基隆市長照福利服務園區BOT案

招商說明會 簡報

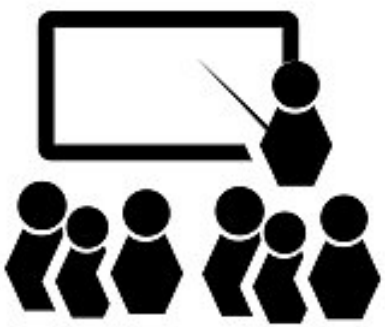
委託單位 Keelung 基隆市政府

規劃單位 十方都市開發顧問有限公司 Vision City Development Consulting

中華民國111年1月

簡報大綱

- 投資利基與基本簡介
- 計畫目標與特殊規範
- 甄審作業須知



投資利基與基本簡介

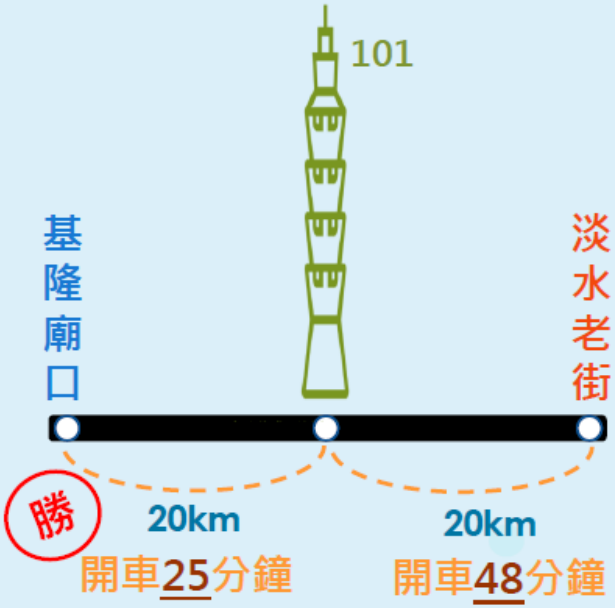
基隆，比你想像中的近！

從台北到基隆如搭乘大眾交通工具，最快約半小時可以到達，自行開車更快喔！

自行開車，自台北101至基隆市區約25分鐘

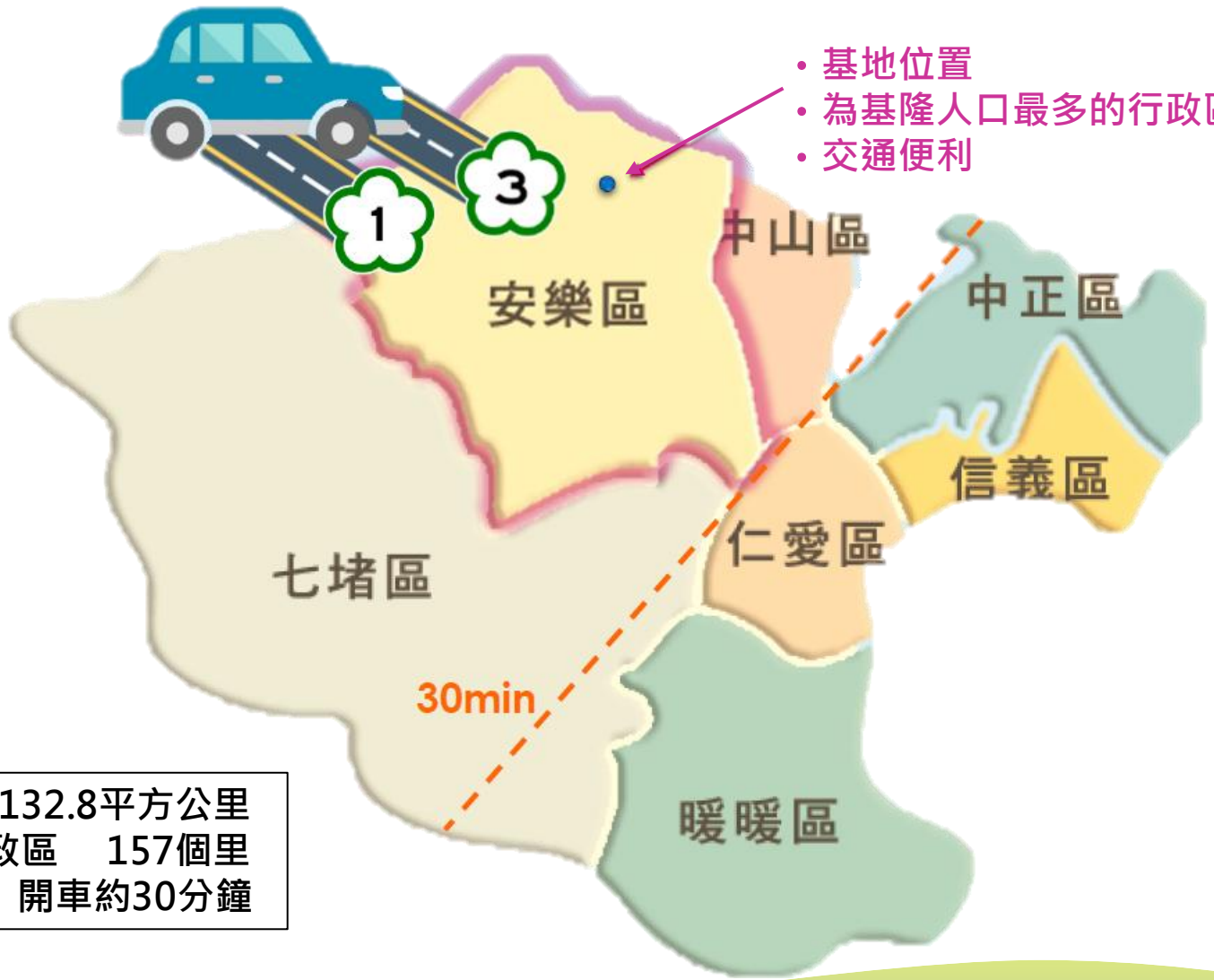
客運往來路線多，市府轉運站到基隆搭乘2088或1800路線，約35分鐘

搭乘台鐵，自台北站至基隆站區間車約45分鐘



鄰近國道及臺鐵，輕鬆串聯北北基

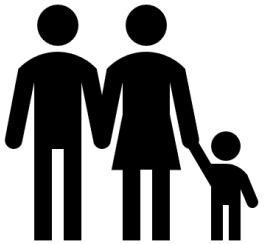
基隆地理



- 基地位置
- 為基隆人口最多的行政區（8萬餘人）
- 交通便利

- 總面積132.8平方公里
- 7個行政區　157個里
- 北至南 開車約30分鐘

基隆老年人口比例已逾18%



本市人口數

364,350人

本市老人數

67,012人

高齡社會

110年11月

18.4%

104年

13.2%

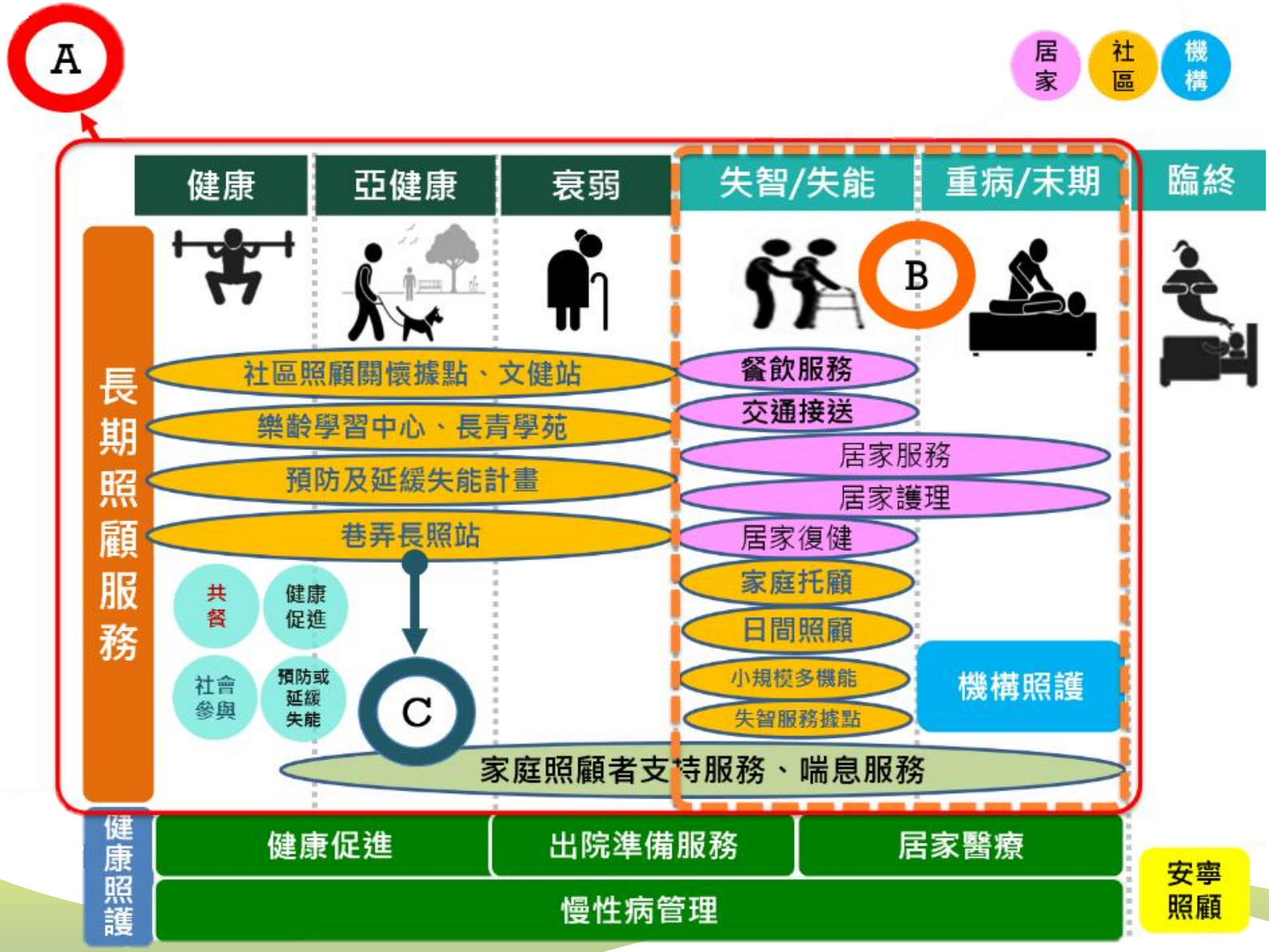
本市男性老人比率

45%

本市女性老人比率

55%

長照2.0服務內容


A
居家
社區
機構
健康
亞健康
衰弱
失智/失能
重病/末期
臨終
B
長期照顧服務
社區照顧關懷據點、文健站
