持下去，这地更多有需要的人。

教育背景 Education

2022.02 - 2024.07

上海工程技术大学

工商管理|本科

2015.09 - 2017.12

东华大学

工商管理|大专

1999.09 - 2002.07

立信会计

财务管理|大专

工作经历 Experience

2023.08 - 至今

申祥利和服务有限公司

职位：运营专员、自聘灵活就业人

工作描述：

主要负责申祥利和服务有限公司的日常运营管理，包括长者老人日常事务处理及沟通协调。建立日常管理机制，安排日常照护活动，包括每日固定活动、节日特别活动及其他主题活动等。针对日常照护人员，做好相关工作安排，对护理人员进行监督及工作规范化管理。保持与照护人员沟通的顺畅以及特殊事件的及时处理，并及时上报及反馈。

协助长者老人照护服务及配合。

除了日常工作外，还同时开展养老培训教育工作，及时掌握了解相关政策信息，做好照护人员工作及中心照护人员培训工作。对多领域养老培训平台及流程事务系统做好维护及操作指导及咨询工作。配合公司内部其他活动及项目临时替补。

处理公司内部行政事务，包括协助招聘、事务协调、公共事业缴费等行政类事务。

2023.02 - 2023.7

上海康源股份有限公司

职位：咨询热线/呼叫中心售前售后客服

工作描述：

1、主要负责接听客户400及在线客服，处理相关售前咨询，售前咨询及售后处理及处理投诉工作，公司主要是销售的产品，客服部门主要对接经销商或者代理商，通过ERP系统查询相关产品发货及售后物流情况，解决客户问题。

2021.04 - 2023.01

上海河山健康咨询有限公司

职位：市场策划、客服主管

工作描述：

公司属于养老服务咨询公司，主要负责协助养老机构开展老人活动及社会照护，包括开展日常活动、健康讲座分享、线下互动课堂、户外大型一日游活动等，协助养老机构人保及社保局等政府部门举办崇明区职业技能比武大赛，并开展各类大型户外及室内聚会活动。活动PPT、主1P稿、活动策划等独立制作。

2015.03 - 2017.5

上海链家

职位：门店行政助理

工作描述：

负责门店内部各项事务，包括门店6S管理、门店人员考勤及离职管理、门店档案管理、门店相关处理及经纪人文书保管和归档，门店各项办公事务负责，后由于表现出色，半年内晋升为区域店长助理，同事管理6家门店相关事务。

2008.08 - 2013.10

普华永道会计师事务所

职位：管理培训生、企业文化策划

工作描述：

负责接听客户的订购以及售后电话并开系统的操作，并处理相关客户投诉，后成为普华永道培训生，带领团队人员11人，主要负责培训、现场控制及监督等管理工作。2011年公司配属到普华永道培训生，负责公司海外拓展部门，担任普华永道培训生培训讲师以及部门的新进员工，除了客服工作外，还担任公司各项大小活动策划及主持，包括公司生日会、公司周、月度相关企业文化活动、各种节日主题活动、年会等，并参与场地选择、节目安排及演出人员挑选等。

79



## （四）施超凡简历

### 个人简历



姓名 施超凡

生日: 1996.1.27

户籍: 上海

性别: 女

电话: 13564110715

邮箱: 1500651916@qq.com

#### 个人概况

身高: 162cm

体重: 55kg

婚姻状况: 未婚

工作年限: 4年

目前地址: 上海金山区海盐路211号

求职意向: 设计

#### 自我评价

从业背景: 养老服务行业, 主要从事养老设计, 前期勘察, 后期规划落地。

专业能力: 熟练 AutoCAD 会 PS、AI、自学 SU, 英语四级, 金鹰计算机一级。

组织协调: 从前期项目流程熟悉到

性格特点: 善良、自律、上进心强, 有较强的组织、管理能力, 工作认真负责, 勇于承担责任与责任, 能够快速接受新

知识和快速适应新环境, 具有良好的团队合作精神以及较好的个人亲和力, 良好的综合素质, 具备复合型人才的条件。

做事有始有终。

#### 教育经历

2014年9月~2018年07月 上海师范大学附属中学 艺术设计专业 环境设计专业 (本科) 全日制

#### 工作经历

(时间由近到远)

任职时间: 2023.2-至今

任职公司: 上海申养养老服务有限责任公司

公司简介: 养老服务行业

公司性质: 养老服务、养老机构运营

所在部门: 养老事业部运营部

职 位: 运营主管

汇报对象: 项目负责人

本科 上海师范大学天华学院 环境设计

查看该学历的电子注册备案表



姓名 施超凡

性别 女

出生日期 1996年01月27日

入学时间 2014年09月01日

入学时间 2018年07月01日

学校名称 上海师范大学天华学院

专业 环境设计

学历层次 本科

学制 4年

学习方式 全日制

层次 本科

毕业时间

导师姓名 叶才福

学号 1369 3120 1805 0010 96



## (五) 陈锦慧简历

### 个人简历

个人信息			
姓名	陈锦慧	籍贯	中国
政治面貌	群众	民族	汉
出生年月	1980.5.12	身体状况	良
地址:	上海市宝山区友谊路2858弄52号501室		
学历	高中	联系电话	18917122554
邮箱	1715210966@qq.com		
毕业院校	上海市宏达中学		
专业技能		外语水平	计算机能力
销售		一般	一般
	工作时间	公司名称	工作内容
工作 经验	2015.9- 2019.9	上海招商局 物业管理有 限公司	担任二手房的置业顾问,小区内部二手房的出租,买卖,协助开发商买卖一手商铺
	2021.4-至今	上海其添市 场营销服务 有限公司 (劳务派遣 单位)	在上海家化商销有限公司担任督导一职,区域管理商超终端导购,招聘、培训、带教,处理导购日常突发的大小事件,协助业务部门对应各类活动档期的人员调配及培训。
项目 经验	上海招商局物业管理有限公司-销售岗位  2016年一个月内销售2套一手别墅,一套一手商品房,三套地产尾商铺。工作内容包括跟客户前期买卖沟通,销售过程中沟通,后期客户完成买卖后的入住协调,另外,协助开发商售卖商铺,与客户的沟通接待。		
项目 经验	上海家化商销有限公司-督导  上海家化今年的双十一活动中,公司预期世纪联华档期活动7天冲刺100万的收入目标,最后团队收入完成额为178万,获得了总公司的认可。在此次双十一活动中,主要担任副组长,负责导购人员的调配、活动前的培训,与各门店业务的沟通。		
获得 荣誉	上海招商局物业有限公司-2016年度“优秀员工”  上海招商局物业有限公司-2017年度上海地区个人销售业绩第一名		
自我 评价	善于沟通,具有较强的亲和力,能够灵活处理各类突发事件,能快速适应新环境,具有较强的学习能力。		









## 第二章 技术标

### 一、项目概况

南京东路街道总面积2.41平方公里、现有户籍人口7.4万人。南京东路街道作为基层治理品牌---“零距离家园”的发源地，近年来致力于提升城区品质、优化服务供给，不断满足人民群众对美好生活的向往。本项目从社区居民品质生活需求出发，将打造成一座环境优美、功能完善、辐射广泛的“家门口”公共服务设施。

中心临苏州河而建，建设面积3319平方米，中心以“品·南东”为主题，内设党群服务站、卫生服务站、智慧健康驿站、咖啡店、社区食堂、图书馆、日托所、长者照护之家、认知症照护专区、市民健康驿站、长者运动之家、零距离家园-星荟厅等功能区域，可提供文化、休闲、阅读、助餐、长照、日托、医疗、文娱活动等20多项服务；其中长者照护之家设有床位49张（含认知症服务专区6张）；设有日托席位10个。

中心围绕“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”目标，精心构筑“城市之心”10分钟优质社区生活圈，打造悦享生活的社区服务综合体。市民还可登上顶楼“最美露台”，从“苏河之畔”遥看苏河两岸美景。

### 二、申养公司及特色服务体系

#### （一）申养公司简介

上海申养养老服务有限公司成立于2017年，母公司上海申养投资管理股份有限公司由上海地产集团、上海万科、上海中医药大学联合发起成立，专注于养老运营服务。成立5年来，申养公司凭借强大的股东背景、雄厚的实力实





