

新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運
移轉(BOT)案委託專業服務顧問案
先期規劃期末報告
(核定本)



台灣博特顧問股份有限公司

中華民國 115 年 1 月

新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運移轉(BOT)案

114 年 11 月 10 日先期規劃期中報告審查會議意見與回應表

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
一	陳委員恒敦			
1	p.129	公聽會提出建議及反對意見之處 理說明，公聽會各出席人員所提 之建議有無回饋至本規劃案中？	本案依促參法規定將出席 人員的建議於可行性評估 階段中說明，並採納公益 空間等意見將其回饋至本 案中。	-
2	p.16	工程規劃開發量體說明表，該棟 工程規劃有三層是使用權住宅， 總坪數達 6110.56 坪，預計規劃 成幾間使用權住宅？該使用權住 宅如何管理？是否可轉作他用？ (如轉經營日租型套房)使用權年 限？是否根據 BOT 案之精神年 限？	本案依現行常見使用權住 宅係依坪數預估，因現行 房屋市場具多樣性，20- 40 坪皆為常見坪數且住宅 規畫多非單一坪數故以坪 數作為預估。使用權住宅 的管理方式未來會要求民 間機構訂定相關管理辦 法，並應送甲方備查。 日租型套房部分依發展觀 光條例被定義為旅館業， 如未依法辦理營業登記， 甲方得以缺失要求民間機 構補正。 另將要求民間機構在簽訂 使用權契約時，契約年限 不得超過 BOT 案許可年 限。	-
3	p.24	未來新建、增建或改建建築，若 屋頂面積達 1000 平方公尺(約 300 坪)以上，必須強制安裝一定 比例的太陽能光電設備(配合國 家淨零碳排政策)，由內政部與經 濟部研商後定案)預計 2025 年底 或 2026 年實施(將給予緩衝期)。 該 BOT 案如順利招商成功也應 在 2026 年，屆時是否應要求得標 廠商應按新規定規劃？是否會擠 壓旅館規劃空間之使用？以及頂	後續於招商文件會要求民 間機構應依法令規定辦 理，故民間機構如於施行 期後新建應符合新法令規 定辦理。而依內政部預告 之建築物設置太陽光電發 電設備標準，建築面積達 1000 平方公尺以上，應每 20 平方公尺設置 1 瓩太陽 光電，本案基地面積 11,100 平方公尺，依規定	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		樓綠美化之空間？	應設置 555 瓦太陽光電，綠美化空間本案並無特別要求最低面積，爰民間機構應優先依相關法令辦理。	
4	p.43	營運期間自主管理，應要求各營運機構訂定一套緊急應變計畫與人員任務編組。	感謝委員指教，將會要求民間機構訂定緊急應變計畫與人員任務編組。	p.41
5	p.59	銀髮養生住宅租金收入，該養生住宅規劃 400 房，每房每月租金 45000 元，是單人房？還是雙人房？如銀髮養生住宅規劃時有考慮納入供休閒娛樂、健身、交誼等相關空間時，是否還能規劃出 400 房？	本案以單人房進行規劃，並已有將休閒娛樂等公共空間納入評估，爰 400 間銀髮住宅規劃尚屬合理。	-
6	p.82	現存公廟安置風險因應策略中，如協調等結果，最後因應策略是遷就地方？或是強制遷走？	本案規劃由民間機構於另選擇基地內適當區位安置宮廟。	-
7	p.59	銀髮養生住宅餐飲收入主要係提供旅館、一般客房及銀髮養生住宅房客之餐飲服務，其供餐地方設置位於何處？	一般旅館及銀髮養生住宅原則上餐飲服務規劃分開設置，若後續民間機構自行經營或委託同一業者同時經營旅館及銀髮養生住宅，民間機構得依照實際需求自行規劃。	-
8	p.16	簡報中規劃景觀飯店，但規劃書中是一般旅館，兩者有何不同？	感謝委員指教，有關規劃營業項目所稱景觀飯店係指以景觀為特色，吸引旅客到本地旅宿，至於一般旅館係指本案規劃依旅館業管理規則成立，兩者涵義有些許不同。	-
二	高委員金盛			
1	p.13	本案主體事業為停車場設施，未來是否會限制興建營運者之主要招標者資格或協力成員資格。	感謝委員指教，本案將於招商文件要求申請人或協力廠商應具備相關技術能力資格。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
2	p.16	表 3 所示工程開發量體說明表之內容是要求性內容或是建議性內容。	本案表 3 工程開發量體說明表皆為建議性內容，申請人得在符合招商文件的要求下自行規劃開發量體及附屬事業。	-
3	p.22	公共藝術設置未來辦理經費如何審查認定。	依文化藝術獎助及促進條例施行細則第六條第一項第五款：「建築物及公共工程造價：指直接工程成本，包括直接工程費、品管費、施工中環境保護費及工地安全衛生費、材料檢驗費、承包商管理費及利潤、營業稅等。」故主體事業及附屬事業之工程成本均應納入。	-
4	p.16、89	工程規劃及附屬事業缺乏需求性分析及效益性分析。	有關本案主體事業及附屬事業需求效益已於可行性評估階段之市場可行性評估進行分析，詳參可行性評估報告 p.22-64，經評估周邊確有停車需求，銀髮養生住宅及使用權住宅亦呈現供不應求的情形。	-
5	p.113	評估標準內容之指標，建議增加使用者滿意度調查結果。	感謝委員意見，將於營運績效評定加入使用者滿意度指標。	p.112
6	p.25	智慧建築等級如果沒取得呢？	有關智慧建築等級將於招商文件要求應至少達到銅級，如民間機構未達到智慧建築等級要求將會被列為缺失或違約，並要求民間機構限期改善。	-
7	p.1	表 1 之 10 席大客車需在設在地下室停車場嗎？300 席電動車位要求是否需要。	本案大客車停車位規劃設於一樓法定空地，至於 300 席電動車位洽詢交通局建議留設充電管線即	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			可，爰本案已修正相關內容。	
三	孫委員丁君(書面意見)			
1	p.10	報告內容「本案屬重大公共建設案件，爰依促參法第 51 條之 1 第 1 項之規定，開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。於營運期間首末年未滿半年者，免予辦理。」 然「營運期間首末年未滿半年者，得免辦理」非法定規定。建議在文件中明確標示該內容所指為何?是否是指首年未滿半年者併入下一年度營運績效辦理?。	感謝委員指教，本案規劃營運期首年度未滿半年者，得併下年度辦理，末年度不辦理，將修正相關文字。	p.10
2	p.10、11	倘主辦機關與民間機構雙方未能於許可期間屆滿 6 個月前完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利。此作業時程如議約不成，機關只剩 6 個月招商，是否來得及?再請顧問單位評估。	感謝委員指教，經過重新評估調整如下：主辦機關與民間機構雙方未能於許可期間屆滿 1 年前完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利。	p.11
3	p.13、14	附屬事業第 1 點「附屬事業開發項目均應符合都市計畫土地使用分區管制規定並取得主辦機關之同意後，始得辦理」；第 4 點則稱「如本案於都市計畫變更完成前辦理公告，可能會有都市計畫變更結果不如預期之風險，爰建議於招商文件新增委員會審議結果未如預期，致民間機構無法依招商文件所載內容辦理開發，雙方應於都市計畫委員會審議完成就契約之變更及補救措施進行協商之條文。」 倘於都市計畫變更尚未完成前即辦理招商公告，將可能產生招商	感謝委員指教，將會於招商文件中增加都市計畫不如預期時，雙方可透過履約爭議協調機制重新討論權利義務之條文。	p.14