樂齡學習中心、長青學苑
預防及延緩失能計畫
巷弄長照站
共餐
健康促進
社會參與
預防或延緩失能
C
餐飲服務
交通接送
居家服務
居家護理
居家復健
家庭托顧
日間照顧
小規模多機能
失智服務據點
機構照護
家庭照顧者支持服務、喘息服務
健康照護
健康促進
出院準備服務
居家醫療
慢性病管理
安寧照顧

引入民間參與，建置多元服務之長照園區

規劃方式	**政府規劃民間參與** 依促參法第42條程序辦理
公共建設類別	**社會福利設施** 促參法第 3 條第 1 項第 5 款 促參法施行細則第9條第 1 項第3款
民間參與方式	**B** BUILD 興建　**O** OPERATE 營運　**T** TRANSFER 移轉

基地經營現況

基隆市立仁愛之家

◆收容對象：**健康、貧困無依老人，安養為主。**

◆民國65年設立時規劃收容394人， 7 棟建築及祭祀堂

目前使用：行政大樓(地上2層/地下0層)、仁德樓(4/0)

停止使用：明德樓、培德樓、崇德樓(4/1)、同德樓及敬德樓(2/0)

◆**於109.6.23及109.11.2，住民及工作人員已全數清空遷離**

市立仁愛之家養護大樓

◆收容對象：**輕度失能、臥床老人，養護為主。**

◆91年3月起以**公設民營**模式，委託「財團法人臺北市私立恆安老人長期照顧中心【長期照護型】」經營管理。

最近一期委外期程：111年4月1日~112年3月31日。

現有住民230人(滿床)，未來分期點交

基地基本資料

◆**位置**：座落於**基隆市安樂區**西定段90地號等16筆土地

◆**面積**： 37,602平方公尺

◆**權屬**：**分屬中華民國、基隆市政府，管理機關**基隆市政府

◆**土地使用分區及面積**：

社會福利設施用地(33,123m²)及住宅區(4,479m²)

