

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

113/6/19

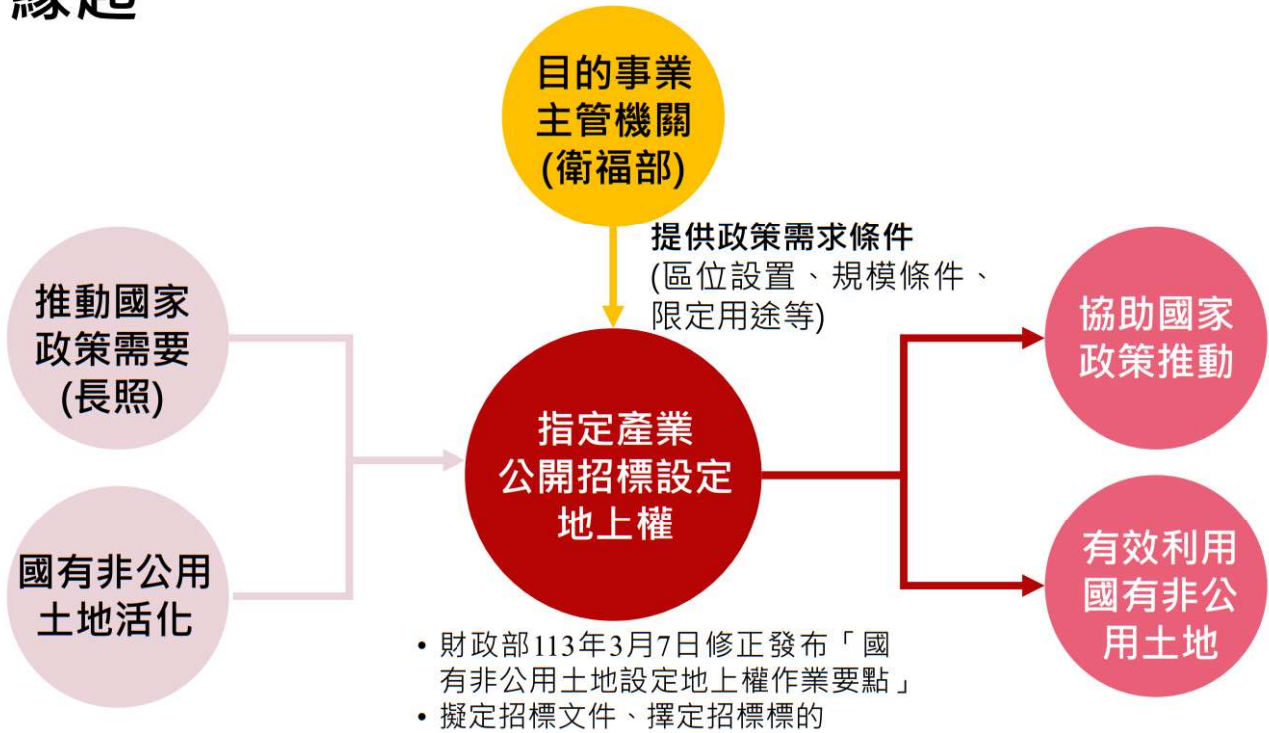
此次說明資料僅供投資人參考，詳細內容以本署各分署公告之招標文件為準

簡報大綱

- 1 緣起
- 2 招標條件及內容
- 3 招標標的介紹

1 緣起

3

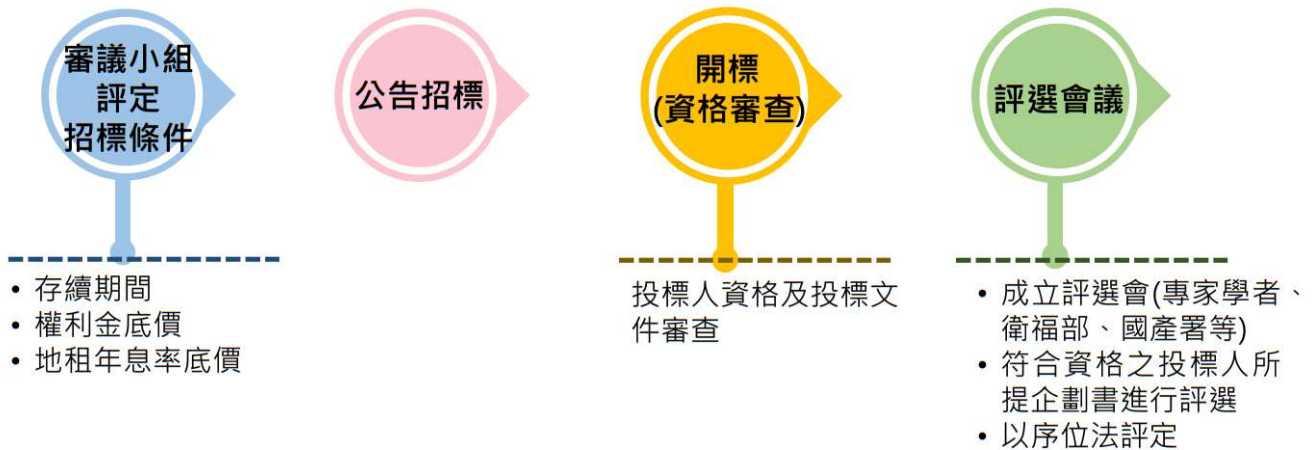


2 招標條件及內容

4

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



2 招標條件及內容

5

• 招標方式

113.5.27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

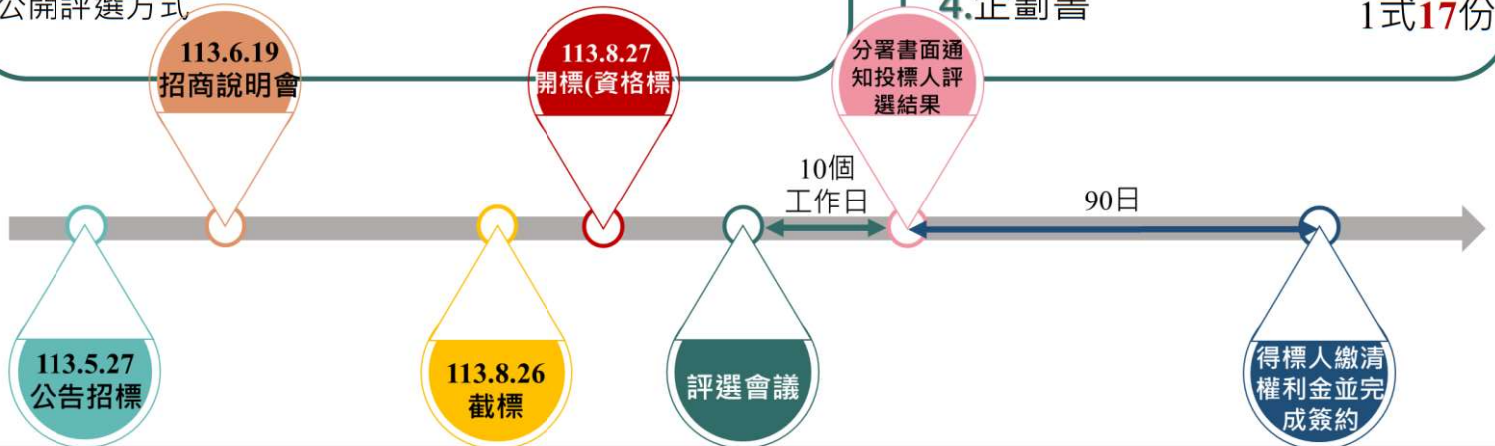
截止投標前(113年8月26日前)繳納投標標的權利金底價10%

• 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17份 |



投標文件須於 113 年 8 月 26 日下午 5 時前，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

資格證明文件

長照機構財團法人

1. 法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。
2. 代表人資格證明及身分證明文件影本。
3. 載明辦理長期照顧服務之章程影本。

醫療財團法人或其他依法令規定應取得法人主管機關許者：

1. 法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。
2. 代表人資格證明及身分證明文件影本。
3. 主管機關同意申請設立長照機構核准函影本。

未開放社團法人及共同投標

2 招標條件及內容

7

企劃書內容

- 1.地上權標的(即附表所載土地標示)
- 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.申請設立長期照顧服務機構規劃構想，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