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		條件與都市計畫核定結果不符之風險，影響民間機構投資評估與後續開發可行性，亦可能引發資訊揭露不足之疑慮。若都市計畫審議結果不如預期，將需另行協商契約變更或補救措施，增加行政作業不確定性與時程延宕之可能，建議後續審慎評估公告時機與風險承擔機制。		
4	p.42	目前公益空間的使用是否已有政策方向？如有，建議於報告內敘明。	公益空間之內容尚未確定，後續將配合市府財務收支及公有建物聯審小組會議討論結果，將應設置之公益空間項目載明於招商文件中，明確要求廠商提供特定規格之空間。	-
5	p.89	三、所述之內容，按促參法第14條第1項規定：「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理進行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法令辦理變更。」，都市計畫變更應屬主辦機關協助辦理事項，請問自行辦理變更所指為何？	感謝委員指教，依促參法第14條第1項雖屬主辦機關辦理事項，但本案主辦機關新北市政府業依促參法第5條授權新北市政府捷運工程局為執行機關，爰法令上並無疑義，至於自行辦理係建議由主辦機關或執行機關辦理，將修正相關文字。	p.88
6	p.127	關於表格中招商準備作業階段之主要工作項目，項次1及項次5都是關於招商文件的擬定，兩者是否重複或是指不同工作內容？	感謝委員指教，兩者為相似工作內容已整併工作項目。	p.126
四	許委員君毅(書面意見)			
1	p.6、7	報告已調整論述方向，強調以淡海輕軌轉乘需求及停車功能為主要目的，建議可補充公共建設之法定定位與公益性說明，參考《促進民間參與公共建設法》，強化公	感謝委員指教，有關公共建設法定定位及公益性已再次強化其論述。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		共利益論述。		
2	p.33、34、 p.89、90	使用權住宅採銷售方式經營，若民間機構提前終止經營將衍生權利義務糾紛。建議明確訂定主辦機關繼受條款與承接程序，可參考國產署案例。	感謝委員意見，後續針對使用權住宅之規範機制設計，將參酌國有非公用土地設定地上權契約書、土地無償委託管理契約書級促參示範契約等內容，並視個案條件訂定相關繼受條款與承接程序條款。	-
3	p.44-51	福安宮遷建與視覺景觀影響雖有列入，但缺乏文化保存與地方溝通方案。建議或可增列文化資產保存及社區參與規劃或流程，有助未來推動。	已與宮廟管理人達成初步共識，原則同意由民間機構於另選擇基地內適當區位安置宮廟，故本案已完成地方溝通程序並已適度保存。	-
4	p.112、113	績效指標多沿用促參指引，似可針對多目標開發特性調整。例如增列轉乘率、公益空間開放率及地方就業人數等量化KPI。	感謝委員指教，轉乘率、公益空間開放率及地方就業人數可以用客觀的角度確認，但轉乘率非民間機構可以掌控，地方就業人數本案並無要求當地居民就業規定，公益空間開放率較難有可量化之定義，爰委員所提指標並未納入，至於委員所關心之民間機構營運績效，可以透過營運管理制度、營業目標額及本次新增之使用者滿意度調查進行各方面的評估。	p.112
5	p.74-82	有列出不可抗力與施工風險，但缺乏財務與法令變動風險分析。建議增列都市計畫延宕、物價波動與民眾抗爭模擬說明以降低影響。	感謝委員指教，有關都市計畫延宕屬於表 22 政策風險中的計畫政策變更風險，物價波動為表 22 金融及財務風險的通貨膨脹，至於民眾抗爭屬於完	p.80

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			工風險，將會於表 22 補充說明。	
6	p.55-72	工程造價仍以112年資料推估，可以的話建議依114年或最近一期可取得資料進行調整、推算IRR、NPV及DSCR，並揭露敏感度分析以反映財務可行性。	感謝委員指教，有關工程造價以 112 年資料推估，查 112 年營造工程物價指數為 109.23，而現今 114 年 10 月營造工程物價指數為 112.43，漲幅 2.9%，年增率約 1.4%，相對消費者物價指數年增率約 2.0%為低，而本案財務可行性已將消費者物價指數納入評估，爰無需調整工程造價。	-
7	p.126-128	報告預計114年3月公告招商，但都市計畫變更尚未完成審議。建議修訂時程表，明定審議通過後方可公告招商，或設協商條款。	感謝委員指教，已依實際情形重新排定時程表。	p.127
五	交通局			
1	-	本案附屬事業規劃經營商場及飯店，是否有接駁車供民眾搭乘。	本案周邊有淡海輕軌及公車等大眾運輸系統，故暫無接駁車規劃。	-
2	-	本案 10 席大客車規劃停放樓層建議補充說明，以利判斷未來是否會影響到整體基地使用。	本案大客車停車位規劃設置於一樓法定空地。	-
3	-	本案提供小客車 912 席及機車 636 席，是否已考量未來開發後衍生停車需求內部化所需空間，並於財務已納入評估。	小客車 912 席及機車 636 席為考量開發後衍生停車需求，並已於財務納入評估。	-
4	-	月租車位優先承租油車里部分重複，再請確認。	感謝指教，油車里已修正為沙崙里。	p.13
5	-	本局所辦理之微型轉運站基地較小，又因本案基地規模較大且鄰近淡海輕軌是否可增設轉運站空間。	本案受中正路二段 51 巷道路拓寬影響基地面積已減少，如再增設轉運站將嚴重影響財務可行性，若為公車停靠於路側較具可	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			行性，惟仍須進一步評估。	
六	城鄉發展局			
1		本案主體事業規劃停車場供 300 席小客車、72 席機車、10 席大客車、自行車 20 席之公共停車位，請補充說明是否含 V26A 站轉乘停車規劃之相關考量。	本案可行性評估階段針對基地周邊進行停車供需調查，結果發現周邊停車供過於求，即使評估未來數年停車需求隨著車輛數提升逐漸增漲仍能滿足需求，且目前 V26 已啟用 5 年仍滿足停車需求，顯示輕軌 V26A 站啟用應不致對本案停車需求產生重大影響。	-
2		建議補充說明相較原規定之停車場使用比例之差異，以因應未來審議參考。	本案原作為平面停車場使用，現規劃作為立體停車場，使用比例難以比較，爰說明平面停車場使用面積，使其得與本案停車場規劃面積進行橫向對比。	-
3		本案之都計變更草案，尚未進行都市計畫法定程序，若確定後續規劃建議依本案調整之容許使用項目內容提送本局，但仍應於後續招商相關文件註明實際以最終都市計畫發布實施內容為準。	敬悉。	-
七	財政局			
1	p.38	有關停車費率調整，係本府權利，請釐清修正文字內容。	本案有關停車費率調整係參酌新北市公有停車場管理自治條例第十二條有停車費率調整機制，而 BOT 案民間機構為實際營運者，爰開放民間機構調整收費機制，但應報經主辦機關同意後始得實施。	-
2	p.45	本府機關為地政局及民政局，非「地政處」及「民政處」。	感謝指教，已修正。	p.44

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
3	p.59	P59, 景觀餐廳應為長期經營, 每年出租率 90% 是否合理。	感謝委員意見, 景觀餐廳雖為長期經營, 考量中間營運廠商更換等空置期間, 故以年出租率 90% 評估。 本團隊另參與之高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案年出租率亦為 90% 至 95%, 故本案設定每年出租率 90% 尚屬合理。	-
4	p.60	P60, 汽車臨停停車率 15% 是否過低。	感謝委員意見, 本案汽車臨停係 24 小時服務, 考量臨停的使用者多為觀光臨停, 故設定平均臨停時數約 3 至 4 小時, 約占 12.5% 至 16.67%, 故以 15% 評估。	-
5	p.62	P62, 有關房屋稅率, 本案如屬供住宿使用房屋, 按非自住住家用單一稅率 2%, 文字內容請和本府稅捐處確認。	感謝委員意見, 查 114 年度新北市房屋稅徵收率條例, 本案使用權住宅符合該條例第 2 條第一款第三目 4.8% 稅率, 已修正相關文字及參數。	-
八	經濟發展局			
1	-	請確認是否有規範本案後續需與最優申請人成立工作小組並定期召會, 因本府採購處係有規定興建期及營運期應辦理次數。	敬悉。	-