现了快速发展。已成立澜悦（养老地产公寓）、望年荟（长者住养机构）、智汇坊（社区嵌入式为老服务中心）、申养康复（二级专科医院）、申养家护（居家上门服务）等五大类产品线，拥有近20家各类机构，项目覆盖上海市中心七大城区及部分郊区。



其中，“智汇坊（社区嵌入为老服务中心）”产品线经过6年探索已经形成一套适用于多种复合型社区的养老服务体系，按照“一碗汤的距离”的核心理念，让长者在其放心且熟悉的环境中尽享天伦，并可根据其自身需求，选择其个性化服务产品。作为申养发展最快、数量最多、分布最广的产品线，目前在全市布局有10家机构，得到了政府部门及社区居民的广泛认可。



### 业务地图

目前，申养已在上海地区布局各类项目30余个（累计超过3000个床位），格局初步形成。





## **(二) 股东方背景**

上海地产（集团）有限公司成立于 2002 年，是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司，注册资本300亿元，共有各级次控股企业 230 余家、参股企业100余家，其中集团直接管理的二层次企业约 20 家。集团总在职员工9000 余人，其中党员1500 余人。

上海万科企业有限公司于1996年12月31日成立，经过三十余年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商公司。

上海中医药大学成立于1956 年，是新中国诞生后国家首批建立的中医药高等院校之一,是教育部与地方政府“部市共建”的中医药院校，也是上海市重点建设的高水平大学。旗下有9家附属医院，覆盖了上海市所有三级中医、中西医结合医院。

## **(三) 特色服务体系**

申养公司基于丰富的养老项目管理经验与品质服务要求，总结制定出包含医养结合、志愿者平台、居家适老化改造、适老化餐饮、亲情维护、内部流转的六大特色服务体系，为长者提供丰富全面的生活照料服务，满足长者精神文化需求。

**(1) 医养结合：**依托上海申养康复医院、上海岳养中医门诊部等公司内部医疗资源，通过每月三次的医生巡诊，为入住长者建立慢病常态化管理的健康档案，通过对长者的身体状况、日常饮食、生活习惯一系列的动态监测，有效的做出干预和管理。同时，以综合为老服务中心为依托，针对社区长者定期开展多维度的医养结合综合服务，其服务类别涵盖手法类、讲座类、义诊类、以及根据



有针对性的中医膏方节、线上好大夫等医疗特色服务，同时也将养生保健的理念通过专业手法以及编排融入进社区活动中，如申养关节操、申养 康康乐、康复故事会等，以申养医养团队为基石所开发的寓教于乐，适合社区长者的保健类康乐活动。



**(2) 志愿者服务平台：**申养作为“2021年度上海市十佳公益基地”，本身可依托于市民政公益平台广泛吸收社会上的为老志愿服务资源；同时基于2018年上海市团市委授予的“青年为老志愿服务总队”平台，申养汇集有来自银行、医疗、通讯等各行各业中具有职业技能的定向志愿者资源，为社区长者输送优质而专业的服务活动；此外，申养与上海市红十字会开展有“高校红十字青年为老服务项目”，发动各大高校的青年志愿者鼓励将其专业领域的特长转换成为为老服务活动，为社区长者们的日常增添活力。申养作为为老服务平台，通过与多方渠道建立的合作联系，不断吸纳优秀的志愿者团队，搭建多元化志愿者资源库，实现为社区专项服务的赋能。





**(3) 居家适老化改造：**利用股东方地产集团养投公司承接上海市民政局社区适老化改造平台管理工作的契机，推动启动需求调研，并通过“适老改造家”相关主题活动，甄选有需求且可改造的长者家庭，以“单体改造”——“局部家装”——“整体打造”的服务惠及有需求的长者。



**(4) 适老化餐饮：**申养依托中医药大学老年营养学理论，结合长期运营经验，提出了五度、四季、九节的适老化餐饮理念。为入住长者提供符合老年人口味营养均衡的适老化餐饮基础上，同时也可社区长者提供全面的膳食服务以及相对个性化膳食指导、如“特殊饮食”小贴士、“食半功倍”小课堂等，通过申养餐饮专业团队及中央厨房管理模式，为社区配套输出“时令小锅菜”、“养生特色菜”、“食全家宴”等成品或半成品的预订及配送。



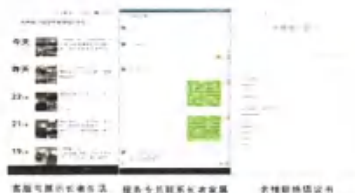
**(5) 亲情维护：**为了给入住长者营造家庭的氛围，机构设有专职亲情联络员，每月定期会向家属反馈长者在机构内的生活照片及健康状况。同时，为了鼓励家属经常来探望长者，申养公司制定了“亲情储蓄”奖励机制，达到一定的探视次数后，即可兑换助餐券。通过发放奖励的方式鼓励家属积极参与机



构活动，帮助入住长者维系家的纽带、感受家的温暖。同时将该项服务延伸至社区，针对特定老年群体，如独居，子女在海外等有需要的长者，通过互联网手段建立亲情维系纽带。

#### ■ 亲情联络专员制度

各机构时于长者入住时由客服安排家属添加亲情联络专员的微信账户，该账户将以私信（个人照为主）和朋友圈（集体照为主）的方式展示长者的生活。例某项目“清风”、“暖阳”2个公众号，各公众号均实现**家属100%关注**。



客服与家属沟通渠道、家属与亲情联络专员沟通渠道

#### ■ 亲情储蓄奖励制度

以长者家庭为单位，每月探望次数达到8次，每次陪伴时间大于1小时，即可收到机构返还的丰厚奖励。

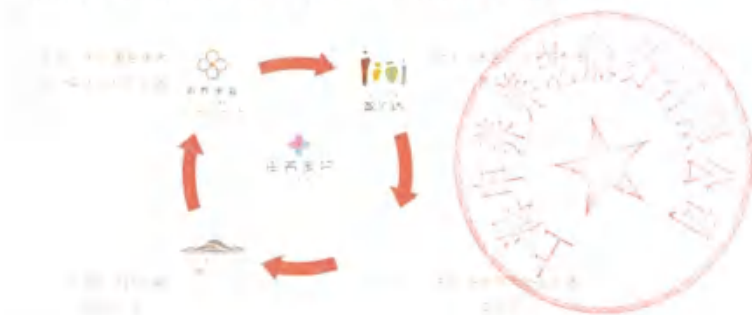
2019年共奖励家属**371人**，奖励餐券、礼品等各类产品等总金额**6万余元**，组织亲情活动**46场**。



亲情联络专员

**(6) 内部流转：**申养公司利用自有平台资源优势，为需要进行康复治疗的长者转介至申养康复医院或岳养门诊部诊疗，为有高端养老需求的长者提供老年公寓服务，为希望回归社区生活的长者提供社区嵌入式服务，为术后康复回家的长者提供居家上门服务。同时可为周边医疗机构需出院休养的长者提供轮转床位，实现双向转诊的绿色通道。通过上述内部流转可以发挥申养五大养老产品线集聚的优势，将服务覆盖到老年生活的多阶段，提供便捷的通道和亲民的价格，解决长者家庭客户后顾之忧。

□ 已接受申养服务的长者可根据自身身体情况、家庭地理位置等因素于申养各个条线、机构内进行流转，转入不同类型的机构将予费用方面给予一定的优惠，**实现长者服务的闭环。**



