

附件 A

歷次審查意見回覆

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

先期規劃評估修正報告(一) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東縣科技大學財務金融研究所 洪仁杰老師		
1. 財務數字有許多前後不一致部份，例如 P. 1-21、1-22、1-24 與 P. 8-6、8-7 等，請修正	感謝委員意見，財務部分已重新修正於 P1-7 至 P1-23。	P1-4 至 P1-23
2. P. 1-22 租金收入及 P. 8-2 折現率計算有誤，請修正	感謝委員意見，誤繕部分已修正。	P1-23
3. P. 1-20 之空間是否放入細部面積，另開發容積 6503 坪，但開發成本不到 5 億，考慮裝修、設備之要求，金額似乎偏低，請確認	感謝委員意見，細部面積設計已於可行性報告中評估過，此處僅為重點摘要。 開發面積部份，經過建築師及雙連安養中心的蔡芳文執行長討論，如本案規模之機構建築費用應在 2.5 億左右，而本案所規劃之長青會館亦非高檔昂貴之會館佈置，造價 2.5 億元與旅館業者確認後應屬合理。	
4. 文字有許多錯別字及不一致處，請修正。	感謝委員意見，後續將加強此部份之處理。	
5. 其餘意見如會議中發言，例如：可行性評估成果會整部份，不能僅擷取部份內容呈現，應通盤檢視後撰寫。	感謝委員意見，已修正表格及內容之論述，著重文章之起承轉合設計。	
6. 有呈現圖表，應有說明文字。	感謝委員意見，已於各圖表增加相關文字說明。	
7. 土地所有權人不一致，需修正。	感謝委員意見，已修正 P1-4 內容。	P1-4
8. P. 1-17(表 1-13) 附屬設施參數設定部份，單位須明確標示，例如長青會館費用是每天 2000 元或每月等	感謝委員意見，已於參數設定部分補充相關單位說明。	P1-16 至 P1-23
9. P. 5-1 容積率不一致	感謝委員意見，以修正容積率為 180%	
10. 本案雖不需環評，但有水保問題	感謝委員意見，將在與水利處確認相關之評估。	
11. P. 8-7 報酬率、淨現值、自償率前後數字不一	感謝委員意見，重新修正財務章節之說明。	P1-21
12. P. 8-10 敘述 $DSCR > 1$ ，但表 8-17 $DSCR < 1$	謝委員意見，已重新修正本案融資可行性說明。	P6-9
13. 特許公司組成係由單一申請人或痛同申請人之條件資格，需於適當章節呈現。	感謝委員意見，以補充投資人條件極資格於第六章	P6-10 至 P6-12
公共電視 周傳久記者		
1. 本案如作為向中央說帖，建議朝明確可行的亮點或有助改善台灣現況，例如將隘寮營區規劃為文	感謝委員意見，本案以社區式照顧服務，結合社區日照、長青會館，期許高齡者在本案基地能有不同之生活體驗，使照顧園區亦能充滿活力與動能。	

委員意見	本公司回覆	頁數
化體適能基地、互助型長照住宅等		
2. P. 1-8(1-4. 6)說明，建議更慎重考量長青學苑與照養機構同一地的氛圍與定位，在考量衛福部的理念，宜走向更先進的觀念與做法，如國外最近討論「service design for social challenge」	感謝委員意見，長青學苑、長青旅遊均因長青會館的建置，提供高齡者活動之空間，然本案為促參案件，於招商條件中規劃廠商最小開發需具備照顧及住宿之空間，其餘規劃均依廠商所提內容，經主辦機關認可後方得興建。	
3. 宜多著重都會內難以替代，能充分運用鄉間優勢的服務內容，但同時厘清該土地周邊未來可能發展變化如污染、噪音等，支持在地老化的幫助。	感謝委員意見，興建之管制將由廠商於計畫書中提出，縣府應盡監督之責任；而營運之管制則可列入營運績效評估中，並藉由長期照顧機構評鑑、使用者滿意度等調查來規範廠商，建立主辦機關所欲創造適合在地老化的環境。	
4. P1-14 從阿里山茶業公司聯想到以植栽為主定位，不論長青學苑學習相關活動可行性與商業運轉機會似乎較其他選項大，值得發展。(海生館 V. S 將本案創造為陸生館)	感謝委員意見，本案以將長青會館納入主業設施，即是希冀引入民間機構之創意與活力，於本案基地發展高齡者事宜之產業。	
5. P1-16(1-4. 9)與前項連結性不足	感謝委員意見，已修正文字敘述。	
6. P. 5-1 建蔽率不得大於 60%，有討論空間	建蔽率不得大於 60%為此地之土地使用規範，委員可於甄審作業中要求民間機構承諾開發範圍與項目，藉以控制本案之規劃過於擁擠或開發過度的情形。	
7. P6-7 京棧動工了?宜查證	感謝委員意見，此處為誤植，以刪除。	
8. 公益床位以後運作模式可深入討論	感謝委員意見，依循 2014/2/27 小組會議討論，補充公益床位之規劃於 P5-2	P5-2
鐘佳濱 副縣長		
1. 倘招標規範中單方有利政府，恐廠商無投資意願，是否思考於政府應辦事項對於土地開發審議，給予廠商合理承諾。	感謝委員意見，經 2014/2/27 小組會議討論，補充用地作業變更之相關規定，並要求主辦機關於收受民間機構申請文件後於時限內需召開會議，以利用地作業變更之程序。而開發審議之規範，建議放在主辦機關協助事項中，以避免可能產生之爭議。	P3-3
2. 回饋金部份，羊毛出在羊身上，可以採降低回饋金或市補助非營利組織等不同方式。	感謝委員意見，已重新審視本案回饋金之收取，並補充相關說明於第六章，	
3. 社區回饋設計通常在具鄰避性或財務盈餘高時操作，本案並無前述之問題，故建議轉移為「社區互動參與機制」方向進行規劃	感謝委員意見，以補充民間回饋事項於 P5-3，要求民間機構應配合主辦機關所辦理之活動。	P5-3
4. 公益床位設計擔心淪為象徵性回饋，應有社區融合、分享公共設施之概念，建議如有需要由政府購買之方式。	感謝委員意見，依循 2014/2/27 小組會議討論，補充公益床位之規劃於 P5-2	P5-2
5. 權利金應朝向為政府表達，期待營利機構對非營利組織友善的方	感謝委員意見，本案建議採取構買公益床位(P5-2)補貼非營利組織，並於營運績效評估中增加照顧設施之	

委員意見	本公司回覆	頁數
向思考規劃，預先創造雙方友善合作空間	得分，使營利組織亦需重視非營利組織的營運、規劃及管理。	
副召集人社會處吳麗雪處長		
1. 本案屬以社會福利為主體，但屬 BOT 案，無法獲得未符不相關輔助，故建議調降開發權利金，另定額回饋金及變動回饋金建議依進住比率彈性調整。	感謝委員意見，依循 2014/2/27 小組會議討論，調整開發權利金、回饋金等項目，目前規劃不收取開發權利金，開發回饋金於簽約時一次收取 100 萬元，營運權利金依佔床率由 0.1%至 1%浮動，營運定額回饋金惟 70 萬元。	P6-5
2. 建議有關營運規劃及履約管理規劃，需提出更具體及符合老人福利法及相關規定之內涵於其中。	感謝委員意見，依循 2014/2/27 小組會議結論，於申請人資格中規定民間機構應具備社會福利之專業 (P6-12)；於營運績效評估將照顧設施之評鑑納入評分中 (P5-5)；營運規劃補充高齡者安置規劃 (P10-4)。藉由上述規劃，使得標之民間機構重視照顧機構之營運及管理。	P5-5 P6-12 P10-4
屏東縣社會處長青科		
1. 請確認 p3-4 (4)，最後 5 年評分每年亦為良好，係指民國 146 年或 149 年？	以民國 103 年為基準年，民間機構應於民國 105 年興建完成 (興建期 3 年)，民國 152 年營運契約屆滿 (營運 47 年)。以此程序而言，廠商若有意行使優先續約權利，應於民國 150 年提出。因此，所謂「最後 5 年評分…」係指民國 145 年至民國 149 年五年之評分均為良好。	
請確認 p3-4 (5)，係指民間機構得於委託營運「許可年限屆滿 2 年前」或「期間屆滿 2 年」檢附歷年評估報告…	感謝委員意見，此處為誤繕。正確寫法應為「民間機構應於委託營運 <u>屆滿前 2 年</u> 提出」，倘民間機構於民國 103 年開始興建，總契約 50 年的規劃，民間機構應於民國 151 年申請優先續約，並檢附歷年評估報告。	
■ 未列工程調查及規劃辦理方式及建議時程，請補充。	感謝委員意見，以目前之工程技術，本案目前之興建期應是恰當的年限，3 年興建期應是足夠廠商完成相關規劃及建設，亦可避免民間機構遲遲不動工造成土地閒置的情形。 然各家民間機構所提執行計畫書不同，難以用相同之標準限定，因此本案僅限定最小限制「3 年內須完成主業設施之建造及開始營運」，實際興建期間應以民間機構投資執行計畫書為主。 屏東縣針對各項建築之工程時程可參考 P5-3 之補充。	P5-3
■ 未列工程細部設計規範辦理方式及建議時程，請補充。	感謝委員意見，本案以高齡者為主要服務對象，因此建築規劃及設計應以老人服役機構設立標準之規範為主，其他建築部分亦應考量高齡者之身體狀況、行動能力等，設計適合高齡者活動的無障礙環境，其餘未規定部分仍以屏東縣建築管理自治條例及建築法規規定辦理。相關說明於 P5-2。	P5-2
■ 未列工程發包施工辦理方式及建議時程，請補充。	工程發包作業由廠商依據投資執行計畫書規畫項目，	