新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運移轉(BOT)案

114年4月書面審查意見與回應表

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
一	財政局			
1	p.18	主辦機關於工程調查及規劃階段內容:第(2)點協助提供民間機構「並」基地既有資料,請刪除引號內文字。	謝謝指教,已依審查意見修正。	18
2	p.25	依第11頁表2「本案土地資料表」中土地面積合計為12,855.42平方公尺,請修正「2.綠建築及智慧建築等級」內容中基地面積。	本案土地資料表中土地面積已調整,將併同修正基地面積。	25
3	p.27	表4「本案工程經費估算表」表頭「方案3」請刪除。	將依審查意見刪除。	27
4	p.56	投資經費概估-工程經費,本案基地總樓地板面積應修正為121,217.77平方公尺。	謝謝指教,已依審查意見修正。	56
5	p.61	營業支出預估分析請修正房屋稅之非自住非營業用房屋之稅率為2%。	謝謝指教,已依審查意見修正。	61
6	p.62	(二)「營運權利金評估」應修正為「權利金評估」。	謝謝指教,已依審查意見修正。	62
7	p.64	請釐清表12「權利金分析表」中僅收變動權利金及僅收固定權利金之權益淨現值數據。	權利金方案A與方案B係以淨現值為0回推可收取最高之變動權利金與固定權利金。然採目標搜尋法回推之變動權利金比例與固定金額並非整數,而是個位數後仍有小數點。而方案C係以方案A與方案B為基礎設定再採目標搜尋法取整數回推,故方案C權益淨現值趨近於0。	-
8	p.65	融資可行性評估之融資年息為3%,與第54頁可行性評估基本假設與參數一、(三)融資利率3.5%不符,請釐清。	謝謝指教,經查為文字誤植,正確數據為3.5%,已依審查意見修正。	65
9	p.68	1.二、(一)權利金計算方式應修正為權利金繳付方式。	謝謝指教,已依審查意見修正。	68

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		2.二、(二)權利金繳付時點僅提及營運權利金，請增加開發權利金繳付時點。 3.本案變動權利金為營業收入之1.7%並非累進級距變動權利金，請修正文字。		
10	p.69	表 15「自償能力分析表」中自償能力為 1.03 與第 64 頁表 11「財務分析表」1.06 不符，請釐清。	表 15 之自償能力分析結果為收取權利金後之數據，表 11 之自償能力分析結果為收取權利金前之數據，故兩者數據不相同。	-
二	捷運工程局工程管理科			
1	p.23	(四)三級品管，其三級品管泛指施工品質辦理方式，請修正其內容。	謝謝指教，已依審查意見修正。	24
三	交通局			
1	p.1 p.13	有關本案公共及附屬事業停車需求推估基地應設置之停車位數為(擇定方案 3)：小客車 912 席、大客車 10 席、機車 636 席、自行車 20 席。又參考第三章有關主體事業停車場應至少提供 300 席小客車、72 席機車、10 席大客車、自行車 20 席停放之公共停車位。但報告書中並未說明主體與附屬事業衍生之停車空間細部配置與相關進出動線規劃(比如兩者停車空間之區隔以及進出口動線是否相同)	有關停車空間之細部配置與出入口動線設計，屬建築細部設計內容，應由未來民間機構依實際規劃內容及業種需求辦理，屆時亦將依相關法令報請主管機關審查。	-
2	-	前次審查意見提出附屬事業行伸需求之停車空間規劃、臨停裝卸貨空間及外送區等報告書中缺乏詳細說明。	附屬事業需求之停車空間已納入規劃，並留設臨停裝卸貨空間。	-
3	-	請補充現況停車需求調查，並依據本局 113 年 1 月 11 日新北交規字第 1130066174 號函及 113 年 2 月 22 日審查會議紀錄辦理。	已調查評估以尖峰時段假日之現況停車需求，確認供給仍大於需求，故不另分平假日及時段調查。 另，由貴局提供之相關平	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			日夜間調查數據亦為供給大於需求。	
4	-	請補充說明大型車停車空間配置，基地未來之大型車停車及裝卸貨需求，建議應宜內部化，避免外溢影響交通，建議將納入招商文件，載明要求投資者辦理相關措施。	後續將配合納入招商文件規範，要求民間機構於設計階段妥善規劃相關停車及上下客空間，並以基地內部化為原則，避免對周邊交通造成影響。	-
5	-	應推估未來停車供需比，綜合考量本基地已開發情境及因重大建設完成後(如：淡江大橋、北道路輕軌二期)帶來觀光效益及本案作為停車攔截轉乘之情境，請再檢討。	本案評估已配合機關停車攔截轉乘需求設置增設機車及自行車車位。	-
6	-	為利相關公車路線停靠及遊覽車觀光接駁，建議本基地地面層檢討留設大客車迴轉動線(迎賓車道)，以保留本基地作為停車攔截圈之彈性。	後續將配合納入招商文件規範。	-
四	經濟發展局			
1	-	經檢視該開發案的先期規劃期末報告審查作業，並詢問鄰近福容大飯店招商案業者，業者表示，假日期間及大型活動舉辦，經常面臨車位不足等問題。且一旦淡江大橋順利開通，人流量將迅速增長，爰興建複合式立體停車大樓將有助於改善當地交通狀況。	敬悉。	-
五	城鄉發展局			
1	-	本案規劃停車場至少提供300席小客車、72席機車、10席大客車、自行車20席停放之公共停車位，仍未依本局前次意見妥予說明是否含有V26A站轉乘停車規劃相關設施，按過往都市計畫審議經驗，本案既為停車場用地擬透過「公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第1款規定辦理都計變更，建議於本階段即應妥予說明相較原規定之停車場使用比例之	本案原作為平面停車場使用，現規劃作為立體停車場，使用比例難以比較，爰說明平面停車場使用面積，使其得與本案停車場規劃面積進行橫向對比。	8

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		差異，以因應未來審議參考。		
2		有關附屬事業設施容許使用項目增加住宅之妥適性，請具體說明其使用性質、增加之必要性、與旅館之範圍區劃、及其他縣市是否有停車場用地以 BOT 開發並作住宅使用之案例；另有關本案規劃旅館及住宅併設規劃方式，建議洽目的事業主管釐清是否符合「旅館業管理規則」第5條規定，以為周延。	有關附屬事業設施增加妥適性已於可行性評估階段具體說明，其使用性質以使用權住宅為主，並經過市場可行性評估有使用權住宅的需求，與旅館的區劃則可參酌工程規劃開發量體，而臺北車站特定專用區交九用地 BOT 開發案為交通用地做為住宅使用案例，另查旅館及住宅並設規劃方式在實務上已有案例，例如高雄遠雄 THE ONE 同樣為旅館及住宅併設，爰應無法令上疑義。	-
3	-	本案之都計變更草案刻由貴局依各單位意見補充資料，尚未進行都市計畫法定程序，故建議本案調整之容許使用項目內容，仍應於後續招商相關文件註明實際以最終都市計畫發布實施內容為準。	敬悉。	-
4	-	另審查意見回復表請配合上開意見妥予補充回復及說明，並確實載明涉及報告書頁數，另建議涉及修正部分以底線標示，以供後續正式召開期末審查會議時檢核。	後續將先行召開審查會議，綜整期末審查會議意見後，併同府內各局處意見修正報告書，並檢附修正意見回復及載明涉及報告書頁數，並標示修正內容供審查單位參考。	-

新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運移轉(BOT)案
委託專業服務顧問案第 14 次工作會議相關會議結論(114 年 2 月 4 日)

項次	會議結論	意見回復及說明	修正頁數
1	有關簡連貴委員詢問請說明附屬事業空間使用容積率660%規劃之計算方式與合理性，本局於113年5月22日召開可行性評估期末第2次研商會議紀錄已有類似說明，請顧問公司參酌補充於報告書。	已依意見補充說明於報告書中。	3、15 意見回復表 6、7
2	有關許君毅委員提醒使用權住宅採銷售方式經營，倘若民間機構因故退出經營，後續恐衍生複雜權益義務關係，請顧問公司參酌國有財產署現行地上權住宅案例補充說明處理機制。	已依意見補充說明於報告書中。如民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，民間機構應與各分割地上權人簽訂之設定地上權契約權利義務由主辦機關繼承。	33、34
3	有關許君毅委員提醒使用權住宅營運績效恐因銷售收入入帳致績效變動幅度較大，請顧問公司於報告書補充說明營運績效指標多元，主辦機關可透過檢視民間機構提出營運目標達成比率，滾動檢討修正。	本案可容許開發之使用項目多元，考量個別投資人之規劃內容恐差異較大，營運目標方向不盡相同，廠商將視自行營收狀況擬定每年營運目標，再由委員檢視達成比率。並設計在許可期間內，主辦機關可視廠商實際規劃內容調整評定內容。	112
4	請台灣博特顧問公司依本次會議結論，儘速提送修正後先期規劃期末報告予本局，以利繼續推動後續審查作業。	配合辦理。	-

