

新北市政府衛生局 函

地址：22006新北市板橋區英士路192-1號
承辦人：高劭祺
電話：(02)22577155 分機3655
傳真：(02)22544029
電子信箱：AN8838@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年9月3日
發文字號：新北衛高字第1101683419號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程1份 (11022101714_110D2366052-01.odt)

主旨：謹訂於110年9月8日辦理「新北市三重區銀新未來城興建營運移轉案」招商說明會，敬請貴單位轉知所屬會員參與，請查照。

說明：

- 一、旨揭招商座談會訂於110年9月8日(星期三)16時，假新北市政府507會議室(新北市板橋區中山路一段161號5樓)辦理。
- 二、配合防疫政策，本會議採實名制報名，有意願參加者請於110年9月6日17時前至以下網址(<https://forms.gle/jeF7KRfDhFptAqX6A>)或掃描議程內之QR碼，填寫預計出席人員及聯絡方式，俾安排說明會席次。
- 三、為配合中央流行疫情指揮中心及本府防疫政策，室內會議室僅能辦理80人以下活動，爰貴單位出席人數將以3人為限，另會議室內禁止飲食，且請配戴口罩出席。
- 四、銀新未來城招商文件業110年8月30日公告財政部促參網(https://ppp.mof.gov.tw/WWW/inv_ann.aspx)及本局局網

公告訊息(<https://www.health.ntpc.gov.tw/basic/?node=10021>)，請貴單位自行下載招商文件，會中將不另行提供紙本文件。

正本：中華民國護理師護士公會全國聯合會、中華民國醫師公會全國聯合會、社團法人中華民國物理治療師公會全國聯合會、中華民國藥師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、台灣在宅醫療協會、財團法人台灣醫界聯盟基金會、台灣醫院協會

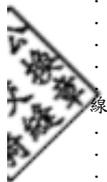
副本：



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂



新北市政府衛生局

「新北市三重區銀新未來城興建營運移轉案」

招商說明會議程

- 壹、 時間：110年9月8日(星期三) 16時
- 貳、 地點：新北市政府507會議室
- 參、 主持人：衛生局高副局長淑真
- 肆、 事由：說明「新北市三重區銀新未來城興建營運移轉案」(下稱本案)之規劃構想、初步招商條件，並聽取民間廠商、潛在投資者之建議及意見。
- 伍、 依據：促進民間參與公共建設法第42條。
- 陸、 參與人員：潛在投資者，民間廠商及有關機關
- 柒、 主要程序：

| 時間 | 內容 |
|-------------|-------------------------------------|
| 15：30-16：00 | 貴賓報到 |
| 16：00-16：05 | 主持人引言 |
| 16：05-16：40 | 本案背景及招商文件重點說明 報告人：台灣世曦工程顧問股份有限公司 |
| 16：40-17：15 | 意見交流 |
| 17：15-17：30 | 總結 |
| 17：30 | 散會 |

捌、 規劃內容要旨：

本案原址為新北市立碧華國民中學，因氬離子過高問題業覓它址新建，爰新北市政府為活化公有土地，並滿足全體市民對長照及基層醫療需求，且因應人口老化對個人與社會，以及整體照顧體系及財務負擔上等各個面向與層級所帶來的挑戰，採「為智慧醫療顧健康、運動營養保

活力、在地安養更安心」之策略，來達成本市「醫動養」政策。將整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，期以擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，打造長者運動休憩空間，完善健康促進及長期照護工作。

玖、 其他事項：

招商說明會當天如遇天災或人力無法抗拒之情事，主辦機關得終止會議之進行，並另行公告再行召開招說明會之情事。

壹拾、 主辦機關與執行單位：

主辦機關：新北市政府衛生局

地址：新北市板橋區英士路192-1號

電話：(02)2257-7155轉3655

電子郵件：AN8838@ntpc.gov.tw

執行單位：台灣世曦工程顧問股份有限公司

地址：台北市內湖區陽光街323號3樓

電話：(02)8797-3567

報名 QR 碼



公告歷程 公開委員名單

| 公告次數 | 公告類型 | 公告開始日期 | 公告截止日期 |
|------|------|-----------|-----------|
| 第1次 | 公告招商 | 110/08/30 | 110/11/29 |

基本資料

基本資料

| | |
|-------------------|---|
| 案號 | 1100222-002 |
| 公告次數 | 第1次 |
| 法令依據 | 促參法 |
| 是否為促參法之重大公共建設 | 否 |
| 是否適用條約或協定 | 否 |
| 案件名稱 | 新北市銀新未來城興建營運移轉案 |
| 主辦機關 | 新北市政府 |
| 主辦機關地址 | 新北市板橋區中山路1段161號 |
| 被授權或受委託機關 | 被授權 |
| 被授權機關名稱 | 新北市政府衛生局 |
| 被授權機關地址 | 新北市板橋區英士路192-1號 |
| 被授權機關依據 | 促進民間參與公共建設法第42條 |
| 被授權機關事項 | 可行性評估、先期規劃、招商、議約簽約 |
| 公共建設類別 | 社會福利設施-08-4經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施 衛生醫療設施-07-10其他經中央目的事業主管機關認定之醫療(事)機構及其設施 |
| 民間參與方式 | BOT:民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 |
| 辦公聽會日期 | 109/06/30 |
| 可行性評估日期 | 109/10/06 |
| 公共建設計畫之性質、基本規範及範圍 | 本案公共建設性質為衛生醫療設施及社會及勞工福利設施，地點位於新北市三重區仁義段 717、731、803、859地號，預計變更為衛生福利特定專用區，未來將交付民間廠商之面積為22,972平方公尺。 |
| 計畫許可年限 | 50年0個月 |
| 是否容許民間投資附屬事業 | 是 |
| 容許民間投資附屬事業-說明 | 允許民間投資附屬事業，興建營運基本規範、投資執行計畫書之規劃等辦理開發經營本業以外之設施視為附屬事業，且附屬事業需符合土地管制相關規定。 |
| 區段徵收開發總成本之額度上限 | |
| 營運績效補貼方式、上限及調整機制 | |
| 申請人之資格條件 | 詳招商文件第4章 |

| | |
|--------------------------|---|
| 申請案件之甄審項目及甄審標準 | 詳招商文件第6章，重要甄審項目如後：投資計畫總說明、土地使用及興建計畫、營運計畫、財務計畫、配合新北市醫動養政策計畫、創新、回饋及睦鄰計畫、簡報及答詢 |
| 有無協商事項 | 否 |
| 其他 | |
| 申請文件-領取方式及地點 | 線上自行下載 |
| 申請文件-售價及付款方式 | 無 |
| 收受申請文件方式及地點 | 申請人以郵遞或專人送達方式，於公告截止當日17時前送達至新北市政府衛生局高齡及長期照顧科(板橋區英士路192-1號)，逾期恕不受理。 |
| 申請保證金 | 10,000,000元 |
| 是否已於委員成立時公開名單 | 是 |
| 公開徵求內容涉及重大權益事宜是否得變更 | 否 |
| 公開徵求內容涉及重大權益事宜是否得變更-變更程序 | |

下載附件

| | |
|------|--|
| 附件列表 | 📎 招商文件本文.pdf 📎 投資契約草案.pdf |
|------|--|

聯絡人資料

| | |
|----------|--------------------|
| 聯絡人 | 高劭祺 |
| 聯絡人單位 | 新北市政府衛生局 |
| 聯絡人電話 | (02)22577155分機3655 |
| 聯絡人傳真 | |
| 聯絡人Email | AN8838@ntpc.gov.tw |

**新北市銀新未來城興建營運移轉案
招商文件**

中華民國 110 年 8 月

目 錄

| | | |
|------------|-----------------------------|-----------|
| 第1章 | 公告事項之詳細規範 | 1 |
| 第2章 | 名詞定義及一般說明 | 2 |
| 第1節 | 名詞定義..... | 2 |
| 第2節 | 一般說明..... | 3 |
| 第3章 | 計畫說明 | 5 |
| 第1節 | 本計畫基本資料說明..... | 5 |
| 第2節 | 興建或營運之特別要求..... | 8 |
| 第3節 | 費用負擔..... | 9 |
| 第4節 | 其他事項..... | 12 |
| 第4章 | 申請作業規定 | 14 |
| 第1節 | 申請人資格及應提出之資格證明文件..... | 14 |
| 第2節 | 申請程序..... | 19 |
| 第3節 | 申請保證金..... | 21 |
| 第4節 | 釋疑及回覆..... | 22 |
| 第5節 | 異議、申訴及檢舉..... | 22 |
| 第5章 | 投資計畫書主要內容及格式 | 24 |
| 第6章 | 申請案件之評定方式及評審時程 | 31 |
| 第1節 | 甄審委員會組織及運作..... | 31 |
| 第2節 | 資格審查..... | 34 |
| 第3節 | 綜合評審..... | 41 |
| 第4節 | 評審作業時程..... | 47 |
| 第7章 | 政府承諾及配合/協助事項 | 49 |
| 第8章 | 議約及簽約期限 | 51 |
| 第1節 | 議約..... | 51 |
| 第2節 | 簽約前應完成事項..... | 51 |
| 第3節 | 履約保證..... | 52 |
| 第4節 | 簽約..... | 52 |

表單及附件

表單 1：申請書

表單 2：合作聯盟協議書

表單 3：代理人委任書

表單 4：申請人聲明書

表單 5：專業第三人承諾書

表單 6：協力廠商承諾書

表單 7：申請文件檢核表

表單 8：變動經營權利金報價單

表單 9：申請文件封套

表單 10：申請人請求釋疑表

附件 1.都計參考資料

附件 2.投資契約草案

附件 3.符合興建需求情形之基本檢核表

附件 4.符合營運需求情形之基本檢核表

招商文件

第1章 公告事項之詳細規範

- 1.1 公共建設計畫之性質：衛生醫療設施及社會福利設施，詳本招商文件3.1.3。
- 1.2 契約期間：詳本招商文件3.1.6，本計畫之興建營運期間自投資契約簽訂日開始起算，共50年。
- 1.3 公共建設計畫範圍：詳本招商文件3.1.7及投資契約草案之附件1.用地基本資料。
- 1.4 基本規範：詳本招商文件3.1.13及投資契約草案之附件2.興建營運基本規範。
- 1.5 申請人資格條件：詳本招商文件第4章。
- 1.6 是否適用我國締結條約或協定：否
- 1.7 申請案件甄審項目及甄審標準：詳本招商文件第6章。
- 1.8 有無協商事項：無。
- 1.9 公告日：110年8月30日
- 1.10 申請文件遞送截止日：110年11月29日
- 1.11 申請程序及保證金：詳本招商文件第4章。
- 1.12 容許民間開發經營附屬事業範圍及其所需土地使用期限：詳本招商文件3.1.10，附屬事業所需土地使用期限不得逾越公共建設本業。
- 1.13 主辦機關依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第5條第2項、第3項規定授權或委託事項：詳本招商文件2.1.5，由新北市政府授權新北市政府衛生局辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、辦理公告及甄審，以及辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

第2章 名詞定義及一般說明

第1節 名詞定義

本招商文件所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.1.1 促參法：指民國89年2月9日總統(89)華總一義字第8900032910號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
- 2.1.2 本計畫：指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。
- 2.1.3 促參法主管機關：指財政部。
- 2.1.4 主辦機關：指新北市政府。
- 2.1.5 被授權機關：指新北市政府衛生局，業於民國108年7月31日簽奉主辦機關核定授權辦理本計畫。
- 2.1.6 甄審會：指主辦機關(被授權機關)為審核本計畫申請案件，依促參法及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(下稱組織及評審辦法)所成立之委員會。
- 2.1.7 申請人：指依本招商文件規定向主辦機關(被授權機關)申請參與本計畫之廠商，並依不同甄審作業階段，分別稱為合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.8 合格申請人：指依本招商文件規定通過資格審查之申請人。
- 2.1.9 最優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請案件之申請人。
- 2.1.10 次優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請案件之申請人。
- 2.1.11 民間機構：指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關(被授權機關)簽訂參與本計畫公共建設之投資契約者。
- 2.1.12 投資計畫書：指申請人依本招商文件提出參與本計畫所研擬之計畫內容。

- 2.1.13 投資執行計畫書：指民間機構自簽訂投資契約之日起90日內，就最優申請人於申請階段所提投資計畫書，經按本計畫甄審會及主辦機關（被授權機關）意見修正後提出之執行計畫書，經主辦機關（被授權機關）同意後，作為民間機構興建營運本計畫之依據。
- 2.1.14 合作聯盟：指由2至5家廠商，為申請參與本計畫所組成之合作團體。
- 2.1.15 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本計畫所需開發能力或營運能力，並提出協力廠商承諾書，表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商。
- 2.1.16 投資契約：指主辦機關（被授權機關）與民間機構就本計畫有關興建、營運等事項所簽訂之契約。
- 2.1.17 廠商：指公司、有限合夥及其他得提供興建營運服務之法人、機構或團體。
- 2.1.18 專業第三人：指保險業為單一申請人時，於申請階段提出承諾書，表達倘申請人經評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫營運之履約輔助人。

第2節 一般說明

- 2.2.1 本招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為規定或要求，除另有規定者外，適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.2.2 申請人應詳閱本招商文件，提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件規定事項，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書（融資意願書除外）。違反者，以招商文件為準，超過、逾越招商文件規定部分視為無效。
- 2.2.3 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清，應於招商公告規定期限內依規定方式提出。主辦機關（被授權機關）所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，主辦機關（被授權機關）得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。

- 2.2.4 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。
- 2.2.5 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本計畫公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，主辦機關（被授權機關）將酌予延長申請期限。
- 2.2.6 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。
- 2.2.7 本招商文件所載金額之幣值皆為新臺幣。
- 2.2.8 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。
- 2.2.9 不同申請人向主辦機關（被授權機關）提出申請文件及相關資料文件，如有相同或類似情形，主辦機關（被授權機關）得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 2.2.10 申請人如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 2.2.11 主辦機關（被授權機關）因招商作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，申請人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本計畫執行之未來可能變遷狀況。主辦機關（被授權機關）對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，申請人不得以任何理由向主辦機關（被授權機關）提出請求、主張或抗辯。
- 2.2.12 申請人應自行勘查、瞭解本計畫用地及周邊地區實況，並評估可能影響本計畫執行之現有及預期情況與事項。

第3章 計畫說明

第1節 本計畫基本資料說明

- 3.1.1 本計畫公共建設設置依據為促參法及民國108年7月31日簽奉主辦機關核定採取民間參與方式辦理。
- 3.1.2 本計畫公共建設採民間參與方式辦理擬達成之目標為：
1. 加速公共建設與服務之提供。
 2. 提升公共建設服務品質。
 3. 提振內需與帶動經濟成長。
 4. 形塑新世代的未來都市新風貌
 5. 預計於民國115年完成興建，整合提供醫療、長照與相關附屬之營運服務，讓民眾免於舟車勞頓之苦，同時提供社區居民情感交流的催化劑，讓人身處其中能感受到家的溫馨，解決現代社會面臨的孤獨問題。
- 3.1.3 本計畫公共建設之類別為衛生醫療設施及社會福利設施。
- 3.1.4 本計畫公共建設項目為衛生醫療設施及社會福利設施(依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施)，其中，衛生醫療設施須為符合促參法施行細則第8條規定之「醫療機構、精神照護機構、物理治療機構、職能治療機構、醫事放射機構、醫事檢驗機構、護理機構」，但不包括醫院。
- 3.1.5 本計畫是否為重大公共建設：依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」之規定，衛生醫療設施須投資總額不含土地達五億元以上者始屬重大公共建設；社會福利設施之依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施，依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」之規定，並非屬重大公共建設。
- 3.1.6 本計畫之興建營運期間自投資契約簽訂日開始起算共50年，包括興建期間5年及營運期間45年。本計畫不強制辦理試營運，但民間機

構得於營運期間開始日前，提出試營運計畫，並經主辦機關（被授權機關）同意後為之，雙方並應另行議定試營運期間之權利義務。

3.1.7 本計畫用地

查新北市三重區仁義段717、731、803、859地號等4筆土地，總面積合計28,799平方公尺，刻正辦理都市計畫變更作業中，預定變更為包括衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地。本計畫預定交付民間機構興建營運用地設定地上權範圍為衛生福利特定專用區，面積約22,972平方公尺，實際面積以都市計畫變更核定內容暨土地登記簿所載資料為準（詳投資契約草案之附件1.用地基本資料）。

3.1.8 本計畫民間參與方式係由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（即BOT模式）。

3.1.9 本計畫不屬公用事業。

3.1.10 本計畫允許開發經營附屬事業，民間機構得於本計畫用地開發經營附屬事業，但不得違反本計畫用地土地使用分區管制之規定。

3.1.11 成立專案公司作為本計畫之民間機構：除申請人為保險業、財團法人或非營利社團法人外，申請人均應成立專案公司以作為本計畫之民間機構。如為專案公司時，除投資契約另有約定，非經主辦機關（被授權機關）事前同意，不得進行轉投資。

3.1.12 本計畫允許民間機構經營本計畫以外業務：其限制為，本計畫民間機構如非專案公司時，得經營本計畫以外之業務；本計畫民間機構為專案公司時，須經主辦機關（被授權機關）事前同意。

3.1.13 本計畫基本應開發設施如下表，興建營運基本規範詳如投資契約草案之附件2.興建營運基本規範：

| 基本應開發設施項目 | 說明 |
|-----------|--|
| 衛生醫療設施 | 對應全齡需求設置多種科別診所(或採聯合診所設置)，且應設置物理治療機構或職能治療機構，另應提供語言治療服務及心理諮商服務。 |
| 住宿式長照機構 | 本計畫允許設立1家或1家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少200床；其中，1~2人房床數占比須超過50%、餘以3~4人房為原則。應包含可收住具行動能力之失智症 |

| 基本應開發設施項目 | 說明 |
|-------------|--|
| | 者達32床以上。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 |
| 社區式長照機構 | 本計畫允許設立1家或1家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務60人。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 |
| 居家式長照機構 | 應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。 |
| 全齡友善附服務居住單元 | 至少達獨立門牌500戶以上，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。 |
| 幼兒托育設施 | 1. 幼兒園：規模以服務幼兒(含2足歲幼生)90至120名為原則。 2. 托嬰中心：規模以收托兒童至少45名為原則。 |
| 運動設施 | 容積樓地板面積達500坪以上，且須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。 |
| 商場 | 1. 依本計畫用地土地使用分區管制規定辦理，需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 2. 應保留部分工作機會予本計畫居住單元之住戶(含熟齡者)。 |
| 青銀共創辦公空間 | 依本計畫用地土地使用分區管制規定辦理，宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。 |
| 停車場 | 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達300席停車位(含月租)。 |
| 景觀 | 1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 2. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場。 3. 法定空地範圍配置完整且連續性的綠意景觀，結合綠地用地、環場跑道、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。 4. 環繞基地設置人行步道(寬度達2.5公尺以上)，並連結綠地土地使用。 |

3.1.14 本計畫用地以設定地上權方式提供民間機構使用。

3.1.15 本計畫開放外資申請參與，惟須設立專案公司，持股比例限制則依投資契約對於專案公司通案之股權限制辦理。

3.1.16 本計畫不開放依大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人參與。

3.1.17 本計畫屬民間機構所有之營運資產得經主辦機關同意，允許轉讓、出租或設定負擔，設定負擔之期間或其他條件依促參法施行細則第

64條規定辦理。

第2節 興建或營運之特別要求

3.2.1 本計畫之都市計畫，主辦機關已辦理【變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區）、綠地用地及道路用地）書】、【擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地)書】，刻正於內政部審議中，相關資料如附件1.都計參考資料，實際仍以內政部正式核定內容為準。

3.2.2 本計畫土地使用分區管制：依擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地)書，本計畫用地所在衛生福利特定專用區得為下列各組土地及建築物之使用，實際仍以正式核定發布實施者為準。

1. 專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積20%。

(1) 醫療保健設施。

(2) 社會福利設施。

(3) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(4) 社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。

(5) 職務宿舍。

2. 經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，本項使用之容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積之60%。

3. 商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和，不得超過總容積樓地板面積之30%。

(1) 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。

(2) 運動休閒設施。

(3) 旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。

- 3.2.3 本計畫都市設計許可審議，由民間機構依規定申請辦理。
- 3.2.4 本計畫應設置公共藝術，其價值不低於2,000萬元。
- 3.2.5 民間機構興建之建築物應取得綠建築標章銀級標準以上。
- 3.2.6 民間機構興建之建築物應取得智慧建築標章銅級標準以上。
- 3.2.7 民間機構興建之建築物應取得耐震標章。
- 3.2.8 本計畫建築物之設計需符合通用設計原則。
- 3.2.9 本計畫建築物於居住單元範疇須取得無障礙住宅建築標章。
- 3.2.10 本計畫於興建期間，民間機構應要求承攬本計畫工程者依營造業法及營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表之規定設置。
- 3.2.11 民間機構興建之建築物應裝置再生能源發電設備。
- 3.2.12 其餘興建營運要求請詳見本招商文件所附投資契約草案。

第3節 費用負擔

3.3.1 土地租金

本計畫土地依促參法規定提供民間使用，其租金收取依各年度繳交土地租金當時有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。民間機構繳納本計畫土地租金時，無須外加營業稅繳納。

3.3.2 權利金

1. 民間機構繳納本計畫權利金時，無須外加營業稅繳納。
2. 本計畫收取開發權利金，其數額為2,000萬元。收取方式為於簽訂投資契約前完成繳納。
3. 本計畫收取營運權利金，包括固定營運權利金及變動經營權利金：
 - (1) 固定營運權利金

民間機構應於營運開始日之次日起30日內繳納200萬元，

其後於營運開始日每屆滿一年之次日起30日內繳納200萬元。如因可歸責於民間機構之事由致延遲開始營運，民間機構仍應於投資契約約定最遲營運開始日之次日起30日內繳納200萬元，其後則於投資契約約定最遲營運開始日每屆滿一年之次日起30日內繳納200萬元。除投資契約另有規定外，如繳交當年之契約期間天數未滿一年，則該年固定營運權利金數額為依200萬元乘以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

(2) 變動經營權利金

A. 民間機構每年應繳之變動經營權利金計算方式說明如后：

a. 變動經營權利金各年計算方式

(a) 「當年總營業收入」小於或等於8.8億元時，變動經營權利金 = 「當年總營業收入」 $\times X\%$ + 「當年衛生醫療設施總營業收入」 $\times Z\%$

(b) 「當年總營業收入」大於8.8億元時，變動經營權利金 = 8.8億元 $\times X\%$ + (當年總營業收入 - 8.8億元) $\times Y\%$ + 「當年衛生醫療設施總營業收入」 $\times Z\%$

(c) X、Y、Z值由申請人自行填入表單8：變動經營權利金報價單，須分別填至小數點後第一位，且X值不得低於0.5、Y值不得低於1.0、Z值不得低於0.5。

b. 當年總營業收入

(a) 指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，民間機構因營運本計畫(包含營業內及營業外)之全部收入總額，包括但不限於民間機構自行經營、委託經營、轉投資或出租等方式所收取

之收入等，但不包括衛生醫療設施營業收入、處分資產利得、資產評價利益及利息收入。其中，民間機構如就本計畫「社會福利設施」、「停車場」或「全齡友善附服務居住單元」委託第三人經營(包括但不限於簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式)，則民間機構營運此三類設施之營業收入，應以各該第三人之實際營業收入計算，且不計入民間機構就此三類設施向各該第三人收取之租金或其他類此收入。

- (b) 有關民間機構就本計畫「社會福利設施」、「停車場」或「全齡友善附服務居住單元」委託第三人經營之實際營業收入認定，由民間機構要求各該第三人於每會計年度終了後四個月內，出具各該委託經營範圍依一般公認會計原則經會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告(報告附註應包括營業收入明細表)，並以該報告所列營業收入作為認定基礎。

c. 當年衛生醫療設施總營業收入

- (a) 指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，民間機構因營運本計畫「衛生醫療設施」之全部收入總額，包括但不限於掛號費收入、健保自付額收入、健保醫療收入及自費收入等。又，民間機構如就本計畫「衛生醫療設施」委託第三人經營(包括但不限於簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式)，則民間機構營運「衛生醫療設施」之營業收入，應以各該第三人之實際營業收入計算，且不計入民間機構就「衛生醫療設施」向各該第三人收取之租金或其他類此收入。
- (b) 有關民間機構就本計畫「衛生醫療設施」委託第

三人經營之實際營業收入認定，由民間機構要求各該第三人於每會計年度終了後四個月內，出具各該委託經營範圍依一般公認會計原則經會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告(報告附註應包括營業收入明細表)，並以該報告所列營業收入作為認定基礎。

- B. 變動經營權利金首次應於營運開始日之次年6月30日前繳納，爾後每年變動經營權利金應於次年6月30日前繳納。於投資契約屆滿或提前終止時，該年之變動經營權利金，應於投資契約屆滿或提前終止之日起90日內，依前項A.所述方式完成核算暨一次全額繳納。

3.3.3 其他費用

本計畫將由民間機構負擔之稅捐、規費及費用為：除地價稅外，因本計畫興建營運所生之一切稅捐、規費及費用均由民間機構負擔。

第4節 其他事項

3.4.1 地上物拆除、綠地用地與道路用地興關

1. 民間機構應負責本計畫衛生福利特定專用區既有地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合主辦機關（被授權機關）辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸主辦機關所有。
2. 於本計畫興建期間，相鄰本計畫衛生福利特定專用區之綠地用地及道路用地將交付民間機構，由民間機構負責地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合主辦機關（被授權機關）辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸主辦機關所有，並由民間機構負責該兩用地公共設施與道路之興關，民間機構於興建期亦應負責綠地用地及道路用地之維護與管理，並於本計畫營運前，點交綠地用地、道路用地及該兩用地興關成果予主辦機關指定之管理單位。
3. 於民間機構依3.4.1之2完成興關成果點交後迄至投資契約期滿或

終止之期間，民間機構應負責依新北市相關法規認養綠地用地及道路用地興闢成果。

3.4.2 預收款管理

民間機構或其委託營運廠商對本計畫居住單元使用者如有預收租金達3個月以上或收取押金者，應採信託方式管理，以維使用者權益。

3.4.3 優先定約

民間機構依本計畫投資契約營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依投資契約相關約定申請繼續定約一次，其期間以20年為限。

第4章 申請作業規定

第1節 申請人資格及應提出之資格證明文件

4.1.1 本計畫允許單一廠商參加申請，或5家以內廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請。

4.1.2 以合作聯盟方式申請者，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。合作聯盟成員不得為本計畫之其他申請人或為其他申請人之協力廠商。本計畫要求申請人應提供資格文件，合作聯盟每一成員均應提出。

4.1.3 申請人之基本資格要求如下：

1. 允許單一廠商方式申請者，申請人應為以下之一：

- 依我國公司法成立之公司。
- 依我國公司法成立之外國公司之分公司。
- 財團法人。
- 社團法人。
- 其他：依我國有限合夥法成立之法人。

2. 允許以合作聯盟方式申請者，其成員應為以下之一：

- 依我國公司法成立之公司。
- 依我國公司法成立之外國公司之分公司。
- 財團法人。
- 社團法人。
- 其他：依我國有限合夥法成立之法人。

4.1.4 申請人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者（如申請人為單一保險業時，依保險法相關規定取得同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。），申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明，若尚未取得者，應出具表單4之聲明書，並承諾一旦申請人經

擇定為最優申請人時，應於投資契約簽訂前取得目的事業主管機關或其他必要之同意或許可。

4.1.5 基本資格證明文件如下：

1. 屬依我國公司法成立之公司或外國公司之分公司者：本計畫申請截止日前3個月內經主管機關核發之公司登記抄錄資料。
2. 屬財團法人或社團法人者：目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記抄錄資料及法人印鑑證明書。（以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準）。
3. 屬依我國有限合夥法成立之法人：證明文件為本計畫申請截止日前3個月內經主管機關核發之法人登記抄錄資料。

4.1.6 申請人財務資格要求如下：

1. 以單一廠商方式申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - 公司實收資本額（以4.1.5之1所附公司登記抄錄資料為準）或財團法人或社團法人之財產總額或有限合夥法人之實收出資額不低於6億元。
 - 保險業結合專業第三人時，保險業最近4期（指民國108年度下半年、民國109年度上半年、民國109年度下半年及民國110年度上半年）公司資本適足率不低於200%。
 - 民國108年度與109年度公司權益或淨值不低於6億元。
 - 民國108年度與109年度流動資產不低於流動負債。
 - 民國108年度與109年度總負債金額不超過權益4倍。但銀行、保險等金融事業，不在此限。
 - 依法定期納營業稅及所得稅。
 - 於最近3年內無退票紀錄。
2. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之授權代表應全部符合以下之財務資格：
 - 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產總額或有限合夥法

人之實收出資額合計不低於3億元。

- 民國108年度與109年度公司權益或淨值不低於3億元。
- 民國108年度與109年度流動資產不低於流動負債。
- 民國108年度與109年度總負債金額不超過權益4倍。但銀行、保險等金融事業，不在此限。
- 依法定期納營業稅及所得稅。
- 於最近3年內無退票紀錄。

3. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之一般成員應全部符合以下之財務資格：

- 民國108年度與109年度流動資產不低於流動負債。
- 民國108年度與109年度總負債金額不超過權益4倍。但銀行、保險等金融事業，不在此限。
- 依法定期納營業稅及所得稅。
- 於最近3年內無退票紀錄。

4. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之授權代表及一般成員合計後應符合以下之財務資格：

- 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產總額或有限合夥法人之實收出資額合計不低於6億元。
- 民國108年度與109年度公司權益或淨值合計不低於6億元。

4.1.7 申請人財務資格證明文件如下：

1. 民國108年度與109年度經會計師簽證之財務報表，內容包括：

- 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產總額或有限合夥法人之實收出資額
- 權益或淨值
- 流動資產
- 流動負債

■總負債金額

2. 依法定期納稅證明文件：最近1期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。
3. 最近3年內無退票記錄之證明文件：本計畫公告日以後向台灣票據交換所查詢之紀錄。
4. 申請人如為保險業，應提出本計畫招商公告截止日前保險業公開資訊觀測站最近4期之資本適足率揭露資料。
5. 若至本計畫公告招商日止，申請人成立未滿2年者，仍須提出自成立起至本計畫公告招商日止經會計師簽證之特定目的財務報表。

4.1.8 開發及營運能力要求

4.1.8.1 申請人開發能力及營運能力要求及證明文件如下：

1. 開發能力：

- (1) 於本計畫公告招商日前10年內，於國內曾擔任起造人或承造人，並完成關於住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家、老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）、衛生醫療設施、住宅、商場、旅館或辦公室類型之單一開發個案總樓地板面積達5.6萬平方公尺以上或累積完成開發案件總樓地板面積達14萬平方公尺以上。開發個案如符合前述期間、類型與規模，且係由申請人採信託機制辦理者，亦得認屬申請人實績。
- (2) 實績證明文件：期間與樓地板面積計算，以開發個案使用執照所載內容為準，開發個案如係由申請人採信託機制辦理並由他人擔任起造人時，應同時檢附相關契約以為佐證。
- (3) 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一部或全部，開發能力實績加總後應具有前述開發能力，並各別出具證明文件。

2. 營運能力：

- (1) 於本計畫公告招商日前5年內，於國內兼具以下A、B及C營運實績：
 - A. 99床以上之單一住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家或老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）。
 - B. 日間照顧服務人數達30人以上之單一社區式長照機構。
 - C. 300戶以上之單一社區物業管理服務。
- (2) 實績證明文件：A與B以各類機構之設立許可證書、開業執照或受託營運契約為準，C以受任管理維護業務契約為準。
- (3) 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一部或全部，具有前述所有營運能力。

