

國有非公用土地公開招標設定地上權- 指定產業(長照)招商說明會



財政部國有財產署

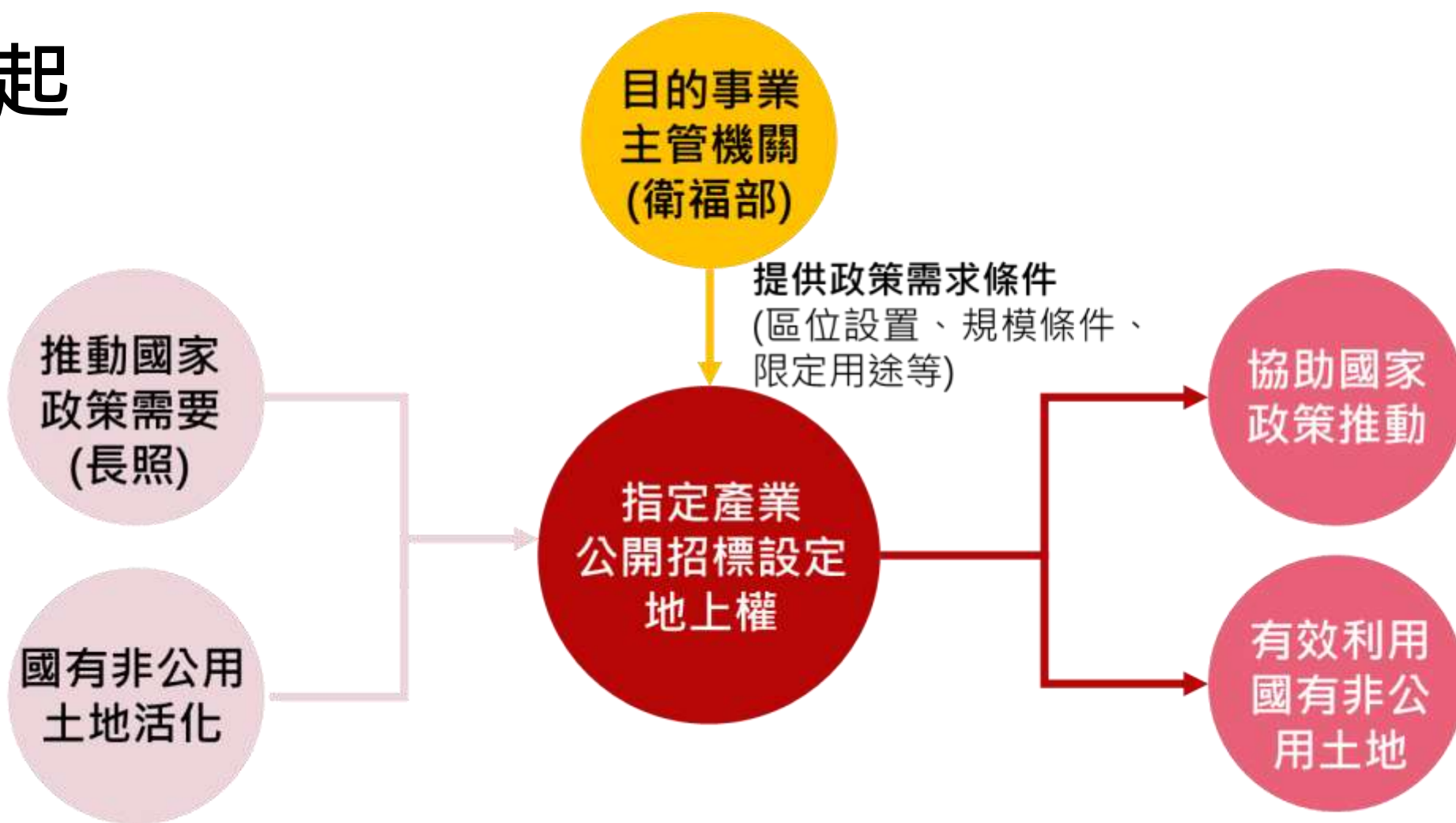
NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

114/4/24

此次說明資料僅供投資人參考，詳細內容以本署各分署公告之招標文件為準

簡報大綱

- 1 緣起
- 2 招標條件及內容
- 3 履約注意事項
- 4 招標標的



- 財政部113.3.7修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」增訂指定產業公開招標方式。
- 財政部114.1.8修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定，**放寬屬舉辦社會、文化、教育等公共福利或慈善救濟事業使用，適用權利金占土地市價二成至七成規定之投標人資格。**



放寬投標人資格，開放非屬財團法人之長照機構亦可為投標人

2 招標條件及內容

推動機制

- 以公開評選方式兩階段決標
- 權利金及地租年息率投標數額納入評比

審議小組
評定
招標條件

- 存續期間
- 權利金底價
- 地租年息率底價

公告招標

開標
(資格審查)