新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運移轉(BOT)案

113年10月4日先期規劃期中報告審查會議意見與回應表

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
一	許委員君毅			
11	p.9	針對本次報告中，有關轉乘需求的部分，建議確認是否已將 V26A 站的轉乘停車需求納入現有的 300 席停車位規劃中，如未納入，應考量補充說明。	考量本案周遭汽車多屬通過性車流，轉乘停車需求以機車及自行車為主，故已參酌府內相關單位納入機車及自行車位規劃。	-
12	p.15 、 p.25	本次報告中預擬營業可行項目為「使用權住宅」設計應詳細說明，建議在容許使用項目中加入養老及長照設施，以符合未來社會高齡化趨勢及需求。	感謝委員意見，後續針對使用權住宅之規範機制設計，將參酌國有非公用土地設定地上權契約書及土地無償委託管理契約書內容，並視個案條件訂定相關權責分配規範。 相關容許使用項目將交由都市計畫顧問團隊進行細部計畫之調整，本團隊後續將依據都市計畫審議通過內容進行報告修訂及招商文件擬訂。	-
13	p.54	使用權住宅的年限是否需界定，另銷售方式與使用年限很有關(出租年限)，宜說明。	使用權住宅之年限不得超過本案契約許可年期，已參酌國有非公用土地設定地上權契約書及土地無償委託管理契約書內容，訂定使用權住宅相關規範。	33
14	p.54	房屋稅估算中，使用權住宅承購戶負擔其規定為何？使用權住宅似無房屋產權？	依房屋稅條例第 4 條規定，房屋稅是向房屋所有人徵收，使用權住宅並無房屋產權，故本案房屋稅應由民間機構繳納，民間機構則可能透過使用權買賣契約方式將房屋稅轉嫁於承購戶。	33
15	p.62	第 24 行，「二、權權利金繳付方式及時間」，應多一權字。	已修正文字誤植。	68

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
16	-	使用權住宅之經營方式應加以界定，因規劃已銷售方式進行，故未來經營者得標廠商，如無法繼續經營時，其所產生之後續經營者或住宅購置者權利義務關係可能十分複雜。	感謝委員提醒，針對使用權住宅之規範機制設計，已參酌國有非公用土地設定地上權契約書及土地無償委託管理契約書內容，並視個案條件訂定相關權責分配規範。	33
17	p.106	本案營運績效評定表中所列項目，是否足夠評估本案未來經營者執行效果，請說明原因(因本案較一般 BOT 種類及權利關係較為複雜些)。	感謝委員意見，考量本案未來可規劃以多樣複合式之使用，規劃彈性較高，故參照一般促參案營運績效評定表中所列項目訂定，參採 112 年 12 月 22 日財政部台財促字第 11225540870 號函機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引調整，且規範於許可期間內，主辦機關視實際需求如擬調整評估項目或權重者，可於營業開始第二年度營運績效評定時調整。	112、113
二	孫委員丁君			
7	p.5	本案公共建設之目的，建議調整為首要目的為淡海輕軌轉乘需求，其次才是配合淡水地區的觀光發展...等，以避免落入大法官釋字 743 號指摘事項。	感謝委員提醒，已調整整體論述方向，強化本案公共建設目的之論述，保障公共利益。	6
8	p.13 p.83	公聽會上多數里長反映本案能否納入托嬰托幼設施。團隊回應為「後續執行機關將與相關主管機關單位洽商，研議於本案基地設置相關空間之可行性。」請問本案細部計畫內容調整後容許使用項目是否包括托嬰托幼業？	本案用地可作立體多目標使用，使用項目包含公共使用，公共使用已包含社會福利設施及教保服務機構，故無需調整容許使用項目。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
9	p.18 、 p.29	公聽會上多數里長反映本案能否納入托嬰托幼設施。團隊回應為「於本案可行性評估中納入公益空間 300坪進行分析。」請問本案公益空間之內容為何？是已有具體需求還是擇由民間機構自行規劃，建議於先期規劃相關章節敘明並反映於後續招商文件內。	已補充相關說明，惟公益空間之內容尚未確定，後續將配合市府財務收支及公有建物聯合審查會議討論結果修正報告書，並將應設置之公益空間項目載明於先期規劃及招商文件中，明確要求廠商提供特定規格之空間。	41
10	p.22	公聽會上陳家琪議員代表反映「本案基地建築量體可能影響淡水河口景觀，建議建築外型要融入自然環境。」建議先期規劃報告內的興建章節應於「其他特殊考量」內反映此意見。	已依委員意見納入建築外型應融入自然環境之規範。	26
11	p.39	報告內提及「有鑑於林業及永續教育的重要性，民間機構於開發時應配合林業保育署政策為原則，如通過 FSC 森林經營驗證標準等。」此處所指為何？本案是否有此要求之必要性，建議再斟酌。	經檢視無此必要性，故已依意見刪除。	-
12	p.42	請問基地上既有鐵皮建物及福安宮，會否由主辦機關於交付土地前完成拆除或遷建？還是擇由民間機構自行處置？建議於本報告內敘明。	已依意見補充。基地上存有鐵皮建物，經查該建物為公有，後續將依相關規定辦理拆遷作業，後續將依現況點交如仍存有建物將交由民間機構自行拆除。福安宮將交由民間機構於另選擇基地內適當區位安置宮廟。	44、45
13	p.70	承前提，若福安宮由民間機構自行處置，則此議題顯然是本案興建期間的最大風險之一，建議於本章節內敘明。	已補充宮廟安置相關風險分析。	81、82
14	p.80	請問政府承諾交付本案基地的狀態為何？現況點交還是會清除基地上既有鐵皮建物及福安宮？	後續將依現況點交如仍存有建物將交由民間機構自行拆除。福安宮將交由民	44、45

