

附件A

老人福利機構設立標準

附件 A

老人福利機構設立標準

第一章 總則

第 1 條 本標準依老人福利法（以下簡稱本法）第三十四條第二項及第三十六條第五項規定訂定之。

第 2 條 本法所定老人福利機構，分類如下：

一、長期照顧機構：分為下列三種類型：

（一）長期照護型：以罹患長期慢性病，且需要醫護服務之老人為照顧對象。

（二）養護型：以生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人為照顧對象。

（三）失智照顧型：以神經科、精神科等專科醫師診斷為失智症中度以上、具行動能力，且需受照顧之老人為照顧對象。

二、安養機構：以需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人為照顧對象。

三、其他老人福利機構：提供老人其他福利服務。

第 3 條 老人福利機構之設立，應符合下列規定：

一、建築物之設計、構造與設備，應符合建築法及相關法令規定。

二、消防安全設備、防火管理、防焰物品等消防安全事項應符合消防法及相關法令規定。

三、用地應符合土地使用管制相關法令規定。

四、飲用水供應應充足，並應符合飲用水水質標準。

五、應維持環境整潔與衛生，並應有妨害衛生之病媒及孳生源防治之適當

附件 A

措施。

六、其他法令有規定者，依該法令規定辦理。

第 4 條 長期照顧機構及安養機構除前條規定外，並應有符合下列規定之設施：

一、寢室：

- (一) 良好通風及充足光線，且有自然採光之窗戶。
- (二) 不得設於地下樓層。
- (三) 室內設之床位，每床應附有櫥櫃或床頭櫃，並配置緊急呼叫系統；
床邊與鄰床之距離至少八十公分。
- (四) 至少設一扇門，其淨寬度應在八十公分以上。
- (五) 二人或多人床位之寢室，應備具隔離視線之屏障物。
- (六) 寢室間之隔間高度應與天花板密接。
- (七) 有可供直接進入寢室，不須經過其他寢室之走廊。

二、衛浴設備：

- (一) 至少設一扇門，其淨寬度應在八十公分以上。
- (二) 屬於多人使用之衛浴設施，應有適當之隔間或門簾。
- (三) 照顧區應設衛生及沐浴設備，並配置緊急呼叫系統。
- (四) 有適合臥床或乘坐輪椅老人使用之衛浴設備。

三、照顧區、餐廳、浴廁、走道、樓梯及平臺，均應設欄杆或扶手之設備

。樓梯、走道及浴廁地板應有防滑措施及適當照明設備。

四、廚房應配置食物加熱、貯藏及冷凍設備。

五、公共設施有提供公用電話者，應有適合身心障礙或行動不便老人使用

附件 A

之設計。

六、有被褥、床單存放櫃及用品雜物、輪椅等之儲藏設施。

第 5 條 老人福利機構設日間照顧設施者，應設有多功能活動室、餐廳、廚房、盥洗衛生設備及午休設施。

日間照顧設施之樓地板面積，平均每人應有十平方公尺以上。

前項日間照顧設施設有寢室者，其寢室之樓地板面積，平均每人應有五平方公尺以上。

日間照顧設施之工作人員，依其照顧對象，準用業務性質相同老人福利機構規定設置。

第 6 條 本標準關於機構、設施樓地板面積之規定，其停車空間及員工宿舍面積不計算在內；關於寢室樓地板面積之規定，其浴廁面積不計算在內。

第 7 條 各級政府設立及辦理財團法人登記之長期照顧機構或安養機構，其設立規模為收容老人五十人以上、二百人以下為限。但中華民國九十六年二月一日以前已許可立案營運者，不在此限。

小型長期照顧機構或安養機構，其設立規模為收容老人五人以上、未滿五十人。

第 8 條 長期照顧機構及安養機構應置專任院長（主任）一名，綜理機構業務，督導所屬工作人員善盡業務責任；並配置下列工作人員：

一、護理人員：負責辦理護理業務及紀錄。

二、社會工作人員：負責辦理社會工作業務。

三、照顧服務員：負責老人日常生活照顧服務。

四、其他與服務相關之專業人員。

前項各款人員資格應依老人福利專業人員資格及訓練相關規定，並於聘任後三十日內報請主管機關備查；異動時，亦同。

附件 A

第一項第一款至第三款所定人員除本標準另有規定者外，應為專任；第四款人員得以專任或特約方式辦理。

第一項第二款社會工作人員應有四分之一以上領有社會工作師證照；第三款照顧服務員，其中外籍看護工除本標準另有規定者外，不得逾二分之一。

第 二 章 長期照顧機構

第 一 節 長期照護型機構

第 9 條 長期照護型機構樓地板面積，按收容老人人數計算，平均每人應有十六點

五平方公尺以上。

第 10 條 長期照護型機構設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：

（一）樓地板面積，平均每人應有七平方公尺以上。每一寢室至多設六床。

（二）每床應有床欄及調節高度之裝置，其床尾與牆壁間之距離至少一公尺。

（三）收容人數五十人以上者，每一寢室應設簡易衛生設備。

二、護理站應具下列設備：

（一）準備室、工作車。

（二）護理紀錄櫃、藥品及醫療器材存放櫃。

（三）急救配備：氧氣、鼻管、人工氣道、氧氣面罩、抽吸設備、喉頭鏡、氣管內管、甦醒袋、常備急救藥品。

（四）輪椅。

附件 A

（五）污物處理設備。

三、照護區走道淨寬至少一百四十公分。走道二側有居室者，淨寬至少一百六十公分。

四、日常活動場所：應設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間與設備，平均每人應有四平方公尺以上。

五、空調設備。

六、主要走道臺階處，應有推床或輪椅之專用斜坡道。

七、設太平間者，應具有屍體冷藏設備。

前項機構得視業務需要，設物理治療室、職能治療室。

第 11 條 長期照護型機構除院長（主任）外，應依下列規定配置工作人員：

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班；每照顧十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。設有日間照顧者，每提供二十人之服務量，應增置一人。

二、社會工作人員：照顧未滿一百人者，至少置一人；一百人以上者，每一百人應增置一人。但四十九人以下者，以專任或特約方式辦理，採特約方式辦理者，每週至少應提供二天以上之服務。

三、照顧服務員：日間每照顧五人應置一人；未滿五人者，以五人計；夜間每照顧十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。夜間應置人力應有本國籍員工執勤，並得與護理人員合併計算。

前項機構得視業務需要，置專任或特約醫師、物理治療人員、職能治療人員或營養師。

附件 A

第 12 條 長期照護型機構，對所照顧之老人，應由醫師予以診察；並應依老人照顧需要，至少每個月由醫師診察一次。

第 13 條 長期照護型機構，對於轉診及醫師每次診察之病歷摘要，應連同護理紀錄依護理人員法規定妥善保存。

前項病歷摘要、護理紀錄應指定專人管理。

第 二 節 養護型機構

第 14 條 各級政府設立及辦理財團法人登記之養護型機構（以下簡稱公立及財團法人養護型機構）樓地板面積，以收容老人人數計算，平均每人應有十六點五平方公尺以上。

小型養護型機構，其樓地板面積以收容老人人數計算，平均每人應有十平方公尺以上。

第 15 條 公立及財團法人養護型機構設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：

（一）樓地板面積，平均每人應有七平方公尺以上。每一寢室至多設六床。

（二）收容人數五十人以上者，每一寢室應設簡易衛生設備。

二、護理站：應具有準備室、工作臺、治療車、護理紀錄櫃、藥品與醫療器材存放櫃及急救配備。

三、日常活動場所：應設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間及設備，平均每人應有四平方公尺以上。

四、其他設施：應設污物處理室、洗衣間等空間及設備。

前項機構得視業務需要，設物理治療室、職能治療室、社會服務室、宗教聚會所、安寧照護室或緊急觀察室、配膳、廢棄物焚化等所需空間及設備。

附件 A

第 16 條 公立及財團法人養護型機構除院長（主任）外，應依下列規定配置工作人員：

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班；每照顧二十人應置一人；未滿二十人者，以二十人計。

二、社會工作人員：照顧未滿一百人者，至少置一人；一百人以上者，每一百人應增置一人。但四十九人以下者，以專任或特約方式辦理，採特約方式辦理者，每週至少應提供二天以上之服務。

三、照顧服務員：日間每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計；夜間每照顧二十五人應置一人；未滿二十五人者，以二十五人計。夜間應置人力應有本國籍員工執勤，並得與護理人員合併計算。

前項機構收容有需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人者，應依第十一條規定配置工作人員。

第一項機構得視業務需要，置行政人員、專任或特約醫師、物理治療人員、職能治療人員、營養師或其他工作人員。

第 17 條 小型養護型機構，其設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：樓地板面積，平均每人應有五平方公尺以上。每一寢室至多設六床。

二、護理站：應具護理紀錄櫃、急救配備。

三、日常活動場所：應設多功能活動所需之空間及設備。

四、廁所：每十六人，至少應設男廁一間及女廁二間；未滿十六人者，以十六人計；每增加十六人，增設男廁一間及女廁二間。

依前項第四款增設之廁所得以活動式便盆椅替代。

附件 A

第 18 條 小型養護型機構除院長（主任）外，應依下列規定配置工作人員：

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班；每照顧二十人應置一人；未滿二十人者，以二十人計。

二、照顧服務員：日間每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計；夜間每照顧二十五人應置一人；未滿二十五人者，以二十五人計。夜間應置人力應有本國籍員工執勤，並得與護理人員合併計算。

前項機構收容有需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人者，應依第十一條規定配置工作人員。

第一項機構得視業務需要，置專任或特約社會工作人員或其他工作人員。

第 19 條 養護型機構收容需鼻胃管、導尿管護理服務需求老人者，應報主管機關許可；其人數不得逾原許可設立規模二分之一，並準用第十二條及第十三條規定。

第 20 條 小型養護型機構辦理財團法人登記者，其樓地板面積、設施及工作人員之配置，準用第十四條第一項、第十五條及第十六條規定。

第 三 節 失智照顧型機構

第 21 條 失智照顧型機構樓地板面積，按收容老人人數計算，平均每人應有十六點五平方公尺以上。

第 22 條 失智照顧型機構應採單元照顧模式，每一單元服務人數不得超過十六人。

第 23 條 失智照顧型機構設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：

（一）樓地板面積，平均每人應有七平方公尺以上。每一寢室不得超過四床；其中四人寢室床數不得逾單元總床數二分之一，二人或多人以

附件 A

上之寢室應備具明確區隔個人生活空間之屏障物。

(二) 每一寢室應設簡易衛生設備。

(三) 每間寢室之出入口必須與走廊、客廳相通，與其他寢室明確區隔，不得僅以屏風、窗簾等隔開。

二、護理站：應具有準備室、工作臺、治療車、護理紀錄櫃、藥品與醫療器材存放櫃及急救配備。

三、每一單元日常生活基本設施除寢室外，並應設客廳、餐廳、簡易廚房、衛浴設備（盥洗間、浴室及廁所等）及其他必要之設施。

四、日常活動場所：應設交誼休閒活動所需之空間及設備。

五、其他設施：應設污物處理室、洗衣間等空間及設備。

前項機構得視業務需要，設物理治療室、職能治療室、社會服務室、宗教聚會所、安寧照護室或緊急觀察室、配膳、廢棄物焚化等所需空間及設備。

第 24 條 失智照顧型機構除院長（主任）外，應依下列規定配置工作人員：

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班；每照顧二十人應置一人；未滿二十人者，以二十人計。

二、社會工作人員：照顧未滿一百人者，至少置一人；一百人以上者，每一百人應增置一人。但四十九人以下者，以專任或特約方式辦理，採特約方式辦理者，每週至少應提供二天以上之服務。

三、照顧服務員：日間每照顧三人應置一人；未滿三人者，以三人計；夜間每照顧十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。夜間應置人力得與護理人員合併計算。

附件 A

前項第三款照顧服務員得以僱用兼職人員為之。但兼職人員不得超過三分之一，且兼職之照顧服務員每週至少應提供十六小時以上服務時間。專任或兼任人員應固定，且不得聘僱外籍看護工。

第一項機構得視業務需要，置行政人員、專任或特約醫師、物理治療人員、職能治療人員、營養師或其他工作人員。

第三章 安養機構

第 25 條 各級政府設立及辦理財團法人登記之安養機構（以下簡稱公立及財團法人安養機構）樓地板面積，以收容老人人數計算，平均每人應有二十平方公尺以上。

小型安養機構，其樓地板面積以收容老人人數計算，平均每人應有十平方公尺以上。

第 26 條

公立及財團法人安養機構設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：樓地板面積，平均每人應有七平方公尺以上。每一寢室至多設三床。

二、護理站：應具有護理紀錄櫃、藥品與醫療器材存放櫃及急救配備。

三、日常活動場所：應設餐廳、會客室、閱覽室、休閒、康樂活動室、宗教聚會場所及其他必要設施或設備，其中會客室、閱覽室、休閒、康樂活動室平均每人應有六平方公尺以上。

前項機構得視業務需要，設職能治療室、社會服務室、健身房、觀護室或其他設施。

第 27 條 公立及財團法人安養機構除院長（主任）外，應依下列規定配置工作人員：

附件 A

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班。

二、社會工作人員：照顧未滿八十人者，至少置一人；八十人以上者，每八十人應增置一人。但四十九人以下者，以專任或特約方式辦理，採特約方式辦理者，每週至少應提供二天以上之服務。

三、照顧服務員：日間每照顧十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計；夜間每照顧三十五人應置一人；未滿三十五人者，以三十五人計。夜間應置人力應有本國籍員工執勤，並得與護理人員合併計算。

前項機構得視業務需要，置輔導員、行政人員、專任或特約醫師、職能治療人員、營養師或其他工作人員。

第 28 條 小型安養機構，其設施除符合第四條規定外，並應符合下列規定：

一、寢室：樓地板面積，平均每人應有五平方公尺以上。每一寢室至多設三床。

二、日常活動場所：應設多功能活動所需之空間及設備。

三、其他設備：得視需要設護理紀錄櫃、急救配備等設施。

第 29 條 小型安養機構除主任外，應依下列規定配置工作人員：

一、護理人員：隨時保持至少有一人值班。

二、照顧服務員：日間每照顧十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計；夜間每照顧三十五人應置一人；未滿三十五人者，以三十五人計。夜間應置人力應有本國籍員工執勤，並得與護理人員合併計算。

前項機構得視業務需要，置專任或特約社會工作人員或其他必要人員。

附件 A

第 30 條 小型安養型機構辦理財團法人登記者，其樓地板面積、設施及工作人員之配置，準用第二十五條第一項、第二十六條及第二十七條規定。

第 四 章 其他老人福利機構

第 31 條 中華民國九十六年二月一日以前之文康機構及服務機構，除得提供本法第十七條及第十八條所定居家式及社區式服務外，並得視需要提供安置服務及康樂、文藝、技藝、進修與聯誼活動服務及老人臨時照顧服務、志願服務、短期保護。

第 32 條 中華民國九十六年二月一日以前之文康機構及服務機構，其室內樓地板面積不得少於二百平方公尺，並應具有下列設施：

一、辦公室、社會工作室或服務室。

二、多功能活動室。

三、教室。

四、衛生設備。

五、其他與服務相關之必要設施。

前項第二款及第三款之設施，得視實際情形調整併用；並得視業務需要設會議室、諮詢室、圖書閱覽室、保健室等設施。

第一項機構提供餐飲服務者，應設餐廳及廚房；提供日間照顧、臨時照顧、短期保護及安置設施者，應設寢室、盥洗衛生設備、餐廳、廚房及多功能活動室。

第 33 條 中華民國九十六年二月一日以前之文康機構及服務機構，至少應置下列人員其中一人：

一、主任。

二、社會工作人員。

三、行政人員或服務人員。

附件 A

前項機構辦理居家式或社區式服務方案者，其人力之配置應依相關規定辦理。

第五章 附則

第 34 條 長期照顧機構及安養機構採綜合辦理者，應依下列規定辦理：

一、屬分別使用之區域，並有固定隔間、獨立區劃者，其設施及工作人員

標準應各依第二章及第三章規定辦理。

二、無固定隔間、獨立區劃者，其設施及工作人員應依較高之標準辦理。

前項機構之規模，應依各類標準分別計算；原許可設立機構類型之規模應逾二分之一。

第 35 條 老人福利機構於新設、擴充、遷移時，應依本標準規定辦理。

第 36 條 中華民國九十六年二月一日以前已依規定向直轄市、縣（市）政府申請新設、擴充、遷移、復業、負責人變更，而其處理程序尚未終結之案件，得適用本標準八十七年六月十七日修正施行之規定辦理。

第 37 條 中華民國九十六年二月一日以前已許可立案之老人福利機構，未符合本標準者，應自本標準修正施行之日起五年內完成改善；屆期未完成改善者，依本法規定處理。前條所定之老人福利機構，亦同。

中華民國九十六年二月一日以前已許可立案之偏遠、離島地區、原住民族地區老人福利機構，依本標準改善有困難者，得專案報請直轄市、縣（市）主管機關審查，並經中央主管機關同意後得免依前項規定辦理。

第 38 條 本標準自發布日施行。

附件B-1

財務試算表

附件B-1 財務試算表
(長照60床，養護96床，失智照顧32床，日照60位)

年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
營業年期				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營運活動損益表																							
營運收入																							
住宿區				25,155,000	25,155,000	25,155,000	25,155,000	25,155,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000
長期照顧機構				19,180,800	38,361,600	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000
家屬房				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
餐費				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長青學苑上課				960,000	2,688,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000
日間失智失能照顧				2,160,000	4,320,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000
租金收入				1,249,668	1,249,668	1,249,668	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336
營運收入小計				48,705,468	73,209,753	103,897,881	105,172,543	105,172,543	110,726,443	110,726,443	110,726,443	110,726,443	110,726,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443
營運成本																							
照護園區支出				25,380,384	38,088,528	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722
會館經營成本				11,319,750	11,319,750	11,319,750	11,319,750	11,319,750	13,770,000	13,770,000	13,770,000	13,770,000	13,770,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000
學院經營成本				720,000	2,016,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000
營業稅				1,368,233	1,454,633	1,536,233	1,598,717	1,598,717	1,870,967	1,870,967	1,870,967	1,870,967	1,870,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967
房屋稅				586,509	574,779	557,535	535,234	508,472	477,964	444,507	408,946	372,141	334,927	298,085	262,315	228,214	196,264	166,824	140,132	116,310	95,374	77,253	61,802
土地租金（營運期）	258,571	258,571	258,571	775,712	775,712	775,712	798,983	798,983	798,983	822,953	822,953	822,953	847,641	873,071	873,071	873,071	899,263	899,263	899,263	926,241	926,241	926,241	954,028
機電維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
建築維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
景觀維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
行銷管理費				487,055	717,743	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607
固定回饋金				300,000	306,000	312,120	318,362	324,730	331,224	337,849	344,606	351,498	358,528	365,698	373,012	380,473	388,082	395,844	403,761	411,836	420,072	428,474	437,043
變動回饋金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
變動權利金				243,527	366,049	519,489	525,863	525,863	553,632	553,632	553,632	553,632	553,632	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662
營運成本小計	258,571	258,571	258,571	47,321,069	62,994,275	81,480,729	81,558,320	81,537,517	84,318,298	84,315,377	84,285,998	84,255,487	84,249,881	92,128,145	92,099,119	92,071,946	92,073,835	92,051,723	92,032,573	92,044,028	92,031,075	92,021,161	92,042,485
折舊及攤提																							
土木建築工程				4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864
機電設備				4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	867,120	867,120	867,120	867,120
裝修工程				6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	975,510	975,510	975,510	975,510
景觀工程				141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173
其他設備				1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
折舊及攤提小計				17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667
營運淨利	-258,571	-258,571	-258,571	-15,822,196	-6,991,115	5,210,558	6,407,629	6,428,431	9,201,550	9,204,471	9,233,851	9,264,362	9,269,967	16,997,704	17,026,729	17,053,903	17,052,014	17,074,125	27,567,203	27,555,748	27,568,701	27,578,615	27,557,291
利息收入與償還																							
貸款1償還利息	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-2,850,833	-2,677,555	-2,500,050	-2,318,213	-2,131,939	-1,941,120	-1,745,645	-1,545,401	-1,340,271	-1,130,135	-914,873	-694,357	-468,462	-237,054	0	0	0
貸款2償還利息	0	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,794,101	-2,624,271	-2,450,298	-2,272,080	-2,089,513	-1,902,491	-1,710,907	-1,514,647	-1,313,599	-1,107,645	-896,666	-680,539	-459,139	-232,337	0	0
貸款3償還利息	0	0	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,232,243	-1,157,345	-1,080,620	-1,002,023	-921,508	-839,029	-754,537	-667,983	-579,318	-488,489	-395,444	-300,129	-202,488	-102,464	0
利息收入與償還小計	-3,019,984	-5,979,869	-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,116,074	-6,777,012	-6,356,563	-5,925,856	-5,484,639	-5,032,656	-4,569,645	-4,095,337	-3,609,455	-3,111,718	-2,601,836	-2,079,513	-1,544,445	-996,322	-434,824	-102,464	0
稅前淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-23,107,420	-14,276,340	-2,074,667	-708,445	-348,581	2,844,987	3,278,615	3,749,212	4,231,706	4,700,322	12,902,367	13,417,274	13,942,185	14,450,178	14,994,613	26,022,758	26,559,426	27,133,877	27,476,151	27,557,291
營利事業所得稅				-2,207,053	-1,363,573	-198,157	-67,666	-33,294	271,733	313,150	358,098	404,182	448,941	1,232,341	1,281,521	1,331,657	1,380,176	1,432,177	2,485,505	2,536,764	2,591,631	2,624,323	2,632,073
稅後淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-25,314,474	-15,639,913	-2,272,824	-776,111	-381,875	3,116,719	3,591,765	4,107,310	4,635,888	5,149,263	14,134,708	14,698,795	15,273,841	15,830,354	16,426,789	28,508,264	29,096,190	29,725,508	30,100,474	30,189,364