委員意見	本公司回覆	頁數
	自行選擇優良之配合廠商，並於投資執行計畫書中說明其分包策略，主辦機關於民間機構規劃過程中盡備查之義務。	
<p>■ 未呈現開工報備程序、監督管評核標準與處分機制，請補充。</p>	<p>民間機構於興建期之責任在於達成興建執行計畫書所載明之進度與品質，而主辦機關應監督其成果是否符合要求，相關之評核標準應依主辦機關核定的興建執行計畫書為準。</p> <p>而處分機制可參考 P11-9 針對廠商興建營運期違約事項規定處理。</p>	P11-9
未呈現節能減碳工程規範，請補充。	感謝委員意見，節能減碳工程主要表達於綠建築之申請，以補充相關內容。	
1. p5-2 本案主要設施規模部分，本案主要係要發展社區型照顧「模式」，並非「機構」，請修正。	感謝委員意見，以社區型照顧模式之說明以修正於 P2-1。	P2-1
2. p5-2 工程發包作業部分，是否有確認基地道路系統周邊排水設施、電力設施等已完成。	本案基地原為軍營使用，且其後亦撥用予救災及社會福利用途，基礎排水及電力設施應無疑慮。	
3. p5-6 經查無訂定「屏東縣公共藝術設置辦法」，本案另是否需有公共藝術設置，請確認。	感謝委員意見，屏東縣公共藝術設置應依據「屏東縣公共藝術推動自治條例」相關規定辦理，相關內容以補充於 P4-2。	P4-2
4. p5-7 請補充進行環境教育規劃之法令依據。	環境教育非本案之主業設施，僅為民間機構可以發展的方向之一，本階段為先期規畫階段，故刪除「環境教育之規畫評估」相關內容，以利本階段聚焦於後續招商文件條件之擬定。	
5. p5-8 分工原則部分，有關許可申請漏列長青會館，請補充。	感謝委員意見，以補充於 P4-5，民間機構應負責長期照顧機構與附屬設施、長青會館之許可申請。	P4-5
P7-2 費率調整部分，請依老人福利機構相關規定（如收費方式需經主管機關核備…），進行修正。	感謝委員意見，照顧設施的收費應依據老人福利法規定經主管機關核備，費率之調整亦同，為調整費率超過 30% 需先經主辦機關同意，再報請主管機關核備。以修正相關說明於 P5-1	P5-1
未呈現營運內容規範，請補充。	民間機構於營運期間應善盡管理人責任，維護政府機關公共資產，除定期編列資產清冊、銀運資產維護外，亦須需遵循老人福利法、老人福利機構對於照顧設施之規範。政府機關應依據民間機構於投資執行計畫書中之諾事項及規畫項目，依循相關法規，監督與管理民間機構之經營。	
未呈現營運績效評估項目及標準、營運缺失之處理及期滿後優先定約機制規劃，請補充。	感謝委員意見，營運績效評估項目補充於第五章，建議納入屏東縣老人福利機構評鑑指標，使民間機構重視照顧設施的維護及規劃。	

委員意見	本公司回覆	頁數
	優先訂約補充於第二章，民間機構應於許可年限屆滿前 2 年之前提出優先訂約，主辦機關應研擬委託營運之條件，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於營運期間屆滿前 1 年雙方協議仍未達成，民間機構即喪失優先訂約之機會，主辦機關得辦理公開招商作業，民間機構不得異議。	
未呈現營運機構營運期程、辦理時程規劃，請補充。	民間機構營運預定之動工日、新建日、開始日等規劃，均由民間機構之投資執行計畫書中載明，相關之工程規畫及規定以補充於 P4-2、P4-3	P4-2 P4-3
為呈現營運節能減碳規劃，請補充	節能減碳之規劃，考量本案之自償性及回收年期，為避免民間機構之負擔，建議採取合格及綠建築標章，民間機構應於建造取得後申請「候選綠建築證書」，並於申辦建築使用執照後取得「綠建築標章」	
P7-2 其他促參案例之公益回饋項目與本案之關係為何？訂房優惠與墾丁公教會館及多功能設施 BOT 案前期計畫規畫內容相同？	感謝委員意見，其他案件的回饋項目僅為本案之參考作用，本案之回饋項目經 2/24 會議討論以補充於第五章，以民間機構需提供公益床位、民間機構需接受政府主辦之活動兩項為主。	
本案是否需進行環境影響評估，倘不須，為何於用地交付時程訂「本案用地於環境影響評估相關作業核准日通過後 15 日內…」。	感謝委員意見，此部分為誤繕，以修正相關敘述。	
未呈現用地變更作業單位及程序之界定，請補充	感謝委員意見，用地變更作業以補充於第三章。	
1. 既有植栽部分是否確認有無樹木保護法？（墾丁公教會館 BOT 案先期計畫有列） 2. 用地之土石方處理是否有確認用地之土石之規定。	感謝委員意見，屏東縣並無樹木保護法。用地土石之相關規定，經城鄉發展意見以挖填平衡為原則，管制則回歸屏東縣政府水利處依照屏東縣土石方管理既有的規則管制與辦理。	
P6-4 至 p6-8 所列環評相關案例與本案關係為何？另廣慈博愛園區開發案失敗原因非環評所致，在此呈現用意為何？	感謝委員意見，由於本案不需進行環評，此部分之論述已進行修正並刪除。	
1. P8-4 興建期 3 年，係指 103-105 年或 103-106 年，另營運期 47 年，正確期間為何？併請釐清。 2. 評估基期規劃為 103 年，請修正。 3. p8-6 有關營運支出規劃是否將長青會館納入？	感謝委員意見，此處為誤繕，興建期應為民國 130 至民國 105 年，總計 3 年；營運期則自 106 年至民國 152 年營運契約屆滿，總計營運 47 年。 長青會館之收入與支出均有列入本案之財務計算中，並據此規劃回饋金、權利金及後續之財務規劃。	
未呈現自有資金到位期程規劃，請補充。	感謝委員意見，民間機構的資金來源以補充於第 8 章第 3 節，包含財務計畫辦理方式、融資籌集方式、本	

