

高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案

前置作業計畫委託專業服務採購案

先期規劃報告書

(摘要版)

本報告(摘要版)僅供民間機構參考
實際應以本計畫正式公告招商文件為主

中華民國 112 年 04 月 18 日

目錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1
第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1
第二節 公聽會提出之建議或反對意見	2
第二章 公共建設目的及民間參與方式	4
第一節 公共建設目的	4
第二節 公共建設類別及民間參與方式	5
第三章 民間參與期間及範圍	7
第一節 公共建設及附屬事業契約期間	7
第二節 公共建設及附屬事業營運範圍	8
第四章 興建規劃.....	10
第一節 工程調查及規劃	10
第二節 功能性要求或特殊規範	14
第三節 工程品質	16
第四節 其他特殊考量	20
第五節 工程經費估算	23
第六節 正式營運前進行測試或試營運.....	23
第五章 營運.....	24
第一節 營運計畫	24
第二節 營運期之時程規劃	37
第三節 營運特殊考量	39
第四節 營運期間自主管理	40
第六章 土地取得.....	41
第一節 土地基本資料	41
第二節 土地取得方式及難易度分析	42
第三節 土地取得時程及成本	42
第四節 用地變更作業及程序	42
第五節 地上物拆遷及補償	42
第六節 水土保持規劃及辦理方式	43
第七節 其他配套措施.....	44
第七章 環境影響評估與開發許可	46
第一節 環境影響評估項目及開發許可	46
第八章 財務計畫.....	48
第一節 可行性評估報告財務規劃成果	48
第二節 土地租金規劃	71

第三節 權利金規劃	73
第四節 自償能力及政府財源規劃	75
第五節 民間資金籌措規劃	76
第六節 其他	77
第九章 風險配置.....	78
第一節 計畫各階段風險項目評估結果	79
第二節 風險因應或減輕策略.....	83
第十章 政府承諾與配合事項	86
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程	86
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	87
第十一章 附屬事業.....	89
第十二章 履約管理規劃.....	89
第一節 履約管理機制	89
第二節 營運績效評定	98
第三節 協調委員會	108
第四節 施工或經營不善之處理及關係人介入	112
第五節 接管營運規劃	116
第十三章 移轉.....	120
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	120
第二節 營運期限屆滿之移轉計畫	121
第三節 許可年限屆滿前之營運資產轉移與返還	125
第四節 資產清冊建立及管理	126
第五節 資產總檢查計畫	126
第十四章 後續作業事項及期程	128
第一節 籌組甄審委員會及工作小組	129
第二節 研擬及審核招商文件	130
第三節 辦理招商說明會	130
第四節 公告招商	130
第五節 甄審及評決	130
第六節 議約及簽約	133

表目錄

表 1-1 可行性評估表	1
表 1-2 公聽會意見回覆及採納情形	2
表 4-1 本案忠孝樓及仁愛樓應適用高雄市綠建築自治條例之設計統整表...	21
表 4-2 綠建築指標配分表	21
表 4-3 綠建築等級分級評分基準表	22
表 4-4 本案仁愛樓修建工程經費預估	23
表 5-1 建議營運計畫項目內容表	25
表 6-1 本案土地權屬資訊表	41
表 6-2 地上物拆遷之基本資料	43
表 6-3 用地交付前置作業項目及作業時程規劃	45
表 8-1 財務基本假設參數	49
表 8-2 期初投資金額試算表	51
表 8-3 期初投資分年投入金額(含利息資本化).....	52
表 8-4 政府支給付需求對應之收費標準	53
表 8-5 營運首年空間出租規劃	54
表 8-6 綜合式住宿式機構房型配置與收費標準	58
表 8-7 團體家屋使用比例及收費標準	59
表 8-8 權利金計收方式	66
表 8-9 收取權利金後之財務效益	67
表 8-10 財務指標	68
表 8-11 融資條件.....	69
表 8-12 單因子敏感度分析	70
表 8-13 權利金計收方式	74
表 8-14 收取權利金後之財務效益	74
表 9-1 各階段風險承擔者	83
表 12-1 各階段履約管理項目統整表	93
表 12-2 營運績效評估項目及指標	101

圖目錄

圖 3-1 紅框為本案委託範圍	9
圖 4-1 園區規劃及營運藍圖示意圖	11
圖 6-1 紅框為本案委託範圍	44
圖 8-1 仁愛樓分年收支圖	57
圖 8-2 154 床之綜合式長照機構分年收支圖	66

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

表 1-1 可行性評估表

項目	可行性	評估結果
公共建設定位	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案配合校園活化空間再生，並結合周邊幼兒教育與運動中心提供社區共融服務，打造高雄第一座以失智症整體照顧為主體之長期照顧服務園區，加速長照設施的需求及提供失智症患者的相關服務，確保失智症患者及其照顧者能獲得所需的照護與支持。
民間參與效益	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案可達到之效益:1.增進公共建設服務性及公益性、2.增進失智社會關懷照顧、3.減輕政府財政支出負擔、4.增加政府財政收入、5.建設資金與長照營運的整合、6.公共利益與招商誘因的整合
市場可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	分析高雄市長照服務需求大於供給。故本園區未來提供居家、社區式及最少 154 床且不超過 200 床之住宿式長照床位將能滿足高雄市民眾之需求，亦能提供在地優質的多層級連續性照顧。
技術可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案施工時程為仁愛樓修建期一年，第二年開始營運。忠孝樓規劃整體預估新建期程約 5 年，第 6 年開始營運，預計建築物可能期程自 113 年 1 月 1 日設計招標起至 117 年 12 月 31 日完工，粗估期初投資金額為 5.06 億元。
法律可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案依據促參法第 3 條第 1 項第 5 款之規定，屬「社會福利設施」，並結合促參法第 8 條第 1 項第 1 款之 BOT 方式及同條項第 4 款之 ROT 方式進行委外規劃。
土地取得可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案委外範圍涵蓋忠孝樓、仁愛樓及周邊公共空間，故相關地號坐落於鼓山區前峰段 135、136、137、143、144、145 等 13 筆地號，預計園區範圍約 14,800 平方公尺，委外面積則以衛生局持分面積約 10,668.25 平方公尺

項目	可行性	評估結果
		為主，園區內其他周邊公共空間面積則設定為民間機構義務維護管理範圍。 本案土地取得之方式則依據促參法第 15 條第 1 項規定之，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後提供予民間機構使用。
環境影響	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」進行檢視，未達各標準應實施環境影響評估之程度，故無庸進行環評。「交通影響評估」方面，由於本案未達「高雄市政府建築物交通影響評估送審門檻」，亦無須進行交通影響評估作業。
財務可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	在收取權利金之前提下，自償能力達 101.39%。
綜合評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案各項可行性評估皆可行，且符合高雄失智/長照政策之公益性設立綜合式長照機構(提供居家式、社區式日照 120 人、團體家屋 18 人與機構住宿式最少 154 床，最多不超過 200 床等長照服務、其他社區服務等)，以滿足鼓山區、左營區及苓雅分區之長照需求。

資料來源：本團隊彙整。

第二節 公聽會提出之建議或反對意見

本節針對「高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案」公聽會紀錄內容、建議與反對意見進行說明及回覆，而根據其問題性質大致可分為 6 類。

表 1-2 公聽會意見回覆及採納情形

編號	民意需求	回覆說明	是否納入規劃
1-6.	中山國小遷校到美術館附近後，原校所在里之學童就學題及公托等教育問題。	公聽會上與學童教育相關之問題，將由衛生局另函教育局知悉。	-

高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案
前置作業計畫委託專業服務採購案先期規劃報告書

編號	民意需求	回覆說明	是否納入規劃
7-9	在地長者使用服務及優先錄用當地居民等相關在地優先或優惠等福利。	本案規劃目的為提供社區長輩在地老化與長照服務，並已於報告中建議在地優惠方案及回饋，將於後續先期規劃階段提供營運規劃之優惠方案及回饋詳細內容。	V (市場可行)
10-18	空間規劃、場地是否開放給一般民眾使用、使否規劃運動場所等影體設施設備問題。	整合各項問題，分別於市場可行性及技術可行性內規劃，詳細回覆列表於報告書內。	V (市場可行) (技術可行)
19.	本案是否有包含醫療，若無就不建議再蓋，民間已經有足夠服務。	本案經市場可行性評估後確實有長照服務需求，尤其高雄市失智症長照服務明顯不足，故本案仍有執行之必要。	—
20-26	有關營運效益、照護模式建議等問題。	參照各項意見予以評估並採納適合本案之意見，做為報告之參考。	V (財務可行) (技術可行)
27	輔英科大有很多長照培訓課程可以提供二度就業與培訓的選擇。	本案未來也將提供長照培訓課程與空間。	—

資料來源：本團隊彙整。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

為維護公共利益及確保公眾使用權益，本章節茲針對公共建設目的及民間參與方式進行說明，內容如後。

第一節 公共建設目的

壹、 加速公共建設與服務提供

本案失智長期照顧服務園區設置目的為了提供照顧資源，推動家庭照顧者支持性服務、並倡導長照家庭及失智家庭的相關權益與政策議題，提供長照家庭及失智家庭即時幫助，延緩退化，增加社交互動等。期待能提升國人對長期照顧的了解與認知。同時以資產活化的模式將老舊校舍轉化為長照機構，採取促參方式委外經營，校舍用地轉為社福機構，延續政府強調的公益特質。透過委外民間機構營運，借重民間機構對於長照的長期耕耘經驗，除促進民間機構收益，對於政府和民眾亦有正面幫助。

本案仁愛樓以 ROT 方式修建設置 C 級巷弄長照站、失智型及混合型日間照顧中心共 120 人、照顧咖啡館、輔具資源中心等友善商店、失智社區服務據點、中央廚房、社區友善商店等設施；忠孝樓以 BOT 方式新建設置規劃團體家屋 18 床，以及失智型與混合型住宿式長照機構最少 154 床、最多不超過 200 床，亦能滿足鼓山區及臨近區域所需之服務量能。

貳、 提升公共服務品質

長照 2.0 簡化行政程序，全面提升長照服務體系量能，將原有的 10 項長照服務，整合為「照顧及專業服務」、「交通接送服務」、「輔具服務及居家無障礙環境改善服務」及「喘息服務」等 4 類，由照管專員或個案管理員針對個案長照需求量身打造照顧計畫，再由特約服務單位提供長照服務，讓長照服務更專業多元，也更符合需求。

本案若以此為基礎，將能整合鼓山區既有長照服務，並藉此提升服務品質，實現在地老化。

參、 提振內需與帶動經濟成長

一、 強化社區預防照護服務網絡

聚焦向前延伸初級預防照護，以衰弱、亞健康及健康長者為對象，結合在地服務資源，提供健康促進及延緩失能課程(如運動、認知促進、防跌、正確用藥及慢性病管理)營造適合長者安居樂活的環境。

二、 推動高齡友善健康照護機構

為協助長照服務機構提供符合長者需求的醫療保健服務，本案將結合轄區醫療資源，強化基層醫療慢性病與衰弱的評估介入能力，在地照顧長輩。

三、 照護科技化關懷長者

開發資通訊、物聯網及連結輔具等產業，改善長照服務模式；或建置「長者居家科技互動平臺」皆為未來發展之趨勢。故本案未來可藉由現代科技輔助，讓長者不受時空限制，隨時隨地與人互動，以避免因獨居、寂寞降低身體活動，產生衰弱、肌少症等情形。

四、 促進及提升中高齡及高齡者的勞動參與

《中高齡者及高齡者就業促進法》於民國 108 年 12 月公布，專法保障中高齡及高齡者就業權益，使長者享有公平的工作機會，也讓雇主得以定期契約僱用 65 歲以上高齡者。

而本案未來若積極響應該法，除可透過經驗傳承及世代合作，共創社會及經濟發展，亦可促使長者因與社會的連結，維持健康、有意義的老年生活。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

壹、辦理依據

一、 公共建設類別

促進民間參與公共建設法(下稱促參法)所稱之公共建設，係指供公眾使用且促進公共利益之建設；而本案就其性質歸屬為促參法第 3 條第 1 項第 5 款「社會及勞工福利設施」。

若按促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款之分類，社會福利設施大致可分為下列各項設施：

- (一)依法核准設置之殯葬設施。但不包括公墓及骨灰(骸)存放設施。
- (二)依法核准興辦之社會住宅。
- (三)依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。
- (四)經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施。

承上，本案委外範圍包含公共建設本業綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)，故屬上述第 3 款**依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施**。

二、 民間參與公共建設方式

本案參酌可行性評估階段之結論，採促參法第 8 條第 1 項第 1 款所定各款民間機構參與公共建設方式，包含第 1 款 BOT (民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府) 及第 4 款 ROT (民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府) 辦理，以期達到改善公共服務品質、減輕政府財政負擔之目的。

本案民間參與方式屬於促參法第 8 條第 1 項第 1 款：「民間機構營運政府投資新建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」及第 1 項第 4 款「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」

本案忠孝樓為新建建築物，並於營運期滿後移轉建物所有權予主辦機關，為 BOT 方式。仁愛樓則針對既有之公有建築物進行修建，營運期滿後將營運權歸還主辦機關，為 ROT 方式。是以，本案為 BOT、ROT 之複合委外方式。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設及附屬事業契約期間

壹、 民間機構取得營運該公共建設、附屬設施及開發經營附屬事業權利之契約期間

一、 營運許可年期

為符合長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 6 條第 3 項之規定：「前項第 7 款第 2 目契約或使用期間至少 3 年，機構住宿式服務類長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類長照機構至少十年，且於期間屆滿前，不得任意終止。...(其餘略)。」。

本案為 ROT+BOT 案，委託期間自簽約後次日起開始起算，營運許可年期包含仁愛樓整建期 2 年、忠孝樓興建期 5 年及營運期共計 50 年。其中 ROT 部份之仁愛樓於民國 78 年 2 月完工，以鋼筋混凝土之建物使用年限 55 年為評估依據，建物使用年限為民國 133 年 2 月，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」中第 5 條規範，本案屬 F-1，每年須辦理建築物公共安全檢查簽證，且依第 8 條規範，每二年需辦理一次耐震能力評估檢查申報。標準檢查專業機構或專業人員應依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。前項標準檢查簽證結果為提具改善計畫書者，應檢附改善計畫書，改善後始得繼續營運，若建築物不堪用，民間機構可提前辦理無償返還。

忠孝樓以 BOT 方式新建失智型與混合型住宿式長照機構，興建期自簽約後次日起至營運開始日止，最長不得超過 5 年，包含調查、規劃、設計與本案有關之相關審查及證照申請、施工、取得開業許可及執行機關同意民間機構開始營

運之時程等工作，且需依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 9 條，於規定時間內取得建造執照及使用執照等相關證照。

二、 優先定約權

本案許可年期為 50 年，優先定約以不超過 10 年為限。

第二節 公共建設及附屬事業營運範圍

壹、 營運範圍

- 一、 仁愛樓 ROT 案: 應申請日照機構共服務 120 人，須符合長期照顧服務機構設立標準等相關規定。另可提供居家服務、C 級巷弄長照站、失智社區服務據點、日間照顧中心等，並規劃輔具資源中心及提供失智症者生活服務的友善商店、高齡照護相關診所等經主辦機關同意之項目。
- 二、 忠孝樓 BOT 案: 應規劃最少 154 床，且不超過 200 床之住宿型機構，且失智專區不得低於 54 床，另需規劃團體家屋最多 18 床及停車場(包含法訂停車位之規劃)。
- 三、 民間機構得於投資計畫書中闡明園區之規劃，經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。惟相關規劃應符合長期照顧服務機構設立標準及其他經主辦機關載明於投資契約之規範。

貳、 附屬事業開發經營範圍

本案暫無附屬事業，民間機構得於本案用地開發經營附屬事業，但所有開發項目均應符合土地使用分區管制並取得執行機關之同意後，始得辦理。

參、 義務維護範圍

本案 BOT 及 ROT 整體委託範圍為圖 3.1 紅框處，總面積約 148,000 平方公尺，仁愛樓之建築投影面積 1,872.81 平方公尺、

忠孝樓預計新建之建築投影面積 1,165 平方公尺、及停車場之預計使用面積 1,500 平方公尺，委外面積以衛生局持分面積約 10,668 平方公尺為主。另有維護管理面積約為 4,132 平方公尺，土地租金以興建及營運範圍為限，義務維護管理範圍不收取租金。惟未來實際委外面積及維護管理面積仍以最後核定規劃設計面積為準。

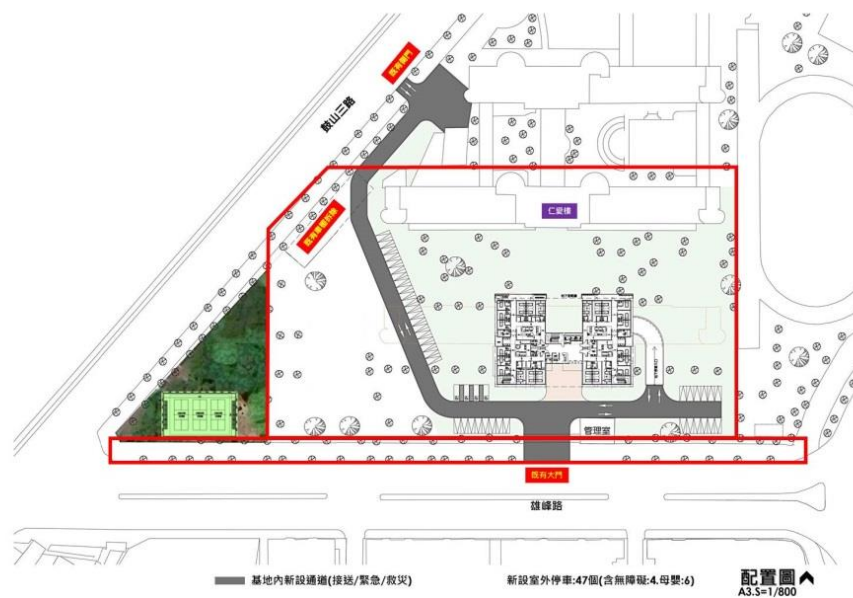


圖 3-1 紅框為本案委託範圍

第四章 興建規劃

第一節 工程調查及規劃

壹、工程調查

- 一、地號：本案基地涉及高雄市鼓山區前峰段 135、136、137、143、144、145 等 13 筆地號。
- 二、基地面積：本案規劃之基地面積約 14,800 平方公尺。仁愛樓之建築投影面積 1,872.81 平方公尺、忠孝樓預計新建之建築投影面積 1,165 平方公尺、及停車場之預計使用面積 1,500 平方公尺，委外面積以衛生局持分面積約 10,668 平方公尺為主。另有維護管理面積約為 4,132 平方公尺，惟未來實際委外面積及維護管理面積仍以最後核定規劃設計面積為準。
- 三、使用分區：機關用地
- 四、使用強度：容積率 400%，建蔽率 60%
- 五、土地權屬：所有權人為中華民國，目前管理單位為高雄市鼓山區中山國民小學及財政部國有財產署。本案執行機關高雄市政府衛生局應於本案公告前完成管理單位之變更。

貳、開發量體初步規劃

本案為考量住宿型機構之建築安全維護管理及配合衛生福利部政策要求，仁愛樓以 ROT 方式修建設置 C 級巷弄長照站、失智型及混合型日間照顧中心共 120 人、照顧咖啡館、輔具資源中心等友善商店、失智社區服務據點、中央廚房、社區友善商店、高齡照護相關診所等設施；忠孝樓以 BOT 方式新建設置規劃團體家屋 18 床，以及失智型與混合型住宿式長照機構 154 床，初步規劃興建地上五層、地下一層之建物，總樓地板面積為 6,981 平方公尺。

參、量體功能配置規劃

一、仁愛樓修建既有建物提供社區/居家式長照與社區服務

初步規劃仁愛樓以 ROT 方式修建，建築物西側為長照與社區服務，東側則為社區友善商店出租，建築規模為地下一層至地上五層，地下一樓規劃西側為中央廚房，東側設置高齡友善餐廳；一樓規劃西側設置失智社區服務據點/失智訓練/復能中心、C 級巷弄長照站，東側設置懷舊柑仔店；二樓規劃西側設置混合型日間照顧中心 60 人，東側設置照顧咖啡館、輔具資源中心；三樓規劃西側設置失智型日間照顧中心 60 人，東側設置銀髮健身房；四樓規劃西側設置員工宿舍，東側設置居家服務辦公室、多功能租借教室及家屬支持團體活動中心；五樓現有空間可規劃為活動空間，東側設置屋頂太陽能板。

二、忠孝樓新建工程規劃構想

初步規劃忠孝樓以 BOT 方式新建失智型與混合型住宿式長照機構總共 154 床，說明如下：

建物規劃失智型與混合型住宿式長照機構 154 床以及團體家屋 18 床，建築物為地下一層至地上五層，一樓規劃失智單元照顧床位，每單元 9 人共 4 單元，一人房 12 間、二人房 12 間，服務 36 床；並規劃機構接待大廳。

二樓規劃失智單元照顧床位，每單元人數 9 人共 2 單元，一人房 6 間、二人房 6 間，服務 18 床；另規劃團體家屋，每單元 9 人共 2 單元，一人房 10 間、二人房 4 間，服務 18 人。故失智單元照顧床位共 54 床、團體家屋 18 人，本案失智照顧單元面積內已包含房內簡易衛生設備、衛浴及走廊面積，團體家屋規劃生活陽台。

三、四樓規劃一般照護型床位，一人房 14 間、二人房 8 間，每層樓服務 30 床，故一般照護型床位共 60 床。五樓規劃重度照護型床位，五人房 8 間共 40 床。

本案各層樓設置日常活動場所如交誼廳、休憩平台等空間，以及配膳室、辦公室、庫房、汙物室、洗衣間，以及相關垂直水平服務空間如梯間、梯廳，其他服務設

備等。

各樓層均依防火區劃規定即當層住民、服務人員等使用人數留設足夠日常活動空間，並設立逃生避難平台於緊急狀況發生時提供做為緊急避難與待援空間。

本案在空間配置原則依長照服務與社區服務需求進行規劃，惟各樓層單位配置仍依未來民間機構之規劃為準。

未來民間機構應依據機關政策需求與評估當地長照資源需求規劃長照園區及附屬設施開發之目標。規劃建構與社區融合之「長期照顧服務園區」，且結合民間的創意與力量，融入「樂智社區」、「多層級連續性照顧服務」、「智慧長照」等概念。善用高雄鼓山區舊有中山國小有陽光、綠地，適合建構失智長者一處長期照顧服務區，以提供更好的多層級連續性服務選擇，並獲得住家附近且合適及有感之長照服務，實踐失智長者在地老化、結合社區照顧、培育照顧人才等理念，甚至進一步創造失智長者長照相關產業的發展。

肆、分工原則

- 一、本案用地之撥用、土地變更等，宜由執行機關承擔。
- 二、本案無需辦理環境影響評估。民間機構興建時，如需辦理環境差異分析，由民間機構負責辦理並負擔費用。
- 三、本案工程設計所需現場地質鑽探調查工作及地形測量工作由民間機構負責辦理，執行機關得依需要派員參與。
- 四、基礎公共設施及相關設施（電力、電信、自來水、污水及排水系統等）等，於交付土地後由民間機構負責興建。
- 五、民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來開發使用之規模量評估。執行機關已完成之初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行評估使用。
- 六、民間機構興建營運時所需設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃、設計及施工，並得於投資計畫書中提出需執行機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間

機構並不因此免除契約應盡之責任。

伍、 辦理方式

- 一、 執行機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考，但民間機構可自行評估是否採納，並自行辦理規劃及負規劃開發之責任。
- 二、 民間機構於提出之投資計畫書中，應提出本計畫範圍內之設施規劃及其他必要之附屬設施規劃。
- 三、 執行機關應允許民間機構於簽訂投資契約起，用地交付前，進入本案基地進行規劃設計所需相關調查工作。