126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	
24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	
63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	63,936,000	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	
7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	
2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	
126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	126,332,443	
54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	54,463,722	
20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	
3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	
2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	
48,824	38,083	29,324	22,286	16,714	12,369	9,029	6,501	4,616	3,231	2,229	1,516	1,016	670	436	279	176	109	66	40	24	14	8	4	2	1	1	
954,028	954,028	982,649	982,649	982,649	1,012,128	1,012,128	1,012,128	1,042,492	1,042,492	1,042,492	1,073,767	1,073,767	1,073,767	1,105,980	1,105,980	1,105,980	1,139,159	1,139,159	1,139,159	1,173,334	1,173,334	1,173,334	1,208,534	1,208,534	1,208,534	1,244,790	
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	
1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	1,018,607	
445,784	454,700	463,794	473,070	482,531	492,182	502,025	512,066	522,307	532,753	543,408	554,277	565,362	576,669	588,203	599,967	611,966	624,206	636,690	649,423	662,412	675,660	689,173	702,957	717,016	731,356	745,983	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	631,662	
92,038,163	92,036,301	92,065,835	92,068,118	92,072,086	92,107,566	92,114,200	92,121,863	92,161,357	92,170,600	92,180,446	92,222,704	92,233,501	92,244,683	92,289,065	92,300,904	92,313,038	92,359,297	92,371,987	92,384,949	92,433,039	92,446,542	92,460,319	92,510,279	92,524,617	92,539,243	92,591,143	
4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	
867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	
975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510</									

現金流量表		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
營業年期	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營運活動現金流量																							
稅後淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-25,314,474	-15,639,913	-2,272,824	-776,111	-381,875	3,116,719	3,591,765	4,107,310	4,635,888	5,149,263	14,134,708	14,698,795	15,273,841	15,830,354	16,426,789	28,508,264	29,096,190	29,725,508	30,100,474	30,189,364
調整項目																							
折舊與攤提				17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667
資產無償移轉				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運活動現金流量小計	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-8,107,880	1,566,682	14,933,770	16,430,483	16,824,719	20,323,314	20,798,359	21,313,904	21,842,482	22,355,857	31,341,302	31,905,389	32,480,436	33,036,949	33,633,384	35,240,930	35,828,857	36,458,175	36,833,141	36,922,031
投資活動現金流量																							
期初投資成本																							
1.直接興建成本	-163,730,622	-163,730,622	-81,865,311																				
2.營造間接成本	-24,271,640	-24,271,640																					
3.建築規劃設計監造費	-8,012,722	-4,807,633	-3,205,089																				
4.公共藝術設置費			-4,093,266																				
5.專案行政管理費	-6,868,048	-6,868,048																					
6.履約保證金	-2,500,000	-2,500,000																					
7.開發權利金	-900,000																						
重置成本																							
土木建築工程																							
機電設備																							
裝修工程																							
景觀工程																							
其他設備																							
投資活動現金流量小計	-206,283,031	-202,177,943	-89,163,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30,102,046	0	0	0	0	0
財務活動現金流量																							
貸款1	123,769,819																						
貸款2		121,306,766																					
貸款3			53,498,199																				
貸款1償還本金						-6,932,397	-7,101,548	-7,274,825	-7,452,331	-7,634,168	-7,820,442	-8,011,260	-8,206,735	-8,406,980	-8,612,110	-8,822,245	-9,037,508	-9,258,023	-9,483,919	-9,715,327			
貸款2償還本金						-6,794,441	-6,960,225	-7,130,054	-7,304,028	-7,482,246	-7,664,813	-7,851,834	-8,043,419	-8,239,678	-8,440,727	-8,646,680	-8,857,659	-9,073,786	-9,295,187	-9,521,989			
貸款3償還本金								-2,996,456	-3,069,569	-3,144,467	-3,221,192	-3,299,789	-3,380,303	-3,462,783	-3,547,275	-3,633,828	-3,722,494	-3,813,323	-3,906,368	-4,001,683	-4,099,324	-4,199,348	
貸款1償還利息	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-2,850,833	-2,677,555	-2,500,050	-2,318,213	-2,131,939	-1,941,120	-1,745,645	-1,545,401	-1,340,271	-1,130,135	-914,873	-694,357	-468,462	-237,054			
貸款2償還利息		-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,794,101	-2,624,271	-2,450,298	-2,272,080	-2,089,513	-1,902,491	-1,710,907	-1,514,647	-1,313,599	-1,107,645	-896,666	-680,539	-459,139	-232,337		
貸款3償還利息			-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,232,243	-1,157,345	-1,080,620	-1,002,023	-921,508	-839,029	-754,537	-667,983	-579,318	-488,489	-395,444	-300,129	-202,488	-102,464	
營運周轉金																							
財務活動現金流量小計	120,749,835	115,326,897	46,212,975	-7,285,225	-7,285,225	-14,217,622	-21,012,062	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-14,056,137	-4,301,812	0
總額現金流	-88,811,750	-93,089,485	-50,494,486	-15,393,104	-5,718,543	716,148	-4,581,579	-7,183,799	-3,685,204	-3,210,159	-2,694,614	-2,166,036	-1,652,661	7,332,784	7,896,871	8,471,918	9,028,431	-20,477,180	11,232,412	11,820,339	22,402,038	32,531,329	36,922,031
計畫現金流	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461	-8,107,880	1,566,682	14,933,770	16,430,483	16,824,719	20,323,314	20,798,359	21,313,904	21,842,482	22,355,857	31,341,302	31,905,389	32,480,436	33,036,949	3,531,338	35,240,930	35,828,857	36,458,175	36,833,141	36,922,031
權益現金流	-85,791,767	-87,109,616	-43,209,261	-8,107,880	1,566,682	8,001,373	2,534,495	-406,787	2,671,359	2,715,697	2,790,024	2,866,620	2,916,984	11,428,121	11,506,326	11,583,635	11,630,267	-336,440	12,776,858	12,816,661	22,836,862	32,633,793	36,922,031
年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
營業年期	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
當年計畫現金流	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461	-8,107,880	1,566,682	14,933,770	16,430,483	16,824,719	20,323,314	20,798,359	21,313,904	21,842,482	22,355,857	31,341,302	31,905,389	32,480,436	33,036,949	3,531,338	35,240,930	35,828,857	36,458,175	36,833,141	36,922,031
當年計畫淨現金現值	-201,472,234	-192,636,644	-85,935,094	-6,926,620	1,286,762	11,792,085	12,473,118	12,279,368	14,260,221	14,030,215	13,822,983	13,618,971	13,400,999	18,062,023	17,677,341	17,301,281	16,918,422	1,738,612	16,680,703	16,304,349	15,950,304	15,492,315	14,930,236
營運期間淨現金值總和				-6,926,620	-5,639,858	6,152,227	18,625,345	30,904,713	45,164,934	59,195,149	73,018,132	86,637,103	100,038,102	118,100,125	135,777,466	153,078,746	169,997,169	171,735,781	188,416,484	204,720,833	220,671,137	236,163,452	251,093,688
計畫IRR	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	-5.30%	-4.04%	-3.00%	-2.13%	-1.39%	-0.76%
計畫NPV	-201,472,234	-394,108,877	-480,043,972	-486,970,592	-485,683,830	-473,891,744	-461,418,627	-449,139,258	-434,879,037	-420,848,822	-407,025,839	-393,406,868	-380,005,870	-361,943,847	-344,266,506	-326,965,225	-310,046,803	-308,308,191	-291,627,488	-275,323,139	-259,372,835	-243,880,520	-228,950,284
PI值				-0.02	-0.01	0.01	0.04	0.07	0.11	0.14	0.17	0.20	0.23	0.28	0.32	0.36	0.40	0.40	0.44	0.48	0.52	0.55	0.59
SLR值				0.02	0.02	0.05	0.07	0.10	0.13	0.15	0.18	0.21	0.24	0.27	0.31	0.34	0.38	0.38	0.41	0.45	0.48	0.51	0.54
獲利率分子				-8,107,880	1,566,682	14,933,770	16,430,483	16,824,719	20,323,314	20,798,359	21,313,904	21,842,482	22,355,857	31,341,302	31,905,389	32,480,436	33,036,949	3,531,338	35,240,930	35,828,857	36,458,175	36,833,141	36,922,031
獲利率分母	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461																				
自償率分子	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-8,107,880	1,566,682	14,933,770	16,430,483	16,824,719	20,323,314	20,798,359	21,313,904	21,842,482	22,355,857	31,341,302	31,905,389	32,480,436	33,036,949	33,633,384	35,240,930	35,828,857	36,458,175	36,833,141	36,922,031
自償率分母	-206,283,031	-202,177,943	-89,163,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30,102,046	0	0	0	0	0
償債比率(DSCR)				0.19	1.40	1.58	1.12	0.98	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.42	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	2.44	7.98	
分年利息保障倍數(TIE)				0.19	1.40	3.08	3.32	3.49	4.15	4.46	4.82	5.26	5.79	8.35	9.48	11.01	13.17	16.48	22.21	34.42	78.89	334.86	
稅前息前淨利				1,384,399	10,215,479	22,417,152	23,614,223	23,635,025	26,408,144	26,411,065	26,440,445	26,470,956	26,476,562	34,204,298	34,233,323	34,260,497	34,258,608	34,280,720	34,299,870	34,288,415	34,301,368	34,311,282	
利息				-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,116,074	-6,777,012	-6,356,563	-5,925,856	-5,484,639	-5,032,656	-4,569,645	-4,095,337	-3,609,455	-3,111,718	-2,601,836	-2,079,513	-1,544,445	-996,322	-434,824	-102,464	
權益現金流	-85,791,767	-87,109,616	-43,209,261	-8,107,880	1,566,682	8,001,373	2,534,495	-406,787	2,671,359	2,715,697													

附件B-2

財務試算表

(降低10%社區式多層級照顧設施收入)

附件B-2 財務試算表
(降低10%收費，養護158床，長照30床，日照60位)

年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
營業年期				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營運活動損益表																							
營運收入																							
住宿區				25,155,000	25,155,000	25,155,000	25,155,000	25,155,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	30,600,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000
長期照顧機構				17,055,360	34,110,720	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200
家屬房				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
餐費				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長青學苑上課				960,000	2,688,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000
日間失智失能照顧				1,944,000	3,888,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000
租金收入				1,249,668	1,249,668	1,249,668	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336
營運收入小計				46,364,028	68,433,216	95,936,985	97,211,647	97,211,647	102,765,547	102,765,547	102,765,547	102,765,547	102,765,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547
營運成本																							
照護園區支出				19,329,312	31,799,338	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738
會館經營成本				11,319,750	11,319,750	11,319,750	11,319,750	11,319,750	13,770,000	13,770,000	13,770,000	13,770,000	13,770,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000
學院經營成本				720,000	2,016,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000
營業稅				1,368,233	1,454,633	1,536,233	1,598,717	1,598,717	1,870,967	1,870,967	1,870,967	1,870,967	1,870,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967
房屋稅				586,509	574,779	557,535	535,234	508,472	477,964	444,507	408,946	372,141	334,927	298,085	262,315	228,214	196,264	166,824	140,132	116,310	95,374	77,253	61,802
土地租金（營運期）	258,571	258,571	258,571	775,712	775,712	775,712	798,983	798,983	798,983	822,953	822,953	822,953	847,641	873,071	873,071	873,071	899,263	899,263	899,263	926,241	926,241	926,241	954,028
機電維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
建築維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
景觀維護費				2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633
行銷管理費				463,640	670,914	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559
固定回饋金				300,000	306,000	312,120	318,362	324,730	331,224	337,849	344,606	351,498	358,528	365,698	373,012	380,473	388,082	395,844	403,761	411,836	420,072	428,474	437,043
變動回饋金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
變動權利金				231,820	342,166	479,685	486,058	486,058	513,828	513,828	513,828	513,828	513,828	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858
營運成本小計	258,571	258,571	258,571	41,234,876	56,507,175	73,810,496	73,888,087	73,867,284	76,648,065	76,645,144	76,615,765	76,585,253	76,579,648	84,457,912	84,428,886	84,401,713	84,403,601	84,381,490	84,362,339	84,373,795	84,360,842	84,350,928	84,372,252
折舊及攤提																							
土木建築工程				4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864
機電設備				4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	4,335,600	867,120	867,120	867,120	867,120
裝修工程				6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	6,503,400	975,510	975,510	975,510	975,510
景觀工程				141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	141,730	14,173	14,173	14,173	14,173
其他設備				1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
折舊及攤提小計				17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667
營運淨利	-258,571	-258,571	-258,571	-12,077,442	-5,280,553	4,919,895	6,116,966	6,137,768	8,910,887	8,913,808	8,943,188	8,973,699	8,979,305	16,707,041	16,736,066	16,763,240	16,761,351	16,783,463	27,276,540	27,265,085	27,278,038	27,287,952	27,266,628
利息收入與償還																							
貸款1償還利息	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-2,850,833	-2,677,555	-2,500,050	-2,318,213	-2,131,939	-1,941,120	-1,745,645	-1,545,401	-1,340,271	-1,130,135	-914,873	-694,357	-468,462	-237,054	0	0	0
貸款2償還利息	0	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,794,101	-2,624,271	-2,450,298	-2,272,080	-2,089,513	-1,902,491	-1,710,907	-1,514,647	-1,313,599	-1,107,645	-896,666	-680,539	-459,139	-232,337	0	0
貸款3償還利息	0	0	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,232,243	-1,157,345	-1,080,620	-1,002,023	-921,508	-839,029	-754,537	-667,983	-579,318	-488,489	-395,444	-300,129	-202,488	-102,464	0
利息收入與償還小計	-3,019,984	-5,979,869	-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,116,074	-6,777,012	-6,356,563	-5,925,856	-5,484,639	-5,032,656	-4,569,645	-4,095,337	-3,609,455	-3,111,718	-2,601,836	-2,079,513	-1,544,445	-996,322	-434,824	-102,464	0
稅前淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-19,362,667	-12,565,778	-2,365,330	-999,108	-639,244	2,554,324	2,987,953	3,458,549	3,941,043	4,409,660	12,611,704	13,126,611	13,651,522	14,159,515	14,703,950	25,732,095	26,268,764	26,843,214	27,185,488	27,266,628
營利事業所得稅				-1,942,778	-1,260,803	-237,328	-100,247	-64,139	256,291	299,800	347,018	395,430	442,449	1,265,411	1,317,075	1,369,743	1,420,713	1,475,339	2,581,862	2,635,710	2,693,348	2,727,690	2,735,832
稅後淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-21,305,444	-13,826,581	-2,602,658	-1,099,355	-703,383	2,810,615	3,287,753	3,805,567	4,336,473	4,852,108	13,877,116	14,443,687	15,021,265	15,580,228	16,179,289	28,313,958	28,904,473	29,536,562	29,913,179	30,002,460

126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	
24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000	45,900,000		
56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200	56,851,200		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,320,000		
6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000	6,480,000		
2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336	2,499,336		
118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547	118,371,547		
47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738	47,061,738		
20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000	20,655,000		
3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000		
2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967	2,635,967		
48,824	38,083	29,324	22,286	16,714	12,369	9,029	6,501	4,616	3,231	2,229	1,516	1,016	670	436	279	176	109	66	40	24	14	8	4	2	1		
954,028	954,028	982,649	982,649	982,649	1,012,128	1,012,128	1,012,128	1,042,492	1,042,492	1,042,492	1,073,767	1,073,767	1,073,767	1,105,980	1,105,980	1,105,980	1,139,159	1,139,159	1,139,159	1,173,334	1,173,334	1,173,334	1,208,534	1,208,534	1,244,790		
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633		
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633		
2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633	2,046,633		
940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559	940,559		
445,784	454,700	463,794	473,070	482,531	492,182	502,025	512,066	522,307	532,753	543,408	554,277	565,362	576,669	588,203	599,967	611,966	624,206	636,690	649,423	662,412	675,660	689,173	702,957	717,016	731,356		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858	591,858		
84,367,929	84,366,067	84,395,602	84,397,885	84,401,853	84,437,333	84,443,967	84,451,630	84,491,124	84,500,367	84,510,213	84,552,471	84,563,268	84,574,449	84,618,831	84,630,671	84,642,805	84,689,064	84,701,754	84,714,716	84,762,805	84,776,309	84,790,086	84,840,046	84,854,384	84,869,010		
4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864	4,725,864		
867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120	867,120		
975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510	975,510		
14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173	14,173		
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000		
6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667					