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			間機構於另選擇基地內適當區位安置宮廟。	
15	p.90	第十二章第一節五，(第五點第三段)關於本案是否屬「重大公共建設」，此處認為非屬重大公共建設，與先前可行性評估報告之結論不同，再請釐清。	已依審查意見修正誤植。	93
16	p.91	第十二章第一節六(一)1在促參案件履約實務上，BOT營運期間之自有資金比例常生爭議。根據112年12月28日修正公布的促參法施行細則第39條第2項立法理由「三、考量進入營運期民間機構資金需求降低，收入趨於穩定，為活化民間機構資金之運用，若主辦機關就自有資金比率約定最低要求，認為營運期得予調整，應於投資契約明定，爰修正第二項規定。」等語，建議本案營運期間自有資金比例可予降低或不予規定。	已依審查意見調整為營運期自有資金比例得經主辦機關同意後降低。	96
17	p.125	對比可行性評估報告第十二章內容，本報告在說明公聽會意見處理情形時，刪除了市議員陳家琪代表的意見。請問是因何原因或是誤刪？建議要保留市議員的意見。	感謝委員提醒，已修正誤繕。	131
18	-	請顧問團隊未來再思考營運期間的定義。是只要停車場開始營運就算營運開始？還是在營運期間要連附屬空間都要一併營運才算營運？那過去在很多這種多目標開發的案子，這個都發生爭議，因為上面，比如說隨便一個旅館業登記之後，一卡就卡到大半年。所以建議本案的營運的定義是只要公共建設開始營運就是營運，至於其他附屬事業不納在開始營運期程管控範圍內？	感謝委員提醒，已依意見修正營運期規範，民間機構完成本案主體事業興建後，向主辦機關申請開始營運，經主辦機關同意後，始得開始營運。	9
19	-	第14章有提到一個就是後續的辦理事項，請問這個案子會在完成都市計	後續將配合都市計畫審議通過內容調整招商文件內	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		畫內容調整之後才公告招商嗎？還是同步？如果是的話，建議敘明風險。	容，後續將於期末報告補充風險分析。	
三	簡委員連貴			
7	P1	<p>第一章可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整，加強本案可行性評估成果：</p> <p>(1) 強化有關本案 BOT 案之定位與功能，需求分析及重要性、公益性之論述，並依新北市都市計畫有關興建立體多目標複合式停車場相關規定辦理(如停車場公共設施用地多目標使用項目與准許條件)。</p> <p>(2) 本案與 V26、V26A、淡江大橋、淡海輕軌及八里輕軌等環境生態景觀、交通與人行動線銜接整體性融合規劃，及強化與 V26 轉乘需求規劃。</p> <p>(3) 強化本案都市計畫與都市設計相關土管規定要求。</p>	<p>本案後續將依委員意見補充可行性評估成果內容，並配合都市計畫審議通過結果修改報告書相關規範。</p>	-
8	P12	<p>二、營運範圍，</p> <p>(1) 請說明「小型汽車停車位應至少設置停車位總數 2%之置電動汽車充電專用停車位及其充電設施。」法規依據或適宜性。</p> <p>(2) 「應規劃提供一定比例之小型汽車停車位，以優惠費率提供周邊鄰里居民月租使用。」請明確說明一定比例之小型汽車停車位數量。</p>	<p>本項係參電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法第 2 條第 1 項，公有路外公共停車場應設置百分之二以上電動汽車充電專用停車位及其充電設施。</p> <p>已依審查意見修正，應依「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」提供周邊鄰里居民優先承租使用。</p>	13
9	P14	<p>第四章興建二、工程規劃，</p> <p>(1) 依據本案可行性評估之研擬並擇定之方案三規劃內容，請補充方案三之規劃內容。</p> <p>(2) 請說明附屬事業空間使用容積率 660%規劃之計算方式與合理性。</p>	<p>方案三之規劃內容已載於第 15、16 頁。</p> <p>因本案係屬停車場用地，立體使用容積率為 960%，然多目標使用之面積比例，仍受都市計畫</p>	5

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
			<p>公共設施用地多目標使用辦法之限制之限制，故需變更細部計畫，明訂附屬事業可用比例。本案考量開發後，配合淡江大橋開通，結合漁人碼頭可吸引大量人潮及增加就業機會，透過停車場轉乘輕軌，另將因應地方公益需求提供公益空間，再以財務規劃需挹注捷運建設經費，活化市有用地同時亦能服務周遭民眾及促進地方發展，故參酌類似之停車場促參案例新北市新莊國際創新園區暨停車場營運移轉案(宏匯 i-Tower)之容積率，降低開發強度訂定容積率 660% (容積率自 960%降至 660%)。</p>	
10	P15	<p>第四章興建二、工程規劃，表 3，加強說明公益空間之規劃面積與性質是否符合當地需求？</p>	<p>目前規劃 300 坪之公益空間係考量公聽會地方所提之托老及托幼設施所需之面積規劃。後續將配合市府財務收支及公有建物聯合審查會議討論結果修正報告書。</p>	41
11	P19	<p>第二節功能性要求或特殊規範， (1) 建議應可行性方案三公共及附屬事業停車需求推估結果規劃基地應設置之停車位數。 (2) 睦鄰措施：應規劃提供一定比例之小型汽車停車位，以優惠費率提供周邊鄰里居民月租使用。請明確說明一定比例之車位數量。</p>	<p>後續將檢討本案停車位設置數量之合理性。 已依審查意見修正，應依「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」停車場月票發售數量百分之五十席次，以月票公告費率百分之八十提供周邊鄰里居民優先承租使用。</p>	13

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
12	P20	三、公共藝術設置要求，公共藝術設置應考量與當地歷史紋理相關銜接，並應建立當地民眾參與機制。	感謝委員提醒。	-
13	P23	一、綠建材及節能減碳規劃， (1) 因應淨零排放，應加強全生命週期節能減碳措施與檢核，及評估設置綠能(如太陽能設施)之可能性。 (2) 符合低碳建築 1+級，值得肯定。	感謝委員提醒，已依委員意見補充節能減碳措施與檢核相關內容。	26
14	P25	第五節工程經費估算，工程成本應適度考量目前通膨、原物料成本增加及缺工之影響，並評估說明建築工程成本 110,000 元/坪之合理性?建議考參酌工程會或新北市政府之工程單價。	依新北市政府 112 年 7 月發布之修正「新北市建築物工程造價標準表」，本案為地上 13 層樓之建築物，依「新北市建築物工程造價標準表」每平方公尺為 16,030 元(約每坪 52,557 元)，考量本案營運規劃除商場外，尚有旅館、銀髮住宅及地上權住宅等居住空間以及地下層 4 層之開挖成本，故建築工程保守以 11 萬元預估。	-
15	P38	第三節營運特殊考量一、節能減碳與環境保護，1.請參酌工程會工共工程全生命週期節能減碳措施與檢核相關規定。	感謝委員提醒，已依委員意見補充節能減碳措施與檢核相關內容。	26、41
16	P39	二、地方回饋與睦鄰計畫(一)公益空間，規劃一定比例之回饋及開放空間，提供民眾公益使用，達到與地方共榮互利之成效。公益空間應考量當地民眾需求，並說明公益空間之規模與性質。	目前規劃 300 坪之公益空間係考量公聽會地方所提之托老及托幼設施所需之面積規劃。後續將配合市府財務收支及公有建物聯合審查會議討論結果修正報告書。	41
17	P39	二、地方回饋與睦鄰計畫(二)睦鄰措施，民間機構應規劃提供一定比例之小型汽車停車位，以優惠費率提供周邊鄰里居民月租使用。應明確說明一	已依審查意見修正，小型汽車月租停車位應依「新北市政府公有路外停車場	15

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		定比例之小汽車停車數量。	費率折扣方案」提供周邊鄰里居民優先承租使用。	
18	P40	第四節營運期間自主管理，請補充營運期間自主管理計畫之項目內容，以利評估。	已依委員意見於期末補充營運期間自主管理計畫相關內容。	41、42
19	P42	第六章土地取得第五節地上物拆遷及補償，基地西北隅設有一座福安宮，依新北市寺廟使用市有土地處理原則，得由管理機關依使用現況列管，並應收取使用補償金，另選擇基地內或基地外適當區位安置宮廟。大原則支持，建議應加強與利害關係人溝通建立共識，妥為處理。	感謝委員提醒。	-
20	P43	第七章環境影響評估與開發許可第一節環境影響評估項目及開發許可，本計畫規劃開發興建營運立體多目標複合式停車場，附屬事業依商業特性規劃服務性商業、餐飲服務可配合大型商場、景觀飯店之特性，是否需辦理環境影響評估，建議應由環評主管機關認定為宜。	感謝委員提醒。	-
21	P44	二、興建及營運期間產生之環境影響項目及對策， (1) 加強施工期間因應氣候變環境風險與調適。 (2) 施工、營運期間，加強節能減碳措施規劃。 (3) 本案位於淡水河口重要景觀區，建議應進行視覺景觀衝擊分析與都市設計審議。 (4) 加強本案植栽計畫，以適合當地環境之原生樹種為限，以增加減碳效益。 (5) 整體挖填土方工程，應規劃土方暫存區及土方環境管理計畫(含土方運輸車輛路線與運送時間應避開交通尖峰時間、鄰近學校上下學時間)，	感謝委員提醒，已依委員意見於補充相關內容。	49-51