委員意見	本公司回覆	頁數
	案融資可行性及相關辦理時程。	
<p>本案風險規劃與墾丁公教會館及多功能設施 BOT 案先期計畫接近相同，請問兩者具有哪些相似處？</p> <p>(1) p9-4 管理能力風險部分，請將長青會館加入主要經營事業，請修正。</p> <p>(2) p9-13 本案興建期為 3 年，惟設計錯誤或變更設計之風險因應對策中，卻為興建期 5 年，請修正。</p> <p>(3) 並請同步修正動工時間延宕，增加額外人事、財務支出之風險因應對策中，3 年內取得建照執照規定。</p>	<p>感謝委員意見，已將長青會館加入主要經營事業，並修正於 P9-5。</p> <p>感謝委員意見，已修正設計錯誤或變更設計之風險因應以逾興建期 3 年即應收取權利金及租金。</p> <p>感謝委員意見，已修正 P7-16 針對動工延宕之說明。</p>	P9-5 P7-16
未呈現接受服務長輩之移轉規劃（包含服務內容、個案資料等）。	感謝委員意見，已於第十章補充契約屆滿之移轉、契約屆滿前之移轉的相關程序及移轉內容、標的。	
未呈現使用者意見處理機制，請補充	使用者意見處理機制應依廠商投資執行計畫書中載明，主辦機關於每年之營運績效評估中審查，並將此項目列為評估項目之一，相關說明補充於第五章。	
未呈現民眾使用自然生態資產空間權益，請補充。	感謝委員意見，以補充園區設施之管理與民眾使用權利於第五章。	
<p>本案履約管理規劃與墾丁公教會館及多功能設施 BOT 案先期計畫接近相同，請問兩者具有哪些相似處？</p> <p>(1) p11-7 優先訂約部分，本案期限非 10 年，請修正。</p> <p>(2) p11-7 有關施工或經營不善之處置及關係人介入部分，未提及當經營不善時，原接受服務長輩之後續安置及強制接管規劃為何，請補充。</p>	<p>感謝委員意見，經會議討論已修正優先訂約之期限為「最長 20 年」。</p> <p>屏東縣政府強制接管相關規定應依循促參法規定執行與辦理，融資機構介入之權限則由本契約訂定之，接管之程序及標的以補充於第十章。</p> <p>倘簽約之民間機構已無法繼續經營本案，且強制接管及介入均無法避免本案契約終止時，主辦機關應先安置高齡者於屏東縣政府轉介至簽約之安養、照顧機構中，安置所產生之費用除高齡者非必要之耗材及服務等自費項目外，均需由民間機構支應。</p>	
長青科蘇淑貞科長		
1. 經多次至中央開會討論，中央及學者擔心本案機構化、營利化，故建議在營運規劃細節須清楚呈現，例如銜接老人福利機構財團法人的設置，避免財團壟斷等	感謝委員意見，已據此補充營運績效評估項目、高齡者安置規劃等項目。	P5-5 P6-12 P10-4
2. 另履約管理規劃部分亦與一般促參案不同，需重視老人權益保障，即避免苛扣非營利團體等	履約管理廠商僅為針對民間機構與主辦機關簽訂之計畫書(投資執行計畫書、工程計畫書等等)進行「監督」之責任，相關之限制及規劃仍應於民間機構甄審作業、議約階段進行規範。	
3. 是否有所短用地變更方法，以節省時間，例如由本府先辦理用地變更等	此部份以補充要求主辦機關於收受民間機構申請文件後於時限內需召開會議等條文，以利加速變更時程	
4. 建議將招標文件、契約草案並入	感謝委員意見，此部份以加速作業擬定。	

委員意見	本公司回覆	頁數
先期規劃討論中		
衛生局		
1. 有關服務社區化規劃，建議將長照十年計畫內容導入	感謝委員意見，此部分將由廠商依據自身能力規劃。	
地政處		
1. 建議本案可在最優申請人產生議約完成後，縣府為土地使用管理機關，最優申請人為興辦事業計畫申請人，縣府為推荐角色，有關土地管制及建築管理係在開發許可審議。	感謝委員意見，此部分將於議約簽約時提醒主辦機關按相關時程辦理。	

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

先期規劃評估修正報告(二) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東縣科技大學財務金融研究所 洪仁杰老師		
14. 土地租金若僅收取 1 元，則地價稅部分如何處理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，地價稅部分仍需依照相關法令繳交，然一般公共設施用地應為免稅，本案宜先確認是否有繳納地價稅之必要。 2. 本案經與促參司確認，應先降低每年之權利金、回饋金收取後方得調降土地租金，並已據此修正可行報告之財務試算。 	P1-16
15. P. 6-5 表 6-4 新規劃權利金部分係以單一值計算，或採累進方式進行?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，「營運權利金百分比」已更改為「營運變動權利金百分比」。 2. 表 6-4 已修改為表 6-3。 3. 表 6-3(原表 6-4)所規劃之變動權利金為依據園區內社區式多層級照顧設施佔床比例收取(包含長期照顧型、養護型、失智照顧型、社區式日間照顧)，倘該年度社區式多層級照顧設施佔床比例為 82%，即應收取園區全年度營運收入 7%作為變動權利金。 4. 據此，表 6-3(原表 6-4)所規劃應係以每年「單一值」方式計算。 	P. 6-3
16. P. 6-9 DSCR 108/109/110 年之值似乎有誤(先上升後下降)，請確認	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，由於本案規劃興建期分三次逐年借款，還款期均為 20 年，前 5 年為寬限期僅還息不還本金，因此於民國 108 年時(契約年第 5 年，第一次本金償還)開始償還第一筆貸款之本金，其後 110 年開始三筆貸款均過寬限期開始付款，因此 DSCR 突然上升的情形實為「支出提高」所導致。 2. 由此可知，本案於營運初期可能因收入不穩定而造成償債比例較弱的情形，後續於審查民間機構投資計畫書時，應就財務部份注意其是否有增資計畫，以避免可能產生之風險。 	P6-8
17. P. 6-11 有關 6-4.3 1 之(1)「財產」之意義，請確認。	感謝委員意見，此處所指之財產應包含使用土地、土地改良物、房屋建築及設備、金額超過一萬元以上且使用年限在二年以上之機械設備、交通及運輸設備等等設備。	
18. P. 6-12 6-4.4 技術規格部分，有關「申請人」是否需考量合作聯盟之情況?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，此部分規劃主要目的是要求投標廠商具備經營之執行本案之能力，因此技術資格應為單一公司(申請人須具備資格)或企業聯盟(申請人或聯盟成員之一需具備資格)即可。 2. 此部分已修正章節 6-4.4 說明維「本案因有長照 	P6-11

委員意見	本公司回覆	頁數
	相關社會福利設施需營運，因此擬規劃申請人(若為企業聯盟則為申請人或聯盟成員之一)的技術資格如下：……」	
19. P. 7-1 之風險圖表與內文之標題不甚一致，請修正。	感謝委員意見，已修正相關圖表之內容。	P7-1
20. P. 1-20 房屋稅之金額應會逐年遞減，請確認	感謝委員意見，此部份為文字部分的誤繕，實際財務試算中房屋稅為逐年遞減。	P1-21
公共電視 周傳久記者		
1. 1-7 屏東縣除了面臨機構床位不足的情形外，長照機構品質良莠不齊、收費價格不合理等因素亦為部分照顧機構使用率偏低之原因，此種現象致使高齡者在機構中無法良好照顧，進而對長期照顧機構及相關務報有錯誤且負面的觀感。	感謝委員意見，本案可於甄審會議藉由投資執行計畫書評選適合之民間機構，控管機構品質及收費，並藉由長青旅遊之推動，提高本案之曝光率並改變民眾長期對於照顧設施之錯誤及負面的觀感。	
2. 新的計畫有何足以突破以上問題的理由?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在長期照顧的品質部分，本案工程、財務試算均採雙人房、四人房方式規劃，住宿空間均比一般機構寬敞，且園區整體性規劃將能保有足夠的綠地空間，讓高齡者有活動之場域。 2. 在照顧機構的服務部分，本案於章節 6-4.4 中針對廠商資格提出「協力廠商應出具協力同意書，且未來需為實際經營者」，可藉由甄審會議篩選優良之廠商，確保本案未來得到妥善之經營。 3. 本案之照顧機構仍須接受老人照顧機構評鑑，本團隊擬於契約草案中將評鑑等級列入每年之營運績效評估中，使廠商必須注重社區式多層級照顧設施之營運及服務品質。 4. 綜合上述，本案應與一般民間機構於服務品質、經營方面有所不同，應能創造照顧機構的正面與良好形象。 	
3. P. 1-8 課程規劃建議分為長期固定課程以及短期密集課程兩種，長期固定課程為每星期一次，可與目前各縣市推廣的樂齡學院結合；短期課程則為 3-5 天獨立包套課程，可作為各社區大學的畢業旅行、短期遊學，未來可配合旅遊、長宿規劃遊學課程。 寄宿學習比較可以考慮 每周一次那種除非有專屬交通車否則以該路段可能車禍事故將增加風險且無機車者如何就近使用? 能運用公教退休員工非常值得嘗試	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，長青學苑的課程規劃於可行性報告中即以長期、短期兩種課程屬性區別，長期課程以每三個月為一期，短期課程(一次 5 天)以旅遊方式為主，此部分與委員所提意見相同，還請參考可行性報告中相關規劃。 2. 而寄宿學習、運用公教退休員工均為營運面之經營手法，民間機構若於評選、議約提出相關規劃構想，可針對此部分在行要求。 3. 整體規劃僅為提出一個大致之構想，以目前市場可行方式提出規劃，然長青學苑非民間機構必須興建之設施，實際經營項目及方式仍需以民間機構提出之投資計畫書為主，經由甄審委員會評選、議約會議修正後，始能確定其經營方式與具體內容。 	