現金流量表		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
營業年期	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
營運活動現金流量																								
稅後淨利	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-21,305,444	-13,826,581	-2,602,658	-1,099,355	-703,383	2,810,615	3,287,753	3,805,567	4,336,473	4,852,108	13,877,116	14,443,687	15,021,265	15,580,228	16,179,289	28,313,958	28,904,473	29,536,562	29,913,179	30,002,460	
調整項目																								
折舊與攤提				17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	17,206,594	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	6,732,667	
資產無償移轉				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
營運活動現金流量小計	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-4,098,850	3,380,013	14,603,936	16,107,239	16,503,211	20,017,210	20,494,347	21,012,161	21,543,067	22,058,703	31,083,710	31,650,281	32,227,859	32,786,822	33,385,883	35,046,625	35,637,140	36,269,229	36,645,846	36,735,127	
投資活動現金流量																								
期初投資成本																								
1.直接興建成本	-163,730,622	-163,730,622	-81,865,311																					
2.營造間接成本	-24,271,640	-24,271,640																						
3.建築規劃設計監造費	-8,012,722	-4,807,633	-3,205,089																					
4.公共藝術設置費			-4,093,266																					
5.專案行政管理費	-6,868,048	-6,868,048																						
6.履約保證金	-2,500,000	-2,500,000																						
7.開發權利金	-900,000																							
重置成本																								
土木建築工程																								
機電設備																								
裝修工程																								
景觀工程																								
其他設備																								
投資活動現金流量小計	-206,283,031	-202,177,943	-89,163,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30,102,046	0	0	0	0	0	
財務活動現金流量																								
貸款1	123,769,819																							
貸款2		121,306,766																						
貸款3			53,498,199																					
貸款1償還本金						-6,932,397	-7,101,548	-7,274,825	-7,452,331	-7,634,168	-7,820,442	-8,011,260	-8,206,735	-8,406,980	-8,612,110	-8,822,245	-9,037,508	-9,258,023	-9,483,919	-9,715,327				
貸款2償還本金						-6,794,441	-6,960,225	-7,130,054	-7,304,028	-7,482,246	-7,664,813	-7,851,834	-8,043,419	-8,239,678	-8,440,727	-8,646,680	-8,857,659	-9,073,786	-9,295,187	-9,521,989				
貸款3償還本金								-2,996,456	-3,069,569	-3,144,467	-3,221,192	-3,299,789	-3,380,303	-3,462,783	-3,547,275	-3,633,828	-3,722,494	-3,813,323	-3,906,368	-4,001,683	-4,099,324	-4,199,348		
貸款1償還利息	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-3,019,984	-2,850,833	-2,677,555	-2,500,050	-2,318,213	-2,131,939	-1,941,120	-1,745,645	-1,545,401	-1,340,271	-1,130,135	-914,873	-694,357	-468,462	-237,054				
貸款2償還利息		-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,959,885	-2,794,101	-2,624,271	-2,450,298	-2,272,080	-2,089,513	-1,902,491	-1,710,907	-1,514,647	-1,313,599	-1,107,645	-896,666	-680,539	-459,139	-232,337			
貸款3償還利息			-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,305,356	-1,232,243	-1,157,345	-1,080,620	-1,002,023	-921,508	-839,029	-754,537	-667,983	-579,318	-488,489	-395,444	-300,129	-202,488	-102,464		
營運周轉金																								
財務活動現金流量小計	120,749,835	115,326,897	46,212,975	-7,285,225	-7,285,225	-14,217,622	-21,012,062	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-24,008,518	-14,056,137	-4,301,812	0	
總額現金流	-88,811,750	-93,089,485	-50,494,486	-11,384,075	-3,905,212	386,314	-4,904,823	-7,505,307	-3,991,308	-3,514,171	-2,996,357	-2,465,451	-1,949,815	7,075,192	7,641,763	8,219,341	8,778,304	-20,724,681	11,038,107	11,628,622	22,213,092	32,344,034	36,735,127	
計畫現金流	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461	-4,098,850	3,380,013	14,603,936	16,107,239	16,503,211	20,017,210	20,494,347	21,012,161	21,543,067	22,058,703	31,083,710	31,650,281	32,227,859	32,786,822	3,283,837	35,046,625	35,637,140	36,269,229	36,645,846	36,735,127	
權益現金流	-85,791,767	-87,109,616	-43,209,261	-4,098,850	3,380,013	7,671,539	2,211,251	-728,295	2,365,255	2,411,684	2,488,282	2,567,205	2,619,830	11,170,529	11,251,218	11,331,059	11,380,140	-583,940	12,582,552	12,624,944	22,647,916	32,446,498	36,735,127	
年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
營業年期	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
當年計畫現金流	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461	-4,098,850	3,380,013	14,603,936	16,107,239	16,503,211	20,017,210	20,494,347	21,012,161	21,543,067	22,058,703	31,083,710	31,650,281	32,227,859	32,786,822	3,283,837	35,046,625	35,637,140	36,269,229	36,645,846	36,735,127	
當年計畫淨現金現值	-201,472,234	-192,636,644	-85,935,094	-3,501,678	2,776,106	11,531,640	12,227,728	12,044,719	14,045,437	13,825,134	13,627,290	13,432,283	13,222,872	17,913,573	17,535,997	17,166,741	16,790,331	1,616,758	16,588,732	16,217,106	15,867,641	15,413,537	14,854,657	
營運期間淨現金值總和				-3,501,678	-725,572	10,806,068	23,033,797	35,078,516	49,123,953	62,949,086	76,576,377	90,008,660	103,231,532	121,145,104	138,681,101	155,847,842	172,638,173	174,254,932	190,843,663	207,060,769	222,928,410	238,341,947	253,196,604	
計畫IRR	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#DIV/0!	#NUM!	#DIV/0!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	#NUM!	-5.43%	-5.29%	-4.03%	-2.99%	-2.12%	-1.38%	-0.75%
計畫NPV	-201,472,234	-394,108,877	-480,043,972	-483,545,649	-480,769,543	-469,237,903	-457,010,175	-444,965,456	-430,920,019	-417,094,885	-403,467,595	-390,035,312	-376,812,440	-358,898,867	-341,362,871	-324,196,129	-307,405,798	-305,789,040	-289,200,308	-272,983,202	-257,115,561	-241,702,024	-226,847,367	
PI值				-0.01	0.00	0.03	0.05	0.08	0.12	0.15	0.18	0.21	0.24	0.28	0.33	0.37	0.40	0.41	0.45	0.49	0.52	0.56	0.59	
SLR值				0.03	0.03	0.06	0.08	0.11	0.13	0.16	0.19	0.22	0.24	0.28	0.31	0.35	0.38	0.39	0.42	0.45	0.48	0.51	0.54	
獲利率分子				-4,098,850	3,380,013	14,603,936	16,107,239	16,503,211	20,017,210	20,494,347	21,012,161	21,543,067	22,058,703	31,083,710	31,650,281	32,227,859	32,786,822	3,283,837	35,046,625	35,637,140	36,269,229	36,645,846	36,735,127	
獲利率分母	-209,561,586	-208,416,382	-96,707,461																					
自償率分子	-3,278,554	-6,238,439	-7,543,795	-4,098,850	3,380,013	14,603,936	16,107,239	16,503,211	20,017,210	20,494,347	21,012,161	21,543,067	22,058,703	31,083,710	31,650,281	32,227,859	32,786,822	33,385,883	35,046,625	35,637,140	36,269,229	36,645,846	36,735,127	
自償率分母	-206,283,031	-202,177,943	-89,163,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-30,102,046	0	0	0	0	0	
償債比率(DSCR)				0.70	1.64	1.56	1.11	0.97	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.41	1.41	1.41	1.41	1.42	1.42	1.42	2.42	7.91		
分年利息保障倍數(TIE)				0.70	1.64	3.04	3.28	3.44	4.11	4.41	4.77	5.20	5.73	8.28	9.40	10.92	13.06	16.35	22.02	34.12	78.22	332.02		
稅前息前淨利				5,129,152	11,926,041	22,126,489	23,323,560	23,344,363	26,117,482	26,120,402	26,149,782	26,180,293	26,185,899	33,913,635	33,942,661	33,969,834	33,967,945	33,990,057	34,009,207	33,997,752	34,010,705	34,020,619		
利息				-7,285,225	-7,285,225	-7,285,225	-7,116,074	-6,777,012	-6,356,563	-5,925,856	-5,484,639	-5,032,656	-4,569,645	-4,095,337	-3,609,455	-3,111,718	-2,601,836	-2,079,513	-1,544,445	-996,322	-434,824	-102,464		
權益現金流	-85,791,767	-87,109,616	-43,209,261	-4,098,850	3,380,013	7,671,539	2,211,251	-728,295	2,365,255	2														

附件C

廠商投資意願調查

附件 C

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者**長期照護園區**，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為**服務性的附屬商業設施**。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的**屏東縣最欠缺何種長照業務?**(至多 5 項)

- ☒日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6 公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)

- ☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☒營養諮詢 ☒藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多 5 項)

- ☒烹飪教室 ☐電腦教室 ☒游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☐園藝區(花草) ☒園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列**哪些活動對長青長者具備吸引力?**(至多 5 項)

- ☒歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☐短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☒麻將 ☐農村生活 ☒養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☒電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☒建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☒無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☒遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐50 間以下 ☒50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒臨時租賃(不限定天數)
☒短期租賃(6 個月內)
☒中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☒會議室 ☒宴會廳 ☒游泳池 ☒遊憩設施 ☒餐飲設施 ☐視聽教室
☒健身房 ☒商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☒學校與研究機構(相關養護系所)
☒藥妝連鎖店
☐醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☒健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☒大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☒大型停車場
☒禮儀社(生前契約)
☒保險中心
☒高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

除了高齡照顧服務外，亦可結合幼兒照顧教育事業之規劃，以提高綜合效益

9. 對本案其他建議事項
待進一步評估後將再提供

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☒尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱： 南山人壽
聯絡人： 劉 瑋
電話： 02-8758-8293
傳真： 02-8786-7558

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者**長期照護園區**，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為**服務性的附屬商業設施**。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的**屏東縣最欠缺何種長照業務?**(至多 5 項)
☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____
2. 本案件鄰近屏東市(6 公里)，您認為除了提供長照業務外，還**應提供何種服務?**(可複選)
☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☐心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☒洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____
3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區**應具備何種硬體設備?**(至多 5 項)
☐烹飪教室 ☒電腦教室 ☒游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☐園藝區(農作)
☐動物農舍 ☐綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____
4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列**哪些活動對長青長者具備吸引力?**(至多 5 項)
☐歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☒養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☒拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐50 間以下 ☒50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☐臨時租賃(不限定天數)
☐短期租賃(6 個月內)
☐中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐會議室 ☐宴會廳 ☒游泳池 ☒遊憩設施 ☒餐飲設施 ☒視聽教室
☐健身房 ☐商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☐學校與研究機構(相關養護系所)
☐藥妝連鎖店
☒醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☐健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☐大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☐大型停車場
☒禮儀社(生前契約)
☒保險中心
☐高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

N/A

9. 對本案其他建議事項

N/A

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：全球人壽保險股份有限公司
聯絡人：邱逸芬
電話：(02)2506-8800#1214
傳真：(02)2506-4579

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者**長期照護園區**，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為**服務性的附屬商業設施**。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的**屏東縣最欠缺何種長照業務?**(至多5項)
☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☒居家護理
☒居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☒居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____
2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)
☐交通接送 ☐輔具租借 ☐照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☒其他，請說明 遠距生理量測與照護服務、遠距運動復健服務
3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多5項)
☒烹飪教室 ☐電腦教室 ☐游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☐園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☒其他，請說明 遠距照護與運動復健相關設備
4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列**哪些活動對長青長者具備吸引力?**(至多5項)
☐歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☒社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☒長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☐宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☒其他，請說明 新型態智慧型運動復健設備(如：體感式運動復健設備)

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☒ 建置教學中心，提供學習與研習的環境
☐ 長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☐ 觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐ 無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐ 遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐ 其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐ 50 間以下 ☐ 50-100 間 ☒ 100-150 間 ☐ 200 間以上 ☐ 其它：_____

(2)房間型態

- ☐ 10 坪以下 ☐ 10-15 坪 ☒ 15-20 坪 ☐ 20 坪以上 ☐ 其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒ 臨時租賃(不限定天數)
☒ 短期租賃(6 個月內)
☒ 中期租賃(6~12 個月)
☒ 長期租賃(1 年以上)
☐ 其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐ 會議室 ☐ 宴會廳 ☐ 游泳池 ☐ 遊憩設施 ☒ 餐飲設施 ☐ 視聽教室
☒ 健身房 ☒ 商店街 ☐ 其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地需要何種服務性商業設施規劃？(可複選)

- ☒ 學校與研究機構(相關養護系所)
☒ 藥妝連鎖店
☒ 醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☒ 健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐ 家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐ 文化園區(懷舊博物館等)
☒ 大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐ 外商社區(類似國外的華人街)
☒ 大型停車場
☐ 禮儀社(生前契約)
☐ 保險中心
☐ 高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐ 其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

除傳統的長照服務之外,建議將科技化健康照護與體感式運動復健服務納入整體的建置案當中,增加本案之照護特色,以吸引長青族入住及有決定權的子女將長輩託付照顧。

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發?

☐有 ☐無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：工業技術研究院 服務科技系統中心
聯絡人：許熾榮
電話：03-5914511 0983 856583
傳真：03-5910469

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者**長期照護園區**，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為**服務性的附屬商業設施**。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的**屏東縣最欠缺何種長照業務?**(至多 5 項)
☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☐失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____
2. 本案件鄰近屏東市(6 公里)，您認為除了提供長照業務外，還**應提供何種服務?**(可複選)
☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☒餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____
3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區**應具備何種硬體設備?**(至多 5 項)
☐烹飪教室 ☐電腦教室 ☐游泳池(SPA、泳池)
☐運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☒園藝區(農作)
☐動物農舍 ☐綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____
4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列**哪些活動對長青長者具備吸引力?**(至多 5 項)
☒歌唱 ☒手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☒舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☐短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☐觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☒50 間以下 ☐50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒臨時租賃(不限定天數)
☐短期租賃(6 個月內)
☒中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐會議室 ☐宴會廳 ☐游泳池 ☐遊憩設施 ☒餐飲設施 ☐視聽教室
☐健身房 ☐商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☐學校與研究機構(相關養護系所)
☒藥妝連鎖店
☒醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☐健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☒大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☐大型停車場
☐禮儀社(生前契約)
☐保險中心
☐高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☒無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：____太子建設____
聯絡人：____陳欣宇____
電話：____2758-9599 #3603____
傳真：____2758-8983____

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者長期照護園區，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為服務性的附屬商業設施。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務？(至多5項)

- ☐日間照顧 ☒長期照顧 ☒喘息服務 ☒家庭托顧 ☐居家護理
☒居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務？(可複選)

- ☒交通接送 ☐輔具租借 ☐照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☐心理諮詢 ☐照護課程 ☒無障礙環境改善 ☒洗腎、物理復建
☒餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備？(至多5項)

- ☐烹飪教室 ☐電腦教室 ☒游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☒園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力？(至多5項)

- ☒歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☒各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☒拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐ 建置教學中心，提供學習與研習的環境
☐ 長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒ 觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☒ 無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☒ 遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐ 其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐ 50 間以下 ☐ 50-100 間 ☒ 100-150 間 ☐ 200 間以上 ☐ 其它：_____

(2)房間型態

- ☐ 10 坪以下 ☒ 10-15 坪 ☐ 15-20 坪 ☐ 20 坪以上 ☐ 其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

☒ 臨時租賃(不限定天數)

☒ 短期租賃(6 個月內)

☒ 中期租賃(6~12 個月)

☒ 長期租賃(1 年以上)

☐ 其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

☒ 會議室 ☒ 宴會廳 ☒ 游泳池 ☒ 遊憩設施 ☒ 餐飲設施 ☒ 視聽教室

☒ 健身房 ☒ 商店街 ☐ 其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地需要何種服務性商業設施規劃？(可複選)

☐ 學校與研究機構(相關養護系所)

☐ 藥妝連鎖店

☒ 醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)

☐ 健身中心(World Gym、亞洲健身等)

☒ 家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)

☐ 文化園區(懷舊博物館等)

☒ 大賣場(頂好、全聯、家樂福等)

☐ 外商社區(類似國外的華人街)

☐ 大型停車場

☐ 禮儀社(生前契約)

☐ 保險中心

☒ 高爾夫球場(鄉村俱樂部)

☐ 其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☒尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：中國信託人壽保險股份有限公司

聯絡人：李建興

電話：(02)2760-7988#358

傳真：(02)8761-6740

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者長期照護園區，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為服務性的附屬商業設施。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務?(至多5項)

- ☒日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)

- ☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☒營養諮詢 ☒藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多5項)

- ☒烹飪教室 ☐電腦教室 ☒游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☐園藝區(花草) ☒園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力?(至多5項)

- ☒歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☐短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☒麻將 ☐農村生活 ☒養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☒電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☒建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☒無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☒遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐50 間以下 ☒50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒臨時租賃(不限定天數)
☒短期租賃(6 個月內)
☒中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☒會議室 ☒宴會廳 ☒游泳池 ☒遊憩設施 ☒餐飲設施 ☐視聽教室
☒健身房 ☒商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☒學校與研究機構(相關養護系所)
☒藥妝連鎖店
☐醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☒健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☒大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☒大型停車場
☒禮儀社(生前契約)
☒保險中心
☒高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

除了高齡照顧服務外，亦可結合幼兒照顧教育事業之規劃，以提高綜合效益

9. 對本案其他建議事項

待進一步評估後將再提供

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☒尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱： 南山人壽

聯絡人： 劉 瑋

電話： 02-8758-8293

傳真： 02-8786-7558

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者長期照護園區，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為服務性的附屬商業設施。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務？(至多5項)

- ☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務？(可複選)

- ☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☐心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☒洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備？(至多5項)

- ☐烹飪教室 ☒電腦教室 ☒游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☐園藝區(農作)
☐動物農舍 ☐綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力？(至多5項)

- ☐歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☒養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☒拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐50 間以下 ☒50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☐臨時租賃(不限定天數)
☐短期租賃(6 個月內)
☐中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐會議室 ☐宴會廳 ☒游泳池 ☒遊憩設施 ☒餐飲設施 ☒視聽教室
☐健身房 ☐商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☐學校與研究機構(相關養護系所)
☐藥妝連鎖店
☒醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☐健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☐大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☐大型停車場
☒禮儀社(生前契約)
☒保險中心
☐高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

N/A

9. 對本案其他建議事項

N/A

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：全球人壽保險股份有限公司

聯絡人：邱逸芬

電話：(02)2506-8800#1214

傳真：(02)2506-4579

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者長期照護園區，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為服務性的附屬商業設施。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務?(至多5項)

- ☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☒居家護理
☒居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☒居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)

- ☐交通接送 ☐輔具租借 ☐照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☒其他，請說明 遠距生理量測與照護服務、遠距運動復健服務

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多5項)

- ☒烹飪教室 ☐電腦教室 ☐游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☐園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☒其他，請說明 遠距照護與運動復健相關設備

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力?(至多5項)

- ☐歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☒社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☒長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☐宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☒其他，請說明 新型態智慧型運動復健設備(如：體感式運動復健設備)

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☒建置教學中心，提供學習與研習的環境
☐長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☐觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐50 間以下 ☐50-100 間 ☒100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☐10-15 坪 ☒15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

☒臨時租賃(不限定天數)

☒短期租賃(6 個月內)

☒中期租賃(6~12 個月)

☒長期租賃(1 年以上)

☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐會議室 ☐宴會廳 ☐游泳池 ☐遊憩設施 ☒餐飲設施 ☐視聽教室
☒健身房 ☒商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地需要何種服務性商業設施規劃？(可複選)

☒學校與研究機構(相關養護系所)

☒藥妝連鎖店

☒醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)

☒健身中心(World Gym、亞洲健身等)

☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)

☐文化園區(懷舊博物館等)

☒大賣場(頂好、全聯、家樂福等)

☐外商社區(類似國外的華人街)

☒大型停車場

☐禮儀社(生前契約)

☐保險中心

☐高爾夫球場(鄉村俱樂部)

☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

除傳統的長照服務之外，建議將科技化健康照護與體感式運動復健服務納入整體的建置案當中，增加本案之照護特色，以吸引長青族入住及有決定權的子女將長輩託付照顧。

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：工業技術研究院 服務科技系統中心
聯絡人：許熾榮
電話：03-5914511 0983 856583
傳真：03-5910469

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者長期照護園區，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為服務性的附屬商業設施。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務?(至多5項)

- ☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☒居家護理
☒居家復建 ☒失智症老人日間照顧 ☒居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)

- ☐交通接送 ☐輔具租借 ☐照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☐餐飲服務(送餐服務)
☒其他，請說明 遠距生理量測與照護服務、遠距運動復健服務

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多5項)

- ☒烹飪教室 ☐電腦教室 ☐游泳池(SPA、泳池)
☒運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☐園藝區(農作)
☐動物農舍 ☒綜合球場(木球、槌球等)
☒其他，請說明 遠距照護與運動復健相關設備

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力?(至多5項)

- ☐歌唱 ☐手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☐舞蹈 ☐環境清潔 ☒社會志工 ☒短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☒長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☐宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☒其他，請說明 新型態智慧型運動復健設備(如：體感式運動復健設備)

附件二：問卷內容（本頁請協助回傳：02-25554080，感謝您）

本案以兩大規劃主軸：第一為社會福利設施性質的高齡者**長期照護園區**，其中包含重度安養區、中度安養區、行政中心、長青會館、醫療單位等設施；第二為**服務性的附屬商業設施**。以下規劃內容可依廠商建議再行調整。

<主要設施 - 長期照護園區>

1. 您認為，目前的屏東縣最欠缺何種長照業務?(至多5項)

- ☐日間照顧 ☒長期照顧 ☐喘息服務 ☐家庭托顧 ☐居家護理
☐居家復建 ☐失智症老人日間照顧 ☐居家無障礙環境設置
☐其他，請說明 _____

2. 本案件鄰近屏東市(6公里)，您認為除了提供長照業務外，還應提供何種服務?(可複選)

- ☒交通接送 ☒輔具租借 ☒照護諮詢 ☐營養諮詢 ☐藥師諮詢
☒心理諮詢 ☐照護課程 ☐無障礙環境改善 ☐洗腎、物理復建
☒餐飲服務(送餐服務)
☐其他，請說明 _____

3. 長照中心的設施除了是長者生活的調劑外，亦具備復建、穩定心理、強化體能等功能，您認為，此類大型長照園區應具備何種硬體設備?(至多5項)

- ☐烹飪教室 ☐電腦教室 ☐游泳池(SPA、泳池)
☐運動房(運動器材) ☒園藝區(花草) ☒園藝區(農作)
☐動物農舍 ☐綜合球場(木球、槌球等)
☐其他，請說明 _____

4. 長照中心的活動除了提供長者重新就學的機會，亦具備自我實現、建立生活目標、拓展社會關係等功能，您認為，下列哪些活動對長青長者具備吸引力?(至多5項)

- ☒歌唱 ☒手工藝 ☐茶道 ☐語文學習 ☐各類棋藝 ☐美術創作
☐插花 ☒舞蹈 ☐環境清潔 ☐社會志工 ☐短程旅遊(無外宿)
☐書法 ☐麻將 ☐農村生活 ☐養生資訊 ☐長程旅遊(需外宿)
☐拳類運動(太極拳、外丹功等) ☒宗教活動(佛堂講經、天主禮拜等)
☐電影欣賞 ☐其他，請說明 _____

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐建置教學中心，提供學習與研習的環境
☒長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☐觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☐無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☐遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☒50 間以下 ☐50-100 間 ☐100-150 間 ☐200 間以上 ☐其它：_____

(2)房間型態

- ☐10 坪以下 ☒10-15 坪 ☐15-20 坪 ☐20 坪以上 ☐其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒臨時租賃(不限定天數)
☐短期租賃(6 個月內)
☒中期租賃(6~12 個月)
☒長期租賃(1 年以上)
☐其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☐會議室 ☐宴會廳 ☐游泳池 ☐遊憩設施 ☒餐飲設施 ☐視聽教室
☐健身房 ☐商店街 ☐其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地**需要何種服務性商業設施規劃？**(可複選)

- ☐學校與研究機構(相關養護系所)
☒藥妝連鎖店
☒醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☐健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☐家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐文化園區(懷舊博物館等)
☒大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐外商社區(類似國外的華人街)
☐大型停車場
☐禮儀社(生前契約)
☐保險中心
☐高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☒無 ☐尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：____太子建設____
聯絡人：____陳欣宇____
電話：____2758-9599 #3603____
傳真：____2758-8983____

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

<附屬設施 - 服務性的商業設施>

5. 配合屏東縣政府推廣之長青旅遊，您認為本園區可以提供何種協助或設施？

- ☐ 建置教學中心，提供學習與研習的環境
☐ 長青旅遊中心，提供週遭景點參訪行程
☒ 觀光、商務旅館，提供長青旅遊休憩與轉運的空間
☒ 無障礙餐廳，提供屏東旅遊之長青長者休憩、用餐的地點
☒ 遊樂園區，提供老少同樂的遊憩平台
☐ 其它，請說明 _____