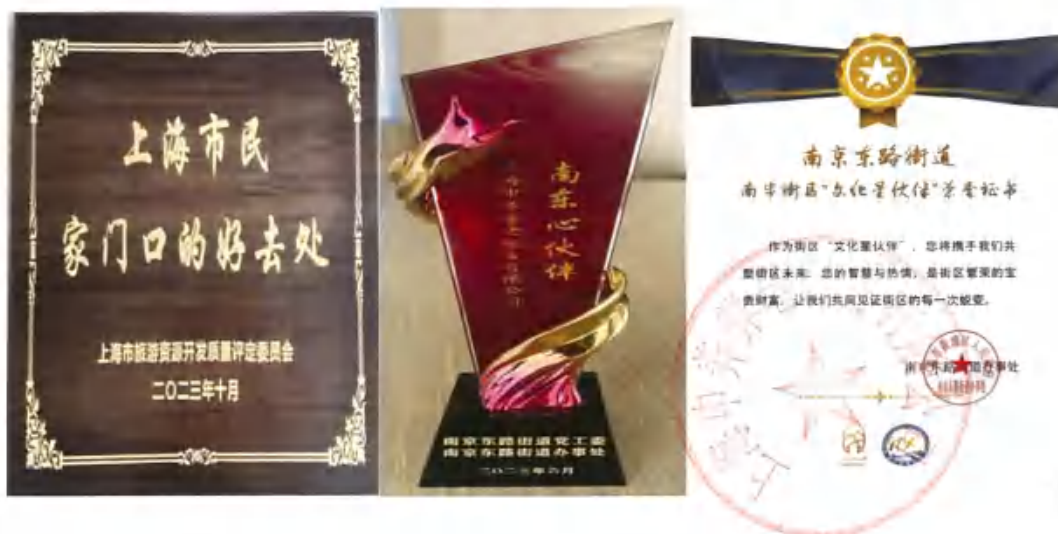


### 三、项目定位与运营模式

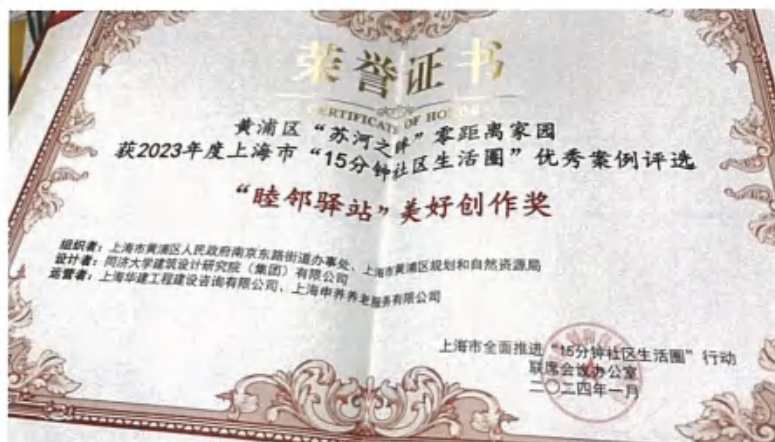
南京东路街道“苏河之眸”零距离家园综合体位于黄浦区西藏中路725弄50号，建筑面积3319平米。其一楼设有党群服务站、卫生服务站、智慧健康驿站、Tims咖啡；二楼为日间照护中心、养老顾问点、社区食堂、图书馆等；三楼、四楼为长者照护之家，同时三楼设有认知症照护专区；五楼为市民健康驿站、零距离家园-星荟厅、行政办公区域；五楼城市空中花园设有城市屋顶观景台以及趣味跑道。

申养公司将依托自身品牌及资源优势，按照“9073模式”，以社区综合服务为依托，长者照护之家、日间照料为基础，社区助餐、居家上门服务为延伸，将中心建设成一个可以辐射所在社区所有长者和家庭的集照护、社交、餐饮服务、家庭支持为一体的一站式“城市之心 人文南东”的服务枢纽。申养将积极构建10分钟养老服务圈，持续推进“嵌入式”社区养老服务建设。

2023年-2024年在申养团队的带领下“苏河之眸”零距离家园综合体荣获上海市旅游资源开发质量评定委员会颁发的“上海市民家门口的好去处”，及上海市“15分钟社区生活圈”优秀案例评选“睦邻驿站”美好创作奖的荣誉。







#### 四、管理目标

“上海 2035 ” 总规提出以 “社区生活圈 ” 引导城市有机更新的建设要求，以及以建设 “人民城市 ” 为目标的发展思想。在此背景下，黄浦区 “十四五 ” 规划提出在全市率先实现已建成的主要居住区 10 分钟社区生活圈全覆盖的目标。紧密围绕南京东路街道社区规划工作目标和要求，对社区综合服务中心进行整体运营服务及管理，参照市、区级的相关规定，提供规范服务。并配合街道，做好各类日常接待及调研等工作。为南京东路街道社区居民及所在辖区内的白领提供专业、高品质的文化娱乐、健康服务；力求做到无投诉、无安全事故，社区居民及所在辖区内的白领满意度95%以上。



## 五、项目服务内容

### （一）团队架构及人员配备方案

中心拟根据申养公司智汇坊条线组织架构，以申养强大的公司平台为依托，搭建申养公司平台-智汇坊片区管理-南京东路中心现场管理的三层运营架构。在南京东路街道领导下，拟配备服务岗位：运营统筹；接待调研、协调各楼层功能服务；会务接待协调处理社区居民诉求；活动策划宣传推广；养老顾问服务；日托所管理；智慧健康驿站管理。

### （二）各模块服务方案

申养公司将严格按照南京东路街道要求承接综合为老服务中心行政管理职能，负责综合为老服务中心的行政管理、照护服务、餐饮服务、人文活动服务等综合服务等功能，统筹中心内各项为老服务及社区活动的开展。

中心服务收费根据市、区养老机构服务收费规定执行，实行政府指导价。

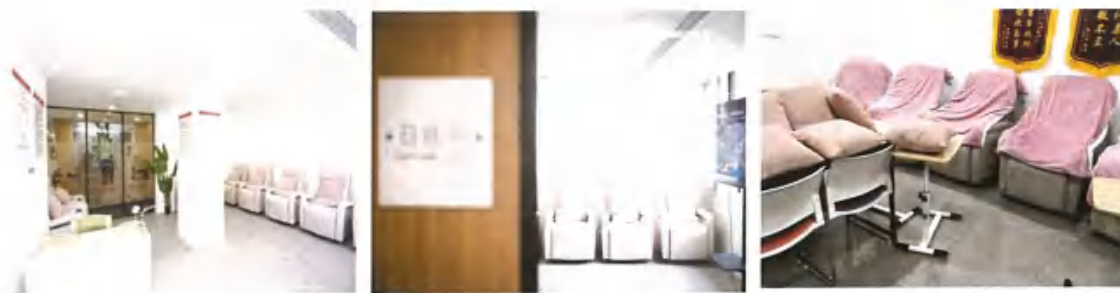
#### 1. 社区公益服务

1 **日间照料中心服务**：主要为具备一定生活自理能力的社区长者提供日间照料服务，包括交友、娱乐、健康管理等，实现老有所养、老有所乐、老有所学。

服务时间：9:00-16:00，周一至周五（法定节假日休息）

服务对象：60周岁（含）以上南东户籍长者、评估等级为自理等级的长者





2023年7月-2024年，日照中心组织日常活动124场、重大节日活动 8 场、主题生日会 5 场。联合岳养医院开展健康管理服务 8 次。同时配备远红外理疗灯及肩颈热敷理疗垫、养生茶服务，不断提升长者健康管理服务品质。自运营以来，入托率持续稳定上升，截止2024年12月入托率达80%。满意度94.8%。





2025年日照中心除了保留特色的日常活动以及主题活动外，将不断丰富活动形式，例如非遗文化手工制作、新年贺岁片等电影欣赏、相约星期五下午茶、生活科普小讲堂等。在日常文娱活动基础上，拓宽户外活动，也让日托长者走出去看一看、瞧一瞧。

在日照中心健康管理服务上，将整合不同的医养服务资源，开展康复训练及健康养生大讲堂。配备医养保健设备，满足长者不同保健需求。根据入托情况，对日照中心内部环境进行合理布局、严格执行日间照护服务管理规范标准，不断提升长者入托满意度。



非遗手工文化活动（参考图片）



相约星期五下午茶（参考图片）

2 **智慧健康驿站服务：**内设有血压仪、体重仪、体脂仪、体质自助检测仪器、健康体征自助检测机等，日常对社区居民开放。居民可以体验各类智能化设备，通过健康数据指标的呈现，实现对社区居民的日常健康监测及慢病管理。做好日常的设备维护和管理。

服务时间：8：00-16：30（法定节假日休息）

2023年-2024年，智慧健康驿站为居民免费提供血压、血糖、血氧、身高体重、脂肪、体质测试等功能。日均服务利用人次约为15人次。截至2024年12月31日，共服务8058人次。每周由医务人员规范开展损伤性自测。智慧健康驿站联合各方医疗资源，定期开展健康讲座及咨询活动，2年间共计开



