「臺北市政府秀山長照園區新建營運移轉(BOT)案」招商文件-補充公告

文件	頁次	原條文	說明
投資契約(草案)	第12頁	6.1.9 剩餘土石方清運之協助 依「臺北市政府各機關辦理公共工程營建剩餘資源處理作業流程」，本計畫民間機構投資新建工程之剩餘土石方可清運至臺北港，甲方將協助辦理收容申請相關事宜。	1. 本案擬清運至臺北港之營建剩餘土石方仍須符合「臺北港收容公共工程營建剩餘土石方作業規定」。如無法清運至臺北港，應由民間機構覓妥其它收容處理場所。 2. 契約第 6.2 條約定甲方不擔保協助事項必然成就，爰不允依廠商建議修正。 3. 為利明確，修正契約 6.1.9 為：「本計畫民間機構投資新建工程之剩餘土石方得依『臺北市政府各機關辦理公共工程營建剩餘資源處理作業流程」辦理，並可清運至臺北港，甲方得於法令許可及權責範圍內提供必要之協助。」
投資契約(草案)	第27頁	10.1.2 附屬事業容許範圍 乙方得於本計畫用地及設施上，開發經營本業以外之附屬事業。 乙方提出之附屬事業規劃，應符合下列規定： 1. 其所需土地使用期限不得逾公共建設本業。 2. 附屬事業規劃之樓地板面積，以不得超過總樓地板面積 50%為原則。 3. 不得違反本計畫用地土地使用分區管制之規定。 4. 乙方提出之附屬事業規劃，應以符合所屬事業法規規定為之，例如長照機構法人、醫療法人，須注意投資總額之限制、保險業須注意保險法第 138 條「不得兼營保險法規定以外之業務」。	4. 銀髮住宅定義參考先期規劃第 116 頁第 11.1 章記載：「指發展多層級連續性照顧，而提供給健康、亞健康高齡者之附服務出租住宅，費用參考市場機制決定。該規劃，除係依循本案銀髮長期照顧園區之服務宗旨，提升老人福利、完善高齡者不同階段之多層次連續性照顧，且考量實務上年長者較難取得合宜出租住宅外；亦係有效利用公共建設所需用地。」 5. 依臺北市秀山長照園區開發案促參規劃專案小組 113 年度第 5 次會議紀錄：「有關本案銀髮住宅是否符合土地使用分區，都發局說明本案都市計畫變更時長照園區規劃由衛生局自行興建，故於土管相關規定增加本基地允許其他經目的事業主管機關核准之使用；現雖改為 BOT 方式辦理尚無不可。」 6. 倘民間機構之投資計劃書及投資執行計畫書均提出銀髮住宅作為附屬事業且經執行機關核定，依申請須知 2.1.4 規定，屬契約附件；俟「銀髮住宅」未取得目的事業主管機關核准使用，則民間機構得依契約第 22 章辦理。
投資契約(草案)	第41頁	15.5.2 乙方如逾期未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。甲方收回前，如乙方仍繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣 10 萬元之懲罰性違約金。	修正契約 15.4.6 為：「乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方物品，於甲方所定期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。...」
投資契約(草案)附件1：設定地上權契約草案	第76-77頁	第三條 地上權租金 四、 逾期繳納之處理 （二） 除前項懲罰性違約金外，逾期之每 1 日，應按照年利率 5%作為遲延利息，給付甲方。	依地上權契約第 9 條規定，乙方如有違約達 60 日，將同時依照投資契約一般違約處理，是以對乙方來說，可能受到兩種懲罰性違約金併外加遲延利息 5%，或太過嚴苛。因此修正契約附件 1 第三條四、(二)為：「除前項懲罰性違約金外，逾期之每 1 日，應按照年利率 1%作為遲延利息，給付甲方。」
投資契約(草案) 附件 5：興建基本需求書	第98頁	五、 各類設施最小興建範疇及需求 本計畫各類設施興建基本需求及特殊需求 住宿式長照機構 1. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應符合長期照顧服務機構設立標準之規定。 2. 整體動線以獨立設置為原則，並應配置可乘載病床及因應緊急救護需求之貨梯。 3. 對應長期照顧創新思維（如智能設備等）配置相關空間 4. 1~2 人房床數占比須超過 50%，且每床之平均總樓地板面積至少為 40 平方公尺，其餘場所面積，應符合長期照顧服務機構設立標準之規定。	1. 每床平均總樓地板面積調整為 30 平方公尺。 2. 考量長期照顧服務機構設立標準規定每床樓地板面積至少為 16 平方公尺、促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍有關機構住宿式服務之長期照顧服務機構規定每床樓地板面積至少為 27 平方公尺；另考量本案規模及對地方長照發展至關重要，爰參考本局永建 BOT 案及誠正國中參建案之住宿長照機構之每床平均樓地板面積，將每床平均樓地板面積自至少 40 平方公尺調整為至少 30 平方公尺。 3. 申請須知 3.1.5(招商文件之申請須知第 8 頁)同步修正為：「住宿式長照機構應提供至少 400 床服務，...每床之平均樓地板面積至少為 30 平方公尺」；契約附件 5 五、「各類設施最小興建範疇及需求」之表格，其中住宿式長照機構之特殊需求修正為：「4.1~2 人房床數占比須超過 50%，且每床之平均總樓地板面積至少為 30 平方公尺，...。」
申請須知	第18頁	4.1.9 申請人具備技術能力之認定 1. 單一申請人須具備 4.1.8.1 之全部技術能力，如以合作聯盟申請者，至少應有一成員具備 4.1.8.1 之全部技術能力。 2. 不符前項之單一申請人或合作聯盟，就不足之技術能力，得提出協力廠商實績證明替代之，並同時出具該協力廠商之「協力廠商合作意願書」，以確保該協力廠商承諾「一旦申請人經評定為最優申請人，願於申請人依本申請須知規定成立民間機構時，成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商」。 3. 以協力廠商實績代替申請人實績者，申請人於申請後，不得變更該協力廠商，但有特殊情形必須變更者（例如：協力廠商破產、清算、重整等，或有其他足認無法勝任協力廠商工作情形），更換後新協力廠商之技術能力，不得低於原協力廠商，且須取得執行機關事前書面審查並同意後，始得更換。	1. 依須知 2.1.18，協力廠商係際協助民間機構執行本計畫。申請人於投資計畫書及投資執行計畫書得規劃自行營運本案長照機構並載明協力廠商為顧問角色。 2. 另考量更換後協力廠商具備申請須知原要求之技術能力應已足，修正須知 4.1.9.3「以協力廠商實績代替申請人實績者，申請人於申請後，不得變更該協力廠商，但有特殊情形必須變更者（例如：協力廠商破產、清算、重整等，或有其他足認無法勝任協力廠商工作情形），更換後新協力廠商之技術能力，不得低於本申請須知 4.1.8.1 規定，且須取得執行機關事前書面審查並同意後，始得更換」；契約第 14.4 條同步修正為：「乙方申請本計畫時，如有以協力廠商之實績證明作為乙方技術能力者，不得變更該協力廠商，但有特殊情形必須變更者（例如：協力廠商破產、清算、重整等，或有其他足認無法勝任協力廠商工作情形），更換後新協力廠商之技術能力，不得低於申請須知 4.1.8.1 規定，且該協力廠商之更換，須經甲方事前書面審查同意」