6. 長青會館可提供適當的休憩、養生空間，您認為如何規劃最為恰當？

(1)房間數量

- ☐ 50 間以下 ☐ 50-100 間 ☒ 100-150 間 ☐ 200 間以上 ☐ 其它：_____

(2)房間型態

- ☐ 10 坪以下 ☒ 10-15 坪 ☐ 15-20 坪 ☐ 20 坪以上 ☐ 其它：_____

(3)租賃型態(可複選)

- ☒ 臨時租賃(不限定天數)
☒ 短期租賃(6 個月內)
☒ 中期租賃(6~12 個月)
☒ 長期租賃(1 年以上)
☐ 其它：_____

(4)附屬設施(可複選)

- ☒ 會議室 ☒ 宴會廳 ☒ 游泳池 ☒ 遊憩設施 ☒ 餐飲設施 ☒ 視聽教室
☒ 健身房 ☒ 商店街 ☐ 其它：_____

7. 附屬設施為提供長期照護園區穩定之收益來源，本基地距離屏東市 6 公里，交通便利，您認為此基地需要何種服務性商業設施規劃？(可複選)

- ☐ 學校與研究機構(相關養護系所)
☐ 藥妝連鎖店
☒ 醫療器材連鎖(輔具體驗、出租)
☐ 健身中心(World Gym、亞洲健身等)
☒ 家具量販(IKEA、麗麗傢俱等)
☐ 文化園區(懷舊博物館等)
☒ 大賣場(頂好、全聯、家樂福等)
☐ 外商社區(類似國外的華人街)
☐ 大型停車場
☐ 禮儀社(生前契約)
☐ 保險中心
☒ 高爾夫球場(鄉村俱樂部)
☐ 其他，請說明 _____

8. 對於長照園區，是否有其他的建議：

9. 對本案其他建議事項

10. 請問貴公司對本案是否有興趣開發？

☐有 ☐無 ☒尚須進一步評估

貴公司基本資料

公司名稱：中國信託人壽保險股份有限公司

聯絡人：李建興

電話：(02)2760-7988#358

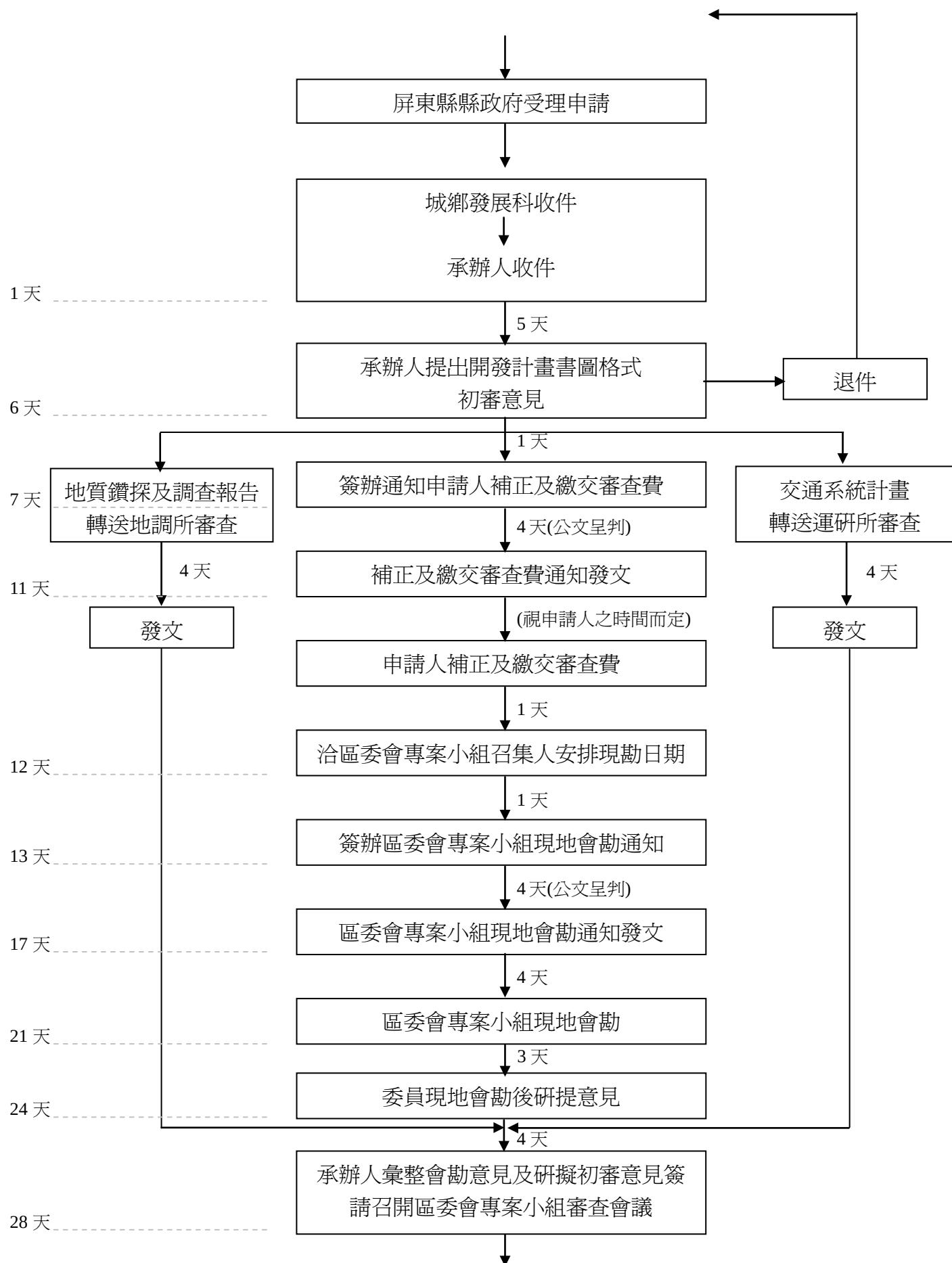
傳真：(02)8761-6740

麻煩您協助填寫聯絡資訊，後續招商說明會將會與您聯絡參與
感謝您的協助！

附件D

非都市土地開發流程

屏東縣非都市土地申請開發許可案件之申辦流程圖





註：本流程及時程以該案件經區委會專案小組及大會一次審定為前提。

附件E

隘寮營區土地撥用計畫書

屏東縣政府撥用不動產計畫書

一、撥用不動產原因：

- (一) 本府為辦理規劃弱勢團體或社福機構的需要，以利本府推動扶助弱勢團體相關活動與計畫，社福機構相關的社會福利之安排。
- (二) 因應天然災害（風災、水災、地震等等）發生時，供災民安置之用。
- (三) 擬申請無償撥用屏東縣麟洛鄉農場段 941、1150、1156、1157 地號等 4 筆公有土地及其地上建物「房屋 19 棟、建物（閱兵台、儲水塔、崗亭、照壁、籃球場、碉堡、柏油路、水泥路、儲物場、圍牆、單兵教練場、焚化爐、防護網及停車場等）21 座」。

二、撥用不動產坐落及面積：

屏東縣麟洛鄉農場段 941、1150、1156、1157 地號等 4 筆土地，合計面積 3.747401 公頃，詳如土地撥用清冊。

三、興辦事業性質：

公用事業

四、興辦事業依據及核准興辦之文件：

- (一) 依土地法第 26 條規定辦理。
- (二) 核准興辦之文件：國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 98 年 8 月 31 日備工南管字第 0980005012 號函暨國防部軍備局工程營產中心 99 年 3 月 23 日備工土管字第 0990003644 號函。

五、土地改良情形：（包括建築改良物及農作改良物，建築改良物應載明門牌）

現為提供屏東縣政府安置災民使用，借用期限至 99 年 8 月 20 日止。（詳如土地使用計畫圖）

六、土地使用狀況及地上物權屬、使用人之姓名住址：

- (一) 使用人姓名及地上物權屬：土地現為屏東縣政府，作為安置災民使用，地上物權屬國防部軍備局。(詳如使用人清冊)
- (二) 需用地機關為屏東縣政府。
- (三) 住址：屏東縣屏東市自由路 527 號

七、相鄰土地之使用狀況及改良情形：

相鄰東南方土地為農作物檳榔及住戶、西南方為農作物椰子、東方為濕地公園、西方土地為農作物檳榔、椰子及住戶、西北方為農業養豬場、養殖場、檳榔及椰子。

八、撥用不動產有無名勝古蹟，其現況及沿革：

無。

九、與不動產管理機關協議經過：(如為國有財產局管理之不動產免予填寫)：

- (一) 99 年 1 月 18 日屏府民役字第 0990017575 號函國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處，請同意無償撥用「隘寮營區」土地及房屋(建物)。
- (二) 99 年 3 月 23 日備工土管字第 0990003644 號函本府同意依程序辦理撥用在案。

十、撥用之土地地上物拆遷或其他處理方式：

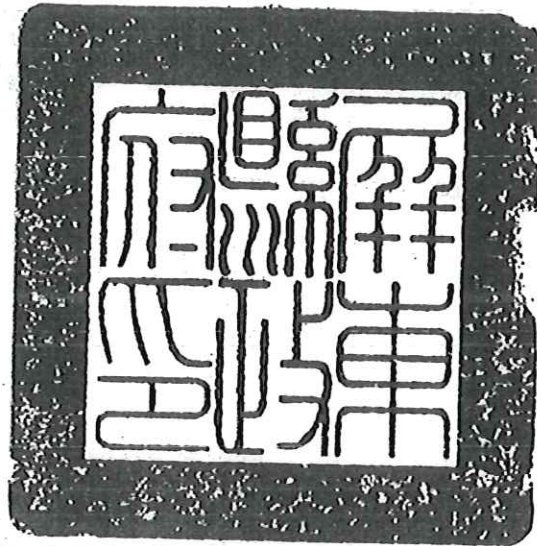
地上改良物由本府繼續使用，無拆遷補償問題。

十一、撥用之不動產使用方式：

- (一) 供弱勢團體推動扶助弱勢團體相關活動與計畫，供社福機構相關的社會福利之安排。
- (二) 天然災害(風災、水災、地震等等)發生時，供災民安置、居住等等之用。

十二、本計畫書之附件：

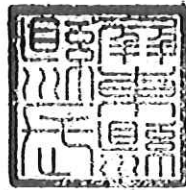
- (一) 撥用土地清冊 1 份
- (二) 撥用建物清冊 1 份
- (三) 撥用土地登記簿謄本 1 份
- (四) 撥用土地地籍圖謄本 1 份
- (五) 土地使用計畫圖（平面圖） 1 份
- (六) 不動產管理機關同意函 1 份



