

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」招商文件甄審作業須知審查會議會議紀錄

壹、時間：109 年 12 月 1 日(星期二)下午 3 時 00 分

貳、地點：臺南市政府社會福利大樓七樓培力教室

參、召集人：朱棟(由委員互選產生)

副召集人：曾淑如(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 1

二、參與單位簡報：參閱單位簡報內容（附件 2）。

三、委員統問：

（一）李振榮委員：

1、大概規劃的甄審作業須知沒多大問題，本案承辦單位歷年的促參經驗相當豐富，本人對此無意見。但因本案前面規劃未參與，但仍提醒合約內容及甄選標準部分。如財務規劃 3 的財務移轉規劃，是開放給單位進行創意規劃，請後續提供合約及申請須知給委員以利後續甄審的參考的順暢，以利了解甄審的重點所在。

2、但因社會福利業屬特許產業，如規劃廠商申請資格為財團法人及社團法人，可適用單位甚多，是否須更細資格限制。在目前甄審作業須知無法確認細節，若有合約及申請須知可協助委員更了解，甄選出合適廠商辦理。

（二）張文彥委員：

1、公告的文件，是否有明確載明移轉的規定，如於 10 年後仍可辦理，或需由新單位辦理。

2、如承辦廠商經營效果不符合期待，我們有無退場規定載明於契約中。擔心廠商辦理後不久就發生問題。建議設定定期考核或考察，檢視廠商辦理績效及能力。如無相關規定，一辦理即是 10 年，會有困擾。

3、爭議處理及解決亦應提出。

（三）陳桂敏委員：

1、建議廠商資格由社團法人、財團法人中增列長照法人。讓本案更聚焦適合於本案資格。

- 2、簡報中第 19 及 22 頁，有關綜合評審階段中的營運計畫，有列出 9 項，多針對硬體居多。本案為新設長照機構，對於服務對象的宣傳及推廣是相當重要的一環。建議於營運計畫中增加對於服務對象的宣傳及推廣此一區塊的規畫為何。

（四）劉立凡委員：

- 1、本案之前參與幾次討論，對本案相對清楚。對於由實務角度詢問，本案爭取前瞻計畫 3 億元經費補助進行整建工程，是否於本案合約中對受託方之權責有所註記或說明。雖然我們有規範未來建物空間是如此，但對於規劃及設計本身，收托方可以參與，或是整建完到某一程度受託方才進入，在使用上不知會否產生爭議，建議於合約中適當地方標註，相對讓想投入廠商知道權責及範圍。
- 2、之前最低投資金額最低 950 萬元及資產資格不得低於 950 萬，同樣的金額容易讓人誤解。本案不可能請廠商 100%投資，是否可以考量資產金額高於投資金額的設計。

（五）許乃文委員：

- 1、本案第 11 頁空間規劃，未來規劃的床數是否偏低，擔心廠商如果無利潤，是否可以經營維持。
- 2、本案契約 10 年及相關條件，估算及財務評估之訂定，資料須另行提供委員參考。擔心 950 萬元及營運年限，擔心無廠商願意投入。
- 3、以此規模，採計工作人員及家屬的人數，停車空間是否足夠？對未來的使用應再考量。
- 4、本案中有涉及輔具販售、要注意是否有適合。

（六）曾淑如委員：

- 1、申請資格中合法的社團法人、財團法人及委員建議的長照法人，立案的宗旨或任務中有規定須載記「提供長照服務」
- 2、第 17 頁財務資格，新成立無經驗的基金會是否具備足夠經營能力？無先前納稅資料及 3 年實績、退票紀錄等，在文件審查上是否是獨立條件或缺一不可的資格，何種情況下文件可免付，是否具備足夠經營能力？請註明清楚避免爭議。

（七）朱棟委員：

- 1、資格問題，申請資格最容易引起爭議、被檢視。所以針對「經驗」資格的認定，如新設單位找協力單位，協力資格認定是否會衍生質疑。可以在審查資格上規劃，讓選商程序順利。