投標人資格及投標文件審查

評選會議

- 成立評選會(專家學者、衛福部、地方政府、國產署等)
- 符合資格之投標人所提企劃書進行評選
- 以序位法評定

2 招標條件及內容

5

• 招標方式

公開招標，招標文件可至本署及各分署網站瀏覽

• 投標保證金

截止投標前繳納**投標標的權利金底價10%**

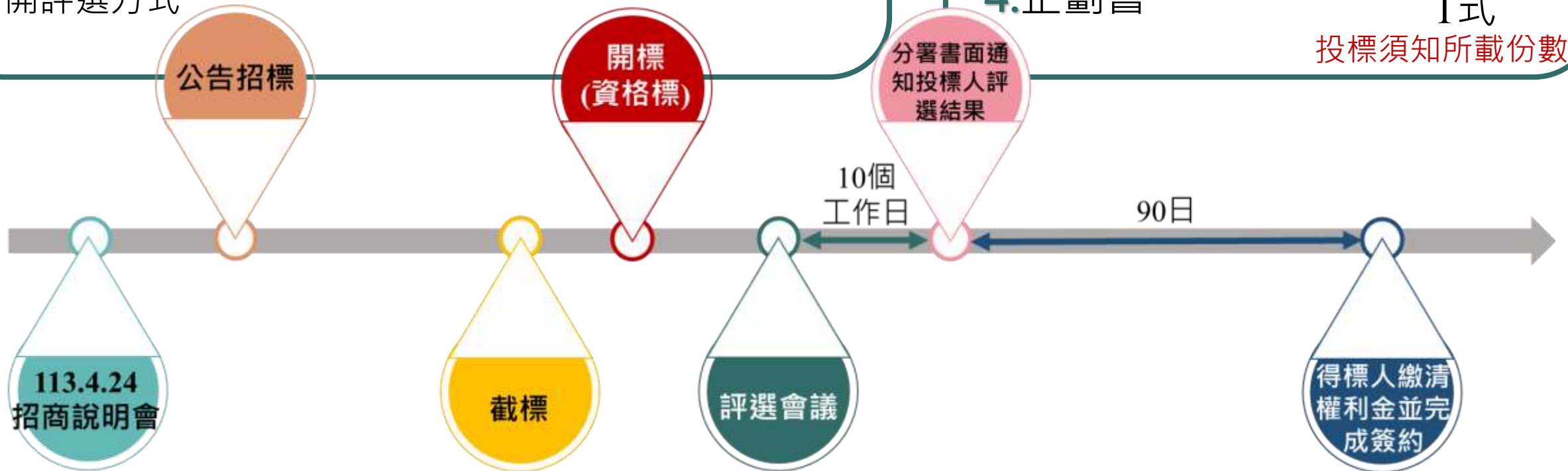
• 決標方式

公開評選方式

• 投標文件

- | | |
|----------------|------|
| 1.投標單 | 1式1份 |
| 權利金及地租年息率皆納入評比 | |
| 2.投標保證金票據 | 1式1份 |
| 3.資格證明文件 | 1式1份 |
| 4.企劃書 | 1式 |

投標須知所載份數



投標文件須於**截止投標前**，以郵遞、專人送達方式送達至下列收件地點：臺北市中正區愛國西路2號機關總收文。

2 招標條件及內容

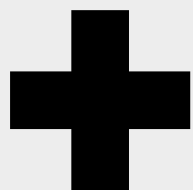
6

未開放共同投標

投標人資格及證明文件

依公司法成立之公司

截止投標日前6個月經主管機關核發之公司登記證明文件



經公證之辦理長照服務法人簽署專業第三人承諾書

財團法人或社團法人

法人登記證明文件或
法人設立或變更登記表影本



辦理長照服務之
章程影本

(長照機構財團法人、
長照機構社團法人)

主管機關同意申
請設立長照機構
核准函影本

(準用長期照顧服務機
構法人條例第44條之
法人)

經公證之辦理長照
服務法人簽署專業
第三人承諾書

(依其他法令成立之法
人)

以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準

2 招標條件及內容

專業第三人資格

專業第三人應符合以下條件之一：

1. 長照機構財團法人或長照機構社團法人。
2. 依據長期照顧服務機構法人條例第44條規定，於條例施行前已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人或醫療法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經長期照顧主管機關許可者。

專業第三人承諾書

- 一、立書人承諾於○○○（貴投標人或地上權人）與財政部國有財產署○區分署簽訂國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）契約書後，願接受○○○（貴投標人或地上權人）之委託，實際協助○○○（貴投標人或地上權人）執行本案長照機構之設立及營運。
- 二、立書人充分了解「專業第三人」就本標案之設立及營運，除由○○○（貴投標人或地上權人）負責範圍外，均由立書人負責，且不得違反○○○（貴投標人或地上權人）與財政部國有財產署○區分署所簽訂契約及長期照顧服務法及相關法令規定。

此致

(投標人或地上權人名稱)

立書人

名稱：(印章)

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

負責人：(印章)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)

中華民國 年 月 日

本承諾書應經公證，簽立本承諾書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章。

須經公證

2 招標條件及內容

企劃書內容

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.投標人含專業第三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)投標人含專業第三人簡介及專業能力(例如投標人含專業第三人成立目的或經營項目)。
- (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)

2 招標條件及內容

評選項目及配分標準

評選項目	評選子項	配分
投標人含專業第三人專業能力及相關經驗(30%)	投標人含專業第三人簡介及專業能力	5
	長照機構經營管理實績	15
	履約能力	10
申請設立長照機構規劃構想(45%)	建築物興建規劃及複合式使用構想	10
	長照機構服務內容概要	25
	公共服務回饋或增值回饋項目	10
財務計畫(15%)	權利金投標金額及地租年息率	5
	開發經費及分年營運收支預估	10
簡報及現場詢答(10%)	簡報	5
	現場詢答	5
評分合計		100

2 招標條件及內容

評定方式

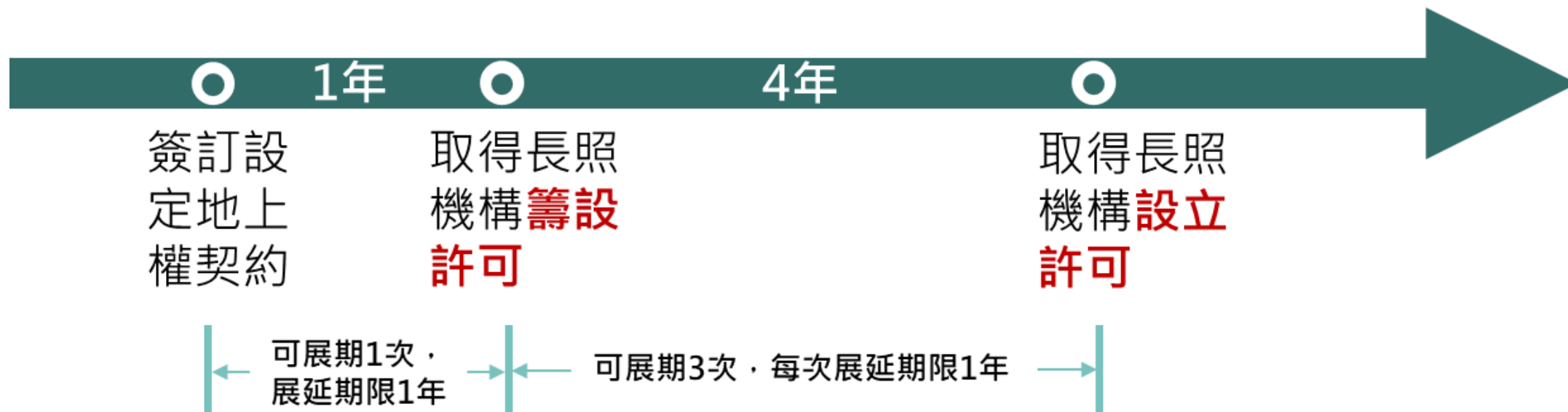
• 以「序位法」評定：

1. 由評選委員依「評選評分表」進行評分，計算各投標人總分後，由高至低轉換為序位。
2. 投標人之平均總評分（計算至小數點以下2位數，小數點以下第3位4捨5入），未達**70分**者不予評定序位。
3. 按各委員所評定各廠商之序位，統計各投標人之序位合計總值最低者為序位名次第1，次低者為序位名次第2，再次者為序位名次第3，餘者依此類推。
4. 序位第1之投標人有2人以上時，擇獲得評選委員評定序位第1較多者為得標人；仍相同者，以項目配分權重最高之評選項目得分合計值最高者為第1名；仍相同者，以抽籤決定優勝順序。序位第2之投標人有2人以上時，比照辦理。