需用土地機關：屏東縣政府

法定代理人：縣長

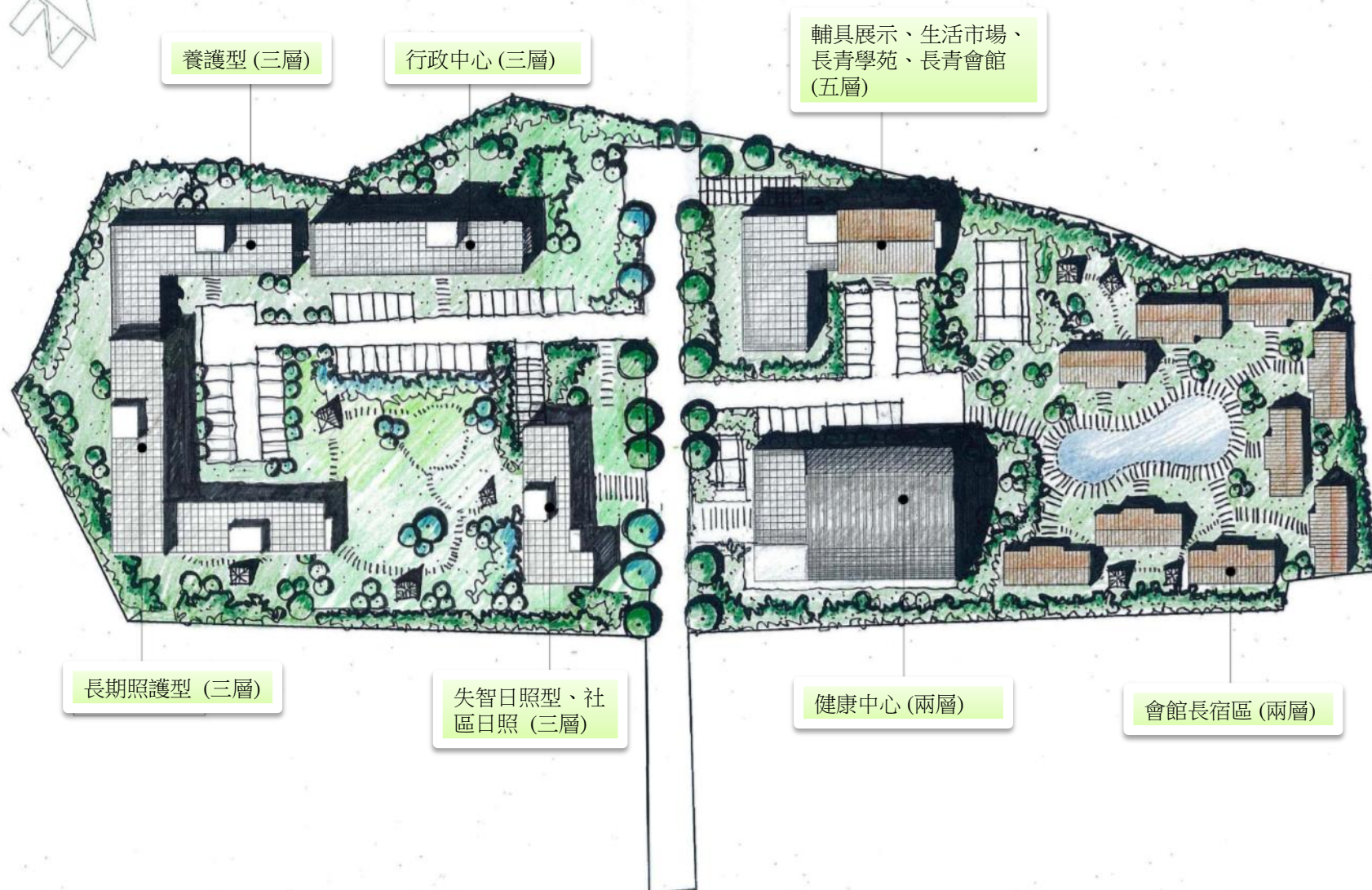
曹啓鴻



中 華 民 國 99 年 5 月 日

附件F

本案建築規劃與設計

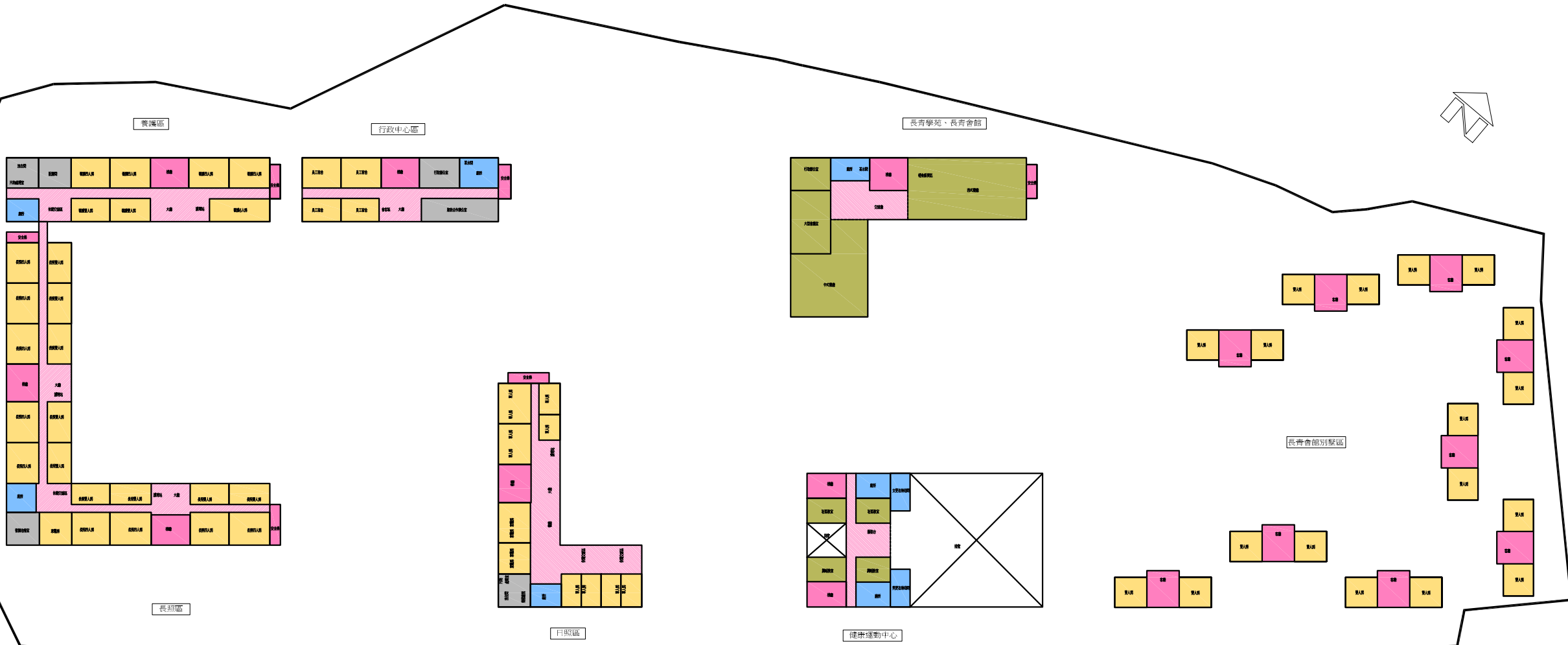


全區配置平面圖 SCALE:1/1000 A3



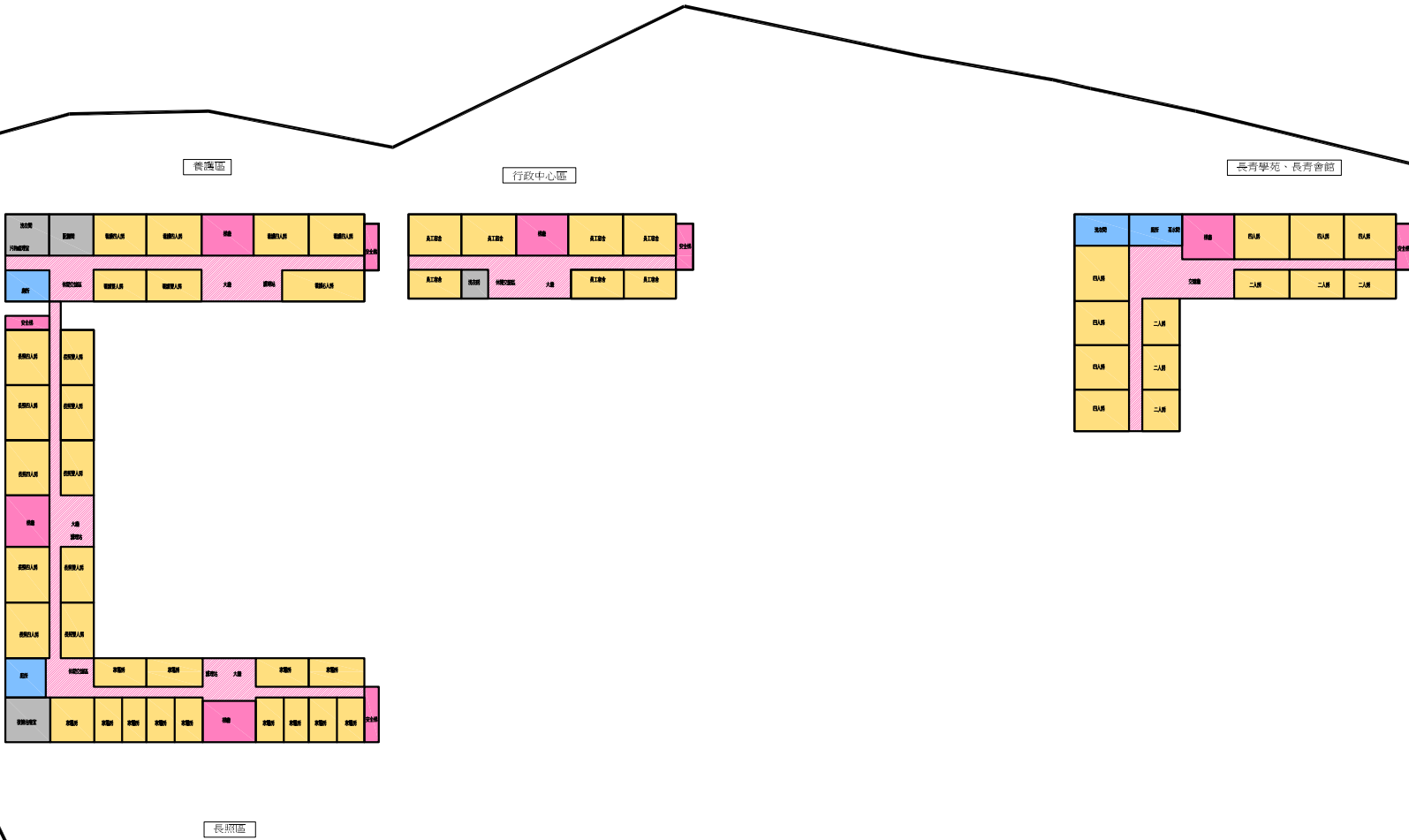
全區
壹層平面圖 SCALE:1/1000

工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	



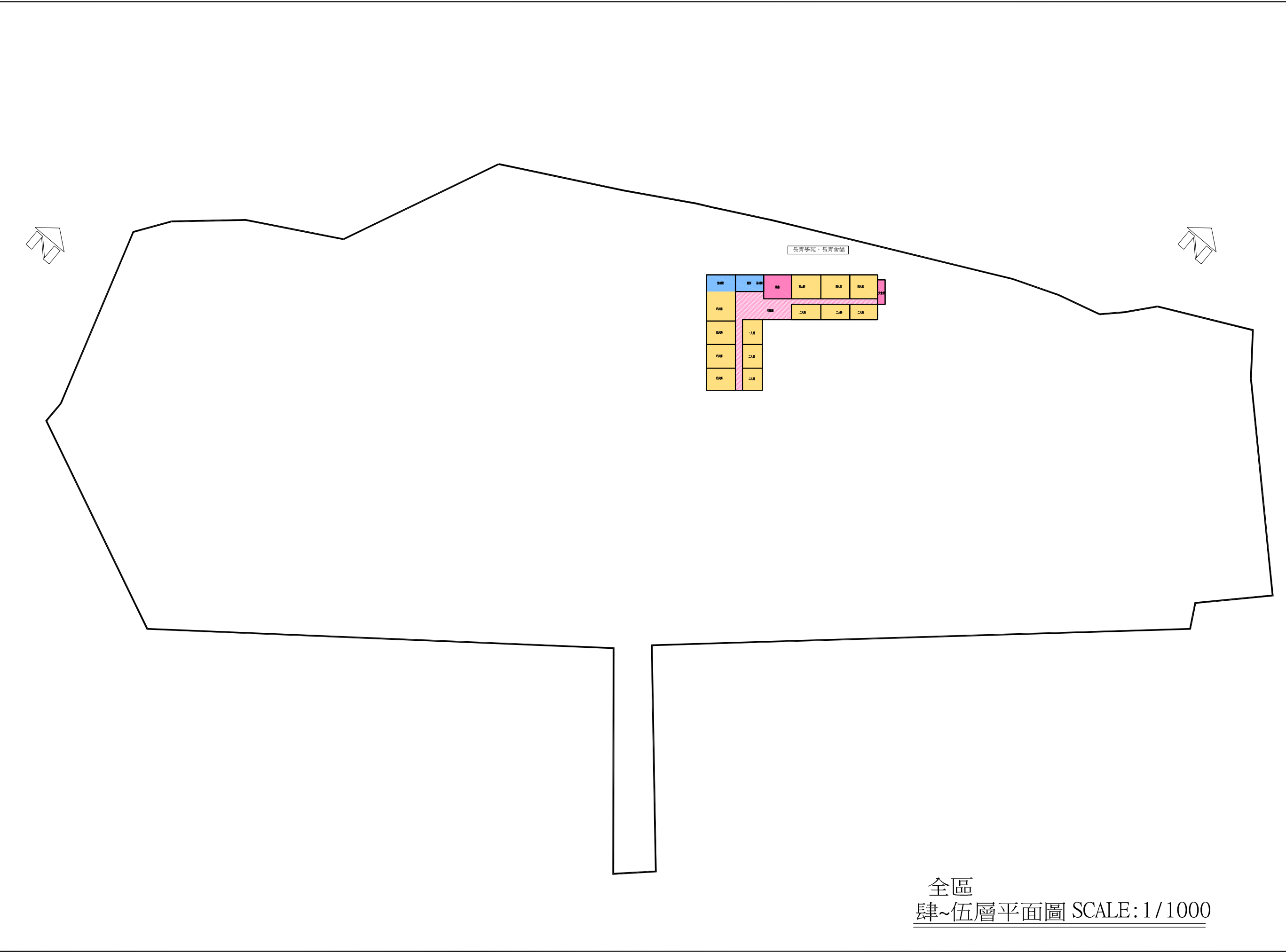
全區
貳層平面圖 SCALE:1/1000

工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	

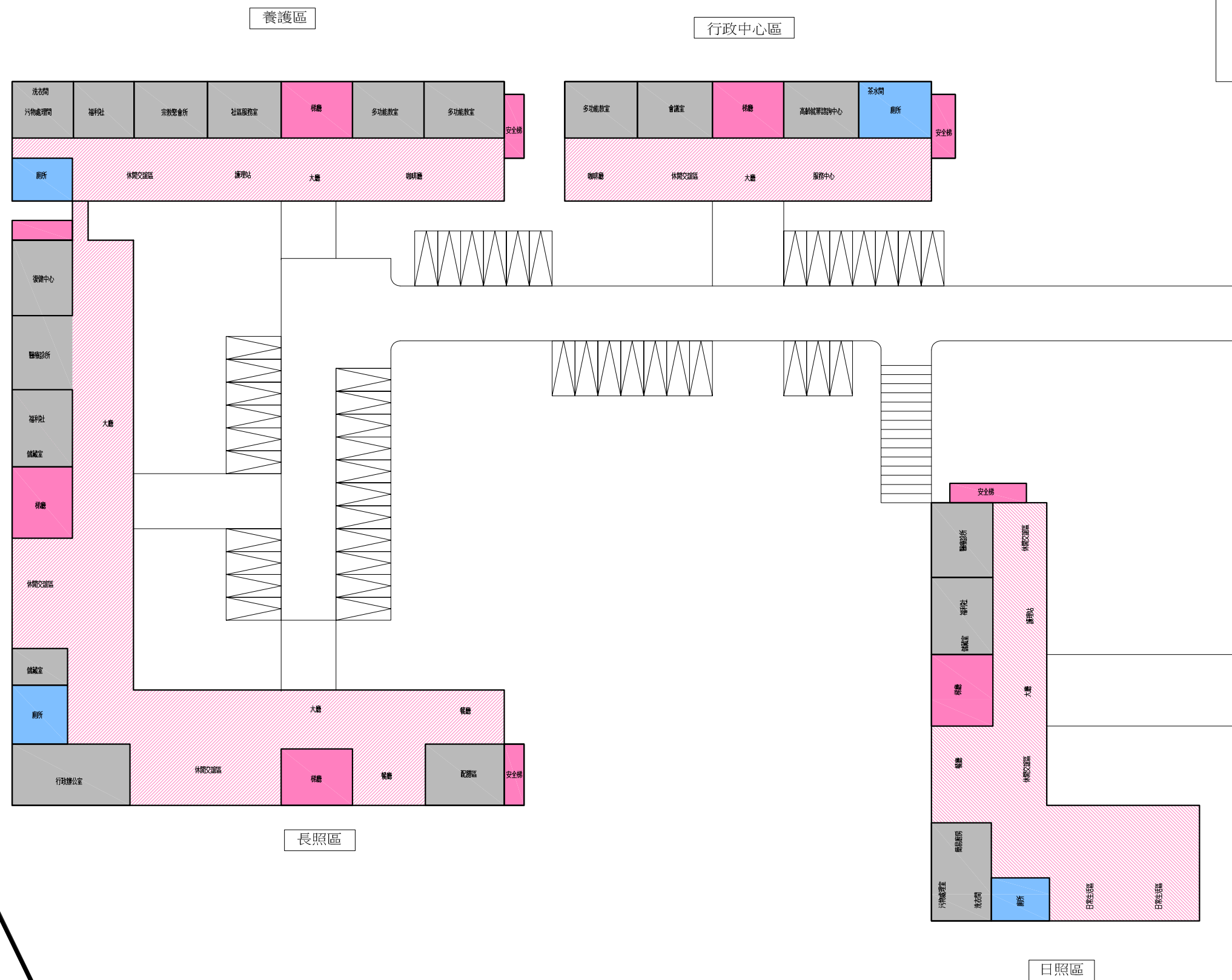


全區
參層平面圖 SCALE:1/1000

工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	

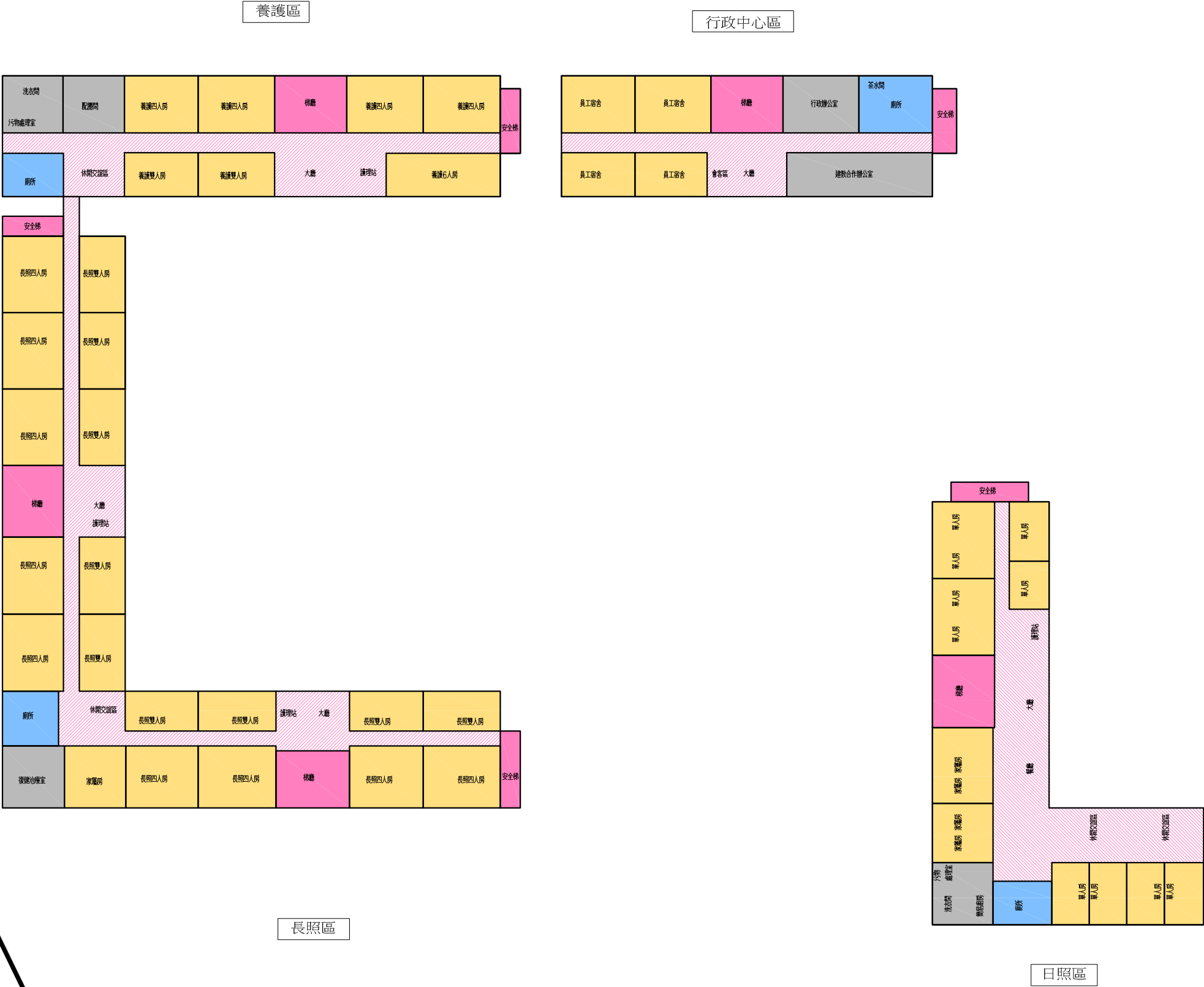
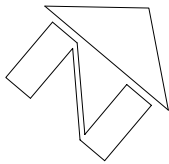


工 程 名 稱	
修 正	
核 准	日 期
校 核	
繪 圖	設 計
業 務 號 碼	
圖 名	
張 號	圖 號
簽 章	



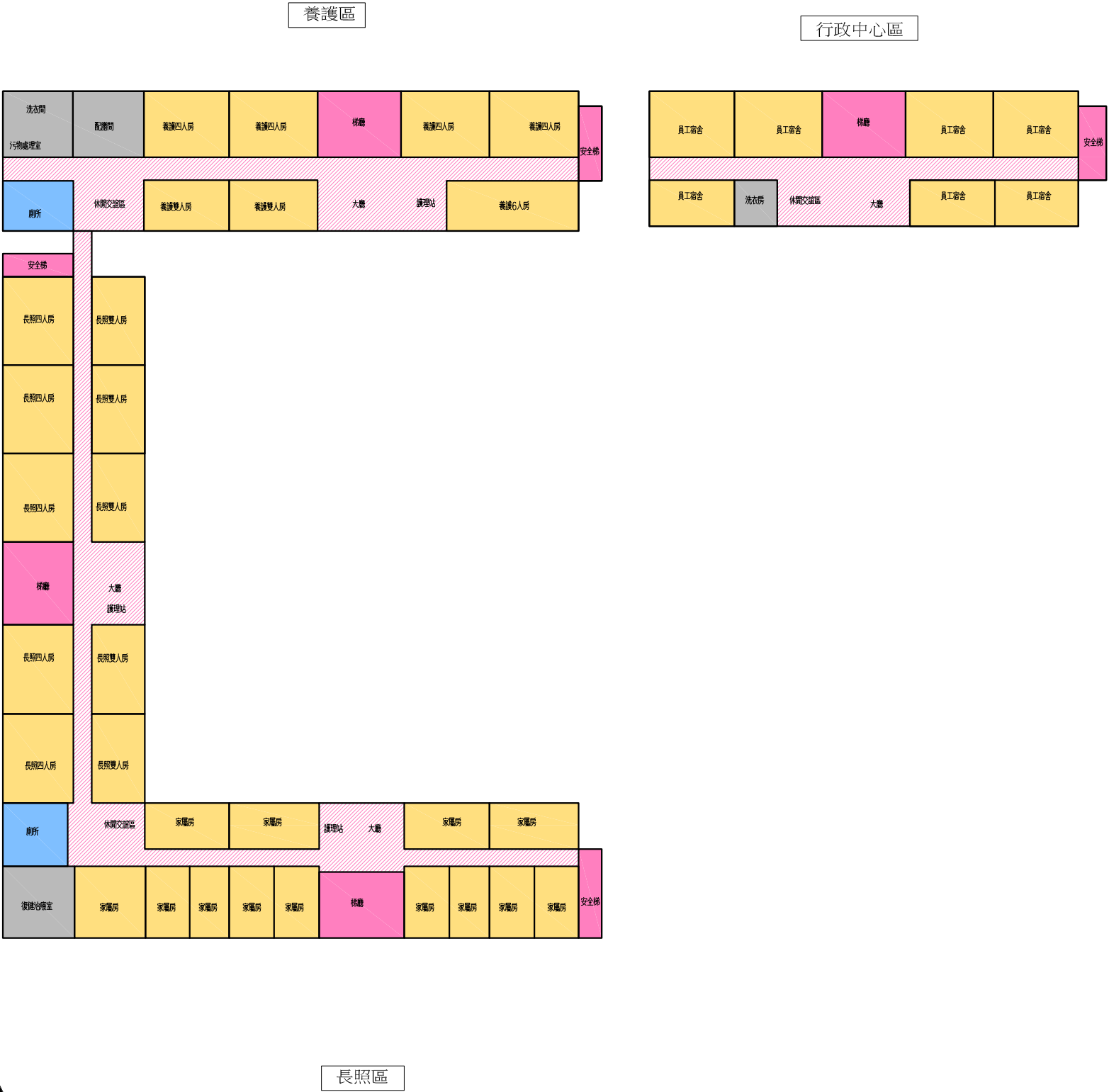
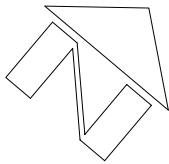
A區
壹層平面圖 SCALE: 1 / 500

[illegible]



A區
貳層平面圖 SCALE:1/500

工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	

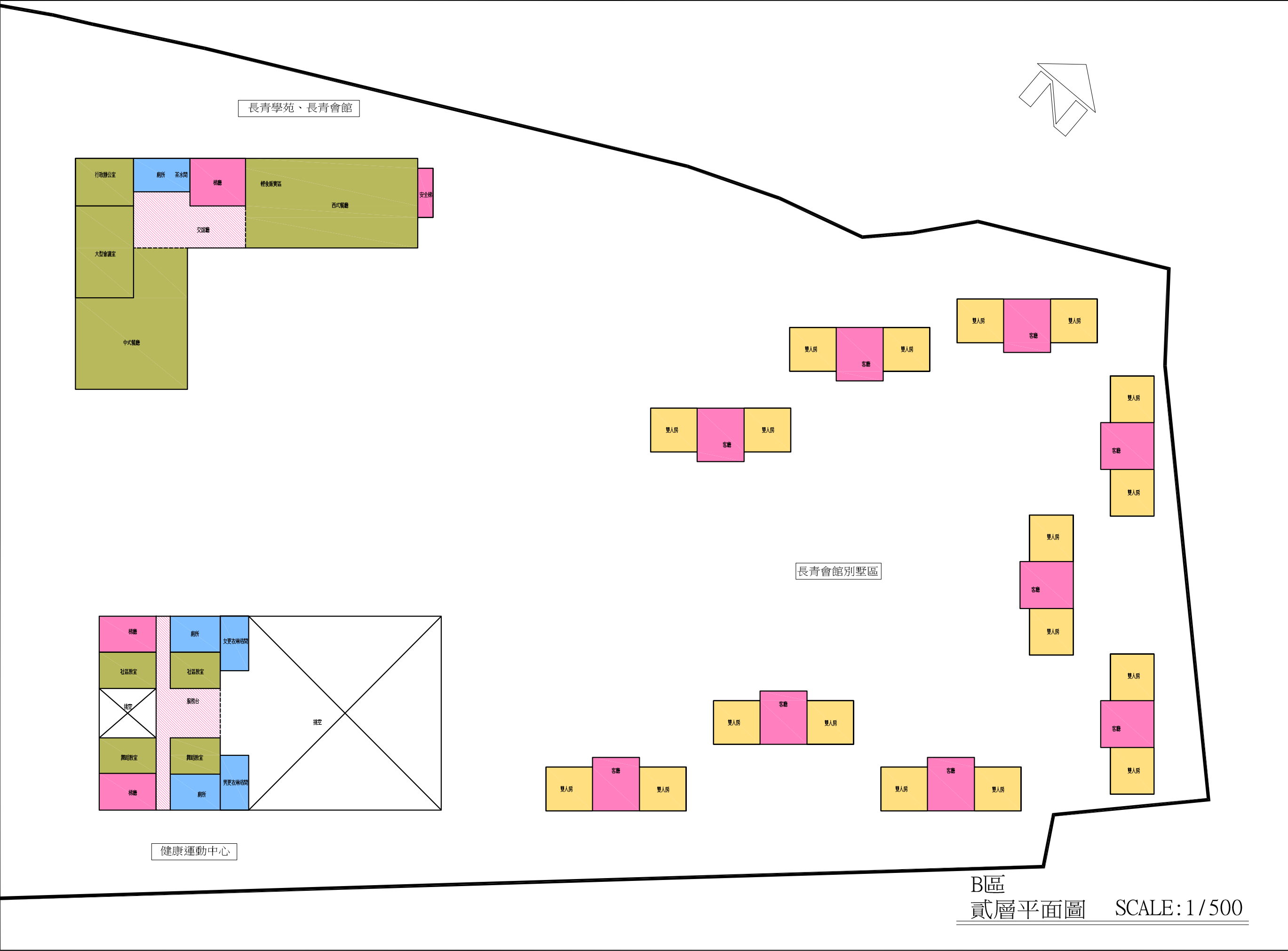


A區
參層平面圖 SCALE:1/500

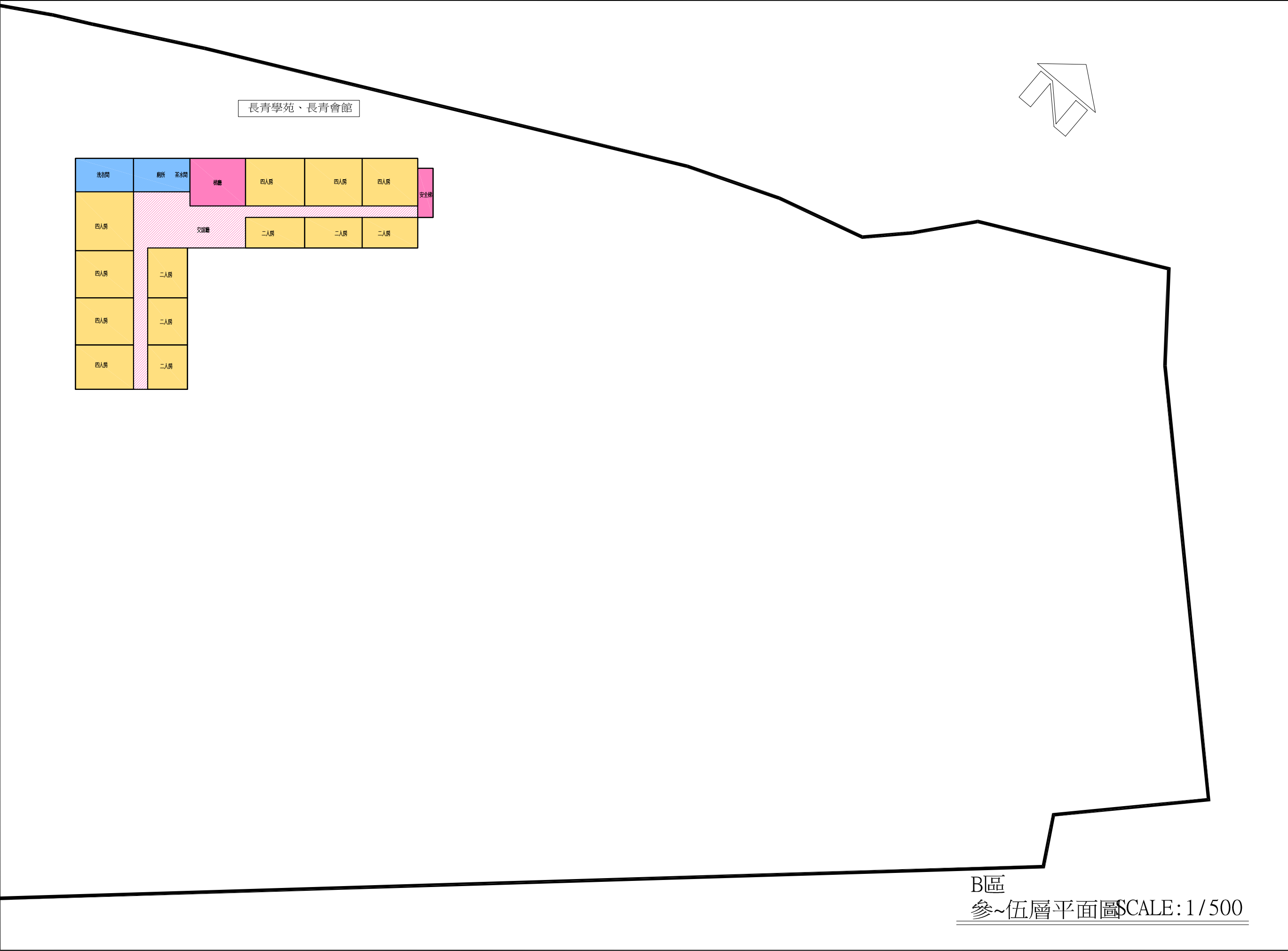
工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	