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		及加強土方再利用規劃。 (6) 施工、營運期間，空污淨增量應有空污抵換規劃。		
22	P68	第九章風險配置，加強氣候變遷施工營運風險評估與調適。	感謝委員提醒，氣候變遷造成之施工營運風險屬「(七)不可抗力風險：天然與人為災害發生之風險。」已敘明。	-
23	P80	第十章政府承諾與配合事項， (1) BOT 業者，應善盡企業社會責任，加強本案開發對環境可能產生端、中長期影響，並提出因應對策，加強與在地連接，增加提供在地就業機會。 (2) 加強本 BOT 案與周圍環境生態景觀銜接融合規劃。 (3) 加強與相關利用關係人溝通，建立參與機制，資訊公開與分享。	感謝委員提醒，後續將依委員意見，於第五章營運章節補充企業社會責任及在地就業相關規範。已依委員意見納入建築外型應融入自然環境之規範。	26
24	-	附屬設施事業（如景觀餐廳、飯店、住宅等）應加強說明內部公共設施之需求規劃。	感謝委員意見，本案係屬促參案，僅就主體事業及公共服務進行規範，民間機構得於本案開發附屬事業，於本案基地之土地使用管制等相關法令規範下均可自行規劃，未限制民間機構之規劃產業類別，民間機構得依實際使用需求配置。	-
25	-	期程安排應考量都市計畫及都市設計審議時程。	本案於可行性評估之工程時程規劃已考量相關審議時程。	-
四	陳委員桓敦			
8	p.12	第三章第二節， (1)小型汽車停車位至少需設置停車位總數2%之電動汽車充電專用停車位及充電設施；充電區是集中設置？還是分開設置於不同樓層。	本案停車位充電樁設置僅規範設置數量，實際設置位置將由廠商自行評估，並應符合消防安全等法規。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		(2)發生意外時之緊急應變措施如何？		
9	p.14	<p>第四章第一節，</p> <p>(1)該BOT案已將政府推行節能減碳、綠色環保之四大政策全融入進來。</p> <p>(2)該案是以興建停車場為主軸在搭配其他公益社福設施為輔，在規劃時是否有必要將不同屬性的設施規劃在一起？</p> <p>(3)功能屬性不同、其規劃設計、經營各項成本較大。</p> <p>(4)有無參與有意願的企業做訪談，了解他們的想法。</p> <p>(5)本案規劃如要一併導入景觀飯店、景觀餐廳、銀髮養生住宅、住宅、百貨商場、主題餐廳等各項服務設施並留設公益空間，是否有企業願投入經營？</p>	<p>感謝委員建議。本案因量體規模較大，附屬事業可規劃使用之產業別多元，故以複合式大樓規劃。</p> <p>本案先前已進行潛在廠商訪談作業，多數廠商柔在評估中，未有明確表達意願，後續將配合機關持續蒐集業界回饋。</p>	-
10	p.23 、 p.24	<p>第四章第一節，</p> <p>(1)建物屋頂或適當位置裝置太陽能儲電系統，太陽能板會增加樓層之負重，且太陽能板之清洗所使用之藥品如何處理？以避免污染。</p> <p>(2)旅館要有備用電力系統，24小時供應熱水，其鍋爐或熱泵安置地方為何？備用發電機或鍋爐均有備用柴油儲存槽？安全性要考慮進來。</p> <p>(3)地下室設計儲冰系統，是否需要使用電力？</p> <p>(4)區內污水以高標準處理後方得排放置區外公共管溝，環境污水處理系統設於何處？</p> <p>(5)在陽台、屋頂設計人工花台以加強綠化，屋頂已設置太陽能板，如何再設置綠化植物？</p>	<p>本案可行性評估及先期規畫階段僅就興建工程研擬初步規劃，工程細部設計內容則交由後續實際興建營運之民間機構負責設計。</p>	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
11	-	建議該BOT案之規劃應要求符合政府「節能、減碳、綠色、環保」之四大政策即可，至於細部規劃不要要求，應留一點空間給參與投標者因地制宜。	本案規劃已針對節能、減碳、綠色、環保等項目考量，後續將持續檢討修正。	-
12	-	樓層之搭配規劃是否有改變之空間？	本案可行性評估及先期規畫階段僅就興建工程研擬初步規劃，工程細部設計內容則交由後續實際興建營運之民間機構負責設計，樓層之設計及規劃均由廠商自行依實際需求配置。	-
五	高委員金盛			
6	p.12	第三章第二節二、營運範圍，請增加考量大客車及電動機車之充電設施需求，以及未來電動汽車充電設施如何擴充之問題。	感謝委員建議，經市場調查大客車業者多於私有停車場站設置大客充電裝置，未來電動汽車充電設施由民間機構自行評估需求保留擴充空間。	-
7	p.14 p.15	第四章第一節二、工程規劃，表9樓層用途之百貨商場、住宅、銀髮養生住宅及景觀飯店及餐廳共存同一棟建物內是否合適，請檢討。	本案可行性評估及先期規畫階段僅就興建工程研擬初步規劃，工程細部設計內容則交由後續實際興建營運之民間機構負責設計，樓層之設計及規劃均由廠商自行依實際需求配置。	-
8	p.9	第三張第一節三、營運績效評定，建議增加營運績效評定辦法。	感謝委員建議，營運績效評定相關規定已於第9、10、95、96頁敘明。	-
9	p.19	第四章第二節一、(一)主體事業，其他停車位數是否包括公共停車位之數目內充電設施是否需加機車及大客車。建議增加標誌指示及收費設施。	小汽車公共停車位亦需設置2%之充電設施，機車及大客車則由廠商自行規劃設置充電設施。標誌指示及收費設施將交由廠商自行依需求設置。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
10	p.18	第四章第一節五、工程規劃時程，建議改為工程執行時程。(四)工程監督計劃，建議改成工作月報備查。建議增加細部設計。	感謝委員建議，已委員意見檢討並修正。	19
11	p.15	第四章第一節三、(一)2.，亦應送主管機關審查。	感謝委員建議，已委員意見檢討並修正。	16
12	p.20	第四章第二節二、(一)基本設計及三、，建議改成工程設計。公共設置費用由誰審查。	感謝委員建議，已委員意見檢討並修正。 公共設置費用將交由新北市政府公共藝術審議會審核同意。	21
13	p.23-p.25	第四章第四節，建議增加 4.耐震標章。	感謝委員建議，後續將議委員意見檢討並修正。	26
14	-	本案應設置公共藝術，報告書預估經費為 6,000 多萬。建議明確說明審查機制，以確保投標廠商能夠依計劃執行並落實該預算。	公共設置費用將交由新北市政府公共藝術審議會審核同意。	-
六	經濟發展局			
4	p.49	以一般 BOT 促參案件許可年期 50 年之情形，時常為興建期+營運期共計 50 年，查報告書(一)表示本案係參考前開原則，惟評估年期包含興建期 5 年+營運期 50 年，似與前開情形稍有不同，建議確認該規劃確實為本案預計目標。	本案採 BOT 方式，民間機構初期投入之資金龐大，考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響。參照本案可行情性評估之財務分析結果，建議許可年限規劃為 55 年。	-
5	p.62	第三節第二條「權權利金繳付方式及時間」建議修正為「權利金繳付.....」。	已依意見修正文字誤植。	68
6	p.97	規劃設計階段中「興建執行計畫書」文字重複，建請確認修正。	已依意見修正文字誤植。	103
7	p.97-98	建議將興建期應投保之險種納入查核項目。	已依意見補充查核項目。	104
8	p.98-104	建議將營運期(資產移轉前)應投保之險種納入查核項目。	已依意見補充查核項目。	106
七	城鄉發展局			
6	-	第三章民間參與期間及範圍所提營運範圍一節，提及停車場應至少提供	300 席小客車、72 席機車、10 席大客車、自行車	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		300 席小客車、72 席機車、10 席大客車、自行車 20 席停放之公共停車位。基於本案仍維持停車場用地，且依貴局正辦理淡海輕軌二期個變表示 V26A 站轉乘停車需求擬規劃於本案基地，建議配合交通局先前針對本案所提意見，妥善評估本案公共停車場使用面積是否符合比例原則，以避免該用地使用正當性遭受質疑。	20 席停放之公共停車位係參酌府內各局處意見提出之需求訂定公共停車要求，另將配合捷運工程局設置輕軌轉乘相關設施，以及提供部份公益空間，增加本案用地之正當性。	
7	-	第三章民間參與期間及範圍所提營運範圍、第四章興建及第十一章附屬事業所提及飯店及住宅一節，依《旅館業管理規則》第 5 條規定，旅館業應設有固定之營業處所，同一處所不得為兩家旅館或其他住宿場所共同使用。未來需考量旅館營業範圍不可與其他住宿場所（銀髮養生住宅）共同使用，另供民眾住宅需明確與旅館範圍區分，避免造成後續爭議，故請相關單位審慎評估本案擬放寬之容許使用項目內容，以確保周延。	本案已依規劃將旅館與銀髮養生住宅分別設置於不同樓層，兩者的營業範圍將不會重疊，尚符合旅館業管理規則第 5 條規定，避免產生混用及後續爭議。此外，民眾住宅亦已在規劃中與旅館範圍清楚區分，確保合法性。	-
8	-	第五章營運提及地方回饋與睦鄰計畫一節提及公益空間部分，建議洽相關公益設施目的事業主管機關確認設置及規劃需求，並評估是否需提至市府財務收支及公有建物聯合審查會議討論。	後續將配合市府財務收支及公有建物聯合審查會議討論結果修正報告書。	-
9	-	第七章環境影響評估與開發許可一章雖提及環評、水保及交評，惟本案面積約 12,855.42 平方公尺，達應依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請施工前取得核定函；涉及《新北市透水保水自治條例》及《新北市透水保水技術規則》部分；以及本案位於本市二級海	感謝委員建議，已依委員意見檢討並修正。	53