8

評選項目及配分標準

評選項目	評選子項	配分
投標人專業能力及相關經驗(30%)	投標人簡介及專業能力	5
	長期照顧服務機構經營管理實績	15
	履約能力	10
申請設立長期照顧服務機構規劃構想(45%)	建築物興建規劃及複合式使用構想	10
	長期照顧服務機構服務內容概要	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

9

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 招標標的簡介

10

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)	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

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。

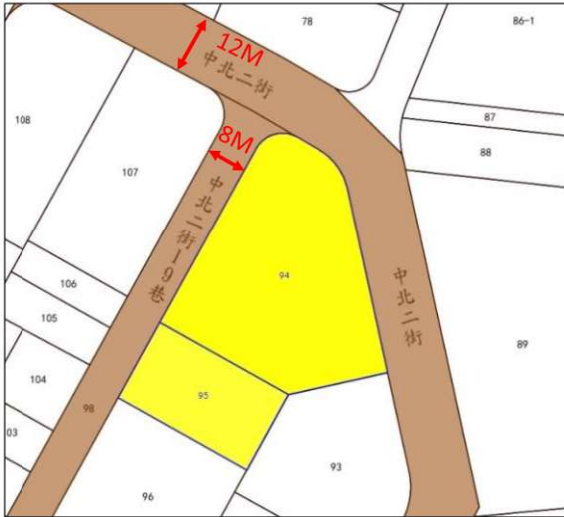
2.南1案依都市計畫法高雄市施行細則第18條及附表一項次24規定，機構住宿式服務類長照機構須面臨寬度10公尺以上道路。因基地面臨計畫道路寬度均未符前開規定，爰無法設立該類型。

3 北1-新北市林口區麗林段94、95地號等2筆土地

11

基本資料

總面積:1,908.5m²(約577.3坪)
使用分區：第二種住宅區
建蔽率：50% 容積率：150%



3 北1-新北市林口區麗林段94、95地號等2筆土地

12

基本資料

- 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)
- 存續期限：70年
- 權利金底價：84,436,812元
- 保證金：8,444,000元
- 地租年息率底價：3%(隨申報地價調整部分之年息率: 1%)
- 長照機構類型：
 1. 團體家屋
 2. 住宿式長照機構



3 北1-新北市林口區麗林段94、95地號等2筆土地

13

區位簡介

- 鄰近對面為宗北公園約40公尺。
- 距林口國民運動中心約650M公尺。
- 接至周邊交通幹道林口區文化二路約100M。
- 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。



3 北1-新北市林口區麗林段94、95地號等2筆土地

14

其他補充事項

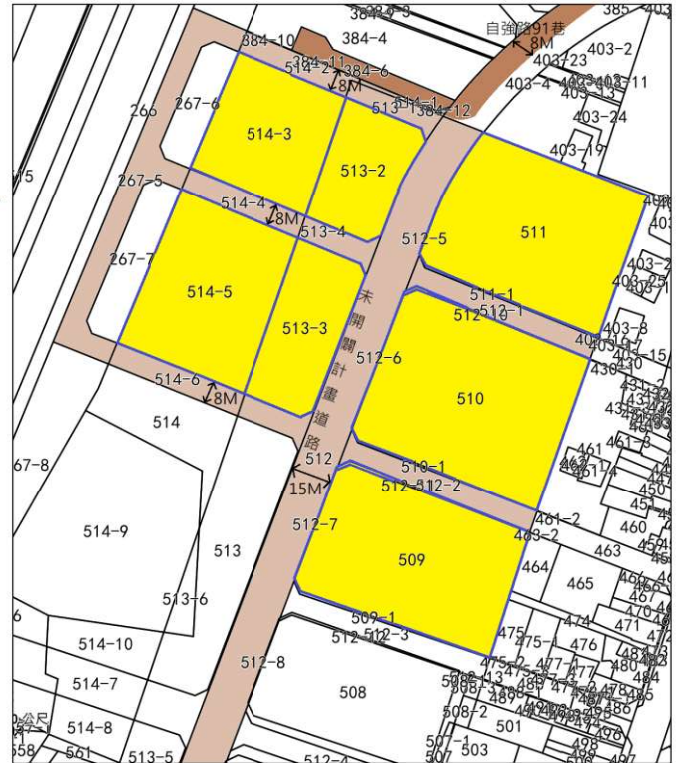
- ◆權利金、地租年息率以經公開競標後實際得標金額計收。
- ◆投標人地租年息率投標數額逾底價部分，加計於不隨申報地價調整部分。
- ◆長照機構類型至少擇一布建；惟布建類型不限該等類型。