展 13 场，参与人数 195 人次。日常通过各媒体平台开展宣传。在设备维护方面，2024 年 4 月 24 日健康云一体机送去计量测试技术研究院开展强检工作，并出检定报告，检定结果合格。



图1、图2 强检报告



图3、图4 相关讲座活动及其平台宣传





图5、图6 血压检测及损伤性自测

2025 年，智慧健康驿站将按照要求持续为居民提供各类检测服务，围绕居民健康需求，提供疾病预防、饮食营养、运动保健等特色驿站活动。不断提高居民健康意识和保健知识水平。

**3 养老顾问点服务：**为南京东路街道社区居民提供各类养老政策、养老机构、养老设施、养老床位等信息咨询，及时发布各类社区活动安排通知，根据各类养老政策的发布情况主动组织社区宣传等。

服务时间：9:00-16:00，周一至周五（法定节假日休息）

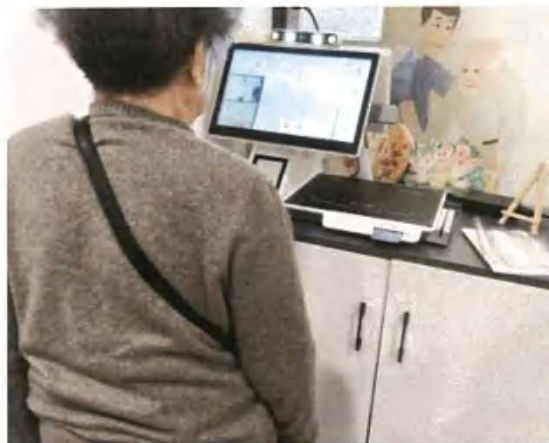
服务对象：全年龄段人群

2023年9月-2024年，养老顾问点接待咨询各类养老政策咨询 1986 人次，提供远程帮办服务咨询及操作指导 426 人次。

2025年养老顾问点除了针对原有的服务内容上更精进以外，会合结民政信息网络了解更多养老顾问点服务内容信息，输送养老顾问定期参加更多的相关培训，更好的完善相关养老顾问点服务。同时我们还将开展养老政策宣传讲座，涵盖家庭养老支持等多方面内容，增设福利政策指导等图册，制定养老服务清单，开发推介“养老服务包”等。此外还将以南东智汇坊为核心，辐射周边街道为



老服务点，设计区内养老服务设施参观路线，为长者营造社交环境、扩大其“朋友圈”。



日期	咨询类型/内容	接待人数
5月	5-17 街道活动介绍	2
5-17 街道食堂开放时间	1	
5-21 街道居家养老服务站地址	1	
5-21 街道长者服务中心地址	1	
5-23 街道长者服务中心地址	1	
6-5 街道长者服务中心地址	1	
6-11 街道长者服务中心地址	2	
6-13 街道长者服务中心地址	6	
6-13 街道长者服务中心地址	4	
6-15 街道长者服务中心地址	2	
6-19 街道长者服务中心地址	1	
6-19 南京东路智慧养老服务平台使用指南	1	
6-27 南京东路智慧养老服务平台使用指南	1	
7-1 街道长者服务中心地址	1	
7-1 街道长者服务中心地址	1	
7-1 街道长者服务中心地址	1	
7-3 街道长者服务中心地址	1	
7-3 街道长者服务中心地址	1	
7-11 南京东路智慧养老服务平台使用指南	1	
7-11 街道长者服务中心地址	2	
7-18 街道长者服务中心地址	2	
7-18 街道长者服务中心地址	1	
7-24 街道长者服务中心地址	1	
7-24 街道长者服务中心地址	1	
8-1 街道长者服务中心地址	1	
8-1 街道长者服务中心地址	1	
8-2 街道长者服务中心地址	2	
8-2 街道长者服务中心地址	1	
8-14 街道长者服务中心地址	1	
8-14 街道长者服务中心地址	1	
8-22 街道长者服务中心地址	1	
8-22 街道长者服务中心地址	2	
8-30 街道长者服务中心地址	2	
3-1 街道长者服务中心地址	2	
3-1 街道长者服务中心地址	2	
3-1 街道长者服务中心地址	2	
3-1 街道长者服务中心地址	2	
3-4 街道长者服务中心地址	2	
3-4 街道长者服务中心地址	3	
3-4 南京东路智慧养老服务平台使用指南	3	
3-6 街道长者服务中心地址	2	
3-6 街道长者服务中心地址	2	
3-15 街道长者服务中心地址	2	
3-15 南京东路智慧养老服务平台使用指南	2	
3-15 街道长者服务中心地址	3	
3-15 南京东路智慧养老服务平台使用指南	1	
3-25 南京东路智慧养老服务平台使用指南	2	
3-25 南京东路智慧养老服务平台使用指南	2	
3-25 南京东路智慧养老服务平台使用指南	2	
4-1 街道长者服务中心地址	2	
4-1 街道长者服务中心地址	3	
4-1 街道长者服务中心地址	4	
4-7 街道长者服务中心地址	2	
4-7 街道长者服务中心地址	4	
4-12 街道长者服务中心地址	1	
4-12 街道长者服务中心地址	1	
4-12 街道长者服务中心地址	3	
4-16 街道长者服务中心地址	2	
4-16 街道长者服务中心地址	1	
4-16 街道长者服务中心地址	1	
4-18 街道长者服务中心地址	1	
4-18 街道长者服务中心地址	2	
5-8 街道长者服务中心地址	1	
5-8 南京东路智慧养老服务平台使用指南	2	



## 2. 开展日常活动

开展各类社区居民喜闻乐见的文化活动，提升综合体的服务能级。

2024年依靠南京东路街道苏州河沿岸的地域特色，3-12月共组织69场重大节日活动和日常手工活动，服务1064人次。

### \*主要活动列举：

#### 1 “苏河之眸” 零距离家园服务综合体一周年庆生活动



#### 2 “苏河之眸” 零距离综合体联合上海岳养中医门诊部、星光幼儿园在“3.5”学雷锋纪念日这一天组织开展了“学雷锋，送健康、送关爱”活动。



#### 3 “苏河之眸” 零距离家园综合体于5月11日开展了“花韵留香 告白母爱”主题插花活动。





4 “苏河之眸”零距离家园综合体6月6日组织了一场以“情浓端午 如漆而至”漆扇制作活动，邀请社区居民一起来感受传统工艺的魅力。



5 9月12日，南京东路街道“苏河之眸”零距离家园服务综合体策划“月圆人团圆，共享中秋情”主题活动。



6 10月11日重阳节，南京东路街道“苏河之眸”零距离家园服务综合体以“金秋染霜华，情暖重阳节”为主题，为社区老年朋友筹备了一场科技与文化融合的盛宴。



7 12月30日，南京东路街道“苏河之眸”零距离家园服务综合体开展以“2024 拜拜~2025HI，期待生活每天都精彩”主题迎新活动。





2025年为增强社区居民之间的联系与互动，提升居民对街道零距离家园的归属感和认同感，营造温馨、和谐、互助的社区氛围。我们将每月精心策划形式多样的日常活动，涵盖节日特别活动以及丰富的日常文娱活动。定期邀请专业领域的医生，开展健康知识讲座；每月至少举办两次手工坊活动，拉近邻里情；特别邀请经验丰富的茶艺师以及资深的文化专家担任讲师，开展涵盖茶艺、书法、传统手工艺等多个方面的中华文化遗产活动，让居民领略中华传统文化的独特魅力；设立邻里互助市集，增设便民服务摊位，解决居民生活中的小困扰；日常为老年人开放专门的活动场地，场地内配备书法用品、茶歇会设施等，为老年人提供舒适的娱乐环境。同时，定期组织老年表演等集体活动，丰富老年人的精神文化生活，让他们的晚年生活更加丰富多彩。



健康知识讲座活动（参考图）



茶歇会（参考图）



书法课（参考图）



茶道课（参考图）



### 3. 社区宣传企划服务

1 **中心宣传（设计品牌IP形象）**：围绕“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的目标，凸显悦享生活、雅致服务的社区服务综合体和“10分钟社区生活圈”，展现中心作为复合型功能“零距离家园”的实体阵地和全年龄段“一站式”的服务综合体的全貌。设计符合机构形象的物品、文化周边等，营造文化氛围，形成品牌IP。