4.1.8.2 結合專業第三人

1. 保險業結合專業第三人執行公共建設營運申請者，其專業第三人應具備資格為：專業第三人成員之一部或全部，具有下列所有營運能力。
 - (1) 於本計畫公告招商日前5年內，於國內兼具以下A、B及C營運實績：
 - A. 99床以上之單一住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家或老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）。
 - B. 日間照顧服務人數達30人以上之單一社區式長照機構。
 - C. 300戶以上之單一社區物業管理服務。
 - (2) 實績證明文件：A與B以各類機構之設立許可證書、開業執照或受託營運契約為準，C以受任管理維護業務契約為準。
2. 專業第三人為法人組織，於投資契約簽約時，得新設法人作為再受託人，協助民間機構執行本計畫。

- 4.1.9 申請人若未具有前述之開發能力或營運能力，得邀請協力廠商從事本計畫興建、營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人開

發能力或營運能力要求。替代申請人出具開發能力或營運能力證明文件之協力廠商應提出「協力廠商承諾書」，承諾：一旦申請人經評定為最優申請人，願接受申請人委託，從事本計畫興建、營運相關工作。申請人提出申請後如欲更換該協力廠商，更換後協力廠商之開發能力或營運能力應不低於原協力廠商，並經主辦機關(被授權機關)事前書面審核同意後始得為之。

如保險業結合專業第三人執行公共建設營運時，得邀請協力廠商從事本計畫之興建相關工作，並以該協力廠商之興建實績代替申請人興建階段開發能力之要求，惟應出具前述「協力廠商承諾書」。

4.1.10 申請人提出之資格證明文件均為影本，主辦機關(被授權機關)於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。

4.1.11 資格證明文件之認證如下：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。
3. 出具證明者為外國之政府機構時，其證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
4. 出具證明者為外國私人機構或個人時，其證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
5. 所有資格證明文件若非採用中文，須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

第2節 申請程序

4.2.1 申請人應提送之申請文件包含：

- 申請書正本1份(格式詳表單1)。
- 經認證之合作聯盟協議書正本1份(格式詳表單2)(保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附)。

- 代理人委任書正本1份（格式詳表單3）。
- 申請人聲明書正本1份（格式詳表單4，無則免附）。
- 基本資格證明文件影本1份。
- 財務資格證明文件影本1份。
- 開發能力證明文件影本1份。
- 營運能力證明文件影本1份。
- 申請保證金繳交證明文件正本1份（屬第4.3.2條所稱以金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票方式繳納者）或影本1份（屬第4.3.2條所稱以現金匯款方式繳納者）。
- 金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意見影本1份（無融資規劃者免附）。
- 投資計畫書20份及其光碟1份。
- 專業第三人承諾書正本1份（格式詳表單5，無則免附）。
- 協力廠商承諾書正本1份（格式詳表單6，無則免附）。
- 申請文件檢核表（格式詳表單7）
- 變動經營權利金報價單（格式詳表單8）
- 其他：
 1. 投資計畫書之檔案光碟1份，應包含投資計畫書之全部內容以及全部財務模型之Microsoft Excel檔（須附函數公式連結），倘申請人提供之財務模型檔案資料不足以使主辦機關（被授權機關）完成相關審查作業時，主辦機關（被授權機關）得要求申請人再行提供財務模型檔案資料。
 2. 申請人所提送資格文件、金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意見、申請保證金繳交證明文件（屬影本情形）等影本，應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。

4.2.2 第4.2.1條所稱合作聯盟協議書係指申請人以合作聯盟方式申請時

應提出之文件，其內容應包含合作聯盟各成員指定授權代表、成員之分工、權利及義務、專案公司之持股比例，且不得以任何事由使協議內容失其效力。合作聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。協議書內容非經主辦機關（被授權機關）同意，不得變更。

- 4.2.3 第4.2.1條所稱代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，出席本計畫之資格審查、評選、議約等會議。
- 4.2.4 申請人應依本招商文件規定提出申請文件，申請文件於密封裝箱後，外部貼附封套（格式詳表單9）提出申請。申請文件須於110年11月29日17時00分前，以郵遞或專人送達至下列收件地點：新北市政府衛生局高齡及長期照顧科（地址：新北市板橋區英士路192之1號）。
- 4.2.5 本計畫不補貼申請人申請文件製作費用。
- 4.2.6 申請人所提送之申請文件，不論甄審結果如何，均不返還。

第3節 申請保證金

- 4.3.1 本計畫之申請保證金金額為1,000萬元。
- 4.3.2 申請人可自行選定以下列之方式之一繳納申請保證金：
- 現金，存入被授權機關指定之帳戶。
 - 金融機構簽發之本票或支票，受款人為新北市政府衛生局。
 - 郵政匯票，受款人為新北市政府衛生局。
- 4.3.3 申請人欲以現金繳納申請保證金者，應於提出申請文件前將申請保證金匯入「臺灣銀行板橋分行」之「新北市政府衛生局保管款專戶」（帳號：93019002700312），並以該銀行出具之匯款單據影本，作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。申請人如欲以現金以外之其他方式繳納申請保證金者，請附於申請文件中一併繳納。
- 4.3.4 申請人及其協力廠商、專業第三人有下列情形之一者，申請人所繳納之申請保證金不予返還，已返還者，並予追繳：
- 1.以虛偽不實之文件參與申請。

2. 經主辦機關（被授權機關）認定有影響申請及審核程序公平性之違反法令行為。
3. 獲選為本計畫之最優申請人後，因可歸責於該申請人事由，未於主辦機關（被授權機關）指定時間內完成議約或簽約。
4. 未於規定期限內，繳足履約保證。

4.3.5 被授權機關就申請人繳納之申請保證金，除有4.3.4不予返還之情形外，應無息返還予申請人，返還時點原則如下：

1. 資格審查不合格者，於資格審查結果通知次日起20日內。
2. 資格審查合格者，除為綜合評審階段選出之最優申請人及次優申請人外，於綜合評審結果通知次日起20日內。
3. 最優申請人與主辦機關（被授權機關）簽訂投資契約者，為投資契約簽訂次日起20日內，且不宜將該申請保證金逕予轉為履約保證。
4. 次優申請人繳納之申請保證金，於主辦機關（被授權機關）與最優申請人完成投資契約簽訂次日起20日內。

第4節 釋疑及回覆

- 4.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於110年9月28日17時00分前，以書面（格式詳表單10）向被授權機關請求釋疑。
- 4.4.2 被授權機關之回覆應以書面為之，回覆之期限為110年10月28日前。若涉及變更或補充本招商文件內容者，被授權機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。
- 4.4.3 被授權機關所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，所有疑義或有未詳盡之處，依被授權機關之解釋為準。
- 4.4.4 本招商文件若有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為本招商文件之一部分。

第5節 異議、申訴及檢舉

- 4.5.1 依促參法第47條、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則

規定，受理申請人異議之機關名稱、地址及電話：新北市政府衛生局（地址：22006 新北市板橋區英士路 192-1 號，電話：02-22577155）。

4.5.2 依促參法第47條、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則規定，受理申請人申訴之機關名稱為：財政部促參申訴審議會，其地址為11673臺北市文山區羅斯福路6段142巷1號。

4.5.3 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。

■新北市政府政風處

檢舉電話：02-29603456、檢舉信箱：板橋郵政30-29號信箱

■法務部調查局新北市調查處

檢舉電話：02-29642121、檢舉信箱：板橋郵政60000號信箱

■法務部調查局

檢舉電話：02-29112241、檢舉信箱：新店郵政60000號信箱

■法務部廉政署

檢舉電話：0800-286-586

檢舉信箱：10099國史館郵局第153號信箱

現場檢舉（上班日08:30-17:30）：臺北市中正區博愛路166號

第5章 投資計畫書主要內容及格式

5.1 申請人應按本章規定撰擬投資計畫書，投資計畫書應加封面與封底，封面應註明申請人名稱（全銜）及本計畫名稱「新北市銀新未來城興建營運移轉案」，且至少應包含以下項目及內容，並按次序編排：

1. 目錄
2. 摘要及符合興建營運需求情形之基本檢核表
3. 第1章：投資計畫總說明
4. 第2章：土地使用及興建計畫
5. 第3章：營運計畫
6. 第4章：財務計畫
7. 第5章：配合新北市醫動養政策計畫
8. 第6章：創新、回饋及睦鄰計畫

5.2 投資計畫書撰擬重點：

1. 目錄

應製作投資計畫書之目錄，包含章節目錄、圖目錄與表目錄。

2. 摘要及符合興建營運需求情形之基本檢核表

- (1) 摘要

應製作投資計畫書之摘要，說明投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以A4規格不超過10頁為原則。

- (2) 符合興建營運需求情形之基本檢核表

A. 應對照本計畫用地土地使用管制規定之使用項目及容積占比、投資契約草案之附件2.興建營運基本規範所列興建基本規範，逐項比對勾稽符合與否情形及載明投資計畫書對應頁次及內容摘要，製作「符合興建需求情形之基本檢核表」（格式詳附件3）。

B. 應對照投資契約草案之附件2.興建營運基本規範所列營運基本規範，逐項比對勾稽符合與否情形及載明投資計畫書對應頁次及內容摘要，製作「符合營運需求情形之基本檢核表」（格式詳附件4）。

3. 第1章：投資計畫總說明

(1) 申請人、協力廠商與團隊簡介

申請人、協力廠商及團隊之組織架構、背景、商譽、股權結構、營業項目、財務及經營現況。

(2) 申請人、協力廠商及團隊實績

申請人、協力廠商及團隊之開發與營運相關實績，以及履約能力。

(3) 民間機構籌組計畫及組織架構

籌組民間機構或新設專案公司之股權結構、股東成員、股款募集計畫、組織管理架構（包含執行規劃設計、興建、營運等不同階段之組織管理架構）、業務分工及協力廠商分工項目等。

(4) 本計畫開發願景與投資經營理念

說明未來開發願景與投資經營理念。

4. 第2章：土地使用及興建計畫

(1) 整體開發構想

包含整體發展構想、引入設施、公共設施規劃開闢構想、活動機能及地標意象、開放空間等提出完整規劃。

(2) 基地規劃及建築設計

包含規劃設計組織、建築理念、開發規模及量體配置、地上物拆除計畫、綠地用地及道路用地興闢規劃、公共開放系統規劃、動線規劃（含建物外部車行、停車與人行交通動線、建物內部使用動線）、各類設施空間機能及面積配比（含各樓層平面配置圖、立面圖與剖面圖）、建築結構

、防疫考量、防災避難、綠建築、智慧建築、無障礙設計、通用設計、建築外觀造型及色彩、停車空間及數量、照明設計、機電空調與消防系統、室內裝修、指標系統、景觀植栽綠美化、出流管制計畫、公共藝術等基本規劃，運用建築資訊模型（BIM）技術以及相關優於法規規範之興建創新規劃。

（3）工程管理與執行

包含工程管理組織、工安評估、工程介面整合、既有建物拆除、整地、開挖、排水、棄土、建築施工、設備安裝、室裝施工、景觀施工、勞工安全衛生、工程品質管理、興建期間之防災與緊急應變等規劃。

（4）興建期間交通與環境影響分析與對策

（5）工程經費與興建時程之管控

包含規劃設計、各類審查及許可取得、施工、測試、竣工、取得使用執照及相關營運許可之預定時程規劃，以及預計投入之分項與合計工程經費，並說明工程經費支出及興建時程進度之管控方式，以及工程經費支出或興建時程進度異常情形之因應對策；另，工程經費與預定興建時程應與投資計畫書第4章之財務計畫相互勾稽。

（6）符合興建需求情形之檢核

應將「符合興建需求情形之基本檢核表」內容，予以總結說明。

5. 第3章：營運計畫

（1）營運策略、經營構想與創新規劃

包含市場分析及需求預估、營運量及成長率預估（含長期照顧服務機構服務規模之預計開放使用期程、項目及規模）、行銷推廣計畫、整體營運策略與經營構想，智慧科技應用或相關營運創新規劃等。

(2) 營運範疇與項目

包含本業與附屬事業之各類設施營運範疇、自營或委託營運規劃、營運項目及規模。

(3) 營運組織與人力

包含人力組織架構及人力配置、專責服務中心設置、人力資源管理與發展、人力招募、員工教育訓練等。

(4) 營運管理與執行

包含各類設施營運前置作業規劃 (含各類營運許可取得) 、各類設施營運管理模式、營運費率、設施管理維護及汰換、資產管理、停車場營運、防疫考量、廢棄物處理、節能減碳、營運缺失改善、安全監控及通報、防災避難、營運品質管理、滿意度調查、客訴處理、緊急事故應變及危機處理、公共安全推動等規劃與執行。

(5) 營運期間交通與環境影響分析與對策

(6) 風險管理及保險計畫

風險管理應包括確認主要風險因素、評估風險因素可能造成之影響、風險因應及減輕策略；保險計畫包含興建期間及營運期間之保險計畫，內容至少應包含投資契約所列保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式。

(7) 資產重增置與汰換計畫

(8) 移轉與返還規劃

(9) 保險業對專業第三人之工作項目及監督管理機制 (如屬保險業結合專業第三人時，該專業第三人係為履約輔助人，投資契約約定權利義務之主體仍為保險業，爰須撰擬包含保險業對專業第三人之工作項目及監督管理機制) 。

(10) 符合營運需求情形之檢核

應將「符合營運需求情形之基本檢核表」內容，予以總結

說明。

6. 第4章：財務計畫

(1) 為利於財務計畫評比，本計畫須依下列假設分析，並應同時隨投資計畫書檔案光碟檢附全部財務模型之Microsoft Excel檔（須附函數公式連結），倘申請人提供之財務模型檔案資料不足以使主辦機關（被授權機關）完成相關審查作業時，主辦機關（被授權機關）得要求申請人再行提供財務模型檔案資料：

- A. 以50年為財務試算年期（包含興建期間5年及營運期間45年）。
- B. 財務計畫假設條件基期為民國110年1月1日、興建期為民國111年1月1日開始、營運期為民國116年1月1日開始。
- C. 淨現值計算至民國110年1月1日。
- D. 物價上漲率以每年2%計算。
- E. 公告地價上漲率由申請人自行參酌本計畫基地座落土地及鄰近土地歷年公告地價上漲幅度及調整頻率，進行假設分析。

(2) 財務計畫內容至少應包含下列事項：

- A. 基本假設參數說明：至少應包含興建期程、營運期程、折舊方式及折舊年期、稅捐、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、折現率等。
- B. 投資經費預估。
- C. 營運收支預估。
- D. 重增置成本分析。
- E. 資金籌措計畫：
 - a. 資金需求計畫：包括興建期間資金需求表、興建期間資金來源去路表。

- b. 自有資金籌措計畫。
 - c. 融資計畫：如有融資規劃，應敘明包括融資金額、融資來源、融資期限（分寬限期與還款期）、預估融資利率、還款計畫（分期還款金額與時程）、金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意見。
- F. 投資效益分析：
- a. 財務效益分析：至少包括「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫回收年期（Project Pay-Back Period）」、「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」及「股權回收年期（Equity Pay-Back Period）」等分析說明。
 - b. 自償能力分析
 - c. 償債能力分析：根據以上結果提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果應包括但不限於長期償債能力（DSCR）預估及利息保障倍數預估（TIE）。
 - d. 敏感性分析：應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率、計畫淨現值及股權淨現值之影響，分別進行敏感性分析。
- G. 權利金預估及繳納計畫。
- H. 預估財務報表：應依據前述之假設及預估，提出興建營運期間分年預估財務報表，至少包括資產負債表、綜合損益表及現金流量表。
- I. 預估財務比率：預估財務比率結果至少（但不限於）應包括自有資金比率（股東權益除以資產總額）、流動比率、負債比率、資產報酬率等。

7. 第5章：配合新北市醫動養政策計畫

如設置相關長照服務據點，如銀髮俱樂部、有fu長照站等，以充實醫動養All in one內容，請參考新北市政府衛生局網站。

8. 第6章：創新、回饋及睦鄰計畫

如可考量逐年提撥創新費用由主辦機關（被授權機關）組成委員會決策運用、於不影響正常營運之前提下提供相關可供集會空間之部分使用時段予周邊鄰里使用、協助推廣可茲彰顯三重在地特色之人文歷史內容俾與周邊社區建立友好關係、提供弱勢族群使用相關設施之優惠方案等。

- 5.3 申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本計畫申請、簽約之事由。
- 5.4 投資計畫書之格式以A4直式橫書為原則，圖表部分得以A4橫式橫書或A3摺頁方式撰寫，並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。
- 5.5 任何筆誤修正處須清楚訂正，並加蓋申請人（為合作聯盟者，其授權代表）之負責人印章。
- 5.6 申請文件使用文字，以中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或其他語文。
- 5.7 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每章首頁之頁碼均從1開始，如第1章第1頁之頁碼為1-1、第1章第2頁之頁碼為1-2、第2章第1頁之頁碼為2-1，依此類推。

第6章 申請案件之評定方式及評審時程

第1節 甄審委員會組織及運作

- 6.1.1 主辦機關（被授權機關）為審核本計畫之申請案件，成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)。甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。
- 6.1.2 甄審會之任務如下：
1. 訂定或審定本計畫之甄審項目、甄審標準及評定方式。
 2. 辦理本計畫之綜合評審。
 3. 辦理依促參法規定應由甄審會評定之事項。
 4. 協助主辦機關（被授權機關）解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項。
- 6.1.3 甄審會置委員13人，由主辦機關（被授權機關）就具有與本計畫相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
- 6.1.4 甄審會成立後，委員名單應即公開於促參法主管機關資訊網路；其有變更或補充者，亦同。但主辦機關（被授權機關）衡酌個案特性及實際需要，認有不予公開之必要者，不在此限。公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評審前應予保密。
- 6.1.5 甄審會置召集人一人，綜理甄審事宜；副召集人一人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關（被授權機關）首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。
- 6.1.6 甄審會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
- 6.1.7 甄審會委員應親自出席甄審會會議。甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少7人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。出席委員之外聘專家、學者人數，不得少於出

席委員人數之二分之一。

6.1.8 甄審會會議表決時，主席得命甄審會以外之人員退席。但工作小組成員不在此限。

6.1.9 甄審會委員有下列情形之一，應即迴避：

1. 就申請案件涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益者。
2. 本人或其配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
3. 有具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
4. 其他經本人或主辦機關（被授權機關）認其有不能公正執行職務之虞者。

6.1.10 甄審會委員應依法令規定公正辦理甄審事宜，且不得有下列行為：

1. 利用甄審關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
2. 接受與甄審有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關（被授權機關）安排之必要食宿、交通，不在此限。
3. 洩漏應保守秘密之甄審資訊。
4. 利用甄審關係營私舞弊。
5. 利用甄審所獲非公開資訊圖私人不正利益。
6. 於擔任甄審會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
7. 利用甄審關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
8. 利用甄審關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
9. 利用甄審關係從事或接受請託或關說。
10. 從事其他足以影響甄審會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行甄審事務或活動。

- 6.1.11 甄審會委員有6.1.10之情形者，應主動向主辦機關（被授權機關）辭職，未主動辭職者，主辦機關（被授權機關）應予以解聘。甄審會委員因前述或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達6.1.3關於人數之規定者，主辦機關（被授權機關）應另行遴選委員補足之。
- 6.1.12 甄審會委員自接獲聘任之日起，不得就該申請案件自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
- 6.1.13 主辦機關（被授權機關）應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。工作小組成員至少三人，由主辦機關（被授權機關）首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少一人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。工作小組成員有6.1.9或6.1.10之情形者，應主動辭職，未主動辭職者，主辦機關（被授權機關）應予以解職。
- 6.1.14 工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組具名並載明下列事項，連同申請人資料送甄審會供甄審參考：
1. 申請案件名稱。
 2. 工作小組人員姓名、職稱及專長。
 3. 申請人於各甄審項目所報內容之摘要。
- 6.1.15 甄審會委員、工作小組成員及甄審過程參與工作人員對於6.1.14初審意見及申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。甄審作業完成後亦同。
- 6.1.16 工作小組應向甄審會說明不同委員之評審結果。甄審會就前述說明確認不同委員之評審結果有明顯差異者，主席應提交甄審會依下列方式之一作成決議，並列入會議紀錄：
1. 除去個別委員評審結果，重計評審結果。
 2. 辦理複評。

3. 無法評定最優或次優申請人。

依前述2之方式複評結果仍有明顯差異，僅得依前述1或3之方式辦理。

6.1.17 綜合評審結果應簽報主辦機關（被授權機關）首長或其授權人員核定，並於核定後二週內公開於促參法主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。

6.1.18 甄審會會議應作成會議紀錄，甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。會議紀錄由出席委員全體簽名，各次會議紀錄於綜合評審結果公開後二週內公開於主辦機關（被授權機關）網路。會議紀錄應記載下列事項：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 記錄人員姓名。
9. 報告事項之案由及決定。
10. 討論事項之案由及決議。
11. 臨時動議之案由及決議。
12. 其他應行記載之事項。

6.1.19 各出席委員之綜合評審內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，申請人不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

第2節 資格審查

6.2.1 申請人為1家以上時，即應辦理資格審查。資格審查時間為110年11月30日10時00分，資格審查地點為新北市政府衛生局8樓會議室，參加資格審查之每一申請人出席人數限制為2人。

6.2.2 資格審查項目及標準：

| 審查項目 | 審查標準 | | | | 補正、補件或提出說明之條件 |
|-------------|---|------|------|--------|--------------------|
| | 說明 | 應送份數 | 正、影本 | 招商文件格式 | |
| 1. 申請文件檢核表 | 1. 應依表單7格式清楚完整填具。 2. 應將其餘各項文件依序排列於申請文件檢核表之後。 | 1 | 正本 | 表單7 | 誤繕或漏附者 |
| 2. 申請書 | 1. 應依招商文件公告資訊及表單1格式清楚完整填具。 2. 申請人名稱與簽章應相符。 | 1 | 正本 | 表單1 | 誤繕者可補正，其餘情形不予補正或補件 |
| 3. 合作聯盟協議書 | 1. 保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附 2. 應依招商文件要求及表單2格式清楚完整填具。 3. 各成員名稱與簽章應相符。 4. 應經認證。 | 1 | 正本 | 表單2 | 誤繕者可補正，其餘情形不予補正或補件 |
| 4. 代理人委任書 | 1. 應依招商文件要求及表單3格式清楚完整填具。 2. 申請人名稱與簽章應相符。 | 1 | 正本 | 表單3 | 誤繕或漏附者 |
| 5. 申請人聲明書 | 1. 申請人如須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附前述機關同意文件或申請人聲明書；申請人如屬無須取得前述機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，免附申請人聲明書。 2. 申請人聲明書應依招商文件要求及表單4格式清楚完整填具。 | 1 | 正本 | 表單4 | 誤繕、漏附或資格事實存在者 |
| 6. 基本資格證明文件 | 1. 依招商文件4.1.3、4.1.5及4.1.11規定提出基本資格證明文件。 (1) 屬依我國公司法成立之公司或外國公司之分公司 | 各1份 | 影本 | — | 資格事實存在者 |

| 審查項目 | 審查標準 | | | 補正、補件 或提出說明 之條件 | |
|-------------|--|----------|----------|-----------------------|------------|
| | 說明 | 應送 份數 | 正、 影本 | | 招商文件 格式 |
| | <p>者：本計畫申請截止日前3個月內經主管機關核發之公司登記抄錄資料。</p> <p>(2) 屬財團法人或社團法人者：目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記抄錄資料及法人印鑑證明書。(以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準)。</p> <p>(3) 依我國有限合夥法成立之法人：證明文件為本計畫申請截止日前3個月內經主管機關核發之法人登記抄錄資料。</p> <p>2. 文件影本應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。</p> | | | | |
| 7. 財務資格證明文件 | <p>1. 依招商文件4.1.6、4.1.7及4.1.11規定提出財務資格證明文件。</p> <p>(1) 民國108年度與109年度經會計師簽證之財務報表，內容包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產總額或有限合夥法人之實收出資額 ■ 權益或淨值 ■ 流動資產 ■ 流動負債 ■ 總負債金額 <p>(2) 依法定期納稅證明文件：最近1期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。</p> | 各1份 | 影本 | — | 資格事實存在者 |

| 審查項目 | 審查標準 | | | 補正、補件 或提出說明 之條件 | |
|-------------|---|----------|----------|-----------------------|------------|
| | 說明 | 應送 份數 | 正、 影本 | | 招商文件 格式 |
| | <p>(3) 最近3年內無退票記錄之證明文件：本計畫公告日以後向台灣票據交換所查詢之紀錄。</p> <p>(4) 申請人如為保險業，應提出本計畫招商公告截止日前保險業公開資訊觀測站最近4期之資本適足率揭露資料。</p> <p>(5) 若至本計畫公告招商日止，申請人成立未滿2年者，仍須提出自成立起至本計畫公告招商日止經會計師簽證之特定目的財務報表。</p> <p>2. 文件影本應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。</p> | | | | |
| 8. 開發能力證明文件 | <p>1. 依招商文件4.1.8、4.1.9及4.1.11規定提出開發能力證明文件。</p> <p>(1) 於本計畫公告招商日前10年內，於國內曾擔任起造人或承造人，並完成關於住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家、老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）、衛生醫療設施、住宅、商場、旅館或辦公室類型之單一開發個案總樓地板面積達5.6萬平方公尺以上或累積完成開發案件總樓地板面積達14萬平方公尺以上。開發個案如符合前述期間、類型與規模，且係由申請人採信託機制辦理者，亦得認屬申請人實</p> | 各1份 | 影本 | — | 資格事實存在者 |

| 審查項目 | 審查標準 | | | 補正、補件 或提出說明 之條件 | |
|-------------|---|----------|----------|-----------------------|------------|
| | 說明 | 應送 份數 | 正、 影本 | | 招商文件 格式 |
| | <p>績。</p> <p>(2) 實績證明文件：期間與樓地板面積計算，以開發個案使用執照所載內容為準，開發個案如係由申請人採信託機制辦理並由他人擔任起造人時，應同時檢附相關契約以為佐證。</p> <p>(3) 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一部或全部，開發能力實績加總後應具有前述開發能力，並各別出具證明文件。</p> <p>2. 申請人若未具有前述之開發能力，得以協力廠商之實績代替。</p> <p>3. 文件影本應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。</p> | | | | |
| 9. 營運能力證明文件 | <p>1. 依招商文件 4.1.8、4.1.9 及 4.1.11 規定提出營運能力證明文件。</p> <p>(1) 於本計畫公告招商日前 5 年內，於國內兼具以下 A、B 及 C 營運實績：</p> <p>A. 99 床以上之單一住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家或老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）。</p> <p>B. 日間照顧服務人數達 30 人以上之單一社區式長照機構。</p> <p>C. 300 戶以上之單一社區物業管理服務。</p> <p>(2) 實績證明文件：A 與 B 以各類機構之設立許可證書、開業執照或受託營運</p> | 各 1 份 | 影本 | — | 資格事實存在者 |

| 審查項目 | 審查標準 | | | 補正、補件 或提出說明 之條件 | |
|--------------|---|----------|----------|-----------------------|------------|
| | 說明 | 應送 份數 | 正、 影本 | | 招商文件 格式 |
| | <p>契約為準，C以受任管理維護業務契約為準。</p> <p>(3) 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一部或全部，具有前述所有營運能力。</p> <p>2. 申請人若未具有前述之營運能力，得以協力廠商之實績代替。</p> <p>3. 保險業結合專業第三人執行公共建設營運申請者，其專業第三人應具備資格為：專業第三人成員之一部或全部，具有下列所有營運能力。</p> <p>(1) 於本計畫公告招商日前5年內，於國內兼具以下A、B及C營運實績：</p> <p>A. 99床以上之單一住宿式長照機構、護理機構之一般護理之家或老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型、養護型或失智照顧型）。</p> <p>B. 日間照顧服務人數達30人以上之單一社區式長照機構。</p> <p>C. 300戶以上之單一社區物業管理服務。</p> <p>(2) 實績證明文件：A與B以各類機構之設立許可證書、開業執照或受託營運契約為準，C以受任管理維護業務契約為準。</p> <p>4. 文件影本應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。</p> | | | | |
| 10. 申請保證金繳交證 | 應依招商文件要求之方式，繳交足額保證金；屬第4.3.2條所稱 | 1 | 正本 | — | 不予補正或補件 |

| 審查項目 | 審查標準 | | | | 補正、補件 或提出說明 之條件 |
|------------------------------------|--|----------|----------|------------|-----------------------|
| | 說明 | 應送 份數 | 正、 影本 | 招商文件 格式 | |
| 明文件 | 以金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票方式繳納者，應提供申請保證金繳交證明文件正本。 | | | | |
| | 應依招商文件要求之方式，繳交足額保證金；屬第4.3.2條所稱以現金匯款方式繳納者，應提供申請保證金繳交證明文件影本，且應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。 | 1 | 影本 | — | 不予補正或補件 |
| 11. 金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意見 | 1. 申請人投資計畫書之財務計畫無融資規劃者免附。 2. 申請人投資計畫書之財務計畫有融資規劃者應附。 3. 應逐頁加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表之印鑑，以及註記與正本相符。 | 1 | 影本 | — | 誤繕或漏附者 |
| 12. 投資計畫書及其光碟 | 依招商文件第5章規定提送投資計畫書。 | 20 | 正本 | — | 投資計畫書不足份數少於或等於3份者 |
| | 依招商文件第4、5章規定提送投資計畫書之檔案光碟1份，應包含投資計畫書之全部內容以及全部財務模型之Microsoft Excel檔（須附函數公式連結）。 | 1 | 正本 | — | 投資計畫書之檔案光碟有提送但無法開啟者 |
| 13. 專業第三人承諾書 | 1. 申請人如為保險業，其邀集之專業第三人均應出具。 2. 應依招商文件要求及表單5格式清楚完整填具。 3. 應經認證。 | 1 | 正本 | 表單5 | 誤繕或漏附者 |
| 14. 協力廠商承諾書 | 1. 申請人如有協力廠商者，各協力廠商均應出具。 2. 應依招商文件要求及表單6格式清楚完整填具。 3. 應經認證。 | 1 | 正本 | 表單6 | 誤繕或漏附者 |
| 15. 變動經營權利金報價單 | 應依招商文件要求及表單8格式清楚完整填具。 | 1 | 正本 | 表單8 | 不予補正或補件 |

- 6.2.3 資格文件係指基本資格證明文件、財務資格證明文件、開發能力證明文件及營運能力證明文件，申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關（被授權機關）得通知申請人限期補件，申請人逾期未補件者，不予受理。
- 6.2.4 除6.2.5條所載之事項外，申請人所提送之申請文件不符招商文件規定之程式或有疑義時，主辦機關（被授權機關）得通知申請人限期補正或提出說明，申請人逾期未補正或提出說明者，不予受理。
- 6.2.5 申請人所提送之申請文件如缺少申請書、合作聯盟協議書（保險業結合專業第三人及非合作聯盟方式申請者免附）、申請保證金繳交證明、投資計畫書之檔案光碟、變動經營權利金報價單者，或提送之投資計畫書份數少於或等於16份者，其資格審查為不合格，主辦機關（被授權機關）不予受理。
- 6.2.6 資格審查結果，主辦機關（被授權機關）應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。