- 2、廠商營運不佳的退場機制，可以允許廠商主動退場嗎？契約上有所規劃嗎？
- 3、本案公益色彩明顯，創新項目上最低公益床位數的規劃，建議思考清楚。公益床過多不利營運；公益床規劃過低則衍生質疑。
- 4、之前最低投資金額最低 950 萬元及資產資格不得低於 950 萬，同樣的金額容易讓人誤解。100%投資不太可能，是否可以考量資產金額高於投資金額的設計。

四、廠商（十方都市開發顧問有限公司）統答：

- (一)有關本案設置有退場機制，規範在契約第 17 章缺失與違約責任。10 年內廠商經營有退場機制，另外為避免 10 年期滿，廠商不續約，為保障受照顧老人的權益，在招商不成功下，原廠商可展延 1 年，讓社會局可以有時間找到接續單位或安排後續照顧資源。
- (二)本案公費床設置列為評分項目，廠商公費床至少為 10 床，業務單位可以再調整最低基準。但仍不建議過高以避免影響廠商投資意願。可以考慮於招商說明會再向廠商說明。
- (三)如果廠商營運不下去，可以透過合約中的雙方合議終止。合約中有訂定契約終止條件。
- (四)廠商資格設定為社團法人或財團法人，如果廠商不具備有長照經營經驗，希望可以廣納廠商投入本案的狀況下，廠商可以請協力廠商協助並簽訂契約。日後若異動更換協理力廠商，新協力廠商條件須優於舊協力廠商，並經社會局同意後更換，以保持照顧品質。
- (五)財務評估是依先前財務規劃進行，委外 10 年目前規劃的投入 950 萬及資產 950 萬元是底線，廠商可以依自己的規劃增加，提高自己獲得經營權的機會。潛在廠商有 4 至 5 位，並無特別反應過高或過低，但是社會福利案件確實不易營利。
- (六)本案規劃部分不涉及醫療，部分空間安排是提供附近民眾醫療資源支援或諮詢的空間利用。輔具資源中心為承辦廠商自行規劃，可對於輔具進行出租或販售，在長照機構中附設經營。經營資格需符合規定。
- (七)以目前整建工程期程，廠商有機會可以參與意見表達。日後的建物亦可協助進行不影響建照狀況下，進行協調。
- (八)未來廠商如果經營績效不符合期待，合約中有訂定。有關移轉及返還部分有規定。

(九) 目前廠商資格社團法人及財團法人是有涵蓋進長照法人，另可考量是否另加入公司此項資格。建議仍以社團法人及財團法人為主。

五、委員統問（第 2 輪）：

（一）李振榮委員：

- 1、交接點交時間 30 天是否足夠？退場機制啟動在社會福利機構 30 天是否足夠？廠商不續約後中斷的時間，後續接手時間請考量進去。請於合約中適當處標示合約到期時後續處理，如是續約 8 年營運可以持續不會出現問題。
- 2、履約金額 95 萬是否足夠？整棟大樓修繕整建 3 億元，如果履約出現問題，95 萬是否足以支應，應將申請人的能力考量進去。
- 3、保險部分目前僅針對資產，建議對於資產及其他必要項目的保險建議考量進去。長照中心的重心在於逃生路線的完善，機構中多為行動不便長輩，對於無障礙的逃生路線設計要注意。在廠商開始經營之前，將必要的消防射適進行檢視及保全。逃生隔離設備、必要的保險務必補足。可以在合約中開放性的讓廠商提出。以能確保所以人員的安全為主，不僅限於資產部分火險。
- 4、合約第 16-3 條：返還部分，針對續約廠商仍需返還，請確認是否誤植文字，或再修正。續約後如何返還，後續將無法經營。
- 5、廠商不續約後營運資產的返還後，請為社會局接手的考量，時間是否充足。
- 6、廠商若有協力廠商，同意書的部分是否有須簽立連帶保證。把協力廠商的營運的聯帶條件敘明。
- 7、設備安全部分要處理，修繕時裝修甲級不燃材料做裝修材，為公共使用之必要考量。如果目前是台南市政府工務局協助裝修，就具備足夠標準。
- 8、保險部分，建議除資產外及加註「維持營運」的保險，避免服務或營運中斷。不可以任意將長輩棄置不照顧。
- 9、契約中「營收及全部」用詞，建議改為「營收（含附屬事業）」
- 10、「點交開始」期限建議與營運期限相聯結訂出，合約中僅註明點交，並無明確起始日。似乎將主導權交由乙方要求點交日。點交日為起點不明確，終止日為契約 10 年結束為確定。建議明確定出簽約後、營運後明確日期。因簽約日早於營運日，兩者採計的 10 年並不相同，建議載明。營運 10 年不得晚於契約終止日。

