

「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」

甄審委員會第 1 次會議紀錄

壹、時間：112 年 5 月 31 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、地點：臺南市政府社會福利大樓七樓多功能會議室

參、主席：顏召集人靚殷

紀錄：朱美柔

肆、出(列)席人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、確認出席委員是否已達法定人數：

一、本案組成 11 人之甄審委員會，其中外聘專家、學者 6 人。

二、本次會議出席委員人數共 10 人，其中外聘專家、學者 6 人，已達法定人數。

柒、顧問公司簡報：(略)

捌、綜合討論(委員統問)：

一、黃委員勝平：

(一) 四、財務計畫，規定自有資金不得低於 70%，民間廠商最高融資僅 30%，是否會影響民間廠商投資意願？

(二) 營運期規劃 30 年加 3 年，倘民間廠商反映財務績效與預估差異太大，想再申請營運期延長，本案是否有再延期之可能？

二、鄭委員尹惠：

(一) 一、申請人簡介與民間機構籌組計畫，內容可再精簡並敘明清楚，另建議申請人改申請單位。

(二) 三、營運計畫第 1 項「…智慧科技應用與相關營運創新規劃及與基地內教育局、社會局及運發局之各項服務、資源相連結等」，此部分對民間廠商是否太複雜且難以達成。

(三) 三、營運計畫第 4 項營運組織規劃及一、申請人簡介與民間機構籌組計畫第 2 項民間機構籌組計畫，是否重複，請釐清。

(四) 三、營運計畫第 5 項營運管理計畫，有設施及資產管理相關內容，與第 7 項設施、設備維護管理計畫，是否重複，請釐清。

(五) 配分部分，興建及營運計畫內容比重較多，建議調整配分比例。

三、陳委員美珠：

- (一) 第 12 頁營運需求有醫療照護區，但營運計畫未見有關醫療照護內容，如住宿式服務及社區式服務經營管理模式有別，建議在營運計畫內容增加長照營運服務內容規劃。

四、黃委員賢哲：

- (一) 第 10 頁興建與營運特別要求，建議依據長照機構設立標準試算 100 床之總樓地板面積，讓民間廠商以此為依據換算興建成本，以及營運基本負擔，以避免財務試算過於樂觀。
- (二) 資本額要求新臺幣 5,000 萬是否可負擔未來可能 3~4 億元以上的興建成本？以許可營運年限 30 年來試算，分攤是否合理？營運試算應包括要求民間廠商投資多少硬體及其他營運要求，有些案子因年限太低，影響投資金額，請機關納入考慮。
- (三) 一、申請人簡介與民間機構籌組計畫，著重申請單位是否有跳票機會或被公共工程委員會列入黑名單，並看重營運實績及財力，建議配分不用太高；建議興建及營運計畫配分拉高，並以必要性及程度的差異分配細項之配分比例。

五、蘇委員婉婷：

- (一) 申請須知 6.3.13.3 原申請人同分以財務計畫高者為優先，本次簡報已更正營運計畫較高平均較高者為優先，以配分權重來說本次修改較合理。
- (二) 一、申請人簡介與民間機構籌組計畫，有關申請人說明章程、董監事名冊及現職人事資料等，建議簡化改為申請人公司現況，如經營管理階層、人事概況說明。
- (三) 招商文件要求申請人成立長照法人民間機構專案營運，但申請須知 3.1.12 又要求需設立分支機構營運本案，請釐清。
- (四) 規定自有資金不得低於 70%，是否過高？且公費床要求高的狀況下，是否會排擠長照能力佳的申請人？
- (五) 要求申請人於簽約前 30 日內成立資本額 5,000 萬長照法人，以實務經驗有困難，是否可延長至 60 或 90 日。

六、吳委員宗信：(書面意見)

- (一) 甄審項目包括申請人簡介及民間機構籌組計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、創新、回饋及睦鄰計畫與簡報答詢，項目完整。
- (二) 甄審標準之各項目有配總分，但有無項目是承辦單位內部的評分？若有，未來請針對投標廠商給分。另各項目之總配分，是否要針對細項分配分數，可再討論。
- (三) 同意序位法之評定方式。