陸、 工程規劃時程

本案施工時程規劃如下表，建築設計規劃及相關審查審請期間約 1 年半，工程招標及發包完成約 6 個月，工程新建約 3 年，整體預估新建期程約 5 年。本案施工時程仁愛樓修建期一年，第二年開始營運。忠孝樓規劃整體預估新建期程約 5 年，第 6 年開始營運。

第二節 功能性要求或特殊規範

壹、 設計需求規範

一、 基本開發項目規範:

- (一) 仁愛樓 ROT 部分:設立總規模為服務 120 人之日間照顧中心，總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。另可設置規劃 C 級巷弄長照站、照顧咖啡館、輔具資源中心等友善商店、失智社區服務據點、中央廚房、社區友善商店等設施。
- (二) 忠孝樓以 BOT 方式新建綜合式長照機構，設置規劃團體家屋 18 床，以及失智型與混合型住宿式長照機構最少 154 床，最多不超過 200 床，總樓地板面積需優於長期照顧服務機構設立標準之規範。
- (三) 至少規劃本案營運人員、行政人員、個案、訪客使用之停車空間，其中汽車車位不低於法定停車位數量。
(不含裝卸車位及救護車車位)，機車車位 35 席。
- (四) 民間機構得依園區整體需求規劃超商、診所等附屬

設施，相關項目依規定由目的事業主管機關認定，
並取得執行機關同意後，始得辦理。

- (五) 以上設計規劃需符合衛生福利部公告之長期照顧服務機構評鑑基準內容。

二、工程規範

民間機構應依投資契約約定及相關法令規範進行規劃、
設計及施工作業，應遵循之法規與標準包括但不限於：

(一) 都市計畫法規及標準包含 1. 都市計畫法及其相關法規、
2. 都市計畫法高雄市施行細則、3. 與本計畫有關之都市計畫、
土地使用分區管制要點，以及都市設計審議決議。

(二) 建築相關法規及標準：1. 建築法、建築技術規則及其
相關法規、2. 建築物室內裝修管理辦法、3. 建築物無障礙
設施設計規範、4. 高雄市建築管理自治條例及其相關法規。

(三) 長期照顧服務機構設立標準：1. 社區式長照機構之設
立標準表、2. 住宿式長照機構之設立標準表等。

(四) 其他欲興辦之建物、設施或設備所對應之法規與標
準，包括但不限於消防法、各類場所消防安全設備設置
標準、高雄市綠建築自治條例、高雄市政府辦理公共藝
術自治條例等。

三、ROT 修建之行政程序

本案增（改、修）建工程，至少應包含辦理但不限於下
列行政程序：

- (一) 依建築法第 9 條規定之建造行為須申請建築執照。
(二) 建築物空間用途或原核准使用執照內容不同之變
更，應依建築物使用及變更使用辦法申請變更使
用執照。

- (三) 須申請室內裝修圖審。
- (四) 須申報消防圖審、消防竣工查驗。
- (五) 申請室內裝修竣工查驗、消防圖審竣工審查。
- (六) 高雄市建築管理標準作業程序。

依相關法令辦理各項檢討及使用執照變更，由建築師將定案之建築設計圖及原有使用執照，提送高雄市政府工務局申請執照變更審查及取得變更使用執照程序。

上述行政係屬整修工程規劃設計應辦理行政事宜，民間機構應於投標前審慎評估確實可行，並依規劃結果負責申領相關許可，主辦機關在法令許可及權責範圍內，與相關單位進行協調；但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得，主辦機關不必然保證協調之成就。

貳、設計成果審查機制

民間機構負責投資新建之 BOT 部分主體公共建設及其他附屬工程細部設計，由民間機構依執行機關之基本需求辦理設計、新建。本案 ROT 部分，民間機構須依執行機關之需求提出整建執行計畫，並依相關法令之要求、規定、審核及備查流程修建完成，並據以辦理驗收後報請執行機關備查。

參、公共藝術設置要求

依「高雄市政府公共藝術設置作業要點」第二點，高雄市工程總預算達新臺幣一千萬元以上之公共工程應設置公共藝術，其設置經費不得少於該工程契約之直接工程成本百分之一，本案應依公共藝術設置辦法及文化藝術獎助條例自行設置公共藝術並負擔相關費用，實際應以主管機關核准程序為準。

第三節 工程品質

壹、工程品質管理作業

一、工程發包施工:

民間機構所負責投資修建及興建之工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業，並依各階段進度提送執行機關備查。

二、 工程施工管理:

本案民間機構所負責投資修建、興建工程及各項設施，由民間機構自行辦理施工管理及監督監造事宜，並應依法令聘請專業技術顧問及建築師或相關技師辦理，由民間機構負完全責任，並依各階段進度提送執行機關備查。

(一)基本原則

- 1.民間機構應負責本案之規劃設計及施工興建，就本計畫之修建及興建，應符合本案最低功能及效益需求之規定。
2. 本契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。執行機關或其委託之機構對民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

(二)開工日期

民間機構應於設計審查完成次日起 3 個月內以書面通知執行機關，提報預訂開工日期。

(三)完工日期

民間機構應依投資執行計畫書所載期程完成本案修建及興建工作。

(四)執照與許可

1. 民間機構應自行負擔費用取得與興建工作及使用相

關設備機具所需相關之各項執照及許可，並將其副本提送執行機關，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

2. 因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可時，民間機構得經執行機關同意展延興建期，惟契約期間不予展延。

(五) 工程監督計畫

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於簽約日之次日起每月 10 日前提送前一個月工作月報予執行機關備查。工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。執行機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。

(六) 民間機構應確保所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

(七) 稽查及工程控管

1. 安全監控與通報計畫

2. 品質管理

民間機構應依其所提送之興建執行計畫，於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質。另應依各項工程特性明訂各工項之保固期。

3. 工作進度定期提報

民間機構應定期將其工作進度提報執行機關。執行機關得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不

限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供執行機關查核，民間機構不得拒絕。

4. 監督、稽查及檢查

執行機關或其委託之履約管理機構，有權對民間機構及其承包商進行之工程，依契約規定及「工程施工品質缺失扣點表」為必要之監督及稽核，民間機構應配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。執行機關或其委託之履約管理機構關於監督及稽核等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由外，民間機構不得拒絕。

5. 改正

(1) 經查驗確認民間機構之設計、興建、營運有明顯疏失或不符契約要求者，執行機關得依契約規定處理。

(2) 於施工、製造、安裝、測試、營運階段，執行機關發現民間機構工程品質不符契約規定，民間機構應依執行機關之指示限期改正。

6. 公共工程三級品管制度

民間機構之興建工作應參考公共工程三級品管之規定，施工廠商應依工程契約提報品質計畫，設置品管人員，辦理自主檢查；監造單位應明訂監造計畫，抽驗材料設備品質，抽查施工作業品質；主管機關應隨時督導工程施工情形並辦理施工品質查核。民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營運。

7. 資產堪用度之維持

執行機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

依照「促進民間參與公共建設法」第 52 條第 1 款：
「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重
落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情
事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以
書面通知民間機構：

一、要求定期改善。

二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運
一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人
自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限
內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不
在此限。

三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證
人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間
仍未改善者，終止投資契約。

三、 興建期保險計畫：

興建期間民間機構應投保並維持下列保險：

(一)貨物運輸保險。

(二)營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延
遲完工險）。

(三)僱主意外責任險。

(四)工程專業責任險。

第四節 其他特殊考量

壹、綠建築設計分析

本案忠孝樓為新建之建築物，應至少取得合格級之綠建
築標章。另，「高雄市綠建築自治條例」第三條訂有應適用
綠建築之建築類別，本案忠孝樓屬第四類(供公眾使用之新
建建築物)，仁愛樓則屬第五類(申請建築物變更使用)，以下
分別針對忠孝樓及仁愛樓應遵守之法規及規劃設計整理如下

表：

表 4-1 本案忠孝樓及仁愛樓應適用高雄市綠建築自治條例之設計統整表

建築	高雄市綠建築自治條例	綠建築設計規定
忠孝樓	第 3 條第 4 款： 第四類建築物 第 7 條： 第四類建築物之綠建築設計規定	1. 建築物屋頂應設置隔熱層及太陽光電發電設施或綠化設施。 2. 建築物應全面採用省水便器。 3. 應設置具管理功能之自行車停車空間，並應設置淋浴設施。但供集合住宅使用者得免設置淋浴設施。 4. 依建築技術規則規定應設置昇降機者，每幢建築物應設置可同時搭載人員及自行車之昇降機一部。但自行車停車空間設置於地面層者，其昇降機可不具搭載自行車之功能。 5. 總樓地板面積一千平方公尺以上者，應於建築基地內設置二處以上之電動機車充電區，並應配置電力線路及規劃行車動線。
仁愛樓	第 3 條第 5 款：第五類建築物 第 7 條：第五類建築物之綠建築設計規定	1. 申請範圍內之新設及既有燈具不得使用高耗能燈具。 2. 變更使用範圍涉及廁所或衛浴設備者，應全面採用省水便器。

資料來源：本案彙整。

本案以九大指標初步評估，依高雄市綠建築自治條例進行相關綠建築設計與檢討並符合合格級綠建築標章為基本要求。

表 4-2 綠建築指標配分表

四大範疇	九大指標		配分	
			指標配分 上限	範疇 配分
生態	一、生物多樣性指標		9 分	27 分
	二、綠化量指標		9 分	
	三、基地保水指標		9 分	
節能	四、 日常節	外殼節能指標 EEV	9 分	32 分
		外牆平均熱傳透率 Uaw	4 分	

	能指標	窗平均熱傳透率 Uaw	4 分	
		空調節能指標 EAC	6 分	
		照明節能指標 EL	6 分	
		固定耗能設備	3 分	
減廢	五、CO2 減量指標		8 分	16 分
	六、廢棄物減量指標		8 分	
健康	七、室內環境指標		12 分	27 分
	八、水資源指標		8 分	
	九、汗水垃圾改善指標		5 分	
綠建築創新設計	採優惠升級之認定制度			

表 4-3 綠建築等級分級評分基準表

綠建築等級 (得分蓋率分佈)	合格級 0-30%	銅級 30-60%	銀級 60-80%	黃金級 80-95%	鑽石級 95%以上
九大指標權評估 總得分 RS	20≤RS<37	20≤RS<37	20≤RS<37	20≤RS<37	20≤RS<37

貳、其他節能減碳規劃

參照相關規定，本設計預計達到「建築基地綠化指標」、「日常節約能源指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」、「室內環境指標」、「廢棄物減量指標」及「CO2 減量指標」等指標之基準值，以取得合格級。

基地保水指標應依「建築物設置透水保水或滯洪設施適用範圍及容量標準」第六條：建築物設置透水、保水或滯洪設施之容量標準，應符合之最小滯洪量標準為建築基地面積乘以零點零四五（立方公尺／平方公尺）規定。

參、技術需求特殊規範

本案日間照顧中心及團體家屋之空間規劃應按民國 111 年 05 月 04 日修正之長期照顧服務機構設立標準中社區式長照機構設立標準表辦理，有關標準如表 4-5；而住宿式長照機構則應按住宿式長照機構設立標準表辦理。

第五節 工程經費估算

壹、仁愛樓修建工程經費

本案仁愛樓以 ROT 方式修建設置失智型日照中心 60 人、混合型日照中心 60 人、居家服務辦公室、失智社區服務據點/失智訓練/復能中心+ C 級巷弄長照站、社區友善商店服務與其他附屬設施等。仁愛樓修建工程費用預估為 65,224,928 元，詳細費用請參閱附件，仁愛樓預估之修建期間為 1 年左右。

表 4-4 本案仁愛樓修建工程經費預估

項目	金額	百分比
建築裝修費(包含太陽能設備)	32,926,928	50.48%
水電裝修費	20,398,000	31.27%
消防工程費	5,500,000	8.43%
空調工程費	6,400,000	9.81%
總工程經費概算	65,224,928	100.00%
每坪發包造價	22,896	元/坪

資料來源：本案規劃。

貳、忠孝樓新建工程經費

本案於忠孝樓興建期投入，包括新建工程所需成本以及於興建期所發生之相關費用。忠孝樓以 BOT 方式新建設置失智型與混合型住宿式長照機構、團體家屋 18 床、地下停車場與其他附屬設施等，另依據高市都發住字 10935957600 號函評估拆除工程費用，原忠孝樓拆除費用預估為 608 萬元。

初步規劃忠孝樓以 BOT 方式新建失智型與混合型住宿式長照機構總共 154 床與 200 床之不同規劃，以下以失智型與混合型住宿式長照機構 154 床，忠孝樓新建工程經費預估約 4 億 1,137 萬元。

第六節 正式營運前進行測試或試營運

長照機構促參案件受限於法令之規定，不宜辦理試營運。

第五章 營運

本案依據促參法第 3 條第 1 項第 5 款規定，公共建設類別為社會及勞工福利設施，符合促參法之相關規定定義，且經分析民間參與公共建設 7 類方式之適用範圍，本案符合促參法第 8 條第 1 項第 1 款所定各款民間機構參與公共建設方式，包含第 1 款 BOT（民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府）及第 4 款 ROT（民間機構投資增建，改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府）辦理，公告徵求民間參與。

第一節 營運計畫

壹、營運內容

一、 營運目標

本案預期設立鼓山失智長期照顧園區，包含居家服務、C 級巷弄長照站、失智社區服務據點、日間照顧中心、團體家屋、及住宿型機構等，並規劃輔具資源中心及提供失智症患者生活服務的友善商店等，並結合周邊幼兒教育與運動中心提供社區共融服務，打造高雄第一座以失智症整體照顧為主體之長期照顧服務園區，確保失智症患者及其照顧者能獲得所需的照護與支持。

二、 營運項目

本案仁愛樓以 ROT 方式修建設置失智型日照中心 60 人、混合型日照中心 60 人、居家服務辦公室、失智社區服務據點/失智訓練 + C 級巷弄長照站、社區友善商店服務與其他附屬設施等。

忠孝樓以 BOT 方式新建綜合式長照機構，包含失智型與混合型床位最少 154 床最多不超過 200 床、團體家屋 18 床、地下停車場與其他附屬設施等。

民間機構應於申請時所提之投資計畫書，詳細說明仁愛樓各個空間之規劃運用及忠孝樓設計之概念，並依據甄審委

員會及主辦機關意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關同意後，作為民間機構整建、新建及營運之依據。惟最終成果仍應符合長期照顧服務機構設立標準及其他經主辦機關載明於投資契約之規範。未來若有變更，除需符合長期照顧服務機構設立標準外，亦需經主辦機關同意後方可變更。

三、 營運作業規範

(一)營運基本需求規範

申請人申請提送「投資計畫書」時，應依規定敘明營運計畫，並於獲選為最優申請人後，依甄審會及主辦機關意見修正營運計畫內容於投資執行計畫書中，以作為後續執行依據。

而為利於未來投資契約之項目規範，民間機構所提之營運執行計畫內容應載明之項目與說明如下表所示。

表 5-1 建議營運計畫項目內容表

項目	說明
1.營運目標	整體營運理念、宗旨、整體營運目標、預期營運項目
2.經營組織、經營管理方式及作業流程	含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3.各期程營運量目標	訂定營運總體目標及各期程營運量目標(至少包含營運後三年內機構業務預估)等。
4.營運策略及執行計畫	至少應含長照機構、日照中心及團體家屋規劃等。
5.營運管理制度	應含住民入住評估及轉介流程、工作常規及流程管理措施、應變計畫、服務契約(含委託服務契約、機構住宿式服務類長照服務機構定型化契約等)。
6.收費費率之訂定與調整機制	應含主體事業、附屬設施費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。
7.資產增置與汰換計畫	含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。
8.緊急應變計畫	應針對災害(如火災、地震等)及危機處理等內容需加以敘明，說明處置計畫與反應、通報系統構等流程。
9.營運期服務品質管理	應針對環境衛生管理、六大品質監測、疼痛監測、法定重大疾病感控策略作為、意外緊急事件處理、緊急災害應變措施、防火避難與安全之管理。
10.風險管理計畫	應針對機構及使用者可能發生之風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫。
11.環境影響分析	環境影響分析應包含24小時營運及容留人口造成之事

	業廢棄物、汙廢水等規定。
12.資產移轉計畫	經營期限屆滿時及屆滿前之移轉及返還計畫，內容至少應表列並說明將移轉予政府之資產項目。
13.其他	其他有利審查之資料。

備註：計畫內容應包含但不限於上述項目。資料來源：本團隊彙整。

除上述之外，民間機構亦應於預計營運開始日前 6 個月內，提送「營運計畫書」予主辦機關核定，其後如有修正時，亦同。ROT 及 BOT 部份因營運範圍及起始日不同，應依規定期程分別提送。其內容至少應包括：

1. 預定營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明。
3. 經營構想，包含經營理念與營業方針、預計營業項目。
4. 短、中、長程之業務規劃目標。
5. 營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、人力配置計畫等(日照中心及長照機構等)。
6. 資產及設施設備管理維護計畫。
7. 風險管理、防疫機制及保險規劃等。
8. 社區資源聯結及運用計畫。
9. 環境安全維護及廢棄物處理計畫。
10. 防災及緊急應變計畫。

(二)營運基本要求

民間機構應以確保本案正常營運為主要標的，且須符合雙方合意簽訂之契約，及相關法令所訂之各項範圍與要求，相關原則如下：

1. 配合主辦機關辦理與本案相關之管理及業務推動。
2. 提供社區式長照服務、機構住宿式服務及團體家屋之服務。
3. 跨專業整合照護，並訂有轉介或照會之條件、流

程機制。

4. 每 4 年接受評鑑一次，並就查核缺失及建議事項改善。
5. 結合社區資源，主辦或協辦有關之社會福利、健康促進、長照諮詢等服務。

(三)委託營運原則及民間機構應負擔事項

民間機構應自負盈虧負責管理、維護主辦機關所交付之委託營運標的物，並應負擔營運本案所衍生之相關稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

委託營運期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。

1. 整體營運原則

- (1) 民間機構或執行法人應依相關法規規定自行負責取得經營辦理本案應通過之各項許可及證照。
- (2) 民間機構應以「高雄市立鼓山長照園區綜合長照機構（委託○○經營）」做為本案對外營運名稱。
- (3) 民間機構若辦理其他經主辦機關核准之附屬業務，應於指定區域內，或經規劃報經同意後營運。
- (4) 本案營運項目應符合使用執照所登載之內容，惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照所登載之內容，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

- (5) 民間機構應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理服務對象及其家屬反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。
- (6) 民間機構應自正式營運日起，於每月 10 日前將上月營運情形彙整為「營運管理月報」提送予主辦機關備查。
- (7) 民間機構除配合主辦機關辦理營運績效評估外，亦應依據「長期照顧服務機構評鑑辦法」及有關法令，每 4 年接受評鑑 1 次；但有下列情形之一者，從其規定：一、新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿一年後之一年內，應接受評鑑。二、原評鑑合格行政處分經撤銷或廢止，或前 1 年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起 1 年內，應接受評鑑。
- (8) 依長期照顧服務機構法人條例第 28 條之規定，長照機構財團法人應提撥其前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、長照宣導教育、社會福利；另應提撥百分之十以上辦理提升員工薪資待遇及人才培訓。。第 36 條，長照機構社團法人應提撥前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、人才培訓、長照宣導教育及社會福利；另應提撥百分之二十以上作為營運資金。
- (9) 民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等

處分，期限以委託營運期間為限。

- (10)民間機構應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- (11)民間機構擬調整收費標準機制，如提出新增或調整收費標準內容、理由及書面評估報告，於報經主辦機關書面同意後始得辦理。
- (12)民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌，促參案件營運期滿、中止營運或終止投資契約時，則應拆除。其應標誌內容如下：
 - A. 告示內容(至少應載明公共建設名稱、主辦機關、契約期間、服務專線及電子信箱等)。
 - B. 圖樣及規格(圖樣應符合促參法主管機關所定者外，其規格得依個案需求調整)。
 - C. 設置地點、位置(營運設施入口處)。
 - D. 設置數量。
 - E. 維護更新及拆除。

2. 資產維護管理原則

- (1) 民間機構因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬民間機構者，民間機構應自負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補償或費用；而其餘依民法或其他法令規定所有權歸屬主辦機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補

償或費用。

- (2) 除契約另有約定外，於契約期間內，民間機構不得要求主辦機關增購財產、物品或設備。主辦機關交付之委託營運標的物發生一部或全部毀損時，民間機構應報請主辦機關同意後，修復或購置相同或不低於原有功能之新品替代，該等費用由相關保險給付或民間機構全部負擔。
- (3) 為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。
- (4) 民間機構應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，對於營運資產應隨時維持良好之狀態。民間機構如發現營運資產或設備有故障或損壞情事，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立即進行維修，如發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (5) 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充，應於完工後，提送工程紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔予主辦機關備查。
- (6) 民間機構應於營運開始日起至契約期間屆滿為止編列本案之資產清冊，而資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應詳實載明各項營運資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為替代更新等說明)，以及檢附相關之保證書與使用說明書，契約屆滿時之

移轉項目另應註明使用現況及維修狀況。

3. 人員聘用原則

- (1) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法規規定聘僱專業人員營運本案。
- (2) 人員資格應符合住宿式及社區式長照機構設立標準，向所在地主管機關申請核准登記，發給開業執照，始得為之。¹

四、 人力組織

(一)仁愛樓人力成本主要用於 60 人失智型日照中心及 60 人混合型日照中心。依社區式長照機構設立標準表，所需人力包含照服員以及社工或護理師(士)，以下說明：照服員人力配置依規定，提供失能者日間照顧服務，每照顧十人應置一人；未滿十人者，以十人計。提供失智者日間照顧服務，每六人應設置一人；未滿六人者，以六人計。提供失能、失智混合型日間照顧服務，每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計。護理師(士)或社工人員人力配置依規定，每服務三十人應設置一人；未滿三十人者，以三十人計。

(二)綜合式長照機構

忠孝樓規劃為綜合式長照機構設置最少 154 床、最多不超過 200 床住宿式機構、社區式長照服務(團體家屋 18 床)，應依法設置業務負責人 1 人，而其他相關專業人員則應分別就住宿式長照機構設立標準、社區式長照機構設立標準進行聘用(建議優先聘雇設籍於高雄市鼓山區之在地居民)。

除上述之外，本案營運亦建議採三班制佐以隨時機

¹ 治療所與其他醫事機構聯合設置於同一場所者，應檢具契約書報主管機關備查。

制辦理²，惟實際人力配置應就本案長照機構營運情形調整，以因應失能、失智長者人數或身體狀況變化，並落實照顧服務品質及勞基法之規定。

1. 基本人力要求

依據住宿式長照機構設立標準，所需人力包含照服員、社工及護理師，以下說明：

照服員人力配置依規定，每八人應置一人；未滿八人者，以八人計；收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每五人應置一人；未滿五人者，以五人計，其中具長照人員資格之外籍看護工不得逾二分之一。收住具行動能力之失智症者：每三人應置一人；未滿三人者，以三人計。社工人力配置依規定，每照顧八十人應置一人；未滿八十人者，以八十人計。護理師人力配置規定每二十床至少應置一人；未滿二十床者，以二十床計。收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。

18 床團體家屋為社區式長照機構，依社區式長照機構設立標準表，所需人力包含照服員以及社工或護理師(士)，以下說明：照服員人力配置依規定，提供失能者日間照顧服務，每照顧十人應置一人；未滿十人者，以十人計。提供失智者日間照顧服務，每六人應設置一人；未滿六人者，以六人計。提供失能、失智混合型日間照顧服務，每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計。護理師(士)或社工人員人力配置依規定，每服務三十人應設置一人；未滿三十人者，以三十人計。