委員意見	本公司回覆	頁數
但還有其他退休專業人員也不要忽視		
<p>4. P. 1-9 2. 長青旅遊</p> <p>(1) 客群分析 影響高齡者旅遊主要原因受旅遊時間、目的及旅遊方式所影響，另外，本案周邊景點含括自然風景、農場體驗、文化旅遊、宗教旅遊等，豐富的旅遊景點滿足無論觀光或宗教性的高齡旅客；而便利的交通區位使本案能滿足自行規劃或團體旅行之旅客前來休憩，因此主要影響維旅遊日期所造成不同的旅客屬性。</p> <p>值得試試看 但夏天冬天要有不同考量以及和什麼是吸引人的必載亮點</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，本案於可行性報告中分析高齡旅遊目的、旅遊時間及旅遊方式等因素，配合本案周邊豐富之旅遊資源，整理四種不同之旅遊行程分別為：鐵馬自由行、養生之旅(農場體驗)、文化特色深度之旅、團體參拜行，藉此說明本案適合屆退人士及各階段之高齡者前來旅行。 2. 夏天得以鐵馬自由行、戶外養生之旅(戶外農場體驗)、文化特色深度之旅等為主；而冬天則以室內養生之旅(室內農場體驗)、文化特色深度之旅等行程為主；其他如大茉莉農場的紙磚、永久屋的手工藝創作、大花農場的玫瑰餐點、各種宗教景點的參拜等等並不完全受氣候所影響，為全年均適合參觀之景點，亦是本案得以發展旅遊的賣點之一。 3. 本案所提供之旅遊行程、規劃項目，僅依據周邊環境提出可能之發案，具體之內容得仍應據民間機構所提之項目為主。 	
<p>5. P. 1-10 鐵馬自由行因已有發展基礎很值得繼續推動且品質升級“團體參拜行”是什麼意思</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 回覆委員之提問，“團體參拜行”僅為本團隊用以說明「以宗教拜訪為主要旅遊目的之團體旅客」的簡稱，其旅遊項目自然不僅限於宗教拜訪，只是強調宗教參訪之主題性。 2. 依據可行性報告及2010年「銀髮族旅遊行為與市場發展趨勢之初探」的調查，此類「具備宗教性之旅遊目的」的旅客約佔10%左右；其旅遊方式為團體舉辦者約佔27%左右。據此，本團隊以「團體、參拜」為此類型旅客之主要特色及稱呼。 	
<p>6. P. 1-11 同類活動見在花蓮也在努力，屏東的優勢似乎還是在農產多樣性宜把握發揮。</p> <p>6 “核心價值”描述建議重新思考什麼的核心價值，以及應擺在本文什麼位置和如何與所有做為策略的一貫性</p>	<p>感謝委員意見，此部分將於未來民間機構評選、議約時提供民間機構參考與發揮。</p>	
<p>7. P. 1-12 長宿其實是健康使輕微失能都可以辦理</p> <p>重點是提供什麼讓別人覺得值得在這裡一起相處</p> <p>請參照丹麥例子</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，為有利園區內實體空間、動線之區隔，長宿區目前仍依據可行性報告之評估為參考，將需要他人照顧的高齡者安排至社區式多層級照顧設施，而健康且行動得自理的高齡者居住長青會館。 2. 民間機構具體投資項目、規劃方向等均依據其提出的營運計劃書內容，經甄審委員同意，議約簽約後之內容為主。 3. 為確保民間機構所提出之計畫與本案目的相符，得於甄審委員會之成員選擇具備長期照顧專業、社會福利專業之委員，以確保計畫內容不偏離本 	

委員意見	本公司回覆	頁數
	案應具備之高齡者照顧的公益性；亦可於甄審辦法中提高民間機構所提之營運項目配分，以進一步篩選規劃項目、營運方式不盡符合本案之民間機構。	
<p>8. P. 1-13 可見仍希望一個區域要做多種功能，但本地面積融合能容得下又不會混淆氛圍影響不同預測機能期待實現值得注意 例如寄宿學習就像一個漂亮的旅館，怎麼會有病房區？ 或許樓層是個解套的方式(參閱芬蘭) 但那是都會區的選擇 有點失去本區原始特色價值 所以整體設計的協調是非常重要的(不是我們說了算而是客戶的感覺)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，本案土地面積約 3.7 公頃，病房區規劃於園區左半邊，健康高齡者於園區右半邊，即是希望藉由實體的空間區隔使高齡者間動線不會互相干擾。僅管實體空間區隔，實際仍是同個園區內活動，長久在此活動的高齡者於未來有照顧需求時，仍能無任何心理阻礙的在園區內接受照顧，不僅免去高齡者需移往陌生環境接受照顧的情形，亦是具體實踐在地老化精神之作法。 2. 本案所規劃之空間配置僅為眾多配置方法之一，未來或許可提供民間機構一個順藤摸瓜的引路，然亦可能與民間機構最終決定之規劃內容完全不同，實際之規劃設計仍應以民間機構所提之投資計畫書，經甄審會評決為最優申請人，且議約完成後之投資執行計畫書為主。 	
<p>9. P. 2-2 社區行？ 怎麼個”社區”法？資源互用？增進人的關係確保降低寂寞孤單的生活者比例？ 到底如何服務附近鄉鎮？ 這方面的規劃要經得起專業觀念與未來需要的考驗</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，本案所稱之社區型多層級照顧設施，應為「社區式多層級照顧設施」，已修正文字誤繕之部分。 2. 另外，所謂社區係指本案之營業項目不僅限於照顧機構之功能，亦希望能引入長期照顧相關之產業，此部份係依據民間機構所提出之計畫而使規劃之內容有所不同。 3. 本案所規劃之社區式多層級照顧設施，係為長期照顧設施加上其附屬之長青會館、長青學苑，藉由建置高齡者適合生活之環境，提供周邊社區高齡者休閒、休憩的去處。 	
<p>10. P. 6-7 經營團隊照護比之下的人員成本如何？規劃多少比例以志工和附近學校專業背景同學為之？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，志工及建教合作亦為照護人力來源之一，且可有效節省本案營運支出，然此些項目均具備不必然取得之不確定之因素。 2. 因此本案於可行、先期規劃之財務試算均以「最嚴格」之方式評估，於財務試算的照護人力係以「所有工作人員均為正職人員薪資」方式計算。如此計算下本案尚可回收，顯示本案確實有其財務可行性。 3. 倘民間機構具備委員所提之能力，能於人力支出上有所節省，而成本的減少意味稅前營收的增加，將直接回饋於變動權利金之收取，政府單位亦能因此而共享其利益。 	
<p>11. P. 7-19 風險舉高鐵為例為什麼？ 其他相近例子是否更好一點？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，舉高鐵為案例主要在於其與本案同樣具備回收年期較長之特性，另外就是大型公共建設與社會福利設施均為政府無法坐視其倒閉之產業，因此其營運不善將直接影響政府介入。 2. 本案不同於一般促參案件，良好之營運者可帶動 	

委員意見	本公司回覆	頁數												
	<p>照顧設施之發展，亦能發展高齡者相關產業，而已經進住之高齡者亦不該成為民間機構經營不善之犧牲者。</p> <p>3. 因此，本案借鏡高鐵案例，主要是希冀說明「投資者負債比限制必須在一定範圍內」，審慎查核「投資計畫中明確的增資來源、時間及金額」，以及「管理單位每季檢討其營運情形」之重要性，藉以確保本案公益性質之延續。</p>													
<p>12. P. 10-3 強制接管問題先前屏東已有轟動的惡例如何能要經營者處理?</p>	<p>1. 強制接管為民間業者屢勸不聽，或惡意不修改錯誤之最後手段，履約保證金之目的即為避免民間機構惡習不改，至使公共利益受損政府卻無金廢處理之手段。</p> <p>2. 慎選良好品德之業者，並於契約中明定申請人、企業聯盟成員最低需持有股份，及股份轉移限制等條件，將使經營者與最初提案之最優申請人身分相等，亦排除業者標案轉賣或為了降低營業成本而與不符合資格之機構合作之可能。</p>													
<p>13. 總結：建議或許從廠商有意願政府也覺得優先期待的點一步步來。一口氣包山包海可能影響投入意願。</p>														
衛生福利部社會及家庭署														
<p>1. P. 1-7 表 5-2 屏東縣未來十年照護中心需求推估：查屏東縣政府 102 年 11 月底老人福利機構可提供長照、養護及失智床位計 3,185 床，實際收容數為 2,369 人，有關該表之計算基準宜以 2013 年實際統計數字為依據進行推估。</p>	<p>3. 感謝委員意見，已增加 2013 年之數據重新修正相關推估。</p> <p>4. 由於 2013 年可供進住人數比例遠高於過往之平均（該年增加 17%），顯一般市場之常態，因此僅參考 2013 年 3,185 床為基準，平均成長率仍以 2003 年至 2012 年之平均成長率為準。</p>	P. 1-8												
<p>2. P. 1-12 長期住宿收費：應為六至十年為 40%</p>	<p>感謝委員意見，此部分為文字的誤繕，已修正「五至十年」文字說明為「六至十年」</p>	P. 1-12												
<p>3. P. 1-18 租金收入：有關屏東市平均每坪租金 399 員建議修正為平均每坪每月租金 399 元。另，表 1-29 出金收入有關租金(月)應為 208,278(399 元/坪*522 坪)；前三年半價收入應修正為前三年每年半價收入，以茲明確。</p>	<p>感謝委員意見，已修正相關文字敘述如下：</p> <table border="1" data-bbox="638 1624 1372 1848"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>租金 (元/月)</td> <td>208,278</td> <td>399 元/坪 x522 坪</td> </tr> <tr> <td>前三年每年半價收入 (元/年)</td> <td>1,249,668</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第四年起每年收入 (元/年)</td> <td>2,499,336</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	備註	租金 (元/月)	208,278	399 元/坪 x522 坪	前三年每年半價收入 (元/年)	1,249,668		第四年起每年收入 (元/年)	2,499,336		P. 1-19
項目	金額	備註												
租金 (元/月)	208,278	399 元/坪 x522 坪												
前三年每年半價收入 (元/年)	1,249,668													
第四年起每年收入 (元/年)	2,499,336													
<p>4. P. 1-22 環境影響可行性評估摘要引用環保署所訂「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之條次有誤，請確認</p>	<p>感謝委員意見，此部分已修改為正確條次為「第一項第十二款」方為正確。</p>	P. 1-23												
<p>5. P. 2-2 本計畫重複出現社區式照顧設施及社區型照顧設施等詞，</p>	<p>感謝委員意見，照顧設施部分以統一名稱為「社區式多層級照顧設施」；另本案之日間照顧設施應為「社</p>	P. 2-1												