社會福利設施用地建蔽率60%，容積率250%

住宅區建蔽率50%，容積率200%

◆**允許使用項目**：社會福利設施、住宅

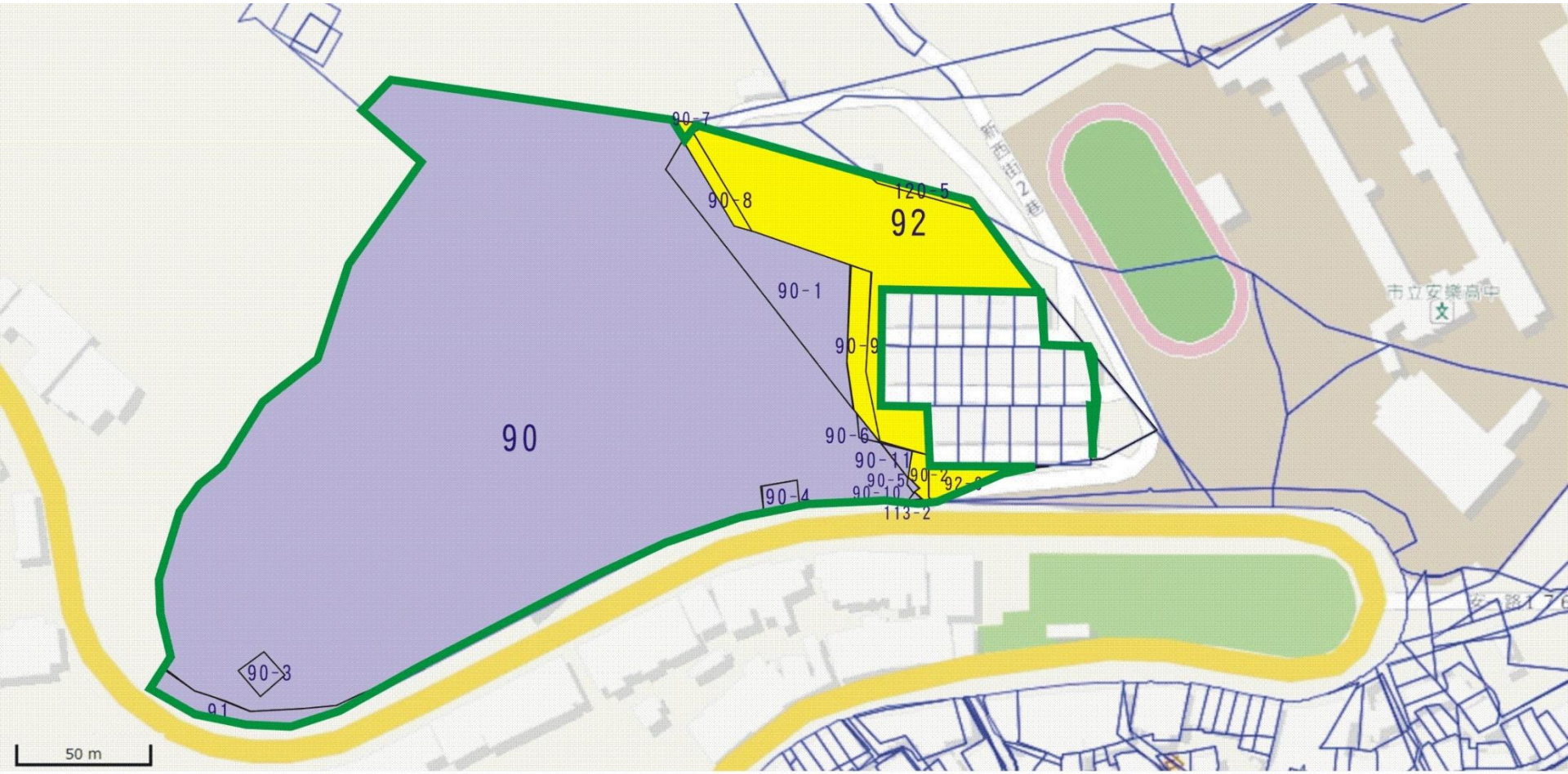
行政空間

培德樓

餐廳

養護大樓

基地範圍



社會福利設施用地 (88%)

住宅區 (12%)