工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	



工程名稱	
修正	
核准	日期
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
圖名	
張號	圖號
簽章	



工 程 名 稱	
修 正	
核 准	日 期
校 核	
繪 圖	設 計
業 務 號 碼	
圖 名	
張 號	圖 號
簽 章	

附件G

歷次審查紀錄

屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案前置作業計畫

-專案管理委託技術服務

可行性評估修正報告(一) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東科技大學財務金融研究所 洪仁杰老師		
1. p. 1-9 1-4. 4 觀光資源請再補充，以利未來投資者瞭解相關資源。	感謝委員提供的建議，已補充相關資料於 P6-9。	P. 6-9
2. p. 4-9 4-3. 1 請整理屏東五十幾家相關機構之經營現況。	感謝委員提供的建議，已重新針對屏東縣長照機構進行訪談，補充於 P 5-7	P. 5-7
3. p. 4-12 表 4-9 表名與內容不符	感謝委員提供的建議，已修正於 5-7	P. 5-7
4. p. 4-17 本案定位及開發概念與財務可行性之評估內容/項目不甚符合。	感謝委員提供的建議，已修正開發定位於 P 7-3，財務可行性於 P 9-1	P. 7-3 P. 9-1
5. p. 4-35、36 4-7 本案定位及開發內容不完整。	感謝委員提供的建議，已補充相關資料	P2-13
6. 第五章工程技術可行性宜包含基地（場址）基本分析（例如天候、水文、地質…等）及配置圖。	感謝委員提供的意見，已補充相關資料於 2-1 基地概況	P. 2-1
7. p. 6-5 重置成本之重置比率宜說明及意義、緣由。另期初投資成本 8 億左右，似乎偏高。	1. 感謝委員提供的建議。期初投資成本精重新試算為新台幣 705, 536, 441 元(9, 372. 4 坪開發量佔總開發量 45%)，每坪造價為新台幣 75, 281 元，與市場價格相當。 2. 長期照顧機構興建費用約 2 億 5 千萬，附屬設施費用約 4 億 5 千萬，與相關業者訪談結果顯示，本案估算之興建成本符合市場價格。	
8. p. 6-5、6 計算折現率（5. 04 %）與後文使用之折現率（2. 66 %）不一致。	感謝委員的提點，已修正股東權益報酬率錯誤，相關修正如下： 原公式 $60\% \times 2. 44\% \times (1-17\%) + 40\% \times 8\% = 5. 04\%$ 修正後 $60\% \times 2. 44\% \times (1-17\%) + 40\% \times \underline{3\%} = \underline{2. 42\%}$	P. 9-6
9. p. 6-8 履約保證金之後續處理（退還或其他）未說明。	感謝委員的提點，履約保證金之後續處理將於先期規劃詳盡說明	

委員意見	本公司回覆	頁數
10. 附屬設施收入與前述開發定位不一致，且商場收入偏高。	感謝委員的提點，商場租金已依據屏東縣出租價格訂為每坪新台幣 399 元，並規劃前三年為半價吸引廠商進駐，內容說明逾 P. 9-11	P. 9-11
11. 所有支出項目宜說明其依據，另人員薪資佔營運支出比率最高，宜說明其 70 人配置之說明。	1. 感謝委員的提點，已補充收入、支出資料於 P. 9-9 2. 人力之配置已補充於 P. 9-14，並依據前三年入住人數調整需求之服務人員	P. 9-9 P. 9-14
12. 是否需考量地價稅，請說明。	感謝委員的建議。 地價稅由土地所有權人繳納，由於土地屬於政府所有，因此廠商不需要繳納地價稅。 另外，基地開發所導致商業活動程度提高，將影響申報地價，進而提高地價稅，因此，合理狀況下廠商所支付的土地租金需高於政府繳交之地價稅，而本案經過試算，政府所需繳納之地價稅為新台幣 212,141 元，廠商所需繳納土地租金為新台幣 775,712 元，符合土地租金應該於地價稅之要求。	P. 9-15
13. 交通配套宜妥善補充。	感謝委員的建議，交通配套措施將藉由進住之醫療單位、長照業者評估所需之醫療車輛；而會館、長青學苑等交通措施亦由廠商評估所欲開發之項目後，再行規劃。	
公共電視 周傳久記者		
1. p. 1-1 興辦目的 3. 符合公共建設取之於民用之於民的目的與 4. 為政府、民間機構與國民創造三贏局面為本案核心。	感謝委員的建議，後續規劃將把握此核心概念進行	
2. p. 1-2 地理條件加入平地分析	感謝委員的提點，已補充於 P. 2-2	
3. p. 1-5 有安養中心為主的地方兼觀光的嗎(除非兩套規劃)。	感謝委員的提點，目前國內尚未有相關之跨領域的規劃。 本案規劃上仍以多層級長期照顧機構為主，住宿、觀光、學苑均為協助活躍老化、在地老化之策略，使用者均為高齡者，因此規劃上宜以整體做考量。	
4. p. 1-7 醫療設施可考慮以一小時以內為說明。	感謝委員的建議，與長期照顧相關業者訪談，考量高齡者體能、行動力、對醫療資源之需求等面向，建議仍以 30 分鐘內車輛可抵達之醫療設施為主。	
5. p. 1-9 醫院診所歸為商業活動？	感謝委員的提點，已修正於 P. 2-7	P. 2-7
6. p. 1-11 長照與供餐健身並用的例子芬蘭有但是在市區。	本案運動設施主要提供高齡者復建用途，餐廳則為高齡者家屬前來探視，或提供長青旅遊、周邊	

委員意見	本公司回覆	頁數
	居民使用，非以營利為目的。	
7. p. 3-3 以後是幾人一房呢？如果還是四人甚至六人一房，優勢為何？但若一人一房容納量多少？	感謝委員的提點，參考麟洛鄉周邊之長期照顧中心規劃，因此規劃以雙人、四人房為主。而單人房的設計成本較高，考量本案為平價之長期照護中心，因此不考慮單人房之設置。	
8. p. 3-11 如何善用促參？	藉由民間資金的引入，達到公共設施的建立，並且帶動地方商業活動。	
9. p. 4-1 產業可考慮指甲清潔（如果在市區或者示範點）。這個地方的消費說明背後是否將老人病人化長照產業可以考慮包括人員訓練業（專業工作者與家人）。	感謝委員的建議，本案所規劃之項目均為提供廠商參考，5-11 所列為長期照護常見之服務，與委員所提的服務均會提供廠商作為參考，並依據廠商經營能力規劃相關之產業。	
10. p. 4-3 麟洛的長照與老人活動運作現況說明。	麟洛鄉長期照顧機構較為缺乏，且品質良莠不齊，一般高齡者仍習慣在家中接受安養。 日常之活動部份，麟洛鄉公有零售市場為鄉內居民主要之市場，亦有許多高齡者徒步或搭乘交通工具前往；屏東縣立運東公園有老人晨間活動，然高齡者仍多於自家院內聚會為主。	
11. 既有 long stay 的夢為什麼不問問外國人？屏東同鄉會很好但潛在消費群如何定義？ 12.	3. 感謝委員的建議，本案將提供相關產業之構想與規劃予投資商，由廠商評估自行經營能力後規劃相關之產業。 4. 潛在族群部分，本案建議先發展短期住宿，待產業成型後在發展中、長期長宿，因此將針對現有的長青學苑、松齡學苑進行問卷，確認潛在使用者，以便於廠商評估相關產業之規劃。	
13. p. 4-8 影響立意與配額抽樣，(3)有誤植，調查結果的類推信效度，勿忘丹麥 1987 政策，與在地老化趨勢的關聯為何？勿忘總缺了什麼的故事在屏東可能很明顯。	本案所欲建立之機構，不只提供高齡者照護服務，亦希望藉由附屬設施之規劃，使本案成為社區中高齡者活動的聚點，藉由基地內之活動創造高齡者新的生活圈，其中對於學習、社交、日常活動的增加，均有助於高齡者在地老化之實踐。	
14. p. 4-9 價格偏好的啟示（新模式降低自付額？）	感謝委員的提點，本案依照周邊長照機構為訂價，目前估算之回收年期為 40 年，是否增加營運年期降低長照之收費，需由得標廠商自行評估後決定	
15. p. 4-10 誤植。	感謝委員的提點，已補充資料於 5-13	P. 5-13
16. p. 4-13 為什麼蓋一個大型多床位的是健全屏東長照功能與服務項目選擇？	感謝委員的提點，已修正定位於 7-7	P. 7-7
17. p. 4-14 列出相關服務的解析	感謝委員的提點，陳列之目的為提供潛在投資者	5-11

委員意見	本公司回覆	頁數
是什麼。	了解對手或進行合作之方向。 以修正相關之說明於 5-11，並於 5-13 依據本案已規劃之量體，提出建議之長照服務，實際之規劃仍須由廠商自行評估後決定	5-13
18. p. 4-16 提到發展機構式比較不會與社區型搶市場，這可成為必須發展機構的理由嗎？接下來所舉出的輔具產業和喘息服務與機構有何必然關係？(喘息可能有一些被照顧者來短住，希望大家不覺得遠，請後頁繼續說明規劃，輔具參閱以色列)	5. 感謝委員的建議，已修正本案定位於 P. 7-7 6. 補充相關說明於 P. 5-13，本案可提供輔具產業展示之空間，喘息服務、家庭托顧、日間照顧均為高齡者送往本基地接受服務，廠商僅需規劃相關空間即可投入該產業。而居家服務、居家護理、社區復建、交通接送等須有人力外派之產業，宜依據廠商自身之經營能力，再行規劃	
19. p. 4-17 體驗無障礙空間？健康諮詢休閒產業可能墾丁更像？若在隘寮有會館，有何主打特殊吸引力？水中行走？其他國家老人為何選這裡？雙連與悠然有這樣的經驗？	7. 感謝委員的提點，本案以補充說明於 P. 6-1，無障礙僅為本案基地基礎之條件，主要吸引仍為長青學苑、長青旅遊等社交性活動，藉此提升老人之自我成就與活動力。 8. 本案之會館可與現有之長青學苑、松齡學苑合作，藉由提供適合高齡者的場地、住宿空間、教學設施，吸引學苑來此舉辦研習活動、旅行活動，待產業成熟後方能發展遊學、長宿等產業。 9. 雙連有自建之松齡大學，悠然則每星期規劃不同課程，目前均無與旅遊、住宿等產業結合。	
20. p. 4-17, 4-20 高齡門診的意思是什麼？讓附近民眾不必跑高雄高榮？是多大的規模呢？中風中介之家？(健保？) 什麼樣的服務和活動特別值得離開市區與常生活的環境？	10. 感謝委員之建議，以修正計畫目標，門診僅為提供園區內之高齡者方便就醫之管道，不以高齡者專門門診為目標。 11. 建議與周邊醫療機構合作，而具體醫院規模、病床數、門診數等規劃亦由相關院所規劃，本案僅預留未來可能使用之空間，有利擴充或增加門診。 12. 相關資料補充於 P. 6-2，	P. 6-2
21. p. 4-21 呈現資料的目的是什麼？	感謝委員的提點，已修正相關內容，主要為描述高齡者可能喜愛之課程規劃，以及相關之收費。相關內容已補充於 P. 6-3	P. 6-2
22. p. 4-24 什麼叫比一般教室研習場所更適合的高齡就學環境？沒有分析與說明直接跳結論。	感謝委員的提點，以修正相關內容。	

委員意見	本公司回覆	頁數
23. p. 4-25 旅遊OK(到需要住的地步還要創造規劃看現有多少外來遊客呢?)	感謝委員的建議，本案將針對目前已有興辦長青學苑、松齡大學之機構進行問卷調查，推算本案可能之使用量。	
24. p. 4-28 永越是體檢看診的 這是隘寮的理想嗎?永越有遠離市區嗎?	感謝委員的提點，已補充相關內容於 P. 5-17	P. 5-17
25. p. 4-29 潤福是來住的還是來逛的?當然，潤福沒做到的不代表隘寮不能?	感謝委員的提點，已補充相關內容於 P. 5-17	P. 5-17
26. p. 4-31 如果照前所述，還有機會規劃如此大的休閒空間嗎?(或只是描述週邊，若如此，週邊機構的配合意願調查否)	13. 感謝委員的建議，本案目前之規畫項目，基地建蔽率為 32.22%，總開發容積 45.93%，均符合法定之要求且保留大量之綠地空間。 14. 醫療診所、復建診所、餐廳、市場、長期照護服務等規劃，均需對外招商，具體之規劃仍需由廠商規劃後決定是否引入該項產業。	8-11
27. p. 4-34 50-100?與本報告 5-1 的 150-200 有落差?行政日照長照養護的比例根據為何?	1. 感謝委員建議，本案第一次調查問卷以附屬商業設施為主，「50-100」為針對長青會館之規模，以修正相關描述於 P. 7-3 2. 本案之規劃為依據社會福利補助規定、老人福利機構設立標準、南台灣高齡者多元照顧產業計畫等，修正本案規劃之床位為長照型 60 床，養護型 96 床，失智照顧 32 床，總計 188 床，日間失智照顧 30 床，家庭托顧 30 床，相關規劃於 P. 7-7 3. 本案所規劃床位，為法令、政府補助、量體最大承載等考量下所規劃，廠商可依據自身經營能力，與縣政府協調後，在不失去本案社會福利性質的情況下，提出新的照顧床位。 4. 本案將於每場招商座談發放問卷，已確保廠商在得知所有資訊情況下，做出符合自身經營能力之回答，已供縣政府未來決策之考量	P. 7-7 P. 7-3
28. p. 5-3 教室四十坪?輪椅行動空間?	5. 感謝委員建議，本案規劃之教室以一般行動可以自主之使用者為主，40 坪為一般中、小型教室之規模，並可依據課程內容調整教室之桌椅，靈活性較高。 6. 相關問題將於廠商投標時提出，已確保廠商規劃上能滿足不同族群之需求	
29. p. 6-9 6 床根據為何?喘息被列在哪裡?六小時七百?	7. 感謝委員提點，已於日照區增設一樓層，可供廠商作為日間照顧、喘息照顧之發展，相關資料補充於 P. 8-3	P. 8-3

委員意見	本公司回覆	頁數
	8. 家屬陪伴房亦可作為喘息服務之替代選項，惟其規劃與設計均符合相關法令之要求，相關規劃項目須由廠商評估後再行決定。	
屏東縣政府 社會處		
1. 請加入長照服務法及長照保險法之政策分析，另請補充符合中央中長期計畫的內涵為何？	感謝委員的建議，以補充相關資料於 P. 1-6	P. 1-6
2. 請再評估是否將「建構高齡者醫療站」，p. 1-12 列為本案規劃重點？	感謝委員的建議，以修正規劃重點，將本案之醫療定位為「提供基地內高齡者一般日常看診所需」，相關內容補充於 P. 6-2	P. 6-2
3. 民間參與是否會減損公共建設之服務性與公益性，未呈現，請補充。	感謝委員的建議，民間參與或政府自行建造，差異在於「誰出錢興建」，政府機關可藉由合約之約束、協調會、監督等措施把持應守之原則，則公共建設之本質並不因為民間參與而減損，相關資料補充於 1-3	
4. 民間參與之社會效益利弊分析	感謝委員的建議，民間參與可減少政府財政負擔，且避免每年編列預算之成本，可藉此將政府資金投入更為急迫的項目，以此避免社會既設出現資源排擠的現象。 相關資料補充於 P. 1-3	P. 14
5. 有關 4-1 長期照護機構相關產業及延伸產業之分析內容未與 1-6 發展方案初步構想連結。	感謝委員的建議，以修正相關之規劃內容，初步構想修正於 2-13，主業設施市場為第 5 章，附屬設施為第 6 章	P. 2-13
6. 民眾付費能力及合理性未呈現，請補充。	感謝委員的建議，以補充相關內容於報告第 5 章、第 6 張以及財務可行性中	P. 25
7. p. 4-5 有關 2013 年 65 歲以上人口數與 2012 年相同，請同步修正其他推估數據。	感謝委員的建議，以修正相關人口描述於 1-3	
8. 表 4-6、表 4-7 與表 4-8 標示與內容不一致，請再釐清正確數據，並補充說明推估方式。	感謝委員的建議，已修正相關內容於 5-3，並增加說明於各表單下方	
9. 本報告需求量推估，係以現行使用率推估未來需求，惟未考量因擔心機構服務品質不佳不願入住、經濟能力不佳無法入住等有機構照顧需求，但未入住者之數字，易造成使用量推估需求量之偏誤。	感謝委員的建議，經實際調查，屏東縣部份機構因照護品質良莠不齊而產生住宿率偏低、尚有空床位之現象，而優質的機構仍出現一床難求的現象，顯示本案之建設仍有其市場需求，相關說明以補充於 5-4	
10. 未呈現設施規模預測分析，請	本案之規劃為依據社會福利補助規定、老人福利	

委員意見	本公司回覆	頁數
補充。	感謝委員的建議，機構設立標準、南台灣高齡者多元照顧產業計畫等，修正本案規劃之床位為長照型 60 床，養護型 96 床，失智照顧 32 床，總計 188 床，日間失智照顧 30 床，家庭托顧 30 床，相關規劃於 7-7	
11. 有關表 4-10 本案規劃項目與其他相關產業之競合關係，部分服務內容分析有誤，請修正。	感謝委員的提點，以補充相關說明於 5-13，長期照護服務以列舉周邊相關服務之服務者，提供未來廠商了解對手或進行合作之方向。以修正相關之說明於 5-11。	
12. 請補充如何選擇初訪廠商名單。	感謝委員的提點，第一次問卷為針對市場投資者，已有能力或財力興建之財團為主，第二次問卷為針對屏東縣在地長期照護機構，確認當地經營者對本計劃之建議與是否參與。相關資料補充於 P. 7-3	
13. 請補充廠商無意願原因與如何提高廠商投資意願。	感謝委員的建議，問卷初訪結果，市場投資者對於本案投資意願之說明補充於 P. 7-7	
14. 本案非定位「機構式」長期照護服務，避免發展居家式、社區式 p. 4-13、p. 4-16，本案屬「社區式」照顧服務模式，請釐清。 15.	感謝委員的提點，以重新調整本案定位，補充說明於 P. 1-3	
16. p. 4-16「喘息服務」於長照十年計畫中為專有名詞，請修正。 17.	感謝委員的提點，以修正為「短期照顧」，相關資料修正於 5-12	
18. 請補充長期照護中心與長青會館設置規模、收費金額與保證金估算方式。	感謝委員的建議，收費方式以補充於 P. 9-9	
19. 補充基礎地籍資料	感謝委員的建議，以補充相關資料於 P. 2-2	
20. 請說明為何日照區僅提供 6 個照顧床位，另日間照顧設非以照顧床位設計概念。	感謝委員的建議，已修正相關床位配置，並依據社會福利補助規定、老人福利機構設立標準、南台灣高齡者多元照顧產業計畫等，修正本案規劃之床位為長照型 60 床，養護型 96 床，失智照顧 32 床，總計 188 床，日間失智照顧 30 床，家庭托顧 30 床，相關規劃於 P. 7-7	P. 7-7
21. 表 5-5 規劃空間' ' 法規' ' 檢討表與內容不一致，請修正。	感謝委員的建議，已修正法規檢討表於表 8-12	P. 8-11
22. 表 5-1 與表 5-5 內容有誤，請	感謝委員的建議，以補充相關空間規劃於表 8-1	P. 8-1