委員意見	本公司回覆	頁數
建請一致；另該頁所列日間照顧設施提供規模為 30 位，核與 P2-1 原可行性評估規劃項目不一致，請確認。	區日間失智 30 位、失能照顧 30 位」，與可行性評估之 60 位相同，以修正相關文字敘述。	
6. P. 4-3 施工作業有關日間照顧設施規範請增加老人福利服務提供者資格要件及服務準則	感謝委員意見，此部分已增加於相關敘述。	P. 4-3
7. P. 5-4 備查年度事業計畫：有關長照設施之年度事業計畫及財務報表等函報主管機關備查時間，請依私立老人福利機構設立許可及管理辦法第 20 條辦理。	<p>1. 感謝委員意見，修正之備查規定如下：</p> <p>「2. 備查年度事業計畫</p> <p>(1) 依私立老人福利機構設立許可及管理辦法第 20 條規定，民間機構之社區式多層級照顧設施經營法人應於每年 11 月底前檢具下年度之業務計畫書、年度預算書、工作人員名冊報主管機關備查；並於每年 5 月底前檢具上年度業務執行書、年度決算、人事概況報主管機關備查。</p> <p>(2) 民間機構應於每年 1 月 31 日前提送當年度事業計畫予執行機關備查，其事業計畫內容應包含營運項目、經營內容、各設施出租及場地租借計畫、收費項目與調整費率、預期營業收益及可能增資計畫等。」</p>	P. 5-4
8. P. 6-3 土地租金規劃：有關彌補民間機構營運無法獲得政府補貼之問題，而修正興建期及營運期之土地租金為 1 元/年一節，請確認是否符合促參民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法之規定。	<p>感謝委員意見，說明如下：</p> <p>1. 依工程技字 09400161260 號函「三、按促參法第 15 條第 1 項、第 2 項規定「公共建設所需用地為公有土地者，其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」…(中略)…內政部及財政部依此授權訂定之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，僅予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定，故主辦機關似無不收取租金之權限，爰本案土地之出租或設定地上權應依前述規定收取租金，惟得予以優惠，至優惠程度，可依計畫財務自償能力決定之。」</p> <p>2. 覆依，行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函所示「權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金」，本案若自償性有所疑慮時，應先考量降低權利金之收取，倘仍不具備自償性始得降低土地租金。</p> <p>3. 以依據上述解釋函，修正可行及先期規劃相關財務，改以收取全額土地租金、降低權利金之方式規劃。</p>	P. 6-2
9. P. 6-4 有關表 6-3 營運權利金收取金額中為將土地租金納入，請確認本段落財務規劃是否將土地租金納入	感謝委員意見，表 6-3 主要為說明營運權利金收取之項目、金額及收取方式，土地租金則列為民間機構營運成本之一部分(詳章節 1-8 財務可行性分析摘要)，土地租金仍有計算為財務試算內。	
屏東縣政府		
1. 依促參法地 27 條第 2 項規定「…	感謝委員意見，此部分已於 103 年 8 月 19 日，經衛	P. 2-2

委員意見	本公司回覆	頁數
<p>附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之…」惟 P. 2-2 未確定附屬事業項目，恐造成民間投資意願下降。</p>	<p>服部發函(部授家字第 1030013434 號函)認定本案之規劃(主業：社區式多層級照顧設施、日間照顧設施，附屬：長青會館、長青學苑)項目符合促參所稱之社會福利設施，應能明確告知投資者允許興建項目，增加投資者參與意願。</p>	
<p>2. 依照促參法第 27 條規定地 3 項規定，附屬事業收入應計入該公共建設整體財務收入中。</p>	<p>本案之附屬事業(長青學苑、長青遊學)亦依循此計算相關權利金之收取，民間機構於投資計畫書所提之各項附屬事業收入，亦應依此計算每年應繳之權利金。</p>	
<p>3. P2-1 主業與附屬設施界定不清，易讓投資人混淆</p>	<p>感謝委員之意見，已修正相關論述。 主業設施為依相關法規成立之長期照護型床位、養護型床位、失智照顧型床位及日間照顧設施。附屬設施為長青會館。 另外，依據民間機構訪談之結果，本案建議納入之附屬設施包含：長青學苑、長青旅遊中心、特色餐廳、游泳池、高齡者運動空間、輔具或照護諮詢空間及其他高齡者相關之產業。</p>	<p>P. 2-2 P. 2-3</p>
<p>4. 未列長青會館之工程調查及規劃，請補充</p>	<p>1. 民間機構從甄審、議約簽約至興建期結束，應提送包含但不限於下列之計畫書：投資計畫書、投資執行計畫書、興建計畫書、工程計畫書、營運計畫書等。 2. 民間機構應調查之工程項目為現場地質鑽探、地形測量、執照申請等 3. 其具體之工程規劃則應依循申請人提送之投資執行計畫書闡明各階段提交報告書之時程，有關工程調查及規劃部分詳章節「4-4.2 分工原則」。</p>	<p>P. 4-7</p>
<p>5. 未列長青會館之工程細部設計規範，請補充</p>	<p>1. 本案工程細部規劃應依據民間機構所提之投資計畫內容編定，其具體提交時程由民間機構提出之投資執行計畫書經甄審委員會同意後執行，應包含之內容詳章節「4-4.2 分工原則」表 4-4「設計作業階段權責劃分」</p>	<p>P. 4-7</p>
<p>6. 未見回覆上次審查意見「未列辦理方式及建議時程」之內容於 P. 5-2，請查明</p>	<p>1. 感謝委員意見，建議時程修正於章節 4-3「興建期程：本案興建應於三年內完成…取得使用執照並開始營運」。 2. 辦理方式修正於章節 4-4.1「辦理方式及分工原則：申請人於獲選最優申請人後，應依甄審會及主辦機關意見修正投資計畫書內容，以作為投資契約之附件；本計畫營運所需之相關營運設施及附屬工程，均由民間機構自行依各相關法令規定辦理細部設計，所需費用均由民間機構自行負擔，並須依建築法令規定申請相關執照」 3. 據此，應於甄審階段針對民間機構提出之投資計畫書提出各項時程規劃之疑慮，於投資執行計畫書中要求明確估算各項工程時程、報告提交之時限，以為後續履約執行之依據。</p>	<p>P. 4-6</p>
<p>7. 未見回覆上次審查意見「未呈現開工報備程序、監督管評核標準</p>	<p>1. 感謝委員意見，各項內容分述如下： (1)開工報備程序詳見章節 4-2.4 第 2 點，相關</p>	<p>P. 4-6</p>