基地範圍

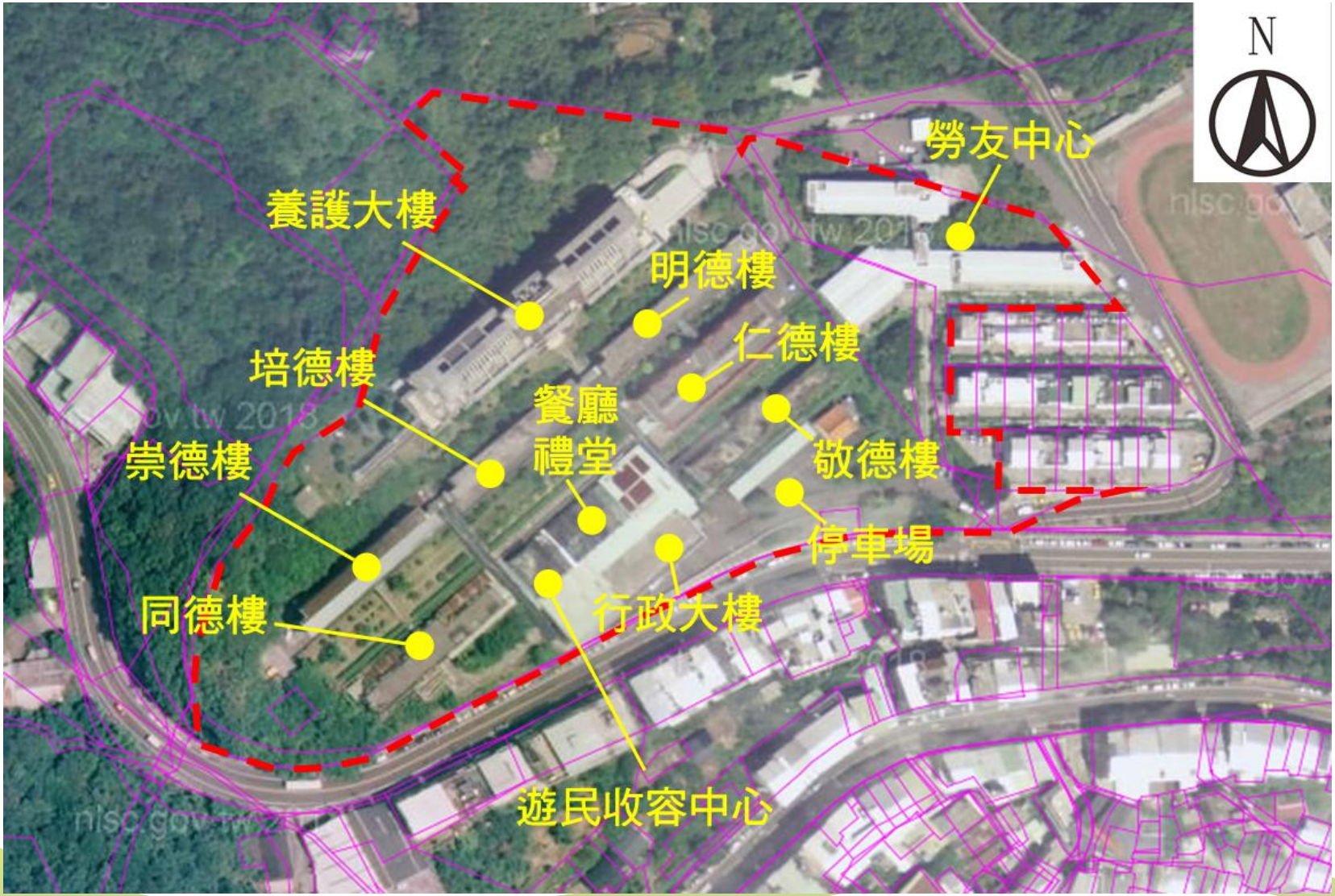
土地權屬

地段	地號	土地面積(㎡)	使用分區	所有權人	管理機關
安樂區西定段	90	30,905	社會福利設施用地	中華民國	基隆市政府
	90-1	1,456	社會福利設施用地	中華民國	
	90-3	134	社會福利設施用地	中華民國	
	90-4	106	社會福利設施用地	中華民國	
	90-5	11	社會福利設施用地	中華民國	
	90-6	29	社會福利設施用地	中華民國	
	90-10	7	社會福利設施用地	中華民國	
	90-11	43	社會福利設施用地	中華民國	
	91	424	社會福利設施用地	中華民國	
	113-2	8	社會福利設施用	中華民國	
	90-2	92	住宅區	中華民國	
	90-8	147	住宅區	中華民國	
	90-9	367	住宅區	中華民國	
	92	3,592	住宅區	基隆市	
	92-6	217	住宅區	基隆市	
	120-5	64	住宅區	基隆市	
總計		37,602	-		

土地使用分區資訊

土地使用分區	社會福利設施用地	住宅區
土地面積	33,123m²	4,479m²
建蔽率	60%	50%
容積率	250%	200%
基隆市中山安樂及八斗子地區（獅球嶺附近地區）細部計畫容許使用項目	社會福利設施及其相關附屬設施使用	依都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定辦理

基地現況



計畫目標與特殊規範

本案公共建設目標（一）

引進
專業經營
服務管理
連結周邊
相關資源
創造永續
經營
走入社區
連結在地
解決
現有設施老
舊照護需求
增加問題
減輕政府
財務負擔
服務對象
及內容
區隔
滿足老障
機構照顧
需求推估

本案公共建設目標（二）