第3節 綜合評審

- 6.3.1 綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
- 6.3.2 主辦機關（被授權機關）應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場詢答。
- 6.3.3 合格申請人應依主辦機關（被授權機關）規定時間攜帶相關身分證明文件準時報到暨列席甄審會，就其投資計畫書內容進行簡報及接受甄審會委員詢答，逾時報到視同放棄簡報及答詢資格，甄審項目「簡報及答詢」以零分計，並由甄審會就其投資計畫書逕行書面審查及評分。合格申請人簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- 6.3.4 合格申請人簡報及答詢：
1. 各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其投資計畫書中所列相關人員，出席簡報及答詢人員合計不得超過10人，並應自行準備相關簡報器材，現場得發送簡報書面紙本、展示模型、播放動畫；

簡報內容與書面紙本如有外文者，須加註中文翻譯。

2. 簡報順序依各合格申請人申請文件送達主辦機關（被授權機關）之順序。
3. 各合格申請人簡報時間以20分鐘為限，簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。
4. 各合格申請人答詢時間以15分鐘為限（採統問統答方式，不含委員詢問時間），答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
5. 各合格申請人簡報或答詢如以外語發音者，請自備翻譯人員現場口譯，並以翻譯人員口譯內容為準。

6.3.5 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

6.3.6 本計畫不採行分段評審。

6.3.7 本計畫不採行分組評審。

6.3.8 本計畫不採行協商程序。

6.3.9 本計畫得增選次優申請人。

6.3.10 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|------------|--|----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. 投資計畫總說明 | (1) 申請人、協力廠商與團隊簡介 申請人、協力廠商及團隊之組織架構、背景、商譽、股權結構、營業項目、財務及經營現況。 (2) 申請人、協力廠商及團隊實績 申請人、協力廠商及團隊之開發與營運相關實績，以及履約能力。 (3) 民間機構籌組計畫及組織架構 籌組民間機構或新設專案公司之股權結構、股東成員、股款募集計畫、組織管理架構（包含執行規劃設計、興建、營運等不同階段之組織管理架構）、業務分工及協力廠商分工項目等。 (4) 本計畫開發願景與投資經營理念 | 10 | | | | | |

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|--------------|---|----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | 說明未來開發願景與投資經營理念。 | | | | | | |
| 2. 土地使用及興建計畫 | <p>(1) 整體開發構想 包含整體發展構想、引入設施、公共設施規劃開闢構想、活動機能及地標意象、開放空間等提出完整規劃。</p> <p>(2) 基地規劃及建築設計 包含規劃設計組織、建築理念、開發規模及量體配置、地上物拆除計畫、綠地用地及道路用地興闢規劃、公共開放系統規劃、動線規劃(含建物外部車行、停車與人行交通動線、建物內部使用動線)、各類設施空間機能及面積配比(含各樓層平面配置圖、立面圖與剖面圖)、建築結構、防疫考量、防災避難、綠建築、智慧建築、無障礙設計、通用設計、建築外觀造型及色彩、停車空間及數量、照明設計、機電空調與消防系統、室內裝修、指標系統、景觀植栽綠美化、出流管制計畫、公共藝術等基本規劃，運用建築資訊模型(BIM)技術以及相關優於法規規範之興建創新規劃。</p> <p>(3) 工程管理與執行 包含工程管理組織、工安評估、工程介面整合、既有建物拆除、整地、開挖、排水、棄土、建築施工、設備安裝、室裝施工、景觀施工、勞工安全衛生、工程品質管理、興建期間之防災與緊急應變等規劃。</p> <p>(4) 興建期間交通與環境影響分析與對策</p> <p>(5) 工程經費與興建時程之管控 包含規劃設計、各類審查及許可取得、施工、測試、竣工、取得使用執照及相關營運許可之預定時程規劃，以及預計投入之分項與合計工程經費，並說明工程經費支出及興建時程進度之管控方式，以及工程經費支出或興建時程進度異常情形之因應對策；另，工程經費與預定興建時程應與投資計畫書第4章之財務計畫相互勾</p> | 15 | | | | | |

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|---------|--|----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | 稽。 (6) 符合興建需求情形之檢核 應將「符合興建需求情形之基本檢核表」內容，予以總結說明。 | | | | | | |
| 3. 營運計畫 | <p>(1) 營運策略、經營構想與創新規劃 包含市場分析及需求預估、營運量及成長率預估（含長期照顧服務機構服務規模之預計開放使用期程、項目及規模）、行銷推廣計畫、整體營運策略與經營構想，智慧科技應用或相關營運創新規劃等。</p> <p>(2) 營運範疇與項目 包含本業與附屬事業之各類設施營運範疇、自營或委託營運規劃、營運項目及規模。</p> <p>(3) 營運組織與人力 包含人力組織架構及人力配置、專責服務中心設置、人力資源管理與發展、人力招募、員工教育訓練等。</p> <p>(4) 營運管理與執行 包含各類設施營運前置作業規劃（含各類營運許可取得）、各類設施營運管理模式、營運費率、設施管理維護及汰換、資產管理、停車場營運、防疫考量、廢棄物處理、節能減碳、營運缺失改善、安全監控及通報、防災避難、營運品質管理、滿意度調查、客訴處理、緊急事故應變及危機處理、公共安全推動等規劃與執行。</p> <p>(5) 營運期間交通與環境影響分析與對策</p> <p>(6) 風險管理及保險計畫 風險管理應包括確認主要風險因素、評估風險因素可能造成之影響、風險因應及減輕策略；保險計畫包含興建期間及營運期間之保險計畫，內容至少應包含投資契約所列保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式。</p> <p>(7) 資產重增置與汰換計畫</p> <p>(8) 移轉與返還規劃</p> <p>(9) 保險業對專業第三人之工作項目及監</p> | 25 | | | | | |

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|---------|---|----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | <p>督管理機制（如屬保險業結合專業第三人時，該專業第三人係為履約輔助人，投資契約約定權利義務之主體仍為保險業，爰須撰擬包含保險業對專業第三人之工作項目及監督管理機制）。</p> <p>(10) 符合營運需求情形之檢核 應將「符合營運需求情形之基本檢核表」內容，予以總結說明。</p> | | | | | | |
| 4. 財務計畫 | <p>(1) 為利於財務計畫評比，本計畫須依下列假設分析：</p> <p>A. 以50年為財務試算年期（包含興建期間5年及營運期間45年）。</p> <p>B. 財務計畫假設條件基期為民國110年1月1日、興建期為民國111年1月1日開始、營運期為民國116年1月1日開始。</p> <p>C. 淨現值計算至民國110年1月1日。</p> <p>D. 物價上漲率以每年2%計算。</p> <p>E. 公告地價上漲率由申請人自行參酌本計畫基地座落土地及鄰近土地歷年公告地價上漲幅度及調整頻率，進行假設分析。</p> <p>(2) 財務計畫內容至少應包含下列事項：</p> <p>A. 基本假設參數說明：至少應包含興建期程、營運期程、折舊方式及折舊年期、稅捐、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、折現率等。</p> <p>B. 投資經費預估。</p> <p>C. 營運收支預估。</p> <p>D. 重增置成本分析。</p> <p>E. 資金籌措計畫：</p> <p>a. 資金需求計畫：包括興建期間資金需求表、興建期間資金來源去路表。</p> <p>b. 自有資金籌措計畫。</p> <p>c. 融資計畫：如有融資規劃，應敘明包括融資金額、融資來源、融資期限（分寬限期與還款期）、預估融資利率、還款計畫（分期還款金額與時程）、金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意</p> | 20 | | | | | |

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|-----------------|---|----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | <p>見。</p> <p>F. 投資效益分析：</p> <p>a. 財務效益分析：至少包括「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」、「計畫回收年期 (Project Pay-Back Period)」、「股權淨現值 (Equity NPV)」、「股權內部報酬率 (Equity IRR)」及「股權回收年期 (Equity Pay-Back Period)」等分析說明。</p> <p>b. 自償能力分析</p> <p>c. 償債能力分析：根據以上結果提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果應包括但不限於長期償債能力 (DSCR) 預估及利息保障倍數預估 (TIE)。</p> <p>d. 敏感性分析：應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率、計畫淨現值及股權淨現值之影響，分別進行敏感性分析。</p> <p>G. 權利金預估及繳納計畫。</p> <p>H. 預估財務報表：應依據前述之假設及預估，提出興建營運期間分年預估財務報表，至少包括資產負債表、綜合損益表及現金流量表。</p> <p>I. 預估財務比率：預估財務比率結果至少 (但不限於) 應包括自有資金比率 (股東權益除以資產總額)、流動比率、負債比率、資產報酬率等。</p> | | | | | | |
| 5. 配合新北市醫動養政策計畫 | 如設置相關長照服務據點，如銀髮俱樂部、有fu長照站等，以充實醫動養All in one內容，請參考新北市政府衛生局網站。 | 10 | | | | | |
| 6. 創新、回饋及睦鄰計畫 | 如可考量逐年提撥創新費用由主辦機關 (被授權機關) 組成委員會決策運用、於不影響正常營運之前提下提供相關可供集會空間之部分使用時段予周邊鄰里使用、協助推廣可茲彰顯三重在地特色之人文歷史內容俾與周邊社區建立友好關係、提供弱勢族群使用相關設施之優惠方案等。 | 10 | | | | | |
| 7. 簡報及答詢 | (1) 簡報內容完整性。 (2) 答詢內容完整性及可行性。 | 10 | | | | | |

| 甄審項目 | 標準 | | 合格申請人編號 | | | | |
|------|------|-----|---------|---|---|---|---|
| | 審查重點 | 配分 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 總評分 | | 100 | | | | | |
| 序位 | | | | | | | |

6.3.11 評定方式：

1. 各甄審會個別委員就合格申請人遞送之投資計畫書及相關文件，依甄審項目、標準及配分予以評分，各項目給分應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。
2. 各甄審會個別委員對各合格申請人之總評分轉換為序位，總評分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」。其餘依序類推，且序位「5」及以後之序位均為「5」。
3. 最後將各甄審會個別委員所核給各合格申請人之序位加總合計為排序積分，排序積分最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其排序積分相同時，則以該等相同申請人序位「1」較多者較優先。若該等申請人所得序位「1」再相同者，則以該等再相同申請人各別委員之「營運計畫」得分轉換為序位，並以排序積分最低者較優先。若再相同者，則以該等再相同申請人各別委員之「財務計畫」得分轉換為序位，並以排序積分最低者為較優先。若再相同者，則以甄審會之召集人或其指定之委員抽籤決定最優申請人或必要時選出次優申請人。

6.3.12 如各合格申請人經出席委員評審未達甄審標準（加總評分平均未達75分）或過半出席委員評審不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。前述未達甄審標準係指加總評分平均未達75分。若各該甄審會委員給予各合格申請人加總分數未達70分或超過90分時，該甄審會委員應述明評分理由。

第4節 評審作業時程

6.4 本計畫甄審作業預定時間表如下：

| 項次 | 截止日期 | 作業內容 | 備註 |
|-----|-------|---|------------|
| 1. | D | 被授權機關正式公告招商文件 | |
| 2. | D+30 | 申請人以書面請求被授權機關澄清招商文件疑義 | |
| 3. | D+60 | 被授權機關答覆申請人對招商文件所提疑義，被授權機關於必要時變更或補充招商文件 | |
| 4. | D+90 | 被授權機關受理申請人之申請文件截止 | |
| 5. | D+95 | 被授權機關初步查核申請文件 | |
| 6. | D+109 | 申請人補正或完成澄清文件內容(若無需申請人就申請文件補正或澄清，被授權機關得視同完成本項工作) | |
| 7. | D+110 | 被授權機關審查選出合格申請人 | |
| 8. | D+155 | 甄審會進行綜合評審選出最優申請人及次優申請人，並由被授權機關通知綜合評審結果 | 視甄審會召開時程而定 |
| 9. | D+200 | 被授權機關與最優申請人完成議約 | |
| 10. | D+260 | 被授權機關與最優申請人進行簽約 | |

備註：本表時程，被授權機關得視實際情況調整。

第7章 政府承諾及配合/協助事項

7.1 本計畫之主辦機關（被授權機關）承諾辦理事項為：

7.1.1 用地交付

主辦機關（被授權機關）將於設定地上權契約簽訂日之次日起90日內辦理用地點交，並於點交前以書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關（被授權機關）並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地現況點交，經民間機構確認無誤後簽收。

7.2 本計畫之主辦機關（被授權機關）配合辦理/協助事項為：

7.2.1 行政配合協調之協助

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，主辦機關（被授權機關）在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

7.2.2 公用設備申設之行政協助

協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

7.2.3 申請各項優惠稅賦之適用

民間機構之投資計畫如符合促參法及相關法令之租稅優惠，主辦機關（被授權機關）得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

7.2.4 重大天然災害復舊貸款

民間機構於契約期間內，因天然災變而受重大損害時，主辦機關（被授權機關）得依促參法規定，協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

7.2.5 申請優惠貸款之適用

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」等規定，得依該規定辦理優惠貸款，主辦機關（被授權機關）在法令許可及權責範圍內，得協助出具相關證明文件。主辦機關（被授權機關）

不提供融資保證且不承擔任何形式之或有負債。

7.2.6 推動經驗回饋

有關民間機構於本計畫設置共融式遊戲場、幼兒托育設施或相關長照服務據點等，主辦機關（被授權機關）具備豐富推動經驗，民間機構可洽請主辦機關（被授權機關）提供建置經驗協助。

第8章 議約及簽約期限

第1節 議約

8.1.1 議約原則：主辦機關（被授權機關）應依下列原則，辦理議約：

1. 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
2. 議約內容除符合促參法施行細則第29條第2款或第3款之情形外，不得違反公告內容、招商文件。

8.1.2 議約期限：主辦機關（被授權機關）應於評定最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知之日起45日內完成投資契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，主辦機關（被授權機關）得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，主辦機關（被授權機關）得決定由合格之次優申請人遞補議約，如無次優申請人者，主辦機關（被授權機關）將重新依促參法第42條規定公告。但因可歸責主辦機關（被授權機關）之事由逾越期限者，不在此限。

8.1.3 主辦機關（被授權機關）於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

第2節 簽約前應完成事項

8.2.1 除最優申請人為保險業、財團法人或非營利社團法人外，均應成立專案公司作為民間機構。作為民間機構之專案公司實收資本額不得低於3億元。其設立地點為新北市。

- 以單一廠商方式申請者，專案公司成立時，應以該廠商為民間機構發起人且其持股應為100%。

- 以合作聯盟方式申請者，專案公司成立時，應以該合作聯盟全部成員為專案公司發起人，該合作聯盟授權代表持股不得低於51%，其餘成員個別持股不得低於10%。

8.2.2 最優申請人於簽約前應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。

8.2.3 最優申請人於簽約前應完成開發權利金2,000萬元之繳納。

8.2.4 最優申請人於簽約前應完成履約保證2億元之繳納。

8.2.5 最優申請人如需經目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，最優申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

第3節 履約保證

8.3.1 履約保證之金額為2億元整。

8.3.2 履約保證繳納方式為下列方式之一：

- 現金，指定存入臺灣銀行板橋分行之「新北市政府衛生局保管款專戶」，帳號：93019002700312。
- 金融機構簽發之本票或支票，受款人為新北市政府衛生局。
- 保付支票，受款人為新北市政府衛生局。
- 郵政匯票，受款人為新北市政府衛生局。
- 設定質權予新北市政府衛生局之金融機構定期存款單。
- 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- 銀行之書面連帶保證，最短應以2年為一期。

8.3.3 如擬簽約之公司或法人未能於簽約日前完成履約保證之繳納，主辦機關（被授權機關）將沒收申請保證金，並不予簽約。

第4節 簽約

8.4.1 簽約期限：主辦機關（被授權機關）應於議約完成後，通知最優申請人自接獲通知之日起60日內籌辦，並與主辦機關（被授權機關）

完成投資契約之簽約手續。

- 8.4.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續，主辦機關（被授權機關）得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，主辦機關（被授權機關）得決定由合格之次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人者，主辦機關（被授權機關）得重新依促參法第42條規定公告。但因可歸責主辦機關（被授權機關）之事由致逾越期限者，不在此限。
- 8.4.3 民間機構應概括承受最優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關（被授權機關）達成之各項協議。
- 8.4.4 如由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關（被授權機關）達成之各項協議。
- 8.4.5 主辦機關（被授權機關）於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：
1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
 4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 8.4.6 若最優申請人或次優申請人有本招商文件第8.1.2、8.1.3、8.4.2以及8.4.5條之事由發生，則評選出最優申請人或次優申請人之原評定應予撤銷。
- 8.4.7 經擇定最優申請人後，主辦機關（被授權機關）基於特殊情事考量不予續辦議約、簽約時，主辦機關（被授權機關）應以書面通知最優申請人，並不補貼最優申請人之備標成本，最優申請人亦不得向主辦機關（被授權機關）請求任何損害賠償或補償。

表單及附件

表單 1：申請書

申請書

(請依下列格式另行繕打)

受文者：

主 旨：為申請參與新北市銀新未來城興建營運移轉案之甄審，茲檢送本申請書及相關文件，詳如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依主辦機關○○年○○月○○日公告之新北市銀新未來城興建營運移轉案招商文件(以下簡稱招商文件)，包括其補充文件辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件內容，同意並承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，及履行招商文件與本申請書內所記載申請人應盡之義務。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本計畫之工作範圍，並同意達到甄審委員會及主辦機關所提之要求。
- 四、為評審本申請人之資格，甄審委員會、工作小組、主辦機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人依招商文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 七、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權主辦機關或被授權機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權，且主辦機關或被授權機關不須因此支付任何費用。
- 八、本申請人聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，主辦機關或被授權機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序，本申請人負擔一切責任，包括但不限於主辦機關或被授權機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成主辦機關或被授權機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫推動，本申請人負完全責任，並賠償主辦機關或被授權機關所受損害。

申請人 (以單一申請人方式申請時)

法人名稱：

(印章)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：

(印章)

身分證字號：

戶籍地址：

合作聯盟 (以合作聯盟方式申請時)

合作聯盟名稱：

合作聯盟之授權代表

法人名稱：

(印章)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：

(印章)

身分證字號：

戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

表單 2：合作聯盟協議書

合作聯盟協議書

(請依下列格式另行繕打)

立協議書人 (合作聯盟申請人各成員之名稱)
共同組成 (合作聯盟申請人名稱) (以下簡稱本合作聯盟)

為共同合作參與新北市政府(以下簡稱主辦機關)主辦新北市銀新未來城興建營運移轉案(以下簡稱本計畫)之甄選,茲願意於本合作聯盟獲選為本計畫最優申請人後,籌組民間機構,辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作,共同協議之內容如下:

一、各立協議書人同意由○○○○○○擔任本合作聯盟之授權代表,代表本合作聯盟提出申請文件參與本計畫甄審及處理本計畫資格審查、甄審、議約、簽約及其他相關之一切事宜。主辦機關(被授權機關)對授權代表之通知,與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。任何由授權代表具名代表本合作聯盟之行為,均視為本合作聯盟全體之行為。

二、各立協議書人之工作分工:

(請依實際協議內容填載)

三、各立協議書人之義務:

(請依實際協議內容填載,但須包括各立協議書人應認足之民間機構股份數)

四、各立協議書人之權利:

(請依實際協議內容填載)

五、本協議書內容之變更

立協議書人同意,本協議書之內容如有變更(包括但不限於本合作聯盟成員之變更、或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事,致無法繼續共同參與本計畫者,聯盟成員如為具有開發能力或營運能力資格者,其替代者之開發能力或營運能力不得低於原成員),須經主辦機關(被授權機關)同意。

六、本協議書之有效期間自簽訂日起生效,並持續至下列任一情事發生時,為本協議書之終止日:

(一)主辦機關(被授權機關)通知本合作聯盟,本合作聯盟非最優申請人,亦非次優申請人之日。

(二)主辦機關(被授權機關)通知本合作聯盟為次優申請人後,俟主辦機關與民間機構完成簽訂投資契約之日。

(三)主辦機關(被授權機關)通知本合作聯盟為最優申請人,本合作聯盟完成籌組民間機構與主辦機關(被授權機關)完成簽訂投資契約,並於民間機構完成本計畫

之興建及依法取得所需證照，報請主辦機關(被授權機關)核准後開始營運之日

。

立協議書人 (合作聯盟申請人各組成員)

1. 法人名稱： (印章)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：

(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)

2. 法人名稱： (印章)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：

(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)

3. 法人名稱： (印章)

統一編號：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：

(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

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽訂
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 本協議書所列項目為本計畫招商文件所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。
4. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
5. 本協議書應經認證，簽立本合作聯盟協議書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
6. 立協議書人於經濟部公司登記之代表人有同一之情形時，公司負責人應依民法第106條、公司法第59條、第108條、第115條及第223條規定行之。

表單 3：代理人委任書

代理人委任書

- 一、(請填入單一申請人或合作聯盟之授權代表名稱)為申請參與新北市銀新未來城興建營運移轉案(以下簡稱「本計畫」)之甄審，謹此授權受任人為本計畫之全權代理人，有權為本公司向新北市政府(以下簡稱「主辦機關」)或新北市政府衛生局(以下簡稱「被授權機關」)提出申請文件參與本計畫甄審及處理本計畫資格審查、甄審、議約、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開申請文件包括但不限於主辦機關或被授權機關公告之招商文件中規定之申請文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，代理人並有權於甄審委員會為審查評估本計畫時，代理本公司出席審查會議為說明。
- 三、代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受主辦機關或被授權機關發還之申請保證金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知主辦機關或被授權機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關或被授權機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知主辦機關或被授權機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽訂之日起生效。

委任人(申請人)

法人名稱：(印章)
統一編號：
法人地址：
法人電話：法人傳真：
法人負責人：(印章) 身分證字號：
戶籍地址：

受任人

姓名：(印章) 身分證字號：
戶籍地址：
電話： 傳真：

中 華 民 國 年 月 日

表單 4：申請人聲明書

申請人聲明書

立聲明書人，為參與新北市政府（以下簡稱主辦機關）主辦之新北市銀新未來城興建營運移轉案（以下簡稱本計畫）之申請，茲聲明並承諾於立協議書人（或本合作聯盟）獲選為本計畫最優申請人後，簽訂投資契約以前，就（籌組合作聯盟）、簽訂及履行投資契約等事項，依法取得經目的事業主管機關及／或 其他機關一切必要之同意／許可。

立聲明書人： (印章)

負責人姓名： (印章)

地 址：

日 期：

表單 5：專業第三人承諾書

專業第三人承諾書

一、立書人承諾於貴公司獲選為「新北市銀新未來城興建營運移轉案」最優申請人，並與被授權機關簽定投資契約後，願接受 貴公司之委託，實際協助 貴公司執行本計畫之_____營運。執行方式為以下兩者擇一（請自行勾選）：

以立書人協助貴公司執行本計畫之_____營運。

由立書人設立執行公司，協助 貴公司執行本計畫之_____營運。立書人就執行公司之持股於本計畫之契約期間不得低於51%，且對執行公司具有實質控制力。執行公司之代表人應由立書人指派。

二、立書人承諾就本計畫所提出予貴公司之各項投資企劃及計畫書構想之智慧財產權，授權 貴公司在參與本計畫申請、審核、投資契約執行之使用目的範圍內利用（包括無償授權主辦機關或被授權機關，使主辦機關或被授權機關有權因本計畫業務需求使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想）。

三、立書人充分了解「專業第三人」就本計畫之營運，除投資契約中由 貴公司負責範圍外，均由立書人或立書人所設立之執行公司負責，且不得違反貴公司與主辦機關或被授權機關所簽訂之投資契約。

此 致

(申請人名稱)

立書人

法人名稱：○○ (印章)

統一編號：○○

法人地址：○○

法人電話：○○

法人傳真：○○

法人負責人：○○ (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

本承諾書應經認證，簽立本承諾書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。

表單 6：協力廠商承諾書

協力廠商承諾書

- 一、立書人承諾於_____ (請填入申請人名稱) _____ (以下簡稱貴單位) 獲選為「新北市銀新未來城興建營運移轉案」最優申請人，並與被授權機關簽定投資契約後，願接受本計畫民間機構委託作為本計畫協力廠商，實際協助執行本計畫之_____。
- 二、立書人承諾就本計畫所提出予貴單位之各項投資企劃及計畫書構想之智慧財產權，授權貴單位及本計畫民間機構在參與本計畫申請、審核、投資契約執行之使用目的範圍內利用 (包括無償授權主辦機關或被授權機關，使主辦機關或被授權機關有權因本計畫業務需求使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想)。

此 致

(申請人名稱)

立書人

法人名稱：○○ (印章)

統一編號：○○

法人地址：○○

法人電話：○○

法人傳真：○○

法人負責人：○○ (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

本承諾書應經認證，簽立本承諾書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。

表單 7：申請文件檢核表

| 「新北市銀新未來城興建營運移轉案」申請文件檢核表 | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|-----|-----|
| (粗黑框內由申請人自主檢查及填寫) | | | | | | | |
| 申請人名稱： | | | | | | | |
| 審查項目(請依序排放) | 正本份數 | 影本份數 | 是否已附 | | 審查結果 | | |
| | | | 是 | 免附 | 合格 | 不合格 | 需補件 |
| 1. 申請文件檢核表 (表單7) | | | | | | | |
| 2. 申請書 (表單1) | | | | | | | |
| 3. 合作聯盟協議書 (表單2, 無者免附) | | | | | | | |
| 4. 代理人委任書 (表單3) | | | | | | | |
| 5. 申請人聲明書 (表單4, 無者免附) | | | | | | | |
| 6. 基本資格證明文件 | | | | | | | |
| 7. 財務資格證明文件 | | | | | | | |
| 8. 開發能力證明文件 | | | | | | | |
| 9. 營運能力證明文件 | | | | | | | |
| 10. 申請保證金繳交證明文件 | | | | | | | |
| 11. 金融機構融資意願書及金融機構對申請人所提投資計畫書之評估意見(無融資規劃者免附) | | | | | | | |
| 12. 投資計畫書及其光碟 | | | | | | | |
| 13. 專業第三人承諾書 (表單5, 無者免附) | | | | | | | |
| 14. 協力廠商承諾書 (表單6, 無者免附) | | | | | | | |
| 15. 變動經營權利金報價單 (表單8) | | | | | | | |
| 用印欄 | 公司章 | | | 負責人章 | | | |
| | | | | | | | |
| 審查結果 | 廠商資格 | | | | | | |
| | 本表所稱申請文件係指第4章之文件。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件均符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件於澄清後始符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格不符, 不予評選。 不符理由: ○○ | | | | | | |
| 主辦機關 或被授權機關 | 審查人員 | | | | | | |

表單 8：變動經營權利金報價單

變動經營權利金報價單

申請案名：「新北市銀新未來城興建營運移轉案」

申請人名稱：

代表人名稱：

| 項目 | 申請人填報百分比數值 |
|--|--|
| X% | _____ % |
| Y% | _____ % |
| Z% | _____ % |
| 申請人印鑑 | 負責人或代表人印鑑 |
| 中 華 民 國 年 月 日 | |
| 填報 注意 事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本招商文件3.3.2之3.(2)變動經營權利金計算方式，X%、Y%、Z%分別為「當年總營業收入」、「當年總營業收入 - 8.8億元」、「當年衛生醫療設施總營業收入」對應計算各年變動經營權利金之百分比數值。 2. 申請人填報X、Y、Z數值，應以阿拉伯數字填寫，且須分別填至小數點後第一位。其中，X值不得低於0.5、Y值不得低於1.0、Z值不得低於0.5。 3. 申請人遞件申請之變動經營權利金報價單所填X、Y、Z數值，如與投資計畫書財務計畫(含權利金預估及繳納計畫)內容不一致，則以變動經營權利金報價單內容為準。 4. 申請人遞件申請之變動經營權利金報價單有「不符本計畫招商文件規定格式、使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫、未蓋印鑑、塗改、加註其他條件、任一欄位空白或不符填報注意事項」任一情形者，以資格不符論，不得為本計畫合格申請人。 |

表單 9：申請文件封套

申請文件封套

申請案名：「**新北市銀新未來城興建營運移轉案**」

| | |
|-------------|---|
| 寄件人 | 申請人名稱： 申請人負責人或代表人名稱： 地址： 電話： 聯絡人之名稱、電話與電子郵件信箱： |
| 收件機關 | 送達地址：新北市板橋區英士路192之1號 新北市政府衛生局 收 (高齡及長期照顧科) 收件時間： (由新北市政府衛生局於收件時註記) 收件編號： (由新北市政府衛生局於資格審查時編列號碼) |

※ 說明

1. 申請人應依「**新北市銀新未來城興建營運移轉案**」招商文件規定提出申請文件，申請文件於密封裝箱後，外部貼附申請文件封套提出申請。
2. 申請文件須依招商文件規定時限及地點，以郵遞或專人送達，逾期不予受理。

表單 10：申請人請求釋疑表

申請人請求釋疑表

案名：「新北市銀新未來城興建營運移轉案」

受文者：新北市政府衛生局

受文者地址：220 新北市板橋區英士路192之1號

| | | | | | |
|-----------|--|----------|----|------|--------|
| 請求 釋疑者 | 名稱： | | | | |
| | 通訊地址： | | | | |
| 釋疑 事由 | 連絡電話： | | | | |
| | 釋疑事由項次：合計共 項，表格連本頁合計共 頁。 ※ 請求釋疑日期以新北市政府衛生局收訖正式函文之日為準。 | | | | |
| 釋疑 事由 | 項次 | 招商文件公告內容 | | | 請求釋疑內容 |
| | | 章節 | 頁碼 | 公告內容 | |
| | 1 | | | | |
| | 2 | | | | |
| 3 | | | | | |

※ 說明

1. 請求釋疑者應以正體中文完整、清晰填寫(或繕打)本表內容，並依「新北市銀新未來城興建營運移轉案」招商文件規定時限，以正式函文送達本表予新北市政府衛生局請求釋疑，逾期不予受理。
2. 本表格式如不敷使用，請求釋疑者請自行複製(或繕打)。
3. 請求釋疑者於函送本表後，應依「新北市銀新未來城興建營運移轉案」招商公告所示聯絡資訊，電詢新北市政府衛生局確認是否收訖函文續辦。
4. 如未符上述規定辦理，或所送表格內容無法辨識、判讀，新北市政府衛生局將不予受理釋疑請求。

附件1. 都計參考資料

新北市都市計畫委員會第 121 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 9 月 18 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)案。
- 二、 擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定區、廣場用地、公園用地及道路用地)暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫(仁義段 717 地號等 10 筆土地)案。
- 三、 本市新莊、龍壽迴龍、三重、蘆洲、五股、泰山、樹林、樹林(三多里地區)、樹林(山佳地區)、永和、土城(頂埔地區)、新店、新店安坑、鶯歌、八里(龍形地區)、臺北港特定區、淡水(竹圍地區)、淡水、三芝、石門、萬里、金山、北海岸、野柳、汐止、瑞芳、平溪、十分、雙溪、澳底、新店水源特定區、坪林水源特定區、深坑、石碇、臺北水源特定區、烏來水源特定區等 36 處都市計畫區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案。
- 四、 變更五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案。
- 五、 變更板橋細部計畫市場用地(市五)土地使用分區管制要點案。

- 六、變更土城都市計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 七、變更土城細部計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用）案。
- 八、擬定新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（同達興單元）細部計畫案。
- 九、劃定新北市新店區民安段 1016 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十、擬定蘆洲都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（中原段 297 地號等 5 筆土地）細部計畫案。
- 十一、擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 147 地號等 1 筆土地）細部計畫案。
- 十二、擬定淡水都市計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（海鷗段 150 地號等 1 筆土地）細部計畫案。
- 十三、變更永和都市計畫細部計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（部分住宅區為住宅區（特 1））（雙和段 353 地號等 2 筆土地）案。