委員意見	本公司回覆	頁數
修正。		
23. 請提供分年投入成本分析	感謝委員的建議，以補充相關資料於表 9-15	P9-16
24. 請說明興建成本 790,911,095 元，為何較本案前研究案增加 7 倍之原因，另結構工程為何需要 292,943,192 元，請一併說明。	感謝委員提供的建議。期初投資成本精重新試算為新台幣 705,536,441 元(9,372.4 坪開發量佔總開發量 45%)，每坪造價為新台幣 75,281 元，與市場價格相當。 其中長期照顧機構興建費用約 2 億 5 千萬，附屬設施費用約 4 億 5 千萬，與相關業者訪談結果顯示，本案估算之興建成本符合市場價格。	
25. 6-4 (p. 6-8) 長期照顧機構財務評估 (附設長青會館)：本章節…，以停車場及『長青會館』為主之業種組合。	感謝委員的建議，以補充相關財務評估於表 9-4 至表 9-11	P. 9-8
26. 有關主業收入，每日膳食收入依目前市場行情，係含於每月收費中，本項建免編入。	感謝委員意見，考量部份短期照顧、日間托顧之高齡者，不全然使用照護園區提供的餐點，因此仍以週邊長期照護機構有收取餐飲費用支價格為考量，定價為一個月新台幣 3000 元，相關資料補充於 P. 9-10	P. 9-10
27. 財務分析內容與市場可行性分析，有『健康諮詢與休閒活動』發展重點不符？未列醫學門診、輔具等。	相關資料以補充於 P. 9-10，其中醫學門診、復健中心均已出租方式，由專業之團隊入住並規劃所需之門診、規模，本案僅預先規劃空間以利未來可能之發展與需求。	P. 9-10
28. 營運收入的邏輯顯與本案目的不符。	經財務試算，已更新相關數據於 P. 9-12，本案主要之收入來源為附屬事業之收入，唯附屬事業受時間、政策與環境等多項因素影響，產業成長時程較長，因此才會產生營運之初有主業收入高於附屬收入之現象產生。	P. 9-12
29. 本案需經中央目的事業主管機關認定社會福利設施，請修正 p. 3-10 論述。	以修正相關論述為「本案需經中央目的事業主管機關認定社會福利設施，復依促參法第三條第一項第五款『社會及勞工福利設施』及促參法實行細則第八條第一項第二款規定『其他精裝中央目的事業主管機關認定社會福利設施』可知，本案適用社會福利設施相關規定	
30. 針對促參法類 (p. 3-10) 4. 政府不須出資部分，應詳述本案財務試算之自償能力。	感謝委員的建議，以補充相關說明於 P. 11-1，本案於特許期 40 年可回收，顯示本案具備財務自償性。	P. 11-1
31. 水土保持法類 p. 3-13，水土保持法第 19 條規定「…經劃定為特定水土保持區之各類地區，區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改	感謝委員建議，經本團隊與相關單位確認，本案基地非屬山坡地，因此不需進行水土保持計畫，相關章節已於報告中移除。	

委員意見	本公司回覆	頁數
變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者，不在此限。 前項所稱一定規模以上之地貌改變，由中央主管機關會同有關機關訂定之。」請釐清，「中央主管機關」係指行政院或其他機關，俾利確認本案是否可進行規劃開發。		
32. 3-6 本案開發許可程序評估 (p. 3-14)：若可進行規劃開發，請針對本案屬「水庫集水區」之特性，依據水土保持法類規定，清楚呈現，需進行之程序與注意事項。	9. 感謝委員建議，經本團隊與相關單位確認，本案基地非屬山坡地，因此不需進行水土保持計畫，相關章節已於報告中移除。 10. 本案之開發許可已於民國 99 年土地無償撥用時取得，因此不需另外申請開發程序，相關資料說明於 P. 3-2	P. 3-2
33. 開發許可程序評估部分，請補充依據「非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點」之規定，並更新本案申請土地開發許可流程圖。	感謝委員建議，本案為社會福利設施，符合基地當初撥用目的，因此不需再進行開發流程，相關資料補充於 P. 3-2，並移除「非都市土地開發申請流程圖」	P. 3-2
34. 租稅減免或相關優惠措施未呈現，請補充。	感謝委員建議，以補充相關資料於 P. 9-12 至 P. 9-16	P. 9-12 至 P. 9-16
35. 本案欲規劃住宿、研習、會議、長青旅遊及教學中心等空間，是否涉及土地變更，請補充說明。	11. 感謝委員的建議，本案基地為民國 99 年無償撥用，因此不符合用地變更所需要件，需先返還國有財產署，方能進行相關變更申請 12. 爰此，本案依據促參法實行細則第 8 條規定：「其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施」，與民國 99 年間原申請撥用之撥用目的「弱勢團體或社福機構及災民安置中心使用」相符合，因此可辦理相關公共建設開發而不需另外進行變更。	P. 3-2
36. 環境影響分析及因應對策未呈現，請補充。	環境影響分析及因應對策將於先期規劃詳盡說明	
37. 建議後續辦理方式及期程	建議後續辦理方式及期程將於先期規劃詳盡說明	
屏東縣政府 衛生局		
1. 本案發展應以公益性為主與提供社區化長期照護服務	13. 感謝委員建議，本案規劃部份免付費之公益床位予使用者，相關資料補充於 P. 7-8 14. 長期照護之服務以機構現有之空間建議規劃	P. 5-12 P. 7-8

委員意見	本公司回覆	頁數
	喘息服務、家庭拖顧、日間照顧等服務，本案僅就日間照顧進行相關之財務試算，廠商可依據自身能力再行調整相關之規劃，相關資料補充於 P. 5-12	
屏東縣政府 城鄉發展處		
1. p. 2-3 2-5 說明「…不需再另外進行變更。」與 p. 3-14 3-6 本案開發許可程序評估說明之開發流程不足，兩者為不同之程序，請確認本案需採用哪種方式。	感謝委員建議，本案為社會福利設施，符合基地當初撥用目的，因此不需再進行開發流程，相關資料補充於 3-2	P. 3-2
2. 表 5-1 之「總興建面積」與表 5-5 之「總開發面積」之差異？	感謝委員的提點，此為登入資料的錯誤，兩者為相同之概念，已修正於 8-1	
屏東縣政府 地政處		
1. 屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案前置作業計畫【可行性評估報告】書內 2-5 節用地變更作業及程序所載：「本案目前規劃內容不需再另外進行變更」乙節，與 3-6 節本案開發許可程序評估內容顯不相符，理由如下： A、按本案土地使用編定雖為一般農業區特定目的事業用地，倘開發面積達 2 公頃以上者，縱使興辦事業計畫性質符合原行政院核准撥用之目的，仍應依非都市土地使用管制規則第 11 條第 1 項第 7 款規定申請變更「一般農業區」為「特定專用區」，並依同規則第 13 條規定程序申請開發許可。 B、本案倘開發面積確為 3.7 公頃者，則需辦理土地使用分區變更及使用地變更編定計畫，與報告書 2-5 節所載「本案目前規劃內容不需再另外進行變更」似有未合。 C、準此，本案是否須申請開發許可，端視申請開發規模是否達 2 公頃以上而定，建請規	15. 感謝委員的建議，已修正相關內容。 16. 本案基地為民國 99 年無償撥用，因此不符合用地變更所需要件，需先返還國有財產署，方能進行相關變更申請 17. 爰此，本案依據促參法實行細則第 8 條規定：「其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施」，與民國 99 年間原申請撥用之撥用目的「弱勢團體或社福機構及災民安置中心使用」相符合，因此可辦理相關公共建設開發。 18. 相關資料補充於 P. 3-2、P. 3-3	P. 3-2

委員意見	本公司回覆	頁數
劃單位就開發規模及其相對應之開發方式優劣分析一併納入可行性評估報告，俾供廠商作投資效益評估。		
1. 報告書 3-4 節、3-5 節所稱免實施環境影響評估及須辦理水土保持計畫等敘述，建請洽環保局及水利處水土保持科確認。	19. 1. 感謝委員建議，經本團隊與相關單位確認，本案基地非屬山坡地，因此不需進行水土保持計畫，相關章節已於報告中移除。 20. 2. 本案為非都市土地，且開發基地小於十公頃，因此不需進環境影響評估，相關資料於報告 P. 4-13	P4-13

屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案前置作業計畫

-專案管理委託技術服務

可行性評估修正報告(二) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東科技大學財務金融研究所 洪仁杰老師		
1. 市場可行性中有關周邊景點及遊程設計宜參照觀傳處資料補充修正。	感謝委員意見，已依據屏東縣觀傳處資料補充景點，並參考今年新闢的花果天堂路線做旅遊路線的修正。	P6-6 至 P6-13
2. 有關本案定位及開發中有關附屬設施之規劃理念及營運規劃應多著墨。	感謝委員意見，附屬設施之規劃理念與營運規劃已補充於 P6-1、P7-12	
3. 技術可行性中應加入全區配置圖及建築物之立剖面圖等圖說。	感謝委員意見，以補充全區配置圖、建築規劃於附件 F	附件 F
4. 技術可行性中應加照養護設施之設備/設置成本。	感謝委員意見，此項成本以納入室內裝修、房間寢飾及家具設施成本中。	
5. 財務可行性中有關附屬設施之收入/支出有關之量/價參數應多加說明。	感謝委員意見，附屬設施之收入與支出修正，長宿費用及使用率補充於 P6-18，長宿使用率補充於 P6-25	P6-18 P6-25
6. 財務可行性中應加入敏感性分析。	感謝委員意見，敏感性分析以補充於 P9-17，並從分析中可知本案最高風險來自於營運成本項目，後續將於先期規劃對此提出因應措施。	P9-17
7. 財務可行性設定之履約保證金與技術可行性中陳述金額不同。	感謝委員意見，此為誤植。實際金額為 1,000,000 元，以修正 P8-12 誤值資料。	
8. 請多思考本案如何表達吸引投資人之利基。	感謝委員意見，本案將於招商文件訂定前陸續招開座談會、研討會，以網羅投資者意見以及投資意見，創造本案在投資人與政府間雙贏之局面。	
公共電視 周傳久記者		
1. p. 5-11 屏東養護機構家數等分類與基本數據似乎與現實不符，若作為本案推演市場需求將有誤。	感謝委員意見，已重新定義養護機構，並將調查結果修正於 P5-6、P5-7	
2. p. 5-4.3 區域分析提到高雄悠然山莊，其實這機構在台南鄉下。	感謝委員意見，已修正於 P5-15	

委員意見	本公司回覆	頁數
3. p. 6. 5 提到高齡終身學習，描繪稍嫌空洞一般化，建議訪問目標地區附近比較活躍的社區老人組織(如九如)。	感謝委員意見，已增加如「提供住宿與退休教師、富有專業技能之高齡者前來教學…」以及「課程與周邊景點結合…」等內容。	P6. 5
4. 7-6 提到大型機構容易有照服員不足現象，這點值得重視，是不是我們的制度有需改善之處。	感謝委員意見，照護人力短缺可能的成因繁多，其中以工作時間、薪資收入、政策未保障等影響最為直接，本案與美和科技大學董事會、校長訪談結果，顯視大專院校對於產學合作有著濃厚興趣，本案亦於招商座談時將此項結果告知潛在廠商，以利廠商做投資評估。	
5. 7-7 有本案核心價值描述，這是上次提到後加入的，但就實際內容來看只是操作過程描述而不是經營理念。	感謝委員意見，以重新修正於 7-12	
6. 8-3 失智日照規劃樓層與常理不符，似乎並未說明為何有那種設計。	感謝委員意見，本案樓層規劃將 1 樓做連棟式設計，使高齡者、來訪者能在建築物內平行移動，而不需離開建築，減少高齡者在外因行動不變所帶來的不適與危險。基於此考量，為妥善照顧失智老者(失智老人離開園區或觸碰危險物品等)，本案將日照中心設計在各樓層不連通的 2 樓，以避免潛在危險的產生。 後續以依屏東縣政府社會處之建議，將日照區獨立為一棟，並改設立於入口方便接送處，減少車輛頻繁進出園區所造成交通危險的產生。	P8-3
7. 總之，多元照顧產業可行性評估宜就在地老化政策在未來有何互補性開創性服務在該地點值得進行且有業者有投資意願為主，擬出方向將之故事化進行招商，其過程宜多徵詢主要使用客戶意見，如規劃過程瑕疵降低而所規劃方向仍無業者有意願宜果斷多徵詢民意修改，才能妥善運用公共土地資源。	感謝委員意見，將參考招商座談會蒐集之民間意見，修正本案規劃之內容。	
屏東縣政府 鍾佳濱副縣長		
1. 簡報內容採說故事方式，並製作影音檔，對於客戶市場，要有藍海想像、未來的想像、多層次的想像，重點	感謝副縣長意見，本團隊會重新設計相關簡報與招商內容，以期能以豐富的內容宣傳本案之開發構想。	

委員意見	本公司回覆	頁數
方向為具體說明產業內容、以「人」為出發點及如何吸引業者有興趣等。編排順序可以反推，具體結果、土地使用性質，使用率、客層、願意付的費用，逐層說明有想像，本案期待不只是紅海競爭，而是創造藍海策略。		
2. 以紅海策略端看本案，讓原本在安養護機構的長輩，都有更好的照顧品質；而機構業者，在同業的競爭中，可以獨占鰲頭，惟目前長輩大多數是被迫接受照顧服務，不管好壞，都不會因此離開。	感謝副縣長意見，本案主業設施與目前照護機構性質相近，提升服務品質勢必代表更高的投入成本；因此本案所規劃之附屬設施，不只是為了配合長青旅遊，更是藉由旅遊所帶來的人潮，提高本案基地曝光率，使高齡者因熟悉本基地之規劃，進而習慣來此，最終能在此接受長宿服務、長照服務。	
3. 藍海策略則是吸引原本不想接受機構照顧長輩，使用該項設施。其中服務對象簡單分為兩種，住得起和住不起，若為示範性計畫，必須創造出業界可以投資環境，並思考客群及時間差，例如現在 55 歲，未來 65 歲的人，需要的照顧模式為何？	感謝副縣長意見，本案欲以附屬事業提升基地之曝光率與使用率，推廣族群不只是現有之高齡者，而亦包含屆退人士之旅遊或退休後的長宿生活，相關資料可參考「第六章 附屬設施市場可行性分析」內容	
4. 欲著眼是未來市場或是現在的市場？服務對象應不是只有老人，採多元化經營，例如，老幼共托，幼兒園規劃，車程半小時內或許可被接受。據此，服務半徑範圍、設施不同、廣度不同，涵蓋範圍不同，業者欲思考如何支撐機構營運。	感謝副縣長意見，然高齡者市場所能結合產業眾多，本案既已承接【南台灣高齡者多元照顧產業計畫】之規劃，規劃內容仍以長青旅遊、長青遊學等方向為主，然相關規劃項目亦會提供予廠商作為規劃之參考。	
5. 說故事之鋪陳，可從老人 1 天或 1 年的需求去想像，例如，每天早上打太極拳、每星期上教堂或佛堂 1 次，老人生活週期需求，藉由使用	感謝副縣長意見，後續之招商簡報修定將考量到高齡者所喜好與日常生活之習慣作為修訂。	

委員意見	本公司回覆	頁數
頻率及內容，規劃服務客層所需的服務，其中市場廣度與設施使用頻率有關係，建議補充附屬設施之使用頻率與市場。		
6. 日本已規劃出院後中途之家，因醫院時間有限，以機構式照顧方式，透過中期照護概念，藉由密集性復健的過程，教導使用輔具等，在在都是多層次思考，期將服務範圍拓廣。	感謝副縣長意見，本案規劃項目可囊括面向十分廣泛，目前於基地中有預留輔具教導、復建、醫療等空間，然實際建置與規劃，仍需依廠商經營習慣、資金情形等因素為考量。相關規劃項目將於座談會、研討會中提供予廠商作為規劃之參考	
7. 建議辦理焦點團體座談，深入瞭解長輩需要，另本府觀光旅遊，可參考觀傳處、城鄉處、農業處網站，皆有觀光遊程。	感謝副縣長意見，以參考相關網站並依此調查旅遊景點，相關補充詳見第六章。	P6-6 至 P6-13
屏東縣政府吳麗雪處長		
1. p. 6-9 周邊旅遊景點，請參考屏東縣生態旅遊、熟齡旅遊之規劃內涵，例如『屏北花果天堂－熟齡農村體驗』。	感謝處長意見，以依相關建議修正養生旅遊景點以及旅遊規劃內容。	P6-6 至 P6-13
2. 依衛福部相關補助作業規定，土地若由縣府提供，則不補助興建及人事費用，請妥處財務估算。	感謝處長意見，以重新估算財務報表，併考量土地非自有因此無法申請補助的狀況，相關修正於第九章財務可行性評估。	
3. 請務必提醒委託之建築師，為利招商，請繪製立體圖時，務必要符合未來潛在顧客需求。	感謝處長意見，以請配合之建築師修正與繪製相關圖面。	
4. p. 5-18 之 2 人房-6 人房之收費金額是否有誤，請再確認。另 p. 5-15 高雄悠然山莊請修正為台南悠然山莊。	感謝處長意見，收費部份為誤植，已修正為正確之金額。名稱部分亦已修正為「台南悠然山莊」於。	P5-14、P5-17
5. 附屬設施的使用人口群需求分析及使用周邊市場的狀況分析，例如，頻率多久來使用一次？每次停留多久？	感謝委員意見，附屬設施之收入與支出修正，長宿費用及使用率補充於 P6-18，長宿使用率補充於 P6-25	P6-18、P6-25

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東縣政府 社會處		
p.1-6 無長照服務法及長照保險法之政策規劃分析？請再補充。	感謝委員意見，以補充長照服務法、長照保險相關內容於 1-2.2 我國相關政策與內涵。	P1-12、 P1-13
1. p.1-3 僅呈現政府採購法及促參法之優缺點，未見針對本案規劃內容，深入分析民間參與是否會減損公共建設之服務性與公益性，請補充。 2. 例如，目前大眾關注部分，長照機構服務以促參方式辦理，是否會造成社會福利營利化、財團化現象，侷限服務高收入特定對象，因而喪失其應有的公益性等。	感謝委員意見，本案若採取民間參與的方式，最直接的效益為減少政府建置多層級連續照顧機構的營建成本，於興建完成後除了節省縣政府人事、營運成本外，亦可藉由每年之稅收增加政府財政收入。 對於民間關注營利化、財團化現象，可藉由合約明確規定回饋機制、免費公益床位等設定，且可要求廠商配合縣政府規劃相關。	P1-7 至 P1-10
1. p.1-3 僅概括呈現政府採購法及促參法之利弊分析，未見針對本案規劃內容分析，請補充。 2. 例如，本案俱何優勢？可帶給當地或本縣哪些助益？請補充 3. 建議從屏東縣人口結構改變（高齡少子女化）、家庭結構改變（小家庭、未婚、獨居..）、就業人口外移（青壯人口比率）、死因（病因、平均餘命...）等基礎資料分析。 4. 開始論述本縣供給與需求狀況，其中深入分析老人福利機構供給情形（立案時間、床位數、佔床率、評鑑等第）。 5. 另需求部分，可再細分為一般身份老人（長照 10 年）與經濟弱勢老人（每年新增人數、服務人數、入住時間等），導入本案公益性需求。 6. 表 1-1 請再說明過去 10 年間屏東縣人口平均增長率為何？各年齡層人口數如何推估？建議將年齡區間再細分，如有 20-49 歲、50-64 歲，可藉此分析工作人口、退休人口、即將邁入老年人口等數據資料。	感謝委員意見，促參利弊分析以補充於 p1-7 至 p1-10，其內容包含民間投資可紓解政府財政困境、民間經營利潤可回饋當地里民、民間經營可帶動地方稅收、建立地方優質機構等，其餘潛在的影響包含增加當地就業率、帶動當地商業發展、相關產業發展、青壯年回流屏東縣等。 基礎資料分析以補充於 p1-2 至 p1-5，將屏東縣近 10 年人口組成依學齡人口（0 歲-19 歲）、工作人口（20 歲-49 歲）、準高齡人口（50 歲-64 歲）、高齡人口（65 歲以上）做區分，以利了解未來之增長情形，以及可能面臨的問題。	

