

「南投縣國姓鄉梅林長照創新整合型服務場館公開徵求服務廠商」 評選作業須知

壹、依據：

參照南投縣縣有財產管理自治條例第 79 條及國有公用不動產收益原則第 5 點第 2 款規定辦理。

貳、目的：

為充實長照服務資源，提升社區式長照服務分布密度，以期達到「一國中學區一日照」之目標，爰透過「前瞻基礎建設計畫-城鄉建設-公共服務據點整備-整建長照衛福據點計畫」積極活化公有土地，以新建方式設置綜合式長期照顧服務機構(同時提供日間照顧服務及居家服務)，為連結民間單位提供服務，特訂定本須知。

參、名詞定義：

綜合式長期照顧服務：同一家機構同時提供不同類型之服務；本案為日間照顧服務(失能失智混合型)及居家服務。

肆、場館標的：

一、地址：南投縣國姓鄉北港村國姓路 62-1 號。

二、地號：南投縣國姓鄉北港溪段 10-1 地號土地(基地面積：2,880 平方公尺)。

三、總樓地板面積：998.86 平方公尺(1 樓:401.11 平方公尺、2 樓:474.56 平方公尺、突出物 1 層:56.39 平方公尺、地上 001 層:66.80 平方公尺)。

四、2 樓陽台面積：23.29 平方公尺。

五、樓層規劃：總樓層為 2 樓，1 樓為 D2 活動中心、G2 辦公室、G3 衛生所(衛生室)，2 樓為 H1 社區式日間照顧。(樓層平面圖詳如附件 1)

六、出租範圍及用途：

(一) 1 樓：G2 辦公室(居家式長照機構辦公室)。

(二) 2 樓：H1 社區式日間照顧(失智失能混合型)。

(三) 以上面積合計 548.21 平方公尺。

七、租金：

依據南投縣縣有財產管理自治條例第 79 條規定及國有公用不動產收益原則第 5 點第 2 款規定計收年租金。

七、租期：5 年，參考長期照顧服務機構評鑑辦法為續約參考標準，契約期

間評鑑合格以續約一次為限。

伍、評選資格條件與證明文件：

- 一、立案之法人或團體，章程應載明辦理長期照顧服務，並應檢附法人登記或立案證書影本、捐助章程、組織章程、組織規程或其他文件佐證之。
- 二、公司行號應檢附其所營事業登記預查證明文件影本，證明文件應載明辦理日間照顧服務業、居家式服務業（JH01011）。

陸、審查文件：

- 一、符合評選資格者請依本所公告時間於期限內提具資格證明文件及服務建議書函送本所，由本所基本資格審查完成後通知辦理評選作業。
- 二、服務建議書之撰寫應至少包括下列內容，詳細內容及格式如附件 2。

(一)計畫摘要

(二)計畫內容：

1. 前言及目的

2. 現況分析：包含長照服務使用情形、長照服務資源等問題分析與需求評估。

3. 組織健全性：

(1) 組織狀況：包含組織成立宗旨與目標、組織章程、經會(社)員(代表)大會或董事會會議決議申請附設機構籌設許可之會議紀錄。

(2) 組織人力：組織架構、員工人數、主要經營管理人員與工作人員之職掌與背景（包含學歷、經歷、專長、職位）等。

(3) 財務狀況：包含近 3 年度財務收支狀況、經費來源、預/決算分配及執行情形、捐款與徵信情形。

4. 服務績效及專業能力：

(1) 服務現況。

(2) 歷年服務成果與績效：包含過去 3 年長期照顧相關服務項目及服務成果。

5. 計畫之可行性及執行能力：

(1) 營運計畫：包含經營管理策略、預定營運日期、預定進度（以甘特圖表示）、營運後 3 年內機構業務預估、宣傳行銷、社區資源連結、永續經營能力分析與規劃。

(2) 服務模式：包含服務項目與提供方式、服務區域、預訂服務量規模、服務對象條件與分析、服務對象來源、需求評估方式、

活動規劃。

(3) 服務管理能力：包含服務流程、督導體系、行政作業與服務品質管理。

(4) 整體空間用途及設施設備之規劃。

(5) 服務人力規劃：包含專業服務人力配置（含職稱、經歷、服務年資等）及其他可配合服務之相關人力資源、職前及在職教育訓練規劃。

(6) 服務對象權益保障：服務對象權利義務相關及申訴處理流程。

6. 年租金。

7. 創新服務：業務規劃與創新能力。

(三) 服務建議書應以 A4 大小（必要時得摺疊成 A4 尺寸）直式橫書及雙面印刷中文字型標楷體，英文字型 Time New Roman，標題字體大小 16 級，內文字體大小 14 級，行距為固定行高 22 點，並請務必標示頁碼，計畫書之撰寫應力求詳盡完整，各項數據應再行確認。

(四) 廠商函送之資格證明文件及服務建議書文件影本，應按次序裝訂成冊 1 式 8 份，並以書面密封，寄送案件之外包裝上請註明「南投縣國姓鄉梅林長照創新整合型服務場館公開徵求服務廠商」及廠商名稱、地址及連絡電話。