3 履約注意事項

興建期程

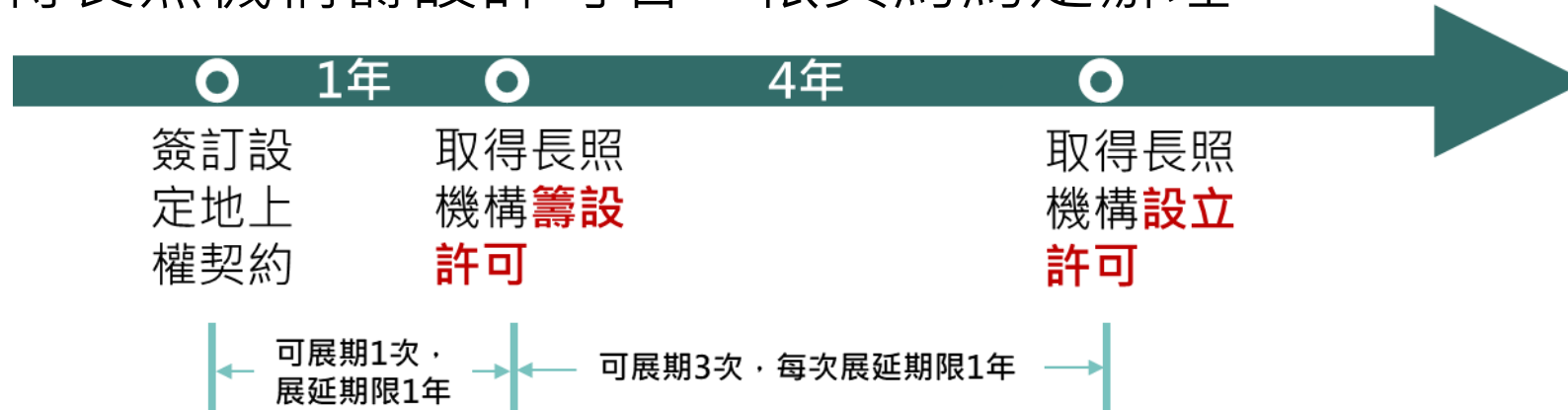
- 得標人含專業第三人應自地上權**契約簽訂日起1年內**，取得**長照機構籌設許可**。(倘經目的事業主管機關認定未能於期限內取得籌設許可，得申請展延，以一次為限，展延期限最長1年。)
- 自取得籌設許可日起**4年內取得設立許可**。(未能於期限內取得設立許可者，經目的事業主管機關認定後，每次申請展延以1年為限，至多展延3年。)



3 履約注意事項

地上權轉讓

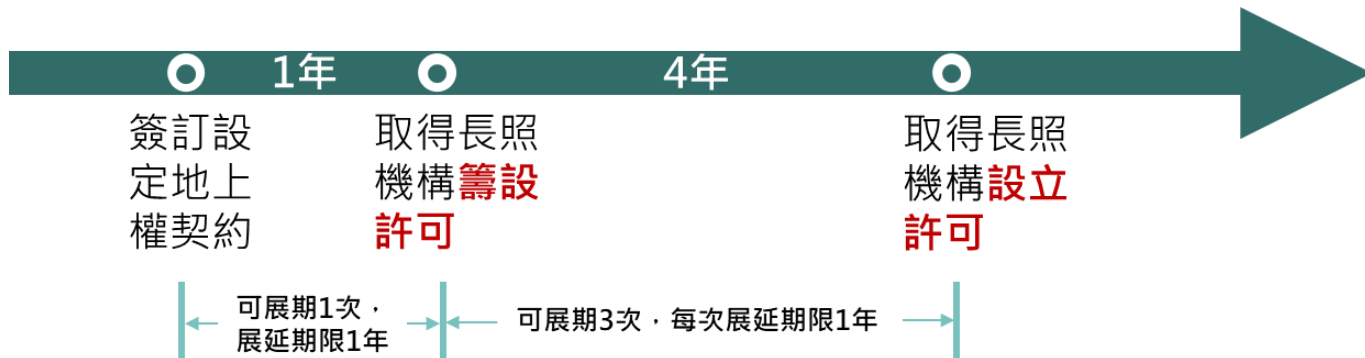
1. 地上權標的取得長照機構籌設許可後始得辦理。
2. 乙方或受讓人如**屬**長照機構財團法人、長照機構社團法人、準用長期照顧服務機構法人條例第44條之法人，須**徵得主管機關書面同意**。
若**非屬前述法人**，須**檢附專業第三人簽署承諾書**。
3. 地上權、地上建物不得一部轉讓，倘地上權、地上建物需全部轉讓，其受讓人僅限1人。
4. 涉及重新取得長照機構籌設許可者，依契約約定辦理。



3 履約注意事項

專業第三人變更

- 乙方變更專業第三人須於專業第三人取得長照機構籌設許可後，檢附下列文件辦理：
 1. 變更後專業第三人取得長照機構籌設許可文件
 2. 變更後之專業第三人承諾書
- 專業第三人變更不得與地上權轉讓同時辦理
- 變更後依契約取得設立許可期程辦理



專業第三人承諾書

- 一、立書人承諾於○○○（貴投標人或地上權人）與財政部國有財產署○區分署簽訂國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）契約書後，願接受○○○（貴投標人或地上權人）之委託，實際協助○○○（貴投標人或地上權人）執行本案長照機構之設立及營運。
- 二、立書人充分了解「專業第三人」就本標案之設立及營運，除由○○○（貴投標人或地上權人）負責範圍外，均由立書人負責，且不得違反○○○（貴投標人或地上權人）與財政部國有財產署○區分署所簽訂契約及長期照顧服務法及相關法令規定。

此致

(投標人或地上權人名稱)

立書人

名稱：(印章)

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

負責人：(印章)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)

中華民國 年 月 日

本承諾書應經公證，簽立本承諾書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章。

須經公證

4

招標標的簡介

地上權存續期間、權利金底價及地租年息率底價以本署各分署公告之招標文件為準。

14

剩餘空間可作複合式使用，惟仍應符合土地使用管制相關規定

案號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	建蔽率/容積率 (%)	設置長照機構類型
北1	新北市林口區麗林段94、95地號	1,908.5	第二種住宅區	50/150	1.團體家屋 2.住宿式長照機構
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	1.團體家屋 2.小規模多機能服務中心 3.日間照顧中心 4.住宿式長照機構
中2	臺中市梧棲區三民段1489、1493地號	4,575	第四種住宅區	55/200	1.團體家屋
中3	雲林縣虎尾鎮過溪子段1262-3地號	1,689	鄉村區 乙種建築用地	60/240	1.團體家屋 2.住宿式長照機構
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	1.團體家屋 2.日間照顧中心 3.小規模多機能服務中心
南2	嘉義市車店段車店小段903地號	2,082	住宅區	60/210	1.小規模多機能服務中心 2.日間照顧中心