（二）張文彥委員：

本案新辦理的單位，在現有建物固定面積中，針對床位部分是否可以增加。

若廠商經營效果不錯，可否增加床位或辦理面積。

(三) 劉立凡委員：

本案營運一段時間後，是否有變更的彈性存在，並可登載於合約中。

(四) 朱棟委員：

- 1、工程如果未完工，廠商無法進駐。廠商是否會因無法進駐，以經投入之資產資產要求社會局賠償、索賠？可否在契約中標示清楚，若因工程延宕造成已簽約廠商無法進駐的後續處理，非社會局不願點交建物狀況下之處理，請於契約中明載。
- 2、本會委員所提意見，涉及招商文件變動部分，仍請業務單位簽送異動，以臻周延。簽核異動，在目前工程進度下仍然有足夠時間，不要因趕進度而不進行異動。為招商順利，再簽送 1 次。

六、廠商（十方都市開發顧問有限公司）統答：

- (一)針對工程時間目前為 110 年 10 月狀況下，為點交時間訂在契約第 6.2.1 甲方應自通知點交日起 30 天內將本案營運資產依現況點交予乙方。主控權在甲方，會載明乙方不得因無法歸責於甲方原因要求賠償。
- (二)工程延宕後，合約不起算時間，營運時間往後推移。
- (三)床位數的調整，載明於契約第 7.3.2 條中，廠商可以提出新增營運或增床申請，但土地面積不能超出面前規劃的範圍（1.4 公頃）。若廠商有擴大經營的必要性，依契約第 6.1.3 條要由廠商自行取得本案營運資產外的設施設備。
- (四)廠商最低投資金額 950 萬元，依契約第 4.5.7 條投資項目必須明列出載明在投資計畫書中，以保持照顧品質。
- (五)文件部分會載明「報價含營業稅」避免爭議。
- (六)協力廠商的聯帶責任會加載於契約中。廠商更換廠商時須依契約進行並將甲方同意。
- (七)保險部分會增加文字：「維持營運」部分字眼，保障長輩受照顧權利。
- (八)消防及逃生計畫建議列於評分項目中，由廠商提出規劃說明。
- (九)履約保證金部分仍建議維持 95 萬元，廠商應負責任，不會因履約保證金異動而增減。

柒、綜合審查結果

本案 7 位委員審查本案辦理廠商（十方都市開發顧問有限公司）提出之招商文件甄審作業須知，經出席委員一致意見本案文字修正後通過審查。

捌、臨時動議

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 6 條甄審會成立後，委員名單應即公開於主管機關資訊網路；其有變更或補充者，亦同。但主辦機關衡酌個案特性及實際需要，認有不予公開之必要者，不在此限。主辦機關公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評審前應予保密。

本案因廠商申請資格訂定為社團法人或財團法人即可申請，為避免影響甄審之公平性，認有不予公開之必要性。在本案評審過程應予保密。

捌、散會（時間下午 4:35）