七、陳委員慧真：

- (一) 案名建議與中央財政部列管名稱相同，改為「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」。
- (二) 申請須知 1.1.2 有寫到民間單位名字，請刪除。
- (三) 申請須知 1.1.16 本案為授權社會局，執行機關應為社會局。
- (四) 請釐清申請須知 3.2.1 基地面積。
- (五) 申請須知 3.3.2 權利金名詞請統一。
- (六) 第 28 頁 5.2.1 投資計畫書第 5 章為風險管理，與甄審項目不符，請修正。
- (七) 三、營運計畫第 1 項，「智慧科技應用…與基地內教育局、社會局及運發局」，本府無運發局，且是否有需做到科技制度，請確認。
- (八) 三、營運計畫第 1 項為營運策略及經營構想與創新規劃，及五、創新、回饋及睦鄰回饋，是否重複，建議彙整。
- (九) 三、營運計畫第 8 項，相關資源合作計畫之相關支持性服務含公共關係，有關公共關係是指什麼，請確認。
- (十) 三、營運計畫第 10 項興建完成時移轉計畫，建議依本案有償 BTO 模式放在營運計畫第一項或興建計畫最後一項。
- (十一) 四、財務計畫第 2 項，F. e. 權利金預估繳納計畫與 G 權利金預估及繳納計畫是否重複，建議彙整。
- (十二) 四、財務計畫第 1 項，已要求申請人提出 33 年財務試算期，含現金流量及財務計畫，第 2 項 H. 分年預估財務報表包含是包含資產負債表、綜合損益表、現金流量表，也要附 33 年？請確認，如為 33 年申請人較難達到。
- (十三) 申請須知 8.4.2，本案依促參法 46 條辦理，請修正。

八、謝委員秉奇：

- (一) 一、申請人簡介及民間機構籌組計畫第 5 項本案開發願景與投資經營理念，與二、興建計畫及三、營運計畫內涵相同，是否需重複，請確認。
- (二) 本案重視後續興建及營運計畫，且評審內容子項繁多，是否可提列配分比例，以讓申請人及委員知道本案較重視項目。

九、王委員郁傑：(書面意見)

- (一) 二、興建計畫第 3 項興建工程圖說，建議新增 1. 都市計畫、區域計畫等之調查及研究、2. 計畫需求調查及分析、3. 計畫相關資料之分析、整理及評估、4. 風險及不定期分析等項目。
- (二) 如工程總經費逾新臺幣 2 億元，此建物又為 F-1 類，請於二、興建計畫第 3 項興建工程圖說增加智慧建築。
- (三) 請確定基地是否面臨建築線，如基地面臨建築線方可建築。

十、陳委員儷今：

- (一) 三、營運計畫第 1 項，「智慧科技應用…與基地內教育局、社會局及運發局」，本案未有教育局及運發局相關規劃，請修正。
- (二) 申請須知 6.3.13 原申請人同分以財務計畫高者為優先，本次簡報已更正營運計畫較高平均較高者為優先，以配分權重來說本次修改合理。
- (三) 五、創新、回饋及睦鄰計畫，要求申請人要有除此項以外的創新或相關措施或開拓創新服務機制，配分是要排除原創新、回饋及睦鄰計畫?請釐清；另回饋、睦鄰計畫對本計畫重要性高，是否配分可調高。

十一、顏委員靚殷：

- (一) 申請須知第 10 頁，公費安置床 27 床是否跟其他服務區域一樣專區照顧，以利其他申請人規劃設計?
- (二) 二、興建計畫第 3 項興建工程圖說第 4 行，外部車行是否為誤繕，請確認。
- (三) 申請須知 6.3.13.1，「…。申請人同分或相同序位，後面

序位應接續前一序位」，本案採序位法，有關同分之敘述是否為誤繕，請確認。

柒、會議決議：

- 一、請顧問公司依委員意見修正公開徵求文件草案，並檢附修正對照表，針對未修正部分應提出說明。
- 二、甄審項目修正分數，一、申請人簡介及民間籌組計畫 10 分；二、興建計畫 25 分；三、營運計畫 30 分；四、財務計畫 20 分；創新、回饋及睦鄰計畫 10 分；簡報答詢 5 分。

