

**「國有非公用土地招標設定地上權-指定產業
(長期照顧服務)〔下稱長照〕」問答集(Q&A)**

Q1：請問投標人資格限長照財團法人及依法得設立長照機構之財團法人，是否有開放其他資格如社團法人等或可共同投標？

A：本次係配合長照政策指定產業公開招標設定地上權，參依「長期照顧服務機構設立許可及管理辦法」及「國有財產法施行細則」第55條規定訂定指定產業（長照）投標人資格，並限定長照機構財團法人及依法得設立長照機構之財團法人方得投標，未開放社團法人投標資格，亦不開放共同投標。

Q2：指定產業（長照）公開招標地上權評選方式為何？

A：

- 一、指定產業（長照）公開招標設定地上權以公開評選兩階段方式決標，第一階段為資格審查，投標人資格限長照機構財團法人或依法得設立長照機構之財團法人；第二階段就符合資格之投標人所提企劃書進行評選，評選項目包含投標人專業能力及相關經驗（30%）、申請設立長照機構規劃構想（45%）、財務計畫（15%）、簡報及現場答詢（10%），權利金及地租年息率亦納評選項目綜合考量。
- 二、企劃書須包含以下內容：
 1. 地上權標的。
 2. 權利金（應與投標單所填投標金額相同）。
 3. 地租年息率（應與投標單所填數額相同）。
 4. 投標人專業能力及相關經驗，包含但不限於下列事項（應檢附證明文件作為附件）：
 - (1) 投標人簡介及專業能力（例如法人之成立目的或營業項目）。
 - (2) 長照機構經營管理實績（含服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目、主管機關對長照機構評鑑結果等）。
 - (3) 履約能力（含規劃興建能力、團隊營運能力）。

5. 申請設立長照機構規劃構想，包含但不限於下列事項：

(1) 建築物興建規劃及複合式使用構想（含建築物圖示、各層樓地板面積、用途等）。

(2) 長照機構服務內容概要（含類型、服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目等）。

(3) 申請籌設及設立長照機構之預定進度及預計營運日期。

(4) 公共服務回饋或增值回饋項目（例如 10% 公費安置床或其他自提公益回饋服務項目）。

6. 財務計畫（含開發經費預估、分年營運收支、財務分析效益等）。

Q3：指定產業（長照）公開招標設定地上權之權利金及地租年息率如何計收，地租是否能適用長照法第 17 條優惠租金規定？

A：

一、依國有非公用土地設定地上權作業要點（下稱地上權要點）第 5 點第 1 項第 3 款規定，地租以土地申報地價年息 1% 至 5% 計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。權利金底價依地上權要點第 5 點第 1 項第 2 款規定，以土地市價之 3 成至 7 成計算；指定產業公開招標設定地上權案件屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，權利金底價以土地市價之 2 成至 7 成計算。

二、本次指定產業（長照）公開招標設定地上權權利金及地租年息率數額不得低於公告底價，並納入評選項目，依得標者於標單填列權利金投標金額及地租年息率數額計收，地租年息率投標數額逾底價部分，加計於不隨申報地價調整部分。

三、長照法第 17 條第 1 項規定，非以營利為目的之長照機構配合國家政策有使用公有非公用不動產之必要時，得專案報請主管機關核轉該不動產管理機關依法出租；其租金基準，按該土地及建築物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅計收年租金。招標設定地上權不適用前述出租案件之優惠租金，惟

考量指定產業（長照）係配合國家推動長照政策，且投標人限長照財團法人或依法得設立長照機構之財團法人，具公益性，權利金底價及地租年息率底價於國有非公用土地設定地上權審議小組（下稱地上權審議小組）評定時已酌予調降。