- 導入**CCFC（Continuing Care Family Community ）多層級連續性照護**模式，提供全人照護，滿足健康、亞健康及失能失智老人與身心障礙者生活需求
- 帶動社福設施(88%)，提供失能、失智長者及身障者，提供**居家式、社區式、住宿式**各項長期照顧服務
- 發展住宅區(12%)，結合高齡產業，開放附屬事業開發
- 本案採BOT興建營運移轉；採分期建設開發，形成社區高齡者照護生態性聚落

本案公共建設目標（三）

- 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，享有興建期與營運期之土地租金優惠
- 依長期照顧服務法及其子法、身心障礙福利機構設施及人員配置標準等相關法令規範，檢核應配置空間與照顧人力比
- 鼓勵多元經驗、具有一定財力資金且優良廠商參與投資，遂行本案

本案公共建設內容

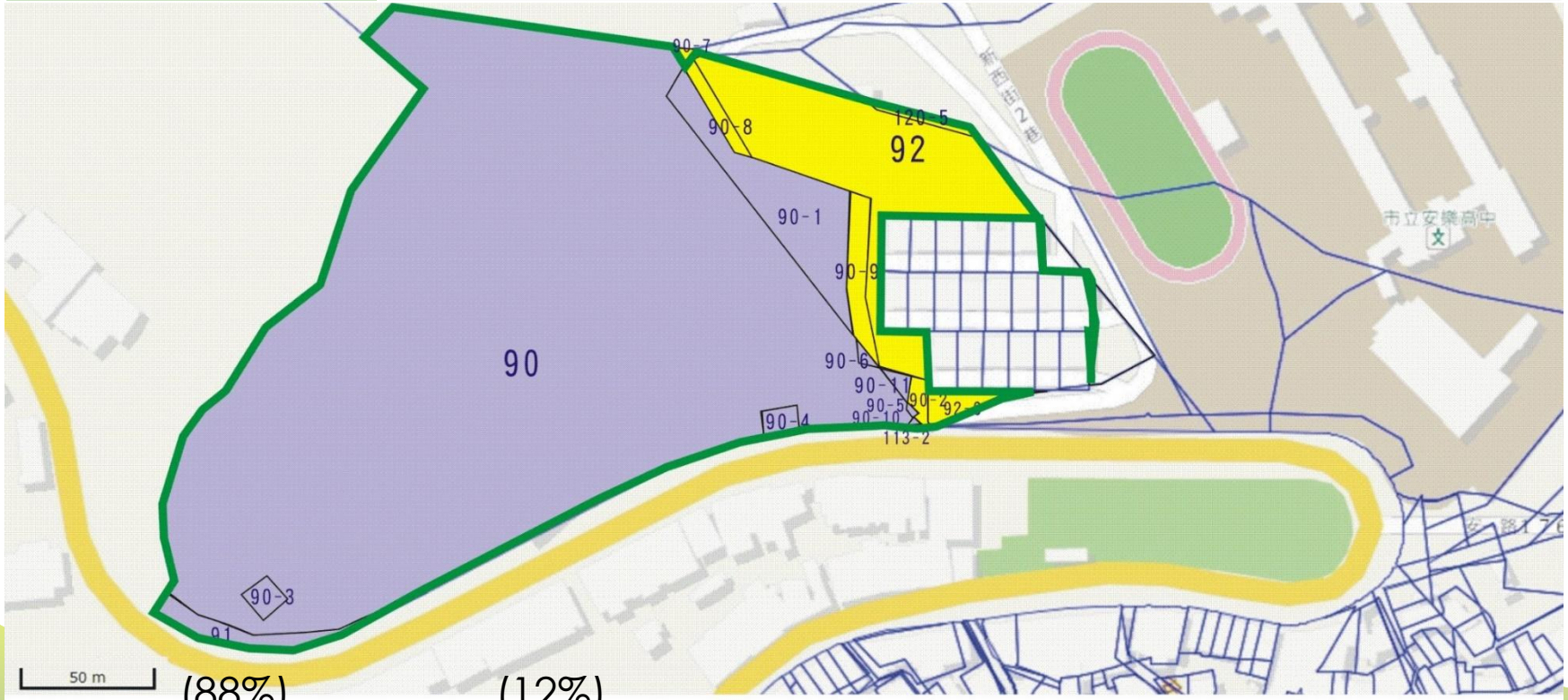
社會福利設施		政策需求
長期照顧服務機構	住宿式：設置24小時全時照顧床位	□**24小時全時照顧床位** （自第一期範圍完成點交日起算10年內**新增總數不得低於400床**）
	社區式：設置社區服務場所設施	□日間照顧服務 □小規模多機能中心 □失智團體家屋 （自第一期範圍完成點交日起算10年內規劃設置）
身心障礙福利機構	住宿機構：提供經需求評估需24小時生活照顧、訓練或夜間照顧服務之身心障礙者住宿服務之場所	□**24小時全時重癱養護床** （自第一期範圍完成點交日起算10年內**新增總數不得低於99床**）
老人福利機構	養護設施	□**失能、臥床老人之養護（原仁愛之家養護大樓既有230床應予以妥善安置）** （自第二期範圍完成點交日起應維持提供110床以上之公費養護床，且至第二期範圍完成點交日起算屆滿10年止，應逐步調整達到公費養護床位200床）