捌、散會：上午 11 時 15 分

臺南市政府社會局

「臺南市六甲區住宿式長照機構委託民間經營管理案」

第 1 次甄審會議 委員簽到表

一、時間：112 年 5 月 31 日(三) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能會議室

委員	職稱	簽名
顏靚殷	臺南市政府社會局/ 副局長	顏靚殷
陳儷今	臺南市政府社會局/ 長期照顧管理中心主任	陳儷今
陳慧真	臺南市政府財稅局/ 公產管理科科长	陳慧真
王郁傑	臺南市政府工務局/ 建築工程科科长	請假
謝秉奇	臺南市政府法制處/ 法規審議科科长	謝秉奇
蘇琬婷	喬譽法律事務所/律師	(視訊簽到)
鄭尹惠	國立臺中教育大學國際 企業學系/教授	鄭尹惠
黃勝平	勤信聯合會計師事務所 /會計師	黃勝平
黃賢哲	國立成功大學/ 教授	黃賢哲
吳宗信	國立高雄科技大學/教授	(視訊簽到)
陳美珠	南臺科技大學/副教授兼 主任	陳美珠

本甄審委員會：(此欄由工作人員填寫)

委員總人數： 11 人，出席委員： 10 人。

填寫人簽名： 朱美柔

臺南市政府社會局

「臺南市六甲區住宿式長照機構委託民間經營管理案」

第 1 次甄審會議 委員簽到表

一、時間：112 年 5 月 31 日(三) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能會議室

報告單位	職稱	簽名
台灣促參顧問有限公司	負責人	王顯軍
	副理	陳世賢

臺南市政府社會局

「臺南市六甲區住宿式長照機構委託民間經營管理案」

第 1 次甄審會議 工作小組簽到表

一、時間：112 年 5 月 31 日(三) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能會議室

	職稱	簽名
工作小組	股長	鄧之宜
	社工師	朱美柔
	護理師	楊安之
	約聘助理 管理指導員	林可怡

臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理 案 第二階段綜合評審會議紀錄

壹、會議時間：113 年 1 月 4 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺南市政府社會福利大樓 7 樓多功能教室

參、召集人：葉委員誌明

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、紀錄人員：朱美柔

陸、報告事項之案由及決定：

- 一、本案公告招商於 112 年 11 月 29 日 17 時截止，計有 2 家申請人遞送申請文件，經資格審查後，計有 2 家合格申請人「志昌邱鋼鐵股份有限公司」、「聖威國際企業股份有限公司」。爰此依「促進民間參與公共建設法」第 44 條暨「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 35 點等相關規定辦理本案綜合評審作業。
- 二、本案甄審委員共計 11 人，其中外聘委員 6 人、內聘委員 5 人；本次會議出席委員共計 10 人（含外聘委員 6 人、內聘委員 4 人），符合「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下稱甄審辦法）第 4 條，以及第 8 條第 2 項及第 3 項「甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 5 人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一」規定。
- 三、經徵詢各出席委員，確認已知悉「甄審辦法」及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且無應辭職或予以解聘之情形。
- 四、工作小組初審意見報告：詳工作小組初審意見。

柒、合格申請人簡報：略

捌、委員提問及申請人答詢：

一、合格申請人：聖威國際企業股份有限公司

（一）委員提問：

1. 黃委員賢哲：

（1）整體報告書針對建築營照及規畫尺寸等較少說明，計畫書 P. 16 相關法令是否針對長照中心有相關細部規劃？

（2）以總樓地板推估每坪造價約新臺幣 18.4 萬元，含整體直

接工程費用每坪約達新臺幣 20 萬元，建築費用較高，是否有特別規劃？

(3) 在飲食供應有廚房，未見有截流槽設置，建築計畫上完整性較缺乏，請補充。

(4) 中期計畫開辦居家服務、長期計畫規畫二期老人宅，是否屬自辦？六甲區已設置多家居家單位，中期開辦居家單位是否造成區域競合問題？

(5) 30 年營運是否有固定比例進行修繕費用之羅列？

2. 吳委員忠信：

(1) 團隊有多數協力廠商，後續經營將由哪個單位來統合執行？

(2) 是否有規劃衍伸事業增加額外收入？

3. 黃委員勝平：

(1) 變動權利金計算未將日照收入納入營收。

(2) P. 66 土地租金如何計算；另同頁第 4 點，計畫書所述管銷費用暫以人事費用 15% 估算，但看起來管銷費用約以人事費用 50% 計算，其與前述文字說明不同，請釐清。