委員意見	本公司回覆	頁數
與處分機制」之內容於 P. 11-9，請查明。	<p>流程應遵循屏東縣建築管理自治條例所規範。</p> <p>(2) 監督管評核標準詳章節 4-5「工程施工管理及監督」針對各施工階段之權責劃分；章節 9「履約管理規劃」針對各階段之審核項目。</p> <p>(3) 興建期的處分機制詳見章節 9-4「施工或經營不善之處置及關係人介入」，此部分有鑑於促參法針對施工落後、工程品質重大違失等有明定完整之缺失改善及強制接管流程，本案即引用促參法、促參法施行細則之相關規定以為缺失產生時之處分。</p>	
8. 未見回覆上次審查意見「未呈現節能減碳項目之重點」，請查明。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，相關資料述明於章節 4-2.6「綠建築標章之取得」。 2. 為配合政府推動之節能減碳政策，本團隊建議要求民間機構於施工期取得選綠建築證書，營運期取得「合格級」綠建築標章。 3. 依據相關規定，其作業要點應遵循「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」，評估標準應遵循最新版本之綠建築評估手冊(基本型或住宿類)，評估指標分為「綠化量指標；基地保水指標；水資源指標；日常節能指標；二氧化碳減量指標；廢棄物減量指標；污水垃圾改善指標生物多樣性指標與室內環境指標」等九大項目。 	P. 4-4
9. 未呈現長青會館營運計畫辦理方式，請補充。	詳見章節 5-1「營運計畫辦理方式」，針對民間機構營運期間應提出之各項內容包含「費率標準與調整機制」、「民間回饋」、「編列資產清冊」、「營運資產維護館管理」、「禁止營運權轉讓」、「營運監督及管理」等六項內容。	P. 5-1
10. 未呈現長青會館營運監督與管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詳章節 5-2「營運監督與管理」，本案契約未規定部分應依據促參法、老人福利法、老人福利機構相關法令、投資者承諾事項等規定辦理，民間機構提出之營運計畫、年度計畫不得逾越此些規定。 2. 主辦機關於營運期之責任應為備查年度事業計畫(下一年度之事業計畫)、年度財務報表及營運資產，確認民間之財務狀況是否良好。 3. 主辦機關亦應每年依據契約擬定的「營運績效評估辦法」評估民間機構營運情形，以及民間機構是否達成上一年度之事業計畫承諾及目標(若為營運第一年，則以民間機構提出之營運計畫書為監督管理依據) 4. 草擬之營運績效評估辦法以補充於附件。 	P. 5-3
11. 未見回覆上次審查意見「營運缺失之處理」，請查明。	興建期的處分機制詳見章節 9-4「施工或經營不善之處置及關係人介入」，促參法針對經營不善或其他重大情事等有明定完整之缺失改善及強制接管流程，本案即引用促參法、促參法施行細則之相關規定以為缺失產生時之處分。	P. 9-7

委員意見	本公司回覆	頁數
12. 回覆上次審查意見，補充 P. 4-2 所列時程為興建規劃，非營運規劃之時程，請查明。	<p>1. 感謝委員意見，營運規劃內容以補充於章節 5-1.2 「基本原則與責任」，相關內容如下所述： 本案係以促參案方式辦理，因此主辦機關需以雙方簽訂之契約、民間機構提出之營運執行計畫書、歷次會議雙方承諾事項為依據，監督與管理民間機構之各項營運及財務情形。</p> <p>(1) 基本原則 民間機構應於營運前提送營運執行計畫書，闡明其營運項目、經營內容、各設施出租及租借計畫、收費項目、調整費率、預期營業收益及可能增資計畫等項目。</p> <p>(2) 營運與經營責任 主辦機關應負責各項資料之備查及監督責任，而各項營運活動之收益及成果均需由民間機構全權負責，且其營運之內容須符合雙方契約所規範。</p> <p>2. 綜合上述所言，本案之營運規劃、提交時程等，均應由民間機構於投資計畫中載明，並依據議約結果將雙方協議事項、修正後之投資執行計畫書做為後續執行營運之標準。</p>	P. 5-1
13. 未列環境影響評估及時程	<p>1. 感謝委員意見，依章節 1-12 「環境影響可行性評估摘要」所述，本案不需進行環境影響評估，相關之排水、管線、地質鑽探、地形測量、執照申請等項目應涵蓋於興建期三年之內。</p> <p>2. 由於不需進行環評，因此未列出環境影響之時程及規劃。</p>	P. 1-22
14. P. 6-3 土地租金調降為 1 元/年，是否意謂本府須每年編列地價稅等經費？	<p>1. 感謝委員意見，此部份經與促參司確認，本案應先降低固定或變動權利金及回饋金後，仍不具自償性時方可降低土地租金。</p> <p>2. 本案以據此修正可行及先期規劃內容，目前之規劃民間機構應繳交全額之土地租金，因次不需由政府編列相關預算。</p>	
15. 未見回覆上次審查意見「未呈現自有資金到位期程規劃」之內容於第八章第 3 節，請查明。	<p>1. 感謝委員意見，此部份詳章節 6-3.4 「財務計畫辦理時程」，主辦機關應於甄審階段要求最優申請人提出融資意願願書、融資委託接受函，並敘明貸款年限、利率、金額、費用、還款方式等項目，確保資金能如期如實到位。</p> <p>2. 依據 6-3.3 「本案融資可行性」分析，本案營運初期可能有償債能力較弱之現象，此部份應由評選最優申請人時視其提出之財務計畫合理性、可行性評估，確認是否有需要增資之必要，並據此要求民間機構承諾或明確規劃於投資執行計畫書中，以為後續履約之依據。</p> <p>3. 上述事項若民間機構於期限內無法如實融資、貸款、增資，則應依契約規定進行相關之懲處，懲處內容詳見章節 9-4 「施工或經營不善之處置及關</p>	P. 6-9

委員意見	本公司回覆	頁數
	係人介入」。	
16. 未見回覆上次審查意見「超額利潤之回饋機制」，請查明。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，超額利潤之規劃已補充於第六章。 2. 目前之規劃係採取超出稅前營運總收入 3,000 萬元未達 4,000 萬元時，應額外規劃固定回饋金 100 萬元，稅前營運總收入每多增加新台幣 1,000 萬元時，應多規劃 100 萬元固定回饋金，以此類推。 	
<ol style="list-style-type: none"> 17. 未呈現容許民間投資屬事業之範圍、許可年期及興辦時點。 18. 請依照潛在廠商訪談結論分析，具發展性附屬事業為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，廠商訪談結論以補充於章節 2-1.1。 2. 有鑒於本案訪談結論，附屬設施之項目及內容均與本案之建築、高齡者活動有關(長青學苑與長青會館可同棟建築，游泳池、高齡者活動空間為高齡者所需之日常生活)，因此其附屬事業範圍、年限應與主業設施相同，除可提供園區內高齡者活動、發展高齡者相關產業外，亦可避免民間機構頻繁的變更附屬設施廠商而造成園區內使用者之不適。 3. 附屬事業興辦時程部分，牽涉民間機構所欲開發之期程、貸款資金及工程規劃，此部分應依據民間機構提出之投資計畫書再行審核為宜。 	P. 2-2
19. P. 10-4「屏東縣政府先行支付保護安置費用案件追償作業要點」請釐清是否可以作為向民間機構追討安置費用之法源依據。	感謝委員意見，經查本作業要點僅針對「扶養義務人或行為人追償」，不宜作為本案之追討要點，相關說明以刪除。	P. 10-4
20. 有關 P. 10-4 高齡者安置流程部份，請將長輩及家屬意願納入考量。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員意見，高齡者安置於其他照顧機構應為最後之方式，其安置前應經過民間機構與主辦機關之協調，金融機構介入權之行使，以及主辦機關評估是否得自行經營等步驟，倘最終仍無法與民間機構達成協議，則依據雙方契約、促參法等法令終止契約，另外辦理招商作業。 2. 為避免強制接管等情事發生，管理單位可考慮成立專責之組織，於每年之備查財務報表、年度事業計畫、營運資產時謹慎查核其內容。 3. 亦可於營運績效評估中增加「園區使用者滿意度評比」、「民間機構是否依照營運執行計畫書確實履行其承諾」、「本案之高齡者照顧設施經營情形」等配分，藉此要求民間機構多加重視照顧設施之營運情形，避免其淪為無人管理之單位。 	P. 10-4