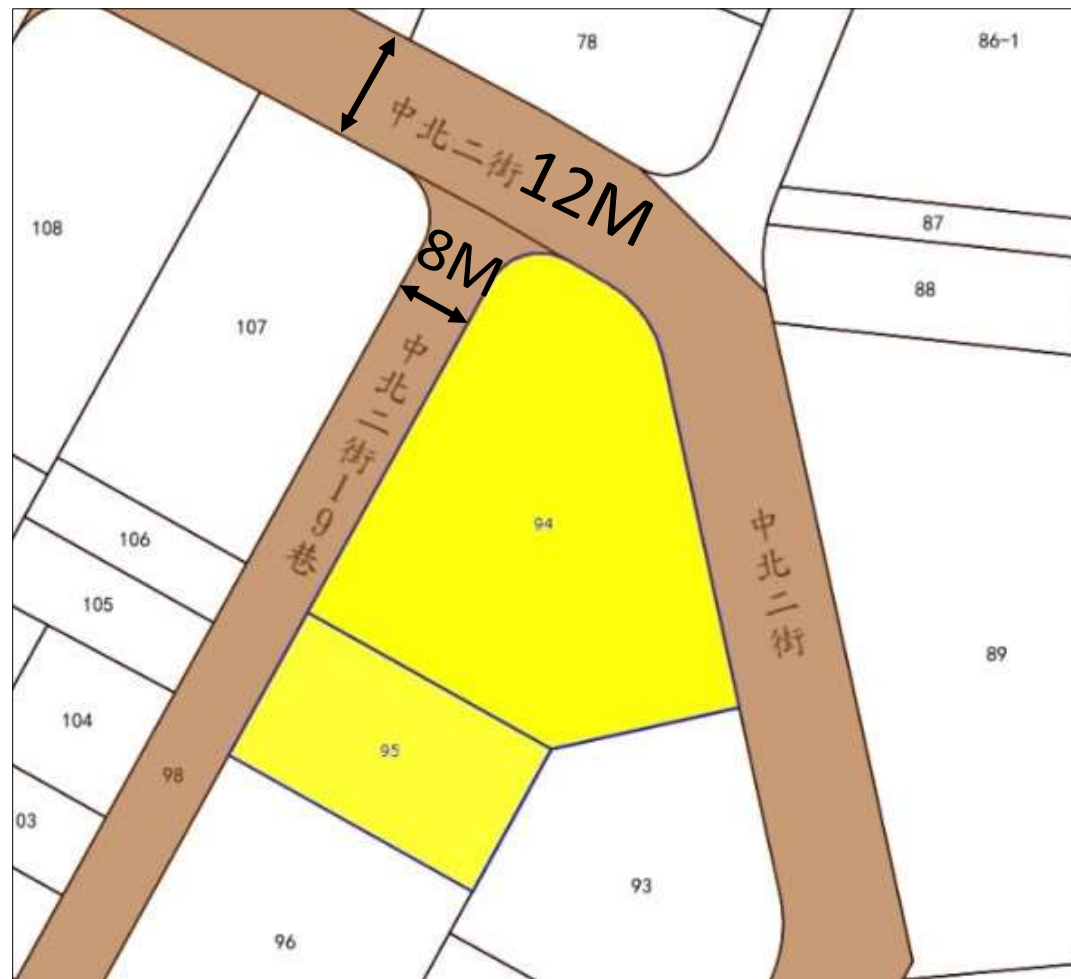
備註：詳細內容以本署各分署公告之招標文件為準。

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。

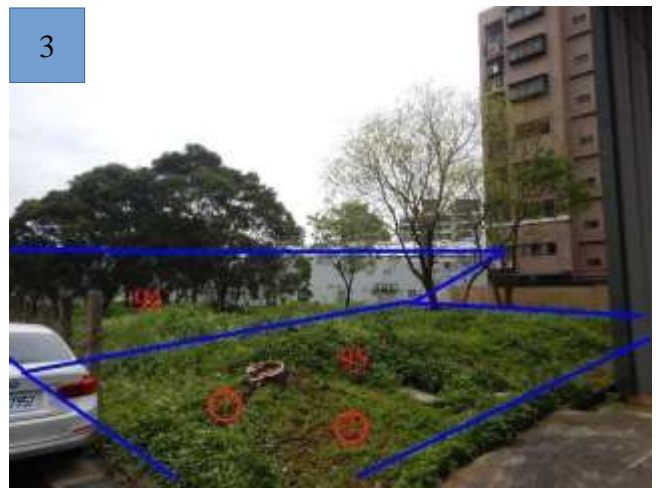
基本資料

- 總面積:1,908.5(約577.3坪)
- 使用分區：第二種住宅區
- 建蔽率 / 容積率：50%/150%
- 土地位置：兩面臨路，臨12米中北二街及8米中北二街19巷
- 使用現況：地上現況為泥土地、樹木(部分上方有瓦斯管路、監視器突出)



4 北1-新北市林口區麗林段94、95地號2筆土地

基本資料



區位簡介

- 鄰近對面宗北公園約40公尺。
- 距林口國民運動中心約650公尺。
- 接至周邊交通幹道林口區文化二路約100公尺。
- 至國道1號高速公路林口交流道、林口長庚醫院車程約10至15分鐘。
- 林口周邊住宅、社區持續興建中。