(3) P. 66 每年重置成本是按總造價 10%~20% 估算，是以新臺幣 2.28 億元的 10%~20% 去估算嗎？如何分攤？

(4) 管銷費用似無考慮物價浮動問題，請說明。

4. 鄭委員尹惠：

(1) P. 40 市場需求無說明需求供給為多少，請說明未來需求供給到第幾年可達平衡。

(2) 若後續無達成目標住房率，是否有因應措施？

(3) P. 46 設費標準單人房新臺幣 6 萬元，二人房新臺幣 5 萬元，已超過臺南市收費規定，若按照規定收費一個月約有新臺幣 102 萬元之差距，損益試算是否需重新計算，是否影響整體財務。

(4) P. 60 行銷推廣含媒體行銷，但本案推廣對象多為長輩，媒體行銷效果較弱，如何行銷以有效達到預期目標？

5. 陳委員美珠：

(1) 規劃導入 CCRC 健康到失能的多層級照護外，P. 38 預計規

畫老人宅，但與本案照顧對象為長照個案，請補充說明差異。

- (2) 請說明空間規劃及照顧模式上失智失能之差異。
- (3) 規畫強化復能(自立支援)照顧觀念，除讓個案移除管路外，請補充說明其他推動內容。
- (4) 預計聯合附近醫療院所，請問是否有評估鄰近醫療院所分布情形，資源是否足夠提供服務？
- (5) 智能照護提供智能定位及環境監測，後續具體如何進行，是使用穿戴式裝置嗎？是否有考量隱私權問題？

6. 謝委員秉奇：

- (1) P. 7 規劃與南良集團設立長照法人，為何無以合作聯盟投標，請說明。
- (2) 規劃預計自建二期，此部分市府無補助相關經費，請問後續產權是否承諾移轉市府？

7. 蘇委員琬婷：

- (1) 簡報說明團隊有 40 年歷史，但貴公司於 97 年設立，前後不符，請補充說明。
- (2) 協力廠商(聚升營造)是否有相關興建長照工程實績？
- (3) 住房收費超出臺南市收費標準，本案地六甲區於非都會區，請問訂定較高收費考量為何？另簡報提到此收費不合當地，但未敘明清楚，請補充。
- (4) 建築規劃出入口 3 個，其中與照護房間相近之 2 個出入口採管制，請問不開放將如何管制？
- (5) 逃生動線如何處理？
- (6) 失智床規劃 9 床，如何配置？床位安排如何規劃？
- (7) 附件 4 之 2 樓員工宿舍及復健區空間規劃為同一層，請問考量為何，請說明。

8. 陳委員慧真：

- (1) 住宿式服務床位收費高於臺南市政府，若市府建議請貴單位維持現行收費標準規定，是否願意配合市府調整？調整後將影響整體財務試算，後續財務試算需重新提報。
- (2) P. 69 本案資本支出可申請補助經費新臺幣 1,988 萬元餘

元，請問是何種經費，請說明。

(3) 案地有大量樹木，請問於興建前樹木將如何處置？

(4) 貴單位與南良集團一同合作，請問除營運外，興建階段如何分工？

9. 陳委員儷今：

(1) 貴單位規劃管路床位僅 10 床，目前長照機構管路個案佔超過一半，請問收容對象床數分配是否有進行市場調查了解目前供需？簡報 P. 22~P. 24 設備設施示意圖較適合健康老人宅及輕度失能個案，請說明收容對象床數規劃及後續整體建物設計之評估及考量。