#### (1) 文创产品设计

2024年致力于精心打造系列“苏河之眸”零距离家园综合体文创产品。此次文创设计紧密围绕日常功能性与实用性展开，陆续推出了15款独具匠心的文创产品。其中包含了蕴含四季韵味的“一眸四季茶饮设计”，巧妙地将四季特色融入茶饮之中；实用又美观的卡套，在满足携带需求的基础上，融入南东特色元素，展现别样风格。此外，还有独具特色的志愿者马甲，独特的设计彰显南东文化个性。这一系列产品，每一款都承载着南京东路街道的文化精神，通过这些精心设计的文创产品，成功将无形的文化资源转化为有形的文化瑰宝。







2025 年将打造一个温馨、便捷、高效，具有南京东路街道独特文化魅力与社区温度的零距离家园服务综合体 IP 品牌，秉持“以爱筑巢，服务零距离”理念，打破服务距离感，为居民提供全方位、个性化服务，带来“家”的归属感。结合中心文化特点及受众群体需求，设计具有特色及功能性的文创用品。为宣传中心形象，拍摄中心宣传视频，进一步扩大知名度和影响力。

## **(2) 特色品牌海派课程**

打造融合各种文化和人文趣事堪称上海文化缩影的特色品牌海派课程，围绕“食”“忆”“行”“游”“读”“演”六大主题活动，打造宣传零距离家园品牌 IP。通过特色课程培养南东特色品牌宣传队伍，将教学内容与社区文化传播相联，扩大南东文化影响，共组织 18 场课程，服务 257 人次。8 月底组建南东社区自治表演团队——“苏河乐龄会”表演队展现街道文化魅力。“苏河乐龄会”7 月代表黄浦区参加老年人戏曲大赛，8 月 26 日进决赛，9 月 9 日决赛获创新编排奖。8 月 28 日“苏河之眸”组织“唱响原点的声音”社区联谊活动，“苏河乐龄会”在活动中亮相。10 月参加了南京东路街道“南步街区音乐会”的表演和“城市之心 家国之声”的总决赛，并在比赛中获得团体组第三名。





在南京东路街道和“苏河之眸零距离家园综合体”的大力支持下，2024年，“苏河乐龄会”演出自治团队初步建立。在专业指导老师的创排指导下，该团队在当年上海市老龄委主办的老年人戏曲大赛以及街道举办的各项比赛中斩获优异成绩，这一成果离不开各级领导的支持与社区居民的积极参与。

2025年为增强文化自信、传承优秀传统文化，丰富居民精神文化生活，并提高“苏河乐龄会”演出自治团队的专业性，将开展了一系列丰富多样的活动。“苏河乐龄会”保留原有的说唱社团外小品演出社团以及曲艺演出社团。针对各个社团，分别邀请专业讲师进行指导，并精心创排节目。在课程设置方面，内容丰富全面，涵盖台词、形体、表演、唱腔、沪语诵读、声乐练习等多个领域，旨在全方位提升团队成员的艺术素养与表演能力，为居民带来更精彩的文化盛宴。



曲艺演出社团（参考图）



小品演出社团（参考图）



说唱演出社团（参考图）\



### (3) 二十四节气活动

苏河之畔零距离家园综合体运用非遗手工制作结合中国传统二十四节气，让社区居民感受浓郁的传统文化氛围，2024 年共组织 18 场二十四节气活动，服务 257 人次。



4月2日清明亚克力台灯DIY



6月21日夏至手绘团扇



9月24日秋分金箔画

为丰富南京东路街道社区文化，增进居民交流，提升生活品质，2025 年将制定“一眸四季”主题活动，按春、夏、秋、冬四季分别联合多部门开展特色活动，打造多元化“实践站”，为大城市服务综合体提供南东“样本”。（以下为拟活动方案，具体按照时令特点进行安排调整。）

➤ 春：以“春日暖阳照童心，爱与运动伴童行”为主题，针对街道特殊人群的孩子们举办趣味运动会。通过一圈到底、旱地钓鱼、赶小猪、沙包九宫格等项目，展现孩子们健康向上的风采，培养团队合作精神，促进特殊需要人群的社会融入与身心健康。



（仅供参考）



➤ 夏：面向街道儿童开展“懂得了诗的唐朝，才能欣赏唐朝的诗”——《诗说唐朝三百年》新书分享会。将邀请知名作家刘娟以讲故事的方式，带儿童领略大唐的兴衰及诗人情感。活动还将设立文化类义卖集市，结合文化资源进行文创产品义卖，筹集善款用于公益。



（仅供参考）

➤ 秋：将开展以“秋味浓情，舌尖上的盛宴”为主题的活动，邀请第一食品厂、长春食品公司等食品商设摊销售特色食品；设立“秋季时令食材专区”，利用社区食堂展示介绍秋季食材营养价值与烹饪方法；并设美食制作体验区，邀请厨师现场教授秋季美食制作技巧，结合重阳节制作重阳糕。



（仅供参考）

➤ 冬：以“暖冬养正韵，社区康福行”为活动主题面向街道居民。一是开展养生讲座，邀请中医专家讲解冬季养生知识并答疑；二是提供免费基础体检并为居民建立健康档案；三是准备养生美食供居民品尝，介绍食材功效与烹饪方法；四是安排专业教练教授太极拳、八段锦等传统养生功法，助力居民提升身体素质与免疫力。





(仅供参考)

2025年南京东路街道社区综合服务中心将继续围绕“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的目标提供高品质服务，还将通过资源整合、资源共享、强化共建、宣传联动、活动联办等多种形式扩大“零距离家园”品牌影响力。

2 **中心日常宣传企划：**作为处于苏州河畔“苏河之畔”中心地段，为广大市民提供悦享生活、雅致服务的零距离服务综合体，围绕“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的目标提供高品质服务，更需要通过资源整合、资源共享、强化共建、宣传联动、活动联办等多种形式扩大“零距离家园”品牌影响力。



\* 2023-2024市级、区级、南东零距离家园发布了上百条媒体信息，荣获荣誉5项：

1) 荣获2023年上海市民“家门口的好去处”称号



2) 荣获2023年度黄浦区“零距离家园”工程建设十件大事



3) 2023年度上海市“15分钟社区生活圈”优秀案例评选：“睦邻驿站”美好创作奖





4) 荣获2024年"上海市第十八届老年文化艺术节" "展国粹风采谱时代华章" 老年人戏曲大赛创新绣奖



5) 在“城市之心家国之声” 2024年南京东路环广场各界人士歌唱大赛总决赛中获得团体组第三名



2025年将通过更多社交媒体账号，定期发布社区活动信息、服务咨询、居民故事等内容，利用生动有趣的图文、视频等形式吸引居民关注和互动。每月媒体发布不少于2篇，全年不少于24篇。

#### 4. 资源整合及共享服务

(1) **资源整合服务**：通过推动辖区内政府机关、企事业单位及公益性民间组织，深刻挖掘中心内及南京东路街道辖区的人力、财力和物力资源，通过资源的合理配置，来满足社区居民的需求，提升专业服务的质量，更有效的推动社区建设，促进社区和谐。



2023-2024年苏河之畔零距离家园服务中心结合街道资源将不同服务配送到综合体，相关活动：木偶戏表演、曲艺党课、入学政策解读和学习教育公益咨询服务活动、艺术讲座等活动。



4月27日招生入学政策解读和学习教育公益咨询服务



5月31日曹晖戏曲艺术鉴赏课

除此之外 2018 年 10 月申养公司与团市委发起成立上海市青年为老志愿服务总队，汇聚各类专业志愿者定期为养老机构服务。申养公司结合现有资源与南京东路街道创新合作，为长者提供特色服务。例如文麟重阳节海外连线慰问老人，华泰证券上海分公司第六党支部也进行慰问，星光幼儿园小朋友也每月前往看望老人等。



星光幼儿园慰问活动



格致中学慰问活动



黄浦青志协缘梦之家青年为老志愿服务 世界贸易大厦联合支部的“两新”党员走访慰问





(2) **资源共享服务**：通过有效利用中心内多种功能区场地，如卫生服务站、图书阅览、社区食堂、日托所、长者照护之家、零距离家园-星荟厅等，做好日常管理及维护，倡导中心内各单位共享丰富资源，实现互惠互利。