委員意見	本公司回覆	頁數
2-2 「...，但整體觀光資源並不豐沛，觀光客大多穿越此區不太會多做逗留。」如何發展「長青旅遊」？	感謝委員意見，已修正 2-2 說明為「觀光客部份，本案基地具有地理位置的優勢，且鄉內有國光客運、統聯客運設站，但周邊觀光景點近幾年才開始發展，致使前往墾丁遊玩之民眾一般會直接穿越本區域。」	P2-3 、 P2-4
2-3.1-3.醫療設施漏列衛生所，另（2）「麟洛鄉周邊地區醫療資源豐富」與 2-3.3-2.「...，麟洛鄉內並無復健診所，若有需求之民眾需往屏東市或鄰近內埔鄉尋求相關醫療服務」矛盾。	感謝委員意見，已修正說明為「麟洛鄉內診所所有復健科的規劃，但並無專門之復健診所，若有特殊需求之民眾需往屏東市或鄰近的內埔鄉尋求專門之復健服務。」	P2-10
2-3.5 住宿資源，相關數據及價格推估皆含括恆春（墾丁），是否具有代表性？另（3）小節「麟洛鄉本身無法發展觀光住宿產業，...」是指住宿房價太高或無觀光資源，倘是後者，房價定再低，也是無客源。	感謝委員意見，住宿率推估的部份，本案分為麟洛鄉周邊以及屏東縣兩種價格及住宿率，由於考量本案發並非以地方性、區域性之旅客為主要客群，而是以全台灣可能參與長青旅遊、長青學苑之高齡者為主，第 1-5 年採取麟洛鄉周邊之住房率以及房價，5-10 年則採取屏東縣整體平均之房價。 併已修正(3)小節說明「由於觀光住宿產業有其發展時程，本案在短期(1 至 5 年內)將以麟洛鄉周邊住宿率為參考…」	P2-12
p.5-3 供需分析小結「...未來 10 長照機構將不足以供應未來高齡者照護之需求，此現象與屏東縣仍有空床的情形相左，...」，請再深入分析屏東縣供過於求情形，並輔以佐證數據說明，否則易遭社會大眾質疑為何要再繼續進行本案。	感謝委員意見，以補充屏東縣近年人口老化、外移、結婚率降低至使照護人力短缺，並從照護機構品質良莠不齊做為建設本案必要性之佐證。	P1-1 至 P1-6
表 5-6 收費方式金額有誤，請修正。	感謝處長意見，收費部份為誤植，已修正為正確之金額。	P5-14
有關長照機構使用情形分析（表 5-1），是否需剔除極端值，請再思考。	感謝委員意見，極端值不予剔除是為了表現屏東縣照護機構的現況，本次計劃將輔以文字說明屏東照護機構現況於 P1-6、P5-6，讓廠商明白「部份機構因為營運不良、照護品質欠佳致使民眾不願意使用，連帶影響整體使用率降低，而非屏東縣對於長照供過於求」	
使用者成長率採固定比率，是否有低估情形？且未考量未來未婚或無子女家庭人口數增加，機構型照護需求增加等情形。	感謝委員意見，以補充結婚與離婚人數，從數據中可以明顯家庭型態的改變致使高齡人口逐年增加而照護人力快速減少，此項結果顯示未來在照護人力短缺的情形下，民眾對於機構照護的需求。 而本案推估使用者為採用過去十年平均使用率	P1-2 、 P1-3

委員意見	本公司回覆	頁數
	推估未來使用情形，屬於保守推估的方式，並同時列舉全台灣對於長照機構的使用率，證實全台灣對於機構的使用率是採逐年上升，屏東縣若仍採取目前的政策，對於有照護需求的高齡者是較無吸引力的，需要藉由環境改善、法規訂定等方式，提升使用者的意願。	
報告僅羅列當地或區域類似設施介紹，並未予以整理進行 SWOT 分析，請補充。	感謝委員意見，以補充相關分析於第五章。	P5-10、 P5-11
請補充訪問廠商之職稱。	感謝委員意見，以就願意表達其職位、姓名之受訪者補充資料於第七章。	P7-4
訪談廠商對象建議應擴大涵蓋醫療、教育、旅宿等廠商，以利異業結合，建議未來招商座談會與說明會亦應擴大邀請潛在廠商。	感謝委員意見，第三次訪問資料以補充於第七章。	P7-11
本案醫療定位為駐診型態，提供基地內高齡者一般日常看診（p.2-13 ST 策略 1.及 WT 策略 1.及 p.6-2），其規劃是否符合醫療相關法規規定？是否符合基地撥用用途（社會福利）？	經相關調查以及訪談長期照護業者，本案之駐診方式建議採取定期駐診的方式，其相關規定不違反醫療法規及基地撥用用途。	
p.2-13 ST 策略 2.結合長青旅遊，成立「中繼站」，其規劃為何？	本案為配合長青旅遊，基地內設計有長青會館、長青餐廳等設施，並且有無障礙空間、大型巴士停車場等規劃，藉此聯繫高雄前往墾丁，或平北地區旅遊之高齡者一個自在活動的區域。	
建議長青學苑可將「照顧訓練課程」納入規劃安排，另 6-6.6 小結規劃短期（5 天）收費每人 8,500 元，似過高，並提醒「長青學苑」與「樂齡學苑」其屬性不同，請予以釐清。建議不要用「長青別墅」用語，以免誤認為「老人住宅」。	感謝委員意見，以參考南台灣多元照顧產業計畫修正相關費用為 3,500 元。 另外，長青別墅已改名為「長宿區」。	P6-24、 P6-25
6-5.3 本縣周邊景點的整理不夠深入，建議參採本府觀傳處的旅遊規劃路線重新彙整，例如，本縣生態旅遊規劃、屏北花果天堂等。	感謝委員意見，已依據屏東縣觀傳處資料補充景點，並參考今年新闢的花果天堂路線做旅遊路線的修正。	P6-5 至 P6-14
請補充 6-6.2「中老年人移居鄉村社區之需求」研究年代、對象等背景資料，另 long stay 需與老人旅遊學習結合，非老人住宅，故表 6-11 長宿發展條件內容，似與本府規劃構想不符。	台灣目前尚未有相關產業之發展，本案基地若有意發展 Longstay 需藉由多面向的整合與搭配，然政策、環境、交通等均非本案所能掌控與規劃，因此規劃上先以「高齡者喜愛之居住環境」為本案規劃重點，其次以 6-3 長青學苑以及 6-4 長青旅遊兩個章節，分析高齡者所喜愛之課程內容，喜愛之旅遊項目，供廠商規劃相關之產業發展與內容。	P6-14、 P6-15

委員意見	本公司回覆	頁數
請補充本案開發是否有使用者使用毗鄰設施之權益情形，規劃避免影響之策略為何，請補充。	感謝委員意施見，毗鄰設以補充於第二章，藉由沼氣發電系統的建置，將有效解決麟洛鄉養豬產業產生異味的毗鄰設施問題。	P2-8
7-3 本案定位及開發 2. 長照中心開發（2）床位規劃之情形與 8-1 2. 本案基地規劃項目內容不符。	感謝委員意見，已修正日間照顧為社區日間照顧，避免文字敘述造成之誤導情形。	P7-13
本案規劃長照床位 188 床、日照 60 床、家屬陪伴房 28 床，已超過 200 床規範，請再斟酌，另 p.7-8 家屬陪伴房 23 床，請再釐清正確規劃床數。	本案「日照 60 床」為社區型日照，在法令上與常情照顧的 200 床不互相衝突。 家屬陪伴床應為 28 床，已修正相關資料於 P7-13	
p.8-3 日間照顧為何設計「住房」？為何不規劃在 1 樓？請再釐清瞭解日間照顧服務精神。	本案原先規劃所有照護大樓中一樓均為連棟式設計，因此將日照區設置於 2 樓以上；新的規劃方案為日照中心獨立於其他照護大樓，因此移除日照中心一樓，並且為了方便日照接送高齡者，將社區日照設置於一樓。 另外，社區日照以「房」為規劃單位，係參考本團隊之顧問蔡芳文執行長所提供之規劃，後續以依委員意見改以「區」為規劃單位。	
本案附屬設施欲規劃長青學苑，為何無上課「教室」之設計，請補充。	上課教室的規劃部分，養護區有兩間多功能教室，行政中心有一間多功能教室與一間會議室，運動中心一樓與二樓各有兩間社區教室以及兩間舞蹈室，相關資料可以參考第八章 工程技術可行性分析。	
本案長青會館別墅區是否符合撥用目的？另健康運動中心為何？本業與附屬設施未提及。	本案之長青會館別墅區已更名為長宿區，其使用目的與長青會館相同，均為提供高齡者在本案基地學習與旅遊所需之住宿空間。 健康運動中心為提供園區內、附近居民免費使用，因此不會有對外收費的情形產生，在評估上僅計算其成本與支出，相關規劃內容可參考。本案規劃運動中心僅為廠商提供可行之範例，實際建置仍需依廠商評估自身能力後決定。	第八章
請補充園區平面規劃圖。	感謝委員意見，以補充於附件 F	附件 F
未呈現施工時程，請補充		
主業設施收入已超過中央 200 床規定，請修正。	本案「日照 60 床」為社區型日照，在法令上與常情照顧的 200 床不互相衝突。 家屬陪伴床應為 28 床，已修正相關資料於 P. 7-13	P7-13
每日膳食收入建議依市場常態列入月費，不另計收入。	感謝委員意見，以遵循市場常態，取消膳食之收入併計入長照費用之中。	P7-13
請於 9-4.3 營運支出詳列各機構類型	相關資料詳參 P9-14 人事補助之人力估算(本案	P9-14

委員意見	本公司回覆	頁數
之工作人員數(社工、護理及照服員等)估算方式。	因土地非自有因此不享有政府之補助)	
9-4 長期照護機構財務評估中，提及以「停車場及量飯店」為主之業種組合？請再確認。	感謝委員意見，此部份為誤植，已修正	
p.9-12 4.政府補助(1)機構補助...「師至日照」應修正為「失智日照」。	感謝委員提點，已修正為「失智日照」	
請再檢視規劃內容是否符合基地撥用用途。	其設立目的不同於長照機構被動的照顧有照護需求之高齡者，而是主動的創造延緩老化、高齡學習的環境，整個長青會館為達到此一目的而建置，因此再規劃上屬於長照園區的一部份，其符合社會福利設施之用途。	
屏東縣政府 衛生局		
1. p. 2-7 表 2-5 醫療機構「行政院衛生署屏東醫院」應修正。	感謝委員意見，以修正為「衛生福利部屏東醫院」	P2-7
2. p. 5-2 表 5-1 每萬名高齡者實際進駐長照機構成長率似乎有錯，若十年平均成長率不正確影響下一段未來 10 年需求量的預估(請核算看看)。	感謝委員意見，改以 2003 年至 2012 年提供進住床位、實際進住人數為依據，計算近 10 年成長率，並以此修正未來 10 年推估之數據。	P5-2 P5-3
3. 長照機構的定義請定義清楚，是廣義的還是狹義的，若廣義的是應含所有長期照護的機構如護理之家，若是僅依老人福利法所定的長期照顧機構，則市場的預估會失準，我們無法忽視重疊性很高的獨立型護理之家與長照機構的存在。	感謝委員意見，本案對於長照機構之定義為包含養護、安養、失智照顧的長期照顧機構，因此調查周邊 55 家長期照顧機構。	P5-6 至 P5-8
4. 本案的多元所指為何？其涵蓋面？依-10 長期照護分類僅依政府的 10 年長照？	本案所指的「多元」可從兩方面做論敘，其一為高齡者對於照護的需求，包含長照 10 年服務、園區內長照型、日照型、養護型床位的設置，社區日間照護的設置等，使此單位並非單一型態照護模式，而可以滿足高齡者在不同階段所需要的照護需求。 其二為附屬設施規劃符合高齡者活動的產業，包含長青會館符合無障礙的規範，長青旅遊規劃適合高齡者活動的旅程，長青學苑建置高齡者喜好的上課項目。此均為不同於過往高齡者單一、重	

委員意見	本公司回覆	頁數												
	複性地單調生活，在此園區內高齡者可以享受多元化生活型態，在生理、精神上均能得到滿足。													
5. p. 5-12 服務小結 2「喘息服務、家庭托顧、日間照顧」其中家庭托顧適合規劃在內嗎？	感謝委員意見，均與顧問、相關機構討論後，考量家庭托故型態與本案有縮差異，因此已將家庭托顧刪除。	P5-12												
6. p. 6-1 於 6-2 附屬設施市場分析中規劃兩個類別為長青學苑與長青旅遊，怎又出現 6-3 慢性病門診市場分析？	感謝委員意見，慢性病門診僅為說明基地周邊已有完善的醫療資源，本基地若有醫療需求，可與周邊醫院配合，或協請附近醫療單位定期定點來訪本基地。 已將此部分內容修正在「第二章 基地概況」之中。	P2-7												
7. p. 7-8 日間照顧不以床計算。	感謝委員意見，此為誤植，以改用「人」為單位。	P7-13												
8. 表 7-3 長照床理論上收費較養護床高。	感謝委員意見，與相關業者訪談、本案顧問雙連蔡芳文執行長訪談後，改以長照、養護收費均為 2 萬 8，失智照顧 3 萬。	P7-14												
9. 長照機構區一樓行政區設護理站的目的？	感謝委員意見，雖然各棟樓的一樓均無病床規劃，但仍會設計護理站，以方便活動的高齡者、來訪的高齡者可以在有需要協助時，第一時間獲得相關之照顧與照護。													
10. 長照機構區每個房間皆為套房？若否，則洗澡區在哪？	感謝委員意見，本案均為套房設計，空間規劃部分可參照 P8-2、P8-3 表格，其規劃與設計均依照相關法令規定辦理。 以長期照型長照區規劃為例： <table><tr><td></td><td>規劃空間</td><td>活動空間</td><td>衛浴空間</td></tr><tr><td>2 人房</td><td>33.1 m²</td><td>12 m² /人</td><td>9 m²</td></tr><tr><td>4 人房</td><td>52.9 m²</td><td>10 m² /人</td><td>12.9 m²</td></tr></table>		規劃空間	活動空間	衛浴空間	2 人房	33.1 m ²	12 m ² /人	9 m ²	4 人房	52.9 m ²	10 m ² /人	12.9 m ²	
	規劃空間	活動空間	衛浴空間											
2 人房	33.1 m ²	12 m ² /人	9 m ²											
4 人房	52.9 m ²	10 m ² /人	12.9 m ²											
11. p. 8-3 失智照護區及失智日照盡量規劃在一樓。	感謝委員意見，以變更建築配置，將日照區設置於一樓並且與其他建築獨立配置。													
12. 家屬陪伴床 7-8 與 8-2 床數有差異。	感謝委員建議，此為資料的誤植，實際床位數為 28 床。	P7-13												
屏東縣政府 城鄉發展處														
1. 有關本案使用分區及用地編定為一般農業區之特定目的事業用地，原土地用途為軍營，撥用後之土地用途為高齡者多元照顧產業使用，建請查明本案於辦理撥用時其	感謝委員意見，本案應依法變更土地用途從軍營為社會福利用途，相關資料以補充於第三章。	P3-3 附件 D												

委員意見	本公司回覆	頁數
興辦事業計畫已明確敘明作為長照使用，避免後續無法進行土地開發建築。		
2. 本案開發面積 3.7 公頃，依據非都市土地使用管制規則第 11 條第 1 項第 7 款規定，開發面積達 2 公頃以上應辦理分區變更。且本案使用分區為一般農業區，其作為長照使用之使用目的與該分區使用性質不相容，應辦理分區變更為特定專用區為宜。規劃公司認定本案依據促參條例規定免受非都市土地開發相關法令限制，其法令解釋及論理並不周延，建請提出相關法令規定或函釋文件來佐證。	感謝委員意見，本案應依法變更一般農業區為特定專用區，特定目的事業用地從軍營變更為社會福利用途。	P3-3 附件 D
屏東縣政府 地政處		
1. 本案用地於 99 年 6 月 3 日奉行政院核准撥用作為弱勢團體或社服機構及災民安置中心使用，本多元照顧產業 BOT 計畫與該撥用用途、目的是否相符，仍應由目的事業主管機關認定，並附相關認定證明文件，始具說服力，並非只是在本計畫書內敘明與撥用目的相符即準，故請修正計畫書 P3-2、3-3 之論述。	感謝委員意見，本案應經中央目的事業主管機關認定為社會福利設施後，再行補充相關資料。	P3-3 附件 E
2. 本案土地原為隘寮營區使用，編定為一般農業區特定目的事業用地，雖 99 年撥用目的同屬特目土地使用範疇，惟當時並未辦理特目用途變更加註，爾後在建照申請時是否衍生用途不符問題，宜請再作釐清論述。	感謝委員意見，本案應依法變更一般農業區為特定專用區，特定目的事業用地從軍營變更為社會福利用途。	P3-3 附件 D

委員意見	本公司回覆	頁數
3. 有關用地規模 3.7 公頃已達非都市土地使用管制規則所規定應辦分區變更為特定專用區部分，經中詮公司回覆符合促參法施行細則第 8 條規定，可依促參法第 15 條規定辦理相關公共建設開發，惟仍請再確認促參法是否排除該管制規則之適用。	感謝委員意見，經與屏東縣政府城鄉發展處、地政科以及相關法規審查後，本案需變更土地分區從一般農業區為特定專用區。	附件 D

屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案前置作業計畫

-專案管理委託技術服務

可行性評估報告書(定稿本) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數								
屏東縣社會處長青科										
1. 基地概況(P. 2-13)與本案多層級連續照顧機構(5-10)之 SWOT 分析及策略請再補強	感謝委員意見，以修正相關意見，於第二章針對本案基地環境修正 SWOT 分析，第五章針對周邊機構修正 SWOT 分析。	P2-14 P5-12								
2. 5-1.1 屏東縣長期照護機構供給與需求分析部分，本縣近十年長照機構使用情形因老人機構政策演進影響，導致部分成長率落差甚大，若逕取其平均數恐造成統計偏誤，請重新估算。	感謝委員意見，考量 2004 年開始政府對於老人機構政策的制定，影響市場大量機構與使用者成長的現象，已將誤差最大的 2004 年、2005 年剔除，以避免統計之偏誤。	P5-2 ~ P5-4								
3. 本案長青學苑提供非僅麟洛鄉，建議修正 6-3 論述。	感謝委員意見，本案之長青學苑為針對全屏東之高齡者，包含外縣市來訪長青遊學、長青旅遊之高齡者亦為本案之潛在使用者，已修正 6-3 對於長青學苑之論述。	P6-4								
4. 7-4.2 家屬陪伴床(28 床)之規劃應納入老人福利機構總立案床數，據此，恐超過 200 床之規定，請再釐清。	感謝委員意見，本案之家屬陪伴床不提供過夜之服務，因此不違法老人福利機構總立案床數 200 床之限制。為避免後續可能產生的疑慮，已將家屬陪伴床收入刪除，改為提供來訪家屬免費使用，唯家屬陪伴房仍以不提供過夜服務為主。	P7-14								
5. 7-4.2 本案長期照護園區與養護區之服務費用規劃為每人每月 28,000 元，高於本縣老人福利機構平均收費，惟 5-1.1.4 供需分析小節「...與屏東縣相關業者訪談，發現屏東縣長照機構品質良莠不齊、收費價格過高等因素致使部分機構使用量較低…」，顯有矛盾，請修正。	本案之收費標準係考量本案園區提供多元化多層級服務，且腹地、活動空間廣闊，不同於私人之照護機構僅提供照顧卻缺少活動空間，因此收費部分應參考桃園台朔養生村、台南悠然山莊或三芝雙連安養中心，同樣具備多功能且提供高齡者各項活動之長期照顧、安養機構，因此收費設定新台幣 28,000 元應屬適當且合理之標準。 <table><tr><td>名稱</td><td>收費/每月</td></tr><tr><td>桃園台朔養生村</td><td>新台幣 26,000 元外加管理費 5,000</td></tr><tr><td>台南悠然山莊</td><td>新台幣 36,000 元</td></tr><tr><td>三芝雙連安養中心</td><td>新台幣 29,500 元</td></tr></table>	名稱	收費/每月	桃園台朔養生村	新台幣 26,000 元外加管理費 5,000	台南悠然山莊	新台幣 36,000 元	三芝雙連安養中心	新台幣 29,500 元	P5-4 P5-21 P7-14
名稱	收費/每月									
桃園台朔養生村	新台幣 26,000 元外加管理費 5,000									
台南悠然山莊	新台幣 36,000 元									
三芝雙連安養中心	新台幣 29,500 元									

委員意見	本公司回覆	頁數
6. 本案主業規劃長期照顧機構及日間照顧服務，惟 7-4.2 多層級長期照顧設施參數設定未列日間照顧費用，8-2.1 未列失智照顧型規劃，請再修正。	感謝委員意見，本案在財務計算與工程規畫均有考量日間照顧費用及失智照顧型規劃，並以補充相關資料。	P7-14 P8-3
7. 本案規劃開發權利金為新台幣 300 萬元與定額回饋金機制，與 11-2 規劃內容不一致，請再修正。	感謝委員意見，本案規劃開發權利金為 300 萬元，定額回饋 100 萬元，變動回饋及變動權利金均為每年 0.5%，11-2 誤植部分已做出對應之修正。	P11-1