柒、收件：

一、送審文件應於 115 年 04 月 27 日前以掛號郵寄送達或親送 南投縣國姓鄉國姓路 267 號，逾時不予受理。

二、送審文件於收件截止時間後不得再行補件。

捌、評選作業：

一、評選作業：採第 1 階段「基本資格審查」及第 2 階段「評選會議」兩階段進行，評選方式如下：

(一) 第 1 階段「基本資格審查」

1. 送審文件經審查合於規定者，始得為評選之對象。

2. 第 1 階段基本資格審查若發現業者之資格不符或送審文件資料不全等情形，不得參加第 2 階段評選會議。

(二) 第 2 階段「評選會議」

1. 廠商須於本所所規定之時間到達指定場所；簡報與答詢之先後順序，以現場抽籤為準。由該廠商簡報與答詢時，其列席人員不得超過 2 人，其他廠商應退場。若經 5 分鐘內唱名三次未到者，視為放棄簡報權利，評選委員得逕依服務建議書內容進行

- 評分。
2. 簡報時間為 10 分鐘，8 分鐘時為第一次鈴響，再過 2 分鐘時第二次響鈴廠商停止簡報。
 3. 簡報資料以服務建議書原有內容表達為主，現場不接受廠商補充資料，倘廠商另外提出變更或補充資料者，該資料不納入評選。
 4. 問題答詢：簡報結束後，得由各評選委員就簡報及服務建議書內容提出答詢，採統問統答方式，答詢時間以 15 分鐘為原則。
 5. 由評選委員會依評選標準，就各評選項目辦理綜合評選，評選總平均在 70 分（含 70 分）以上者，選定為優勝廠商，再由機關於優勝廠商中擇優，另行通知辦理議約。
 6. 評選合格者，如發現有資料提列不實或抄襲之情事者，由廠商自負相關責任，且本所得立即取消其議約資格。

二、評選項目及配分：

評選項目	評選子項	配分
組織結構之健全性 (15%)	組織人力（組織架構、主要經營管理人員與工作人員之職掌與背景）	10
	組織財務狀況	5
服務績效及專業能力 (15%)	服務現況	10
	歷年服務成果與績效	5
計畫可行性及執行能力 (50%)	營運規劃（經營管理策略、營運規劃及預估、宣傳行銷、社區資源連結、永續經營能力）	10
	服務模式規畫適當性	10
	服務管理能力（服務流程、督導體系、行政作業與服務品質管理）	10
	整體空間用途及設施設備之規劃	5
	服務人力配置及專業能力適當性	10
	服務對象權益保障機制	5
年租金 (20%)	年租金底價為新臺幣 <u>493,920</u> 元	20
總計		100

備註：

1. 依據國有公用不動產收益原則第 5 點第 1 款第 1 目規定，房屋按當期課稅現值

乘以 10%，故本案年租金計算方式按當期課稅現值乘以 10%。

惟本案建物尚未完工，無法依使用執照取得公告現值；而依「南投縣房屋標準單價表」為 5000 元，依「南投縣建築物造價估算標準表」（詳附件 3）為 5500 元，以價高者為計算標準，爰以 5500 元/m²計算租金底價。

2. 本案房屋租金：房屋合計現值為 5,500 元*1022.15 平方公尺(總樓地板面積)=5,621,825 元，1~2 樓租金總計為 5,621,825 元，5,621,825 元/1022.15 平方公尺*1/10=550 元/平方公尺；出租樓層 1 樓(部分)~2 樓樓地板面積共 548.21 平方公尺，年租金為 550 元*548.21 平方公尺=301,516 元。
3. 本案土地租金：基地面積 2,880 平方公尺*租金率 5%*土地公告地價 1,100 平方公尺*樓地板面積比例 53.63%=84,950 元。
4. 房屋稅：5,622,400*3%*548.21/1022.15=90,464 元(按非住宅營業稅 3%計算)。
5. 地價稅：基地面積 2,880 平方公尺*租金率 1%*土地公告地價 1,100 平方公尺*樓地板面積比例 53.63%=16,990 元。
6. 租金合計：301,516 元+84,950 元+90,464 元+16,990 元總計 493,920 元。

三、優勝廠商評定方式

- (一)評選委員就廠商資料、評選項目逐項討論後，各評選委員依評選項目，填寫評分表之個別廠商各項目及子項評分，交由本機關作業人員計算個別廠商之平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達 70 分者不得列為協商對象。若所有廠商平均總評分均未達 70 分時，則本次評選視為無效。
- (二)平均總評分在 70 分以上之最高分廠商為第 1 名，如無待協商項目，且經出席評選委員過半數之決定者為優勝廠商。
- (三)如有 2 家(含)以上優勝廠商總評分相同者，擇配分最高之評選項目之得分較高者優先議約，仍相同者，抽籤決定之(由評選委員推舉代表抽籤)。
- (四)評選小組之決議，應有評選委員總額二分之一以上出席，出席委員過半數同意行之，評選結果由評選會議主席公開宣佈。