2023-2024 年充分利用中心内场地资源，共开展近百场活动，开设各类文化艺术课程，如绘画、书法、舞蹈、音乐等，举办文化展览、讲座、读书分享会等活动，丰富居民精神文化生活。2024 年社区卫生服务站为周边居民解决医疗问题，组织近 10 场健康讲座和义诊，获居民好评；图书馆以人文行走的方式，串联起南京东路丰富的红色资源和多元的海派文化，共举办 29 场活动，服务 479 人次，其中包含阅读分享，心灵疗愈文化讲座等；社区食堂除提供安全美味食物，还定期举办营养健康指导、各类传统文化活动。



综合施策 科学防癌



老年合理用药大学上海长征医院分校第 7 期学习班



中小學生體驗中醫藥文化



仁濟醫院老年健康科普講座



上海銀行&九院眼科特色課堂活動

2024 年零距离家园-星荟厅共组织了 134 场活动，服务 1968 人次，接待了 93 场参观及座谈会议，服务 1723 人次。



\* 主要参观活动：

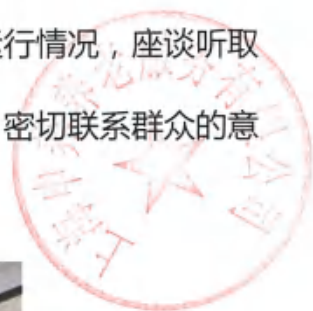
1、3月29日上午，松江区民政局党组书记、局长唐金星率队来黄浦区调研。区民政局党组书记、局长孔翼菁，副局长杨颖陪同调研，南京东路街道办事处副主任朱旭峰参加座谈。



2、4月26日上午，天津市和平区人大常委会党组书记、主任廉桂峰率队来黄浦区考察人大代表“家站点”建设情况。区人大常委会副主任姚晓红，区人大常委会代表工作室、南京东路街道人大工委主要负责人等陪同考察。



3、4月26日市人大常委会主任黄莉新先后走访南京东路街道“苏河之眸”零距离家园人大代表联络站，实地察看代表“家站点”建设运行情况，座谈听取市、区人大代表和基层群众有关建好用好代表“家站点”、密切联系群众的意见建议。





4、4月28日下午，由上海市金融工作党委提供专业指导，上海金融科技产业联盟主办，上海海创园创业服务中心承办，南京东路街道协办的“金才下午茶”系列活动第三场在“苏河之畔”零距离家园综合服务体举行。活动以“养老服务与养老金融”为核心议题，与会嘉宾共同探讨了如何构建一个高效且可持续的养老体系，并讨论了金融在其中的关键作用。



5、6月25日下午，云南景谷县党政代表团考察“苏河之畔”零距离家园的规划布局、服务理念及运作模式。参观结束后，双方深入交流，代表团对其完善设施、丰富服务内容及高效管理模式给予高度评价，认为值得学习借鉴，为推动当地发展注入新活力和动力。





6、7月24日下午，随着夏日气温攀升，上海地产集团总裁管韬萍一行赴南东智汇坊综合为老服务中心慰问高温下奋战在一线的申养员工，地产养投公司董事长龚峥、总经理刘姻全程陪同。集团高层深入工作区域，了解服务综合体运营情况，送去防暑降温用品，强调落实老年人日常照护和关爱服务，与长者亲切交谈，关心他们日常生活和健康状况。



7、9月4日，宁波江北区孔浦街道社区书记及副职带领其重点培养的后备梯队优秀社工深入苏河之畔进行探访交流活动，提质“浦玉”计划





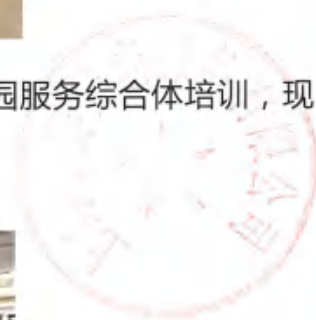
8、9月25日，在区委统战部副部长陈理及街道党工委书记林伟陪同下，区台办、台联随行人员30余人学习参观苏河之畔的建设背景、服务理念等，同时也组织了交流座谈会，分享各自的经验和想法，促进两岸在社区建设、民生服务等方面的心得。



9、10月12日，长宁区民政局36人赴黄浦区南京东路街道综合为老服务中心考察，学习其先进的经验做法，进一步提升当地社区综合为老服务中心的运营效能。



10、10月23日，景谷县中青班赴上海品·南东零距离家园服务综合体培训，现场观摩学习运营管理模式。





11、10月30日，黄浦区南京东路街道综合为老服务中心协助上海市人大社会委接待广东省人大常委会一行8人进行调研活动，围绕基本养老服务体系建设，了解机构养老服务。



12、11月18日，中央社会工作部莅临南京东路街道综合为老服务中心调研，通过现场走访、听取介绍等方式，详细了解机构养老服务等相关情况。



中心内长者照护之家依托申养相关资源与街道辖区医疗机构开展医养结合合作，开展特色养老服务，主要包含医养结合、适老化餐饮、志愿者资源、智慧养老、亲情维护、时间银行、内部流转等。2024 年长者之家在住老人累计测量血压 3260 人次、测量血糖 502 人次，另有 5 位老人签约家庭病床接受中医康复理疗。同时每季度都会实时结合社区医院中医特色开展 1 次健康宣教。





2025年将继续加大与中心各区域服务商合作，实现资源共享。联合社区医院不断开发适合各年龄群体的健康食谱。社区食堂定期开展地域美食节，共享舌尖幸福。与图书馆、健身房合作开展年轻群体喜闻乐见的活动、如：咖啡文化传授，轻运动达人会，亲子心理健康指导讲座等。每个季度至少举办2场活动，每场活动不少于15人。



咖啡文化传授活动（参考图）



社区食堂美食文化节系列活动（参考图）



## 六、运营服务保障

### （一）运营管控

申养公司基于国家标准《养老机构服务质量基本规范（GB/T35796-2017）》和地方标准《上海市养老机构服务质量日常监测评价指标》、结合申养20余家养老机构运营经验，制定了针对社区养老机构的包含各类文件162个、表单153张的运营标准化文件。集合内外部资源，形成了以提升运营能力为导向的系统培训制度，2019年以来累计已组织管理能力、专业技术等培训580余次，员工参与率100%。同时为一线运营及护理人员制定专门上升通道，如“内部竞聘制度”、“橙动力计划”、“五星照护师”计划等。

### （二）风险管控

申养公司已形成涵盖消防、食品、医护、信息、建筑设备等10大类共70小项的安全生产制度，并通过上海市应急管理局、上海市安监局安全生产标准化企业认证。股东方（上海地产集团及上海万科）每季度对申养公司各养老机构进行安全检查并出具提升方案；公司内部成立了总经理直接负责的安全生产工作小组，月度召开安全生产例会筛查解决机构安全隐患；形成了完整的长期监督、即时优化、持续完善的安全生产保障机制。

通过对空间的适老化设计和智能化设备应用、对长者的入住筛查和周期性健康管理、对员工的持续培训和身心关怀、对突发事件的应急预案和案例分析，做到事前预防、事中保障、事后处置，达到降低运营风险、保障运营安全的目标。



### （三）质量管控

申养公司专门设立品控客服部，对各机构运营质量标准执行情况及客户服务质量做持续跟踪、月度巡查和不定期抽查；每半年度邀请专业第三方服务质量评估公司，对申养旗下各机构长者及家属进行满意度调查；同时结合民政部门开展的养老机构服务质量日常监测结果，对服务质量进行内外部监督。

所有监督检查结果纳入绩效考核体系，给予服务质量优异的机构团队“品质服务红旗班”荣誉称号与相应补贴；对服务品质缺陷模块及时制定整改提升方案，由公司各部门配合实施；多措并举使团队品质服务意识永远在弦上、服务质量提升永远在路上。

### （四）制度保障

#### 1. 《财务管理制度》

申养公司应严格落实收支两条线原则，优化财务操作流程，加强账册账簿日常管理，提升便捷度、安全性、规范性，并定期向街道报告财务收支情况，确认将综合为老服务中心经营收入及政府补贴等优先用于项目日常运营及再投入，制定具体的优先投入方案，进一步提升中心的运营能力。