本案公共建設財務收入來源

來源	項目	備註
營業收入	• 住宿式床位收入(含長照住宿、身心障礙機構、失智團體家屋) • 長照制度之居家式、社區式服務之給付支付收入 • 附屬服務設施收入 **註：** • **公費養護床（110年收費標準新台幣22,000元）** • **重癱養護床（110年最高收費標準21,000元，得另行收取耗材費）**	不含保證金孳息收入
中央設施設備補助款(99床以下)	**社會及家庭署** √ 身心障礙機構補助新建費、開辦及公安設施設備費等	採專案，向中央申請補助相關設施設備、特約支付費用

附屬設施＆附屬事業

項目	社會福利設施用地	住宅區
容許使用項目	社會福利設施及 其相關附屬設施使用	依都市計畫法臺灣省 施行細則第15條規定辦理
促參執行認定	本業、附屬設施	附屬事業



(88%) 社會福利設施用地　(12%) 住宅區　基地範圍

附屬事業容許項目（都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定）

- **住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：**
  - （略）
  - 十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及**旅館經目的事業主管機關審查核准**與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，**不在此限**。
  - （略）
  - 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型**商場（店）**或樓地板面積超過三百平方公尺之**飲食店**。
  - 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
  - 十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
  - （略）

未超過前項第二款、第三款第五目或**第十三款至第十五款之限制規定**，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，**限於使用建築物之第一層**

本案開發應注意事項

民間機構應依規定進行建築規劃設計，並符合都市計畫及建築等法令

環境影響評估　本計畫於相同地號內施作與原仁愛之家及勞友中心開發許可性質一致之設施，得免實施環境影響評估

水土保持計畫　本計畫基地位於山坡地範圍，水保計畫核定前檢附環評審查結果即可

交通影響評估　第三類建築物，其設置小型車停車位數超過180個，或樓地板面積超過48,000 m^2，需辦理交評

都市設計審議　依「基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫」建築面積達2500㎡或樓地板面積達5000㎡以上應辦理都設審議

分期點交規範

土地租金計收說明

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」第2條辦理

1

第一期：除仁愛之家養護大樓外之社會福利設施用地31,179㎡＋住宅區用地4,479㎡，總計35,658㎡

自第一期完成點交日起至開始營運日止（興建期）：當期申報地價×1%
自第一期開始營運日起（營運期）：當期申報地價×1%＋簽約當期申報地價×2%

2

第二期：仁愛之家養護大樓之社會福利設施用地1,944㎡

基於營運不中斷、應予以妥善安置原則，自第三期完成點交日起即開始營運（營運期）：當期申報地價×1%＋簽約當期申報地價×2%

■拆除期間（自拆除日起算至拆除完成日止）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第2條興建期間規定計收

營運特殊規範

床位服務規範 服務總床位數：6年內達500床/10年內達700床

1.長照床：

民間機構自第一期範圍完成點交日起算10年內應規劃新增24小時全時長照床位數不得低於400床之服務量，惟未來民間機構可視其營運規劃及市場需求依法申請擴增。

2.身障床：

民間機構自第一期範圍完成點交日起算10年內應規劃新增24小時全時重癱養護床（110年最高收費標準21,000元）位數不得低於99床之服務量，惟未來民間機構可視其營運規劃及市場需求依法申請擴增。