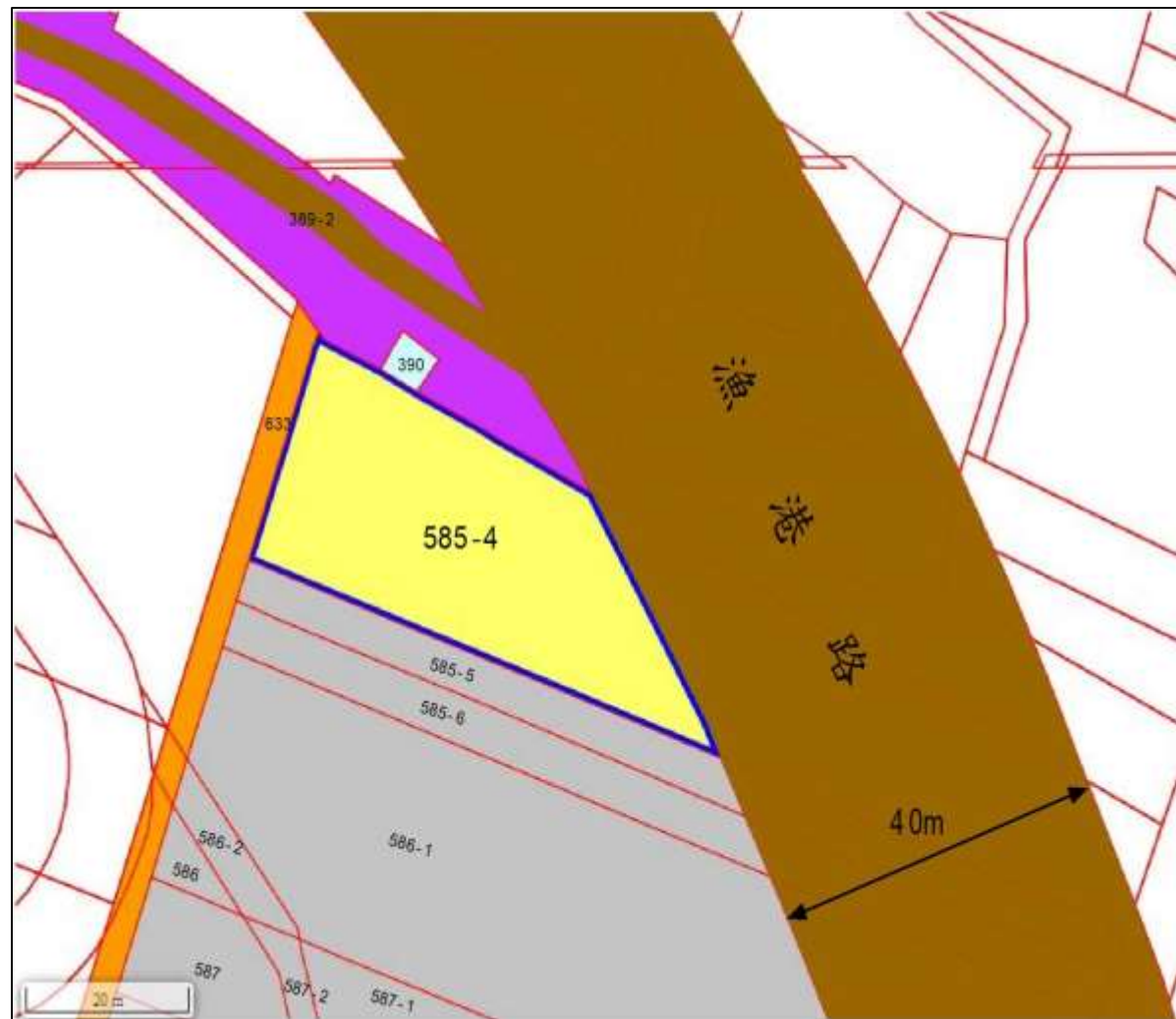


其他補充事項

- ◆ 權利金、地租年息率以經公開競標後實際得標金額計收。
- ◆ 投標人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。
- ◆ 長照機構類型
 - 1. 團體家屋
 - 2. 住宿式長照機構

基本資料

- 面積：1,114 m^2
- 土地使用分區：第四種住宅區
- 建蔽率 / 容積率：55% / 200%
- 臨路條件：單側臨路(40m漁港路)
- 土地現況：雜草木叢生土石地
- 招標權利金底價：待評定
- 地租年息率底價：待評定
- 投標保證金：待評定
- 設置長照機構類型建議排序：
 - 1.團體家屋(36人)
 - 2.小規模多機能服務中心(45人+18床)
 - 3.日間照顧中心(45人)
 - 4.住宿式長照機構(80床，含設置1單元失智專區16床)



4 中1-臺中市清水區海濱段585-4地號土地

20

基本資料



區位簡介

- 醫療設施
距清濱醫院 車程約1分鐘
距童綜合醫院車程約10分鐘
- 交通區位
鄰近61號快速道路
鄰近台17西部濱海公路
鄰近臺中主要幹道中清路
漁港港埠路-公車站牌
- 車程 5分鐘可達清水市區
車程10分鐘可達梧棲市區



4

中2-臺中市梧棲區三民段1489、1493地號2筆土地²²

基本資料

- 面積：4,575 m^2
- 土地使用分區：第四種住宅區
- 建蔽率 / 容積率：55% / 200%
- 臨路條件：二面臨路，東臨10m無名道路，西臨建國北街259巷(10m)，南側為未開闢道路(4m)。
- 土地現況：水泥板圍牆內雜草地、雜木、零星種菜
- 招標權利金底價：待評定
- 地租年息率底價：待評定
- 投標保證金：待評定
- 設置長照機構類型建議排序：
 - 1.團體家屋(36人)