#### 2. 《助餐服务制度》

根据南京东路街道实际情况制定助餐服务制度，包括但不限于助餐服务工作流程、餐饮服务各岗位员工职责、餐食品类数量质量标准、订餐取餐全流程标准、餐饮秩序维护支持等高效的制度规范，确保餐饮服务安全、便捷、质量上乘。



### 3. 《人员管理及培训制度》

申养公司结合街道对人员工作能力的需求及对编制数量的要求，建立人员培训及操作流程规范，明确各岗位职责及分工，提升人员专业性和岗位适配性。建立岗位实习制度，对中心员工加强梯度培养。建立岗位储备制度如AB角、定期轮岗制、多岗通培训制度等。

### 4. 《运营维护制度》

申养将针对长者照护之家、日间照料中心、认知专区、为老中心活动区建立针对性的管理制度，与街道协商制定运营费用承担方案，并将运营费用承担机制落实到具体项目及主体，将设施设备维护责任落实到个人；对为老中心活动及会议组织制定专门管理制度，保证每场活动及会议准备工作标准化、过程分工清晰化、会后记录档案化。

### 5. 《绿色能源管理》

申养公司将制定绿色能源使用制度，通过制度约束使全体员工及服务对象树立节约意识，减少能源浪费，建设和维护环保节约型综合为老服务中心。

### 6. 《志愿者管理制度》

申养公司将结合南京东路街道缘梦志愿组织活动方式及特色，借鉴“时间银行”等公益服务管理制度，在中心对参加志愿服务的志愿者组织建立积分管理制度、积分鼓励等制度，使志愿者及活动组织更加规范，形成志愿者服务品牌。

### 7. 《绩效考核制度》

申养公司将主要指标（活动服务人次、床位使用率、日托率、助餐量等）以及中心重点、特色工作与员工绩效相挂钩，落实任务、责任到部门、到人，



制定科学、高效、可行的绩效考核方案，进一步提高全体员工的创造力、执行力和积极性。

申养公司主管负责人应及时向街道汇报人员变动、出勤出假等员工情况；定期向街道汇报经营收支、固定资产、活动开展情况等经营数据；并按时按量完成街道布置的各项工作。

## 七、防疫后勤保障

自2020年新冠疫情爆发以来，申养公司严格执行各项防疫政策，项目工作人员规范落实各项防疫要求，始终以保障老年人的健康和安全为服务宗旨，以协助镇政府解决社区老年人的住养、助餐问题为服务目的。

2022年3月上海爆发疫情期间，公司疫情防控工作小组（2020年后常设组织）始终根据各级主管部门的防疫政策及要求及时下达相关管理及执行要求，落实机构职责、岗位职责及监督机制，确保所有机构人力统筹调配，执行防疫措施的力度达标、动作不走样。3.26后上海进入全面封控阶段，长者就医、物资供应等出现困难。公司成立疫情防控指挥部，全部经营班子及运营骨干驻点指挥，应急调度、协调各方资源、配送物资确保所有机构持续运营。项目工作人员克服种种困难，坚守一线服务，群策群力，在特殊时期保证社区助餐不停歇，社区住养零感染。



## **（一）餐饮保障**

（1）多渠道供应商储备，确保项目食材供应，在社会封控期间，餐饮质量无明显下降。目前公司有主要供应商均正常配送；充分利用大型国有配送平台集采配送的价格和数量优势，做到大仓直接、及时发货；同时，根据疫情变化及时调整配送频次、增加配送数量，减少物资收取时病毒感染风险；大量储备了包子、水饺等冻品以及面条、鸡蛋等耐储存食品以应对极端社会面封控。

（2）动态调整配餐供应渠道，解决小项目的供餐难题。以大项目为依托设立食材供应库，保证各类食材库存2周以上，必要时为其他机构提供应急物资及餐食。

## **（二）防疫物资保障**

由于疫情升级，民政部门要求养老机构在日常运营中大量使用N95口罩、防护服、面屏等医用防护装备。平台迅速响应，并在封控情况下逐一配送至各机构。截止当前，平台完成防疫物资采购16批，包括抗原试剂、隔离衣、次氯酸、酒精、喷壶等消毒用品等；同时所有采购渠道保持密切联系，做到及时补充相应物资。



### **（三）生活物资保障**

疫情封控期间，日常的供应渠道均无法满足运营机构的物资需求，平台迅速匹配资源，将供应商、跑腿、路边店等所有采购资源结合在一起，根据采购种类、数量、紧急程度动态匹配最优方案，保证机构各类生活物资，截止至今，平台完成各机构生活物资采购 32 笔，包含泡面、纸尿裤、卫生巾等日常生活用品等。

### **（四）药品保障**

疫情期间，因为封控原因，为了确保慢性病长者的药品不出现短缺，岳养门诊部破除阻力，安排工作人员定期开诊配药，并上门收医保卡、送药，让几百位 长者的基础常用药不断供，有力保障了长者的健康。同时，申养还统筹互联网医院、社区卫生中心等多种渠道，包括派外部人员配药等等方式，解决长者的个性化药品需求。

### **（五）统筹推进预防性消毒工作的落地**

申养非常重视运营机构的消毒工作，从消毒要求到消毒产品的选用均给予各机构明确的指导。社会封控前，出于对疫情形势的预判，为了应对社会面病毒传播后食材传播链路，申养紧急采购了专用于食材餐具消杀的次氯酸消毒液，并分配到每一家机构，既要确保病毒通过外部配送的食材传入机构，又要确保消毒不会引发健康风险。除此之外，随着疫情延续，所有消毒耗材的采购全部由平台承担，确保采购质量和按时配送。



## （六）外部资源协调

疫情防控过程中，申养还积极做好外部资源的协调，为机构持续运营创造条件。包括对接社会资源，接受各类捐赠物资并进行分配；包括协调股东方资源，为康复医院外派核酸采样团队提供临时闭环住宿地等等。在此也对支持申养各机构运营的各方表示感谢。



## 八、人才储备保障

### （一）人才储备

申养现拥有院长/总监 13 人、区域主管 6 人、厨师/厨师长 28 人（其中：高级 3 人，中级 4 人）、点心师 1 人、营养师 8 人、健康管理师 6 人、社工 8 人（其中：中级 3 人）、医生 43 人（其中：副高及以上 5 人，主治医师 12 人）、技师类 72 人、护士 81 人（其中：中级职称 6 人，初级职称 75 人）。护理员 152 人，其中医疗照护证 48 人（含医疗照护高级 1 人），养老护理员五级 27 人。

### 1、优秀的团队

- > 申养康复医院护理部荣获“2021 年闵行区优质护理团队”称号
- > 徐静荣获“2021 年闵行区仁心护士”称号
- > 申养康复医院护理部荣获“2022 年闵行区杰出护理团队”称号
- > 卜维莹徐静荣获“2022 年闵行区仁心护士”称号
- > 孙雪花荣获“2022 年闵行区杰出护理工作者”称号





- > 张喜娟及龚遵行均荣获“2022年闵行区优秀医师”称号
- > 镇坪路望年荟养老院何倩荣获“2021年普陀区护理职业技能竞赛暨上海养老护理职业技能大赛选拔赛三等奖”
- > 高艺芳、贺岳琴、盛春燕及张瑞烨均荣获“2021年普陀区护理职业技能竞赛暨上海养老护理职业技能大赛选拔赛优胜奖”。
- > 周萍“养老护理员技能竞赛暨2023年上海市民政行业职业技能竞赛选拔赛”，荣获“特殊老人的口腔护理”赛道的冠军
- > 申养镇坪路望年荟项目在2023年度上海市养老机构等级评定中，获评“三级养老机构”
- > 周萍荣获中心城区长护险护理员技能大赛金奖
- > 申养镇平路望年荟养老院荣获“十佳为老服务项目”
- > 上海申养康复医院荣获闵行区“杰出护理团队”
- > 上海申养养老服务有限公司荣获2023年漕河泾街道孝亲敬老先进集体
- > 上海申养养老服务有限公司荣获2023年曲阳街道敬老模范单位
- > 上海申养康复医院荣获康复科普图文优秀作品二等奖。
- > 上海申养养老服务有限公司荣获南京东路街道“南东心伙伴”
- > 申养川北智汇坊获评上海百强优质居家护理服务机构
- > 申养滨江望年荟养老院2024年度养老机构服务质量监测获评优秀，另申养旗下三家养老机构“全优”