參、散會：中午 12 時 30 分。

| | | | |
|----|---|------|-------|
| 案由 | 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第一案 |
| 說明 | <p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府衛生局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>根據國家發展委員會預估，我國於 115 年時，65 歲以上人口將超過總人口的 20%，即成為「超高齡社會」。其中又以新北市為高齡者數最多的縣市，至 109 年 2 月人數已達 586,851 人，佔本市人口比例為 14.59%。依 107 年簡易生命表，我國平均餘命男、女各為 77.5、84 歲，與健康平均餘命卻分別有 8 跟 10 年的差異。亦即國人在終老前長達 8 到 10 年可能處於逐漸失能的狀態。此外，65 歲以上長者有 85% 以上罹患至少一種慢性病。因此，在醫療與長照布局上，必須提供長者就醫的便利性。</p> <p>爰此，新北市為滿足全體市民對長照及基層醫療需求，且因應人口老化對個人與社會，以及整體照顧體系及財務負擔上等各個面向與層級所帶來的挑戰，採「為智慧醫療顧健康、運動營養保活力、在地安養更安心」之策略，來達成本市「醫動養」政策。將整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，期以擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，打造長者運動休憩空間，完善健康促進及長期照護工作。</p> <p>本市以「社區醫療、在地健康」為理念，將整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及醫療支援等服務，以擴大各行政區的在地醫養量能。而本市發展醫療產業、打造長照聚落之策略區為汐止、中和、林口及三重區，因此三重區為重要之衛生、醫療、福利發展區位。</p> <p>經盤點新北市三重區長照相關資源，住宿式長照機構之床位缺口達 200 床以上，而社區式長照機構(日間照顧中心)現況亦有排隊候補情形，加上高齡者數量持續攀升，故三重區有積</p> | | |

極布局「新北醫動養」政策之必要性；此外，經盤點三重區之學校用地後，考量變更範圍(碧華國中現址)之校舍因氬離子過高問題業覓它址新建、預定 110 年完成搬遷，原址經檢討後已無開闢學校之需求，可供轉用。變更範圍往東可至臺北市，往北可至蘆洲區、往西可至新莊區，交通區位佳，加上其為市有地，故可做為三重區醫動養政策的首處設置地點。

伍、計畫範圍及面積

本計畫變更範圍係屬大漢溪北都市計畫(三重地區)之「文中用地(文中三)」，坐落於新北市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地。

陸、變更理由

- 一、根據新北市國土計畫草案及本變更計畫之檢討，三重都市計畫內之國中用地已充足，每生享有校地面積大於基準值，且隨著近年來的少子化趨勢，學校用地反而有釋出、轉型的契機，而變更範圍之文中用地，在無學校需求之考量下，應透過都市計畫變更優先滿足三重區及社區之其他相關需求。
- 二、本變更計畫經檢討本市之醫療、長照設施及高齡照顧等現況與使用需求後，三重區之醫療與長照資源仍有不足。而變更範圍在之周邊環境品質與交通條件良好，得朝向衛生、福利等複合使用機能，以有效利用公有土地、發揮其最大效益。
- 三、為增加高齡長者健康平均餘命、提升生活品質及尊嚴，藉由「為智慧醫療顧健康、運動營養保活力、在地安養更安心」之策略，來達成本市「醫動養」政策。因此，部分變更範圍由文中用地(文中三)變更為衛生福利特定專用區。
- 四、為規劃並保留社區享有的開放空間，變更範圍北側現有大型植栽應保留，並擬定相關管制措施，另考量衛生福利使用機能與東側住宅區應有所緩衝，故變更為綠地用地，如此可建立更多親近社區的休憩開放空間，與周邊融合。

柒、變更內容

本案變更內容綜理表詳表 1；變更內容示意圖詳圖 1。

捌、實施進度與經費

本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作，未來開發主體為新北市政府衛生局，將依據促進民間參與公共建設、設定地上權等方式委託專業團隊經營管理，本案預計於民國 114 年完成。

玖、辦理經過

一、辦理個案變更認定：新北市政府 109 年 1 月 9 日新北府城都字第 1090046160 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 6 月 11 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 6 月 30 日下午 2 時假新北市三重區碧華國中四維地下室舉辦說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案於 109 年 7 月 27 日、109 年 8 月 27 日、109 年 8 月 31 日召開 3 次新北市都市計畫委員會專案小組會議，由胥委員直強擔任召集人。

(一) 109 年 7 月 27 日第 1 次專案小組初步建議意見：

本專案小組聽取作業單位簡報後，已初步了解市府推動「醫、動、養」之政策內容及選擇本案案址之相關考量，惟仍請就下列相關資料和面向，補充相關資料續提下次專案小組討論：

1. 本案原屬學校用地，就防救災計畫中，屬緊急避難場所，未來倘進行開發，相關防救災計畫配套是否妥適，請補充說明；另有鑑於未來係規劃為長照服務設施，故請加強說明本計畫及其周邊地區之環境因素分析(如：淹水潛勢等)。
2. 有關交通分析部分，目前資料係僅針對本案基地開發前後周邊道路進行說明，因本案基地鄰接三重至蘆洲、臺北市士林之地界，請再補充說明未來開發後對大範圍交通系統之影響。
3. 本案目前除劃設衛生福利特定專用區外，亦規劃些許公設用地，請補充說明與全區均劃設為專用區後採退縮或指定開放

空間方式之差異，並分析優劣方案。

4. 本案細部計畫容積率規劃為 400%，請補充說明未來招商規劃及配套之事業及財務計畫分析。
5. 有關細部計畫內之土管規定，請加強與鄰近周邊地區環境品質控制之說明，如：容積獎勵、開放空間設計、周邊可建地容積容受力比較及未來高齡人口使用者之交通便利性等。

(二) 109 年 8 月 27 日、109 年 8 月 31 日第 2 次及第 3 次專案小組初步建議意見：

1. 本案依計畫性質將都市計畫及劃定都市更新地區拆分為各別都市計畫書、圖，拆分後主要計畫案名維持不變，細部計畫案名修正為「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地）」案，另都市更新計畫案名為「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」。
2. 本案應再詳細補充有關都市計畫對於都市更新地區指導原則、都市更新地區範圍劃定、都市更新計畫訂定緣由及周邊地區納入都市更新地區之考量等面向，並以完整街廓範圍再加以說明之，以加強本案劃定都市更新地區之合理性及必要性。
3. 請於變更計畫書內載明該地區對於長照醫療設施之需求，並提供全齡友善出租住宅，及服務設施以因應高齡社會之需求，以強化本案辦理都市計畫變更之必要性。
4. 本案土地使用計畫修正建議意見如下：
 - (1) 本案基地北側：取消原劃設之廣場用地，劃設為衛生福利特定專用區，並以指定退縮 10 公尺建築方式留設開放性空間，以利保存既有喬木群，其原本劃設之公共設施用地面積，集中設置於基地東側，作為開放空間。
 - (2) 本案基地東側：原劃設之公園用地修正為綠地用地，以利開放空間集中留設。
 - (3) 基地西側、南側：現階段劃設道路用地兩側端點為畸形尖角，修正該道路用地兩側端銜接介面，以利未來周邊都市更新地區重建時配合留設退縮土地，使全街廓面臨

| | |
|----|--|
| | <p style="text-align: center;">一致性之道路路幅。</p> <p>5. 整體計畫內容應再補充本案停車、防救災、開放空間及區內道路系統等，並納入土管內載明。</p> <p>6. 本案劃定都市更新地區之法令依據應不適用都市更新條例第6條第1項第2款，請予以刪除。另劃定內容應包含綠地用地向北以開放空間延續，住宅區面臨自強路及五華街配合新增道路用地留設退縮土地供道路使用。</p> <p>7. 本案土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）請參照通案性土管條文規定撰寫，條文點次編號應依通案性規定修正，修正後條文詳表6。</p> <p>8. 本案經專案小組聽取109年8月27日及8月31日兩次提案單位簡報及討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述各委員、出席單位及專案小組意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間未收到公民或團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

表 1 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（文中用地「文中三」）為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地）」案變更內容綜理表

| 編號 | | 位置 | | 變更內容 | | 公开展覽內容 | | 市都委會專案小組初步建議意見 | | 本都會次會議 |
|------|--|------------------------------|--|--|--|--|--|---|--|------------------------------|
| 1 | | 三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側 | | 衛生福利專用區(2.2972公頃) 廣場用地(0.1957公頃) 公園用地(0.2243公頃) 文中用地(文中三)(2.8799公頃) 道路用地(0.1627公頃) | | 變更內容 原計畫(公頃) 文中用地(文中三)(2.8799) 新計畫(公頃) 衛生福利特定專用區(2.2972) 綠地用地(0.4123) 道路用地(0.1704) | | 修正理由： 1.原廣場用地徐為保留變更範圍北側既有綠帶與喬木植栽，維持自然生態環境，並與周邊住宅區有適當間隔。經討論開放空間退縮即可符合原目的。 2.為發揮公園開闢效益，建議增加公園用地面積，惟依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，公園按間鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則，故建議調整為綠地用地。 3.建議考量鄰接住宅區未來重建後變更範圍間道路順接之可能性，調整道路用地之規劃設計。 | | 依市都委會專案小組初步建議意見通過。 |
| 1 | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) |
| 變更編號 | | 位置 | | 變更內容 | | 變更理由 | | 備註 | | 備註 |
| 1 | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) | | 文中三(三重都市計畫東北側；自強路五段北側及五華東街側) |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

表 2 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」)為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)」案變更內容示意圖變更對照表

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次市都委會決議 |
|---|--|-------------------------|
| <p>圖 19 變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」)為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)圖</p>  | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 配合分區項目調整，修正都市計畫案名及計畫圖。</p> <p>修正後變更內容：</p>  <p>圖 19 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」)為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地)」案變更內容示意圖</p> | <p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p> |

表 3 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(文中用地「文中三」)為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)」案實施進度與經費修正內容對照表

| 公开展覽內容 | | 市都委會專案小組初步建議意見 | | 本次提會修正內容 | | 本都市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|--------|---|------------|---------------------|----------|-------|---------------|--------|------|------|--------|------|------------|-----|---------|--------|--|---|--|--|--|-------|-------|---------------|--|--|--|--|--|--|
| <p>玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後通過。 修正理由： 增列綠地、道路用地開闢經費工程費 3,146 萬元，又本案將依促進民間參與公共建設法等開闢方式開辦，故增加可能由專業團隊經營開闢之文字，並配合變更項目修正分區名稱。 本案中華民國所有土地將以國有不動產撥用要點規定辦理，故修正相關說明文字。</p> | | <p>修正理由： 1. 增列綠地、道路用地開闢經費工程費 3,146 萬元，又本案將依促進民間參與公共建設法等開闢方式開辦，故增加可能由專業團隊經營開闢之文字，並配合變更項目修正分區名稱。 2. 本案中華民國所有土地將以國有不動產撥用要點規定辦理，故修正相關說明文字。</p> | | <p>依本次提會修正內容通過。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>表 19 實施進度及經費表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積(公頃)</th> <th colspan="3">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費(萬元)</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">預定完成期限</th> <th rowspan="2">經費來源</th> </tr> <tr> <th>區段徵收</th> <th>市地重劃</th> <th>公地撥用</th> <th>土地徵購及地上補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>衛生福利特用區</td> <td>2.2972</td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>開發式促進民間參與公共建設</td> </tr> </tbody> </table> | | 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | |
| 項目 | 面積(公頃) | | | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>表 19 實施進度及經費表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積(公頃)</th> <th colspan="3">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費(萬元)</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">預定完成期限</th> <th rowspan="2">經費來源</th> </tr> <tr> <th>區段徵收</th> <th>市地重劃</th> <th>公地撥用</th> <th>土地徵購及地上補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>衛生福利特用區</td> <td>2.2972</td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>開發式促進民間參與公共建設</td> </tr> </tbody> </table> | | 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | |
| 項目 | 面積(公頃) | | | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>表 19 實施進度及經費表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積(公頃)</th> <th colspan="3">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費(萬元)</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">預定完成期限</th> <th rowspan="2">經費來源</th> </tr> <tr> <th>區段徵收</th> <th>市地重劃</th> <th>公地撥用</th> <th>土地徵購及地上補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>衛生福利特用區</td> <td>2.2972</td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>開發式促進民間參與公共建設</td> </tr> </tbody> </table> | | 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | | <p>修正後變更內容： 玖、實施進度及經費 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地區養服服務量能，有效供給醫療資源，完善長期照護工作，未來開辦主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。 本計畫變更範圍內中華民國有土地，將依國有不動產撥用要點辦理有償撥用作業。</p> | |
| 項目 | 面積(公頃) | | | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | | | | 主辦單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上補償費 | 工程費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 衛生福利特用區 | 2.2972 | | √ | | | | 新北市政府 | 114 年 | 開發式促進民間參與公共建設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註：1. 表列面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準

註：2.本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------|-------|------|-------|---|---|---|---|---|--------|----------|
| 定地上方權委託專業團隊經營理。 | 新北市政府編列預算或委託民間參與公共建設專案開關。 | 新北市政府 | 114年 | 3,146 | - | v | - | - | - | 0.4123 | 綠地 用地 |
| | | | | | | | | | | 0.1704 | 道路 用地 |

註1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
註2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--------------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|-------|------|-------|-------|---------------------------|
| 定專用區 | 綠地 0.4123 | 道路 0.1704 | - | - | v | - | - | - | - | 新北市政府 | 114年 | 3,146 | 新北市政府 | 新北市政府編列預算或委託民間參與公共建設專案開關。 |
|------|--------------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|-------|------|-------|-------|---------------------------|

註1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
註2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

| | | | |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地）暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫（仁義段717地號等10筆土地）案 | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案 | 案 號 | 第二案 |
| 說明 | <p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府衛生局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第23條、都市更新條例第6條第1項第1、3、4款及(三)都市更新條例第9條第1項</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>根據國家發展委員會預估，我國於115年時，65歲以上人口將超過總人口的20%，即成為「超高齡社會」。其中又以新北市為高齡者數最多的縣市，至109年2月人數已達586,851人，佔本市人口比例為14.59%。依107年簡易生命表，我國平均餘命男、女各為77.5、84歲，與健康平均餘命卻分別有8跟10年的差異。亦即國人在終老前長達8到10年可能處於逐漸失能的狀態。此外，65歲以上長者有85%以上罹患至少一種慢性病。因此，在醫療與長照布局上，必須提供長者就醫的便利性。</p> <p>爰此，新北市為滿足全體市民對長照及基層醫療需求，且因應人口老化對個人與社會，以及整體照顧體系及財務負擔上等各個面向與層級所帶來的挑戰，採「為智慧醫療顧健康、運動營養保活力、在地安養更安心」之策略，來達成本市「醫動養」政策。將整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，期以擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，打造長者運動休憩空間，完善健康促進及長期照護工作。</p> <p>本市以「社區醫療、在地健康」為理念，將整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及醫療支援等服務，以擴大各行政區的在地醫養量能。而本市發展醫療產業、打造長照聚落之策略區為汐止、中和、林口及三重區，因此三重區為重要之衛生、醫療、福利發展區位。</p> | | |

經盤點新北市三重區長照相關資源，住宿式長照機構之床位缺口達 200 床以上，而社區式長照機構(日間照顧中心)現況亦有排隊候補情形，加上高齡者數量持續攀升，故三重區有積極布局「新北醫動養」政策之必要性；此外，經盤點三重區之學校用地後，考量變更範圍(碧華國中現址)之校舍因氬離子過高問題業覓它址新建、預定 110 年完成搬遷，原址經檢討後已無開闢學校之需求，可供轉用。變更範圍往東可至臺北市，往北可至蘆洲區、往西可至新莊區，交通區位佳，加上其為市有地，故可做為三重區醫動養政策的首處設置地點。

伍、計畫位置及範圍

計畫範圍係屬三重都市計畫細部計畫之「文中用地(文中三)」，坐落於新北市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地，面積合計約 2.8799 公頃。

陸、計畫內容

一、土地使用計畫

(一) 衛生福利特定專用區

劃設衛生福利特定專用區一處，面積約 2.2972 公頃。供綜合式服務類長照機構、衛生醫療設施、停車需求、銀新樂齡宅(附服務住宅)、運動健身設施、托育設施、商業空間等使用等，及其他經衛生主管機關核定之設施使用為主。

(二) 綠地用地

劃設綠地用地一處，面積約 0.4123 公頃。提供近便優質都會綠意空間，具備休閒、生態、防災等功能，適當增補都市城區公園、綠地，挹注開放空間用地。

(三) 道路用地

劃設道路用地一處，面積約 0.1704 公頃。因應人本交通需求，提供友善步行系統，強化地區道路服務水準。

二、事業及財務計畫

(四) 實施方式

本案未來開發主體為新北市政府衛生局，開發方式依據

促進民間參與公共建設、設定地上權等方式委託專業團隊經營。

(五) 實施進度：本案預計於民國 114 年完成。

三、土地使用分區管制要點：土地使用分區管制要點修正前後對照表詳表 4。

柒、劃定更新地區範圍

劃定西臨五華街，北臨五華街 57 巷，東臨仁義街，南臨自強路五段所圍之地區，範圍內包含新北市三重區仁義段 717、731、731-2、731-5、731-6、803、803-1、803-3、803-7、859 地號等 10 筆土地，面積 4.0885 公頃，詳圖 2。

捌、辦理經過

一、辦理個案變更認定：新北市政府 109 年 1 月 9 日新北府城都字第 1090046160 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 6 月 11 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 6 月 30 日下午 2 時假新北市三重區碧華國中四維地下室舉辦說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案於 109 年 7 月 27 日、109 年 8 月 27 日、109 年 8 月 31 日召開 3 次新北市都市計畫委員會專案小組會議，由胥委員直強擔任召集人。

(一) 109 年 7 月 27 日第 1 次專案小組初步建議意見：

本專案小組聽取作業單位簡報後，已初步了解市府推動「醫、動、養」之政策內容及選擇本案案址之相關考量，惟仍請就下列相關資料和面向，補充相關資料續提下次專案小組討論：

1. 本案原屬學校用地，就防救災計畫中，屬緊急避難場所，未來倘進行開發，相關防救災計畫配套是否妥適，請補充說明；另有鑑於未來係規劃為長照服務設施，故請加強說明本計畫及其周邊地區之環境因素分析(如：淹水潛勢等)。

2. 有關交通分析部分，目前資料係僅針對本案基地開發前後周邊道路進行說明，因本案基地鄰接三重至蘆洲、臺北市士林之地界，請再補充說明未來開發後對大範圍交通系統之影響。
3. 本案目前除劃設衛生福利特定專用區外，亦規劃些許公設用地，請補充說明與全區均劃設為專用區後採退縮或指定開放空間方式之差異，並分析優劣方案。
4. 本案細部計畫容積率規劃為 400%，請補充說明未來招商規劃及配套之事業及財務計畫分析。
5. 有關細部計畫內之土管規定，請加強與鄰近周邊地區環境品質控制之說明，如：容積獎勵、開放空間設計、周邊可建地容積容受力比較及未來高齡人口使用者之交通便利性等。

(二) 109 年 8 月 27 日、109 年 8 月 31 日第 2 次及第 3 次專案小組初步建議意見：

1. 本案依計畫性質將都市計畫及劃定都市更新地區拆分為各別都市計畫書、圖，拆分後主要計畫案名維持不變，細部計畫案名修正為「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地用地及道路用地）」案，另都市更新計畫案名為「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」。
2. 本案應再詳細補充有關都市計畫對於都市更新地區指導原則、都市更新地區範圍劃定、都市更新計畫訂定緣由及周邊地區納入都市更新地區之考量等面向，並以完整街廓範圍再加以說明之，以加強本案劃定都市更新地區之合理性及必要性。
3. 請於變更計畫書內載明該地區對於長照醫療設施之需求，並提供全齡友善出租住宅，及服務設施以因應高齡社會之需求，以強化本案辦理都市計畫變更之必要性。
4. 本案土地使用計畫修正建議意見如下：
 - (1) 本案基地北側：取消原劃設之廣場用地，劃設為衛

| | |
|----|---|
| | <p>生福利特定專用區，並以指定退縮 10 公尺建築方式留設開放性空間，以利保存既有喬木群，其原本劃設之公共設施用地面積，集中設置於基地東側，作為開放空間。</p> <p>(2) 本案基地東側：原劃設之公園用地修正為綠地用地，以利開放空間集中留設。</p> <p>(3) 基地西側、南側：現階段劃設道路用地兩側端點為畸形尖角，修正該道路用地兩側端銜接介面，以利未來周邊都市更新地區重建時配合留設退縮土地，使全街廓面臨一致性之道路路幅。</p> <p>5. 整體計畫內容應再補充本案停車、防救災、開放空間及區內道路系統等，並納入土管內載明。</p> <p>6. 本案劃定都市更新地區之法令依據應不適用都市更新條例第 6 條第 1 項第 2 款，請予以刪除。另劃定內容應包含綠地用地向北以開放空間延續，住宅區面臨自強路及五華街配合新增道路用地留設退縮土地供道路使用。</p> <p>7. 本案土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）請參照通案性土管條文規定撰寫，條文點次編號應依通案性規定修正，修正後條文詳表 6。</p> <p>8. 本案經專案小組聽取 109 年 8 月 27 日及 8 月 31 日兩次提案單位簡報及討論已獲致具體共識，惟部分文字及圖說尚須補正，請規劃單位依上述各委員、出席單位及專案小組意見修正計畫書內容，並同意授權作業單位檢核後續提大會審議。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p> |
| 決議 | <p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> |

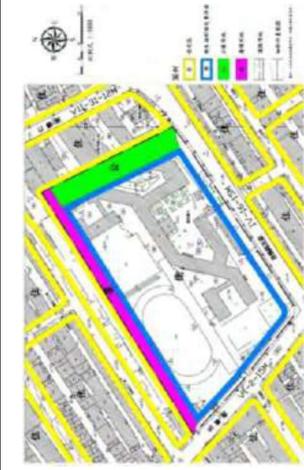
表 1「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地）」案土地使用計畫面積表

| 項目 | | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 備註 |
|--------|-----------|------------|------------|--|
| 土地使用分區 | 衛生福利特定專用區 | 2.2972 | 79.77% | 計畫範圍：三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地。 |
| 公共設施用地 | 綠地用地 | 0.4123 | 14.31% | |
| | 道路用地 | 0.1704 | 5.92% | |
| 小計 | | 2.8799 | 100.00% | |

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：計畫範圍未指明變更部分，均依原計畫為準。

表 2 「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地）暨劃定更新地區及擬定都市更新計畫（仁義段 717 地號等 10 筆土地）」案變更綜理表

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次提會修正內容 | 本都市都委會決議 |
|--|--|---|---|
|  <p>圖 19 擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及擬定都市更新計畫（仁義段 717 地號等 10 筆土地）」圖</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依計畫性質將都市計畫及劃定更新地區拆分為各別都市計畫書、圖，拆分後主要計畫案名維持不變，細部計畫案名為「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地及道路用地）」案，另都市更新計畫案名為「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新計畫案」。 2. 考量擬先行公告實施都市更新地區，未變更前仍為文中用地，故修正更新地區範圍圖。 3. 配合分區項目調整，修正相關計畫圖。 <p>修正後變更內容：</p>  <p>圖 19 「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地及道路用地）」案土地使用計畫示意圖</p> | <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依計畫性質將都市計畫及劃定更新地區拆分為各別都市計畫書、圖，拆分後主要計畫案名為「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）」（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地及道路用地）」案，細部計畫案名為「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地及道路用地）」案，另都市更新計畫案名為「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」。 2. 經市都委會審議通過後，本案劃定更新地區及訂定都市更新計畫案將先行公告實施。另考量將先行公告實施都市更新地區，其土地使用分區變更前仍為文中用地，故修正更新地區範圍土地使用相關圖說。 3. 配合分區項目調整，修正相關計畫圖。 <p>修正後變更內容：</p>  <p>圖 19 「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地」「文中三」為衛生福利特定專用區、綠地及道路用地）」案土地使用計畫示意圖</p> | <p>提 本 會 修 正 內 容 通 過。</p> |

本
次
市
都
委
會
決
議

本
次
提
會
修
正
內
容



圖 20 更新地區範圍圍土地使用分區圖

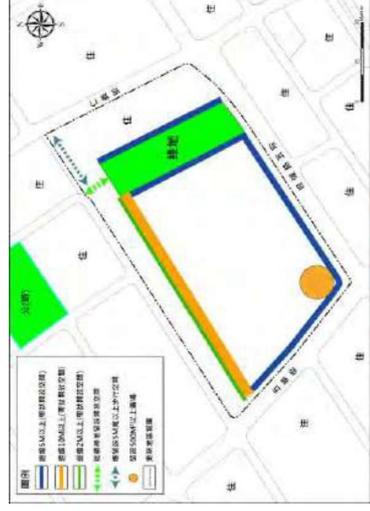


圖 27 更新地區範圍圍指定退縮留設公共開放空間示意圖

市
都
委
會
專
案
小
組
初
步
建
議
意
見



圖 20 更新地區範圍圍土地使用分區圖

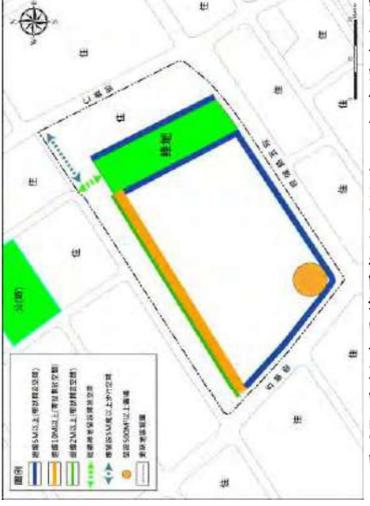


圖 27 更新地區範圍圍指定退縮留設公共開放空間示意圖

公
開
展
覽
內
容



圖 20 更新地區範圍圍土地使用分區圖

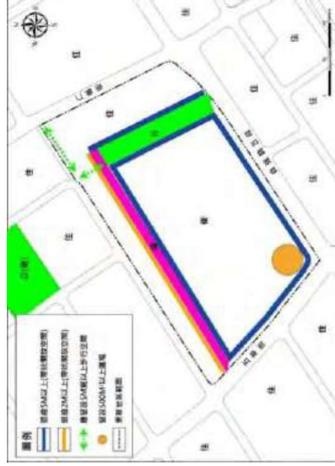


圖 27 更新地區範圍圍指定退縮留設公共開放空間示意圖

表 3「擬定三重都市計畫細部計畫（文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地）」案土地使用管制要點及都市設計準則變更內容綜理表

| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次市都委會決議 |
|---|--|---|
| 土地使用分區管制要點 | | |
| <p>(一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則) 40 條之規定訂定之。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號。 修正後內容： 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</p> | <p>委 市 都 案 小 建 通 會 專 初 步 見 議 過。</p> |
| <p>(二) 衛生福利特定專用區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號。 修正後內容： 二、衛生福利特定專用區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則、所屬都市計畫土地使用分區管制要點及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p> | <p>委 市 都 案 小 建 通 會 專 初 步 見 議 過。</p> |
| <p>(三) 衛生福利特定專用區之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 400%。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號。 修正後內容： 三、衛生福利特定專用區之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 400%。</p> | <p>委 市 都 案 小 建 通 會 專 初 步 見 議 過。</p> |

| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本都市都委會決議 |
|--|--|---|
| <p>(四) 衛生福利特定專用區得為下列各組土地及建築物之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 醫療保健設施 2. 社會福利設施 3. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心 4. 社區安全設施、社區遊憩設施 5. 職務宿舍 6. 運動休閒設施 7. 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施 8. 旅館業、一般零售業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等，前開項目使用之樓地板面積，不得超過總樓地板面積之 50% 9. 其他經社會、衛生主管機關認定之設施使用 | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依通案性規定修正條文點次編號。 2. 為提供高齡者安養照護服務、具備醫療支援服務及全齡友善附服務居住等主體事業能充足供給，故擬定各組項目及其使用比例，讓開發內容能符合計畫目的。 <p>修正後內容：</p> <p>四、衛生福利特定專用區得為下列各組土地及建築物之使用：</p> <p>(一) 專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 醫療保健設施。 2. 社會福利設施。 3. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 4. 社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。 5. 職務宿舍。 <p>(二) 經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，本項使用之容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積之 60%。</p> <p>(三) 商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和，不得超過總容積樓地板面積之 30%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。 2. 運動休閒設施。 3. 旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。 | <p>本都市都委會決議 依都市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |

| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本都市專委會決議 |
|---|--|----------------------|
| <p>(五) 衛生福利特定專用區應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 1. 依通案性規定修正條文點次編號。 2. 本計畫範圍北側，擁有豐富喬木栽植與綠帶，為維持既有之自然生態環境，並與周邊住宅區有適當間隔，故擬定自基地境界線至少退縮 10 公尺後建築。 3. 非與住宅區相鄰土地部分，則維持自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>修正後內容： 五、衛生福利特定專用區除臨接住宅區側，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築外，其餘應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。</p> | <p>本都市專委會初步意見通過。</p> |
| <p>(六) 衛生福利特定專用區內建築物設置汽車停車位應依據「建築技術規則」規定設置停車空間。</p> | <p>刪除。 刪除理由： 有關建築物設置停車位，本都市計畫法施行細則、所屬都市計畫土地使用分區管制要點已有規範，故將本條文予以刪除。</p> | <p>本都市專委會初步意見通過。</p> |
| <p>(七) 衛生福利特定專用區內建築物不適用容積獎勵及容積移轉相關規定。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 1. 依通案性規定修正條文點次編號及點次調整。 2. 為避免本計畫量體規模造成周邊居住環境之衝擊與景觀壓迫，故限制不得增加任何容積獎勵與容積移轉，並增列不得增加都市更新相關容積獎勵之文字。</p> <p>修正後內容： 六、衛生福利特定專用區內建築物不適用容積獎勵、容積移轉，亦不得依都市更新條例或相關法令增加建築容積。</p> | <p>本都市專委會初步意見通過。</p> |

| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本都市委員會決議 |
|---|---|--------------------------------------|
| <p>(八) 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號及點次調整。 修正後內容： 八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p> | <p>委小建通 依市專初意見通過。</p> |
| <p>(九) 為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，衛生福利特定專用區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號及點次調整。 修正後內容： 七、為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，衛生福利特定專用區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> | <p>委小建通 依市專初意見通過。</p> |
| 都市設計準則 | | |
| <p>為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，透過本都市設計準則形塑空間規劃與視覺景觀品質。本計畫區未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。</p> | <p>依公開展覽條文內容照案通過。</p> | <p>委小建通 依市專初意見通過。</p> |
| <p>(一) 公共開放空間設計 1. 本計畫衛生福利特定專用區應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應作為連續性帶狀開放空</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 1. 依通案性規定修正條文點次編號。 2. 公共開放空間設計退縮建築，已於土地使用分區管制要點第 5 點中規範，故刪</p> | <p>委小建通 依市專初意見通過。</p> |

| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本都市都委會決議 |
|--|---|--|
| <p>間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。</p> <p>2. 本計畫西南側應留設 500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，其實際設置區位需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過。</p> <p>3. 本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差。</p> | <p>除之。</p> <p>修正後內容：</p> <p>一、公共開放空間設計</p> <p>(一) 本計畫西南側應留設 500 平方公尺之廣場式開放空間為原則，其實際設置區位需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過。</p> <p>(二) 本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差。</p> | <p>過。</p> |
| <p>(二) 交通及停車空間</p> <p>1. 車道出入口位置須設置於在五華街側，且最近之交叉路口 50 公尺範圍內。且車道出入口方向應避免直對鄰房。</p> <p>2. 地下車道出入口應自指定退縮開放空間後再留設 30 公尺之緩衝空間為原則。</p> <p>3. 建築基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。</p> | <p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 依通案性規定修正條文點次編號。</p> <p>2. 因計畫範圍面積較具規模，故增列應配合留設必要之基地內部通路相關文字，另為保留出入口設計彈性，故刪除應位於五華街上之文字，並依規範之重要性及邏輯調整條文順序及部分文字描述內容。</p> <p>修正後內容：</p> <p>二、交通及停車空間</p> <p>(一) 建築基地開發所衍生救災、停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應以內部通路系統於基地內自行滿足。</p> <p>(二) 基地通路出入口位置須設置於最近之交叉路口 50 公尺以上為原則。</p> <p>(三) 地下車道出入口應自計畫道路最後再留設 30 公尺以上之停車空間為原則。</p> | <p>委小 都案建 市專步 會組初 議組意 議步見 過。</p> |