² 例如收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，照服員配置 1：5、護理人員 1：15，但須隨時保持照服員加護理人員 1：15。

2. 人力晉用資格

(1) 綜合式服務類長照機構業務負責人，應具備下列資格之一：

- A. 師級以上醫事人員、社會工作師：具有 2 年以上長期照顧服務相關工作經驗。
- B. 護理師或護士：
 - (a) 護理師：具 2 年以上臨床護理工作經驗。
 - (b) 護士：具 4 年以上臨床護理相關工作經驗。
- C. 專科以上學校醫事人員相關科、系、所畢業，或社會工作、公共衛生、醫務管理、長期照顧、老人照顧或教育相關科、系、所、學位學程畢業；具 3 年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。
- D. 專科以上學校，前款以外科、系、所、學位學程畢業，領有照顧服務員技術士證者：具 4 年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。
- E. 高級中等學校護理、老人照顧相關科、組畢業，或高級中等學校畢業領有照顧服務員技術士證者：具 5 年以上住宿式長照機構相關工作經驗。

(2) 照顧服務員，應具備下列資格之一：

- A. 領有照顧服務員訓練結業證明書。
- B. 領有照顧服務員職類技術士證。
- C. 高中(職)以上學校護理、照顧相關科、系、組、所、學位學程畢業。

(3) 社會工作人員，應具備下列資格之一：

- A. 高等考試或相當高等考試之特種考試以上社會行政職系考試及格。
- B. 普通考試或相當普通考試之特種考試社會行政職系考試及格，並領有照顧服務員訓練結業證明書者。
- C. 具專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試應考資格者。

五、安全監控及通報計畫

民間機構須依照相關目的事業法令訂定安全監控及緊急事故通報計畫，其中應包含送醫事件、照顧意外事件、藥物事件、治安事件、傷害行為事件、公共意外(如火災、天災等)，安全監控及緊急事故通報計畫應明列於營運執行計畫書內，於開始營運前一併提交。

承上，後續若有服務爭議則應參酌「高雄市衛生局長期照顧服務爭議調處作業要點³」等規定，妥速處理長照服務爭議、維護長照服務體系和諧及穩定。

六、保險計畫

民間機構應於點交後 60 日內(或主辦機關通知日起)，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並將保險單及繳費收據副本提交主辦機關備查，並應逐年於保險到期日前辦理加保，保險單及繳費收據副本送主辦機關收執。

另，主辦機關應為共同被保險人。投資契約應明定民間機構應投保之險種、金額、期間及自負額上限。相關保險規範詳如下述：

³下列長照服務爭議事件，應適用該要點所訂調處程序：(一)因提供長照服務所致生命、身體、健康、財產或其他權利損害之爭議。(二)其他長照服務有關民眾陳情或申訴案件，經主管機關認有調處之必要者。

(一)保險範圍及種類

契約期間民間機構除依法應保之保險外，應投保並維持下列各項保險，而保險內容須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任：

1. 僱主意外責任險。
2. 商業火災保險及附加險(含地震、颱風、水漬、營運中斷等險)。
3. 公共意外責任險

依據「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」，設有社區式及機構住宿式服務之綜合式服務類長期照顧服務機構，其許可開放規模應合併計算，而本案住宿式長照床位至多 200 床、日照中心 120 人，故公共意外責任險應以許可開放規模為二百零一人以上者為準：

- (1) 每一人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。
- (2) 每一事故身體傷亡：新臺幣 6,000 萬元。
- (3) 每一事故財產損失：新臺幣 200 萬元。
- (4) 保險期間總保險金額：新臺幣 7,400 萬元。

另依據「高雄市營業場所強制投保公共意外責任保

險自治條例」每一營業場所其最低保險金額如下：

- (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣 300 萬元。
- (2) 每一事故身體傷亡：新臺幣 1,500 萬元。
- (3) 每一事故財產損失：新臺幣 200 萬元。
- (4) 保險期間總保險金額：新臺幣 6,400 萬元。

綜上建議本案之最低保險金額如下：

- (1) 每一個人身體傷亡：新臺幣 300 萬元。
- (2) 每一事故身體傷亡：新臺幣 6,000 萬元。

(3) 每一事故財產損失：新臺幣 200 萬元。

(4) 保險期間總保險金額：新臺幣 7,400 萬元。

4. 興建期間應投保並維持下列保險：

(1) 貨物運輸保險。

(2) 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。

(3) 僱主意外責任險。

(4) 工程專業責任險。

5. 除此之外，亦應依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險，專業責任險或其他目的事業法令規定之保險等。

(二) 保險事故之通知

民間機構於任何保險事故發生後，應於通知保險公司時，副知主辦機關，主辦機關得派人參與事故之會勘。

(三) 保險效力之延長

營運期間如有延長，民間機構應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，民間機構應自行承擔相關風險及損害。

(四) 未依規定投保之責任

本契約期間發生任何保險事故，致民間機構之營運受阻而受有損失，應由民間機構投保之保險給付填補，倘有不足，由民間機構完全承擔，主辦機關不負任何責任。

貳、 費率標準及調整機制

民間機構應參酌相關法令，於投資執行計畫書敘明收費費率標準與其調整時機及方式，並報請機關核定後公告實施，修改時亦同。

一、 營運設施收費方式

主體事業長照設施應依高雄市衛生局核定之收費標準收費，居家服務、日間照顧中心、及團體家屋應依「長期照顧服務給付及支付標準」(後續若有法令修正，則適用新修正內容)向高雄市政府申請費用支付、向長照給付對象收取自行負擔部分費用及其他自費費用。

其他空間可供社團、民眾使用及辦理各項活動、業務等，所收費用得以支應清潔、設備維護、電費等支出。收費標準，應依主辦機關同意辦理，非經同意，民間機構不得任意調整。

二、 費率調整機制

非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整，然若因不可抗力之事由或其他之必要情勢，而有調整需求，應報經主辦機關核准後，方得據以辦理，新費率由主辦機關或民間機構於相關網頁公告。

第二節 營運期之時程規劃

壹、 營運開始日與屆滿日

委託期間自簽約後次日起開始起算，包含興建期及營運期共計 50 年。仁愛樓 ROT 部分，民間機構至遲應自簽約後次日起 2 年內開始營運，若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。仁愛樓於民國 78 年 2 月完工，以鋼筋混凝土之建物使用年限 55 年為評估依據，建物使用年限為民國 133 年 2 月，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」中規範，每年辦理建築物公共安全檢查簽證，且每 2 年辦理耐震能力評估檢查。視建築物安全檢查結果可繼續營運、提前無償返還、或由民間機構規劃拆除、重建計畫，經主辦機關同意後辦理修約為 BOT。

忠孝樓 BOT 部分，民間機構至遲應自簽約後次日起 5 年內開始營運，若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

民間機構於許可年期屆滿後，應將所有營運資產移轉予主辦機關。為此，主辦機關則應於投資契約明確載明營運資產移轉之相關規定。營運資產移轉辦理方式，另請參見移轉規劃一章節。

貳、 營運調整機制。

除契約另有規定外，未經主辦機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。民間機構如有維修或其他必要，應取得主辦機關同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務。此外，營運期間若因不可抗力之緣由致時間調整，民間機構應盡對外告知責任，並於可調整範圍內降低可能之傷害。

參、 服務機構評鑑

辦理長期照顧服務機構評鑑之目的為評量長照機構效能、提升長照服務品質，以及提供民眾長照選擇。故本案於營運期間應依據長期照顧服務機構評鑑辦法，每 4 年接受評鑑一次。惟有下列情形之一者，從其規定：一、新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿 1 年後之 1 年內，應接受評鑑。二、原評鑑合格行政處分經撤銷或廢止，或前 1 年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起 1 年內，應接受評鑑。

承上述，評鑑標準應就衛福部各年度公告之長期照顧服務機構評鑑基準及評鑑作業程序調整。另應注意評鑑合格效期通常為 4 年，然若前 1 年度評鑑不合格，於當年始經評鑑合格者，其合格效期為 3 年；連續 2 年評鑑不合格，當年始經評鑑合格者，其合格效期為 2 年；連續 3 年評鑑不合格，當年始經評鑑合格者，其合格效期為 1 年。

肆、 優先定約機制

一、優先定約資格。

主辦機關得依個案特性及實際需要，於投資契約明定營運績效評估項目、程序等評定方式。而民間機構經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者即具優先定約資格，營運績效評估辦法說明詳第十一章。惟建議將長期照顧服務機構評鑑辦法辦理之評鑑結果納入營運績效評估，以利服務品質之提升。

二、優先定約程序。

按促參法第 66 條之要求，主辦機關與民間機構優先定約前，應辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。

而民間機構經評估為營運績效良好，得於許可年期屆滿前 3 年，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，未於上開期限前申請繼續定約，視為放棄。

三、優先定約期間。

長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 6 條第 3 項之規定：「前項第 7 款第 2 目契約或使用期間至少 3 年，機構住宿式服務類長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類長照機構至少十年，且於期間屆滿前，不得任意終止。...(其餘略)。」

且促參法第 51 條之 1 第 2 項規定，優先定約以一次為限，延長期限不得逾原投資契約期限，故本案優先定約以不超過 10 年為限。

第三節 營運特殊考量

壹、 節能減碳與環境保護

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。建議之方法如下：

- 一、 優先購買環保產品，增加綠色採購之頻率：環保產品包含下述 3 類，分別為具環保標章產品、領有衛生署核發證書產品，及具節能、省水、綠建材標章產品。未來民間機構間建議優先採購取得政府認可之環境保護標章使用許可，而其效能相同或相似之產品。
- 二、 照明等相關設備設施，應採用高效能、節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管、LED 燈具、省電燈泡等。

貳、 地方回饋與睦鄰計畫

依據案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。而民間機構應於「營運執行計畫書」中明確說明。基礎建議如下：

- 一、 民間機構應承諾於契約期間，每年以同一條件優先聘僱設籍於高雄市鼓山區之當地居民。但因不可歸責於民間機構之事由，致未達承諾聘用人數，不構成違約情事。
- 二、 民間機構得提撥盈餘定期舉辦健康促進、社區交流及志工服務等活動，以達社區互動之效。相關建議活動如下：
 - (一)健康促進活動：健康講座、體適能運動或韻律復健等。
 - (二)社區交流活動：社區園遊會/跳蚤市場、趣味活動等。
 - (三)志工服務辦理：居家到宅陪伴、社區景觀清潔美化等。
- 三、 建議參與地區性長期照顧/社會福利等產業聯合協會，以掌握產業趨勢及未來商機，並透過跨域整合強化產業互助合作。

第四節 營運期間自主管理

民間機構應提送自主管理計畫及安全監控及通報計畫，並納入營運執行計畫書，而其內容至少應涵蓋管理組織及制度、營運缺失處理機制、緊急應變措施、常態性檢討機制等，核備後始得營運。

而民間機構應於預計營運開始日前 6 個月前，提送「營運執行計畫書」予主辦機關，經同意後得據以執行。

第六章 土地取得

第一節 土地基本資料

壹、 土地權屬

本計畫基地位於鼓山區北側之中山國小舊址(高雄市鼓山區雄峰路18號)，校區總面積約4.6公頃；其於105年2月遷校後閒置，終於109年5月27日簽奉高雄市政府核准利用，由衛生局、社會局、教育局及運動發展局共同規劃執行，並協議辦理土地持分。現有土地所有權人為中華民國。本案劃分之區域包含13筆土地，持分面積共計10,668.25平方公尺，詳如表1。

表 6-1 本案土地權屬資訊表

編號	土地坐落		地號	土地面積	公告現值 (元/M ²)	公告地價 (元/M ²)	持分比例	持分面積	所有權人 /管理機關
	縣市	段別							
1	高雄市	前峰段	135	15,995	30,000	10,000	0.25	3998.75	中華民國 /高雄市鼓山區中山國民小學 (111年6月查詢)
2	高雄市	前峰段	136	1,102	30,000	10,000	0.25	275.5	
3	高雄市	前峰段	137	9,188	30,000	10,000	0.25	2297	
4	高雄市	前峰段	143	581	30,000	10,000	0.5	290.5	
5	高雄市	前峰段	144	590	30,000	10,000	0.5	295	
6	高雄市	前峰段	145	6,717	30,000	10,000	0.5	3358.5	
7	高雄市	前峰段	148-2	49	30,000	10,000	0.5	24.5	
8	高雄市	前峰段	150-1	31	30,000	10,000	0.5	15.5	
9	高雄市	前峰段	145-1	7	30,000	10,000	0.5	3.5	中華民國 /財政部國有財產署 (111年6月查詢)
10	高雄市	前峰段	148-4	3	30,000	10,000	0.5	1.5	
11	高雄市	前峰段	149-1	3	30,000	10,000	0.5	1.5	
12	高雄市	前峰段	151-1	7	30,000	10,000	0.5	3.5	
13	高雄市	前峰段	152-1	206	30,000	10,000	0.5	103	
								10,668.25	

資料來源：地籍圖資網路便民服務系統(111年6月查詢)。111年8月24日中山國小舊校區持分比例紀錄。

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案土地所有權人為中華民國、管理者為高雄市鼓山區中山國民小學及財政部國有財產署，故後續可依促參法第 15 條、各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則之規定辦理無償撥用，建議機關以原中山國小整體土地辦理無償撥用作業，其辦理時程約須 6 個月內(接獲核准撥用函件後，應依核定結果辦理變更登記，並領取土地所有權狀)。

目前原校址由高雄市政府衛生局、教育局、社會局、運發局等局處分別開發使用，各機關協議持分地號辦理撥用，依市府核准規劃範圍辦理土地申撥作業。

第三節 土地取得時程及成本

本基地計畫辦理無償撥用，故無取得成本。建議機關以原中山國小整體土地辦理無償撥用作業，其辦理時程約須 6 個月內(接獲核准撥用函件後，應依核定結果辦理變更登記，並領取土地所有權狀)。

第四節 用地變更作業及程序

本案業於 111 年 4 月 20 日簽奉市府核准，忠孝樓、仁愛樓及周邊公共空間，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，規劃作平面多目標長期照顧園區使用。依據都市計畫法與相關法規採都市計畫變更，將部份「學校用地」變更為「機關用地」，建蔽率 60%、容積率 400%。

第五節 地上物拆遷及補償

本案規劃拆除耐震評估分數過低之忠孝樓做為 BOT 案之基地，根據忠孝樓之建物所有權狀內登錄，忠孝樓之所有權人為高雄市，依「高雄市市有財產管理自治條例」第四條，本建築物原屬學校之財產，為公用財產。依「高雄市市有財產管理自治條例」第 58 條房屋或建築改良物有下列情形之一者，經本府核准後，管理機關得依規定予以報廢拆除。本案符合第 2 款：有傾圮倒塌之虞且不堪使用。第 3 款：因施政需要或其他特殊情形，有拆除之必要。及第 4 款：為增進使用效能、增加市庫收益或變更原定用途，有拆除之必要。機關得依規定程序報廢拆除，無需遷移或補償。

表 6-2 地上物拆遷之基本資料

項目	忠孝樓
建號	02219-000
所有權人	高雄市
管理者	高雄市鼓山區中山國民小學
主要建材	RC 鋼筋混凝土
建築完成日	民國 73 年
總面積	8,442.64 M ²
耐震指標	Is=E*Q=84.53(有疑慮)
建築現況	鼓山分局借作辦公室至 111 年 3 月

資料來源：高雄市政府。

第六節 水土保持規劃及辦理方式

本區非屬地震帶、斷層帶，故施作於地下層之建物受地震力極小，基地未坐落於地質敏感區，亦非水土保持法第 8 條所規範之使用：「下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：

- 一、集水區之治理。
 - 二、農、林、漁、牧地之開發利用。
 - 三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
 - 四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
 - 五、於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
 - 六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。
 - 七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。
 - 八、都市計畫範圍內保護區之治理。
 - 九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。
- 故本案無需進行水土保持，但可在施工時進行地基維護。

第七節 其他配套措施

壹、委託營運範圍及義務維護管理範圍確認

本案所在基地尚有運發局、教育局及社會局等單位使用，委託營運範圍為仁愛樓 ROT 與新建忠孝樓 BOT 之建築投影面積，以及戶外停車場使用面積之總和；園區內其他周邊公共空間則設定為民間機構義務維護管理範圍，而本案容積率與建蔽僅就委託營運範圍面積檢討評估，且容積率及建蔽率均足夠，故通學步道可列入義務維護管理範圍，相關委託營運範圍及面積以最後招商文件提出之範圍及忠孝樓設計之面積為主。

目前基地規劃如下圖。



圖 6-1 紅框為本案委託範圍

貳、用地交付前置作業項目及作業時程規劃

本案用地交付前置作業項目及作業時程規劃包含高雄市政府不同局處及中山國小間之申撥、點交、拆除忠孝樓、用地變更等作業，規劃如下：

表 6-3 用地交付前置作業項目及作業時程規劃

識別碼	名稱	工期	開始日	完成日	2023年		2024年		2025年		2026年										
					後半年	前半年	後半年	前半年	後半年	前半年	後半年										
0	鼓山長照園區ROT+BOT案	1050 d	2023/3/1	2026/1/13	鼓山長照園區ROT+BOT案 1050 d																
1	用地無償撥用作業	180 d	2023/3/1	2023/8/27	用地無償撥用作業 180 d																
2	點交作業	30 d	2023/8/28	2023/9/26	點交作業 30 d																
3	拆除忠孝樓	60 d	2023/9/27	2023/11/25	拆除忠孝樓 60 d																
4	用地變更(預估)	780 d	2023/11/26	2026/1/13	用地變更(預估) 780 d																
專案: 鼓山長照園區ROT+BOT案 日期: 2023/2/9		任務	■ 專案摘要報告	— 非作用中的里程碑	◊ 手動上顯型摘要	— 期限	↓	分割 外部任務	— 非作用中的摘要	— 手動摘要	— 進度	里程碑	◆ 外部里程碑	◆ 手動任務	— 僅定義開始日期	— 手動進度	摘要	— 非作用中的任務	— 僅包含工期	— 僅包含完成時間
備註：本計畫以日曆天計者，所有日數均應計入履約期限，惟不含機關行政作業、協調及各階段審查等作業時間。																					

第七章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估項目及開發許可

壹、環境影響評估作業及說明

本案依據民國 109 年 08 月 18 日修正之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條進行評估認定，其分析內容說明如下：

醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 一、 醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者：
 - (一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (三) 位於重要濕地。
 - (四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
 - (五) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - (六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
 - (七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
 - (八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
 - (九) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。
- 二、 住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，

其興建或擴建工程符合前款第一日至第四目或第六日至第八目規定之一。

比對技術可行性規劃之內容推論，本案未處上述重點區域，開發量體較小且高度小於一百二十公尺，故無須辦理環境影響評估。

貳、 興建期間及營運期間產生之環境影響項目及對策

- 一、 用水排放：任何污水需經建築污水處理(化糞池)以符合流水標準；若化糞池 RC 構造發生裂縫，亦將污染地下水。
- 二、 噪音影響：裝修期間，避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中於同一日；慎選運輸路線避開人口稠密區，並採低噪音施工機械。
- 三、 交通影響：營運期應針對衍生之交通量妥善規劃配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。
- 四、 廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式應依照廢棄物清理法第 31 條處理，規範如下：
 - (一)檢具事業廢棄物清理計畫書，送直轄市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之機關審查核准後，始得營運；與事業廢棄物產生、清理有關事項變更時，亦同。
 - (二)依中央主管機關規定之格式、項目、內容、頻率，以網路傳輸方式，向直轄市、縣(市)主管機關申報其廢棄物之產出、貯存、清除、處理、再利用、輸出、輸入、過境或轉口情形。但中央主管機關另有規定以書面申報者，不在此限。
 - (三)中央主管機關指定公告之事業廢棄物清運機具，應依中央主管機關所定之規格，裝置即時追蹤系統並維持正常運作。

參、 開發許可

本案為舊有中山國小舊址，民間機構毋須辦理開發許可或發展許可。

第八章 財務計畫

財務計畫係就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再做詳細確認。然因政府對計畫之財務支持必須依循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃應明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，以作為政府設定該計畫權益之底線，避免日後爭議。

整體財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、股東權益報酬率等參數，皆宜審慎分析選用。可行性分析為評估民間機構於期初投入資金後，透過財務效益分析，在特許營運年期內是否可以回收並符合所要求之投資報酬率。

承上，目前國內多使用現金流量分析及折現率進行估算，因計算各種財務評估指標，如淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)等財務評估之財務可行性分析指標，可以讓決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。相關財務計畫說明如下述：

第一節 可行性評估報告財務規劃成果

壹、基本假設參數

本財務分析在參考相關規劃資料以及考量法令、學理、實務及市場情況下進行合理之參數假設，建立一套財務分析之基本架構。本團隊建議依據「促進民間參與公共建設法」第 42 條，採 ROT+BOT 模式執行高雄市鼓山區長期照顧服務園區，下列為本案預估財務基本條件。

期初投資金額主要可區分為三部分，第一部分為仁愛樓，採 ROT 方式進行，建立中央廚房、C 級巷弄長照站、照顧咖啡館、輔具資源中心、社區友善商店、失智型及混合型日間照顧中心共 120 人等設施，詳細內容見技術可行性章節。仁愛樓於民國 78 年 2 月完工，以鋼筋混凝土之建物使用年限 55 年為評估依據，建物使用年限為民國 133 年 2 月，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」中規範，本案每年須辦理建築物公共安全檢查簽證，且每二年辦理一次耐震能力評估檢查申報，視建築物安全檢查結果可繼續營運、提

前無償返還、或由民間機構規劃拆除、重建計畫，經主辦機關同意後辦理修約為 BOT。故於財務參數設定仁愛樓修建期預估為 1 年，營運期 21 年，此部分工程經費粗估為 6,522.4 萬元，設備費用預估為 515.4 萬元，總計約 7,038 萬元。

另一部分為忠孝樓，採 BOT 方式進行，以建造綜合式長照機構為主。依第三章第六節市場定位及策略中所分析，建議綜合式長照機構內含之住宿型機構最少設置 154 床，最多設置 200 床之住宿型床位，並規劃社區式長照機構之團體家屋 18 床(床位數另計)。預估綜合式長照機構興建期為 5 年，營運期 45 年。原忠孝樓之拆除費用預估為 608 萬元。154 床及 18 床團體家屋之設備費用預估為 1,683 萬元，綜合式長照機構包含失智專區 54 床、一般照護 60 床、重度照護 40 床及 18 床團體家屋，建築工程經費預估為 4 億 1,137 萬元，總計經費約為 4 億 3,428 萬元。

第三部分為附屬設施-室外平面停車場，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條，建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。又依高雄市建造執照預審審議原則第 7 條設置機車停車空間。經試算後，綜合式長照機構採 154 床住宿式機構及 18 床團體家屋之規劃，整體園區應規劃 75 席汽車停車位以及 35 格機車停車位，考量車位使用需求，整體園區規劃 82 格汽車停車位及 35 格機車停車位。粗估平面停車場期初投資金額為 230 萬元，內含設備費用、整地等相關費用。

綜合上述，總工程經費包含仁愛樓整建、154 床住宿式機構及 18 床團體家屋之綜合式長照機構與室外停車場，預估金額為 5 億 695 萬元。

表 8-1 財務基本假設參數

基本假設	鼓山長期照顧園區	備註
壹、計畫期間		
許可年期	仁愛樓修建期 1 年、營運期 21 年 忠孝樓興建期 5 年、營運期 45 年 停車場興建期 1 年，營運期 49 年	許可年期 50 年,惟仁愛樓需於民國 132 年辦理建築物狀況評估,若建物不堪使用則提前辦理返還，故財務評估以 22 年為計算參數。