普陀区养老护



中心城区长护险护



普陀区十佳为老服



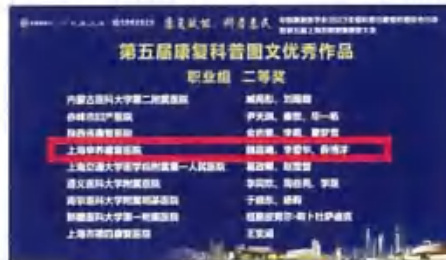
闵行区“杰出护理



漕河泾街道孝



曲阳街道敬老



康复科普图文



南东心伙伴

## 九、申养优势

**(1) 医养结合：**申养公司依托上海申养康复医院、上海岳养中医门诊部等集团内部医疗资源，及各属地社区医院等外部医疗资源导入，业已形成“诊养、调养、康养、巡养”的医养结合模式；包含“健康档案、医生巡诊、康复保健、远程医疗、专家义诊、代配药品”六位一体的医养结合服务体系。2019年以来，累计组织各类医养结合服务共计 3600 余场，赢得长者及家属一致好评。

**(2) 志愿者服务平台：**2018 年 10 月 14 日，由申养公司与团市委共同发起成立 业志愿者，定期为养老机构提供志愿服务。同时申养公司积极开拓企业志愿者团 队与社会组织团队，如交大万科俱乐部、新视野眼科志愿团队等，业已形成包含 三大类型志愿团队、“一体两翼”的为老志愿者服务平台。2019 年以来，累计 组织各类为老志愿服务约 1850 余场。2020 年 8 月，申养公司及下属 21 家单位全部挂牌上海市公益基地。

**(3) 适逢民政部门积极落实上海养老服务发展“十四五”规划中“养老院+互联网医院”发展模式,2023年10月18日,上海申养与海军第九〇五医院签署联合共建协议。医院将为上海申养长者提供门急诊优先、检查优先、住院优先、手**

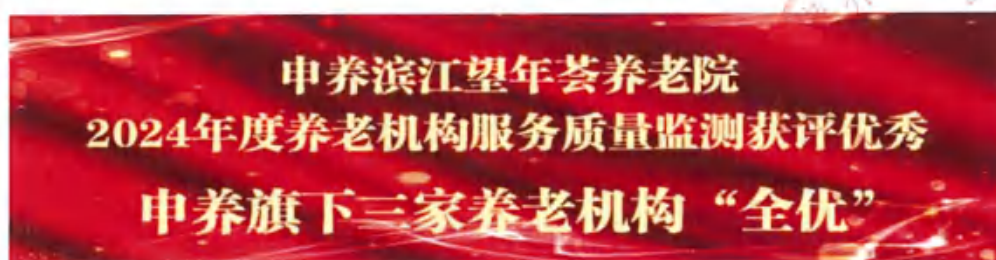


术优先等便捷服务。通过扩宽资源渠道、优化流程机制、提升辐射效应,携手打造医养结合服务新模式。

2023年10月23日在浦东新区民政部门的支持与协助下,上海申养与仁济医院签署战略合作协议,共同创新实践“养老院+互联网医院”医养结合服务模式,为老年人提供更加全面、便捷、高效的医养结合服务。



(4) 为推动本市养老机构不断提高服务质量和水平,2024年上海市民政局在全市范围开展养老机构服务质量日常监测。本轮监测覆盖本市433家养老机构,通过对养老机构服务提供、服务保障和服务安全三大方面90项指标的检查,申养滨江望年荟养老院监测结果“优秀”,收获“大笑脸”。同时根据测评规则,申养旗下镇坪路及钦州路望年荟在2023年度监测中获评优秀,本年度免检。





(5) 11月21日，在“推动长护险优质服务供给，助力银发经济高水平发展暨长护险‘双百’优质服务机构发布会”上，申养川北智汇坊荣登上海百强优质居家护理服务机构。



## 十、合作模式

(1) **设施组合，健全社区养老设施网络。**本项目立志于将社区生活服务中心、社区卫生服务站点、长者照护之家等服务设施综合设置。打造具有两类功能性设施和场所：一是社区养老服务设施场地，日托、全托、助餐等设施，以及社区生活照护站、康复场所等；二是为老服务综合管理设施场地，如为老服务受理、办事办公以及信息平台设施场地。同时，注重设施整合利用，将社区卫生服务站、生活服务、文体娱乐等与本社区老年人需求密切相关的服务设施集中设置。将南京东路街道社区综合为老服务中心作为枢纽型设施，要与社区内的其他为老服务设施形成“一站多点”的设施网络，逐步打造10-15分钟服务圈。

(2) **服务统合，深化社区养老服务体系。**本中心将着眼于社区各类老年人的需求，成为为老服务的平台，提供生活照料、精神慰藉、健康管理、医疗护理、文教体娱、紧急援助等服务，并为社区其他为老服务站点输送资源。重点发挥三方面的服务统合作用：一是发挥服务补缺作用，充分考虑社区为老服务短板，引入社区最需要、最缺乏的服务项目；二是发挥服务连接作用，



链接分散的服务资源，依托综合体对各类服务进行统一调配、转介；三是发挥服务增能作用，形成为老服务的信息集散地，提高服务效能，让老年人更方便、快捷地获得就近就便的养老服务。

**（3）管理整合，本项目将努力提高社区养老资源使用效率。**针对本社区内为老服务资源分散、资源统筹机制尚未形成等问题，以社区综合为老服务中心为依托，对社区内政府、社会、市场等各类资源进行统筹。发挥民政、卫生、文化等多部门合力，实现在综合体内服务资源的统筹管理和配置。依托社会力量、市场主体的优势，在市场资源配置、运营管理等方面，积极参与综合体建设。注重参与主体的多元性，逐步实现将基本公共服务资源、市场化资源进行有机整合，把综合为老服务中心打造成为老服务的综合枢纽和资源储备库。

**（4）虚实结合，努力为社区养老提供科技支撑。**南京东路街道社区综合为老服务中心应既包括能够承担业务指导、实行功能辐射、发挥资源整合作用的为老服务设施载体，又包括对为老服务提供科技支撑的信息化平台。通过该平台建设，打造“虚拟养老社区”，建设“没有围墙的养老院”。处理好信息化平台与实体中心的关系，充分发挥虚拟平台的作用，将调度各类社会资源为本项目提供支撑。



## 十一、各岗位职责

序号	服务类别	服务内容	工时要求
1	运营统筹	统筹本中心运营事务，直接向采购人负责，负责本中心运营管理及各项工作开展。配备人员需有较强的思维逻辑、良好的待人接物及会务接待能力。	<p>工作日 8:30-17:30</p> <p>一般工作 时长：8.5 小时/天 ，可采取 错时上班 工作制</p>
2	接待调研、协调各楼层功能服务	负责本中心整体大楼的各类业务接待、导引服务、以及协调中心内各功能模块，处理突发事件等。配备人员需有较强的服务意识以及应急处理能力。	
3	会务接待协调处理社区居民诉求	负责本中心会务接待、行政事务协调联络、财务管理、制度起草、信访投诉处理、能源管理等工作。配备人员需心思细腻，执行力强。	
4	活动策划宣传推广	负责中心各项活动策划、安排、协调；撰写中心文宣推广等。配备人员需有加强特色工作打造，提炼工作经验，做好定期宣传，不断在市、区媒体形成较好影响力的能力。	
5	养老顾问服务	负责本中心各类养老政策咨询解读等工作。配备人员需建立服务满意度测评制度，主动接受群众监督，积极建设群众满意窗口。	
6	日托所管理	主要在日托所从事日常照顾老人工作。配备人员至少需有社区微机构经验并持证上岗。	
7	智慧健康驿站管理	负责智慧健康驿站机器设备日常使用的管理，和设备厂商做好日常维护的沟通联系。协助居民使用智慧健康驿站设备进行日常健康监测，关注好日常客户端使用量，实现数据积累。做好后台数据统计工作。做好居民日常健康监测的咨询工作	