Q4：各標的長照機構設置類型及複合使用項目是否有限制？

A：

- 一、本次各宗招標標的待布建長照機構類型，皆經衛生福利部考量所在區域之長照機構需求與資源落差情形來排列次序，為鼓勵民間興辦符合區域需求之長照機構，投標人至少就所列類型擇一布建，依「長期照顧服務機構設立標準」規定設置長照機構後，其餘空間亦可規劃綜合型長照機構或作其他符合土地使用分區管制之複合使用，不限制投標人僅得布建所列長照機構類型或須依設置長照機構類型次序布建，以增加投標彈性。企劃書亦為國有非公用土地設定地上權-指定產業（長照）契約書（下稱契約）附件，複合使用內容須於企劃書中載明，得標人據以興辦長照機構及營運複合使用項目。
- 二、為使得標人簽約後積極依程序設立長照機構，依投標須知第1點第9款規定及契約第3條第2項第3款約定，本案自契約書簽訂日起1年內，取得長照機構籌設許可，倘經目的事業主管機關認定未能於期限內取得籌設許可，得申請展延，以一次為限，展延期限最長1年。並依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第9條規定，取得設立許可。倘經目的事業主管機關認定有長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第9條第2項規定之情形，未能於期限內取得建造執照或使用執照，得申請展延，並以一次為限，展延期限最長為3年。

Q5：招標標的招標條件為何？

A：本批次招標標的經地上權審議小組評定權利金及地租年息率底價，如下表清冊：

指定產業（長照）公開招標設定地上權招標標的土地清冊

案號	土地標示	面積(m ²)	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	權利金底價(元)	地租年息率底價		存續期間(年)	設置長照機構類型
							年息率底價(%)	隨申報地價調整之年息率(%)		
北1	新北市林口區麗林段94地號等2筆	1,908.5	第二種住宅區	50	150	84,436,812	3.0	1.0	70	1. 團體家屋 2. 住宿式長照機構
北2	花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆	18,677	住宅區(部分住一、部分住二)、住宅區(住二)	60 60	180 200	145,881,574	3.0	1.0	70	1. 日間照顧中心 2. 小規模多機能服務中心
中1	臺中市清水區海濱段585-4地號	1,114	第四種住宅區	55	200	11,660,907	3.0	1.0	70	1. 團體家屋 2. 住宿式長照機構 3. 小規模多機能服務中心 4. 日間照顧中心
南1	高雄市左營區菜公段六小段1037地號	2,379.43	第三種住宅區	50	240	71,260,598	3.0	1.0	70	1. 團體家屋 2. 日間照顧中心 3. 小規模多機能服務中心
合計		24,078.93				313,239,891				

備註：

1. 上列長照機構類型至少擇一布建；惟布建不限該等類型。
2. 南1案依都市計畫法高雄市施行細則第18條及附表一項次24規定，機構住宿式服務類長照機構須面臨寬度10公尺以上道路。因基地面臨計畫道路寬度均未符前開規定，爰無法設立該類型。

Q6：請問後續履約管理有什麼應注意事項？

A：

- 一、**出租借限制**：為避免得標人未依契約設立或營運長照機構，依契約第 13 條約定出租借他人作非建築使用應依原得標人投標文件及目的事業主管機關核准興辦事業文件辦理。
- 二、**地上權轉讓**：依契約第 14 條約定地上權、地上建物不得一部轉讓，倘地上權、地上建物需全部轉讓，其受讓人僅限 1 人，且需徵得目的事業主管機關及本署所屬分署同意。
- 三、**查核評鑑形式**：依地上權要點第 10 點之 1 第 2 項規定，執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。另依契約第 10 條第 3 項約定，為瞭解契約履行情形，於地上權存續期間，本署各分署會同長照主管機關定期監督查核地上權人長照機構使用情形。
- 四、**地上權屆期後處理方式**：依契約第 20 條約定地上權屆期或消滅後，地上權人應無條件配合拆除地上建物騰空返還地上權標的，完成地上建物滅失登記，並會同本署各分署辦理地上權塗銷登記。