3 北2-花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆土地

15

基本資料

- 土地標示：花蓮縣玉里鎮玉昌段509、510、511、512-5、512-6、512-7、512-10、512-11、513-2、513-3、514-3、514-5地號12筆
- 總面積：18,677m²



3 北2-花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆土地

16

基本資料

- 使用現況：鐵皮圍牆內雜草地(樹木數棵)、雜草樹木
- 使用分區：住宅區(部分住一、部分住二)、住宅區(住二)
- 存續期限：70年
- 權利金底價：145,881,574元
- 保證金：14,589,000元
- 地租年息率底價：3%(隨申報地價調整部分之年息率：1%)
- 長照機構類型：
 - 1.日間照顧中心
 - 2.小規模多機能服務中心

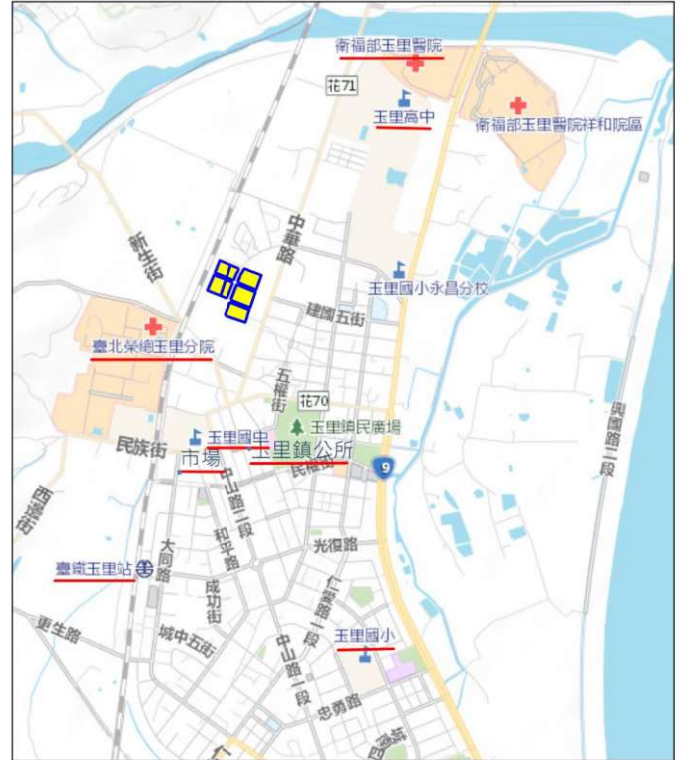


3 北2-花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆土地

17

區位簡介

- 距離玉里火車站車程約5分鐘、臺北榮總玉里分院車程約3分鐘、衛福部玉里醫院車程約3分鐘、市場車程約4分鐘、玉里鎮公所車程約3分鐘、玉里國中車程約4分鐘、玉里國小車程約5分鐘、玉里高中車程約2分鐘