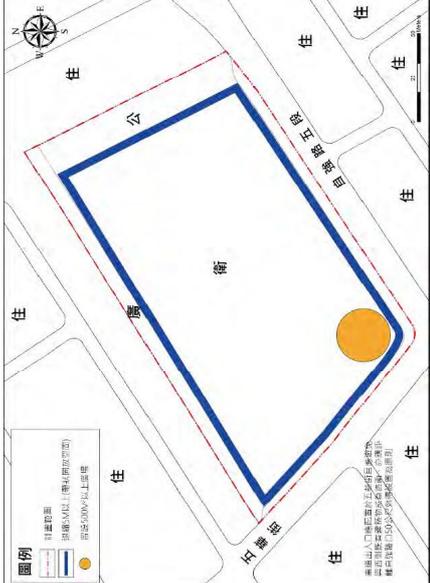
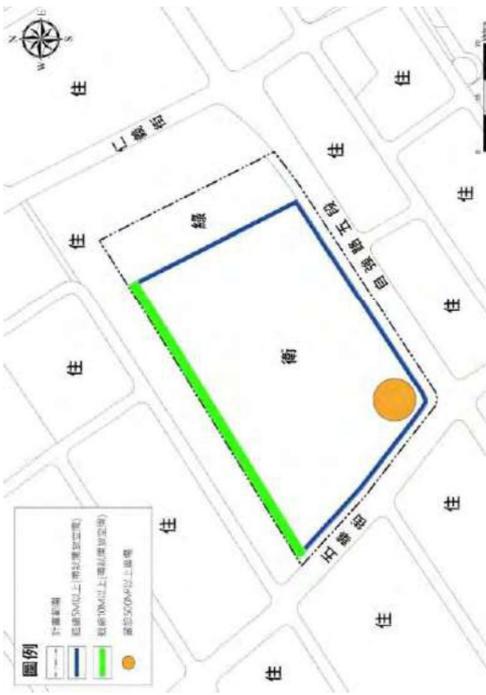
| 公開展覽條文內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本次市都委會決議 |
|---|---|--|
| <p>(三) 本準則中部分列為「原則」性之規定，如經由「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過，得不受該「原則」性之規定限制。</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 依通案性規定修正條文點次編號。 修正後內容： 三、本準則中部分列為「原則」性之規定，如經由「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過，得不受該「原則」性之規定限制。</p> | <p>委小建通 都案步見 市專初意 會組議過。</p> |
|  <p>圖 22 本計畫範圍指定退縮留設公共開放空間示意圖</p> | <p>修正後通過。 修正理由： 配合土地使用分區管制文字內容調整，併同修正示意圖內容。 修正後內容：</p>  <p>圖 22 本計畫範圍指定退縮留設公共開放空間示意圖</p> | <p>委小建通 都案步見 市專初意 會組議過。</p> |

表 4 「擬定三重都市計畫細部計畫(文中用地「文中三」為衛生福利特定專用區、廣場用地、公園用地及道路用地)」案事業及財務計畫修正內容對照表

| 公開展覽內容 | 市都委會專案小組初步建議意見 | 本都市都委會決議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|----------|--------|--------|-------------|----------|----------|--------|--------------------------|------|------|--------|------|-------------|-----|-----------|--------|--|---|--|---|---|-------|-------|--------------------------|------|--------|--|--|--|--|--|-------|-------|-----------|------|--------|--|--|--|--|--|-------|-------|-----------|------|--------|--|--|--|--|--|-------|-------|-----------|---|----|--------|--------|--|--|----------|--|-----|--------|------|------|------|------|-------------|-----|-----------|--------|--|---|--|---|---|-------|-------|--------------------------|------|--------|--|--|---|--|--|-------|-------|-------------------------|------|--------|--|--|--|--|-------|-------|-------|-------------------------|--|
| <p>政、事業及財務計畫 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作，未來開發主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。</p> <p>表 19 事業及財務計畫表</p> <table border="1" data-bbox="632 1238 1126 2045"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積(公頃)</th> <th colspan="3">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費(萬元)</th> <th rowspan="2">主單位</th> <th rowspan="2">預定完成期限</th> <th rowspan="2">經費來源</th> </tr> <tr> <th>區段徵收</th> <th>市地重劃</th> <th>公地撥用</th> <th>土地徵購及地上物補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>衛生福利特定專用區</td> <td>2.2972</td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>0.1957</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>新北市政府編列預算</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>0.2243</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>新北市政府編列預算</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>0.1627</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>新北市政府編列預算</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：1.表列面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準。 註：2.本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。</p> | 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上物補償費 | 工程費 | 衛生福利特定專用區 | 2.2972 | | √ | | - | - | 新北市政府 | 114 年 | 開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。 | 廣場用地 | 0.1957 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | 公園用地 | 0.2243 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | 道路用地 | 0.1627 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | <p>修正後通過。 修正理由： 增列綠地、道路用地開闢經費工程費 3,146 萬元，又本案將依促進民間參與公共建設法等方方式開發，故增加可能由專業團隊經營開闢之文字，並配合變更項目修正分區名稱。</p> <p>修正後變更內容： 政、事業及財務計畫 本計畫為提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作，未來開發主體為新北市政府，分別預計於 114 年完成。</p> <p>表 19 事業及財務計畫表</p> <table border="1" data-bbox="632 342 1270 1238"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積(公頃)</th> <th colspan="3">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費(萬元)</th> <th rowspan="2">主單位</th> <th rowspan="2">預定完成期限</th> <th rowspan="2">經費來源</th> </tr> <tr> <th>區段徵收</th> <th>市地重劃</th> <th>公地撥用</th> <th>土地徵購及地上物補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>衛生福利特定專用區</td> <td>2.2972</td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>0.4123</td> <td></td> <td></td> <td>√</td> <td></td> <td></td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>0.1704</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3,146</td> <td>新北市政府</td> <td>114 年</td> <td>新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 註 2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。</p> | 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上物補償費 | 工程費 | 衛生福利特定專用區 | 2.2972 | | √ | | - | - | 新北市政府 | 114 年 | 開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。 | 綠地用地 | 0.4123 | | | √ | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。 | 道路用地 | 0.1704 | | | | | 3,146 | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。 | <p>本都市都委會專案小組初步建議意見 依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p> |
| 項目 | | | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | | | 主單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 區段徵收 | 市地重劃 | | 公地撥用 | 土地徵購及地上物補償費 | 工程費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 衛生福利特定專用區 | 2.2972 | | √ | | - | - | 新北市政府 | 114 年 | 開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廣場用地 | 0.1957 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公園用地 | 0.2243 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 0.1627 | | | | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 項目 | 面積(公頃) | 土地取得方式 | | | 開闢經費(萬元) | | 主單位 | 預定完成期限 | 經費來源 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 區段徵收 | 市地重劃 | 公地撥用 | 土地徵購及地上物補償費 | 工程費 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 衛生福利特定專用區 | 2.2972 | | √ | | - | - | 新北市政府 | 114 年 | 開發方式依據民間參與、設定地上權等專業團隊經營。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 綠地用地 | 0.4123 | | | √ | | | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路用地 | 0.1704 | | | | | 3,146 | 新北市政府 | 114 年 | 新北市政府編列預算或委託公共建設專業團隊開闢。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附件2.投資契約草案

附件3.符合興建需求情形之基本檢核表

| 檢核項目 | 檢核重點 | 投資計畫書內容 | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|---|
| | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| 一. 本計畫土地使用分區管制 | (一) 專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。 1. 醫療保健設施。 2. 社會福利設施。 3. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 4. 社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。 5. 職務宿舍。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (二) 經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，本項使用之容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積之 60%。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (三) 商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和，不得超過總容積樓地板面積之 30%。 1. 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。 2. 運動休閒設施。 3. 旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 二. 公共藝術 | 本計畫應設置公共藝術，其價值不低於 2,000 萬元。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 三. 再生能源 | 民間機構興建之建築物應裝置再生能源發電設備。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 四. 地上物拆除、綠地用地與道路用地興關 | (一) 民間機構應負責本計畫衛生福利特定專用區既有地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合主辦機關（被授權機關）辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸主辦機關所有。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (二) 於本計畫興建期間，相鄰本計畫衛生福利特定專用區之綠地用地及道路用地將交付民間機構，由民間機構負責地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合主辦機關（被授權機關）辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸主辦機關所有，並由民間機構負責該兩用地公共設施與道路之興關，民間機構於興建期亦應負責綠地用地及道路用地之維護與管理，並於本計畫營運前，點交綠地用地、道路用地及該兩用地興關成果予主辦機關指定之管理單位。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 五. 投資契約草案之附件 2. 興建 | (一) 基本原則 | 本計畫應依相關法規及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (二) 法規與 | 民間機構應依投資契約約定及相關法令規 | <input type="checkbox"/> 符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|----------------|------------|---|-----------|---|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| 營運基本規範所列興建基本規範 | 標準 | 範進行規劃、設計及施工作業，應遵循之法規與標準包括但不限於： | | <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 1. 都市計畫法規及標準 (1) 都市計畫法及其相關法規 (2) 都市計畫法新北市施行細則 (3) 與本計畫有關之都市計畫、土地使用分區管制要點，以及都市設計審議決議。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 建築相關法規及標準 (1) 建築法、建築技術規則及其相關法規 (2) 建築物室內裝修管理辦法 (3) 建築物無障礙設施設計規範 (4) 新北市建築管理規則及其相關法規 (5) 新北市營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 各類欲興辦之建物、設施或設備所對應之法規與標準：包括但不限於消防法、各類場所消防安全設備設置標準、醫療機構設置標準、長期照顧服務機構設立標準、幼兒園及其分班基本設施設備標準、兒童及少年福利機構設置標準、新北市樹木保護自治條例等。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (三) 建築規劃目標 | 1. 規劃提供智慧、友善、貼心、便利之環境，因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，整體形塑優質創新智能服務形象。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 須考量使用者水平移動、垂直移動、日常生活動作、燈具、器具及設備操作等便利性、安全性與可及性，且應可積極因應意外事故與盡可能降低意外事故之發生可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 須考量不同使用族群如熟齡者(50歲以上)、孕婦、孩童與身障者等，提供「以人為本」的開放空間，利用色彩、植物或園藝，結合開放空間設施(含共融式遊戲場)，提供本計畫住民、住戶、使用者或周邊社區民眾身心得以紓解、療癒的樂活環境，促進鄰里 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | 投資計畫書內容 | |
|---------------|---|-----------|---|
| | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| | 交流。 | | |
| | 4. 形塑全齡友善優質的附服務出租居住單元，藉「大公小私」空間規劃，鼓勵居住成員盡可能走入公共空間，創造跨世代交流可能性，促進生活情感互動、活躍身心。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 5. 相關設施或設備應鼓勵高齡者活用獨立自主能力，積極延長健康餘命。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 6. 指標系統應符合使用者需求而適切設置引導及說明指標，使各類設施使用者充分掌握目的地及方向，不致迷失；另，指標色彩可依設施屬性或區域予以區分。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 7. 提供合宜照明，避免眩光與弱光導致使用者跌倒或衍生風險。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 8. 整體興建應納入因應防疫之動線分流、當層排氣、通風對流、輔助設施或設備等相關需求考量。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 9. 可考量規劃納入「探視家屬短暫居住場所」之安排。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 10. 綠建築：取得「綠建築標章」銀級標準以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 11. 智慧建築：取得「智慧建築標章」銅級標準以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 12. 通用設計：為提供全齡友善優質的使用環境，本計畫建築物之設計需符合通用設計原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 13. 無障礙設計：為推動無障礙之住宅，本計畫建築物於居住單元範疇須取得無障礙住宅建築標章。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 14. 耐震設計：台灣位處地震頻繁發生地區，為尊重本計畫建築物使用者生命財產及重視耐震性能品質，民間機構須就本計畫取得耐震標章。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 15. 於興建過程即應注意及考量，預留隨社經環境變遷而有調整空間或營運內容等需求之可能(如模矩化設計)。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| (四) 建築配置與外觀規劃 | 1. 建築物之造型、建材及色彩需考量鄰近地區的環境紋理，展現本計畫公共建設意象，並考量空間位置及建築物 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|------------------|------------------------------------|---|---|---|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| 原則 | | 量體等實質環境衝擊問題。 | | |
| | 2. | 動線規劃以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，減少非必要之高程差。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 3. | 環繞基地設置人行步道(寬度達 2.5 公尺以上)，儘量種植雙排可遮蔭之喬木，並設置適當之街道家具，且減少車道破口。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 4. | 應考量基地內各活動區域之安全管制可能性及使用可及性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 5. | 外部裝修工法及材料應具有耐久性、耐候性、易維護性，避免造成環境污染及能源浪費。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| (五)各類設施最小興建範疇及需求 | | 本計畫各類設施應依相關法規、都市計畫土地使用分區管制規定、相關標準，以及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建，各類設施興建基本及特殊需求表列如后。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 衛生醫療設施 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 對應全齡需求設置多種科別診所(或採聯合診所設置)，具備獨立候診空間，並考量基地內外部使用者可及性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. | 診所應納入高齡者相關需求科別。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. | 應設置物理治療機構或職能治療機構，另應提供語言治療服務及心理諮商服務。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 3. | 衛生醫療設施之醫療廢棄物應有與其他設施項目之廢棄物分離處理所需空間。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | |
| 住宿式長照機構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 1. | 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%、餘以 3~4 人房為原則。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. | 應包含可收住具行動能力之失智症者達 32 床以上。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | | | | | | |
|-------------|------------------------------|---|-----------|---|-------------|-----|------------------------------|---------|--|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 | | | | | |
| | 特殊需求 | 1. 需有部分床位可提供喘息住宿服務。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | | 2. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | | 3. 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。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | | 4. 對應長期照顧創新思維(如綠藝療養)配置相關空間。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| 社區式長照機構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 基本需求 | 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 60 人。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 特殊需求 | 1. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | | 2. 應可便利連結室外景觀設施使用，提供園藝輔助療癒環境。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | | 3. 應考慮交通接送等臨時停車問題。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| 居家式長照機構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 基本需求 | 應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 特殊需求 | 應有對外提供商談、接洽或處理一般事務之空間。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| 全齡友善附服務居住單元 | 服務對象 | 服務住戶為主，部分公共空間視營運需求對外開放使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 基本需求 | 1. 使用對象及空間需求：至少達獨立門牌 500 戶以上，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。 <table border="1" data-bbox="525 1720 1077 2011"> <thead> <tr> <th>房型</th> <th>空間需求</th> <th>室內淨面積(不含陽台)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一房型</td> <td>客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台</td> <td>10~11 坪</td> </tr> </tbody> </table> | 房型 | 空間需求 | 室內淨面積(不含陽台) | 一房型 | 客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台 | 10~11 坪 | |
| 房型 | 空間需求 | 室內淨面積(不含陽台) | | | | | | | |
| 一房型 | 客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台 | 10~11 坪 | | | | | | | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | | 投資計畫書內容 | | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|----------|------------------------|-------------------|---|----|---|--|--|
| | | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td>一房型</td> <td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td> <td>17~18坪</td> </tr> <tr> <td>二房型</td> <td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td> <td>25~26坪</td> </tr> </table> | 一房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 17~18坪 | 二房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 25~26坪 | | | | |
| 一房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 17~18坪 | | | | | | | | | | |
| 二房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 25~26坪 | | | | | | | | | | |
| | | 2. 公共空間：至少需包含物業管理營運空間(辦公空間及中央監控空間)、入口大廳、洽商入住接待空間、公共廁所、儲藏室、垃圾暫存區、共享空間等等。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | 3. 各戶設備：各戶應有之基本設備如下。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>空間</th> <th>設備</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廚房</td> <td>廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。</td> </tr> <tr> <td>其它</td> <td>衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。)</td> </tr> </tbody> </table> | 空間 | 設備 | 廚房 | 廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。 | 浴室 | 淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。 | 其它 | 衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。) | | |
| 空間 | 設備 | | | | | | | | | | | |
| 廚房 | 廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。 | | | | | | | | | | | |
| 浴室 | 淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。 | | | | | | | | | | | |
| 其它 | 衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。) | | | | | | | | | | | |
| 特殊需求 | | 1. 電梯:除客梯外，須配置數量合宜可提供搬家或緊急救護需求之貨梯，且客、貨梯均應具備防夾光幕或更佳之防夾功能。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | 2. 公共空間 | (1) 入口大廳:至少應設置服務櫃台、住戶信箱區以及供訪客或住戶使用之交誼區。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | | (2) 洽商入住接待空間:提供接待洽商機能，藉展示營運內容吸引潛在客群。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | | (3) 公共廁所:提供訪客或住戶臨時使用，並包含男、女、無障礙及親子廁所。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | | | | |
| | | | (4) 儲藏室:應有適當運輸動線可通 | <input type="checkbox"/> 符合 | | | | | | | | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | | 投資計畫書內容 | | | | |
|------|---|-------------------|---|---|---|---------------|---|---|
| | | | | 對應頁次 及內容摘要 | 自主檢核 符合與否 | | | |
| | | | | 達，提供住戶租賃或物業管理使用。 | <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | (5) 垃圾暫存區:優先於地下一層設置(如於地面層應妥善圍蔽)，須有資源分類回收、垃圾暫存及清運所需合宜空間，並設置冷藏、冷凍或壓縮等前置處理設施。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | (6) 共享空間:動線須考量營運擬引入之內外部使用對象，並配置包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | (7) 應提供合宜舒適之室內溫度與空氣品質環境。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | 3. 各戶設備需考量熟齡者使用便利性。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | 4. 各戶室內空間保留可擴充增設無障礙設備之彈性。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | 5. 為利潛在租戶瞭解居住單元樣貌，於興建期間適時以線上或實體方式，展示各類房型樣品屋。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | |
| | | | | 幼兒托育設施 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | | 基本需求 | 1. 幼兒園：規模以服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | | | | 2. 托嬰中心：規模以收托兒童至少 45 名為原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 特殊需求 | 1. 幼兒園：應考量保留因應後續幼教政策變更或社經環境變遷而得調整服務規模之彈性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| | 2. 幼兒園及托嬰中心配置須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | | |
| 運動設施 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | |
| | 基本需求 | 容積樓地板面積達 500 坪以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | | | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | | |
|----------|----------|--|--|---|---|
| | | | 對應頁次 及內容摘要 | 自主檢核 符合與否 | |
| | 特殊需求 | 1. 須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 2. 盡可能連結綠地土地使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 商場 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 商場 | 基本需求 | 出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 特殊需求 | 預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 青銀共創辦公空間 | 青銀共創辦公空間 | 基本需求 | 出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 特殊需求 | 預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 停車場 | 停車場 | 基本需求 | 1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | 2. 人車動線分離：人行動線與車行動線減少交織情形，並有明確導引標誌及照明。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | 3. 須因應電動車輛充電需求，留設部分專用車位及提供充電設備。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. 提供在席偵測與智慧尋車功能，有效導引停放及尋找停放位置。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 2. 停車場空間需考量相關使用者臨停接送需求，另有部分臨停接送需求(如社區式長照機構或幼兒托育設施)亦可考量規劃於基地範圍內地面層。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 3. 須考量類似救護車輛、復康巴士、住戶搬家貨車、裝卸貨車輛、清運垃圾車輛等運具通行可及性，並於梯廳鄰近預留前揭運具通行及臨停所需空 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|------|------|---|---------------|---|
| | | | 對應頁次 及內容摘要 | 自主檢核 符合與否 |
| | | 間。 | | |
| | | 4. 於梯廳外側及停車區間適當位置，設置緊急求救壓扣及對講機，因應緊急情況與中央監控空間聯繫。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 景觀 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 景觀設施需考量安全性、可及性、舒適性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 景觀植栽以原生或既有鄉土植物配合時序性色彩變化規劃。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場，並應具備公平、融合、聰明、獨立、安全、積極與舒適等條件。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. 立體綠化：藉由不同使用機能的露台或屋頂花園，有效增加綠化面積，降低建築耗能，增加各類設施使用者休憩空間。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 緩衝綠帶：法定空地範圍配置完整且連續性的綠意景觀，採用複層植栽設計滿足生態與安全需求，提供遮蔭(以種植雙排喬木為優先選項)、環境淨化、視覺區隔及減輕噪音機能，並結合綠地用地、環場跑道、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 高齡者散步休閒需求高，需環繞基地設置人行步道(寬度達 2.5 公尺以上)，並連結綠地土地使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. 開放空間視高齡者需求，於適當步行距離配置暫坐或休息設施。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 5. 全齡共融式遊戲場應考量基地內外使用者之可及性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

附件4.符合營運需求情形之基本檢核表

| 檢核項目 | 檢核重點 | 投資計畫書內容 | | |
|-------------------------------------|---|--|---|---|
| | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 | |
| 一. 綠地用地與道路用地興關成果 | 於民間機構依投資契約完成興關成果點交後迄至投資契約期滿或終止之期間，民間機構應負責依新北市相關法規認養綠地用地及道路用地興關成果。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 二. 投資契約草案之附件 2. 興建營運基本規範所列營運基本規範 | (一) 基本原則 | 1. 民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審委員會及甲方意見修正為投資執行計畫書，經甲方同意後列為投資契約之一部分，作為民間機構興建營運本計畫依據。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 2. 民間機構應依投資執行計畫書，於開始營運前研擬並提送營運執行計畫，經甲方核准暨取得相關主管機關核准營運之許可後，始得開始營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 3. 智慧科技應用 本計畫各類設施營運，應提供智慧、友善、貼心、便利環境，並因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，進一步藉由善用相關智慧照顧/照護科技輔助作業(如長照機構使用者與居住單元住戶之健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務)，積極降低照顧者/照護者之負擔，增進其與被照顧者/被照護者之交流互動，整體形塑優質創新智能服務形象。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 4. 節能減碳與環境保護 整體營運需考量納入環保節能之概念，減少能源無謂消耗與降低環境污染。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | (二) 各類設施最小營運範疇及需求 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 衛生醫療設施 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 基本需求 | 依法規興辦及營運各診所(或聯合診所)。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 特殊需求 | 1. 應納入物理治療機構或職能治療機構，另應提供語言治療服務及心理諮商服務。 | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 2. 衛生醫療設施之醫療廢棄物應與其他設施項目之廢棄物分離處理。 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|-----------------|-----------------|---|-----------|---|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| | | 3. 應可針對特殊需求者，提供五全(全人、全家、全程、全隊、全社區)照顧服務能量。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 住宿式 長照機 構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 1. 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運住宿式長照機構。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%，餘以 3~4 人房為原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 應包含可收住具行動能力之失智症者達 32 床以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. 需有部分床位可提供喘息住宿服務。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 失智症照顧單元之樓層配置，於符合政策、法規及長期照顧服務機構設立標準等要件後，得保有創新思維規劃彈性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際佔床率；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. 整體服務人力應維持優於法規規定。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 5. 投資契約簽訂日起 6 年內，開放服務床數合計達 160 床以上；投資契約簽訂日起 7 年內，開放服務床數合計達 190 床以上；投資契約簽訂日起 8 年內，開放服務床數合計達 200 床以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 社區式 長照機 構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | |
| 基本需求 | | 1. 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運社區式長照機構。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 60 人。 | | |
| 特殊 | | 1. 以全齡樂活、自立支援為概念，提供多 | | <input type="checkbox"/> 符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | | |
|-------------|--|--|---|---|---|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 | |
| | 需求 | 元化活動與大腦活化訓練。 | | <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 2. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際服務情形；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 3. 整體服務人力應維持優於法規規定。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 4. 投資契約簽訂日起 6 年內，開放日間照顧服務合計達 54 人以上；投資契約簽訂日起 7 年內，開放日間照顧服務合計達 60 人以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 居家式長照機構 | 服務對象 | 服務被照顧者為主 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 基本需求 | 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運居家式長照機構。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 特殊需求 | 善用資訊系統進行客戶及服務管理。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 全齡友善附服務居住單元 | 服務對象 | 服務住戶為主，部分公共空間視營運需求對外開放使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 基本需求 | 1. 興辦及營運經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施至少達獨立門牌 500 戶以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | | 2. 硬體規劃 | (1) 房型包括一房型、二房型與三房型等，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | (2) 取得無障礙住宅建築標章。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (3) 公共空間應提供住戶相關共享空間，包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等；針對住戶使用相關共享空間之收費，應考量其中有部分或可採內含於租金或提供優惠租用之方式規劃，以鼓勵住戶 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | | 投資計畫書內容 | |
|------|----------|------------------------------------|--|---------------|---|
| | | | | 對應頁次 及內容摘要 | 自主檢核 符合與否 |
| | | | 使用、促進交流樂活。 | | |
| | 3. | 軟體 規劃 | (1) 基本服務：住戶毋須另外付費，內含於各房型租金，包含如針對高齡者每日安否確認、提供整體住戶相關生活諮詢、包裹及信件代收服務等。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | (2) 附屬服務：由民間機構或其分包商提供與住戶生活起居有關之食衣住行育樂各類服務等，住戶須另外付費。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 4. | 財務 規劃 | (1) 營運服務型態為「只租不售」，租金依各戶所居坪數(含公設分攤)參酌所在區域租屋市場行情計收；各房型營運後首月租金，以甲方同意之投資執行計畫書所載費率標準計收。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | (2) 於營運期間得每3年檢討租金收費標準，由民間機構負責提供3家以上鄰近、相關、類似物件租金行情資料作為佐證，續依投資契約費率標準調整機制經甲方同意後辦理。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | (3) 每戶押金以該戶2個月租金為上限。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | | (4) 為鼓勵及促進跨世代交流，民間機構應提供相關誘因機制，以吸引非熟齡者之族群進住。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊 需求 | 1. 入住 接受 服務 資格 及期 限 | (1) 第一類住戶主要供50歲以上熟齡者或成員含1位(或1位以上)熟齡者之家庭申請入住，此類戶數合計須達總戶數65%以上，廣泛促進身體機能逐漸衰退族群之連續性照顧，進而達成在地安老、跨代共好之目標；其餘戶數屬第二類住戶，提供其餘年齡層之個人或家庭申請入住，如第二類住戶於續住期間有個人或家庭成員年齡到達熟齡者情形，則轉為第一類住戶，以創造全齡共區生活與交流可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | | 投資計畫書內容 | |
|--------|------|-------------------|--|-----------------------------|---|
| | | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| | | | (2) 前述二類住戶居住期限原則無特別限制，惟於第一類住戶中，若發生熟齡者悉數因故無法繼續居住(如往生或其他因素，但熟齡者入住本計畫住宿式長照機構者除外)，則該戶應自行遷離，以使居住單元有輪轉服務其他熟齡者使用之可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. | 共享空間應視實際營運情形，提供外部人員有償租借或互惠無償使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. | 民間機構應隨營運執行計畫研擬入住申請、評估、簽約、進住、緊急事件協助、續約、遷出之標準作業流程，以及租賃契約草案(含管理費與水電費計收模式，以及洽住戶收取各類費用之便利機制)。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. | 需有部分房型可茲因應防疫隔離需求採獨立區塊使用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 5. | 居住單元全區內外均禁菸。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 6. | 對居住單元使用者如有預收租金達 3 個月以上或收取押金者，應採信託方式管理，以維使用者權益。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 幼兒托育設施 | 服務對象 | | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 1. | 幼兒園：依法規興辦及營運，服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. | 托嬰中心：依法規興辦及營運，收托兒童至少 45 名為原則。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | | 幼兒園及托嬰中心營運須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 運動設施 | 服務對象 | | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | | 依法規興辦及營運，容積樓地板面積達 500 坪以上。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. | 須包含專供高齡者使用之服務。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 2. | | 可考量藉衛生醫療設施之診所專業科別 | | <input type="checkbox"/> 符合 | |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|----------|------|---|-----------|---|
| | | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 |
| | | 開立運動處方鼓勵民眾就近結合使用運動設施。 | | <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 依國民體適能指導員資格檢定辦法配置體適能指導員。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 商場 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 依法規興辦及營運，營業內容如輔具體驗與展售中心、超市、美食街、賣店等。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 1. 應保留部分工作機會予本計畫居住單元之住戶(含熟齡者)，且應於投資計畫書載明該保留工作機會之名額。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 需有部分空間引入三重區在地及移入人口較多地區相關特殊歷史文化、美食、技藝，以傳承文化。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 青銀共創辦公空間 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 依法規興辦及營運，經營內容宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | 營運內容需有與外部資源(如教育體系或產業)串連之可能性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| 停車場 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 特殊需求 | — | — | — |
| 景觀 | 服務對象 | 服務基地內外有需求之使用者 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | 基本需求 | 定期或視需求進行本計畫景觀、戶外空間設施等之清潔、維護與修繕等工作。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | | 投資計畫書內容 | |
|--------------|----------|--|---------------|---|
| | | | 對應頁次 及內容摘要 | 自主檢核 符合與否 |
| | 特殊 需求 | 一 | — | — |
| (三)人力組織 | | 1. 本計畫窗口 民間機構需結合跨領域人才設置本計畫專責服務中心，並指派專人擔任民間機構向市府及相關利害關係人說明及溝通本計畫營運相關作業之窗口。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 自營設施 依法規須配置相關人員與組織者，逕依法規辦理，且整體人力應維持優於法規規定。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 委託經營設施 應於營運執行計畫敘明人力組織計畫並組成管理組織，以落實營運自主管理。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| (四)營運相關限制事項 | | 1. 如甲方同意本計畫設施得由民間機構委由專業承租者經營時，可將相關權利義務之規範納入投資契約中，予以規範三方之權利義務關係。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 除經甲方同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全或緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 民間機構有使用其商標或名稱之必要時，應於本計畫合理且適當之範圍內使用之。如甲方因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，甲方得向民間機構求償。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. 民間機構如欲於本計畫土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依相關法規及廣告物設置相關規定辦理。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 5. 民間機構應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| (五)民間機構應負擔事項 | | 1. 民間機構應自負盈虧營運並負責管理本計畫機械、機電、消防等各項設施，且應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

| 檢核項目 | 檢核重點 | 投資計畫書內容 | | |
|------|--|--|---|---|
| | | 對應頁次及內容摘要 | 自主檢核符合與否 | |
| | 2. 營運標的物衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，概由民間機構負擔。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 3. 本計畫履約期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 4. 民間機構應依相關法令規定僱用人員。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | 5. 民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促參識別標誌。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| | (六) 緊急事故通報計畫 | 民間機構於營運開始前 1 個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後 1 個月內提送甲方備查。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | (七) 其他特殊需求 | 1. 支持市府醫動養政策 民間機構應配合市府醫動養政策，善用建物空間設置相關長照服務據點，如銀髮俱樂部、有 fu 長照站等，以充實醫動養 All in one 內容。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 2. 營運行銷 民間機構需協助甲方向民眾宣傳本計畫相關推動效益。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 3. 交通接駁 民間機構得視營運情形提供交通接駁服務，增加民眾通達基地便利性。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |
| | | 4. 地方回饋與睦鄰計畫 依案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。 | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 |