(2) 照顧費收費高於臺南市收費標準，且費用高的房型佔一半床數以上，屆時可能影響住房率，也涉及民眾是否可負擔，請補充說明相關規劃及考量。

(3) 工作人員招聘影響後續營運，請問工作人員部分是否有整體規劃？

10. 葉委員志明：

(1) 目前中央推動機構疫情管控措施，尤其當住民若有醫療需求，以盡量減少住民外出就醫為主，請問是否有其規劃及想法？

(二) 合格申請人（聖威國際企業股份有限公司）答詢：

1. 長照機構及建築相關法規皆於圖面標示，並符合規定。
2. 建築成本因屬於長照機構，設備需求及工程品質要求較高，且需符合綠建築及智慧建築等規範，因此每坪工程造價較高。
3. 1、2 樓規劃為與環境、社區共享之空間，因此僅規劃一層樓及部分 2 樓。
4. 出入口設置將規劃智能管制系統，提升逃生便利性及出入彈性。
5. 2 樓復健區規劃無障礙設施(含電梯及樓梯)及輔助設備，設置 2 樓目的是與日常空間區隔，以提供使用者安靜獨立空間。
6. 補助款為誤植，應為新臺幣 1.98 億元。
7. 管銷費用計算按興建期聘僱之工程主任或一般法務人員之人事成本 15%估算，116 年後以營運收入 30%作為管銷成本。
8. 因本案有補助經費，因此收費標準下修僅會延長本案獲利營收

- 及再重置部分，收費標準會再研議，財務報表會修正後重送。
9. 重置成本及維修成本以總造價新臺幣 2.2 億元作為估算標準。
 10. 收費標準考量人力成本、員工宿舍等營運成本，後續可再依據在地民眾需求、市場供給調整收費金額。
 11. 除原行銷方式外，預計與當地鄰里長共同討論並說明規劃服務內容，以融入地方。
 12. 本團隊規劃融合環境以低密度開發，以一樓層方式整體規劃，使長輩可方便進出，另管理上透過智慧設備系統檢視個案移動（定位系統），其未涉及隱私問題。
 13. 二期工程為自籌興建，後續將與市府討論產權移轉；主要視需求而做，一期為長期住宿機構、二期為住宅，二期 1 樓規劃醫療單位，以減少住民前往其他醫療院所。
 14. 規劃大量 1 人房以因應疫情期間之困境，避免相互感染。
 15. 南良集團具綠建築相關實績，將以建材方面著手，逐步從外部合作到內部共同經營。
 16. 早期長照機構不允許以公司設立，後續長服法施行後准許公司投資，因此本團隊是自早期開始提供長照服務，至今提供餘 900 床長照服務。
 17. 本案規劃輔助住民透過 PAC 訓練及自力支援訓練，讓其返家，因此規劃大量社區空間，使返家住民可持續使用公共設施。如後續管路長輩增加，床數會再調整。
 18. 規劃與在地服務單位合作、對接資源。

二、合格申請人：志昌邱鋼鐵股份有限公司

（一）委員提問：

1. 蘇委員婉婷：

(1) 請問貴集團近 3 年機構評鑑結果？

(2) 興建經費新臺幣 3 億 2,600 萬元，規劃銀行融資 60%，因土地無法設定抵押權，資金面籌資部分，請問團隊成員如何分派？如何取得銀行融資？

(3) 規劃興建 2 層樓，請問 2 樓逃生動線？

(4) 是否有針對失智長者規劃人力配置？

2. 謝委員秉奇：

- (1) 貴單位規劃樂愛睦鄰咖啡廳，但本案申請須知是不允許設立附設事業，請補充說明。
- (2) P. 14 規劃設置簡易醫療設施，請補充說明實施內容。
- (3) 建物興建完成後移轉給市府，是否有需繳納房屋稅，請說明。

3. 陳委員美珠：

- (1) 請說明自立訓練內容為何？
- (2) P. 22 規劃設置聯合門診之必要性，如何與本案長照機構 BTO 部分切割？
- (3) 計畫書預估營運第 2 年可達到入住率達 95%、入住率 100%，請問如何達成目標？過程可能遇到的困難及因應策略？
- (4) 規劃運用智慧照護輔助照護人力，請補充說明具體內容。