高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案
前置作業計畫委託專業服務採購案先期規劃報告書

基本假設	鼓山長期照顧園區	備註
財務基期	民國 113 年	
總工程經費(含拆除、設備等費用)	5 億 695 萬元	費用包含整建仁愛樓、新建綜合式長照機構(含 154 床住宿式機構及 18 床團體家屋)及室外平面停車場
貳、物價指數		
物價指數年增率	1.0%	依行政院主計總處資料及國家發展計畫(110 至 113 年)目標設定
參、稅基假設		
土地租金	綜合式長照機構興建期 118,830 元，營運期 356,631 元 仁愛樓修建期 191,027 元，營運期 565,589 元 停車場興建期 153,000 元，營運期 453,000 元	依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條辦理。
房屋稅	-	僅試算本案新建綜合式長照機構之房屋稅
營業稅	0%；5%	綜合式長照機構與仁愛樓收入依營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定，免徵營業稅。停車場收入及空間出租收入依營業稅法規定，稅率 5%。
營利事業所得稅	20%	-
法定公益費用	10%	依長期照顧服務機構法人條例第 28 條及長期照顧服務機構法人條例第 36 條提撥
肆、資金規劃		
資本結構	自有資金 70%:融資比率 30%	
融資利率	2.60%	參考五大銀行平均基準利率
股東要求報酬率	6%	參考相關促參案例設定
伍、折現率		
折現率	5.61%	以每年資本結構進行 WACC 之計算，並取算術平均數作為折現率。
陸、權利金		
固定權利金	-	視案件特性及財務狀況評估
營運權利金	-	視案件特性及財務狀況評估
柒、攤提折舊		
設備折舊及各項攤銷	-	依許可年期以直線法平均折舊，殘值為零。

資料來源：本團隊彙整。

貳、基本規劃資料

一、修建期/興建期支出

因考量仁愛樓採 ROT 方式修建，忠孝樓後續將拆除並採 BOT 方式興建為綜合式長照機構及平面停車場，故在此分別論述。

(一) 仁愛樓採用 ROT 進行修建，期初工程費用預估為 6,522.5 萬元，設備費用粗估為 515.4 萬元，共計 7,038 萬元，利息資本化金額約為 55 萬元。仁愛樓預計於一年內整建完畢，故第一年投入總經費為 7,093 萬元。

(二) 綜合式長照機構採 BOT 方式進行興建。若新建 154 床住宿型床位及 18 床團體家屋之綜合式長照機構，期初工程費用預估為 4 億 1,137 萬元，設備費用粗估為 1,683 萬元，拆除原忠孝樓之費用約為 608 萬元，利息資本化三年約 582 萬元，故總投資金額約為 4 億 4,010 萬元。

預計五年內完工，前兩年主要為工程、量體規劃及行政流程，第三年開始投入工程及設備經費以及各年利息費用，預估以綜合式長照機構新建期第三年 10%、第四年 50% 及第五年 40% 比例逐年投入。

(三) 平面停車場工程經費預估為 230 萬元，內含設備費用、整地等相關費用，詳見園區規劃圖，實際費用可能因民間機構規劃不同而變動，利息資本化後金額為 17,940 元，預計於第一年完成施工，故第一年投入總經費約為 232 萬元。

上述所討論之投資金額計算如下：

表 8-2 期初投資金額試算表

	總工程經費	利息資本化	期初投資金額
仁愛樓	70,378,928	548,956	70,927,884
綜合式長照機構	434,274,329	5,820,129	440,094,458
室外平面停車場	2,300,000	17,940	2,317,940
小計	506,953,257	6,387,025	513,340,282

註：仁愛樓工程經費內包含修建費用及設備費用，綜合式長照機構之工程經費內包含拆除費用及設備費用，室外平面停車場工程經費包含設備費用、整地等費用。資料來源：本團隊彙整。

下表為本案分年投入之金額。

表 8-3 期初投資分年投入金額(含利息資本化)

許可年期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
仁愛樓	70,927,884	-	-	-	-
綜合式長照機構	-	-	49,280,849	216,148,538	174,665,072
停車場	2,317,940	-	-	-	-
總計支出	73,245,824	-	49,280,849	216,148,538	174,665,072
累計支出	73,245,824	73,245,824	122,526,673	338,675,210	513,340,282

註：仁愛樓整建、154 床住宿式機構、18 床團體家屋及室外停車場。資料來源：本團隊彙整。

二、營運收入與支出

整體園區營運收入項目可區分為綜合式長照機構(住宿式長照機構收入、社區式團體家屋 18 床收入)、120 人日照中心收入(失智型日照中心 60 人及混合型日照中心 60 人)、居家式長照服務收入、友善商店空間出租收入及停車場收入。

整體園區營運支出依所提供之服務項目不同可區分為人力成本、水電費用、設備維護、消防安檢、交通燃料費、照顧耗材、伙食費、其他雜費及土地租金等項目。

考量園區內主要區分為兩大部分，故分別探討仁愛樓及綜合式長照機構(含平面停車場)營運收支狀況。

(一) 仁愛樓營運收入

仁愛樓主要收入項目為 60 人失智型日照中心收入、60 人混合型日照中心收入、居家式長照服務收入、空間出租收入，以下分別論述。

1. 日照中心收入

依「長期照顧服務機構設立標準」規劃日間照顧中心，仁愛樓將設置 120 人日照中心。預估第一年使用率達 50%，第二年開始使用率至 100%。收費標準依長照需求不同可向政府申請到不同程度的給付額度，因長照需求者每人所需服

務項目不同，在此假設每人皆會將每月政府給予的支給付額度以不同照顧組合使用完畢，故本案日照中心的收入為每位長照需求者的每月補助額度。本案依據政府給付額度設立收費標準，基於日照中心使用率 100%，預估收入如下：

表 8-4 政府支給付需求對應之收費標準

長照需求	使用比例 ^{註一}	第一年 人數	第二年 人數	給付額度 (元/月)	收費標準 (元/月)	預估收入(年) ^{註二}
第二級	12.61%	8	15	10,020	10,020	1,803,600
第三級	20.59%	13	25	15,460	15,460	4,638,000
第四級	25.80%	16	31	18,580	18,580	6,911,760
第五級	17.60%	11	21	24,100	24,100	6,073,200
第六級	15.80%	10	19	28,070	28,070	6,399,960
第七級	5.28%	3	6	32,090	32,090	2,310,480
第八級	2.28%	2	3	36,180	36,180	1,302,480
合計	99.96%	63	120			29,439,480

註一：參考高雄市衛生局所提供之 110 年高雄市使用日照人數資料，百分比總和不足 100%係因不包含第一級長照需求。註二：使用率達 100%的情況下。資料來源：本團隊彙整。

經試算，第一年日照中心使用率為 50%，收入約為 15,514,200 元，第二年開始日照中心使用率達 100%，每年收入為 29,439,480 元。

2. 居家式長照服務

居家式長照服務是由長照人員到府提供服務，依需求者的不同需求而提供不同服務。因每位需求者所需服務皆不相同，在此假設，每收一個個案，扣除相關人事費、行政費、勞健保和商業保險等相關費用，每月所收取的淨利潤約 2,500 元。

依據衛生福利部支審平台及長照機構暨長照人員相關管理資訊系統，109 年 1-12 月高雄市居家式服務類長照機構數為 166 間，服務人數為 29,254，平均每間居家式服務類長照機構服務人數為 176.2 人。110 年 1-12 月高雄市居家式服務類長照機構數為 206 間，服務人數為 33,935，平均每間居家式服務類長照機構服務人數為 164.7 人。近兩年來居家式長照服務需求以 1.16%趨勢上升，本案以 111 年作為基準並採

每年 1.16% 上升趨勢作為居家式服務之成長預估，推估至 114 年(仁愛樓營運第一年)，服務需求人數達 173 人，假設第一年宣傳籌備期可達預估服務人數之 50%。由上述假設可知，居家式服務第一年收入為 2,595,000 元，且以每年 10% 成長率持續上升，第 11 年起每年穩定收入約為 612 萬元。

3. 友善商店空間出租收入

本案於仁愛樓規劃部分空間以委外方式出租，出租空間總共約為 2,657 平方公尺(約 803.74 坪)。調查本案基地附近商辦及店面租金，每坪約落在 844 元~3,792 元，考量本案特性且空間為封閉式空間，為打造失智友善生活園區，對園區內之商店規範以生活服務類別為主，像是雜貨店、蔬果店、美容院及輔具中心等等，主要客戶對象為園區內住民及其它單位職員工，故每坪租金依據樓層不同進行不同租金設定，並出租率以 30% 作為試算基準。另規劃多功能租借教室出租，預估每月出租 1 次，每次租借費用 600 元。並假設後續每年空間出租之租金及多功能租借教室費用皆上漲 1%。各空間規劃如下：

表 8-5 營運首年空間出租規劃

空間出租	樓層	平方公尺	坪	租金/坪	月	收入
A 空間	B1	425	128.5625	200	12	308,550
B 空間	1F	734	222.035	600	12	1,598,652
C 空間	2F	394	119.185	400	12	572,088
D 空間	2F	340	102.85	400	12	493,680
E 空間	3F	764	231.11	300	12	831,996
出租率		30%				
小計		1,141,490				
空間出租	月	每月次數	每次費用	收入		
多功能租借教室	12	1	600	7,200		
小計	7,200					
總計	1,148,690					

資料來源：本團隊彙整。

4. 補助收入

依據衛福部頒布之【長照服務發展基金 110 年度一般性獎助計畫經費申請獎助項目及基準】等計畫，本案擬申請之相關補助如下，另有衛福部長照司失智症防護計畫、國民健康署健康促進等計畫可供申請。

(二)仁愛樓營運支出

仁愛樓營運支出可分為人力成本、水電費用、設備維護、消防安檢、交通費、照顧耗材、伙食費、其他雜費、土地租金、保險費用、利息費用、重增置費用等項目，以下分別論述。

1. 人力成本:仁愛樓人力成本主要用於 60 人失智型日照中心及 60 人混合型日照中心。依社區式長照機構設立標準表，所需人力包含照服員以及社工或護理師(士)，以下說明：照服員人力配置依規定，提供失能者日間照顧服務，每照顧十人應置一人；未滿十人者，以十人計。提供失智者日間照顧服務，每六人應設置一人；未滿六人者，以六人計。提供失能、失智混合型日間照顧服務，每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計。護理師(士)或社工人員人力配置依規定，每服務三十人應設置一人；未滿三十人者，以三十人計。

依長期照顧服務設立標準，本案日間中心服務人數設定為 120 人。在此考量第一年及第二年使用率分別為 50%及 100%，其相關人力配置也因使用率不同而有所不同，相關職位人力需求預估數及人事費用，每年以 13.5 個月計算年薪且考慮勞健退費用，仁愛樓於營運第一年人事費用約為 924 萬元，第二年人事費用約 1,566 萬元。爾後每年人力成本以 1%幅度上漲。

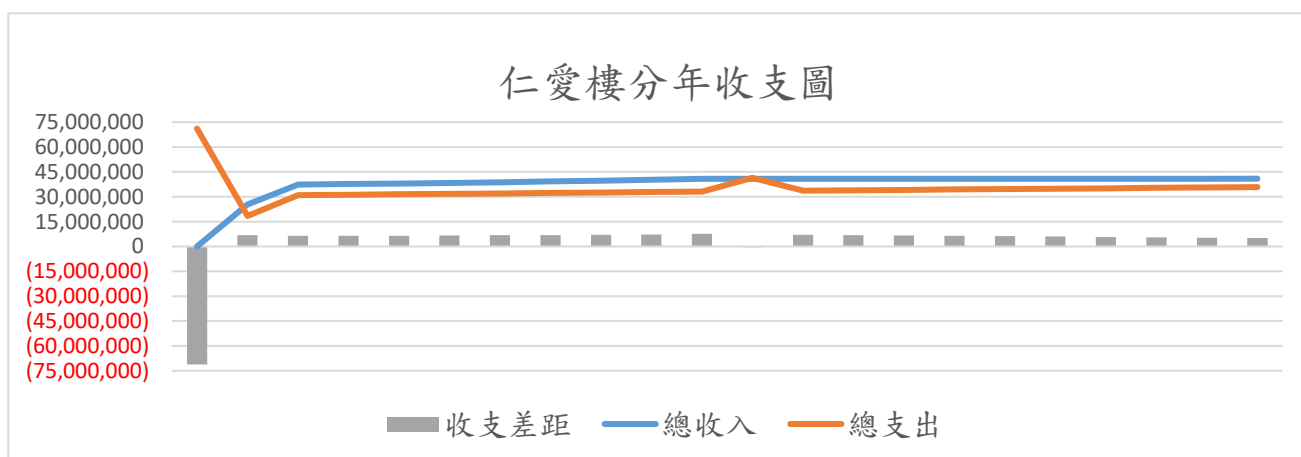
2. 水電瓦斯費用:仁愛樓水電瓦斯費暫以日照中心收入及多功能租借教室費用收入之 6.0%計算。每年依物價上漲率調整。

3. 設備維護:仁愛樓設備維護費暫以日照中心收入及多功能租借教室費用收入之 3.0%預估。每年依物價上漲率調整。
4. 消防安檢:仁愛樓消防安檢費用暫以日照中心收入及多功能租借教室費用收入之 2.0%預估。每年依物價上漲率調整。
5. 交通燃料費:仁愛樓交通燃料費用暫以日照中心收入 3.0%計算。每年依物價上漲率調整。
6. 照顧耗材:照顧耗材費用主要用於衛生紙、擦手紙、洗手乳、消毒酒精、沐浴乳、洗髮乳等費用。仁愛樓之照顧耗材費用暫以日照中心收入 5.0%計算。每年依物價上漲率調整。
7. 伙食費:仁愛樓伙食費用除提供入住長者用餐外，亦提供員工用餐，故暫以日照中心收入 12.0%預估。每年依物價上漲率調整。
8. 其他雜費:其他雜費主要用於活動費用、文具、書報等相關費用。暫以日照中心收入 10.0%預估，每年依物價上漲率調整。
9. 土地租金:依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」計算仁愛樓土地租金，並假設公告地價每兩年固定調漲 2%。以仁愛樓使用面積做為估算基準，經財務試算，修建期⁴土地租金為 191,027 元，營運期首年為 565,589 元。
10. 保險費用:在此預估每年保險費用為 20 萬元。
11. 利息費用:因民間機構資金以 70%自有資金與 30%融資方式取得期初投資成本，並假設融資利率為 2.60%，寬限期 3 年，本利還 7 年。透過財務試算，扣除許可年期第一之利息費用視為期初投資外(利息資本化)，仁愛樓營運期總利息費用約為 335 萬元。

⁴ 依據台財促字第 10825507750 號函，促參 ROT 案公共建設，屬建築法第 4 條所稱建築物，其增建、改建及修建須符合建築法第 9 條規定，該增建、改建及修建期間土地租金，得依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算方式計收。

12. 重增置費用:為維持整體計畫正常營運，必須定期重增置部分軟硬體設備，考量本案年期較長，且多數設備耐用年限多介於 5~15 年，故於仁愛樓營運後每 10 年提列重增置費用，提列費用為仁愛樓工程經費及設備費用百分之 10 並考量通貨膨脹率。經試算後，仁愛樓須重增置一次，費用總計約 785 萬元。
13. 營業稅:依加值型及非加值型營業稅法第八條第一項第四款規定，仁愛樓提供之社區式長照服務及居家式長照服務之營運收入不課徵營業稅。空間出租之收入以依營業稅法規定，課徵 5%營業稅率。
14. 營所稅:營利事業所得稅依所得稅法規定，營利事業全年課稅所得額超過 50 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%。
15. 法定公益費用:依據長期照顧服務機構法人條例第 28 條及長期照顧服務機構法人條例第 36 條之規定，提撥前一會計年度收支結餘之百分之十做為法定公益費用，以用於相關研究、社會福利、人才培訓費用。

上述已說明仁愛樓許可年限內相關收入與支出，下面以圖表方式呈現仁愛樓分年收支圖。



資料來源：本團隊繪製。

圖 8-1 仁愛樓分年收支圖

由上可知，仁愛樓除修建期及重增置年度支出大於收入外，營運期間內每年總收入皆大於總支出。

(三)綜合式長照機構營運收入(含附屬設施-停車場)

忠孝樓規劃為綜合式機構，主要收入項目為 154 床住宿式機構、社區式長照服務(團體家屋 18 床)以及附屬設施之收入，以下分別論述。

1. 154 床住宿式機構收入

新建規劃之 154 床綜合式長照機構內，住宿式機構床型配置包含失智專區 54 床(18 間單人房及 18 間雙人房)、一般照護 60 床(28 間單人房及 16 間雙人房)、重度照護 40 床(8 間五人房)。

預估營運期第一年使用率達 40%、第二年使用率成長至 70%、第三年以後使用率維持在 95%。

考量期初投資及每床應負擔之成本費用，若以 45 年進行期初投資之回收，預估每床每月負擔之興建成本約為 4,735 元、相關之人力成本每床每月負擔約 21,691 元、水電燃料費用約 1,000 元、設備消防維護費每床每月負擔約 350 元、照顧耗材及雜費每床每月負擔約 800 元、伙食費每床每月約 2,200 元、重增置費用每床每月應負擔約 1,300 元，另其餘租金、房屋稅、利息、保險等費用每床每月應負擔 1,900 元，故本案預估每床每月損益兩平之收費約為 34,283。本案參考上述估算，訂定收費標準。

收費標準依服務對象及房型不同而有所差異，若是收住於失智單元照顧專區，單人房每床每月 46,000 元、雙人房每床每月 44,000 元；若收住於一般照護，單人房每床每月 42,000 元、雙人房每床每月 40,000 元；若屬需重度照護之對象，五人房每床每月 32,000 元。本案住宿式長照機構部分之房型配置及收費標準如下：

表 8-6 綜合式住宿式機構房型配置與收費標準

類型	房型	床數配置(154 床)	收費標準
失智單元照顧	單人房	18 床	46,000

	雙人房	36 床	44,000
一般照護	單人房	28 床	42,000
	雙人房	32 床	40,000
重度照護	五人房	40 床	32,000

資料來源：本團隊彙整。

假設以第一年使用率達 40%、第二年使用率成長至 70%、第三年以後使用率維持在 95%。154 床之規劃，第一年收入為 3,077 萬元，第二年收入為 5,278 萬元，第三年開始每年收入為 7,150 萬元。若採 200 床之房型規劃，第一年收入為 3,946 萬元，第二年收入為 6,775 萬元，第三年開始每年收入為 9,221 萬元。

2. 團體家屋 18 床收入

依「長期照顧服務機構設立標準」規劃團體家屋，本案提供 18 床團體家屋空間。第一年使用率為 50%，第二年開始達 100%。目前規劃僅提供經醫師診斷失智為原則，且具行動能力、但需被照顧之失智症老人。除參酌上述收費標準資料外，亦參照臺灣目前長照機構收費，及考量本案所在地區及民眾可負擔等因素，收費標準依程度區分，中度以下患者(CDR 分數為 2 分以下)收費為每床每月 46,000 元，重度患者(CDR 分數為 3 分)收費為每床每月 48,000 元。

表 8-7 團體家屋使用比例及收費標準

等級	預估收案比例	第一年人數	第二年人數	收費標準
CDR 2 分(含)以下	60%	6	11	46,000
CDR 3 分	40%	4	7	48,000

資料來源：本團隊彙整。

依據上述假設，團體家屋第一年使用率達 50%的情況下可獲得 562 萬元，第二年開始使用率達 100%，則收入約達 1,010 萬元。

在此稍做試算，透過加權平均，每床平均收費為 40,640 元，僅略高於上述平均損益平衡點每床每月 34,283 元。然考慮人力及物價皆會隨時間而有上漲趨勢，若收費標準自始至終皆未變動，易導致成本過高之風險，故在此假設收費標準每 10 年向上調整一次，每次調整 20%。

3. 補助收入

依據衛福部頒布之【長照服務發展基金 111 年度一般性獎助計畫經費申請獎助項目及基準】等計畫，本案擬申請之相關補助如下，另有衛福部長照司失智症防護計畫、國民健康署健康促進等計畫可供申請。

4. 地下停車場收入

本案依工程規劃，綜合式長照機構地下一層規劃 35 席汽車停車空間及 35 格機車停車空間。在此暫將地下停車場汽車格位規劃給長照園區之工作人員使用，採月租收費方式，每月每格租金設定為 1,000 元，且收費標準暫不考慮隨時間調整。機車停車位暫不收費。

5. 平面停車場收入(附屬設施)

本案規劃平面停車場為自動化停車場，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條，若採 154 床之規劃，除綜合式長照機構地下室所規畫之汽、機車停車位外，於室外另設立 40 格汽車停車位，室外平面停車場主要規劃給民眾及園區工作人員使用。

本案停車場收費參考鄰近停車場收費標準，將區分平日、假日，則於室外停車場設置 40 格汽車停車位開放給民眾及園區工作人員使用。計費方式平日以每小時 20 元計算，使用率預估為 35%，假日以每小時 30 元計算，使用率預估為 45%。每年營運收入約為 318 萬元，後續每年收入依 1.0% 調整。

(四)綜合式長照機構營運支出(含附屬設施-停車場)

忠孝樓營運支出可分為人力成本、水電燃料費用、設備維護、消防安檢、交通費、照顧耗材、伙食費、其他雜費、土地租金、保險費用、利息費用、重增置費用等項目，以下分別論述。

1. 人力成本

依據住宿式長照機構設立標準，所需人力包含照服員、社工及護理師，以下說明：

照服員人力配置依規定，每八人應置一人；未滿八人者，以八人計；收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每五人應置一人；未滿五人者，以五人計，其中具長照人員資格之外籍看護工不得逾二分之一。收住具行動能力之失智症者：每三人應置一人；未滿三人者，以三人計。社工人力配置依規定，每照顧八十人應置一人；未滿八十人者，以八十人計。護理師人力配置規定每二十床至少應置一人；未滿二十床者，以二十床計。收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。

18 床團體家屋為社區式長照機構，依社區式長照機構設立標準表，所需人力包含照服員以及社工或護理師(士)，以下說明：照服員人力配置依規定，提供失能者日間照顧服務，每照顧十人應置一人；未滿十人者，以十人計。提供失智者日間照顧服務，每六人應設置一人；未滿六人者，以六人計。提供失能、失智混合型日間照顧服務，每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計。護理師(士)或社工人員人力配置依規定，每服務三十人應設置一人；未滿三十人者，以三十人計。

本案規劃新建之綜合式長照機構，提供 154 床住宿式機構及 18 床團體家屋。其人力配置依長期照顧服務機構設立標準規定，假設住宿式機構營運首年使用率為 40%、第二年使用率為 70%、第三年後使用率維持在 95%；社區式長照機構使用率第一年為 50%，第二年為 100%，且基於不同使用率、勞基法規範及合理排班。

人力配置以 154 床之照顧服務員為例，依據住宿式長照機構設立標準，第一年收案率 40%，預計收住失智專區 23 床、

一般照護 25 床及重度照護 16 床，失智專區照顧服務員每三人應設置一人、一般照護區照顧服務員每八人應設置一人、重度照護區照顧服務員每五人應設置一人，故於第一年收案率 30% 條件下，應聘用照顧服務員人數為 16 人，此一人數亦可符合隨時人力。

第二年收案率 70%，預計收住失智專區 39 床、一般照護 43 床及重度照護 28 床，應聘照顧服務員人數為 25 人，考慮隨時人力比，收案率 70% 之條件下應聘用 28 位照顧服務員。