新北市銀新未來城興建營運移轉案
投資契約
(草案)

中華民國 110 年 8 月

目 錄

| | |
|----------------------------|---|
| 第1章 總則..... | 1 |
| 1.1 契約範圍、契約文件及其效力..... | 1 |
| 1.2 名詞定義與契約解釋..... | 2 |
| 1.3 契約權利義務之繼受..... | 3 |
| 第2章 契約期間..... | 3 |
| 2.1 契約期間..... | 3 |
| 2.2 興建期..... | 3 |
| 2.3 營運期..... | 4 |
| 第3章 乙方興建及營運權限..... | 4 |
| 3.1 乙方興建及營運權限..... | 4 |
| 第4章 乙方工作範圍..... | 4 |
| 4.1 乙方工作範圍..... | 4 |
| 4.2 工作範圍以外業務之經營..... | 5 |
| 4.3 工作範圍變更..... | 5 |
| 第5章 雙方聲明與承諾事項..... | 5 |
| 5.1 雙方共同聲明..... | 5 |
| 5.2 甲方聲明事項..... | 5 |
| 5.3 乙方聲明事項..... | 5 |
| 5.4 甲方承諾事項..... | 6 |
| 5.5 乙方承諾事項..... | 6 |
| 5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償..... | 7 |
| 第6章 甲方配合及協助事項..... | 8 |
| 6.1 行政配合協調之協助..... | 8 |
| 6.2 公用設備申設之行政協助..... | 8 |
| 6.3 申請各項優惠稅賦之適用..... | 8 |
| 6.4 重大天然災害復舊貸款..... | 8 |
| 6.5 申請優惠貸款之適用..... | 8 |
| 6.6 推動經驗回饋..... | 8 |
| 6.7 協助事項未成就之效果..... | 8 |
| 第7章 用地交付範圍及方式..... | 9 |
| 7.1 用地取得..... | 9 |
| 7.2 用地調查..... | 9 |
| 7.3 應交付用地範圍..... | 9 |
| 7.4 用地點交方式..... | 9 |

| | | |
|------|------------------------------|----|
| 7.5 | 甲方無法點交用地之處理..... | 10 |
| 7.6 | 乙方點收用地..... | 10 |
| 7.7 | 用地使用..... | 10 |
| 7.8 | 地上權設定登記..... | 10 |
| 第8章 | 興建..... | 11 |
| 8.1 | 基本原則..... | 11 |
| 8.2 | 開工日期..... | 11 |
| 8.3 | 興建期限..... | 11 |
| 8.4 | 興建執行計畫..... | 11 |
| 8.5 | 設計..... | 12 |
| 8.6 | 執照與許可..... | 12 |
| 8.7 | 施工..... | 13 |
| 8.8 | 管線遷移..... | 13 |
| 8.9 | 測試、試運轉及營運模擬..... | 13 |
| 8.10 | 完工資料之交付..... | 13 |
| 8.11 | 其他目的事業主管機關之核准..... | 14 |
| 8.12 | 試營運之申請..... | 14 |
| 8.13 | 綠建築標章..... | 14 |
| 8.14 | 智慧建築標章..... | 14 |
| 8.15 | 乙方應確保所委託分包廠商資格符合相關法令規定。..... | 14 |
| 8.16 | 一定種類、比率或人數技術士之設置..... | 14 |
| 8.17 | 再生能源發電設備裝置..... | 15 |
| 8.18 | 建物所有權第一次登記..... | 15 |
| 第9章 | 營運..... | 15 |
| 9.1 | 營運開始..... | 15 |
| 9.2 | 營運期間乙方應遵守事項..... | 16 |
| 9.3 | 乙方營運責任..... | 16 |
| 9.4 | 乙方與第三人間權利義務..... | 16 |
| 9.5 | 營運資產維護管理..... | 17 |
| 9.6 | 編列資產清冊..... | 17 |
| 9.7 | 相關政府許可之取得..... | 17 |
| 9.8 | 使用者申訴處理..... | 17 |
| 9.9 | 甲方之查核..... | 17 |
| 9.10 | 促參識別標誌設置..... | 18 |
| 9.11 | 年度營運計畫..... | 18 |
| 9.12 | 專業第三人之營運（如乙方為保險業時適用）..... | 18 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第10章 附屬事業 | 19 |
| 10.1 附屬事業容許範圍..... | 19 |
| 10.2 附屬事業經營期間..... | 20 |
| 10.3 附屬事業之監督..... | 20 |
| 10.4 附屬事業之委託經營..... | 20 |
| 10.5 附屬事業之管理..... | 20 |
| 第11章 費率及費率變更 | 20 |
| 11.1 費率之訂定..... | 20 |
| 11.2 費率之調整..... | 21 |
| 11.3 設施使用優惠..... | 21 |
| 第12章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 | 21 |
| 12.1 土地租金..... | 21 |
| 12.2 權利金..... | 21 |
| 12.3 相關稅捐及費用負擔..... | 24 |
| 第13章 財務事項 | 24 |
| 13.1 財務報表提送..... | 24 |
| 13.2 財務檢查權..... | 24 |
| 13.3 法人組織變動之通知..... | 25 |
| 13.4 融資契約簽訂時限..... | 25 |
| 13.5 營運資產處分..... | 25 |
| 13.6 乙方融資時甲方協助事項..... | 25 |
| 13.7 乙方自有資金比例..... | 26 |
| 13.8 乙方股權轉讓及持有限制（如乙方為專案公司時適用）..... | 26 |
| 13.8 再受託人股權轉讓及持有限制（如乙方為保險業時適用）..... | 26 |
| 第14章 稽核及工程控管 | 26 |
| 14.1 安全監控與通報計畫..... | 26 |
| 14.2 品質管理..... | 27 |
| 14.3 工作進度定期提報..... | 27 |
| 14.4 協力廠商之更換..... | 27 |
| 14.5 獨立機構..... | 27 |
| 14.6 取得相關許可始得開始營運..... | 28 |
| 第15章 契約屆滿時之移轉 | 28 |
| 15.1 移轉標的..... | 28 |
| 15.2 移轉程序..... | 28 |
| 15.3 移轉條件及計價..... | 29 |
| 15.4 移轉時及移轉後之權利義務..... | 29 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 第16章 契約屆滿前之移轉 | 30 |
| 16.1 移轉發生原因..... | 30 |
| 16.2 移轉標的..... | 30 |
| 16.3 移轉程序..... | 30 |
| 16.4 移轉價金之給付..... | 31 |
| 16.5 移轉時及移轉後權利義務..... | 31 |
| 第17章 履約保證 | 31 |
| 17.1 履約保證金期間..... | 31 |
| 17.2 履約保證金內容與額度..... | 31 |
| 17.3 履約保證方式..... | 32 |
| 17.4 履約保證金之押提..... | 32 |
| 17.5 履約保證之修改..... | 32 |
| 17.6 履約保證金之解除..... | 32 |
| 第18章 保險 | 32 |
| 18.1 保險計畫..... | 32 |
| 18.2 保險範圍及種類..... | 33 |
| 18.3 保險金額..... | 33 |
| 18.4 受益人..... | 33 |
| 18.5 保險給付..... | 33 |
| 18.6 保險費用..... | 34 |
| 18.7 保險契約之通知及更改..... | 34 |
| 18.8 保險契約移轉..... | 34 |
| 18.9 保險事故之通知..... | 34 |
| 18.10 乙方未依規定投保之責任..... | 34 |
| 18.11 保險效力之延長..... | 34 |
| 第19章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約 | 35 |
| 19.1 營運績效評定委員會組成及運作方式..... | 35 |
| 19.2 優先定約及其他獎勵措施..... | 35 |
| 第20章 缺失及違約責任 | 35 |
| 20.1 乙方之缺失..... | 36 |
| 20.2 乙方缺失之處理..... | 36 |
| 20.3 乙方之違約..... | 36 |
| 20.4 乙方違約之處理..... | 37 |
| 20.5 融資機構或保證人之介入..... | 38 |
| 20.6 強制接管營運..... | 40 |
| 第21章 契約變更或終止 | 40 |

| | | |
|------|------------------------------------|----|
| 21.1 | 契約之變更..... | 40 |
| 21.2 | 契約終止之事由..... | 41 |
| 21.3 | 契約終止之通知..... | 41 |
| 21.4 | 契約終止之效力..... | 42 |
| 21.5 | 雙方合意終止之效力..... | 42 |
| 21.6 | 因可歸責乙方事由終止之效力..... | 42 |
| 21.7 | 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力..... | 43 |
| 21.8 | 因可歸責甲方事由終止之效力..... | 44 |
| 21.9 | 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力..... | 45 |
| 第22章 | 不可抗力與除外情事 | 46 |
| 22.1 | 不可抗力情事..... | 46 |
| 22.2 | 除外情事..... | 47 |
| 22.3 | 通知及認定程序..... | 47 |
| 22.4 | 認定後之效果..... | 47 |
| 22.5 | 損害之減輕..... | 48 |
| 22.6 | 恢復措施..... | 48 |
| 22.7 | 未受影響部分仍依約履行..... | 48 |
| 22.8 | 終止契約..... | 48 |
| 第23章 | 爭議處理 | 49 |
| 23.1 | 爭議處理程序..... | 49 |
| 23.2 | 另以書面合意提付仲裁..... | 49 |
| 23.3 | 管轄法院..... | 50 |
| 23.4 | 爭議處理期間之履約事項處理原則..... | 50 |
| 第24章 | 其他條款 | 50 |
| 24.1 | 契約之修訂或補充..... | 50 |
| 24.2 | 智慧財產權之使用..... | 50 |
| 24.3 | 保密條款..... | 51 |
| 24.4 | 通知與文件送達..... | 51 |
| 24.5 | 準據法..... | 51 |
| 24.6 | 契約條款之可分性..... | 51 |
| 24.7 | 保有權利..... | 51 |
| 24.8 | 契約份數..... | 52 |

附 件

附件 1. 用地基本資料

附件 2. 興建營運基本規範

附件 3. 設定地上權契約 (草案)

附件 4. 營運績效評定作業辦法 (草案)

附件 5. 履約爭議協調委員會組織章程 (草案)

附件 6. 乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件

附件 7. 變動經營權利金報價單

新北市銀新未來城興建營運移轉案投資契約

前 言

立契約書人：

被授權機關：新北市政府衛生局 (以下簡稱「甲方」)

民間機構：○○○○○○○○○○○○○○ (以下簡稱「乙方」)

為加速公共建設與服務之提供、提升公共建設服務品質、提振內需與帶動經濟成長與形塑新世代的未來都市新風貌，預計由乙方於民國115年完成興建，整合提供醫療、長照與相關附屬之營運服務，讓民眾免於舟車勞頓之苦，同時提供社區居民情感交流的催化劑，讓人身處其中能感受到家的溫馨，解決現代社會面臨的孤獨問題。雙方同意依促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)及相關主管機關規定，由乙方投資新建「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

第1章 總則

1.1 契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1 契約範圍：「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉。

1.1.2 本契約文件包括：

- 一、「新北市銀新未來城興建營運移轉案」投資契約及其附件。
- 二、甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
- 三、招商文件補充規定。
- 四、甲方就招商文件釋疑之書面說明。
- 五、招商文件。
- 六、投資執行計畫書。
- 七、其他視個案特性應納入契約文件者(如乙方為保險業時，應納入乙方與專業第三人簽訂之契約及相關權利義務文件)。

1.1.3 契約文件效力規定：

- 一、1.1.2所訂本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依1.1.2所列文件先後順序定之。
- 二、本契約各條款效力悉以內容規定為準，各條款標題不影響其內容。
- 三、本契約所含各種文件內容如有不一致，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (一)「新北市銀新未來城興建營運移轉案」投資契約條款優於招商文件內其他文件所附記條款。但附記條款有特別聲明者，依其聲明。
 - (二)招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
 - (三)文件經甲方審定日期較新者優於審定日期較舊者。
 - (四)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 一、本契約：指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」投資契約。
- 二、本計畫：指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。
- 三、本計畫用地：指為完成「新北市銀新未來城興建營運移轉案」建設經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。
- 四、投資執行計畫書：指乙方自簽訂投資契約之日起90日內，就最優申請人於申請階段所提投資計畫書，經按本計畫甄審會及甲方意見修正後提出之執行計畫書，經甲方同意後，作為乙方興建營運本計畫之依據。
- 五、融資機構：指對本計畫之新建、營運及開發提供財務上借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助乙方履行本計畫

之國內外金融機構。

六、智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。

七、總容積樓地板面積：指本計畫用地都市計畫規定之容積率上限乘以本計畫用地面積所得之積數。

八、專業第三人：乙方為保險業時，於申請階段提出承諾書，表達願成為實際協助乙方執行本計畫營運之履約輔助人。

九、地上物：指既有建築物、定著物、工作物、改良物、設施或設備等。

1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.2.3 本契約中同時有中英文版本，其中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為準。

1.2.4 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。

1.2.5 本契約所載金額之幣值皆為新臺幣。

1.3 契約權利義務之繼受

1.3.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前同意，不得辦理合併或分割。

1.3.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第2章 契約期間

2.1 契約期間

本契約期間自本契約簽訂日起算，包括「興建期」及「營運期」，合計50年。

2.2 興建期

本契約興建期自本契約簽訂日起算最長不得逾5年，並得於符合本契約所定條件下，提前進入營運。

2.3 營運期

2.3.1 本契約營運期自本計畫營運開始日起算。

2.3.2 除本契約另有規定外，乙方就本計畫之興建如有提前或延誤，營運期應配合於2.1所定本契約期間內增減。

第3章 乙方興建及營運權限

3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

- 一、就甲方同意之本計畫用地，興建及營運本計畫。
- 二、就甲方同意之本計畫用地，另依本契約附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。

第4章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

4.1.1 本計畫之興建、營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包括但不限於本計畫衛生醫療設施、社會福利設施及其附屬設施、附屬事業之調查、規劃、設計、施工、營運及移轉等。

4.1.2 乙方興建範圍：依投資執行計畫書及興建執行計畫之規劃，辦理銀新未來城之調查、規劃、設計與施工等，並應符合本契約附件2.興建營運基本規範。

4.1.3 乙方營運範圍：依投資執行計畫書及營運執行計畫之規劃，辦理銀新未來城之營運、管理、維護、修繕等，並應符合本契約附件2.興建營運基本規範。

4.1.4 乙方應負責本計畫用地既有地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合甲方辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸新北市政府所有。

4.1.5 於本計畫興建期間，相鄰本計畫用地之綠地用地及道路用地將交付乙方，由乙方負責地上物之拆除清理並負擔相關費用，且無償配合甲方辦理拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源變賣程序，但變賣所得應歸新北市政府所有，並由乙方負責該兩用地公共設

施與道路之興闢，乙方於興建期亦應負責綠地用地及道路用地之維護與管理，並於本計畫營運前，點交綠地用地、道路用地及該兩用地興闢成果予新北市政府指定之管理單位。

4.1.6 於乙方依第4.1.5條完成興闢成果點交後迄至本契約期滿或終止之期間，乙方應負責依新北市相關法規認養綠地用地及道路用地興闢成果。

4.2 工作範圍以外業務之經營

乙方經營本契約工作範圍以外之業務，均應事前取得甲方同意。(如乙方非為專案公司時，本條刪除)

4.3 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，但甲方應賠償乙方因此所受之損害。(如乙方非為專案公司時，本條編碼調整為4.2)

第5章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

5.1.1 為使本計畫之興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。

5.2 甲方聲明事項

5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

5.2.2 本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

5.3 乙方聲明事項

5.3.1 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。

- 5.3.2 本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本計畫之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本計畫之興建、營運或財務狀況之不利情事。

5.4 甲方承諾事項

甲方將於設定地上權契約簽訂日之次日起90日內辦理用地點交，並於點交前以書面通知乙方，由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地現況點交，經乙方確認無誤後簽收。

5.5 乙方承諾事項

- 5.5.1 除有促參法第52條規定之改善計畫或第53條規定之適當措施所需，且經甲方同意外，不轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。
- 5.5.2 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本計畫後續營運需求。
- 5.5.3 乙方承諾依本契約興建營運本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。
- 5.5.4 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本計畫所生權利義務，由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

- 5.5.5 乙方承諾就與興建、營運、移轉相關標的設施與第三人簽署出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有同意者外，於乙方喪失辦理本契約興建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 5.5.6 乙方承諾在辦理本計畫興建營運時，均符合相關法令規定。
- 5.5.7 乙方承諾於本計畫施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全，概由乙方負責。因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。
- 5.5.8 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，除載明融資機構或保證人之介入外，並應載明下列事項：
- 一、融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
 - 二、於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
- 5.5.9 乙方應依據文化藝術獎助條例相關規定設置公共藝術，其設置公共藝術之價值為不低於2,000萬元。乙方應於本契約簽訂日起6年內，完成公共藝術設置。
- 5.5.10 乙方承諾於本計畫商場營運期間，提供〇〇個工作機會予本計畫居住單元之住戶（含熟齡者）。但因不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- 5.5.11 乙方因辦理本計畫營運之必要，須由專業第三人協助執行營運時，承諾辦理下列事項：（如乙方為保險業時適用）
- 一、本契約契約期間全程擔任本契約當事人地位。
 - 二、維持本計畫正常營運及公共服務提供不中斷。
 - 三、繳交本契約土地租金、權利金。
 - 四、契約期滿或終止後，移轉公共建設所有權予甲方。
- 5.5.12 乙方承諾於本契約簽訂日起8個月內，與執行本計畫興建（至少包含建築規劃設計與施工）、衛生醫療設施營運、社會福利設施營運、全齡友善附服務居住單元營運之服務廠商，完成相關委託服務契約簽訂，並將該等契約副本副知甲方。
- 5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。

第6章 甲方配合及協助事項

6.1 行政配合協調之協助

乙方因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

6.2 公用設備申設之行政協助

協助乙方用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應乙方之營運需要。

6.3 申請各項優惠稅賦之適用

乙方之投資計畫如符合促參法及相關法令之租稅優惠，甲方得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

6.4 重大天然災害復舊貸款

乙方於契約期間內，因天然災變而受重大損害時，甲方得依促參法規定，協助乙方申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

6.5 申請優惠貸款之適用

乙方如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」等規定，得依該規定辦理優惠貸款，甲方在法令許可及權責範圍內，得協助出具相關證明文件。甲方不提供融資保證且不承擔任何形式之或有負債。

6.6 推動經驗回饋

有關乙方於本計畫設置共融式遊戲場、幼兒托育設施或相關長照服務據點等，甲方具備豐富推動經驗，乙方可洽請甲方提供建置經驗協助。

6.7 協助事項未成就之效果

甲方不擔保依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

第7章 用地交付範圍及方式

7.1 用地取得

7.1.1 本計畫用地由甲方負責提供。

7.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「附件3.設定地上權契約」。

。

7.2 用地調查

7.2.1 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地交付前，經甲方同意後進入本計畫用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

7.3 應交付用地範圍

7.3.1 甲方交付之本計畫用地、綠地用地及道路用地範圍如附件1.用地基本資料所示。

7.3.2 甲方交付用地面積以土地登記簿記載內容為準，範圍以雙方確認之界址為準。

7.3.3 甲方交付之用地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

7.3.4 除雙方另有約定，甲方交付之用地應達足使乙方進場施工狀態。

7.3.5 乙方如有使用甲方交付用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

7.3.6 於本計畫興建期間，相鄰本計畫用地之綠地用地及道路用地將交付乙方辦理地上物拆除清理，以及該兩用地公共設施與道路之興闢。

7.4 用地點交方式

7.4.1 本計畫用地、綠地用地及道路用地應於依第7.1.2條簽訂「附件3.設定地上權契約」之次日起90日內，由甲方依土地現況現場點交乙方，或由甲方出具土地清冊等資料辦理實際清點作業，經雙方

作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

- 7.4.2 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖辦理現況點交，經乙方確認無誤後簽收完成點交。如須辦理土地複丈鑑界，費用由乙方自行負擔。

7.5 甲方無法點交用地之處理

甲方無法依約點交提供本計畫用地予乙方時，應依甲方違約規定辦理。但甲方無法點交之用地，非於乙方施工要徑，乙方應先就已取得用地進行施工，且不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交。

7.6 乙方點收用地

- 7.6.1 乙方應於甲方通知之點交日完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達10日時，依本契約違約之規定處理。
- 7.6.2 乙方點收後，除有點收當時無法發現之瑕疵外，不得再對甲方為任何主張。
- 7.6.3 用地交付後，乙方應以善良管理人之注意義務，負管理、維護及排除他人非法占用之責，如致甲方受有損害者，乙方應負損害賠償責任。

7.7 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本計畫用地、綠地用地及道路用地。若前揭約定、都市計畫法或相關法令有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於30日內達成協議時，依本契約爭議處理之規定處理。

7.8 地上權設定登記

- 7.8.1 本計畫於完成用地交付後30日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，並由乙方負擔前開登記作業所需之相關費用。
- 7.8.2 乙方於本計畫用地辦理地上權設定登記時，應請登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予甲方」及「非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定

負擔」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。

7.8.3 地上權設定登記完成後10日內，乙方應檢送土地登記謄本予甲方備查。

第8章 興建

8.1 基本原則

乙方應負責本計畫之設計及興建，且就本計畫之興建，應符合附件2. 興建營運基本規範所示功能規範標準。本契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理或委託他人辦理，均由乙方負完全責任，甲方或甲方所聘專業顧問對乙方所為任何之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

8.2 開工日期

8.2.1 乙方應隨投資執行計畫書提供預定開工日期。

8.2.2 乙方實際開工日期，至遲不得晚於本契約簽訂日起1年內。

8.2.3 本計畫開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業主管機關同意之開工日期開始興建。

8.3 興建期限

乙方應於本契約簽訂日起5年內，完成本計畫之調查、規劃、設計、相關證照申請、施工、取得使用執照、取得相關營運許可及獲甲方審查核准乙方開始營運。

8.4 興建執行計畫

8.4.1 乙方興建期間應配合甲方召開之會議說明興建執行情形，並應於每月10日前提送工作月報（至少包含已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式，以及品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況）予甲方備查，甲方或其所聘專業顧問得對乙方執行之工作進行監督與查核，乙方不得拒絕。

8.4.2 乙方應於本契約簽訂日起8個月內，提出執行本計畫建設之興建執行計畫，送甲方同意後辦理。興建執行計畫之項目至少應包含：

- 一、計畫內容與目標
- 二、工作組織架構
- 三、土地使用及興建規劃（含整體施工管理計畫）
- 四、採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）
- 五、興建時程管理
- 六、保險管理（風險管理及保險規劃）
- 七、品質管理（品質及文件管理計畫）
- 八、安全衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）
- 九、規劃設計圖說、綠建築、智慧建築、通用設計、無障礙設計、耐震設計及工程經費
- 十、公共藝術及創新與回饋
- 十一、綜合環境管理及交通維持管理計畫

8.4.3 乙方就興建執行計畫之內容及應達成之管理目標或要求，應按月提出工作月報或施工進度表。

8.4.4 工程進度如落後興建執行計畫所訂時程進度達5%以上時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後興建執行計畫所訂時程進度達10%以上時，乙方應提趕工計畫報甲方備查。

8.5 設計

8.5.1 乙方應依附件2.興建營運基本規範所示功能規範及公共建設需求，於本契約簽訂日起10個月內提出基本設計送請甲方備查。如有變更，應於變更前送請甲方備查，始得辦理。

8.5.2 乙方應依甲方備查之基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計負其責。

8.6 執照與許可

8.6.1 興建工作及使用相關設備機具所需執照及許可，均應由乙方自行負擔費用及取得，並將副本提送甲方；其變更時亦同。

8.6.2 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期。

8.7 施工

8.7.1 乙方應依據本契約隨興建執行計畫提出施工管理計畫並據以施工。

8.7.2 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。

8.8 管線遷移

8.8.1 既有管線處理方式如下：

一、乙方得洽甲方協助取得本計畫用地範圍內既有管線資料，相關資料僅供參考，乙方應自負查證之責，規劃設計階段如有需要，並須辦理補充調查。

二、乙方就有關管線之永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，並由甲方提供必要協助。

8.8.2 甲方應依乙方所擬管線遷移計畫與各管線機構協調遷移事宜。

8.8.3 管線遷移所需經費，由乙方負擔。

8.8.4 乙方辦理管線遷移時，倘需連接或設置共同管道，應依共同管道法暨相關規定辦理，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

8.9 測試、試運轉及營運模擬

乙方應於營運開始日6個月前，提送測試、試運轉及營運模擬計畫送甲方同意後，依計畫確實辦理。

8.10 完工資料之交付

8.10.1 乙方完工時應交付下列資料：

一、竣工圖及電腦圖檔。

二、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

三、維修計畫。

四、其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

五、以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之1個月內送交甲方。以上資料除竣工圖須一併交付紙本資料外，餘以交付電子檔案為原則。

8.10.2 乙方應將第8.10.1條所定資料之智慧財產權，一併移轉或授權予甲方。

8.10.3 乙方應確保甲方得合法使用所有乙方交付予甲方之各項完工資料。

8.11 其他目的事業主管機關之核准

8.11.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關核准後，始可營運。

8.11.2 本計畫雖經相關主管機關核准開始營運，不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。

8.12 試營運之申請

乙方得於營運期間開始前，提出試營運計畫，經甲方同意並議定相關權利義務後，辦理試營運，其試營運期間視為興建期間之一部分。乙方試營運計畫，應於試營運預定開始日前9個月提出。

8.13 綠建築標章

乙方興建之公共建設，應依都市計畫法新北市施行細則之規定取得綠建築標章。

8.14 智慧建築標章

乙方興建之公共建設，應依都市計畫法新北市施行細則之規定取得智慧建築標章。

8.15 乙方應確保所委託分包廠商資格符合相關法令規定。

8.16 一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應要求承攬本計畫工程者依營造業法第33條第2項授權訂定營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

8.17 再生能源發電設備裝置

本計畫之建築物應裝置再生能源發電設備。

8.18 建物所有權第一次登記

乙方於本計畫用地範圍內興建建築物時，就可辦理登記之建築物，於興建完成辦理建築物第一次所有權登記時，同時於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予甲方」及「非經甲方同意，不得將建物所有權轉讓或設定負擔」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，乙方應於本契約屆滿或終止時，應即將建物所有權移轉登記予甲方。

第9章 營運

9.1 營運開始

9.1.1 乙方應於營運開始日前9個月提出營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方審查核准後，始得開始營運。營運執行計畫之項目至少應包含：

- 一、營運開始日。
- 二、經營組織與業務項目說明：包含人力組織架構及人力配置（如專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置）、員工教育訓練制度等。
- 三、經營構想：包含經營理念與經營方針、預計經營項目。
- 四、營運計畫：包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、各項設施營運費率及收費標準（如須經主管機關或甲方予以核定或備查者，應隨附佐證文件）、營運缺失處理機制等。
- 五、安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫。
- 六、風險管理與保險規劃。
- 七、資產及設施設備管理維護計畫：包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。
- 八、使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。

九、促參識別標誌設置計畫。

十、其他有利本計畫推動之方案，如：回饋及優惠方案、睦鄰方案等。

9.1.2 乙方應於營運開始日開始營運。

9.1.3 乙方之營運開始日，至遲不得晚於本契約簽訂日起屆滿5年之日。

9.1.4 乙方於營運開始前1個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後1個月內提送甲方備查。

9.2 營運期間乙方應遵守事項

9.2.1 乙方就本計畫之營運，應符合附件2.興建營運基本規範所示功能規範標準，且應依第9.1.1條所定經甲方審查核准之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。

9.2.2 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。

9.2.3 為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本計畫。

9.2.4 為營運本計畫，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。

9.2.5 乙方應確保本計畫之衛生醫療設施或社會福利設施，不得遭主管機關評鑑或督導考核為不合格，且不得遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可。

9.3 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本計畫營運，如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

9.4 乙方與第三人間權利義務

乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本計畫所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙

方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

9.5 營運資產維護管理

9.5.1 乙方應隨時維持本計畫之營運資產為良好營運狀況，並對本計畫之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

9.5.2 乙方應負責本計畫營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

9.5.3 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

9.6 編列資產清冊

9.6.1 乙方應於開始營運時，編列資產清冊，首次應於開始營運日起3個月內送交甲方。

9.6.2 乙方應於營運開始至本契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契約第15.1條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後1個月內，將前一年度最新營運資產目錄送交甲方。

9.6.3 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），及檢附相關之保證書與使用說明書。

9.7 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過之各項政府許可。

9.8 使用者申訴處理

乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

9.9 甲方之查核

9.9.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本計畫用地、綠地用地及道路用地內為必要之

行為。

9.9.2 營運開始日後，甲方或其所聘專業顧問得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

9.9.3 乙方應依據本契約對本計畫設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

9.9.4 甲方認定乙方之營運資產違反正常使用及安全等標準時，得要求乙方改善。

9.10 促參識別標誌設置

乙方應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

9.11 年度營運計畫

乙方每營運年度（1月1日起至12月31日止）依營運執行計畫編製年度營運計畫，並於每年10月31日前提送下一年度之營運計畫，其內容應至少包括下一年度之營運策略、營運空間調整（如有）、預算編制基礎、各項設施營運費率及收費標準（如須經主管機關或甲方予以核定或備查者，應隨附佐證文件）、財務預估、行銷計畫及可能之增資計畫等，送甲方同意後辦理。

9.12 專業第三人之營運（如乙方為保險業時適用）

9.12.1 本契約期間，乙方與專業第三人間有關本計畫營運之所有契約均應送請甲方備查，變更時亦同。乙方並應責成專業第三人就本計畫營運之委託不得違反下列規定：

一、不影響公共建設正常營運及契約期滿（或終止）時建設移轉予甲方。

二、乙方與專業第三人間所簽訂之契約內容及權利義務不得抵觸本契約規定。

三、專業第三人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促專業第三人改善缺失或經甲方要求時，更換專業第三人。

9.12.2 乙方應責成專業第三人與再受專業第三人委託之人（下稱「再受

託人」) 所簽訂之契約不得違反本契約規定。其內容至少應包含下列規定：

- 一、委託契約存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，委託契約併同終止；
- 二、再受託人應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。

9.12.3 再受託人須為由專業第三人為營運本計畫而新設之法人。

9.12.4 乙方應將專業第三人與再受託人簽訂之書面契約送甲方備查。其內容如違反本契約或法令者，甲方應以書面通知乙方限期命專業第三人修訂之。若於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或法令時，構成乙方之違約。

9.12.5 專業第三人之再受託人違反簽訂之委託契約或未遵守本契約及相關法令規定，乙方應立即以書面通知專業第三人限期改善，並副知甲方。專業第三人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

9.12.6 乙方於本契約期間擬更換專業第三人時，應提出符合招商文件所訂資格及具備不低於原申請時營運能力資格及實績之其他專業第三人人選，乙方並應提出維持公共建設服務不中斷計畫等說明，以書面送交甲方，經甲方同意後始得為之，否則對甲方不生效力。

第10章 附屬事業

10.1 附屬事業容許範圍

10.1.1 乙方得於本計畫用地上，依本計畫用地土地使用分區管制之規定、本契約附件2.興建營運基本規範、投資執行計畫書之規劃等辦理開發經營本業以外之附屬事業。

10.1.2 興建及營運期間內，乙方如認投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由(包括但不限於權利金是否有調整之必要)，向甲方申請增加或修正附屬事業開發經營項目，但不得逾招商文件所訂本計畫得經營之附屬事業項目。

10.2 附屬事業經營期間

10.2.1 乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。

10.2.2 乙方就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。

10.2.3 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

10.3 附屬事業之監督

乙方辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約之規定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得中止其開發權限之一部或全部。