4. 鄭委員尹惠：

- (1) 如貴單位經營，請問機構定位為何？與一般機構差異為何？
- (2) P. 22、P. 38 聯合門診與長照機構是聯合營運？如是，興建成本是否納入門診？空間如何分配？聯合門診是診所要營運還是僅服務機構內長照個案？請補充說明。
- (3) 住房率未達預期將如何補救？
- (4) P. 46 失能、失智在空間及照護模式有何差異？
- (5) P. 54 預計開創通訊群組，如何規劃目標客群加入？
- (6) 行銷活動時將如何吸引客群參與？如何解決交通問題？請說明。

5. 黃委員勝平：

- (1) 營運收支預估淨現值、股權淨值都是負數，現金流量表流出 12 億多元、流入為 11 億多元，財務結果為不可行，為何想投資本案？
- (2) 本案為 BTO，建物非廠商所有，資產負債表中所以不屬於長期遞延收入，是否誤植？

6. 吳委員忠信：

- (1) 請說明與合作聯盟是否曾有合作經驗？團隊中最後由誰整

合並執行？

(2) 機構人員聘任來源？如何維持人力？

7. 黃委員賢哲：

(1) P. 19 總樓地板面積 5,450 平方公尺僅計算長照大樓，如包含員工宿舍和日間照顧，樓地板總面積應近 6,000 平方公尺，面積影響後續整體預算推估及每坪造價，請補充說明。

(2) P. 38 直接工程費用新臺幣 2.7 億元，政府補助新臺幣 1.9 億元，預計投資金額較高，但財務似乎不可行，請補充說明。

(3) 請問針對疫情，建築設計上（包含空調等設備）有何積極作為？

(4) 失能、失智上空間規劃及裝修差異性？

(5) 長照人力如何維持、積極解決措施？

(6) 30 年營運期間之修繕費用如何編列才合理？

8. 陳委員慧真：

(1) 本案為 BTO 案，無法以政府建物及土地抵押融資，未來成為最優申請人是否以新臺幣 3.4 億元規劃投資金額執行？

(2) 目錄第 7 大項、營運收支預估，計畫淨現值是負的，財務上經營無法盈餘，後續是否有可能退場，財務試算是負值的狀態下，有無因應措施？

(3) 股權淨現值前後不一致。

(4) P. 68 財務報告分析，償債能力在 117、118 年變好，後續卻呈現下降，另 P. 69 報酬率不佳、淨現值小於 0，請說明營運期間如何因應。

(5) 咖啡廳收入無納入營運收入，請補充說明。

8. 陳委員儷今：

(1) 請補充說明樂愛長照社團法人設立規劃，另協力夥伴包含樂活集團，請補充現有營運績效(含評鑑成績)。

(2) 請問規劃本案特色及定位為何？與現有機構有何差異？

(3) 收容對象不同，建物規劃及設計不同，請說明規劃收容對象為何。

(4) 營運期工作人力規劃及因應對策？

9. 葉委員誌明：

(1) 因應防疫問題，目前中央政策鼓勵當機構住民有醫療需求時，盡量減少住民外出就醫，請問是否有其規劃及策略？

(二) 合格申請人（志昌邱鋼鐵股份有限公司）答詢：

1. 規劃睦鄰咖啡廳為附屬設施，非以收益為主，主要是提供里民活動空間、住民用餐及獨居老人供餐等。
2. 聯合門診規劃提供住民診療室，並設置相關設備資源(牙科、口腔保健等)，非執行醫事機構之行為。
3. 規劃小家分區概念，後續將重新規劃配置；失智照顧上，室內裝修將規劃指引指標及暖色系列視裝，增加住民定向感、減少認知混亂；失能照護強調復能、復健。
4. HUB 群組不限於手機，也可透過鄰里長宣傳、建立社區安全網，使民眾看的到、用的到。
5. 本案規劃三合院概念，以降低感染及確實分區管制。建築規劃將設置隱藏式逃生門，防止住民誤入。
6. 總樓地板面積初估 5,600 平方公尺~5,800 平方公尺，未來將優化單人房、雙人房、四人房，預估每坪新臺幣 12~18.5 萬元。
7. 淨現值初步估算為負，文字內容為誤植。
8. 財務模型並無規劃房屋稅。
9. 現金流量表呈現收入遞延，是為了和未來折舊費用抵銷；保守估計修繕費用，是因為要妥善估計重置成本，以呈現未來修繕支出。
10. 投資報酬率偏低，仍投標主因希望回饋鄉民，融資部分初步與銀行洽談，即便投報率偏低，本團隊具財務能力承攬本案。
11. 財務目前估算較為保守，未來營運團隊將控管營運支出及營建成本，期未來可達財務可行性，並不會有退場問題。
12. 人員以護理人員及照服員為主，目前在各大媒體主動招募；工作人員培訓後會考量其居住地，選擇合適就業地點，另透過樂活基金會在溪南及溪北辦理照服員培訓班，後續再分配工作地點。