3 北2-花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆土地

18

其他補充事項

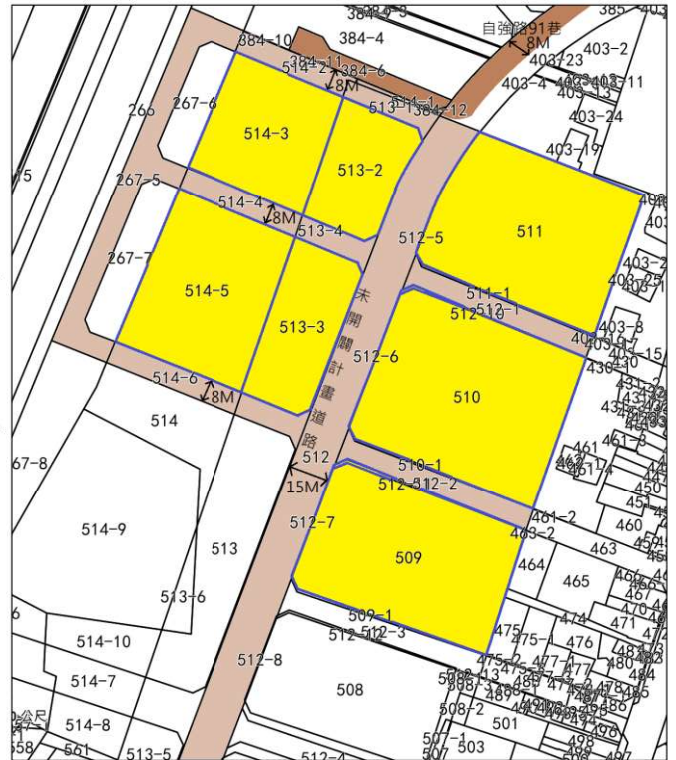
- ◆ 本案土地面臨未開闢計畫道路(路寬：約15米及8米)，依花蓮縣政府110年3月22日函說明，如申請建築指定(示)建築線，應依據建築法第48條、49條及花蓮縣建築管理自治條例第2條規定辦理。因基地面臨計畫道路尚未開闢，由得標人依內政部108年5月15日內授營建管字第1080807986號函及102年2月6日台內營字第1020800210號令辦理方式參辦。該府目前無開闢計畫，爰錄案俟下次通盤檢討時納入檢討。
- ◆ 本案509、510、511、513-2、513-3、514-3、514-5地號7筆土地係屬「國軍營舍及設施改建基金」財產，如依法應課徵營業稅，應由得標人負擔。
- ◆ 權利金、地租年息率以經公開評選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。
- ◆ 長照機構類型至少擇一布建；惟布建類型不限該等類型。

3 北2-花蓮縣玉里鎮玉昌段509地號等12筆土地

19

其他補充事項

- ◆ 依花蓮縣玉里鎮公所111年9月8日函，該所已計劃向內政部營建署爭取相關經費，未開闢道路完成前，可向該所申請先行開闢，並提出相關道路施工計畫書圖供該所審核，開闢工程相關費用由申請人支付。
- ◆ 另本案土地面臨本署經管509-1、510-1、511-1地號未開闢計畫道路國有土地，應請花蓮縣玉里鎮公所辦理撥用後，由得標人洽該所申請開闢。

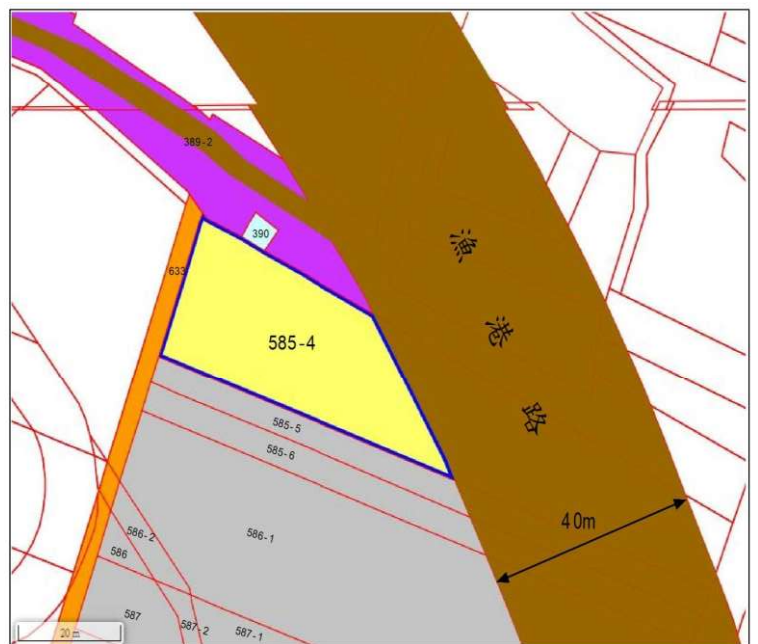


3 中1-臺中市清水區海濱段585-4地號土地

20

基本資料

- 面積：1,114m²
- 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：雜草土石樹木地
- 招標權利金底價：11,660,907元
- 地租年息率底價：申報地價3%
- 投標保證金：1,167,000元
- 長照機構類型：
 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