10.4 附屬事業之委託經營

乙方如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- 一、除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- 二、受託者應遵守本契約及相關法令規定。
- 三、除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

10.5 附屬事業之管理

乙方經營附屬事業，公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目應予分列。

第11章 費率及費率變更

11.1 費率之訂定

乙方營運衛生醫療設施、社會福利設施、幼兒托育設施及停車場之費率，應依主管機關核定或備查之費率辦理。乙方營運居住單元前三年之租金收費標準，應依甲方同意之投資執行計畫書辦理，非經甲方同意，乙方不得任意調整。

11.2 費率之調整

乙方於營運期間得每3年檢討居住單元租金收費標準，如須新增或調整，應提具理由及書面評估報告，於報經甲方同意後始得辦理。

11.3 設施使用優惠

乙方依投資執行計畫書、營運執行計畫及年度營運計畫，提供相關設施使用優惠。

第12章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

12.1 土地租金

12.1.1 乙方於地上權設定登記完成之日起，並依各年度繳交土地租金當時有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

12.1.2 土地租金其餘相關事項悉依本契約附件3.設定地上權契約約定辦理。

12.2 權利金

12.2.1 開發權利金：乙方應於本契約簽訂前，繳交開發權利金共計2,000萬元。

12.2.2 營運權利金：包括固定營運權利金及變動經營權利金。

一、固定營運權利金

乙方應於營運開始日之次日起30日內繳納200萬元，其後於營運開始日每屆滿一年之次日起30日內繳納200萬元。如因可歸責於乙方之事由致延遲開始營運，乙方仍應於投資契約約定最遲營運開始日之次日起30日內繳納200萬元，其後則於投資契約約定最遲營運開始日每屆滿一年之次日起30日內繳納200萬元。除本契約另有規定外，如繳交當年之契約期間天數未滿一年，則該年固定營運權利金數額為依200萬元乘以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

二、變動經營權利金

(一) 乙方每年應繳之變動經營權利金計算方式說明如下：

1. 變動經營權利金各年計算方式

- (1) 「當年總營業收入」小於或等於 8.8 億元時，變動經營權利金 = 「當年總營業收入」 $\times X\%$ + 「當年衛生醫療設施總營業收入」 $\times Z\%$
- (2) 「當年總營業收入」大於 8.8 億元時，變動經營權利金 = 8.8 億元 $\times X\%$ + (當年總營業收入 - 8.8 億元) $\times Y\%$ + 「當年衛生醫療設施總營業收入」 $\times Z\%$
- (3) X、Y、Z 值以附件 7.變動經營權利金報價單所載數值為準。

2. 當年總營業收入

- (1) 指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，乙方因營運本計畫(包含營業內及營業外)之全部收入總額，包括但不限於乙方自行經營、委託經營、轉投資或出租等方式所收取之收入等，但不包括衛生醫療設施營業收入、處分資產利得、資產評價利益及利息收入。其中，乙方如就本計畫「社會福利設施」、「停車場」或「全齡友善附服務居住單元」委託第三人經營(包括但不限於簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式)，則乙方營運此三類設施之營業收入，應以各該第三人之實際營業收入計算，且不計入乙方就此三類設施向各該第三人收取之租金或其他類此收入。
- (2) 有關乙方就本計畫「社會福利設施」、「停車場」或「全齡友善附服務居住單元」委託第三人經營之實際營業收入認定，由乙方要求各該第三人於每會計年度終了後四個月內，出具各該委託經營範圍依一般公認會計原則經會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告(報告附註應包括營業收入明細表)，並以該報告所列營業收入作為認定基礎。

3. 當年衛生醫療設施總營業收入

- (1) 指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，乙方因營運本計畫「衛生醫療設施」之全部收入總額，包括但不限於掛號費收入、健保自付額收入、健保醫療收入及自費收入等。又，乙方如就本計畫「衛生醫療設施」委託第三人經營(包括但不限於簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式)，則乙方營運「衛生醫療設施」之營業收入，應以各該第三人之實際營業收入計算，且不計入乙方就「衛生醫療設施」向各該第三人收取之租金或其他類此收入。
- (2) 有關乙方就本計畫「衛生醫療設施」委託第三人經營之實際營業收入認定，由乙方要求各該第三人於每會計年度終了後四個月內，出具各該委託經營範圍依一般公認會計原則經會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告(報告附註應包括營業收入明細表)，並以該報告所列營業收入作為認定基礎。

(二) 變動經營權利金首次應於營運開始日之次年6月30日前繳納，爾後每年變動經營權利金應於次年6月30日前繳納。於投資契約屆滿或提前終止時，該年之變動經營權利金，應於投資契約屆滿或提前終止之日起90日內，依前項(一)所述方式完成核算暨一次全額繳納。

12.2.3 乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

12.2.4 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾1日，應按照法定利率加計0.5%作為遲延利息；如逾期30日仍未繳付，則按違約處理。

12.2.5 營運權利金調整機制

- 一、除有符合促參法施行細則第29條但書各款情形或本契約另有約定者外，營運權利金不應任意調整。
- 二、營運權利金調整之原則：自本計畫營運開始日起每屆滿10年

之日起6個月內，甲乙雙方得依本契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、乙方營運實情及發生事由之可歸責性，協議檢視營運權利金計收之合理性。

三、營運權利金調整之程序：營運權利金依前項約定調整時，乙方應提出本計畫之工程、市場環境、營運及財務報告等相關資料予甲方，由甲乙雙方協議調整營運權利金，如無法達成協議，則依本契約爭議處理程序處理。

12.3 相關稅捐及費用負擔

12.3.1 除本契約另有約定外，本計畫之所有稅捐（但不含地價稅）及規費均由乙方負擔。乙方繳納土地租金、權利金時，無須外加營業稅繳納。

12.3.2 甲方收取土地租金及權利金時開立收據，作為乙方帳務憑證。

12.3.3 本計畫用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

12.3.4 本計畫如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」重大公共建設，房屋稅之負擔應依「新北市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅自治條例」規定辦理。

第13章 財務事項

13.1 財務報表提送

13.1.1 乙方應於每年4月30日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、本契約營運部門之資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）及會計師針對乙方執行本計畫之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送甲方。

13.1.2 乙方應保存其經營本計畫有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。

13.2 財務檢查權

13.2.1 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表

及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。甲方辦理前項定期檢查，應於檢查前14日以書面通知乙方。

13.2.2 乙方應要求所結合之專業第三人、再受託人配合甲方檢查其財務狀況。(如乙方為保險業時適用)

13.3 法人組織變動之通知

乙方或專業第三人、再受託人之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後30日內，通知甲方並檢附相關證明文件。(如乙方為保險業時，始須保留本條「專業第三人、再受託人」文字)

13.4 融資契約簽訂時限

乙方如需辦理融資，應依投資執行計畫書之規劃期程或於本契約簽訂日起15個月內(以先發生之日期為準)，與融資機構簽訂融資契約，並應副知甲方。

13.5 營運資產處分

乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：

- 一、於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
- 二、出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限；設定負擔者，應訂有償債計畫或設立償債基金辦法。

13.6 乙方融資時甲方協助事項

本計畫甲方不補貼乙方貸款利息，乙方向金融機構申請融資時，甲方得提供下列協助：

- 一、視融資需要，依促參法第51條第2項及細則第64條規定，同意乙方將其因興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
- 二、出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。

三、出具相關證明文件，協助乙方向國家發展基金會依促參法第30條規定，申請中長期貸款。

四、出具相關證明文件，協助乙方取得相關稅捐優惠。

13.7 乙方自有資金比例

於契約期間內，乙方自有資金比例不得低於30%。

13.8 乙方股權轉讓及持有限制（如乙方為專案公司時適用）

一、興建期內，乙方發起人之股份不得轉讓，且乙方發起人對乙方具有表決權之股份，合計應維持不低於70%，且本計畫申請人之授權代表持有乙方具有表決權之股份，應維持不低於51%。

二、營運期開始5年內，乙方發起人對乙方具有表決權之股份，合計應維持不低於51%，且本計畫申請人之授權代表持有乙方具有表決權之股份，應維持不低於26%。

三、營運期開始第6年至第10年內，乙方發起人對乙方具有表決權之股份，合計應維持不低於34%，且本計畫申請人之授權代表持有乙方具有表決權之股份，應維持不低於18%。

13.8 再受託人股權轉讓及持有限制（如乙方為保險業時適用）

一、於本契約期間，專業第三人對再受託人具有表決權之股份應維持不低於51%。

二、於本契約期間，非經甲方同意，專業第三人對再受託人持有之股份不得讓與或設質，但為取得營運有關之授信，致設質予融資機構者，不在此限。

第14章 稽核及工程控管

14.1 安全監控與通報計畫

14.1.1 乙方於本契約簽訂後6個月內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用，並負責執行本計畫用地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

14.1.2 乙方於本契約簽訂後6個月內，應就緊急事故發生時（含興建期間

防汛期應變計畫)，研擬採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

14.1.3 乙方如有與保全公司簽約必要，應於與保全公司簽約後30日內，將該等契約副本副知甲方。

14.2 品質管理

乙方應依第8.4條提送之興建執行計畫，於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

14.3 工作進度定期提報

乙方營運期間應於每月10日前將其前一月工作進度及情形彙整為工作月報提報甲方。甲方或其所聘專業顧問並得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出營運相關紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核，乙方不得拒絕。

14.4 協力廠商之更換

乙方更換協力廠商，應經甲方事前之同意。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後60日內表示同意與否，逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。

14.5 獨立機構

14.5.1 為確保乙方設計、興建達到本計畫規定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行本計畫興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督其工作進行。

14.5.2 甲方或獨立機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。

14.5.3 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失 或不符合本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規定之需求，乙方非有正當理由

不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試、試運轉或營運模擬階段，甲方如發現乙方工程品質不符本契約規定，乙方應依甲方指示限期改正。

14.5.4 甲方或獨立機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或獨立機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

14.6 取得相關許可始得開始營運

乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

第15章 契約屆滿時之移轉

15.1 移轉標的

15.1.1 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

15.1.2 營運資產移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

15.1.3 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。

15.1.4 本契約第15.1.1條移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

15.2 移轉程序

15.2.1 乙方應於契約期間屆滿前3年起，委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方，並自行負擔費用。

- 15.2.2 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 15.2.3 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。
- 15.2.4 雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但乙方為籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之標的，不在此限。

15.3 移轉條件及計價

- 15.3.1 乙方在營運期間內經雙方議定，或於契約期間營運期間屆滿前5年內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉。其餘營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均為無償移轉。
- 15.3.2 有償移轉資產價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂之。
- 15.3.3 甲方與乙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由甲乙雙方各自負擔。

15.4 移轉時及移轉後之權利義務

- 15.4.1 乙方於本契約屆滿前30個月，應將截至本契約終止時之應移轉資產目錄提送甲方，雙方應自甲方收受目錄時起12個月內就移轉程序、期限與涉及第15.4.3條之相關權利義務達成協議，並完成「營運資產移轉契約」之簽訂。
- 15.4.2 乙方應於本契約屆滿前完成第15.4.1條應移轉資產目錄所載不動產及動產之點交。
- 15.4.3 於本契約期間屆滿後，甲方完成點收前，乙方應繼續經營本計畫，並對本計畫營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- 15.4.4 本契約第15.1條移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除經甲方同意外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第

三人，不得因無償而拒絕資產移轉。

- 15.4.5 本契約第15.1條移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。
- 15.4.6 乙方應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第15.1條移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 15.4.7 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人同意。
- 15.4.8 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。如乙方於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣。
- 15.4.9 乙方對移轉予甲方標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員訓練。
- 15.4.10 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產返還程序，準用本章規定。

第16章 契約屆滿前之移轉

16.1 移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本計畫之移轉標的移轉於甲方或其指定第三人。

16.2 移轉標的

移轉標的如本契約第15.1條，如工程尚未完工，並包括興建中工程。

16.3 移轉程序

- 16.3.1 乙方須於本契約終止之日起1個月內，將截至終止時之資產清冊(含應移轉資產) 提送甲方。

16.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起1個月內，與乙方就移轉程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

16.3.3 乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產移轉參考。

16.4 移轉價金之給付

甲方於完成移轉程序後，如有應給付乙方之款項，應於雙方協議之期限及方式支付。

16.5 移轉時及移轉後權利義務

16.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予甲方，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定之第三人。

16.5.2 除第16.5.1條外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依第15.4.4條至第15.4.10條辦理。

16.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議定之。

第17章 履約保證

17.1 履約保證金期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或契約期間屆滿且乙方完成資產移轉及返還後6個月且無待解決事項為止。

17.2 履約保證金內容與額度

17.2.1 乙方應於簽訂本契約前提供2億元之履約保證金，作為對本計畫興建期間履行一切契約責任等之保證。

17.2.2 於本計畫全部開始營運日2個月後，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方解除乙方履約保證責任之半數，並將履約保證金半數無息返還予乙方。

17.3.3 於本契約終止或契約期間屆滿且乙方完成資產移轉及返還之6個月後，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方無息返還履約保證金之餘額。

17.3 履約保證方式

- 17.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票、金融機構定期存款單、或由本國銀行或在我國設有分行之外國銀行所開具不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。
- 17.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證方式，其有效期間須至少2年以上。但乙方所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 17.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿30日前，提供新履約保證。屆期未提供，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新履約保證止。

17.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足至第17.2條所定金額。

17.5 履約保證之修改

本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

17.6 履約保證金之解除

- 17.6.1 乙方於本契約所定興建期或營運期之履約保證期間屆滿時，如無應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方履約保證責任，無息返還履約保證金。
- 17.6.2 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方資產移轉完成後，解除該部或全部之履約保證責任。

第18章 保險

18.1 保險計畫

興建及營運期間內，乙方應對本計畫之興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲方應為共同被保險人。

18.2 保險範圍及種類

18.2.1 本契約期間，乙方應就本計畫之興建、營運及資產，在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

18.2.2 興建期間乙方至少應投保並維持下列保險：

- 一、營造綜合保險（包括第三人意外責任險及遲延完工險）。
- 二、鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
- 三、僱主意外責任險。
- 四、工程專業責任險。

18.2.3 營運期間乙方至少應投保並維持下列保險：

- 一、財產綜合保險（應含火險、地震、颱風及洪水等險）。
- 二、公共意外責任險。
- 三、僱主意外責任險。

18.3 保險金額

18.3.1 乙方應依本契約約定及相關法令規定足額投保相關必要保險。

18.3.2 建物由乙方按建造金額投保財產綜合保險。

18.3.3 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包進度定之。

18.3.4 乙方應依新北市消費者保護自治條例之規定投保公共意外責任險。

18.4 受益人

本計畫所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方為受益人。如因乙方融資需求，經甲方同意後，得以融資機構為受益人。

18.5 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本計畫設施或營運資產因保險事故發生

所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付優先用於清理及移除本計畫毀損之設施或營運資產。

18.6 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

18.7 保險契約之通知及更改

18.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保後30日內告知甲方，並於簽訂保險契約後30日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。

18.7.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後內容較原保單為不利，且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更內容，更改後30日內將更改後保單副知甲方。

18.8 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，於甲方同意後，讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

18.9 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

18.10 乙方未依規定投保之責任

18.10.1 本契約期間發生任何保險事故，致乙方之興建、營運受阻而受有損失，應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

18.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約缺失及違約之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

18.11 保險效力之延長

本契約興建及營運期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應

使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

第19章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

19.1 營運績效評定委員會組成及運作方式

19.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會，但乙方未能與甲方優先定約者，則最末之年度不辦理。

19.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件4.營運績效評定作業辦法。

19.1.3 營運績效評定項目及標準如下：

- 一、首次之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件4.營運績效評定作業辦法。
- 二、營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

19.2 優先定約及其他獎勵措施

19.2.1 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依第19.2.2條規定申請優先定約。

19.2.2 乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿前30至24個月內，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以20年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約。

19.2.3 乙方申請繼續定約，經甲方確認符合優先定約條件者，如設施未來仍有交由民間營運必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於6個月內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約機會。

19.2.4 甲乙雙方合意議定之新約，為契約屆滿後之新約，乙方仍應依第15章規定移轉營運資產予甲方。

第20章 缺失及違約責任

20.1 乙方之缺失

除第20.3條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

20.2 乙方缺失之處理

20.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方，及副知融資機構或保證人：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、屆期未完成改善之處理。

20.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

20.3 乙方之違約

20.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

- 一、乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期30日仍未繳付或違反相關法令者。
- 二、乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
- 三、乙方未經甲方事前同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 四、乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- 五、乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 六、資金未依財務計畫約定時程到位者。
- 七、違反本契約第5.5條乙方承諾事項者。
- 八、違反本契約第7.6.1條致點收用地遲延達10日時。
- 九、本計畫之衛生醫療設施或社會福利設施，遭主管機關評鑑或督導考核為不合格者。
- 十、乙方經主管機關依法監管或接管者。（如乙方為保險業時適

用)

十一、其他足以影響本計畫興建及營運者。

20.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

一、除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫書或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後達15%者。

二、擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

三、乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

四、未經甲方同意，將乙方依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。

五、目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

六、由陸資任乙方之股東。

七、本計畫之衛生醫療設施或社會福利設施，遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可者。

八、乙方經主管機關依法勒令停業清理或命令解散。(如乙方為保險業時適用)

九、其他嚴重影響本計畫興建營運且情節重大者。

20.4 乙方違約之處理

20.4.1 乙方有第20.3條所定違約情事，甲方應以書面載明下列事項，通知乙方定期改善，並副知融資機構或保證人：

一、違約之具體事實。

二、改善之期限。

三、改善後應達到之標準。

四、屆期未完成改善之處理。

20.4.2 乙方有第20.2.2條所定得以違約處理之缺失，或第20.3條所定違約情事，經甲方依第20.4.1條通知乙方定期改善逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，並以書面通知乙方

及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：

- 一、乙方屆期不改善或改善無效之具體事實。
- 二、中止興建或營運之日期。
- 三、中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
- 四、中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- 五、屆期未完成改善之處理。

20.4.3 甲方依第20.4.2條通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，相關違約情事經乙方改善，並經甲方認定已消滅者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

20.4.4 甲方依第20.4.2條通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，相關違約情事經甲方認定逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得終止契約，相關終止契約處理方式依第21章辦理。

20.4.5 乙方有第20.2.2條所定得以違約處理之缺失，或第20.3條所定違約情事，除經甲方同意外，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。乙方因甲方同意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

20.4.6 懲罰性違約金

- 一、乙方有第20.2.2條所定得以違約處理之缺失，或第20.3.1條所定一般違約情事，除依第20.4.1條至第20.4.5條辦理外，甲方得處以乙方按每日5萬元計算之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止；如屬不能定期改善者，則按次處以200萬元之懲罰性違約金，但本條之懲罰性違約金以2,000萬元為上限。
- 二、乙方有第20.3.2條所定重大違約情事，除依第20.4.1條至第20.4.5條辦理外，甲方得處以乙方按每日10萬元計算之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止；如屬不能定期改善者，則按次處以500萬元之懲罰性違約金，但本條之懲罰性違約金以2,000萬元為上限。

20.5 融資機構或保證人之介入

20.5.1 乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善，並副知乙

方之融資機構或保證人。

- 20.5.2 乙方經甲方依第20.5.1條要求限期改善逾期未改善或改善無效時，甲方應以書面載明下列事項通知之乙方之融資機構或保證人：
- 一、乙方屆期不改善或改善無效之具體事項
 - 二、乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本計畫（以下簡稱「介入」）之期限。
 - 三、介入時，應為改善之期限。
 - 四、應繼續改善之項目及標準
 - 五、屆期未完成改善之處理。
- 20.5.3 乙方之融資機構或保證人於接獲甲方書面通知後60日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。
- 20.5.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第20.5.3條申請起30日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知乙方。
- 20.5.5 融資機構或保證人於介入期間，得與甲方協商其暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。
- 20.5.6 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：
- 一、將乙方經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。
 - 二、處分營運資產。
 - 三、重大減損營運資產總額。
 - 四、將乙方與他人合併。
- 20.5.7 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：
- 一、拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。
 - 二、委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。
 - 三、任免乙方重要人事。

20.5.8 融資機構或保證人介入後經甲方認定已改善缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

20.5.9 融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

20.5.10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本計畫之能力，甲方得終止本契約。

20.5.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。

20.5.12 乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

20.6 強制接管營運

本計畫之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法第53條第2項及「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」、「民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法」規定辦理強制接管營運。

第21章 契約變更或終止

21.1 契約之變更

21.1.1 除本契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：

一、發生本契約第22章之不可抗力或除外情事、或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。

二、基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益

者。

三、乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致時。

四、本契約附件及投資執行計畫書所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。

五、其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理時。

21.1.2 任何一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起60日內完成，視為契約變更不成立，應依第23章爭議處理約定辦理。

21.1.3 契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。

21.1.4 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。

21.1.5 契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

21.2 契約終止之事由

21.2.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

21.2.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

一、乙方有本契約約定得終止契約之情事，甲方得終止本契約。

二、因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益者，甲方得終止本契約。

三、甲方有第5.6條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過120日時，乙方得終止本契約。

四、因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

21.3 契約終止之通知

任何一方依第21.2.2條單方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

一、契約終止事由。

二、終止契約（包括地上權）之表示及終止之日期。

三、通知終止一方擬採取之適當措施。

21.4 契約終止之效力

21.4.1 本契約終止時，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

21.4.2 本契約終止時，除甲方同意無須終止或塗銷地上權外，乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。

21.4.3 本契約之下列條款於契約屆滿或終止後仍具效力：

- 一、本契約有關資產移轉及返還之約定。
- 二、本契約有關履約保證之約定。
- 三、本契約有關爭議處理之約定。
- 四、本契約處理終止後權利義務關係之一切必要約定。

21.5 雙方合意終止之效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第21.4條辦理外，並應另行議定有關資產之移轉及其他權利義務關係。

21.6 因可歸責乙方事由終止之效力

21.6.1 乙方違反本契約之約定而經甲方終止本契約時，雙方除應依第21.4條辦理外，甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，並將扣抵後之餘額返還乙方；如履約保證金不足扣抵前述費用，乙方就不足部分仍應負給付責任。

21.6.2 於興建期間終止本契約時，甲方得依下列方式擇一辦理：

- 一、由甲方或其指定之第三人依乙方「已支出工程經費」與經甲方同意之專業鑑價機構之鑑價結果二者比較，以較低者之七折為上限作為移轉價金，收買乙方於本計畫之資產及一切權利。「已支出工程經費」係指乙方為興建本計畫已支出之一切成本及費用，但以乙方於其投資執行計畫書估算之工程經費為上限。
- 二、要求乙方於契約終止通知送達後30日內移除一切乙方資產，除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不

得再向甲方為任何請求。

- 21.6.3 於營運期間終止本契約時，由經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果百分之七十收買乙方於本計畫之資產及一切權利。但如乙方資產情形已不堪使用或無法達本計畫營運之目的時，甲方得令乙方移除其資產，且除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。
- 21.6.4 有委託第三人鑑價之必要時，應由乙方負擔相關費用。
- 21.6.5 除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第16章規定辦理資產移轉。
- 21.6.6 就乙方已繳之土地租金、開發權利金及營運權利金依以下方式辦理：
- 一、土地租金不予退還。
 - 二、開發權利金不予退還。
 - 三、營運權利金（包括固定營運權利金及變動經營權利金）不予退還。
- 21.7 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力
- 21.7.1 甲方終止本契約，除應依第21.4條辦理外，甲方應將乙方留存之履約保證金於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，返還之。
- 21.7.2 甲方於興建期間終止本契約，應補償乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用。
- 21.7.3 甲方於營運期間終止本契約，應由經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。
- 21.7.4 甲方依第21.7.2條及第21.7.3條支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。
- 21.7.5 甲方終止本契約有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關

費用。

21.7.6 雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

21.7.7 就乙方已繳之土地租金、開發權利金及營運權利金依以下方式辦理：

一、土地租金：按【當年已繳土地租金乘以（「塗銷地上權翌日起之當年剩餘日數」占「當年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

二、開發權利金：按【開發權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」占「本契約期間總年數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。其中，「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」係自塗銷地上權翌日起算，每屆滿周年日、加計1年，最末年之日數不足183日者不予計算、日數達183日以上者以1年計；「本契約期間總年數」，以50年計。

三、營運權利金：

（一）固定營運權利金：按【該年已繳固定營運權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之該年剩餘日數」占「該年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

（二）變動經營權利金：乙方已繳變動經營權利金不予退還。

21.8 因可歸責甲方事由終止之效力

21.8.1 甲方有第21.2.2條第三項情事而終止本契約時，除應依第21.4條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

21.8.2 甲方有第21.2.2條第三項情事而於興建期間終止本契約，甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用。

21.8.3 甲方有第21.2.2條第三項情事而於營運期間終止本契約，應由經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。

21.8.4 甲方依第21.8.2條及第21.8.3條支付之價金應足以彌補乙方因本

契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。

21.8.5 甲方有第21.2.2條第三項情事而終止本契約，有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。

21.8.6 雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

21.8.7 就乙方已繳之土地租金、開發權利金及營運權利金依以下方式辦理：

一、土地租金：按【當年已繳土地租金乘以（「塗銷地上權翌日起之當年剩餘日數」占「當年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

二、開發權利金：按【開發權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」占「本契約期間總年數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。其中，「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」係自塗銷地上權翌日起算，每屆滿周年日、加計1年，最末年之日數不足183日者不予計算、日數達183日以上者以1年計；「本契約期間總年數」，以50年計。

三、營運權利金：

（一）固定營運權利金：按【該年已繳固定營運權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之該年剩餘日數」占「該年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

（二）變動經營權利金：乙方已繳變動經營權利金不予退還。

21.9 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

21.9.1 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，除應依第21.4條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

21.9.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應協議就下列方式擇一辦理：

一、乙方移除其一切資產及設備。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。

二、由甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本計畫。甲方應依

乙方「已支出工程經費」或經甲方同意之鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額予乙方。

21.9.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。

21.9.4 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，乙方應移除其一切資產及設備，雙方並應依本契約第16章規定辦理資產移轉。

21.9.5 就乙方已繳之土地租金、開發權利金及營運權利金依以下方式辦理：

一、土地租金：按【當年已繳土地租金乘以（「塗銷地上權翌日起之當年剩餘日數」占「當年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

二、開發權利金：按【開發權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」占「本契約期間總年數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。其中，「塗銷地上權翌日起之本契約期間剩餘年數」係自塗銷地上權翌日起算，每屆滿周年日、加計1年，最末年之日數不足183日者不予計算、日數達183日以上者以1年計；「本契約期間總年數」，以50年計。

三、營運權利金：

（一）固定營運權利金：按【該年已繳固定營運權利金乘以（「塗銷地上權翌日起之該年剩餘日數」占「該年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。

（二）變動經營權利金：乙方已繳變動經營權利金不予退還。

第22章 不可抗力與除外情事

22.1 不可抗力情事

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以

影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 一、戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- 二、因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- 三、天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用或法定傳染病。
- 四、不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
- 五、於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
- 六、用地具有環境污染情事，致影響興建者。

22.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- 一、除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 二、整體經濟狀況大幅變動，致對乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
- 三、其他性質上不屬不可抗力，經協調委員會認定屬除外情事者。

22.3 通知及認定程序

22.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起15日內，以書面通知他方。

22.3.2 任何一方於收到他方之通知後，應即綜合當時情況加以認定。如甲乙雙方無法於1個月內達成協議時，應依第23章規定辦理。

22.4 認定後之效果

22.4.1 不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協議依下列規定辦理一款或數款之補救措施：

- 一、因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

- 二、乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。
- 三、契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
- 四、乙方於契約期間內因天然災變受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
- 五、甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。
- 六、契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得同意調整權利金繳納之期限及金額。
- 七、其他經雙方同意之措施。

22.4.2 如甲乙雙方無法於認定後2個月內達成補救措施之協議時，應依第23章規定辦理。

22.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

22.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

22.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- 一、其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- 二、其餘部分之繼續履行有重大困難者。

22.8 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理4個月後，

乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生6個月後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第23章 爭議處理

23.1 爭議處理程序

23.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

23.1.2 一方以書面提出協商之請求後60日內，仍無法達成共識時，提送協調委員會協調，協調委員會之組成、協調程序及協調效力如下：

- 一、甲乙雙方應於投資契約簽訂後90日內，依本計畫協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組成及協調程序，如附件5.履約爭議協調委員會組織章程。
- 二、協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後20日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。

23.1.3 除雙方另有約定外，協調委員會於任一方就爭議事項提送協調之日起2個月內未能召開協調委員會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於協調委員會就爭議事項召開首次會議後3個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第23.1.2條第二款規定，對解決方案以書面提出不服或異議時，任一方得逕行提起民事訴訟，或依第23.2條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

23.2 另以書面合意提付仲裁

因協調委員會於任一方就爭議事項提送協調之日起2個月內未能召開協調委員會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於協調委員會就爭議事項召開首次會議後3個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第23.1.2條第2款規定，對於解決方案以書面提出不服或異議時，甲乙雙方得另以書面合意方式提付仲裁。仲裁人及主任

仲裁人之選定、仲裁地、仲裁程序、是否適用衡平原則為判斷及仲裁程序與仲裁判斷書是否公開等事項，由甲乙雙方另行協議之。

23.3 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以中華民國臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

23.4 爭議處理期間之履約事項處理原則

23.4.1 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

23.4.2 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第24章 其他條款

24.1 契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

24.2 智慧財產權之使用

24.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建與營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料等（簡稱「智財權物件」），乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權物件。

24.2.2 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他

人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

24.3 保密條款

24.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：

- 一、根據法令或法院裁判應為揭露者。
- 二、非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
- 三、為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
- 四、甲方提出於其他政府機關者。

24.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

24.4 通知與文件送達

24.4.1 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。

24.4.2 除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如下：

甲方地址：22006新北市板橋區英士路一段192-1號

乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○

24.4.3 當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第24.3.1條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

24.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

24.6 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

24.7 保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利

者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

24.8 契約份數

本契約正本乙式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本10份，由甲乙雙方各執5份。

立約人

甲方：新北市政府衛生局

代表人：

地址：22006新北市板橋區英士路一段192-1號

乙方：○○○○○○○○○○○○○○○○

代表人：○○○

統一編號：○○○○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件 1.用地基本資料

附件 1.用地基本資料

一. 土地清冊

| 地區 / 地段 | 地號 | 面積 (m ²) | 所有權人 | 管理者 | 109 年公告地價 (元/m ²) | 地上登記建物 |
|---------|-----|----------------------|------|-----------|-------------------------------|--|
| 三重區仁義段 | 717 | 11.00 | 中華民國 | 新北市碧華國民中學 | 30,000 | - |
| | 731 | 26,481.00 | 新北市 | | 25,167 | 仁義段 06267 等 9 筆建號·樓地板面積合計約 19,330m ² (包含地下室面積約 1,900m ²)·實際以建物登記謄本為準。 |
| | 803 | 901.00 | 新北市 | | 27,000 | - |
| | 859 | 1,406.00 | 新北市 | | 27,428 | - |
| 總計 | | 28,799.00 | - | - | - | - |

註 1. 新北市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地，總面積合計 28,799 平方公尺，本計畫用地之範圍為前述 4 筆土地扣除綠地用地及道路用地面積後之衛生福利特定專用區(約 22,972 平方公尺)。

註 2. 本計畫設定地上權予民間機構之用地範圍為衛生福利特定專用區。

註 3. 土地地號、面積以交付時土地登記謄本為準；建蔽率、容積率以本計畫所涉都市計畫之主要與細部計畫為準。

二. 使用分區示意圖

本計畫用地東側預定變更為綠地用地(面積約 0.4123 公頃)，西側及南側分別預定變更為寬度約 4M、6M 之道路用地(面積合計約 0.1704 公頃)，實際使用分區及面積，以內政部正式核定內容及土地登記簿所載資料為準。