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		岸防護計畫範圍內之「陸域緩衝區—暴潮溢淹防護區」，建議評估是否需補充相關規定於本章節。		
10	-	本案後續將採變更細部計畫土地使用分區管制要點規定，以放寬附屬事業容許使用項目，爰有關本案後續實際得放寬之容許使用項目（如作旅館、住宅或銀髮養生住宅等）仍須依都市計畫審議通過內容為準。	感謝委員提醒，後續將依據都市計畫審議通過內容進行報告修訂及招商文件擬訂。	-
11	-	承上，本案前於 110 年取得個案變更認定函，惟目前尚未進入都市計畫法定變更程序，俟貴局提送書圖草案內容修正無誤後，將續行辦理都市計畫公開展覽作業。又，本案預計於 114 年 3 月公告招商，建議於公告招商前完成都市計畫變更程序，以保障未來招商投資人權益。	感謝委員提醒，後續將配合都計變更時程辦理相關招商前置作業。	-
12	-	有關本案地方民眾及府內相關單位所提地方公益設施需求（如長照、托老、托幼、社宅、運動場館等），建議獲取共識提財務收支會議確認後，納入公展草案。	感謝委員提醒，後續將由都市計畫顧問單位納入公展草案。	-
13	-	提醒目前討論的招商內容基於都計變更前提，但仍可能過於樂觀。部分提及的使用項目，如寺廟或住宅，並非於都市計畫中提出即可納入，必須經過都市計畫變更程序，這一點需在規劃時謹慎考量，以確保未來開發的可行性。	感謝委員提醒，後續將依據都市計畫審議通過內容進行報告修訂及招商文件擬訂。	-
八	交通局			
2	-	請補充現況停車需求調查，並依據本局 113 年 1 月 11 日新北交規字第 1130066174 號函及 113 年 2 月 22 日審查會議紀錄辦理。	本團隊已於可行性評估報告中說明現況停車需求調查結果，並針對所提意見回復。	-
3	-	請按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位（汽車、機車、自行車）的設置，並將前述各規定條	本團隊已於可行性評估報告中說明停車位設置之檢討過程。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		文對照表及計算過程詳附，停車位應依相關規定設足，並補充本案建築量體規劃（含戶數及面積），據以檢討分析本案停車需求。		
4	-	請補充說明大型車停車空間配置，基地未來之大型車停及裝卸貨需求，建議應宜內部化，避免外溢影響交通。	感謝委員提醒，本案規劃已考量大型車停車空間配置。	-
5	-	應推估未來停車供需比，綜合考量本基地已開發情境及因重大建設完成後（如：淡江大橋、北道路輕軌二期）帶來觀光效益及本案作為停車攔截轉乘之情境，請再檢討。	本團隊已於可行性評估報告中說明未來停車供需，後續將於招商文件中擬訂最低需提供之公共停車位。	-
6	P42	有關 P42 第五節地上物拆遷及補償部分，本局目前並未向寺廟收取使用補償金，倘捷運局有開發需求，請協調將之遷移或拆除。	初步與廟方達成遷移共識，預計後續將交由民間機構負責遷移安置工作。	-
7	-	應補充本方案對道路交通的影響，並將交通改善作為納入招商文件，載明要求投資者辦理相關措施。本局管有之東側停車用地，考量未來淡江大橋車流、淡江大橋管理中心設置、淡海輕軌二期開通以及本促參案開發，進行基地周遭人行動線、車行動線、出入動線整體評估配置；且歷次市府施放煙火之大型活動，皆利用該基地停車場調度（30 輛）公車疏運，應考量替代調度方案。	建議可利用本案基地南側之停四用地空間，作為停車場調度公車疏運空間。	-
8	-	有關本局東側停車場用地建議可納入招商評估及一併規劃，並可考量未來以停車攔截圈，將至老街之遊覽車攔截於本案停車場內，結合公車（遊覽車）調度站、充電站及景觀休息站，發揮兩基地區位優勢綜效。	後續將配合機關政策考量，調整本案後續招商方式。	-
9	-	該址位於輕軌漁人碼頭站及觀光景點周邊，未來停車場出入口以右進右出方式規劃，並遠離主線路段及避免設置於交岔路口處，避免塞車回堵及	感謝委員提醒。	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		影響路口紓解效率與通行安全。		
10	-	後續請再提供基地停車場外行動線及道路標誌配置，予本局配合審查。	後續將請民間機構依相關法規辦理。	-
11	-	由於本案係多目標停車場，有關附屬事業部分所衍生之停車需求亦須注意，除員工或相關從業人之停車需求外，尚有裝卸貨臨停區、外送人員臨停區或者托老、托幼設施之家長接送區等，建請內部化以免停車需求外溢至周邊道路。	感謝委員提醒，本案規劃已考量相關停車空間配置。	-
12	-	規劃裝卸貨臨停區時，請注意相關限高以及送貨動線，以免大型貨車無法進入與實際停放。	感謝委員提醒。	-
九	本局綜合規劃科			
1	-	針對輕軌車站的衍生需求主要涉及機車、公共自行車，以及市區公車的停放設施。輕軌衍生的轉乘需求應該在基地內處理，這樣的需求量並不大，應對案子的財務狀況不會造成過大影響。	感謝委員提醒。	-
2	-	關於公共設施方面，像公車灣或Ubike這類需求，規模應至少規劃20台，但具體數量和需求應由交通局提供更詳細的建議。這些設施的設置將在後續的交通影響評估中由交通局進行審查。建議開發單位將這些需求內部化，並且將設施規劃納入基地內，這樣可以更有效地處理輕軌車站的轉乘需求，並確保案子在實際運作中不會受到影響。	目前以規劃設自自行車20台之停放空間，後續將配合交通局亦見調整停車空間規劃。	-
3	-	本案未來規劃的養生住宅或其他住宅類產品，想請教是否已經考慮到與周邊交通路線的隔音設施？由於基地臨近多條交通動線，包括未來的淡江大橋和輕軌，這部分在設計時應該特別注意，避免噪音對居住品質的影響。	感謝委員提醒。	-
4	-	有關項目周邊的行人動線設計，尤其	目前相關單位針對連通道	-