3 中1-臺中市清水區海濱段585-4地號土地

21

基本資料



3 中1-臺中市清水區海濱段585-4地號土地

22

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-公車牌站
- 車程 5分鐘可達清水市區
車程10分鐘可達梧棲市區



3 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

23

基本資料

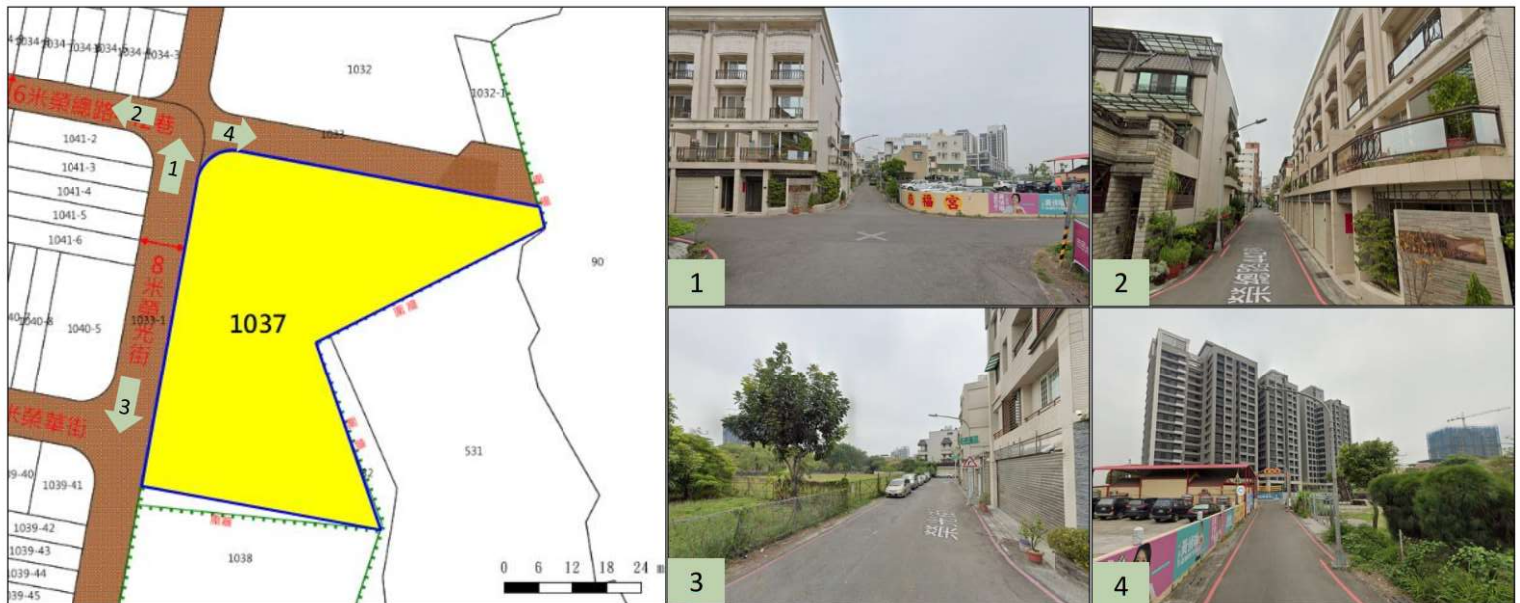
- 土地位置：兩面臨路，臨8米榮光街及6米現況道路。
- 面積：2,379.43m²
- 使用現況：圍籬內花草樹木.土石草地.水泥地.圍籬外水泥地.圍牆
- 土地使用分區：第三種住宅區
- 建蔽率/容積率：50%/240%
- 招標權利金底價：71,260,598元
- 地租年息率底價：申報地價3%



3 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

24

基本資料



3 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

25

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。



3 南1-高雄市左營區菜公段六小段1037地號土地

26

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

- 本批次招標名稱：「113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)」
- 公告招標日 113 年 5 月 27 日，**截止投標時間 113 年 8 月 26 日下午 5 時**
- 招標文件可至本署及各分署網站瀏覽。

歡迎業界先進踴躍參與投標

聯絡窗口

總	署	林技士	02-27718121#1326
北區分署	陳股長		02-27814750#1504
中區分署	林股長		04-23025353#1111
南區分署	孫科員		07-2293670#271



簡報結束 竭誠歡迎投資