第三年收案率達 95%，為保險起見，以收案達 100% 情形計算人力，收住失智專區 54 床、一般照護 60 床及重度照護 40 床，應聘照顧服務員 34 人。考慮隨時人力比，於營運期第三年開始應聘用 41 位照顧服務員。

人事成本皆以每年 13.5 個月計算年薪且考慮勞健退費用，綜合式長照機構(154 床住宿式機構及 18 床團體家屋)營運首年之人事費用約 2,295 萬元，第二年人事費用約 3,317 萬元，第三年人事費用約為 4,123 萬元。後續每年人力成本以 1% 幅度上漲。

2. 綜合式長照機構水電燃料費用

綜合式長照機構之水電燃料費暫以住宿式機構收入及團體家屋收入之 2.5% 計算，試算後每床每月水電燃料費約介於 800~1,200 元。每年依物價上漲率調整。

3. 綜合式長照機構設備維護

綜合式長照機構之設備維護費暫以住宿式機構收入及團體家屋收入 0.5% 預估，試算後每床每月設備維護費用約介於 160~240 元。每年依物價上漲率調整。

4. 綜合式長照機構消防安檢

綜合式長照機構之消防安檢費用暫以住宿式機構收入及團體家屋收入 0.25% 預估，試算後每床每月消防安檢費用約介於 80~120 元。每年依物價上漲率調整。

5. 綜合式長照機構照顧耗材

照顧耗材費用主要用於衛生紙、擦手紙、洗手乳、消毒酒精、洗髮沐浴乳等費用。綜合式長照機構之照顧耗材費用暫以住宿式機構收入及團體家屋收入 1.5%計算，試算後每床每月照顧耗材費用約介於 480~720 元。每年依物價上漲率調整。

6. 綜合式長照機構伙食費

綜合式長照機構之伙食費用暫以住宿式機構收入及團體家屋收入 5.5%預估，試算後每床每月伙食費用約介於 1,760~2,640 元。每年依物價上漲率調整。

7. 綜合式長照機構其他雜費

其他雜費主要用於活動費用、文具、書報等相關費用。暫以住宿式機構收入及團體家屋收入 0.5%預估，試算後每床每月其他雜費約介於 160~240 元。每年依物價上漲率調整。

8. 綜合式長照機構土地租金

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」計算綜合式長照機構土地租金，並假設公告地價每兩年固定調漲 2%。以綜合式長照機構使用面積估算，經財務試算，新建期土地租金為 118,830 元，營運期首年為 356,631 元。

9. 綜合式長照機構保險費用

在此預估每年保險費用為 50 萬元。

10. 綜合式長照機構利息費用

因民間機構資金以 70%自有資金與 30%融資方式取得本案工程經費，假設融資利率為 2.60%，寬限期 3 年，本利還 13 年。透過財務試算，綜合式長照機構若採 154 床住宿式長照機構及 18 床團體家屋之規劃，扣除前三年興建期之利

息費用視為期初投資外(利息資本化)，營運期總利息費用約為 3,267 萬元。

11. 綜合式長照機構重增置費用

為維持整體計畫正常營運，必須定期重增置部分軟硬體設備，考量本案年期較長，且多數設備耐用年限多介於 5~15 年，故於新建之綜合式長照機構營運後每 10 年提列重增置費用，提列費用為綜合式長照機構工程經費及設備費用百分之 5 並考慮通貨膨脹率。於許可年期內需重增置四次。經計算 154 床綜合式長照機構其重增置費用總計約為 1 億 1,614 萬元

12. 室外停車場人力費用

雖規劃為自動化停車場，但為避免緊急事態發生，亦雇用一名人員協助處理偶發事件，每月薪資為 28,000 元，以 13.5 個月計算年薪且考慮勞健退費用，每年平面停車場人事費用約為 44 萬元。每年人力成本以 1%幅度上漲。

13. 室內、外停車場水電費用

平面停車場水電費暫以室外停車場與綜合式長照機構地下停車場收入 10%計算。每年依物價上漲率調整。

14. 室內、外停車場設備維護費用

平面停車場設備維護費用暫以室外停車場收入與綜合式長照機構地下停車場收入 5%計算。每年依物價上漲率調整。

15. 室外停車場重增置費用

為維持平面停車場正常營運，必須定期重增置部分硬體設備，考量本案年期較長，每 10 年提列一次 80 萬重增置費並考慮通貨膨脹率，預計提列四次，約 417 萬元。

16. 室外停車場土地租金

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」計算停車場土地租金，並假設公告地價每兩年固定調漲 2%。在此預估停車場所使用面積約為 1500 平方公尺，以此為試算基準，新建期土地租金為

15,300 元，營運期首年為 453,000 元。

17. 室外停車場保險費用

在此預估每年保險費用為 10 萬元。

18. 室外停車場利息費用

因民間機構資金以 70%自有資金與 30%融資方式取得工程經費，並假設融資利率為 2.60%，寬限期 3 年，本利還 7 年。透過財務試算，扣除前興建期之利息費用視為期初投資外(利息資本化)，室外停車場營運期總利息費用約為 7 萬元。

19. 營業稅

依加值型及非加值型營業稅法第八條第一項第四款規定，綜合式長照機構及居家式長照服務之營運收入不課徵營業稅。僅課徵地下停車場及室外停車場之營業稅。

20. 房屋稅

依房屋稅條例第 4 條第一項徵收房屋稅。透過高雄市稅捐稽徵處稅務服務稅額試算，其首年房屋稅費用約為 93.6 萬元。實際課徵稅額應以未來建物實際情形為主。

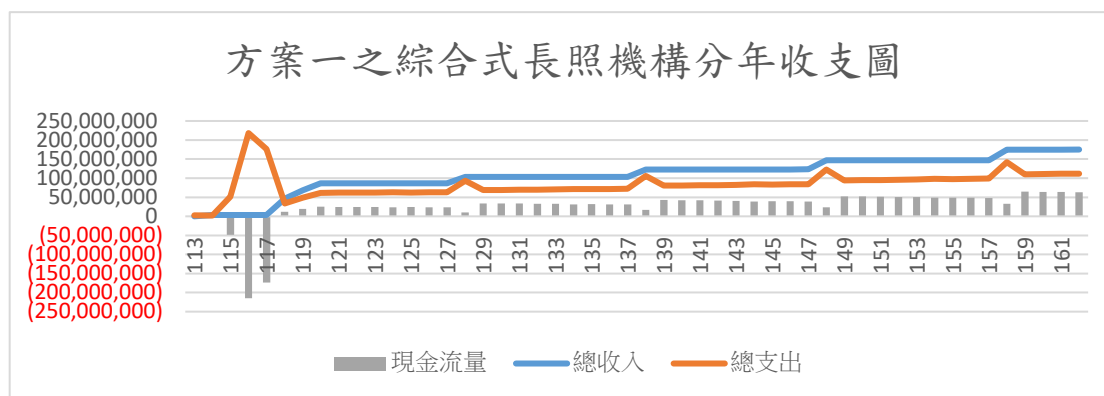
21. 營所稅

營利事業所得稅依所得稅法規定，營利事業全年課稅所得額超過 50 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%。

22. 法定公益費用

依據長期照顧服務機構法人條例第 28 條及長期照顧服務機構法人條例第 36 條之規定，提撥前一會計年度收支結餘之百分之十做為法定公益費用，以用於相關研究、社會福利、人才培訓費用。

上述已說明綜合式長照機構及附屬設施室外停車場許可年限內相關收入與支出，下面以圖表方式呈現綜合式長照機構分年收支圖。



註：方案一之綜合式長照機構為 154 床住宿式長照機構及 18 床團體家屋。資料來源：本團隊繪製。

圖 8- 2 154 床之綜合式長照機構分年收支圖

參、土地租金及權利金評估

一、土地租金：

依據台財促字第 10825507750 號函，促參 ROT 案公共建設，屬建築法第 4 條所稱建築物，其增建、改建及修建須符合建築法第 9 條規定，該增建、改建及修建期間土地租金，得依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算方式計收。

以仁愛樓使用面積做為估算基準，經財務試算，修建期 1 年土地租金為 191,027 元，營運期為 565,589 元。

以綜合式長照機構使用面積估算，經財務試算，新建期 5 年土地租金為 118,830 元，營運期為 356,631 元。

二、權利金評估：

本案可行性評估以仁愛樓與綜合式長照機構各自內部報酬率 IRR、股東權益報酬率 EIRR 皆達審核標準並且自償率達 101~101.5% 左右為前提進行反推，經多次工作小組會議討論及財務測試，將權利金分階段收取，權利金計收方式如下：

表 8-8 權利金計收方式

仁愛樓單獨營運時	金額	綜合式長照機構單獨營運時	金額
固定權利金	60 萬	固定權利金	35 萬
營運權利金	佔營收比例	營運權利金	佔營收比例
30,000,000 以下	0%	60,000,000 以下	0%
30,000,001~40,000,000 部分	1.0%	60,000,001~80,000,000 部分	0.5%
40,000,001~ 50,000,000 部分	2.0%	80,000,001~100,000,000 部分	1.0%

高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案
前置作業計畫委託專業服務採購案先期規劃報告書

50,000,001~ 60,000,000 部分	3.0%	100,000,001~120,000,000 部分	1.5%
超過 60,000,001 部分	4.0%	超過 120,000,001 部分	2.0%
仁愛樓及綜合式長照機構同時營運時			
固定權利金	95 萬		
營運權利金	佔營收比例		
80,000,000 以下	0%		
80,000,001~100,000,000 部分	0.5%		
100,000,001~120,000,000 部分	1.0%		
120,000,001~140,000,000 部分	1.5%		
超過 140,000,001 部分	2.0%		

註：綜合式長照機構之營運收入包含附屬設施之營運收入。資料來源：本團隊彙整。

表 8-9 收取權利金後之財務效益

項目	仁愛樓	綜合式長照機構	整體
NPV	5,134,175	19,839,402	24,831,823
ENPV	7,985,913	37,671,555	45,534,185
IRR	6.47%	5.90%	5.95%
EIRR	7.74%	6.73%	6.81%
SLR	101.11%	101.50%	101.39%
PB	13	23	21
DPB	20	46	45

註：NPV=淨現值、ENPV=權益淨現值、IRR=內部報酬率、EIRR=權益內部報酬、SLR=自償率、
PB=回收年期、DPB=折現後回收年。資料來源：本團隊彙整。

根據以上推估，本案最高可收取每年 200 萬之權利金，因本案許可年期長達 50 年，可於招商文件中說明，若年度結算內部報酬率高於 10%，或低於 3%，主辦機關可重新檢討權利金。

肆、預計財務報表

依前述假設資料，推估及彙整本案預估財務報表如附件一。

伍、自償能力評估

依據促參法施行細則第 43 條：「本法第 29 條第一項所稱自償能力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

前項所稱現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。

第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。」

於前述財務效益評估章節可得知，其自償能力大於 100%。

陸、財務效益評估

基於上述條件假設，鼓山失智長期照顧服務園區區分為兩大部份。第一部分為仁愛樓，採 ROT 方式進行，修建期為 1 年，營運期 21 年，工程經費約 7,038 萬元，主要收入為失智型與混合型日間照顧中心 120 人服務、居家式長照服務、及空間出租收入；第二部分為拆除原忠孝樓並新建綜合式長照機構及附屬設施室外停車場，採 BOT 方式，綜合式長照機構新建期 5 年，營運期 45 年，工程經費依工程進度分 3 年投入。新建 154 床綜合式長照機構，工程經費約 4 億 3,427 萬元。綜合式長照機構之收入來源為 154 床住宿式機構收入及 18 床團體家屋之收入。附屬設施室外停車場則依採取方案不同有不同規劃，新建期為 1 年，營運期 49 年，預計工程經費約 230 萬元。

鼓山失智長期照顧服務園區總計可提供住宿式長照機構 154 床至 200 床、18 床團體家屋及 120 人日間照顧中心之服務。

基於上述對於本案之參數假設，以下將論述分別仁愛樓財務指標、綜合式長照機構財務指標與整體財務指標，如下所示：

表 8- 10 財務指標

項目	仁愛樓	綜合式長照機構 (住宿型 154 床+18 床團體家屋)	仁愛樓+綜合式長照機構
淨現值(NPV)	10,941,599	27,077,493	38,686,387
權益淨現(ENPV)	13,600,022	44,295,997	58,542,376
內部報酬率(IRR)	7.41%	6.01%	6.14%
權益內部報酬率(EIRR)	8.92%	6.85%	7.05%
自償率(SLR)	102.39%	102.05%	102.18%
回收年期(PB)	11	23	21
折現後回收年期(DPB)	17	44	42

資料來源：本團隊彙整。

由上表可得知，尚未考慮權利金之情況下，基於本章第一節假設之參數，本案淨現值與權益淨現值皆大於 0、內部報酬率大於折現率、權益內部報酬率大於股東要求報酬率、自償率皆大於 100%、回收年期與折現後回收年期皆小於許可年期。

柒、融資可性評估

本案規劃融資條件如下：

表 8-11 融資條件

項目	工程經費	比率	貸款條件	
自有資金	354,867,280	70%	融資利率	2.60%
融資資金	152,085,977	30%	總還款年限	18
合計	506,953,257	100%	寬限期	3 年

資料來源：本團隊彙整。

本案融資規劃，總還款年限設定為 18 年。考量仁愛樓與停車場先行營運，營運第二年綜合式長照機構開始資金投入新建，於第六年開始營運。因營運時程不同，故依據仁愛樓、停車場及綜合式長照機構工程經費分別進行融資。仁愛樓及室外停車場之融資規劃設定前三年為寬限期，第四年開始本利攤還 7 年。新建之綜合式長照機構融資規劃設定於資金投入首年(許可年期第 3 年)起前三年為寬限期，第四年開始本利攤還 13 年。綜合上述，總融資期限合計 18 年，

捌、附屬事業開發財務可行性

促參法所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，且應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。因本案規劃財務上已具備可行性，暫無規劃附屬事業。

玖、敏感性分析

在此針對本案之期初投資、營運收入、第三年開始之住宿使用率、營運成本、人事成本及政策補助等因子進行單因子變動分析，以判斷上述相關因子何者為本案最大影響因子。

表 8- 12 單因子敏感度分析

工程經費	-20%	-10%	0%	10%	20%
NPV	108,634,684	66,730,869	24,831,823	-17,063,714	-58,956,605
IRR	7.39%	6.60%	5.95%	5.39%	4.90%
SLR	106.37%	103.82%	101.39%	99.07%	96.85%
居家服務及空間收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	19,492,526	22,162,337	24,831,823	27,501,309	30,170,793
IRR	5.87%	5.91%	5.95%	5.99%	6.02%
SLR	101.09%	101.24%	101.39%	101.54%	101.68%
住宿使用率	-10%	-5%	0%	5%	10% ^{註二}
NPV	-45,756,201	-10,327,380	24,831,823	45,650,053	45,650,053
IRR	4.94%	5.46%	5.95%	6.23%	6.23%
SLR	97.38%	99.42%	101.39%	102.53%	102.53%
營運成本 ^{註一}	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	49,842,403	37,337,113	24,831,823	12,326,533	-178,757
IRR	6.29%	6.12%	5.95%	5.78%	5.60%
SLR	102.83%	102.10%	101.39%	100.68%	99.99%
人事成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	84,286,810	54,559,317	24,831,823	-4,895,670	-34,623,164
IRR	6.76%	6.36%	5.95%	5.54%	5.12%
SLR	104.87%	103.10%	101.39%	99.73%	98.13%
物價上漲率	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%
NPV	-97,451,064	-60,706,103	-28,496,040	-167,254	24,831,823
IRR	3.93%	4.65%	5.18%	5.60%	5.95%
SLR	94.90%	96.76%	98.45%	99.99%	101.39%
政策補助	-100%	-75%	-50%	-25%	0%
NPV	-30,308,754	-16,178,223	-2,246,780	11,372,547	24,831,823
IRR	5.20%	5.39%	5.57%	5.76%	5.95%
SLR	98.29%	99.09%	99.87%	100.64%	101.39%

註一：包含水電費用、設備維護、消防安檢、交通燃料、照顧耗材、其他雜費、伙食食材及保險費用。註二：原先參數假設忠孝樓住宿使用率第三年達 95%，95%再向上 5%即達住宿率 100%，故向上 10%之財務指標與向上變動 5%相同。資料來源：本團隊彙整。

由上述表格可知，本案影響最大之因子為人事成本、工程經費及第三年開始之住宿式使用率。

值得注意的是，補助經費係依「長照服務發展基金 111 年度一般性獎助計畫經費申請獎助項目及基準」評估，然實際補助經費仍需依未來實際情況為主。若無法獲得補助經費，則其風險影響程度不亞於工程經費，故在此建議營運民間機構依政策內容多爭取相關補助經費以利財務穩定，若因政策改變無法取得補助款，依據表 8-19 單因子敏感度分析，民間機構可在符合長照法規及主辦機關同意下增加居家服務量能及增加社區長照服務量能(增加喘息服務、送餐服務等)，並適度調整營運成本及人事成本，可彌補政策補助短少之不足。

透過單因子敏感度分析，本團隊在此建議，未來民間機構應提升品質及口碑以維持綜合式長照機構之住宿率，並加強控管人力成本及工程經費，以及依據未來實際政策內容爭取相關補助經費，以獲得較佳營運績效。

第二節 土地租金規劃

壹、土地租金計算方式

依據台財促字第 10825507750 號函，促參 ROT 案公共建設，屬建築法第 4 條所稱建築物，其增建、改建及修建須符合建築法第 9 條規定，該增建、改建及修建期間土地租金，得依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算方式計收。

然地價每兩年調整一次，因此營運期之土地租金仍須依當時公告地價計算。實際營運管理範圍及前述各項面積以點交時所附之地政事務測量成果圖為準。

貳、土地租金計收時點

依促參法第 15 條第 2 項規定授權訂定之「促進民間參與公

共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」尚無明確規範促參案件土地租金計收時點及給付時間，依本案特性，本團隊於此規劃土地租金計收時點及給付時間，相關敘述如下所示：

- 一、首年之土地租金應自簽約後次日起至當年度 12 月 31 日，依比例計收。
- 二、次年起，土地租金自 1 月 1 日起至當年度 12 月 31 日計收之。
- 三、契約終止或契約屆滿年度之土地租金應自當年度 1 月 1 日起至契約終止日或契約屆滿日按比例計收。
- 四、仁愛樓修建期 2 年、忠孝樓新建期 5 年，依前述興建期優惠方式計收。

依比例計算方式如下：若營運期間並非完整年度(非 1 月 1 日起至 12 月 31 日)，該年度之土地租金為整年度土地租金*總營運天數/整年度天數，若有小數點則四捨五入至個位數。

參、土地租金給付時間

- 一、首年土地租金自簽約後次日起 30 日內按比例繳予主辦機關。
- 二、次年起，民間機構應於每年 1 月 31 日前將當年度(1 月 1 日至 12 月 31 日)土地租金預先繳予主辦機關。民間機構未依規定期限繳納土地租金者，應自繳納期限屆滿之次日起，依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計 0.5% 作為遲延利息給付執行機關；逾期 30 日以上者，以一般違約論。
- 三、契約終止或契約屆滿年度，民間機關應於契約終止年度或契約屆滿年度之 1 月 31 日前將該年度之土地租金預先繳予主辦機關。若契約終止或契約屆滿日為該年度之 1 月，則民間機關應於契約終止日或契約屆滿之日前 15 日繳交該年度土地租金予主辦機關。

肆、土地租金給付方式

民間機構得以現金匯入主辦機關指定之帳戶，或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

伍、調整機制

- 一、若土地租金因申報地價調整致有增減者，增加部分應由民間機構於調整日起 30 日內補繳差額；減少部分，於次年土地租金繳納時一併扣抵。
- 二、若計算土地稅賦之基準有所變動，屆時另比照新的土地稅賦基準計算土地租金。
- 三、若主辦機關要求民間機構辦理契約外之事項，致使民間機構營業損失，主辦機關同意由民間機構應繳之權利金及土地租金中減收因辦理契約外事項所產生之損失，減收金額先扣抵權利金，如有不足再減收土地租金，且民間機構不得再向主管機關要求其餘損害賠償。但雙方另有協議者，不在此限。

第三節 權利金規劃

民間參與公共建設應以達成政府、營運廠商與民眾三贏為最終目的，因此權利金計收方式之設定是由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享原則辦理，且以公平性與合理性為原則。權利金依機制可分為開發權利金、固定權利金與營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取，計收方式分為市價法及目標搜尋法；而營運權利金係政府給予民間機構營運特許權所收取的權利金，收取的模式與未來的營運績效有關，其設定通常與每年總營運收入有關，方式又分為固定百分比、固定金額、遞增百分比、遞增金額等方式，得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收。

壹、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

本團隊考量仁愛樓可能因建築物使用年限需提前返還，故在此建議仁愛樓與綜合式長照機構應視特性各別計收固定權利金

及營運權利金，於仁愛樓修約為 BOT 案時，得重新檢討權利金之收取。

初步以仁愛樓與綜合式長照機構各自內部報酬率 IRR、股東權益報酬率 EIRR 皆達審核標準並且自償率達 101~101.5% 左右為前提進行反推，權利金計收方式如下：

表 8-13 權利金計收方式

仁愛樓單獨營運時	金額	綜合式長照機構單獨營運時	金額
固定權利金	60 萬	固定權利金	35 萬
營運權利金	佔營收比例	營運權利金	佔營收比例
30,000,000 以下	0%	60,000,000 以下	0%
30,000,001~40,000,000 部分	1.0%	60,000,001~80,000,000 部分	0.5%
40,000,001~50,000,000 部分	2.0%	80,000,001~100,000,000 部分	1.0%
50,000,001~60,000,000 部分	3.0%	100,000,001~120,000,000 部分	1.5%
超過 60,000,001 部分	4.0%	超過 120,000,001 部分	2.0%
仁愛樓及綜合式長照機構同時營運時			
固定權利金	95 萬		
營運權利金	佔營收比例		
80,000,000 以下	0%		
80,000,001~100,000,000 部分	0.5%		
100,000,001~120,000,000 部分	1.0%		
120,000,001~140,000,000 部分	1.5%		
超過 140,000,001 部分	2.0%		

註：綜合式長照機構之營運收入包含附屬設施之營運收入。資料來源：本團隊彙整。

表 8-14 收取權利金後之財務效益

項目	仁愛樓	綜合式長照機構	整體
NPV	5,134,175	19,839,402	24,831,823
ENPV	7,985,913	37,671,555	45,534,185
IRR	6.47%	5.90%	5.95%
EIRR	7.74%	6.73%	6.81%
SLR	101.11%	101.50%	101.39%
PB	13	23	21
DPB	20	46	45

註：NPV=淨現值、ENPV=權益淨現值、IRR=內部報酬率、EIRR=權益內部報酬、

SLR=自償率、

PB=回收年期、DPB=折現後回收年。資料來源：本團隊彙整。

貳、權利金繳付時間

一、固定權利金

民間機構應於營運開始日之次日起 30 日內繳付「固定權利金」予主辦機關，固定權利金依實際營運期間之日按比例計收。之後於每年 1 月 31 日前繳付「固定權利金」，每年固定權利金以民間機構填寫固定權利金支付計畫表內之金額為依據。營運期未滿一年者，依實際營運期間之日按比例計收。

二、營運權利金

營運權利金計算基礎與前一年度營運收益有關。民間機構應於每年 5 月 31 日前提提交經會計師查核簽證之前一年度財務報告書予主辦機關備查，而經主辦機關計算營運權利金後，民間機構於每年 6 月 30 日前繳付之。