4

中2-臺中市梧棲區三民段1489、1493地號2筆土地²³

基本資料

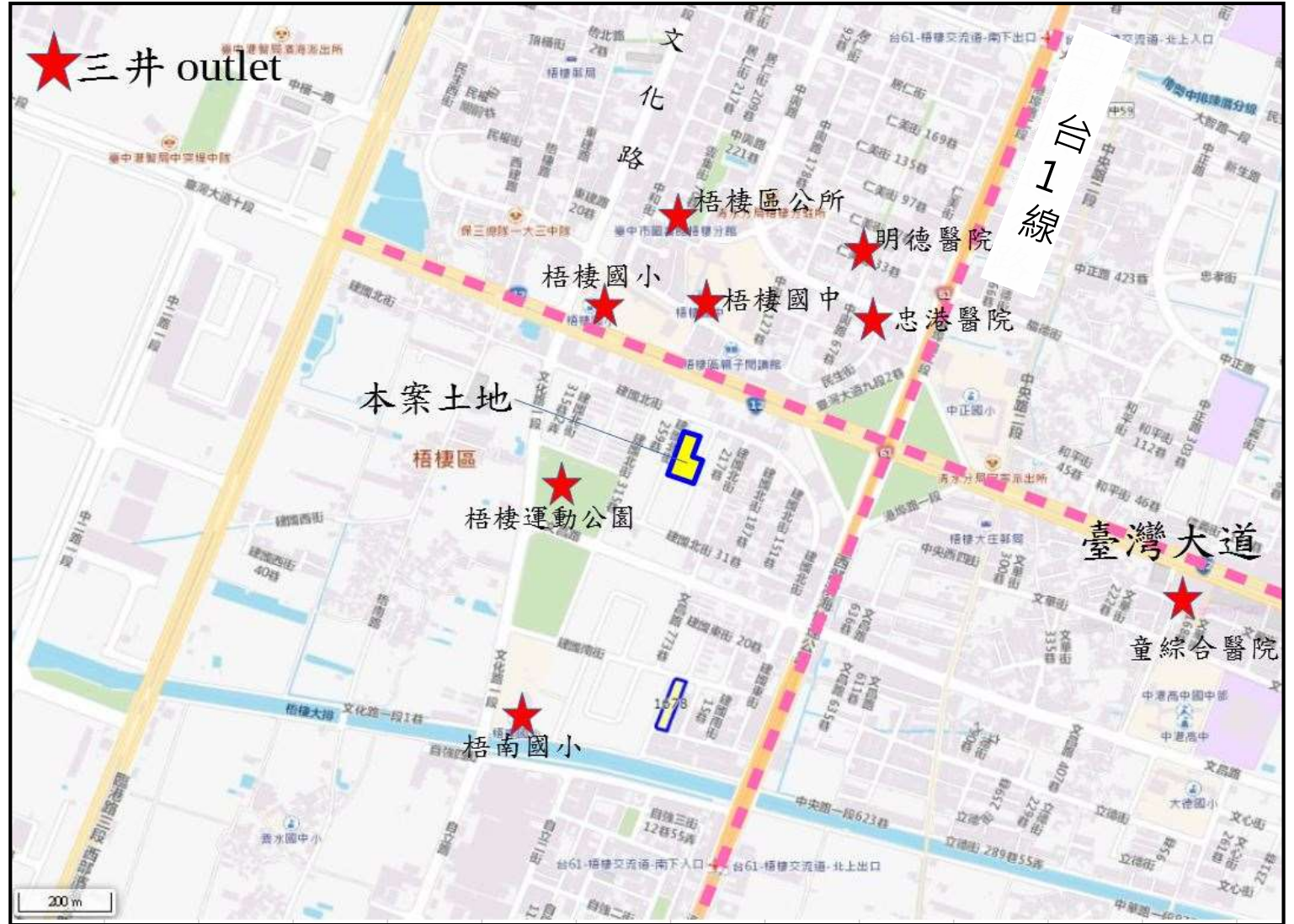


4

中2-臺中市梧棲區三民段1489、1493地號2筆土地²⁴

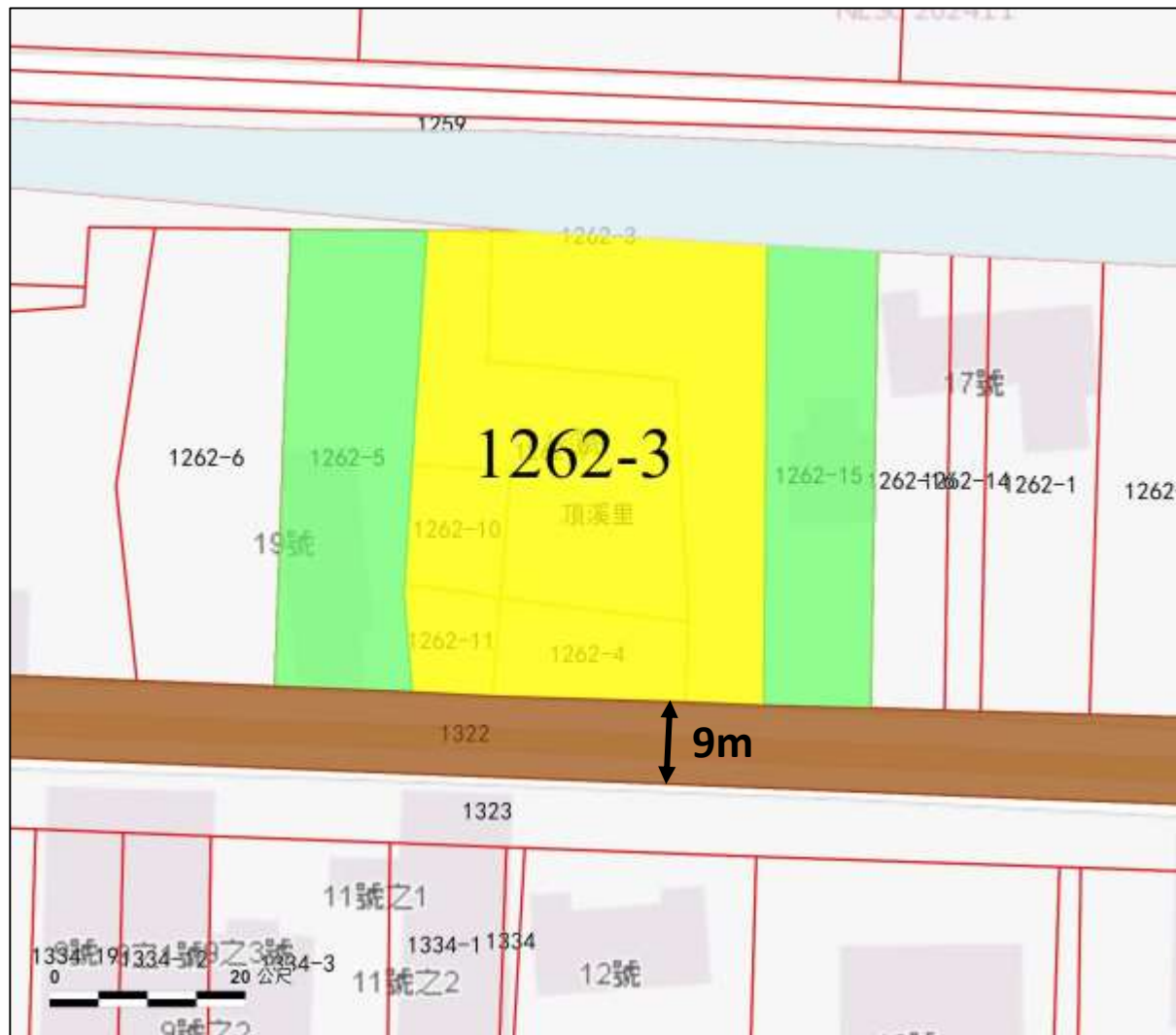
區位簡介

- 醫療設施
 - 距童綜合醫院車程約3分鐘
 - 距忠港醫院 車程約3分鐘
 - 距明德醫院 車程約4分鐘
- 交通區位
 - 鄰近61號快速道路
 - 鄰近台17西部濱海公路
 - 鄰近臺中主要幹道臺中港路
- 車程5分鐘可達梧棲區文化路商圈，鄰近梧棲運動公園、梧棲國小、梧棲國中、梧南國小等，生活機能便利