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

先期規劃評估修正報告(三) 審查意見回覆

委員意見	本公司回覆	頁數
屏東縣科技大學財務金融研究所 洪仁杰老師		
1. 長青旅遊及長宿旅遊之定位及區隔部分，請強化論述。	感謝委員意見，長青旅遊及長宿旅遊均參考可行性規劃之內容補強相關之說明，其中長青旅遊係定位為「短期旅遊型態」，長宿旅遊則為「長期旅遊型態」，詳參 P1-11 ~ P1-15	P1-11 ~ P1-15
2. p1-4 表 1-6 總興建面積，請確認。	感謝委員意見，已刪除重覆之說明避免誤會。	P1-4
3. p1-18 七計畫折現率有誤，請確認。	感謝委員意見，稅後 WACC 應為 4.02%，已修正誤繕部份。	P1-21
4. 長青會館之收入佔整體收入百分比頗高，請強化其營運之論述。	感謝委員意見，長青會館之營運來自長青、長宿旅遊之旅客，已補充相關市場定位及規劃於第一章。	P1-11 ~ P1-15
5. p1-17 表 1-10 興建期/營運期與 p7-3 之說明不一致，請確認。	1. 感謝委員意見，正確之興建期為民國 104 年-106 年，營運期為民國 107 年-153 年，已修正文內相關說明。 2. 表 1-10 已修正為表 1-13	P1-21 P7-3
公共電視 周傳久記者		
1. 本案內容已多次修正，但是否很有說服力與事實根據的符合屏東未來照顧服務需要仍有討論空間。	感謝委員意見，後續招商文件擬定將盡量減少潛在投資人限制，以吸引民間投資人針對本案提出照顧服務之規劃，並藉由甄審會議評選適合之照顧規劃方案。	
2. 目前政府推動相關服務與產業分屬教育部樂齡學習和衛福部及內政部，基於本案目的與資源有效運用，建議未來能實質整合讓該園地更有效運用。	感謝委員意見，此部份會於評選最優申請人時提供予民間機構做參考，然實際整合仍應依民間機構規劃之產業類別再行運作。	
3. 鼓勵銀髮產業立意良好，然而政府的責任與商業機構不同，政府繫全民付託要盡到平等照顧之責。故本園地未來除帶動產業之外，如何務實的嘉惠屏東縣更多一般縣民不宜忽視，希望最終並非只是高所得與退休終身俸者之天堂而社會仍有許多寂寞困苦老人。	1. 感謝委員意見，本案係屬公益性質較高之促參案件，因此目前僅規劃最低限度之回饋，其回饋項目分別為「民間機構應主動辦理或協助屏東縣政府辦理高齡者活動之推廣」及「創造屏東就業機會」， 2. 其餘回饋項目將由民間機構投資計畫書中另行闡明，或於甄審會議上請申請人再行提出。	P5-3
4. 趨勢上老人產業是服務業而不是醫療業，以後招商可以擴大到旅	感謝委員意見，目前總計辦理五場招商座談會，其招商地點分別為台北一場、台中一場、台南一場、屏東	

委員意見	本公司回覆	頁數
宿業者等而非少聚焦保險業和長照業者。	縣兩場；招商涵蓋產業包含壽險、旅宿、照護機構、醫療院所、大專院校、建設開發、量販賣場、屏東縣在地成功人士…等業種，未來公告上網時亦會通知曾參與或表達投資意願之業者，以利本案之推行。	
衛生福利部社會及家庭署		
1. p. 1-7 至 p. 1-9 有關長照機構未來需求及市場需求分析部分，請衡酌納入長照保險開辦因素評估分析之必要性。	5. 感謝委員意見，依據目前市場反應及民眾期待來看，長照保險之開辦確實對本案有正面及加分之效果，然本案於可行性評估之收入及支出，均依循較為保守之方式做評估，倘長期照顧法案能如期推行，對於潛在投資者應更具吸引力。 6. 另外，考量近年長期照顧相關之法令多受中央決策影響，致使其推動期程、推行之內容難以預期，以長照保險法為例：該法案歷經五年之籌劃，相關草案於 103 年 9 月底才送至行政院，顯示相關法案之整合與立法有其困難度，倘加入此項評估，反而可能於招商後因預測結果與實際政策相佐，產生責任釐清之疑慮。 7. 綜整上述所說，長照保險之未來預測建議不納入市場之評估。	
2. p. 1-15 有關表 1-7 基本需求表部分，請按本案前所報可行性評估報告(以下簡稱可行性評估)，將長期照護機構修正為長期照顧機構，俾求一致。	感謝委員意見，已修正文字說明，以求前後文之一致。	P1-17
3. p. 1-17 有關表 1-9 基本假設參數修正對照表所列股東報酬 6%方案部分，按本案前所報可行性評估，所列自償率為 1，非 0.98，請確認。(p. 6-2 有關表 6-1 股東報酬率調整對照表亦同)	感謝委員意見，此部份為數值上的誤植，已修正表 1-12 股東報酬 6%方案自償率為 1，表 6-1 股東報酬率 6%方案自償率為 1。	P1-20 P6-2
4. p. 1-18 有關期初投資成本部分，該報告敘明民間初期投資成本約新台幣 4 億 9 千 5 百萬餘元，惟表 1-11 所列期初投資成本合計金額不一致，請確認。	感謝委員意見，此部份為文字之誤繕，實際期初投資成本應以表 1-11 資料為主，已修正文字描述為「新台幣 4 億 9 千 7 百萬餘元。」	P1-22
5. p. 5-1 有關 5-1.1 營運目標部分，依老人福利機構設立標準第 7 條略以，辦理財團法人登記之長期照顧機構，其設立規模為收容老人 50 人以上，200 人以下為限。基此，建請於「本投資興建預定 188 床以上之長期照顧設施…」適當處增列「200 床以下」等文字。	感謝委員意見，已修正相關文字以符合相關法令之規範，修正內容如下： 「本投資興建預定至少 188 床以上(200 床以下)之長期照顧設施、60 位以上之社區式日間照顧空間，以及提供高齡者及其家屬使用之長青會館。」	P5-1
6. p. 5-2 有關 5-1.3 費率標準與調整	1. 本案已於民國 103 年 8 月 19 日經衛福部認定適	P5-2

委員意見	本公司回覆	頁數												
<p>機制 2. 附屬設施部分，該報告所列「附屬設施的規劃、費用及設計由民間廠商自行訂定，報請主管機關同意後經中央目的事業主管機關核准」等文字，查促參法第 27 條規定，有關促參案件之附屬事業使用容許項目，由辦理該促參案件之主辦機關會同內政部及有關機關定之。基此，請確認上述文字敘述之正確性。</p>	<p>用促參法之社會福利設施，顯見本案後續規劃之主業設施、附屬設施僅需經主辦機關認定「符合社會福利」即可辦理。</p> <p>2. 倘民間機構有意興建附屬事業(非屬主辦機關認定之社會福利範疇事業)，方需送內政部及有關機關認定。</p>													
<p>7. p. 6-3 有關增加開發回饋金部分，該報告所列「本案以開發回饋金名義於簽約階段收取回饋金，必要時甚至補助本案，以彌補本案無法依法向主管機關申請營運補助之問題」等文字，本案既為 BOT 案件，應當自負盈虧，可否再予以補助本案，應請確認。</p>	<p>感謝委員意見，此部分是想表達開發回饋金得供給屏東縣政府作為社會福利使用，故以修改文字說明如下：</p> <p>增加開發回饋金：以開發回饋金名義於簽約階段收取回饋金，用於補助老人福利等社會福利設施，亦可視情況購買本案之照顧服務供有需求之屏東縣高齡者使用。</p>	P6-3												
<p>8. 有關 p. 6-2 及 p. 6-3 營運定額回饋金規劃部分，原規劃收取每年 30 萬元，考量金額偏高，爰修正酌降，惟表 6-3 新規劃定額回饋金額度仍與原規劃收取額度相同，請確認。</p>	<p>感謝委員意見，此部分經財務試算確認，定額回饋金仍規劃每年收取 30 萬元，已刪除錯誤之論述以免誤會。</p>	P6-3												
<p>9. 附件 B 營運績效評估辦法(草案)第 2 條第 3 項有關委員會之組成，建議將建管領域專家學者納入；第 3 條第 2 項有關評鑑等第之標準，考量本案機構如為財團法人型態，則應接受衛生福利部評鑑，爰請參酌衛生福利部評鑑等第予以訂定。</p>	<p>1. 感謝委員意見，已於第二條委員會之組成加入「建築管理相關領域學者 1 人」</p> <p>2. 評鑑等第修正如下：</p> <table border="1" data-bbox="638 1377 1369 1657"> <thead> <tr> <th>衛生福利部評鑑等第</th> <th>「高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第」項目得分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優等</td> <td>90 分</td> </tr> <tr> <td>甲等</td> <td>80 分</td> </tr> <tr> <td>乙等</td> <td>70 分</td> </tr> <tr> <td>丙等</td> <td>60 分</td> </tr> <tr> <td>丁等</td> <td>50 分</td> </tr> </tbody> </table>	衛生福利部評鑑等第	「高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第」項目得分	優等	90 分	甲等	80 分	乙等	70 分	丙等	60 分	丁等	50 分	附件 B
衛生福利部評鑑等第	「高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第」項目得分													
優等	90 分													
甲等	80 分													
乙等	70 分													
丙等	60 分													
丁等	50 分													
屏東縣政府社會處														
<p>1. 建議刪除『協力廠商』(p6-11)之字眼，以符社家署核定本案 BOT 之要求。</p>	<p>感謝委員意見，已修正文中相關用詞。</p>	P6-12												
<p>2. p5-2 本案主業為社區式多層級照顧設施包含長期照顧設施及日間照顧，附屬設施為「長青會館」，另 p7-4 管理能力風險亦同，併請</p>	<p>1. 感謝委員意見，已修正長青會館分類為本案附屬設施項目之下。</p> <p>2. 以修正管理能力風險章節之文字說明。</p>	P5-2 P7-4												