三、契約屆滿或終止權利金支付

契約終止或契約屆滿當年度之權利金應於契約終止日或契約屆滿日起 30 日內完成繳納，民間機構並應具結會計師事務所查核簽證之財務報告供執行機關查核。

參、權利金繳付方式

民間機構得以現金匯入主辦機關指定之帳戶，或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

肆、遞延給付利息計算方式

民間機構應依規定期限繳納每年之權利金；民間機構未依規定期限繳納權利金者，應自繳納期限屆滿之次日起，依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計 0.5% 作為遞延利息給付執行機關；逾期 30 日以上者，以一般違約論。

另若契約期間發生經認定為不可抗力或除外情事時，主辦機關亦得同意調整權利金繳納期限或繳納金額。

第四節 自償能力及政府財源規劃

依據促參法施行細則第 43 條：「本法第 29 條第一項所稱自償能

力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

前項所稱現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。

第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。」

於前述財務效益評估章節可得知，本案自償能力皆大於 100%。

第五節 民間資金籌措規劃

本案營運資金需求(即期初投資金額)至少新臺幣 5 億 695 萬元，故參酌個案特性，本案於興建期間內，民間機構自有資金投入金額與自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，應進行增加財產或透過其他有效且適當之方式，以維持前開自有資金比率。未來 ROT 轉換 BOT 時，亦可依當時建造成本規範民間機構自有資金比率，倘有不足者，應進行增加財產或透過其他有效且適當之方式，以維持所規範之自有資金比率。營運期間應依長期照顧服務機構法人條例第八條第二項：長期照顧服務機構法人（以下稱長照機構法人），其必要之財產以淨值計列，並應符合下列規定：

(一)由中央主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣三千萬元；由直轄市、縣(市)主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣一千萬元。

(二)長照機構法人設立有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構(以下稱住宿式長照機構)，床數達一百床者，每增加一床，應再增加新臺幣十萬元之財產。

融資時程及比率視民間機構實際融資金額需求及民間機構自身財務能力而定。若民間機構有融資需求，應依據促進民間參與公共建設法施行細則第 60 條第 1 項規定：「民間參與本法公共建設有融

資需求者，主辦機關得視需要，要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資契約。」

為此，本案民間機構若有融資之情勢，民間機構應與融資機構簽訂融資契約後 15 日內將融資契約書副本提送主辦機關備查；後續若有修正，比照辦理，詳細內容仍依執行機關決議為準。

第六節 其他

其他財務規劃須記載事項，舉例如下所示：

壹、租稅優惠

促參法之重大公共建設之認定須依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」(108 年 6 月 10 日修正)辦理，依現行「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」有關社會福利設施之規定，長期照顧服務機構並不屬促參法重大公共建設，故無法享有重大公共建設相關之租稅優惠措施。

第九章 風險配置

民間參與公共建設，係指由政府將原本應自行進行建造之公共建設義務，交由民間機構代為履行。鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提升公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫皆有其風險，且其所投資之金額龐大，參與主體眾多，包含政府機關、民間投資者、融資機構及承包商等，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下，合理分擔風險及更有效率的經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共建設計畫成功與否的關鍵。

在工程計畫或 BOT 計畫中所稱之風險，與一般企業經營時著重之風險略有不同，尤其 BOT 計畫之興建、營運及移轉工作與介面銜接，更是一般企業所無，且牽涉其他相關產業，如保險、如融資等事項。故於外國文獻中，將 BOT 計畫風險定義為對 BOT 案件成本、時間及品質造成妨礙，致 BOT 計畫無法順利完成之因素、事件或影響，而風險管理即是發現風險並採取減少風險，管理風險之措施。

就本案而言，整體風險考量將採下列原則：

- (一) 在不同階段，全案計畫個體將面臨不同風險。
- (二) 體認風險的可靠資訊會隨時間不斷變化。
- (三) 原先認為係不可控制之風險，可能隨著事實變化而成為可以控制之風險。
- (四) 新風險之出現有不可預測性。
- (五) 計畫進行中必須進行不間斷之風險評估與管理。
- (六) 最大風險出現在興建期與營運初期。
- (七) 投資與回收期限均長，增大風險不可測性。
- (八) 融資機構對於計畫資產無追索權或有限追索權，係依靠計畫收益回收貸款。

在這些原則下，就本案之主要風險加以分類，希望能有助於發現風險。因若能事先發現越多風險，則風險評估及分攤將更貼近執行面可能遭遇之問題，而提高事前準備之周全。

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

壹、 各階段可能發生風險

一、 興建期風險

由於本案為委託民間機構修建、新建及營運，因此主要風險承擔者為民間機構，政府多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構興建期風險，建議執行機關與民間機構簽約前，得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止民間機構提前終止或不履行契約時，政府暫時承接營運或處理承接人選所需之成本。為防止民間機構將融資資金作為其他用途，建議可朝向信託或設帳專款專用形式，以利查核及確保資金流向。

興建期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如專業責任險營建工程綜合險，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建物價值(投資價值)或執行機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。：

(一)工程延期風險

自建照申請、招標作業、建物設計、修建工程、施工完成及完工後申請執照等所有階段，若任一環節未符合原先規劃之時程，均可能造成工程延期，影響未來營運。故民間機構應善盡監督責任以避免面臨工程未能如期完工之風險。

(二)技術與品質風險

若民間機構委託之承包商無法依規劃之工程進度進行、施工品質低劣甚至於工程進行時有偷工減料之情形發生，將影響本案進度與品質，以致對於後續民間機構增加額外修繕費。

(三)成本控管風險

成本主要可分為變動成本與固定成本，於興建期中，固定成本佔比為大宗，若建設材料多由海外取得則需考量外匯及運送風險。關於成本控管風險，應採取適當之避險措施以避免成本過度增加導致無法順利完工之情形發生。

二、營運期風險

政府於民間機構之營運期內可能承擔之各種風險，於此舉例政策風險、金融風險、市場風險、營運風險、聲譽風險、財務風險及營運中斷風險及違約風險，以下分別論述：

(一)政策變動風險

包含政策變更、計畫變更、收費標準變更、法令變更及營業稅等稅賦變動之風險。因政策性相關風險並非民間機構可控因素，故應由主辦機關承擔此風險。

(二)金融風險

包含利率變動將導致利息成本負擔相對增加，民間機構營運時，若有部分之資金取得及支付係以外幣方式處理，則相關匯率等變動將可能造成計畫資金成本的變動，另相關設備添置之成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響成本的變動，故未來民間機構應採取適當避險措施(如保險、期貨等方式)，以降低利率、匯率變動、及通貨膨脹風險之影響。

(三)市場風險

包含競爭風險、需求風險與營收未如預期等風險，未來民間機構應強化長照設施服務，了解當地民眾需求，並配合政府政策，建立良好服務品質口碑，適時推出新穎規劃，以提升競爭優勢。

(四)營運風險

包含勞資糾紛、營運績效不佳、維修及重增置等營

運期間可能發生之管理、維護之相關風險，其風險應由民間機構負擔。

(五)聲譽風險

民間機構在許可年期，若發生經營不善或其他重大情事以致於影響聲譽時，主辦機關須承擔此項風險，並要求民間機構限期改善或澄清事實並道歉。若民間機構無力改善情況，則主辦機關得要求民間機構繳納懲罰性之違約金、終止一部份或全部營運權及契約。

(六)財務風險

可能之風險涵蓋民間機構破產、融資協議不履行等，故契約應明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制，以降低風險之發生。

(七)營運中斷風險

若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，主辦機關將承擔相關風險，故宜執行履約管理，監督民間機構營運情形。而民間機構應提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。

三、移轉期風險

(一)移轉品質風險

在移轉期間為確保有償移轉設施係符合機關要求，或無償移轉之設施保有一定勘用程度，可透過驗收及營運績效評估，將設施定期與不定期維護狀況納為評分項目之一，以保障期間屆滿移轉回政府時所有設施皆為勘用狀態。

(二)承接經營能力風險

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，

準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務中斷並維持應有之服務品質。

四、 不可抗力風險

不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- (一) 戰爭(無論是否宣戰)、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二) 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三) 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、法定重大疾病或任何自然力作用。
- (四) 不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響契約之履行。

因不可抗力及除外情事係不可歸責於雙方，所致損害亦係由雙方各自負擔。倘不可抗力所致之損害過鉅，致繼續營運已無實益，民間機構應將其取得之保險給付優先用於清理並移除其一切資產，且因民間機構應自行承擔不可抗力之風險，主辦機關無庸再對民間機構為任何補償。

若主辦機關選擇自行繼續營運，應就所有權屬民間機構之資產支付價金，取得所有權。

貳、 風險承擔者

不同階段可能產生之風險分擔原則詳見表 9-1；而由其可得知，民間機構為本案之主要風險承擔者，但在部分風險如損壞賠償風險，則可藉由保險或再保之方式將風險轉嫁於保險公司承擔。為此建議未來應在投資契約中納入合理之風險分擔機制，以透過投資契約架構，將政府及民間機構間之風險合理分擔，降低本案執行風險，或將政府民間雙方責任義務及政府承諾或

協助辦理事項納入投資契約，明確訂定風險分擔方式，降低無法合理控制風險。

表 9-1 各階段風險承擔者

類型	風險項目	風險影響	風險承擔		轉嫁保險公司
			主辦機關	民間機構	
興建風險	工程延期風險	無法依期完工		★	○
	技術品質風險			★	○
	成本控管風險			★	○
營運風險	政策變動風險	計畫、政策變更、收費標準變更、法令變更、營業稅等稅賦變動風險	★	☆	
	金融風險	利率、通貨膨脹			
	融資利率風險	影響財務穩定		★	
	通貨膨脹風險	影響成本增加		★	
	成本風險	影響成本增加		★	
	市場風險	競爭、需求、營收不如預期			
	價格風險	影響財務穩定性		★	
	費率調整風險	影響成本增加或收入減少	☆	★	
	營運風險	勞資糾紛、營運績效、進行重增置等風險			
	勞資風險	影響營運穩定性		★	
	營運管理風險	影響成本增加		★	
	營運技術風險	影響財務虧損或人員損傷	☆	★	●
	聲譽風險	影響主辦機關聲譽	★	☆	
	財務風險	影響營運穩定	☆	★	
營運中斷風險	影響後續營運	★	☆		
其他風險	不可抗力風險	天然/外力災害/法定重大疾病致損害情勢	★	★	○
	返還期間風險	影響財產點交；影響保證金收回；影響績效結果與優先定約	☆	★	

資料來源：本團隊彙整。

註：風險承擔者：★主要承擔者☆次要承擔者。

註：風險轉嫁：●大部分可轉嫁○僅部份可轉嫁。

第二節 風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險確認、評估和控制，以最少營運成本使風險所產生之衝擊降至最低。由於本案係以 BOT 及 ROT 案方式委託民間機構參與經營，故為降低民間機構參與公共建設整體之風險，目標在於合理分擔政府及民間機構間風險。風險所涉及層面相當廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，相關說明如下：

壹、 興建期間

興建期首要風險承擔者為民間機構，其可能面臨無法依期程完工之各種風險。而為降低該風險，主辦機關應監督民間機構委託信用良好之承包商，並於興建期善盡監督責任以避免面臨工程未能如期完工之風險。另考量不可抗力因素，亦應要求承包商投保足額之保險，例如專業責任險營建工程綜合險，其項目及金額依營造綜合險基本條款第四條及安裝綜合保險第五條保險金額之規定：「保險契約承保工程之保險金額應為完成該工程所需之總工程費，包括工程材料、組件、施工費用、運費、稅捐、管理費及其他費用等，並應包含臨時工程之工程費及定作人提供之工程材料費。上述總工程費遇有增減時，被保險人即應以書面通知保險公司調整保險金額。總工程費依工程承攬契約或工程計畫得細分計算者，其保險金額應依個別明細項目分別適用。施工機具設備之保險除經另行約定者外，應為其新品重置價格。」，一般足額以建物價值(投資價值)或機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

貳、 營運期間

在營運期間為確保民間機構執行狀況符合公共利益，主辦機關可透過評估委員會每年至少進行營運績效評估一次，並據以評估結果檢視民間機構營運執行及改善狀況，並訂定優先定約機制，誘使民間機構投入更多營運心力永續經營。關於降低政府於民間機構營運期之風險，則建議主辦機關與民間機構簽約前，得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止民間機構提前終止或不履行契約時，主辦機關暫時承接營運或處理承接人選之相關風險。

而為降低民間機構未來在市場、管理或營運中斷層面之風險，在契約條件上應以合理並具有彈性為原則，避免設定難以執行之招商條件，致使民間機構負擔過大，進而導致違約或營運中斷之情勢。且為避免不可抗力之風險，主辦機關亦應要求民間機構投保足額之保險(如公共意外責任險等)，而一般足額以建物

價值(投資價值)或主辦機關要求額度為認定，以將風險降至最低。除上述之外，民間機構亦應就法定傳染病、嚴重特殊傳染性肺炎等可能之情勢研擬因應對策，而主辦機關得就財政部 110 年 3 月 11 日台財促字第 11025506050 號函等函釋或政策，協助辦理土地租金分期、緩繳減收或其他因應措施等，以達風險分擔之效。

然除一般營運風險外，長照服務機構內之風險溝通亦相當重要。詹弘廷(2022)認為高齡者健康照顧機構安全之風險溝通，大致可分為四大階段，分別為信賴建立(與專家合作，發現及理解機構文化和環境)、察覺風險/理解風險(透過意識啟發課程，協助長者對在地災害與災害意識之理解)、思考解決對策(風險管理計畫確認)、納入生活文化(實踐探討，納入組織文化)。為此建議民間機構未來營運時，亦應就機構及社區內之防災意識，及機構和社區之信賴關係建置，施以策略研擬，以提升服務設施使用者遇災韌性。

參、 移轉期間

在移轉期間為確保有償移轉設施係符合機關要求，或無償移轉之設施保有一定勤用程度，可透過驗收及營運績效評估，將設施定期與不定期維護狀況納為評分項目之一，以保障期間屆滿移轉回政府時所有設施皆為勤用狀態。

另為增加移轉後之設施品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均通過雙方認可後，民間機構方能領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，則應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

肆、 履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構許可期內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行監督與輔導工作，透過專業顧問團隊之協助，以助契約順利執行，並降低主辦機關執行契約之風險。

第十章 政府承諾與配合事項

本案係由民間機構參與興建營運，為合理分配民間機構與政府之風險，使得風險分配得以落實，提高民間機構投資意願，本案初擬政府承諾與協助事項如以下各節，以確保本案之順利完成。

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

一般而言，政府承諾事項係指主辦機關承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，通常屬主辦機關依現行法令規定、政策有定論、或依其權責可決定之事項。

在各促參案件執行順利與否關鍵中，政府承諾事項為其中重要的一節；且在案件執行當中，亦為雙方可歸責與否之重要判斷依據，進而成為雙方請求損害賠償之理由。是以，在規劃時，有關政府承諾事項不可不慎。以下即針對本案建議之政府承諾事項分別敘述：

壹、用地交付

本案基地土地所有權人為中華民國，管理機關為高雄市政府衛生局，由執行機關交民間機構使用。執行機關、民間機構應於本案投資契約簽定之次日起 30 日完成用地交付作業。

貳、提供單一窗口

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構與其他所有府內單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

參、營運資產點交

ROT 部分，主辦機關應依照現況將本案營運及維護管理範圍之土地及建築物點交予民間機構，建議於本案仁愛樓耐震補強工程驗收合格、並取得使用執照後 30 日(或雙方合意日)內通知民間機構進行點交，且最遲應於通知後 60 日內完成。營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方並應於點交清冊中註明之。

不動產部分應由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關並應出具相關土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經民間機構確認無誤後簽收。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助事項、或稱政府配合事項，係主辦機關基於「行政一體」之概念進行配合及協助，通常將加速行政作業之辦理時程，相較民間機構自行辦理較為迅速。然因政府協助事項通常非屬主辦機關之權責，故建議不宜全數列為承諾事項，而應列為政府協助事項，且依照促參司招商文件範本建議，載明主辦機關不擔保各協助事項必然成就，民間機構亦不得因各配合或協助事項未能成就而主張主辦機關違反義務。以下即針對本案建議之政府協助事項分別敘述：

壹、協助事項之內容

一、 協助辦理中長期融資

執行機關得視公共建設資金融通之必要，依促參法第 30 條規定，協助民間機構洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期資金貸款。

二、 行政協調

建議主辦機關在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與本基地其它使用單位進行本案執行之各項協調。

三、 協助申設各公用設備

建議主辦機關在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關協助民間機構申設在營運期間所需之各項公用設備，包括但不限於自來水、電力、瓦斯、電信通訊等。

四、 協助申請相關證照許可

民間機構因執行本案而須向相關機構申請證照或許可時，建議主辦機關在法規許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

五、 協助申請租稅優惠

建議主辦機關得協助民間機構取得促進民間參與公共建設法暨相關子法規定之租稅優惠、抵減等，提供民間機構必要之證明文件。

六、 協助辦理重大天然災害復舊貸款

民間機構在公共建設營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關得會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

七、 其他事項之協助

如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本案時於投資計畫書內容中提出，依甄審委員會與主辦機關同意，得列入投資契約中據以執行。

如因法規規定致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

第十一章 附屬事業

促參法所稱附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。惟附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

然考量本案財務可行性評估尚屬可行，故暫無規劃附屬事業之必要性，然若民間機構有需求得依現行法規自行提出。

第十二章 履約管理規劃

一般而言，促參案件之履約管理規劃分為三個層面，一為履約管理機制之建立、二為營運績效之評定程序及標準設定、三則為協調委員會之籌組。首先，有關履約管理機制，依據財政部促參司於中華民國 106 年 12 月 22 日以財政部台財促字第 10625528970 號函所修正之「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(以下簡稱促參作業指引)」，其中第 47 點以下訂有履約管理作業之相關辦理指引，本章第一節即逐項就本案之條件進行履約管理機制之規劃。

而有關營運績效評定，即規定於促參法第 51-1 條第 1 項、細則第 65 條，以及促參作業指引第 55 點，本章將於第二節詳細討論之。最後，針對協調委員會之籌組，則依照促參作業指引第 56 條、與「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」之規定，於本章第三節詳述規劃內容。

第一節 履約管理機制

促參作業指引第 47 點規定履約管理作業，其中第 1 項內容為：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。」說明履約管理之本旨，並考量主辦機關或有無法綜整辦理履約管理之可能，開放得委外辦理。促參作業指引另就履約管理之組織、重點、會議召開、經營不善之處理、強制接管營運等事項予以規定，以下將依促參作業指引之順序分項進行規劃。

壹、履約管理組織與方式

促參作業指引 48 點各項分別規定：「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。」、「履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」依照上述規定，分別就管理組織架構及履約管理方式進行規劃。

一、 履約管理組織架構

契約期間整體履約管理大致分為六大面向，分別營運績效面、營運制度面、營運投資面、社會責任面、權利金及稅賦繳納面及財務稽核面。故履約管理小組成員除承辦單位人員外，建議邀請專家學者、或其他單位具相關專業背景之人員參與，其成員總數為 5 至 9 人不等。

本案因涉及修建、興建及營運管理，囊括工程、長照服務、技術、法律及財務之專業，故建議組成履約管理小組，並邀請專家、學者、府內具相關專業背景之人員參與，且建議在工程、長照、法律及財務領域至少各有一位代表。

然而，協助履約管理之專家、學者不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。最後，建議主辦機關與民間機構各有一固定窗口，作為案件溝通之橋樑，避免溝通落差而致履約爭議之發生。

二、 履約管理方式

促參案件之履約管理得由主辦機關自行辦理；然因履約管理之工作項目繁雜，且涉及多種領域之專業，如主辦機關之編制或員額有不足以辦理履約管理工作之虞時，建議主辦機關或可委託專業顧問法人、機構、或團體協助辦理。

惟依促參作業指引第 47 點第 2 項之規定，受委託之專業顧問法人、機構、或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人

亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。而在履約管理方式上，則依照實務現況進行規劃，分述如下：

(一)履約管理會議

促參作業指引第 50 點規定，主辦機關於履約期間，應適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助民間機構解決執行困難。一般而言，第一次履約管理會議建議應於契約簽訂後 2 個月內為之，進入營運期後至少每 3 個月召開一次，以利掌握案件執行之狀況、並即時處理履約上之問題。

除上述之外，主辦機關亦可適時視案件情形辦理不定期之履約管理會議，以使雙方能夠順暢溝通履約事項，避免因爭執而影響案件執行。

(二)書面審查及備查

書面往來可謂履約管理最直接、亦最重要的一環，爰透過書面，除可保存證據外，更可據以界定雙方之權利、主張及義務之履行。是以，契約中應明訂定期、不定期應以書面繳交之項目，分列如下：

1. 興建期間應提每月進度報告

有關工程進度管控，應規範民間機構於興建期間每月提出月進度報告，以利執行機關掌控工程進度。因此，在民間機構每月提送時，執行機關應利用「月進度報告」確實掌握與了解工程執行概況與進度，立即進行查核與提供書面意見，並於每月工作會議時提出討論，而當民間機構發生嚴重落後之情事時，立即通知執行機關請民間機構提出趕工計畫後再行審查，以確保民間機構如期如質完成興建。其每月進度報告包括但不限於下列項目：(1) 依約月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所

遭遇問題及解決方案，以及品質報告。(2) 確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。(3) 工作報告中應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。

2. 定期項目

履約保證金之繳納及到期更換、投資執行計畫書、營運執行計畫書、建築物室內裝修及期初投資計畫、營運管理月報、每年財務報表、每年財產清冊、年度營運計畫、土地租金及權利金之繳納等。

3. 不定期項目

各類保險契約、第三人契約、公司登記事項修改、建築物室內裝修竣工圖等。

(三)會議審查

採會議審查者，主要係針對主辦機關須核定或評核之項目，例如投資執行計畫、營運執行計畫、建築物室內裝修及期初投資計畫、營運績效評估等，皆可採會議方式進行審查。

(四)實地勘查、檢查

如需至現場調閱文件或檢視場域時，則採實地勘查、檢查之方式為之，如財務檢查、營運查核、營運績效評估等。

除上述之外，亦建議主辦機關每月至少一次指派履約管理小組成員，或指定專業顧問法人、機構或團體辦理現場查核(即營運情形查核)；每年至少辦理一次財務查核。

(五)履約查核項目與重點

主辦機關得於投資契約載明履約查核項目及重點，

並據以辦理。建議之查核項目包含：

1. 營運績效目標達成：服務對象團體或社區活動辦理情形、提供服務對象例行及必要之醫療服務情形等。
2. 營運設施功能正常運作：建物修繕維護完善性、機電/管線/消防/衛浴等設備功能之正常運作。
3. 營運投資查核：如長期照顧服務機構法人條例第 36 條之規定：「長照機構社團法人應提撥前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、人才培訓、長照宣導教育及社會福利；另應提撥百分之二十以上作為營運資金」等要求。
4. 財務查核：財務結構合理性、自有資金最低比例之維持、契約明定履約事項執行文件完成性查核。
5. 稅費繳交查核：契約明訂各類保險計畫投保效期查核等。
6. 服務品質查核：防疫機制建置情形、服務對象或家屬申訴意見反應辦理情形、辦理服務滿意度調查情形等。

貳、主要履約管理內容

本案主要履約管理內容，依本案各階段應辦理之履約管理項目統整如表 12-2，並說明各履約管理工作項目之辦理重點：

表 12-1 各階段履約管理項目統整表

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
一、修建、興建階段				
(一) 規劃設計階段				
1. 修建執行計畫書 2. 興建執行計		V	簽約後6個月內。	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括品質管制計畫、施工管理

