

臺南市政府社會局「衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心委託民間經營管理案-可行性評估、先期作業規劃及招商作業」

先期規劃審查會議會議紀錄

壹、時間：109 年 1 月 6 日(星期一)上午 10 時 30 分

貳、地點：臺南市政府社會福利大樓七樓培力教室

參、主席：主席朱棟(由委員互選產生)

紀錄：洪千惠

肆、與會人員：如簽到冊

伍、主席致詞：略

陸、會議內容：

一、業務單位報告：詳附件一

二、參與單位簡報：參閱單位簡報內容。

三、委員統問：

(一) 程紋貞委員：

1、單位 OT 經驗豐富，程序上完整沒問題。

2、有關簡報中 P13 照服員休息室設置是照服員的宿舍嗎？建議在空間上要與服務執行空間區分，避免工作人員出現對工作的倦怠感。

(二) 張素嫻委員：

1、目前僅針對建物規劃，尚無對設施設備提出設計，要求營運單位在點交後 6 個月營運完成規劃，是否有困難？

2、目前建物整修之建築師有無能力規劃設計符合長照需要建物？

3、有關風險管理部分，日後營運 1-2 年後硬體有損壞或異常時，由哪一單位負責？營運廠商或修繕廠商應予釐清。

4、營運績效部分：若營運廠商日後經評鑑後評鑑成績不佳，如何處理？

5、營運績效無論是住宿式或社區式機構，都可以將其服務品質列入績效考量，來督促經營廠商維持服務品質。

(三) 劉立凡委員：綜合觀之，本促參案樂觀其成。仍請廠商針對以下提問進行說明。

1、請說明簡報 P13 提及硬體規劃主責單位為何？依目前長照法規規範，實際如何規劃，如每一床平均面積是否符合法規？

2、以招商營運角度來看，本案有無廠商彈性、創意空間。

3、本促參案對於營運廠商資格及條件有無特別限定，如可由機構附屬單位

服務或單一由機構承做？

4、本案的規劃主責單位、權利及義務請釐清。

5、簡報 P13 中一樓餐廳及廚房空間寬敞近 3,000 坪，僅規劃提供 50 人使用，硬體規劃的合理性是否適當，規劃的合理性與否將影響招商的可能性。

6、變動權利金的規劃比率之依據請說明。

(1) 對公益團體而言，過低的變動權利金，會造成團體運作規劃變慢。

因為慢慢經營即可達成目標，經營上會不積極。

(2) 適度的要求可以提升並鼓勵團體好好規劃經營。

(四) 洪明婷委員：

1、有關本案先前洽詢具辦理意願之業者有無對硬體或任何期許或意見。

2、本案建物修繕預計於 110 年 5 月底完工，而本促參經營案約計於 109 年 6 月完成，兩案間的銜接規劃、招商前置作業等，如何安排可以讓辦理廠商可以快速營運。

3、有關權利金部分，若以極度樂觀 85 床滿床規模下，以每床每月收入 4 萬元高度推估，營收約 4,000 萬-5,000 萬，目前規劃僅以金額規劃，是否合宜？部分委託經營案有以開放經營床位數計算權利金，有關權利金之設計請說明或提供其他設計供參酌。