0 30 60 120 Meters
比例尺 1:3000

圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 文小 文小用地
- 河 河川區
- / / 道路用地
- + + 變更範圍

變更圖例

- 衛 變更文中用地為衛生福利特定專用區
- 綠 變更文中用地為綠地用地
- 道 變更文中用地為道路用地

備註：凡本次承擔可變更部分，均依原計畫為準。

附件 2. 興建營運基本規範

附件 2.興建營運基本規範

一. 興建基本規範

(一) 基本原則

本計畫應依相關法規及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建。

(二) 法規與標準

民間機構應依投資契約約定及相關法令規範進行規劃、設計及施工作業，應遵循之法規與標準包括但不限於：

1. 都市計畫法規及標準
 - (1) 都市計畫法及其相關法規
 - (2) 都市計畫法新北市施行細則
 - (3) 與本計畫有關之都市計畫、土地使用分區管制要點，以及都市設計審議決議。
2. 建築相關法規及標準
 - (1) 建築法、建築技術規則及其相關法規
 - (2) 建築物室內裝修管理辦法
 - (3) 建築物無障礙設施設計規範
 - (4) 新北市建築管理規則及其相關法規
 - (5) 新北市營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點
3. 各類欲興辦之建物、設施或設備所對應之法規與標準包括但不限於消防法、各類場所消防安全設備設置標準、醫療機構設置標準、長期照顧服務機構設立標準、幼兒園及其分班基本設施設備標準、兒童及少年福利機構設置標準、新北市樹木保護自治條例等。

(三) 建築規劃目標

1. 規劃提供智慧、友善、貼心、便利之環境，因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，整體形塑優質創新智能服務形象。

2. 須考量使用者水平移動、垂直移動、日常生活動作、燈具、器具及設備操作等便利性、安全性與可及性，且應可積極因應意外事故與盡可能降低意外事故之發生可能性。
3. 須考量不同使用族群如熟齡者(50歲以上)、孕婦、孩童與身障者等，提供「以人為本」的開放空間，利用色彩、植物或園藝，結合開放空間設施(含共融式遊戲場)，提供本計畫住民、住戶、使用者或周邊社區民眾身心得以紓解、療癒的樂活環境，促進鄰里交流。
4. 形塑全齡友善優質的附服務出租居住單元，藉「大公小私」空間規劃，鼓勵居住成員盡可能走入公共空間，創造跨世代交流可能性，促進生活情感互動、活躍身心。
5. 相關設施或設備應鼓勵高齡者活用獨立自主能力，積極延長健康餘命。
6. 指標系統應符合使用者需求而適切設置引導及說明指標，使各類設施使用者充分掌握目的地及方向，不致迷失；另，指標色彩可依設施屬性或區域予以區分。
7. 提供合宜照明，避免眩光與弱光導致使用者跌倒或衍生風險。
8. 整體興建應納入因應防疫之動線分流、當層排氣、通風對流、輔助設施或設備等相關需求考量。
9. 可考量規劃納入「探視家屬短暫居住場所」之安排。
10. 綠建築：取得「綠建築標章」銀級標準以上。
11. 智慧建築：取得「智慧建築標章」銅級標準以上。
12. 通用設計：為提供全齡友善優質的使用環境，本計畫建築物之設計需符合通用設計原則。
13. 無障礙設計：為推動無障礙之住宅，本計畫建築物於居住單元範疇須取得無障礙住宅建築標章。
14. 耐震設計：台灣位處地震頻繁發生地區，為尊重本計畫建築物使用者生命財產及重視耐震性能品質，民間機構須就本計畫取得耐震標章。
15. 於興建過程即應注意及考量，預留隨社經環境變遷而有調整空間或營運內容等需求之可能(如模矩化設計)。

(四) 建築配置與外觀規劃原則

1. 建築物之造型、建材及色彩需考量鄰近地區的環境紋理，展現本計畫公共建設意象，並考量空間位置及建築物量體等實質環境衝擊問題。
2. 動線規劃以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，減少非必要之高程差。
3. 環繞基地設置人行步道(寬度達 2.5 公尺以上)，儘量種植雙排可遮蔭之喬木，並設置適當之街道家具，且減少車道破口。
4. 應考量基地內各活動區域之安全管制可能性及使用可及性。
5. 外部裝修工法及材料應具有耐久性、耐候性、易維護性，避免造成環境污染及能源浪費。

(五) 各類設施最小興建範疇及需求

本計畫各類設施應依相關法規、都市計畫土地使用分區管制規定、相關標準，以及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建，各類設施興建基本及特殊需求表列如后。

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|---------------|---------|--|---|
| 服務基地內外有需求之使用者 | 衛生醫療設施 | 對應全齡需求設置多種科別診所(或採聯合診所設置)，具備獨立候診空間，並考量基地內外部使用者可及性。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 診所應納入高齡者相關需求科別。 2. 應設置物理治療機構或職能治療機構，另應提供語言治療服務及心理諮商服務。 3. 衛生醫療設施之醫療廢棄物應有與其他設施項目之廢棄物分離處理所需空間。 |
| 服務被照顧者為主 | 住宿式長照機構 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%、餘以 3~4 人房為原則。 2. 應包含可收住具行動能力之失智症者達 32 床以上。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 需有部分床位可提供喘息住宿服務。 2. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 3. 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。 4. 對應長期照顧創新思維(如綠藝療養)配置相關空間。 |
| 服務被照顧者為主 | 社區式長照機構 | 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 60 人。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 2. 應可便利連結室外景觀設 |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|---|------|-------------|-----|------------------------------|---------|-----|-------------------|---------|-----|-------------------|---------|----|----|----|------------------------|----|---|----|---|---|
| | | | <p>施使用，提供園藝輔助療癒環境。</p> <p>3.應考慮交通接送等臨時停車問題。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 服務被照顧者為主 | 居家式長照機構 | 應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。 | 應有對外提供商談、接洽或處理一般事務之空間。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 服務住戶為主，部分公共空間視營運需求對外開放使用。 | 全齡友善附服務居住單元 | <p>1.使用對象及空間需求：至少達獨立門牌 500 戶以上，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。</p> <table border="1" data-bbox="507 667 943 1088"> <thead> <tr> <th>房型</th> <th>空間需求</th> <th>室內淨面積(不含陽台)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一房型</td> <td>客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台</td> <td>10~11 坪</td> </tr> <tr> <td>二房型</td> <td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td> <td>17~18 坪</td> </tr> <tr> <td>三房型</td> <td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td> <td>25~26 坪</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.公共空間：至少需包含物業管理營運空間(辦公空間及中央監控空間)、入口大廳、洽商入住接待空間、公共廁所、儲藏室、垃圾暫存區、共享空間等等。</p> <p>3.各戶設備：各戶應有之基本設備如下。</p> <table border="1" data-bbox="507 1464 943 1886"> <thead> <tr> <th>空間</th> <th>設備</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廚房</td> <td>廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。</td> </tr> <tr> <td>其它</td> <td>衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。)</td> </tr> </tbody> </table> | 房型 | 空間需求 | 室內淨面積(不含陽台) | 一房型 | 客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台 | 10~11 坪 | 二房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 17~18 坪 | 三房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 25~26 坪 | 空間 | 設備 | 廚房 | 廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。 | 浴室 | 淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。 | 其它 | 衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。) | <p>1.電梯:除客梯外，須配置數量合宜可提供搬家或緊急救護需求之貨梯，且客、貨梯均應具備防夾光幕或更佳之防夾功能。</p> <p>2.公共空間</p> <p>(1)入口大廳:至少應設置服務櫃台、住戶信箱區以及供訪客或住戶使用之交誼區。</p> <p>(2)洽商入住接待空間:提供接待洽商機能，藉展示營運內容吸引潛在客群。</p> <p>(3)公共廁所:提供訪客或住戶臨時使用，並包含男、女、無障礙及親子廁所。</p> <p>(4)儲藏室:應有適當運輸動線可通達，提供住戶租賃或物業管理使用。</p> <p>(5)垃圾暫存區:優先於地下一層設置(如於地面層應妥善圍蔽)，須有資源分類回收、垃圾暫存及清運所需合宜空間，並設置冷藏、冷凍或壓縮等前置處理設施。</p> <p>(6)共享空間:動線須考量營運擬引入之內外部使用對象，並配置包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等。</p> <p>(7)應提供合宜舒適之室內溫度與空氣品質環境。</p> <p>3.各戶設備需考量熟齡者使用便利性。</p> <p>4.各戶室內空間保留可擴充增設無障礙設備之彈性。</p> <p>5.為利潛在租戶瞭解居住單元樣貌，於興建期間適時以線上或實體方式，展示各類房型樣品屋。</p> |
| 房型 | 空間需求 | 室內淨面積(不含陽台) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一房型 | 客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台 | 10~11 坪 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 17~18 坪 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三房型 | 客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室 | 25~26 坪 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 空間 | 設備 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廚房 | 廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 浴室 | 淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其它 | 衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|---------------|----------|---|--|
| 服務基地內外有需求之使用者 | 幼兒托育設施 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼兒園：規模以服務幼兒(含2足歲幼生)90至120名為原則。 2. 托嬰中心：規模以收托兒童至少45名為原則。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼兒園：應考量保留因應後續幼教政策變更或社經環境變遷而得調整服務規模之彈性。 2. 幼兒園及托嬰中心配置須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 運動設施 | 容積樓地板面積達500坪以上。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。 2. 盡可能連結綠地用地使用。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 商場 | 出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。 | 預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 青銀共創辦公空間 | 出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。 | 預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 停車場 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達300席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於150席。 2. 人車動線分離：人行動線與車行動線減少交織情形，並有明確導引標誌及照明。 3. 須因應電動車輛充電需求，留設部分專用車位及提供充電設備。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供在席偵測與智慧尋車功能，有效導引停放及尋找停放位置。 2. 停車場空間需考量相關使用者臨停接送需求，另有部分臨停接送需求(如社區式長照機構或幼兒托育設施)亦可考量規劃於基地範圍內地面層。 3. 須考量類似救護車輛、復康巴士、住戶搬家貨車、裝卸貨車輛、清運垃圾車輛等運具通行可及性，並於梯廳鄰近預留前揭運具通行及臨停所需空間。 4. 於梯廳外側及停車區間適當位置，設置緊急求救壓扣及對講機，因應緊急情況與中央監控空間聯繫。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 景觀 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 2. 景觀設施需考量安全性、可及性、舒適性。 3. 景觀植栽以原生或既有鄉土植物配合時序性色彩變化規劃。 4. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場，並應 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 立體綠化：藉由不同使用機能的露台或屋頂花園，有效增加綠化面積，降低建築耗能，增加各類設施使用者休憩空間。 2. 緩衝綠帶：法定空地範圍配置完整且連續性的綠意景觀，採用複層植栽設計滿足生態與安全需求，提供遮蔭 |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|------|------|-----------------------------------|---|
| | | <p>具備公平、融合、聰明、獨立、安全、積極與舒適等條件。</p> | <p>(以種植雙排喬木為優先選項)、環境淨化、視覺區隔及減輕噪音機能，並結合綠地用地、環場跑道、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。</p> <p>3. 高齡者散步休閒需求高，需環繞基地設置人行步道(寬度達 2.5 公尺以上)，並連結綠地土地使用。</p> <p>4. 開放空間視高齡者需求，於適當步行距離配置暫坐或休息設施。</p> <p>5. 全齡共融式遊戲場應考量基地內外使用者之可及性。</p> |

二. 營運基本規範

(一) 基本原則

1. 民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審委員會及甲方意見修正為投資執行計畫書，經甲方同意後列為投資契約之一部分，作為民間機構興建營運本計畫依據。
2. 民間機構應依投資執行計畫書，於開始營運前研擬並提送營運執行計畫，經甲方核准暨取得相關主管機關核准營運之許可後，始得開始營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。
3. 智慧科技應用
本計畫各類設施營運，應提供智慧、友善、貼心、便利環境，並因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，進一步藉由善用相關智慧照顧/照護科技輔助作業(如長照機構使用者與居住單元住戶之健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務)，積極降低照顧者/照護者之負擔，增進其與被照顧者/被照護者之交流互動，整體形塑優質創新智能服務形象。
4. 節能減碳與環境保護
整體營運需考量納入環保節能之概念，減少能源無謂消耗與降低環境污染。

(二) 各類設施最小營運範疇及需求

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|---------------|---------|--|--|
| 服務基地內外有需求之使用者 | 衛生醫療設施 | 依法規興辦及營運各診所(或聯合診所)。 | 1.應納入物理治療機構或職能治療機構，另應提供語言治療服務及心理諮商服務。 2.衛生醫療設施之醫療廢棄物應與其他設施項目之廢棄物分離處理。 3.應可針對特殊需求者，提供五全(全人、全家、全程、全隊、全社區)照顧服務能量。 |
| 服務被照顧者為主 | 住宿式長照機構 | 1.依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運住宿式長照機構。 2.本計畫允許設立1家或1家以上之住宿式長照機構，設 | 1.需有部分床位可提供喘息住宿服務。 2.失智症照顧單元之樓層配置，於符合政策、法規及長期照顧服務機構設立標準 |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|------------------|-------------|---|---|
| | | <p>立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%，餘以 3~4 人房為原則。</p> <p>3. 應包含可收住具行動能力之失智症者達 32 床以上。</p> | <p>等要件後，得保有創新思維規劃彈性。</p> <p>3. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際佔床率；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。</p> <p>4. 整體服務人力應維持優於法規規定。</p> <p>5. 投資契約簽訂日起 6 年內，開放服務床數合計達 160 床以上；投資契約簽訂日起 7 年內，開放服務床數合計達 190 床以上；投資契約簽訂日起 8 年內，開放服務床數合計達 200 床以上。</p> |
| 服務被照顧者為主 | 社區式長照機構 | <p>1. 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運社區式長照機構。</p> <p>2. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 60 人。</p> | <p>1. 以全齡樂活、自立支援為概念，提供多元化活動與大腦活化訓練。</p> <p>2. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際服務情形；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。</p> <p>3. 整體服務人力應維持優於法規規定。</p> <p>4. 投資契約簽訂日起 6 年內，開放日間照顧服務合計達 54 人以上；投資契約簽訂日起 7 年內，開放日間照顧服務合計達 60 人以上。</p> |
| 服務被照顧者為主 | 居家式長照機構 | 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運居家式長照機構。 | 善用資訊系統進行客戶及服務管理。 |
| 服務住戶為主，部分公共空間視營運 | 全齡友善附服務居住單元 | 1. 興辦及營運經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施至少達獨立門牌 500 戶以上。 | 1. 入住接受服務資格及期限 (1) 第一類住戶主要供 50 歲以上熟齡者或成員含 1 位(或 1 位以上)熟齡者之家庭申 |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|-----------|------|--|---|
| 需求對外開放使用。 | | <p>2. 硬體規劃</p> <p>(1) 房型包括一房型、二房型與三房型等，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。</p> <p>(2) 取得無障礙住宅建築標章。</p> <p>(3) 公共空間應提供住戶相關共享空間，包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等；針對住戶使用相關共享空間之收費，應考量其中有部分或可採內含於租金或提供優惠租用之方式規劃，以鼓勵住戶使用、促進交流樂活。</p> <p>3. 軟體規劃</p> <p>(1) 基本服務：住戶毋須另外付費，內含於各房型租金，包含如針對高齡者每日安否確認、提供整體住戶相關生活諮詢、包裹及信件代收服務等。</p> <p>(2) 附屬服務：由民間機構或其分包商提供與住戶生活起居有關之食衣住行育樂各類服務等，住戶須另外付費。</p> <p>4. 財務規劃</p> <p>(1) 營運服務型態為「只租不售」，租金依各戶所居坪數(含公設分攤)參酌所在區域租屋市場行情計收；各房型營運後首月租金，以甲方同意之投資執行計畫書所載費率標準計收。</p> <p>(2) 於營運期間得每 3 年檢討租金收費標準，由民間機構負責提供 3 家以上鄰近、相關、類似物件租金行情資料作為佐證，續依投資契約費率標準調整機制經甲方同意後辦理。</p> <p>(3) 每戶押金以該戶 2 個月租金為上限。</p> | <p>請入住，此類戶數合計須達總戶數 65% 以上，廣泛促進身體機能逐漸衰退族群之連續性照顧，進而達成在地安老、跨代共好之目標；其餘戶數屬第二類住戶，提供其餘年齡層之個人或家庭申請入住，如第二類住戶於續住期間有個人或家庭成員年齡到達熟齡者情形，則轉為第一類住戶，以創造全齡共區生活與交流可能性。</p> <p>(2) 前述二類住戶居住期限原則無特別限制，惟於第一類住戶中，若發生熟齡者悉數因故無法繼續居住(如往生或其他因素，但熟齡者入住本計畫住宿式長照機構者除外)，則該戶應自行遷離，以使居住單元有輪轉服務其他熟齡者使用之可能性。</p> <p>2. 共享空間應視實際營運情形，提供外部人員有償租借或互惠無償使用。</p> <p>3. 民間機構應隨營運執行計畫研擬入住申請、評估、簽約、進住、緊急事件協助、續約、遷出之標準作業流程，以及租賃契約草案(含管理費與水電費計收模式，以及洽住戶收取各類費用之便利機制)。</p> <p>4. 需有部分房型可茲因應防疫隔離需求採獨立區塊使用。</p> <p>5. 居住單元全區內外均禁菸。</p> <p>6. 對居住單元使用者如有預收租金達 3 個月以上或收取押金者，應採信託方式管理，以維使用者權益。</p> |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|---------------|----------|---|---|
| | | (4)為鼓勵及促進跨世代交流，民間機構應提供相關誘因機制，以吸引非熟齡者之族群進住。 | |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 幼兒托育設施 | 1. 幼兒園：依法規興辦及營運，服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 2. 托嬰中心：依法規興辦及營運，收托兒童至少 45 名為原則。 | 幼兒園及托嬰中心營運須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 運動設施 | 依法規興辦及營運，容積樓地板面積達 500 坪以上。 | 1. 須包含專供高齡者使用之服務。 2. 可考量藉衛生醫療設施之診所專業科別開立運動處方鼓勵民眾就近結合使用運動設施。 3. 依國民體適能指導員資格檢定辦法配置體適能指導員。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 商場 | 依法規興辦及營運，營業內容如輔具體驗與展售中心、超市、美食街、賣店等。 | 1. 應保留部分工作機會予本計畫居住單元之住戶(含熟齡者)。 2. 需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 3. 需有部分空間引入三重區在地及移入人口較多地區相關特殊歷史文化、美食、技藝，以傳承文化。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 青銀共創辦公空間 | 依法規興辦及營運，經營內容宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。 | 營運內容需有與外部資源(如教育體系或產業)串連之可能性。 |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 停車場 | 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。 | — |
| 服務基地內外有需求之使用者 | 景觀 | 定期或視需求進行本計畫景觀、戶外空間設施等之清潔、 | — |

| 服務對象 | 設施項目 | 基本需求 | 特殊需求 |
|-------|------|-----------|------|
| 求之使用者 | | 維護與修繕等工作。 | |

(三) 人力組織

1. 本計畫窗口
民間機構需結合跨領域人才設置本計畫專責服務中心，並指派專人擔任民間機構向市府及相關利害關係人說明及溝通本計畫營運相關作業之窗口。
2. 自營設施
依法規須配置相關人員與組織者，逕依法規辦理，且整體人力應維持優於法規規定。
3. 委託經營設施
應於營運執行計畫敘明人力組織計畫並組成管理組織，以落實營運自主管理。

(四) 營運相關限制事項

1. 如甲方同意本計畫設施得由民間機構委由專業承租者經營時，可將相關權利義務之規範納入投資契約中，予以規範三方之權利義務關係。
2. 除經甲方同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全或緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。
3. 民間機構有使用其商標或名稱之必要時，應於本計畫合理且適當之範圍內使用之。如甲方因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，甲方得向民間機構求償。
4. 民間機構如欲於本計畫土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依相關法規及廣告物設置相關規定辦理。
5. 民間機構應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。

(五) 民間機構應負擔事項

1. 民間機構應自負盈虧營運並負責管理本計畫機械、機電、消防等各項設施，且應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、

規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

2. 營運標的物衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，概由民間機構負擔。
3. 本計畫履約期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。
4. 民間機構應依相關法令規定僱用人員。
5. 民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促參識別標誌。

(六) 緊急事故通報計畫

民間機構於營運開始前 1 個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後 1 個月內提交甲方備查。

(七) 其他特殊需求

1. 支持市府醫動養政策
民間機構應配合市府醫動養政策，善用建物空間設置相關長照服務據點，如銀髮俱樂部、有 fu 長照站等，以充實醫動養 All in one 內容。
2. 營運行銷
民間機構需協助甲方向民眾宣傳本計畫相關推動效益。
3. 交通接駁
民間機構得視營運情形提供交通接駁服務，增加民眾通達基地便利性。
4. 地方回饋與睦鄰計畫
依案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。

附件 3.設定地上權契約 (草案)

附件 3.設定地上權契約 (草案)

新北市銀新未來城興建營運移轉案設定地上權契約

立約人新北市衛生局 (以下簡稱甲方) 與○○公司 (以下簡稱乙方) 為開發經營「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫 (以下簡稱本計畫)，雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂新北市銀新未來城興建營運移轉案投資契約 (以下簡稱「投資契約」) 在案。茲依「投資契約」第7.1.2條約定，就本計畫所需用地之地上權設定事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」第7章約定，將本計畫所需用地範圍內之土地 (以下簡稱「本標的」，如「投資契約」附件1.用地基本資料之土地清冊) 設定地上權予乙方。

第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應於本契約簽訂之次日起90日內共同完成土地點交程序，並於完成用地交付後30日內，會同至轄區地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本計畫相關設施與建築物。
- 二、地上權之存續期間為自地上權登記完成之日起算至民國○○年○○月○○日 (即「投資契約」屆滿之日)。惟於「投資契約」期前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 地上權租金

一、租金計收標準

- (一) 地上權設定登記完成後第1年 (指自地上權設定登記完成之日起至當年12月31日止) 之租金，依完成用地交付當日有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。
- (二) 後續年度依繳交土地租金當年度1月5日有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用地地上建築物樓地板面積比例計收。

二、租金繳納方式

- (一) 乙方於地上權設定登記完成之日起，應繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。
- (二) 繳納租金之期限及方式如下：
 1. 地上權設定登記完成後第1年(指自地上權設定登記完成之日起至當年12月31日止)之租金，乙方應於地上權設定登記完成之日，匯入甲方指定之銀行帳戶。
 2. 其後年度(依曆計算，自每年1月1日起至當年12月31日止)之租金，乙方應於每年之1月31日前，將當年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。
 3. 公告地價調整致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。

三、逾期繳納之處理

乙方未按期限繳納土地租金，乙方應依下列標準，給付遲延利息於甲方：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，按欠額加收2%。
- (二) 逾期繳納滿一個月以上者，每逾一個月按欠額加收5%，最高以欠額之兩倍為限。

第四條 地上權處分之限制及建物之登記

- 一、非經甲方事前同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予甲方」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。
- 二、乙方於本計畫所需用地範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於興建完成辦理建物所有權第一次登記時，同時於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建

物所有權移轉予甲方」及「非經甲方同意，不得將建物所有權轉讓或設定負擔」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，乙方應於本契約屆滿或終止時，應即將建物所有權移轉登記予甲方。

三、未經甲方同意，乙方不得讓與或設定抵押權。

第五條 稅費負擔

辦理地上權設定登記、預告登記、變更登記、塗銷登記或移轉登記，及建物所有權第一次登記、預告登記、變更登記、塗銷登記或移轉登記等所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、代書費等），均由乙方負擔。

第六條 地上權塗銷及標的之返還

本契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本標的返還甲方。

第七條 建築物時價補償請求權之放棄

乙方同意放棄民法第840條第1項規定之建築物時價補償請求權。

第八條 違約

乙方違反本契約約定者，甲方得將其視為「投資契約」約定之「一般違約」處理之。

第九條 其他

雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

第十條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

第十一條 契約份數

本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本10份，甲方執5份，乙方執5份。

立約人

甲 方：

代表人：

地 址：

乙 方：

代表人：

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件4.營運績效評定作業辦法（草案）

附件 4.營運績效評定作業辦法 (草案)

第一條 為執行本契約第19章之營運績效評定機制及促參法第51條之1規定，特訂定本辦法。

第二條 於本契約營運期間每年至少辦理一次營運績效評定作業。

第三條 營運績效評估委員會組成及運作

(一) 甲方應於每年第1次營運績效評定作業前1個月前成立營運績效評估委員會 (以下簡稱評估委員會) 。

(二) 評估委員會置評估委員 (下稱委員) 5至11人，由甲方就具有與本計畫相關專業知識或經驗之人員派 (聘) 兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。甲方得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

(三) 前項委員為無給職。評定作業期間，評估委員得依規定酌領審查費、出席費及交通費。評估委員會屬臨時性質，於該年度評估作業完成後即予解散。

(四) 評估委員會置召集人1人，綜理績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推1人主持該次會議。委員應親自出席評估委員會會議。評估委員會會議宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

(五) 甲方於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。評估委員會會議，工作小組成員宜至少1人全程出席。

(六) 評定作業所需之經費由甲方負擔。

第四條 評估委員會任務如下：

(一) 依本辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。

- (二) 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三) 研提乙方營運改善及建議事項。
- (四) 提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

第五條 營運績效評估項目及標準：

| 評估項目 | 評估標準 | 權重 | 評分 |
|---|--|------|----|
| (一)履約情形 | 1.土地租金、權利金及其他費用之繳交 2.財務事項之遵守 3.創新及回饋措施之達成 4.相關缺失及違約事項之改善 | 30% | |
| (二)年度營運績效 | 1.服務量成果 2.人力資源管理與發展 3.營運支出狀況 4.財務報表編制情形 5.設施設置、維護及汰換情形 | 25% | |
| (三)經營品質管理 | 1.各項品質管理執行成果與現況 2.各類評鑑成果與缺失改善情形 3.緊急災難之應變與危難管理 4.公共安全推動情形 | 25% | |
| (四)民眾滿意度 | 1.每年定期調查結果 2.民眾申訴案件及處理情形 | 20% | |
| 合計 | | 100% | |
| 委員簽名 | | | |
| 評分加總超過90分 或未達70分之具體 事實及理由 (無則免填) | | | |

備註：

1. 委員就本表各評估項目之評分，應為整數。
2. 於各委員評分後之平均分數(小數點第一位四捨五入至整數)達70分以上為「及格」，達80分以上為「佳」，達90分以上為「優」；如平均分數未達70分，甲方得視為符合本契約第20.3.2條第九項規定情形、構成重大違約，並得依第20章相關規定續辦。

第六條 營運績效評估標準之調整及其時機：

營運期間之第2年起，甲方得參考前次評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與乙方進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第七條 營運績效良好

如乙方申請優先定約前之歷次營運績效評分之平均分數(小數點第一位四捨五入至整數)達80分以上，則屬「營運績效良好」。

第八條 營運績效評估作業依下列程序辦理：

(一) 乙方提送營運績效說明書

1. 甲方應以書面通知乙方，於營運績效評定作業開始執行1個月前送達受評期間之營運績效說明書(含財務報告)，並進行檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期末補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。
2. 乙方營運績效說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。
3. 營運績效說明書說明內容包含但不限於：
 - (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (2) 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
 - (3) 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
 - (4) 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

(二) 工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

1. 促參案件基本資料。
2. 辦理目的及公共建設服務目標。
3. 營運績效評估項目及標準。
4. 民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
5. 民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
6. 其他。

(三) 評估委員會會議召開

1. 甲方得以書面通知乙方，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
2. 評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就乙方所送營運績效說明書進行評定。
3. 乙方應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員會要求查閱乙方相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
4. 各委員於乙方答詢後進行評分。
5. 評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：
 - (1) 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
 - (2) 辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。
6. 評估委員會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：
 - (1) 案件名稱。
 - (2) 會議次別。
 - (3) 會議時間。
 - (4) 會議地點。
 - (5) 主席姓名。
 - (6) 出席及請假委員姓名。
 - (7) 列席人員姓名。
 - (8) 記錄人員姓名。
 - (9) 工作小組報告事項。
 - (10) 評定結果及評分彙整總表。
 - (11) 委員所提改善及建議事項。
 - (12) 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。
 - (13) 其他應行記載事項。

(四) 績效評定結果之處理

1. 委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

2. 績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，宜於10日內以書面通知乙方，一併告知對評定結果有疑義之申請釋疑期限。
3. 乙方對評定結果如有疑義，應於書面通知檢附書面說明及佐證資料向甲方申請釋疑。
4. 甲方應於收受乙方書面申請之次日起60日內，以書面回復乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
5. 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。
6. 評估委員會評定結果於乙方書面申請釋疑期限截止或甲方書面回復乙方後，公開於新北市政府資訊網路，期間不少於10日。原評定結果如因故須更正或更改時，亦同。

第九條 委員及參與績效評定作業之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

附件 5.履約爭議協調委員會組織章程（草案）

附件 5.履約爭議協調委員會組織章程 (草案)

第一條 本章程依促進民間參與公共建設法第48條之1及投資契約第23.1.2條規定，由新北市政府衛生局(以下簡稱「甲方」)及○○○○○○○○○○○○○○○○(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第二條 協調委員會(以下簡稱「本委員會」)任務如下：
一、投資契約(包含相關文件)爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。
三、甲乙雙方同意交付協調事項。

本委員會委員為無給職。

第三條 本委員會設置5名常任委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

前項常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦常任委員人數之二倍以上，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定2名擔任委員，並由甲乙雙方各自推薦人選中共同選定一名擔任主任委員。

前項甲乙雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，甲乙雙方得合意以其他方式選定。

第四條 本委員會之常任委員每屆任期3年，任期屆滿時改選之；改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。

常任委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應依委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員之任期至原委員任期屆滿為止。

第五條 本委員會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常任委員代理之。

委員應親自出席會議。

第六條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會之成員與甲乙雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第二項所稱利害關係，指：

- 一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。
- 二、委員與當事人及其使用人間現有或本委員會成立之日起三年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者。

前四項規定，於雙方依本章程第三條規定推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於十日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避而致推薦人數不足之情形時，應補足之。

第七條 申請人協調之提送應以書面向主任委員為之，並載明下列事項：

- 一、爭議當事人。
- 二、爭議標的。
- 三、事實及參考資料。
- 四、建議解決方案。

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應及

其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第八條 本委員會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第九條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本委員會同意後變更或追加爭議標的：
一、基於同一事實所發生者。
二、擴張或減縮爭議標的者。
三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十條 甲乙雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，本委員會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條 本委員會召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。
本委員會並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。
列席人員依規定酌支出席費、交通費或審查費。

前項必要費用，由甲乙雙方平均負擔。

第十二條 本委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第十三條 本委員會應有委員總額至少三人以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本委員會會議應作成書面紀錄。

本委員會就爭議標的解決方案作成決議後，應於10日內將書面解決方案送達雙方當事人，並依投資契約第23.1.2條第二款所定期限，由當事人為同意與否之意思表示。

第十四條 本委員會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於投資契約第23.1.2條第二款所定期限內以書面向本委員會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十五條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第十一條、第十二條及第十六條事項之必要外，不得揭露予第三人。但甲乙雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。

甲乙雙方應使所委任之顧問遵守投資契約及本章程所訂之保密義務。

第十六條 本委員會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理。

本委員會前項必要費用由甲乙雙方平均負擔。

第十七條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。

附件6.乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件

附件7.變動經營權利金報價單