玖、綜合評審結果：

- 一、本甄審會依本案招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，完成綜合評審作業，評審結果由工作小組彙整。
- 二、經各出席委員依據本案綜合評審評分表評定合格申請人分數（序位），並由工作小組將各評分結果填列於綜合評審評分總表，評審結果如下表：

合格申請人	序位合計值	評分總和	序位名次
聖威國際企業股份有限公司	14	790	1
志昌邱鋼鐵股份有限公司	16	786.5	2

- 三、經甄審會確認不同委員之評審結果無明顯差異情形，且各出席委員對會議之決議無不同意見。

壹拾壹、決議：

本案採序位法，經出席委員過半數評定分數達合格門檻 75 分（含）以上始得列入排序，序位第 1（序位合計值最低）為「聖威國際企業股份有限公司」評定為本案最優申請人；序位第 2（序位合計值次低）為「志昌邱鋼鐵股份有限公司」評定為本案次優申請人。

壹拾貳、討論事項之案由及決議：無。

壹拾參、臨時動議之案由及決議：無。

壹拾肆、其他應行記載事項：無。

壹拾伍、會議結束時間：上午 12 時 5 分。

出席委員簽名：

葉詩明	陳慧真	吳忠信	黃勝平	鄒子惠
陳麗今		謝精	陳美味	黃賢哲
		蔡宏均		

「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」第二階段綜合評審會議 委員簽到表

一、時間：113 年 1 月 4 日(四) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能教室

委員	職稱	簽名
葉誌明	臺南市政府社會局/ 副局長	葉誌明
陳儷今	臺南市政府社會局/ 長期照顧管理中心主任	陳儷今
陳慧真	臺南市政府財稅局/ 公產管理科科长	陳慧真
王郁傑	臺南市政府工務局/ 建築工程科科长	請假
謝秉奇	臺南市政府法制處/ 法規審議科科长	謝秉奇
蘇琬婷	喬譽法律事務所/律師	蘇琬婷
鄭尹惠	國立臺中教育大學國際 企業學系/教授	鄭尹惠
黃勝平	勤信聯合會計師事務所 /會計師	黃勝平
黃賢哲	國立成功大學/教授	黃賢哲
吳忠信	國立高雄科技大學/教授	吳忠信
陳美珠	南臺科技大學/副教授兼 主任	陳美珠

本甄審委員會：(此欄由工作人員填寫)

委員總人數： 11 人，出席委員： 10 人。

填寫人簽名： 朱美香

「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」第二階段綜合評審會議 簽到表

一、時間：113 年 1 月 4 日(四) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能教室

	職稱	簽名
社會局 工作人員及工作小組		
	社工師	朱美柔
	約聘照顧專員 督導	杜嘔綺
	護理師	楊淑君
台灣促參顧問有限公司		
	副理	陳世賢
	專員	陳玲穎
	專員	簡家菀

「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」

第二階段綜合評審會議 合格申請人簽到表

一、時間：113 年 1 月 4 日(四) 上午 9 時 30 分

二、地點：臺南市政府社會福利綜合大樓 7 樓多功能教室

序號	廠商名稱	職稱	姓名
1	志昌邱鋼鐵股份有限公司	學務主任 福利主任	邱紹璋
		志昌邱鋼鐵(股)行	邱紹璋
		評定員 表品合格員	林桂鳳
		拓維建築師事務所	傅慶山
		廣誠會計師事務所	林易靖
2	聖威國際企業股份有限公司	董事長	龔威華
		邱紹璋	營運管理
		總經理	楊發浩
		會計	黃雅欣
		經理、設計師	楊發浩、李宜敏