4、目前可以辦理的單位有可能是公司或基金會等不同單位，可成立財團長照法人或社團長照法人，本案有無考量規範辦理單位分紅制度？

5、有關簡報 P13 之規劃，先向各委員說明。本案修繕案，由衛生福利部新營醫院委託本府工務局進行規劃，規劃內容符合規範。

(1) 簡報 P13 中之照顧服務員休息室規劃，是因應當地生活機能不佳，提供工作人員在服務後短暫休息運用，非屬宿舍設置。

(2) 1 樓餐廳與廚房規範 50 人使用空間，是指開放給社區餐與用餐人限制。實際上該餐廳仍需住宿式機構之供餐使用。

(3) 床位規劃 85 床，為配合目前實體牆面之規劃。日後廠商經營可以在符合法規下，增加床位數。

6、目前實務上，相當多公辦民營機構以床位開放數來核算權利金，本案之規劃是否有此可能性？

7、如果在招商條件中限定財團法人或社團法人之財務規劃，在促參法規上是否有所違誤，可以限定嗎？

(五) 朱棟委員：

未來可能在招商文件、配合目前風潮，在提供長者服務、設計考量與幼兒園共融、增加創意部分著力，讓進駐廠商增加創意部分規劃。

四、廠商（十方都市開發顧問有限公司）統回：

1、有關本案空間設計及變更的可行性部份，回應如下：

本案建物由政府委由建築師進行設計，建築師以市府規劃空間交由廠商經營。對於廠商仍保有變更部分空間或創意空間給予廠商彈性。廠商在招商階段，必須將本部分規劃詳述於投資計畫中，供本案選商時評分考量。

2、本案潛在投資廠商，如目前積極詢問本案的門諾基金會負責人陳醫師，因本身是台南人，對於本案積極性高。

3、本案如在 109 年 3 月進行招商作業，此一期間建物尚未修繕完工，合格廠商可以參與變更設計規劃。

4、有關建物損壞責任歸屬部分：

(1) 建物建構性損壞：由政府財產管理單位負責

(2) 建物非結構性損壞：本案修繕部分，由工務局委託辦理修繕廠商依修繕合約進行保固服務（約 1-2 年）；非本案修繕部分，由辦理廠商依個別異動部分，自行負責。本項會在促參合約內敘明。

5、有關廠商績效部分，依促參法規，需組成營運績效評估委員會，每年進行營運績效評估。於契約期間：

(1) 績效考評為良好或優良之次數類計達 5 次以上，得優先訂約，申請續約。

(2) 績效考評不佳，先進行限期改善，如未改善或改善未達標準，依程度列為一般或重大違約，進行罰款或終止契約。

6、廠商資格及條件，將於招商時明列出資本額、歷年業績、財務獨立等條件，可篩選出合適的優質廠商。因廠商條件將於招商條件中進行範定，市府的期待可以置放在條件中。

7、目前訪談潛在 4 家廠商，廠商的意見回饋如下：

(1) 希望於營運前可以辦理祈福儀式（因應北門分院先前火災事件）並辦理睦鄰公益活動，增加與社區的和諧氣氛。

(2) 經營期限儘量可以長一點，權利金低一點。

(3) 土地租金 3% 為法規之規範，另變動權利金部分之採計方式可以更改。

8、創意部分：如加入地方特色、幼兒園、設施設置、共食、社區協力等創

意規劃可列於廠商加分項目內，進行招商評比考量。

- 9、財務規劃中，本案規模，預期第一年約有 3,000 萬-5,000 萬營運收入。變動權利金部分收入雖不高，但應考量為公部門增加之土地租金及節省之聘僱人力經費（估計約 3,000 萬），以全面觀之。
- 10、針對住宿式或社區式機構績效考核，可以將評鑑結果及服務品質列入績效考量，來督促經營廠商維持服務品質。
- 11、在招商條件中限定財團法人或社團法人之財務規劃，在促參法規上不會出現違法情形，可以在條件限制時提出有力的政策要求佐證（加強政策說服力即可），招商時廠商送件時文件審查即可處理。
- 12、另可透過招商說明會將本案基本規劃精神及要求、限制進行說明，讓潛在廠商可以確知本案需求。
- 13、本案北門分院因先天限制，非素地新建，舊結構下進行修繕，結構上限制本就較高，可設計空間較少。但在容積率未使用完狀況下，日後經營廠商可以在原基地下可使用容積率下進行開發或新建等設計規劃。
- 14、本案變動權利金以公益性廠商合理獲利 5% 規劃，不同於其他非公益性案件以獲利 10%-12% 規劃，主要考量仍是公益性案件本身獲利情形並不高，不建議設置過高獲利率。

柒、綜合審查結果

- 一、本案 5 位委員審查本案辦理廠商（十方都市開發顧問有限公司）提出之先期規劃成果報告，經出席委員一致意見本案通過審查。
- 二、另有關變動權利金部分，另請本案辦理廠商提供多項方案，函送承辦單位進行確認。

捌、散會（時間 11:40）