基本資料

- 面積：1,689m²
- 土地使用分區：鄉村區乙種建築用地
- 建蔽率 / 容積率：60% / 240%
- 臨路條件：單側臨路(9M雲73縣道)
- 土地現況：雜草地
- 招標權利金底價：待評定
- 地租年息率底價：待評定
- 投標保證金：待評定
- 設置長照機構類型建議排序：
 1. 團體家屋
 2. 住宿式長照機構



4 中3-雲林縣虎尾鎮過溪子段1262-3地號土地

基本資料



區位簡介

● 醫療設施

距台大醫院雲林分院虎尾院區
車程約9分鐘

距台大醫院雲林分院斗六院區
車程約18分鐘

● 交通區位

鄰近台1線縱貫公路
鄰近國道1號虎尾交流道

● 車程9分鐘可達虎尾高鐵園區

車程18分鐘可達斗六市區



4 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

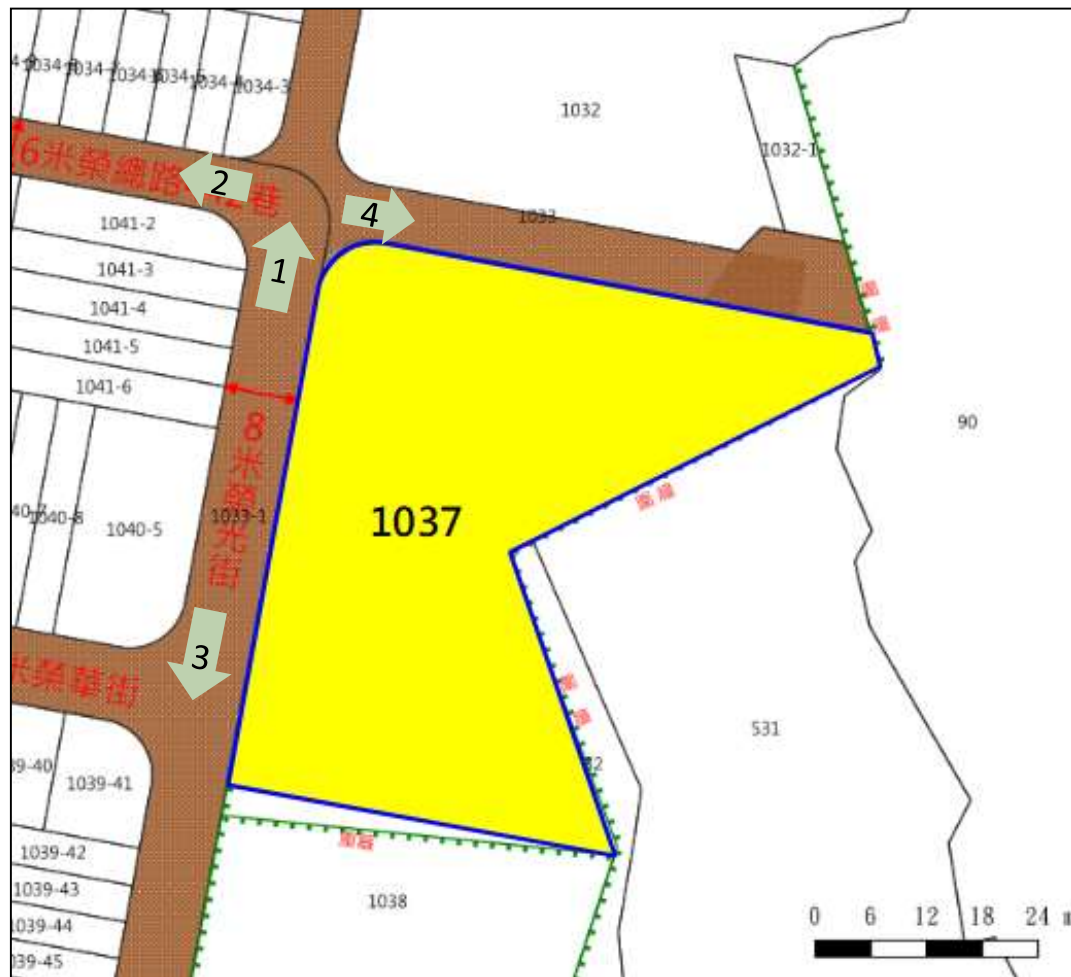
基本資料

- 土地位置：兩面臨路，臨8米榮光街及6米現況道路。
- 面積：2,379.43m²
- 使用現況：圍籬內花草樹木.土石草地.水泥地.圍籬外水泥地.圍牆
- 土地使用分區：第三種住宅區
- 建蔽率/容積率：50%/240%



4 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

基本資料



區位簡介

- 面臨8米榮光街，鄰近高雄榮總、臺1線、國道1號鼎金系統交流道，交通便利。



補充事項

- 土地使用管制規定

依高雄市政府都市發展局113年5月17日高市都發開字第11332219400號函略以，本案土地得作團體家屋、日間照顧中心或小規模多機能服務中心等使用。如設置機構住宿式服務類長期照顧服務機構，須獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路。