委員意見	本公司回覆	頁數
修正主副事業之論述。		
3. p5-5 有關 5. 營運績效評估中，何謂本案績效評估宜將「屏東縣長期照顧設施之評檢等級」納入營運績效評估中，請說明。	<p>1. 感謝委員意見，此部分以修正相關論述為「本案之高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第」，其主要規劃構想係將衛服部定期評鑑、查核高齡者照顧設施之等第(分為優等、甲等、乙等…)，納入本案營運績效評估系統，使投資人必須重視照顧設施之營運，以避免營運績效分數過低導致違約、解約之情形。</p> <p>2. 其初步規劃構想係直接將照顧設施最新評鑑等第直接換算為營運績效評估之得分，如此可避免營運績效評估與衛服部評鑑內容相衝突，導致行政流程、審查作業重複而產生時間與資源之浪費。</p> <p>3. 相關評鑑初步構想如下： 假設五個項目總分 100，各項目 20 分。 則照顧設施最近一次評鑑為優等者，該項目取得 20 分滿分；甲等者，該項目得分為 15 分；乙等者，該項目得分為 10 分；丙等者該項目得分為 5 分；丙等以下者均不給分。 ※具體之配分可經營招商文件審定時，由甄審小組再行討論訂定之。</p>	P5-5
4. p6-3 有關修正既有營運權利金部分，倒數第二行「…因次將針對低於 70%規劃『較』低權利金百分率…」，應為『降』低，請修正錯字。另請說明變動權利金收取百分比計算基準為何？並將此段文字再檢視說明清楚。	<p>4. 本案原有營運權利金百分比係以依民間機構佔床率達 70%情況之營收訂定合理之收取比例，此項訂定方式雖有考量民間機構營收變動之風險，但未考量本案占床率過低導致民間機構毫無獲利之問題，亦未考量占床率超標時(超過本案預設 70%)民間機構之超額利潤。</p> <p>5. 因此以佔床率 70%為分界，低於 70%時酌量降低變動權利金百分率，佔床率超過 80%則規劃超額利潤收取之權利金百分率。</p>	P6-3
5. p6-10 有關合作聯盟，請將長照『事業』，修正為長照『設施』。	2. 感謝委員意見，以修正相關說明。	P6-10
6. p6-10 有關財務資格，本案總投資金額約新台幣五億元，請修正。	<p>感謝委員意見，已修正相關說明如下： 「本案總投資金額約為新台幣五億元，一般操作方式會採銀行貸款 6 成、股東往來籌資 1 成，自有資金 3 成，因此民間機構自有資金應為 1.5 億元，即申請人要能負擔 1.5 億元之投資成本，因此擬規劃申請人資本額至少新台幣 1 億元以上…」</p>	P6-10
7. p6-11 有關技術資格，本案申請人需具備經營照顧設施資格，故合作聯盟中，至少 1 位成員需具備資格，建議刪除由協力廠商代替之規劃。另建議於 6-4.2 合作聯盟中，說明清楚需具備「經營照顧設施資格」之規定。	感謝委員意見，已將照顧設施經營者資格限制說明補充於 6-4.1 基本資格部分，避免申請人產生「僅有合作聯盟須遵守此項規定」之誤會。	P6-11
8. p7-2 有關申請開發許可風險，中央主辦機關已認定本案為促參法社會福利設施，故請將此風險評	感謝委員意見，已刪除錯誤之論述。	P7-2

委員意見	本公司回覆	頁數
估項目刪除。		
9. p7-9 營運期部分，本案規劃未收取開發權利金，故請修正本段之論述。	感謝委員意見，此部分之開發權利金係包含「變動權利金」及「定額權利金」，有鑑於本案並未規劃權利金而係採部分項目以回饋金方式收取，故修正相關文字說明以免誤會。	P7-9
屏東縣政府城鄉發展處		
1. 有關報告書中 3-1.2 使用限制之內容敘述有誤，請修正如下：本案用地依非都市土地使用管制規則第 11 條需辦理分區變更，並依第 13 條規定向縣市政府申請開發許可後編定為適當之用地類別，並依計畫內容實施管制。	感謝委員意見，已修正相關論述。	P3-1

附件 B

營運績效評估辦法(草案)

營運績效評估辦法 (草案)

一、 評估目的

本辦法係依促進民間參與公共建設法第 54 條第 3 項及依「屏東縣高齡者多元照顧產業興建、營運暨移轉案投資契約」規定，經甲方與乙方雙方同意，定期依本辦法，以評定乙方之營運績效。

二、 委員會之組成

(一) 甲方評估營運績效前，應成立評估委員會辦理評估作業。

(二) 甲方得視實際作業需求或配合評估委員會之要求成立工作小組，協助辦理評估作業。

(三) 評估委員會由甲方聘請具有長照、護理、社工、會計、消防相關領域學者、機構代表、建築管理相關領域及屏東縣政府社會處代表共約 8 至 11 人組成，由甲方指定一人擔任召集人：

1. 具有社工及老人福利實務經驗(管理類)之專家學者 2 人。
2. 具有護理實務經驗之專家學者 2 人。
3. 會計專業之專家學者 1 人。
4. 消防相關領域學者 1 人。
5. 社會處代表 1 人。
6. 建築管理相關領域學者 1 人。
7. 其他相關代表數人。

(四) 評估委員會屬臨時性質，評估作業完成後即予解散。

(五) 評估作業期間，評估委員得依規定酌支審查費、出席費及交通費，評估作業所需之經費由主辦機關負擔。

三、 評估標準與項目

(一) 營運績效評估項目應包含是否為遵守契約及法規規範、設施

維護情形、年度營運執行計畫書執行、顧客滿意度、高齡者照顧設施近期經衛生福利部評鑑等第、上一期評鑑改善與修正等項目。各評估項目由評估委員賦予 0 至 100 分之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計。

- (二) 高齡者照顧設施近期經衛生福利部評鑑等第，應依近一期衛福部長期間照顧機構評鑑結果之等第，計算相關之得分，各項得分說明如下：

衛生福利部評鑑等第	「高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第」項目得分
優等	90 分
甲等	80 分
乙等	70 分
丙等	60 分
丁等	50 分

- (三) 甲方如擬調整項目及權重者，應經雙方協商同意後始得為之，並自下一年度開始實施。

四、評估程序

- (一) 甲方自「屏東縣高齡者多元照顧產業興建、營運暨移轉案投資契約」開始營運日之次一年度起，於每年七月份辦理前一年度（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）之營運績效評估一次，但第一次及最後一次辦理營運績效評估之年度不滿 1 年者，不在此限。
- (二) 甲方應於評估委員會召開前 30 日以書面通知乙方，乙方並應於評估委員會召開前 15 日內，將欲評估之該年度營運績效說明書及財務報表經會計師簽證後提送予甲方或甲方指定之各委員。
- (三) 乙方應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。

- (四) 各委員如認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。
- (五) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。各委員之總計分數平均 70 分以上者為及格、80 分以上者為良好。各評估項目經委員評分之總計分數未達 70 分者，評估委員會應載明具體事實及理由。評估委員會應於每年 7 月 31 日前完成評分及提出建議改善事項，由甲方將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之評分未達 70 分者，甲方得命乙方限期改善。

五、 異議程序

乙方如對評估委員會之評估結果不服者，應於收受甲方之評估結果後 15 日內以書面向甲方提出異議，甲方應將乙方之異議文件提送評估委員會再行評估，經評估委員會再行評估後仍維持原結果者，甲方始得依本辦法第 4 條為限期改善之通知。

附表 1：民間機構之營運績效項目及標準評估表

項次	評鑑項目	評分	權重	實得分數	備註
1	違反契約及相關法規 記錄		15%		
2	設施維護情形		15%		
3	當年度營運執行計畫 書之執行		20%		
4	顧客滿意度		15%		
5	最近一期之評檢等級		30%		
6	評鑑後之改善與修正		5%		
合計			100%		
綜合評鑑意見					
評鑑員					
評鑑日期		中華民國 年 月 日			