3.原仁愛之家養護大樓：

既有230床服務量應予以妥善安置（自費床遷出後，應優先提供公費養護床使用），並自第二期範圍完成點交日起應維持提供110床以上之公費養護床（110年收費標準新台幣22,000元，不得另行收取耗材費），且至第二期範圍完成點交日起算屆滿10年止，應逐步調整達到公費養護床位200床，並配合建築物耐用年限等因素評估是否拆除或保留。

相關床位政策需求

項目	潛商意見
公費/身障床	建議**公費/身障床位數應適度酌減**
自費床	建議**取消仁愛之家養護大樓自費床只出不進**

對照表	長照住宿式	長照社區式	身障住宿式	身障社區式	市立仁愛之家養護大樓
原政策	400床	日間照顧服務 小規模多機能中心 失智團體家屋 社區照顧關懷據點	198床	小型作業設施 身障生活重建中心輔具服務中心 多功能活動中心 日間照顧中心	既有230床服務量應予以妥善安置(自費床只出不進，但須收公費安置床),並自第三期範圍完成點交日起應維持110床以上之公費床，屆滿10年止，應逐步調整達到公費200床。
修正	400床	日間照顧服務 小規模多機能中心 失智團體家屋	**99床** **(重癱養護床)**	**X**	既有230床服務量應予以妥善安置，屆滿10年止，逐步調整到公費200床 **(自費床遷出後，應優先提供公養護床使用)**

相關機構設立及獎勵注意事項(1/2)

人力設置規範　應綜合考量，符合實務需求

除依相關長照、身障法令規定外，亦應依勞動基準法等法令納入工作人員輪班、休假、各種服務設施需求配置、人力職種等綜合考量，設置符合實務需求之人力。

長照法人規範　應參照長期照顧服務機構法人條例及其相關規範

自民國106年長期照顧服務法上路後，申請住宿式機構須先設立為「長照機構社團法人」或「長照機構財團法人」，爰有關長照法人設立，請參照「長期照顧服務機構法人條例」、「長期照顧服務機構法人條例施行細則」、「長期照顧服務機構法人設立長期照顧服務機構之區域、分類、家數及規模之限制」。

住宿式長照機構　應參照長期照顧服務機構設立標準及其相關規範

有關「住宿式長照機構」設立，請參照「長期照顧服務法」、「長期照顧服務機構設立標準」及「長期照顧服務機構設立許可及管理辦法」。

相關機構設立及獎勵注意事項(2/2)

機構數量規範　長期法人設立住宿式長照機構，以10家為限

依據「長期照顧服務機構法人設立長期照顧服務機構之區域、分類、家數及規模之限制」第二點：「長期照顧服務機構法人所設立之長期照顧服務機構，依長期照顧服務法第二十一條規定，有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構，其總數以十家為限。」。

設立規模規範　住宿式長照機構，以200人為限

依據「長期照顧服務機構設立標準」第十五條第一項：「住宿式長照機構，或綜合式長照機構設有機構住宿式服務者，其設立規模，以二百人為限。但經中央主管機關專案同意者，不在此限。」

獎勵事項　主辦機關協助層轉向中央辦理申請補助

有關長照社區式、住宿式及身心障礙福利機構獎勵事項，依衛生福利部當年度辦理補助項目辦理，如符合資格，由民間機構提出申請，主辦機關協助層轉向中央辦理申請補助。

招商條件

委外年期	**50年＋20年（優先定約1次）** 民間機構應自第一期範圍完成點交日起算6年內應提供至少500床服務、10年內應提供至少700床服務
預計投資金額	**約新臺幣14.6億元** (109年估算基準：含稅，不含土地租金及權利金)
房屋稅	**按房屋現值×房屋稅率（營業用）3%**
土地租金	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」第2條辦理 **興建期：當期申報地價×1%** **營運期：當期申報地價×1%＋簽約當期申報地價×2%**
固定權利金	**每年不得少於新臺幣100萬元整**
營運權利金	**依當年期年度總收入按級距累進計收**

年度營業收入（依一般公認會計準則/長期照顧服務機構法人財務報告編製準則）	計收比例
3億元以下（含）	0.2%
超過3億元（不含）且6億元以下（含）之部分	1%
超過6億元（不含）之部分	1.5%

甄審作業須知

廠商申請資格

申請人以設立專案公司方式與主辦機關簽約且專案公司需具備本計畫興建及營運之能力

基本資格

- **單一廠商（含保險業結合專業第三人）申請人應為以下之一：**
  - 依我國公司法成立之公司
  - 在臺設有分公司之外國公司
  - 財團法人
  - 社團法人
- **合作聯盟(至多5家)方式申請者，其成員應為以下之一：**
  - 依我國公司法成立之公司
  - 在臺設有分公司之外國公司
  - 財團法人
  - 社團法人

財務資格

- **實收資本額或財產總額或權益總額(淨值、淨資產或基金及餘絀等)：**
  - 以**單一廠商（含保險業結合專業第三人）**方式申請：不得低於3億
  - 以**合作聯盟**方式申請：
    -聯盟成員加總：不得低於3億
- **依法納稅**
- **申請人最近3年無退票紀錄**