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
畫書 (含細部設計成果及準備工作完成報告)				及交通維持計畫、細部設計成果圖說、施工進度計畫及初步概算預算金額、安全與衛生計畫、環境保護計畫、緊急事故處理計畫…等。
(二) 施工階段				
1. 民間機構提送月報	V	V	每月	其每月進度報告包括但不限於下列項目： 1. 依約月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，及品質報告。 2. 確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。 3. 工作報告中應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。
(三) 完工階段				
1. 完工報告		V	完工後	內容至少包括竣工資料等。
(四) 其他				
1. 投資執行計畫書	V		簽約日起90日內	是否依投資計畫書、甄審會及執行機關意見進行修正。
2. 履約管理會議		V	定期	1. 定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2. 會議記錄。
3. 興建分包契約		V	依契約	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及興建工作之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
4. 政府承諾事項			依契約	依投資契約規定之政府承諾事項之處理，包括用地交付、成立單一窗口等。
二、營運期間				
(一) 營運前準備				
1. 通知執行機關營運開始日	V		營運前30日以上之時間內	是否符合投資契約有關營運時程要求之規定（必須於一定期限內正式對外營運）。
2. 營運執行計畫書	V		民間機構應於營運開始日前6個月提出營運執行計畫書	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括經營組織與業務項目說明、營運構想、市場分析與營運計畫、經營管理準則與各類空間管理辦法、醫院及長照設

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				施與附屬事業之收費費率及調整機制、資產及設備管理維護計畫、風險管理與保險規劃等。
3. 營運相關契約		V	依契約	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約等，應符合民間機構應履行之義務與責任。
(二) 營運期間				
1. 年度營運計畫		V	每年	於年度營運開始前提供，其內容至少應包括當年度預定之經營項目及內容、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。
2. 營運相關契約		V	依契約	
3. 營運績效評估	V		每年	1. 年度屆滿後一段時間內，配合年度財報之提供進行營運績效評估。 2. 民間機構提送營運績效說明。 3. 依年度項目與標準評估之。 4. 執行機關設置評估委員會處理。
4. 營運費率之訂定與變更(包含長照設施以及附屬事業)	V		定期	1. 符合營運費率調整規定。 2. 若因客觀市場經濟環境變動，得請求專案核定。
5. 履約管理會議		V	定期	1. 定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2. 會議記錄。
三、財務監督階段				
1. 融資協議書		V	依契約	如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。
2. 融資契約		V	依契約	1. 如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。 2. 民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經執行機關書面同意。 3. 民間機構應提出融資契約書(內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫)。
3. 權利金繳交	V		定期	1. 繳交時點。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				2. 權利金計算依據、計算方式、繳交方式。
4. 土地租金繳交	V		定期	1. 繳交時點。 2. 土地租金計算依據、計算方式、繳交方式。
5. 提送財務報告		V	每年	1. 年度結束後一定期間內。 2. 符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3. 依契約之獨立列帳方式辦理。
6. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	V		每年	1. 符合實收資本額之規定。 2. 符合持股比例承諾。 3. 維持自有資金或資本適足率比例。
7. 重大事項通知		V	不定期	1. 法人組織變動通知之規定。 2. 減資、合併事宜應於董事會決議後通知。
8. 財務檢查權	V		不定期	1. 以書面或實地查核方式進行。 2. 得委託專業人員協助執行。
9. 履約保證金之更換	V	V	有效期限前	1. 於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。 2. 持續至投資契約終止或許可期限屆滿且民間機構完成資產移轉後60日為止。
四、設定負擔、設備維護與資產管理				
1. 設定地上權契約	V		簽約時	土地清冊、土地登記謄本、地籍圖
2. 民間機構對所取得之興建營運權利、營運資產及設備之轉讓、出租或設定負擔	V		不定期	1. 促參法§52 之改善計畫、§53 之適當措施所需，並按促參細則§47 辦理。 2. 經執行機關書面同意者。
3. 設備維護		V	定期	應依投資契約之規定辦理。
4. 營運資產盤點		V	每年	民間機構應製作營運資產清冊。
5. 營運資產重置	V	V	依資產使用情形	1. 應依投資契約、投資執行計畫書及營運執行計畫書之規定項目辦理。 2. 民間機構自負管理與維護之責。
五、移轉期				

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一)優先定約	V		許可年期屆滿前 2 年。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案許可年期為50年，優先定約以不超過10年為限。故考量到優先定約之申請時點及營運初期之磨合，建議將營運績效良好之指標訂為：「於營運期間，具35年以上被評定為「合格」且其中20年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前10年中有7年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，除此之外，營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」。 2. 依投資契約之規定評定：資格(營運績效良好者)、申請文件(歷年營運績效評估報告、未來營運計畫書) 3. 營運資產總檢查。 4. 雙方議約。
(二)營運上交接	V		屆滿前	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若民間機構放棄優先定約權，執行機關應備妥營運交接之準備作業。 2. 屆滿後由執行機關或其指定之第三人繼續營運。
(三)權利義務解除				
1. 地上權設定登記塗銷	V		屆滿後	依投資契約及設定地上權契約之規定，及原預告登記為之。
2. 資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔	V		移轉前	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項。 2. 資產所有權可以順利移轉執行機關。
3. 履約保證金退還	V		營運屆滿 1 年、屆滿後	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次解除與返還：全部設施營運起算屆滿1年，解除民間機構履約保證責任之50%。 2. 第二次解除與返還：於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產移轉後60日內返還餘額。 3. 民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。
(四)資產移轉				
1. 營運資產	V		屆滿前	1. 依投資契約之規定提出：包

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
移轉計畫				<p>含：移轉資產範圍、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。</p> <p>2. 資產範圍：指民間機構因興建營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。</p> <p>3. 移轉標的應包含關於本案投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。</p> <p>4. 資產對價之計算。</p> <p>5. 民間機構依照國有財產管理手冊來製作財產清冊，執行機關在分類清點時較容易。</p>
2. 營運資產總檢查（或資產檢查）		V	屆滿前或提前終止後	<p>1. 編製移轉資產目錄或截至提前終止時之資產清冊提送執行機關。</p> <p>2. 民間機構委託獨立、公正且經執行機關同意之專業鑑價機構進行資產總檢查（或資產檢查）。</p> <p>3. 確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將檢查報告交予執行機關備查（期間屆滿），或作成資產鑑價報告（提前終止時）。</p>
3. 移轉	V		屆滿後或提前終止後	<p>1. 得組專案小組準備交接事宜。</p> <p>2. 執行機關得派員進駐預作交接準備。</p> <p>3. 交接過程與結果應有紀錄與相關文件。</p>

第二節 營運績效評定

營運績效評估之辦理依據係促參法第 51-1 條，該條第 1 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。」而營運績效評定欲達成之目的有二，分別為適時監督與考核民間機構營運成效，提升案件

整體之服務品質；以及作為評斷民間機構是否得優先定約之依據。本案 ROT 及 BOT 部份因整建期、興建期、及營運時間不同，主辦單位應依當年度實際營運範圍辦理營運績效評估，後續若 ROT 部份修約為新的 BOT 部份，開始營運後，仍需依促參法每年度至少辦理 1 次營運績效評估，各項實際營運範圍得與併案辦理績效評估。

壹、營運績效評估委員會之組成及運作

依照營運績效評定指引第 3 點之規定，主辦機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會，針對該委員會之組成及運作，分述如下。

一、成立時機：除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立評估委員會，且得一併成立工作小組，以協助評估委員會辦理與營運績效評定有關之作業。

二、委員會任務

評估委員會主要任務彙整如下：

- (一) 依投資契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
- (二) 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三) 提出民間機構營運改善及建議事項。
- (四) 提出下次營運績效評估項目指標及其配分權重建議。

三、評估委員會組成與遴選

評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，均為無給職。由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，並得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。工作小組成員，則由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。

應特別注意的是，評估委員中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。主辦機關得自行遴選外聘專家、學者之名單，或參考推動促參司資訊網站公告之「民間參與公共建設專家

學者建議名單」，簽報機關首長或其授權人員核定；然該簽報及核定，均不受建議名單限制。

有關外聘專家、學者之認定，營運績效評定指引第 6 點有所規定：

- (一)主辦機關自行辦理者，指主辦機關以外人員。
- (二)主辦機關授權所屬機關(構)為執行機關者，指主辦機關及被授權機關(構)以外人員。
- (三)主辦機關委託其他政府機關為執行機關者，指主辦機關及受委託機關以外人員。

四、評估委員會運作

評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

各委員應親自出席評估委員會會議，宜有委員總額二分之一以上，及工作小組成員(至少 1 人)全程出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

貳、營運績效評定作業辦法

依照營運績效評定指引第 9 點之規定，營運績效評定作業辦法至少應包含營運績效評估項目及標準、營運績效評估標準之調整及其時機、營運績效良好之評定方式及營運績效評估程序，以下分別說明：

一、營運績效受評期間。

營運績效之受評期間，最長為 1 年，並不限定以每年 1 月 1 日為受評期間起始日。然而，為利於與財務資料進行對照檢視，本案建議仍以會計年度規劃為營運績效之受評期間。遇有營運開始日至該會計年度截止日短於半年者，可就第一

次與第二次營運績效評定受評期間規劃彈性處理。

投資契約屆滿年度須否辦理營運績效評定，則建議視該促參案件民間機構是否優先定約而定：

(一) 已確定優先定約

為期得就民間機構該年度營運成果、履約情形等加以評定，並為優先定約履約期間參考，宜辦理營運績效評定。

惟若投資契約屆滿年度之營運期間未滿 12 個月，可考量與優先定約契約期間第 1 次營運績效評定合併辦理，惟須注意的是，評定涵蓋期間不得逾 12 個月。

(二) 無優先定約

若民間機構未獲優先定約或已為優先定約契約屆滿年，則最後 1 年度毋須辦理營運績效評定，主辦機關透過履約管理作業督促民間機構維持一定之服務品質與遵循投資契約各項約定。

二、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目參酌「衛生福利部長照機構促參案件操作手冊」營運績效評估參考規劃事項，區分為主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價四大類，再依本案之特色草擬如下表，未來將納為投資契約之一部，以利契約簽訂後據以實施。

表 12-2 營運績效評估項目及指標

營運績效評估面向	項目	營運績效評估指標
主辦機關需求 (配分：74分)	一、營運資產維護管理 (12分)	建築物及附屬設施維修保養情形(現況、保養紀錄) 營運資產管理(清冊、保存現況)
	二、營運計畫管理 (20分)	營運設施投資情形(期初投資、分年投資項目)
		營運計畫執行情形(長照諮詢、個案服務情形、適應輔導或支持措施、入出機構之管理)
		營運管理制度執行情形(教育訓練、聘用工作人員設置情形、防疫機制建置)
		營運目標預估額達成情形(投資執行計畫書預計分年營收與實際營收比率)
	前次長期照顧服務機構評鑑結果(若該年無評鑑，應就過去查核缺失及建議事項改善情形進行檢討)	
	三、營運場域衛生管理 (10分)	營運場域清潔衛生維護情形(清潔紀錄、現場情況)
四、營運場域安全管理 (10分)	營運場域安全維護情形(巡檢安排、紀錄、現況)	
	緊急災害及意外事件防範處理情形(緊急災害(EOP)應變計畫及作業程序)	

營運績效評估面向	項目	營運績效評估指標
	五、財務管理能力 (10分)	營運場域安全計畫執行情形(處理機制、現況)
		財務管理事項執行情形(獨立設帳、會計處理流程、財務簽證繳交時間)
		契約明定財務條款符合情形(資本額、自有資金比率、土地租金/權利金繳納)
		財務能力(資本結構、變現能力、資產經營能力)
	六、政策配合度 (7分)	對於主辦機關業務配合度(如活動宣傳、政策宣導)
		對於履約督導事項配合度(如資料提送、完整度)
		對於非契約明定之特殊需求配合度(如公益活動)
七、下次受評期間營運及財務計畫編製 (5分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
使用者需求 (配分：16分)	八、服務滿意度 (8分)	服務滿意度調查結果(每年至少一次，並就結果進行分析與調整計畫，保留問卷文件或檔案)
	九、客訴處理機制 (8分)	客訴機制設置(專線、實體/書面，是否專人處理) 客訴案件處理情形(每月收件數量及類別分析；解決方式、速度、及改善措施)
社會大眾需求 (配分：10分)	十、契約明定社會責任履行 (10分)	契約明定社區回饋執行情形(如優先聘僱在地居民、健康促進、社區交流及志工服務)
		契約明定弱勢族群關懷執行情形(如身障友善空間規劃及服務、低收入戶)
		契約明定生態保育執行情形(如廢水處理)
		環保措施執行情形(回收、節能減碳、廚餘清運)
營運整體評價 (總分±5分)	十一、優良品蹟表現 (加分上限5分)	創新性營運管理作為
		非契約明定重要投資或活動的投入
		獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟
	十二、改善/違規/違約事件 (扣分上限5分)	民間機構或其承租者是否有不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
		民間機構或其承租者是否有違反目的事業主管機關法令違規事件
民間機構或其承租者是否有違反營運契約事件		

資料來源：修改自衛生福利部長照機構促參案件操作手冊。

各委員得依表 11-3 所載之項目及指標評分後，就各委員之分數計算平均分數，並以平均分數作為營運績效良好之判斷基準，營運績效評估達 70 分為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」。如平均分數未達 70 分，執行機關應督促民間機構限期改善。且就營運績效評分連續二次不合格者，採取違約等處理機制辦理。

三、營運績效評估標準之調整及其時機

主辦機關若有營運績效評估標準調整之需求，得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重

要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。

而評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

四、營運績效良好之評定方式

本案許可年期為 50 年，優先定約以不超過 10 年為限。故考量到優先定約之申請時點及營運初期之磨合，建議將營運績效良好之指標訂為：「於營運期間，具 35 年以上被評定為「合格」且其中 20 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，除此之外，營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」。

故民間機構如符合上述營運績效良好之定義，得申請優先定約。

五、營運績效評估程序

營運績效評估程序應於投資契約載明，並明定營運績效評估項目、指標、評定方式等。而辦理程序分述如下：

(一) 通知民間機構提出營運績效說明書

營運績效評定指引第 13 點規定，主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。

本案考量到年度財務報表之提送時間為每年的 5 月 31 日前，建議主辦機關於核備財務報表時一併進行上開通知，故民間機構預計提出營運績效說明書之時點約為每年的 7 月 15 日前，實際時點仍視機關實際核備日起算 1 個月。營運績效說明書，內容至少包含：

1. 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

2. 營運績效各評估項目之自評成果，併附佐證資料及文件。
3. 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
4. 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

主辦機關如認民間機構所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知民間機構限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。

(二) 工作小組研提初評意見

依營運績效評定指引第 14 點，工作小組應依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

1. 促參案件基本資料。
2. 辦理目的及公共建設服務目標。
3. 營運績效評估項目及標準。
4. 民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
5. 民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
6. 其他。

(三) 評估委員會會議召開

依營運績效評定指引第 15 點之規定，評估委員會會議召開時，由工作小組先行報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。

主辦機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。另外，如委員所提改善及建議事項有逾越投資契約約定之情形，主辦機關得另為妥適處理。

(四) 評定結果明顯差異之處理

依營運績效評定指引第 16 點之規定，如評估委員會不同委員評定結果有明顯差異時，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

1. 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
2. 辦理複評。

如經複評之結果仍有明顯差異時，則交由評估委員會決議之。

(五) 評估委員會會議紀錄之製作

依營運績效評定指引第 17 點之規定，評估委員會會議應作成會議紀錄，並記載下列事項：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 記錄人員姓名。
9. 工作小組報告事項。
10. 評定結果及評分彙整總表。
11. 委員所提改善及建議事項。
12. 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。
13. 其他應行記載事項。

(六) 評定結果之通知

依營運績效評定指引第 18 點，績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面

形式通知民間機構。

(七) 保密條款

委員及參與績效評定作業人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保密。評定作業完成後亦同。

(八) 評定結果之釋疑及爭議處理

主辦機關辦理第 18 點營運績效評定結果書面通知時，宜一併告知民間機構，對於評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。

主辦機關宜於收受民間機構書面申請次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。如逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理約定辦理。

(九) 評定結果之公開

評估委員會評定結果於民間機構書面申請釋疑期限截止或主辦機關書面回復民間機構後，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。如依爭議處理相關約定辦理後，主辦機關對原評定結果有更改時，其公開準用前項辦理。

(十) 績效評定結果之運用

評定結果涉及民間機構履約情形改善者，主辦機關應依投資契約約定辦理履約管理。而歷次評定結果相關文件，主辦機關宜造冊保存，以備民間機構將來申請優先定約之所需。

參、優先定約

依促參法第 51-1 條第 2 項之規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長

期限不得逾原投資契約期限。」是以，本案優先定約亦以一次為限。

值得一提的是，優先定約並非原投資契約之延續，屬另一新契約。是以，主辦機關應依促參法施行細則第 66 條之規定，就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定新契約。主辦機關並應依促參法第 54 條、施行細則第 80 條、與原投資契約約定，要求民間機構於營運期限屆滿前一定期間內，提出營運資產移轉計畫及辦理資產總檢查，並辦理資產移轉之點交作業。

以下將就優先定約之申請期限、應備文件、辦理程序分別予以規劃。

一、申請期限

本案許可年期為 50 年，優先定約以不超過 10 年為限。民間機構需接受每年一次營運績效評定，營運績效評估達 70 分為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」。考量優先定約之申請時點、營運初期之磨合及期滿之連續性照顧，營運績效良好之指標訂為：「於營運期間，超過 35 年以上被評定為「合格」且其中超過 20 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，除此之外，營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」，符合各項優先定約資格，得由主辦機關於許可年期屆滿前第 36 個月起至屆滿前第 24 個月止，通知民間機構提出優先定約之申請。民間機構符合投資契約所定申請優先定約之資格者，亦得於前項所定時間向主辦機關提出申請。

如逾前開期限而未提出申請時，視為放棄優先定約之機會。

二、應備文件

民間機構於提出優先定約之申請時，應一併檢附歷年評

定通知公文、歷年營運績效說明書、最新版資產清冊、及未來營運執行計畫書。

三、辦理程序

促參法施行細則第 66 條規定：「優先定約前，主辦機關應依第八十條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。」

是以，主辦機關在優先定約前仍應就繼續營運進行規劃及財務評估，據以研訂繼續營運之新契約，並通知民間機構議定新契約之內容。如民間機構拒絕同意新契約之條件、或於民間機構提出申請後 12 個月內雙方仍未達成新契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會；主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

第三節 協調委員會

促參法第 48-1 條規定：「投資契約應明定組成協調委員會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。」故應將協調委員會納入投資契約予以規範，以下即以促參司於 109 年 3 月 9 日以財政部台財促字第 10925505340 號函修正之「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引(以下簡稱協調委員會指引)」，依序規劃說明之。另依促參法 111 年 12 月 21 日增訂之第 48-2 條：「履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。任一方當事人不同意前項調解建議者，應於調解建議送達之次日起二十日內，以書面向履約爭議調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。履約爭議調解之申請、程序進行及其他相關事項之規則，由主管機關定之。」

壹、 組成時機

協調委員會指引第 3 點規定，協調委員會成立時點，除主辦機關及民間機構另有約定外，以不逾投資契約簽訂次日起 90 日

為原則。

貳、協調委員會任務

協調委員會指引第 4 點規定，協調委員會之委員為無給職，其任務分別如下：

- 一、 投資契約(含相關文件)爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- 三、 甲乙雙方(以下簡稱雙方)同意交付協調事項。

參、協調委員之選任及任期

協調委員會指引第 5 點規定，協調委員會應設置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家，本案建議協調委員人數至少 7 人以上。委員之選任，則由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。如雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

協調委員會指引第 6 點規定，協調委員會委員任期 2 年，任期屆滿則進行改選，並得連任。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，則應選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

肆、協調程序

協調委員會指引第 7 點以下訂有協調程序辦理之建議，以下依序說明之：

一、 召開會議

協調會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席；委員並應親自出席會議，不得委由他人代理。

二、 利益迴避

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件；如委員與雙方及其使用人 5 有利害關係 6 時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定，如因有應迴避事宜致委員人數不足時，應補足之。雙方推薦及選任委員時、受委託辦理行政及幕僚工作之機構，亦適用迴避規定。

三、 協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項：

- (一)雙方當事人。
- (二)協調標的。
- (三)事實及參考資料。
- (四)建議解決方案。

申請協調之書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

四、 協調資料之補充

協調委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

五、 變更或追加爭議標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的：

- (一)基於同一事實所發生者。
- (二)擴張或減縮協調標的者。
- (三)不妨礙協調程序進行及終結者。

六、 併案或不予協調

雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。

七、 到場陳述意見

協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

八、 專業資料之提供

協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

九、 解決方案之決議

協調委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之，並應作成書面紀錄。本案建議協調委員人數至少 7 人以上，故協調委員會應至少 5 人以上出席始得開會。協調委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

十、 協調成立

解決方案之決議除任一方於所定期限內以書面向協調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十一、 應保密事宜

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務，並應使所委任顧問遵守保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理協調委員會程序之必要事項外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。然，受委託辦理行政及幕僚工作之機構，亦適用之。

十二、協調委員會行政工作及費用負擔

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。行政及幕僚工作如有必要費用時，由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

十三、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方依第 16 點對決議以書面表示不同意或提出異議。

第四節 施工或經營不善之處理及關係人介入

壹、經營不善之處理

一、 定義

經營不善之定義，按促參法第 52 條第 1 項規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一

部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。」

促參法施行細則第 67 條訂有除其他重大情事之定義，分述如下：

(一) 施工進度嚴重落後

未於投資契約所定之期限內完成工程，或建設進行中，依客觀事實顯無法於投資契約所訂期限內完成工程者。

(二) 工程品質重大違失

工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。

(三) 經營不善

指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約者。

二、 缺失及違約

(一) 缺失

民間機構違反投資契約之後果可能導致契約終止，故民間機構違約之情事宜明確約定，且該情事應足以嚴重影響本計畫之營運，始足作為違約終止事由。參酌國內多數投資契約草案規定，除投資契約中所稱「民間機構違約」之事項外，其餘違反投資契約之情事，均列為民間機構之缺失，避免契約動輒即走向終止。

針對缺失，主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項：(一) 缺失之具體事實。(二) 改善缺失之期限。(三) 改善後應達到之標準。(四) 屆期未完

成改善之處理。改善若仍不符合，或未於期限內改善，得視情節狀況要求民間機構繳納懲罰性違約金。

(二)違約

參酌財政部推動促參司頒布之「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款(民間機構非保險業用)」，爰依民間機構違約情節，區分一般違約及重大違約事由，於民間機構有重大違約事由時，執行機關得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
3. 民間機構未經執行機關事前同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 民間機構有偽造、變造依投資契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
5. 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
6. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
7. 民間機構違反投資契約乙方承諾事項者。
8. 民間機構違反投資契約規定致點收用地遲延達 10 日時。
9. 本計畫之社會福利設施，遭主管機關評鑑或督導考核為不合格且未能改善者。
10. 民間機構經主管機關依法監管或接管者。
11. 其他足以影響本計畫興建及營運者。

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成重大違約：1. 除不可抗力、除外情事等不可歸責於民間機構之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後達 15% 者。