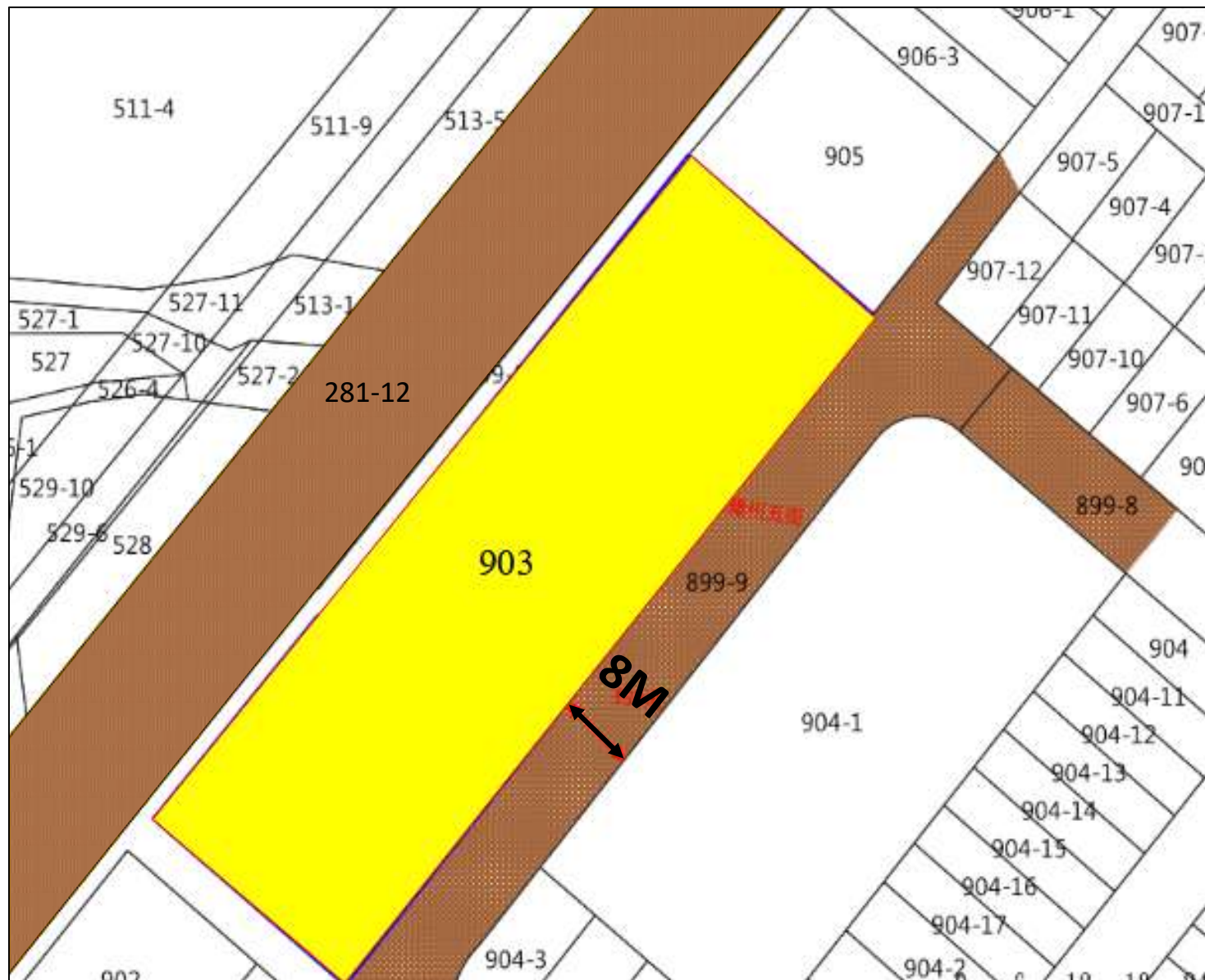
- 團體家屋
- 日間照顧中心
- 小規模多機能服務中心

4 南2-嘉義市車店段車店小段903地號土地

32

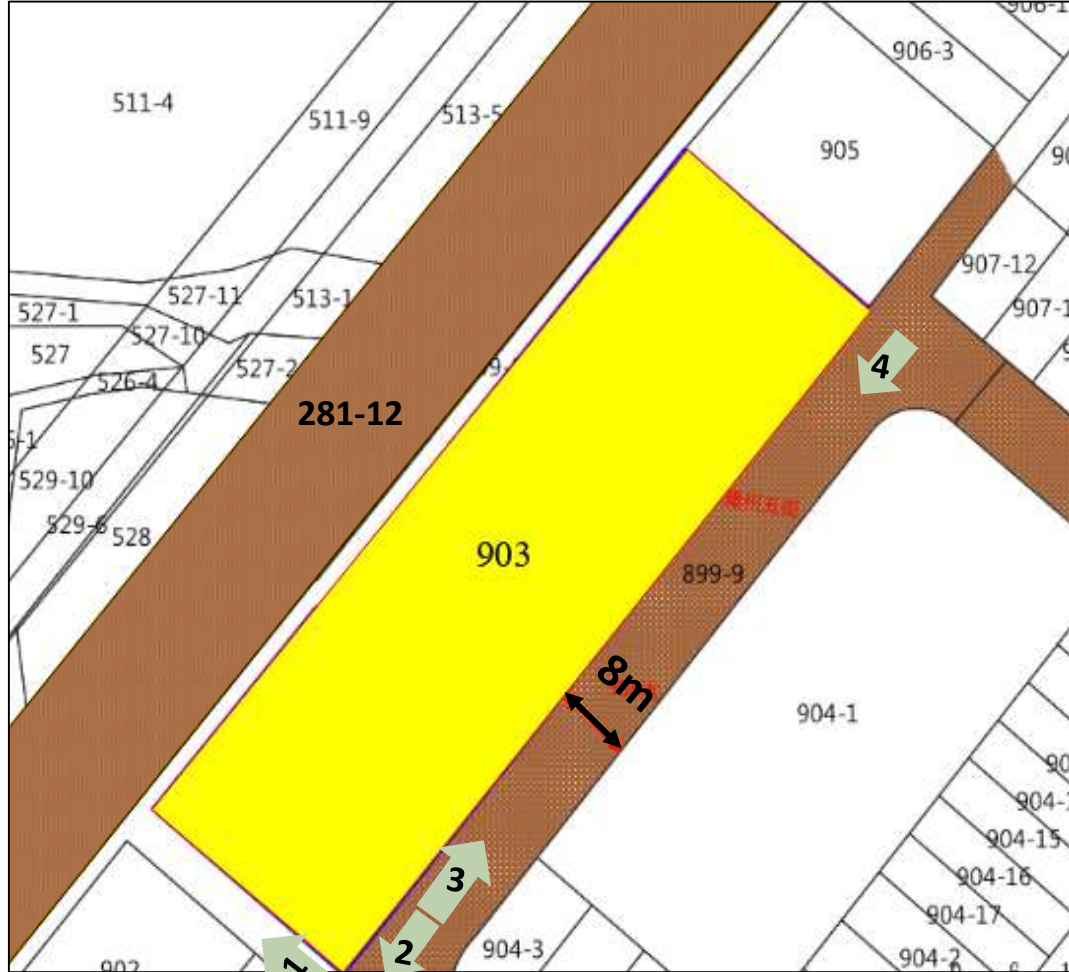
基本資料

- 土地位置：面8米蘭州五街。
- 面積：2,082m²
- 使用現況：雜草地.花草木
- 土地使用分區：住宅區
- 建蔽率/容積率：60%/210%



4 南2-嘉義市車店段車店小段903地號土地

基本資料



4 南2-嘉義市車店段車店小段903地號土地

區位簡介

- 面8米蘭州五街，鄰近鐵路、台18線及台中榮總嘉義分院，地形方整。



- 本批次招標名稱：「114年度第3批國有非公用土地設定地上權-指定產業(長期照顧服務)」
- **預計114年6月底公告招標**
- 公告招標後可至本署及各分署網站瀏覽招標文件。

歡迎業界先進踴躍參與投標

聯絡窗口

總	署	林專員	02-27718121#1326
北區分署	張科員		02-27814750#1512
中區分署	林股長		04-23025353#1111
南區分署	孫科員		07-2293670#271

簡報結束 竭誠歡迎投標