第一階段：資格審查－選出合格申請人

- 申請文件檢核表
- 申請書
- 合作聯盟協議書（保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附）
- 合作聯盟授權書（保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附）
- 申請切結書
- 代理人委任書（無則免附）
- 申請人及負責人印章印模單
- 權利金報價單
- 基本資格證明文件
- 財務資格證明文件
- 專業第三人承諾書 (非保險業結合專業第三人者免附）
- 協力廠商承諾書（無則免附）
- 申請保證金繳交證明文件
- 金融機構融資意願書
- （無融資計畫者免附）
- **投資計畫書**

基隆市長照福利服務園區 BOT 案

資格審查結果彙總表

案號：

審查項目	合格申請人編號				
	1	2	3	4	5
1.申請文件檢核表					
2.申請書					
3.合作聯盟協議書（保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附）					
4.合作聯盟授權書（保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附）					
5.申請切結書					
6.代理人委任書（無則免附）					
7.申請人及負責人印章印模單					
8.權利金報價單					
9.基本資格證明文件					
10.財務資格證明文件					
11.專業第三人承諾書正本乙份（非保險業結合專業第三人者免附）					
12.協力廠商承諾書（無則免附）					
13. 申請保證金繳交證明文件					
14. 金融機構融資意願書（無融資計畫者免附）					
15.投資計畫書					
是否成為合格申請人					

工作小組簽名：　　日期：　年　月　日

第二階段：綜合評審－甄審項目及標準

項次	甄審項目	甄審參考標準		配分
一	民間機構籌組計畫及組織架構	1. 申請人之簡介 2. 經營管理實績及技術說明（母公司實績不列入評分項目）	3. 經營組織、成員及業務分工 4. 其他與本甄審項目有關之說明	15
二	土地使用計畫及興建計畫	1. 土地使用配置規劃 2. 建物外觀與構造設計 3. 整體開發構想 4. 施工作業規劃	5. 景觀植栽規劃（含全區無障礙環境規劃等） 6. 環境影響分析與對策 7. 其他與本甄審項目有關之說明	20
三	營運計畫（主體事業及附屬事業分列說明）	1. 長照及相關社福機構設立許可取得說明及時程規劃 2. 原仁愛之家養護大樓既有住民安置規劃 3. 整體營運構想 4. 經營管理規劃 5. 雇用員工及培訓規劃	6. 資產增置與重置規劃 7. 緊急通報規劃及安全監控規劃 8. 清潔衛生管理計畫 9. 行銷宣傳規劃 10. 其他與本甄審項目有關之說明 11. 風險管理規劃 12. 保險規劃	30
四	財務計畫（主體事業及附屬事業分列說明）	1. 基本假設參數說明 2. 預計投資金額（含分年投資項目與時程等） 3. 營運收支預估 4. 資金來源及運用 5. 權利金支付計畫	6. 預估財務報表（含分年現金流量分析） 7. 財務效益分析（含自償能力之計算與分析） 8. 敏感性分析 9. 其他與本甄審項目有關之說明	20
五	創意及公益事項	1. 增進地方及協助公益事項 2. 其他具創意並可行之措施或公益事項	3. CSR企業社會責任事項 4. 智慧化管理事項	10
六	簡報與答詢	申請人簡報與答詢情形		5
七	身障及公費養護床位規劃（加分事項）	超出政策需求「重癱養護床99床暨公費養護床200床」之部分，合計每超出1床者加0.05分，以5分為加分上限。		＋5
合計		—		105

評定方式

簡報答詢

合格申請人依規定時間進行簡報
參與人員：不得超過 5 人
簡報時間：20分鐘
廠商答詢：20分鐘

評審階段

由甄審會就合格申請人所提投資計畫書評分
總評分最高者排序為「1」
次高者排序為「2」、
第三高排序為「3」，依此類推

最優評選階段

依委員評定之序位總和最低者為最優申請人
必要時得增選次優申請人
如序位總和相同者，則依以下順序決定：
(1) 序位「1」最多者
(2)「評分總和」最高者
(3) 若再相同由主席代為抽籤決定

合格申請人經出席委員過1/3以上總評分未達甄審標準80分者，或總評分平均未達80分者，不得為最優申請人及次優申請人

甄審作業時程

作業階段		預計完成時間	工作內容說明
招商公告階段		公告後第21日內	申請人提出書面請求釋疑
		公告後第35日內	主辦機關完成書面釋疑，必要時補充公告
		公告後第60日 （截止日）	申請文件截止收件
甄審階段	資格審查	截止日後第3日內	主辦機關進行資格審查
		截止日後第10日內	申請人提出補正或澄清文件內容
		截止日後第15日內	主辦機關選出合格申請人
	綜合評審	截止日後第30日內 （評定日）	召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報遴選出最優申請人或次優申請人
議約及簽約階段		評定日後第30日內 （完成議約日）	主辦機關與最優申請人完成議約
		完成議約日後第15日內 （完成簽約日）	主辦機關與最優申請人完成投資契約簽訂

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，主辦機關於必要時得調整之。

簡報結束 歡迎投資

實際以正式公告之招商文件為主