2. 擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

3. 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致

無法繼續履約或履約顯有困難者。

4. 未經主辦機關同意，將民間機構依本契約取得之權利為

轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。

5. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲

方事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

6. 由陸資任民間機構之股東。

7. 本計畫之長照機構，遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可者。

8. 其他嚴重影響本計畫興建營運且情節重大者。

如發生上開情形，主辦機關依促參法第 52 條第 1 項之規定，應依投資契約為下列處理，並以書面通知民間機構：

(一) 要求定期改善。

(二) 按日處民間機構懲罰性違約金至改善為止。

(三) 屆期不改善或改善無效者，中止其營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。

(四) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

懲罰性違約金訂定依比例原則，民間機構若有上述缺失，逾期未能改善，主辦單位得按每日 5 千元計算懲罰性違約金，至完成改善為止；如屬不能定期改善者，則按次處以 20 萬元之懲罰性違約金。若為一般違約事項，按每日 2 萬元計算懲罰性違約金，至民間機構完成改善為止；如屬不能定期改善者，則按次處以 150 萬元之懲罰性違約金。如有重大違約情事，得按每日 3 萬元計算懲罰性違約金，至民間機構完成改善為止；如屬不能定期改善者，則按次處以 300 萬元之懲罰性違約金。

貳、關係人介入

有關「關係人介入」，規定在促參法第 52 條第 3 項：「民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。」故本案如有融資機構或保證人者，得經過主辦機關之同意，於民間機構屆期不改善或改善無效時，暫時接管民間機構或繼續辦理興建、營運之工作。

惟融資機構或保證人暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關依法得終止投資契約。

第五節 接管營運規劃

接管營運之法源依據為促參法第 53 條第 2 項，明訂如依第 1 項中止、停止營運之一部、全部、或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

本案依促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款之規定，屬促參法第 3 條第 1 項第 5 款之社會及勞工福利設施，其強制接管營運辦法應參照「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(下稱社福設施接管辦法)」，以下就其規定分別說明之：

壹、 接管機關

依社福設施接管辦法第 2 條規定，主辦機關為強制接管營運，

得自任為接管人，或委任其所屬機關(構)、或委託其他機關(構)、團體為接管人。除自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。

貳、 接管處分之通知及公告程序

依社福設施接管辦法第 3 條，主辦機關有強制接管之必要時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關。惟接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。

- 一、 民間機構之名稱及其主營業所地址。
- 二、 強制接管之事由。
- 三、 強制接管營運之項目及範圍。
- 四、 接管人之名稱及其機關、主營業所地址。
- 五、 接管人之權限。
- 六、 接管營運之期間及起始日。
- 七、 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。
- 八、 其他主辦機關認為必要之事項。

參、 接管人及民間機構之權利與義務

一、 標的設施之經營管理及人員聘用

自接管營運日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。接管人得僱用民間機構原為該營運所僱用之人員辦理營運，而有關勞工接續權益，應依強制接管當時相關勞工法規辦理。

此外，民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。

二、 營運收入管理

社福設施接管辦法第 8 條規定，因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。

主辦機關中止或停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管部分與未受強制接管部分之資產與營運之配合，以及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。

協議不成者，由主辦機關調處之；調處不成者，由主管機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方接管契約或其他契約之約定。

三、 民間機構之處分限制、危險負擔及債務

民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。而民間機構如因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，則應由民間機構負責處理。

承上，民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。

四、 業務報告及終止契約

接管人應定期向主辦機關陳報受強制接管標的設施及營運之狀況。接管人發現民間機構有下列情形之一且情節重大者，應即報請主辦機關採取適當措施或依本法第 52 條規定

終止投資契約：

- (一)違反法令或章程之情事。
- (二)違反投資契約或其他相關合約。
- (三)對接管人或主辦機關所提之意見或所為之處置未配合辦理。
- (四)其他有損民間機構本身或公共利益之行為。

五、 重要會議之參與

民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於七日前以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。

肆、 強制接管營運之終止

社福設施接管辦法第 11 條明定強制接管營運之終止情形、通知與公告、及結算程序，以下分述之：

一、 終止強制接管營運之情形

- (一)強制接管營運事由已消滅。
- (二)有事實足認無法達成接管之目的。
- (三)經主辦機關認定已無接管營運之必要。

二、 終止強制接管營運之通知與公告

主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人及政府有關機關，並公告之：

- (一)終止強制接管之事由。
- (二)終止強制接管營運之項目及範圍。
- (三)終止強制接管之日期。
- (四)其他由主辦機關認為必要之事項。

三、終止強制接管營運之結算程序

終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交民間機構。

第十三章 移轉

民間機構於契約期滿後，應依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 54 條之規定，除經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，得於許可年期屆滿時優先定約，委任其繼續營運外；其餘皆應於年限屆滿後，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償移轉予主辦機關。

而營運資產移轉及返還之移轉時間點，可分為營運期限屆滿時移轉及營運期限屆滿前之移轉。依據中華民國 111 年 10 月 28 日財政部台財促字第 11125533370 號函公布之「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」，茲將相關議題分述如後。

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

壹、 點交期程規劃

本案將於投資契約簽定後三十日內，完成資產提供及點交，點交範圍包含仁愛樓、忠孝樓及其他委託管理範圍及其設施。政府承諾事項及既有保固優先適用外，其餘有關之室內裝修、營運規劃皆由民間機構負責。

另，主辦機關與民間機構完成點交作業後，應在點交期限內，共同完成運轉功能測試及資產點交移轉前置作業(如建置營運資產清冊，內容應包括土地、建物及其他營運資產)，以確保營運資產完整及實際點交移轉順行。

貳、 點交資產標的

本案仁愛樓以 ROT 方式修建設置失智型日照中心 60 人、混合型日照中心 60 人、居家服務辦公室、失智社區服務據點/失智訓練/復能中心+C 級巷弄長照站、社區友善商店服務與其他附屬設施等。

忠孝樓以 BOT 方式新建設置失智型與混合型住宿式長照機構 154 床至 200 床、團體家屋 18 床、地下停車場與其他附屬設施等。

參、 點交方式

主辦機關應於點交前書面通知民間機構(以下簡稱雙方)，由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關並應出具相關土地及建物謄本、地籍圖、建物及設備清冊、相關設備圖說、使用執照及消防檢查、相關設備保固及保養文件或記錄，按點交當時建物及設備之現況點交予民間機構，並交付相關設施之操作手冊副本，經民間機構確認內容無誤後簽收。然若對資產狀況認定產生歧見，而不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交。

第二節 營運期限屆滿之移轉計畫

壹、 移轉及返還營運資產標的

根據促參法第 54 條有關移轉及返還營運資產標的的規定，民間機構於營運期限滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存之營運資產或營運權，依投資契約進行有償或無償移轉歸還予主辦機關。

民間機構在委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，需就營運資產及其附屬設備(含各項軟硬體)進行盤點，並無償移轉予高雄市政府衛生局或其指定之第三人。而營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依法被主辦機關未取得所有權之部分外，其餘營運資產應由主辦機關依公有財產相關法令規定認列其資產分類，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。需移轉及返還營運資產說明如下：

一、「必須返還」之營運資產

本契約期間屆滿或終止時，民間機構應返還主辦機關之財產及物品。民間機構對「必須返還」之營運資產，應履行下列規定：

本案營運資產清冊項目所列之必須返還資產，除另有特別約定外，至少應包括被主辦交付之資產設備、依民法規定添附於委託營運範圍之裝潢或設備、民間機構為完成本案最少期初投資金額與投資項目所應增設之資產設備，以及經民

間機構同意將所購置之資產設備列為必須返還資產者，並應於資產清冊中特別標示。

- (一)財物達使用年限且已不堪使用，應依主辦機關之規定辦理報廢程序。而除依契約所列之設施設備項目編列預算予以更新外，民間機構亦應於主辦機關要求之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能及品質之新品替代。
- (二)民間機關重置或購置財物替代品時，應於購入後無償移轉其所有權予主辦機關，並通知主辦機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將主辦機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
- (三)本契約期間到期或終止時，針對財物未達使用年限或未經報廢之際，民間機構應將該代主辦機關管理之財物，依現狀返還，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換新品。
- (四)如因民間機構有使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，若財物毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得主辦機關同意後，以不低於原財物原有功能及品質之新品代替。

民間機構於本契約期間內自行購置與本案相關之財物，若本案財產清冊已附合為建築物之重要成分者，其所有權屬於主辦機關，民間機構不得異議，並不得要求主辦機關補償或折價。另因本案委託營運範圍而獲政府補助，民間機構應於取得後立即無償移轉所有權予主辦機關，並列入營運資產清冊備查。

二、「非必須返還」之營運資產

「非必須返還」之營運資產，指於本契約期間屆滿或終止時，民間機構無須返還予主辦機關之財產及物品。主辦機關如因下列各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行應負之義務後，檢具支出證明，於主辦機關受領之保險理賠金額內，請求主辦機關核實給付民間機構購買替代品之費用。民間機構對「非必須返還」之營運資產，應履行下列規定：

- (一)財物若達使用年限時且已不堪使用，應依主辦機關之規定報廢。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
- (二)若財物尚未達使用年限，而契約期間屆滿或終止時，民間機構應將財物依現狀返還主辦機關，民間機構並應確保其於返還及移轉時無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損效用之瑕疵，民間機構應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。
- (三)如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用，民間機構應自行購置相同或不低於原有功能之新品替代。

貳、 移轉及返還程序

依促參法施行細則第 80 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

一、 財產目錄

財產目錄依國有公用財產及物品管理手冊製作財產目錄，隨時將其財產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、數量、取得時間、取得成本、殘值、他項權利設定情形、使用現況及維修、報告等狀況。

二、 移轉及返還程序

(一)民間機構應於許可年期屆滿前提出財產目錄予主辦機關，主辦機關應派員實際清點及辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。若主辦機關如有必要辦理資產總檢查之際，得委託相關專業人員協助，其檢查方式、程序、標準等事項應於契約由主辦機關研訂之，並得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合辦理。

(二)民間機構應無條件移轉及返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉及返還標的之程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

除契約另有約定外，雙方在完成營運資產移轉及返還程序前，均應繼續履行契約所應盡之義務

參、 移轉及返還條件(無償移轉)

民間機構應無條件移轉／返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，需由民間機構自行負擔。

肆、 移轉時及移轉後之權利及義務

一、移轉標的如係民間機構以租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除執行機關書面同意外，民間機構應於許可年限滿前取得所有權或其他權利，以移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之轉移。

二、資產移轉前清除一切負擔：上述土地、建築物及其固定之附著物及其他資產，如有出借或設定任何負擔者，民間

機構應於移轉該資產予執行機關時，清除一切負擔。並有關移轉土地及返還資產的項目、時間、條件及相關準備工作將於投資契約內規定。

- 三、在移轉及返還程序完成前，除契約另有約定者外，民間機構及執行機關均應繼續履行其依契約所應盡之義務。
- 四、民間機構擔保全部機器設備及設施於移轉予執行機關或執行機關指定之第三人時，應處於正常保養之良好狀況，其維修狀況亦均符合製造商及政府規定之安全標準，並可正常使用。
- 五、民間機構於營運期限屆滿獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資遣等事項，應由民間機構單獨依當時有關法令規定辦理之。

第三節 許可年限屆滿前之營運資產轉移與返還

壹、 移轉及返還營運資產標的

營運期間提前終止契約時，移轉標的同第二節第壹項所述，但若於興建期間提前終止契約，應工程尚未完工，移轉標的應包含興建中之工程。

貳、 移轉及返回營運資產程序

一、 提送資產清冊

民間機構應於契約終止之日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊(含應移轉資產)提送執行機關。

二、 達成移轉協議

執行機關應於收到民間機構資產清冊之日起 60 日內，與民間機構就移轉方式及期限達成協議，若協議不成，應依投資契約爭議處理規定辦理。

參、 移轉及返還條件

由於終止契約之事由種類繁多、發生原因各異，按其終止事由不同，對於資產返還及移轉之條件應有不同。若因可

歸責於民間機構事由而終止時，原則上民間機構應依前述之標的無償移轉予執行機關；若因不可歸責於民間機構事由而終止時，得依前述之標的有償移轉與執行機關，其計價方式另於合約中規範之。惟本案 ROT 部份若因建築物不堪使用而辦理返還，民間機構應無償移轉與執行機關，不得提出異議或要求賠償。

- 肆、 移轉時及移轉後之權利及義務
與許可年前屆滿時之權利義務相同。

第四節 資產清冊建立及管理

本案需定期編製資產清冊與期程建表以及提送移轉時程，且資產清冊內應有有關移轉交辦之內容事項，並依據行政院頒「財物標準分類」逐項詳細登載。

民間機構應自開始營運之日起，製作營運期限屆滿後須移轉之營運資產目錄，並註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，於前一年度須移轉之最新營運資產目錄送交主辦機關備查。主辦機關得就點交予民間機構代為管理之財產、物品及應返還之資產實施每年至少一次之盤點。且主辦機關得就點交予民間機構之各項營運資產(含物品)實施定期盤點之頻率及方式。

而營運資產之報廢已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報廢後，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經核定前，民間機構仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣予或贈與民間機構，民間機構得自行處理。但如原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，民間機構應於主辦機關要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬主辦機關。

第五節 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 80 條規定，民間機構需依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查，必要時得委託獨立、公正且經主辦機關書面同意之專業機構執

行，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交主辦機關，並自行負擔費用。主辦機關除應依契約約定辦理外，並應依上開規定辦理資產總檢查。

綜上所述本案移轉之事項，有關建築物之相關財產物品皆需點交並列入資產清冊，且雙方需每年定期編製資產清冊、定期盤點資產之資產總檢查，以利期程屆滿後保障雙方移轉點交減少財產物品滅失。

第十四章 後續作業事項及期程

本案將依據可行性評估及先期規劃書之結果辦理後續事宜，並參酌促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引等規定進行相關程序。

承上，本案於未來公告招商時，除評選經營規劃能力較強之廠商，或自營能力較強之廠商為最優申請人外，亦應將民間機構之經營規劃能力及自營項目能力並列考量，且以規劃營運內容之優劣、完整性、可提供固定權利金之高低及其可自營運項目與營運方式等做為評選項目列入甄選評分標準。

而為避免未來履約爭議與利於本案營運稽核及督促民間機構，將於招商文件及契約中明訂重大違約、缺失及經營不善等之具體事項，並明訂本案營運規格、必要內容與各項履約要點，以妥善擬定後續招商文件及契約內容。

表 14-1 後續作業分工要點

	工作小組	甄審委員會	主辦機關	顧問單位
審查招商文件階段		審查招商文件並提供修改建議。	召開招商文件審查會。提送審查後招商文件修訂版供甄審會審查。將招商文件定稿版送各單位會簽及送首長簽核。	依審查委員意見修訂招商文件修訂版。依甄審會意見修訂招商文件定稿版。
公告上網階段			依顧問單位彙整之資料可行性、先期規劃階段報告摘要資料、初步規劃圖說上傳至財政部推動促參司公告上網招商。於申請截止日後召開申請人資格審查作業。	將招商文件定稿版、可行性評估先期規劃摘要版、建築初步設計圖彙整。
資格審查階段	於召開申請人資格審查作業時，依申請須知規定逐一核對申請人資格是否符合。依各申請人之投資計畫書製作評審項目對照		於資格審查會議進行時錄音、錄影，並公告資格審查合格名單。整合工作小組與顧問單位提供之意見，並與投資計畫	協助審查申請人資格。 協助審查投資計畫書並提供相關意見。

	工作小組	甄審委員會	主辦機關	顧問單位
	表並提供相關意見供甄審會參考。		書，一同以密件方式送至甄審委員手中。	
綜合評審階段	彙整各甄審會委員評分之分數，遴選最優申請人。	聽取申請人簡報並進行答詢作業，依評審項目標準評分。	召開綜合評審會議。於評審會議進行時錄音、錄影。將最優申請人遴選結果，送首長核准公告。公告最優申請人。	協助綜合評審審查作業並提供相關意見。
議約作業階段	與最優申請人進行逐條議約。(若需申請長照法人，議約期最長不得超過 6 個月，簽約階段不超過 2 個月)		進行議約作業。召開議約前工作會議。召開議約會議。將顧問單位提供之議約完成版修訂後契約，送各單位會簽並送首長核備。	協助議約作業。將議約完成之結論修訂契約草案並製作成契約。
簽約作業階段			與最優申請人進行簽約作業。 完成簽約。	協助簽約作業。

資料來源：本團隊彙整。

第一節 籌組甄審委員會及工作小組

依促參法第 44 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內擇優評定之。另依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 13 條第 1 項規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關作業。

壹、甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

貳、工作小組

依甄審辦法第 13 條第 2 項規定工作小組成員至少 3 人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會

開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

第二節 研擬及審核招商文件

依本案先期規劃報告審核通過函之發文日起 45 天內，提送招商文件及招商公告內容。上述應包含申請須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

壹、 擬定申請須知草案

內容包含本案之說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容與格式、申請保證金、甄審計畫評選作業流程，投資契約權利義務之重要事項。

貳、 擬定委託營運管理契約草案

委託民間機構營運及移轉返移等權責事項為後續規劃主軸，其以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項及政府與最優申請人商業談判之條件納入。先期規劃內容與結果為未來契約草案擬定之原則與方向，故在先期規劃定稿後，依據此進行招商文件與契約草案擬定，以利在招商文件與契約中有更詳盡的規範與實施要點。

第三節 辦理招商說明會

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，並針對潛在投資進駐者之意見修改招商文件，以確保未來正式公告之文件能符合投資者之需求及具投資誘因。

第四節 公告招商

協助主辦機關準備正式公告招商文件，並且備具參考資料供民間申請人於指定地點或公告網站上檢閱(預計公開可行性評估及先期規劃摘要版)。公告招商期間粗估為 30 至 60 天，而申請人於公告日起 15 天內，可對公告文件進行澄清及釋疑。承前述，若涉及變更或補充招商文件者，依據促參法施行細則第 54 條之規定，主辦機關應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

第五節 甄審及評決

申請人應依民國 110 年 7 月 23 日財政部公告之「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 至 18 條規定申請送件，甄審採二階段審查：第一階段就申請資格進行審查，資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。

審查過程主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，除招商文件另有規定外，得通知申請人限期補正或提出說明。申請人未依前二項通知期限辦理者，視為放棄該補件、補正或提出說明。資格審查結果主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。

資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，即綜合審查階段，綜合評審時，主辦機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場詢答。甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前項合格申請人選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

壹、資格審查

由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。申請人資格可分為一般資格、財務資格及專業領域資格，申請人資格建議如下：

一、一般資格

建議本案申請人應以單一廠商參加申請，或 3 家以內廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請。以合作聯盟方式參與本計畫之申請者，應自行確保經擇定為最優申請人時，得依相關法令規定成立專案公司。

根據衛福部民國 107 年 1 月 31 日公布之「長期照顧服務機構法人條例」第 5 條：「長照機構法人所設立之長照機構，始得提供機構住宿式服務。」及第 44 條：「本條例施行前，已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人、公益社團法人或醫療法人，經依

其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經主管機關許可者，得依長期照顧服務法規定設立機構住宿式長照服務機構。」本案申請人若不具備提供住宿式服務之資格，須於簽約前依法完成長照法人之設立。

二、財務資格

因本案工程部分投資金額約為 5 億元，規劃以工程部分投資金額之 30% 作為申請人財務資格之規範標準。民間機構於申請時，應提供最近 1 年經會計師簽證之財務報表及查核報告書。

- (1). 單一申請人為依我國公司法成立之公司者，其實收資本額不得低於新臺幣 1 億 5,000 萬元(含)以上；如為財團法人或社團法人其現有財產總額不得低於新臺幣 1 億 5,000 萬元(含)以上。
- (2). 合作聯盟申請人，其授權代表公司之實收資本額應在新臺幣 7,500 萬元(含)以上，合作聯盟各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 7,500 萬元(含)以上。
- (3). 單一申請人或合作聯盟申請人最近 3 年之淨值或基金暨累積結餘不得為負值。

三、專業領域資格

申請人應於本計畫公告招商日前 5 年內，具備經營社區式長照機構、住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家或老人福利機構之長期照顧機構期照顧服務經驗，並提出相關證明文件。如申請人未具有前述之技術資格能力者，須與具有相關經驗之專業廠商合作，應出具協力廠商合作同意書及相關證明文件。

貳、綜合審查

由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前條資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。而其綜合評審甄審項目建議區分為：民間機構籌組計畫及組織架

構(20分)、新建及整建計畫(20分)、營運計畫(25分)、財務計畫(20分)、創新、回饋及睦鄰計畫(10分)，以及簡報與答詢(5分)。

第六節 議約及簽約

壹、 協助辦理議約

依據促參法施行細則第 57 條之規定，主辦機關應根據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約，議約內容原則上不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

有關議約之期限，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之 2 倍且以 6 個月為限。議約期間，本團隊將協助主辦機關進行條文解讀，必要時契約條文之修正，並且協助契約之商議及訂定。

貳、 協助辦理簽約

最優申請人應自接獲主辦機關評定通知後，依規定期限與主辦機關完成簽約程序。

參、 議約及簽約階段啟動退場機制之情形

經發現最優申請人或次優申請人有下列情形之一者，應不予議約、不予簽約，相關說明如下：

- 一、 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 二、 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 三、 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- 四、 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 五、 違反議約原則(即議約違反公告內容、招商文件、甄審及協商結果)導致議約不成而拒絕簽約者。

肆、 議簽約流程

一、 主辦機關核定甄審結果

甄審委員會依招商文件規定選出最優申請人，甄審結果由主辦機關核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。

二、 主辦機關通知議約

主辦機關書面通知最優申請人議約，並訂期召開議約預備會議。

三、 議約預備會議

議約預備會議辦理事項如下：

- (一)確認雙方代表及參加人。
- (二)確認議約原則、內容及方式
- (三)雙方就各自擬議約之條文約定期限送達他方，送達得以書面或電子郵件等彈性方式為之。
- (四)由主辦機關製作預備會議紀錄並函送最優申請人。

四、 議約會議

議約會議辦理事項如下：

- (一)主辦機關就雙方於期限內所提議約條文，得以爭議小之類別優先處理，或以投資契約草案條號順序逐條討論方式進行。
- (二)各次議約結果包括「合意」、「未有共識」及「未討論」三部分，主辦機關得當場製作會議紀錄，由雙方代表當場簽名確認。已合意條文以不再變更為原則。
- (三)未有共識或未討論條文列為待處理事項，主辦機關或最優申請人應於下次議約會議一定期限前，提送議約修正條文或補充說明意見送達他方，俾利下次議約會議商議。
- (四)議約會議討論投資計畫書等待釐清事項並作成紀錄，以作為簽約後製作投資執行計畫書之依據。
- (五)主辦機關及最優申請人如有與案件相關，但不涉及原公告及招商文件或投資執行計畫書內容之事項，得以臨時動議之方式提出，經雙方合意列為議題後進行討論。

五、議約條文達成合意

雙方就議約條文達成合意：

- (一)主辦機關於最後一次議約會議後，作成議約會議紀錄(包含歷次議約會議內容及結論)，並函送最優申請人限期回覆有無意見。
- (二)最優申請人以書面答覆有無意見。無意見時視為雙方取得合意。

六、再次確認契約條文

雙方取得議約條文合意，為求議約後之投資契約草案內容前後一致性及完整性，主辦機關應按議約會議紀錄，製作投資契約簽約稿本交付最優申請人，並召集會議對全部條文進行二讀及三讀，如有已合意之議約修正條文與未修正條文產生扞格，雙方應再予確認修正。

七、通知議約完成及約定簽約日

主辦機關書面通知最優申請人議約完成及約定簽約日。簽約期限依促參法施行細則第 58 條規定辦理，除有特殊情形者及簽約前依促參法第 45 條規定之籌辦及補正時間，不予計算外，簽約期限為自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。

八、簽約

簽約應符合促參法第 4 條之簽約主體，並於簽約前繳足履約保證金。

九、議(簽)約不成

若議(簽)約無法達成共識，依下述要點辦理：

- (一)雙方於議約期限內未能就議約條文達成合意，主辦機關應以書面通知最優申請人議約不成。
- (二)倘有次優申請人者，通知遞補辦理議約程序。倘無次優申請人者，得重新辦理公告徵求民間參與。