項次	頁碼	審查意見	意見回復及說明	修正頁數
		是與輕軌站的轉乘需求。建議在規劃中考慮增加立體連通設施，這樣可以有效區隔行人與淡江大橋的交通動線。這部分是否已經在未來的投資人要求規範中做了明確規劃？	尚未有明確規劃，帶有明確規劃後，本案後續將配合納入相關規範。	
十	本局資財管理科			
1	-	簡報第二十頁提到的，政府資產交付部分有一些疑慮，是否確定這部分是要交付的？如果沒有，請修改文字。	本案無政府資產交付，已依委員意見刪除誤繕。	-
2	-	剛才提到新增的立體連通設施，在維護管理的權責以及開放時間等方面，建議納入具體的規範。	目前相關單位針對連通道尚未有明確規劃，帶有明確規劃後，本案後續將配合納入相關規範。	-
十一	本局余副總工程司憶雯			
1	-	簡報第 16 頁，有關旅館興建部分，本案位於台灣沿海地區自然環境保護計畫中核定公告的一般保護區，需確認是否需進行環境影響評估。目前的開發面積已達 1.2 公頃，根據相關規定，超過 1 公頃即需進行環評，請再釐清。	感謝委員提醒，已依委員意見檢討相關規定適用情形，並補充於報告書中。	46-48
2	-	有關權利金的收取機制，顧問公司目前提出「僅收變動」、「僅收固定」及「兩者均收取」三種方案，並且建議「兩者均收取」方案較佳，但該方案在 50 年內的權利金總額並非最高，建議於報告書中針對各種方案優劣補充說明。	感謝委員建議，已依委員意見補充說明各方案之優劣比較之說明。	64、65

目錄

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
第二章	公共建設目的及民間參與方式.....	6
第一節	公共建設目的.....	6
第二節	公共建設類別及民間參與方式.....	7
第三章	民間參與期間及範圍.....	9
第一節	公共建設及附屬事業契約期間.....	9
第二節	公共建設及附屬事業興建營運範圍.....	11
第四章	興建.....	15
第一節	工程調查及規劃.....	15
第二節	功能性要求或特殊規範.....	20
第三節	工程品質.....	22
第四節	其他特殊考量.....	24
第五節	工程經費估算.....	27
第六節	試營運.....	27
第五章	營運.....	28
第一節	營運計畫.....	28
第二節	營運期之時程規劃.....	37
第三節	營運特殊考量.....	40
第四節	營運期間自主管理.....	41
第六章	土地取得.....	43
第一節	土地權屬.....	43
第二節	土地取得方式及難易度分析.....	43
第三節	土地取得時程及成本.....	43
第四節	用地變更作業及程序.....	44
第五節	地上物拆遷及補償.....	44
第七章	環境影響評估與開發許可.....	46
第一節	環境影響評估項目及開發許可.....	46

第二節	水土保持	51
第三節	交通影響評估	52
第八章	財務計畫	54
第一節	可行性評估財務規劃成果	54
第二節	土地租金規劃	67
第三節	權利金規劃	67
第四節	自償能力	69
第五節	民間資金籌措規劃	70
第六節	政府財源規劃	71
第七節	其他	72
第九章	風險配置	73
第一節	風險管理原則	73
第二節	計畫各階段風險項目評估結果	79
第三節	風險因應策略	81
第十章	政府承諾與配合事項	86
第一節	政府承諾事項、完成程度及時程	86
第二節	政府配合事項、完成程度及時程	86
第十一章	附屬事業	88
第一節	附屬事業目的	88
第二節	附屬事業項目及內容	88
第十二章	履約管理	90
第一節	履約管理機制	90
第二節	營運績效評定	111
第三節	協調會籌組	113
第十三章	移轉	117
第一節	投資契約簽訂後之點交規劃	117
第二節	營運期限屆滿之移轉計畫	117
第三節	營運期限屆滿前之移轉計畫	120
第四節	資產清冊建立及管理	123



第五節	資產總檢查計畫	124
第十四章	後續作業事項及期程	125
第十五章	其他事項	128



表目錄

表 1 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
表 2 本案土地資料表	12
表 3 工程規劃開發量體說明表.....	16
表 4 本案工程經費估算表.....	27
表 5 營運執行計畫書內容表.....	29
表 6 新北市公有停車場管理自治條例附表一.....	36
表 7 現況環境影響因子選定表.....	48
表 8 基地開發環境影響綜合分析.....	49
表 9 興建成本分析表	56
表 10 分年投入工程經費分析表.....	57
表 11 財務分析表	64
表 12 權利金分析表	65
表 13 融資可行性分析表.....	65
表 14 敏感性分析表	66
表 15 自償能力分析表.....	70
表 16 資金來源去路表.....	70
表 17 影響程度定義風險表.....	78
表 18 評估風險量化表.....	78
表 19 評估風險量化表.....	78
表 20 風險影響性分析.....	79
表 21 風險發生可能性分析.....	79
表 22 風險分攤原則彙整表.....	80
表 23 風險因應策略表.....	84
表 24 停車場公共設施用地多目標使用項目與准許條件.....	88
表 25 財務監督項目與時點.....	99
表 26 興建期之控制及查核項目與時點.....	103
表 27 營運期之控制及查核項目與時點.....	104



表 28 移轉期之控制及查核項目與時點.....	106
表 29 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點.....	109
表 30 財務監督事項與時點.....	109
表 31 第一年度營運績效評定項目之評估標準及權重分配表....	112
表 32 招商作業事項及期程表.....	125
表 33 招商準備及公告招商階段之執行重點.....	126
表 34 公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	128

圖目錄

圖 1 基地範圍示意圖	12
圖 2 基地周遭使用分區示意圖.....	12



第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

表 1 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

評估項目		評估結果說明
擇定方案 變更說明		<p>➤ 因配合淡江大橋開通，中正路二段 51 巷道路拓寬 15 米，預期本案基地面積縮減。經評估如以原附屬事業空間使用容積率 660% 規劃，本案將不具效益，爰使用容積率調整至 770%，續依可行性評估結果擇定方案 3 辦理。</p>
市場 可行性	設施供需	<p>➤ 基地規劃以多目標開發立體複合式停車場，根據調查結果顯示，小客車需供比 0.51；機車需供比 0.67；大客車需供比 0.33；整體總需供比為 0.60，需供比皆小於 1，顯示周邊整體停車供給可滿足現況之停車需求。未來應仍提供至少維持現況平面停車位數，以 300 席為基礎，規範小客車停車位 300 席、大客車 10 席、機車 72 席、自行車 20 席。</p> <p>➤ 分別評估各方案公共及附屬事業停車需求如下，並依據推估結果規劃基地應設置之停車位數：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 方案 1-1：小客車 369 席、大客車 10 席、機車 141 席、自行車 20 席 • 方案 1-2：小客車 742 席、大客車 10 席、機車 205 席、自行車 20 席 • 方案 2：小客車 703 席、大客車 10 席、機車 475 席、自行車 20 席 • <u>方案 3(擇定方案)</u>：小客車 912 席、大客車 10 席、機車 636 席、自行車 20 席 <p>➤ 本案附屬事業依商業特性規劃服務性商業、餐飲服務可配合大型商場、景觀飯店之特性，提</p>

評估項目		評估結果說明
		<p>高整體區域集客及聚集經濟之效果，促進淡水區域觀光產業串連。且配合新北市未來交通建設逐漸完備，淡江大橋興建及淡海輕軌場站建置，使基地周遭交通便利性提升，往來人流及車流預期增加，具有高度發展潛力，未來亦可成為服務地區商淡江大橋及淡海輕軌往來民眾及觀光旅客之休閒活動及餐飲需求等之停車場多目標複合機能大樓，因此本案後續開發商業服務性設施為附屬事業，仍具開發可行性。</p>
	潛在投資意願調查	<p>本次投資意願調查共有三家廠商表示對本案正在進行評估中，其餘投資人表示無投資意願，後續本案若有進一步招商規劃將再予上述潛在投資人參考。</p>
工程技術可行性	初步工程規劃	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本案基地面積：12,855.42 m²→11,100 m² ➤ 建蔽率：80% ➤ 容積率：960% ➤ 量體規劃： <ul style="list-style-type: none"> • 方案 1-1：預計興建地上 4 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總容積樓地板面積約 22,140 平方公尺，附屬事業空間佔 7,380 平方公尺，停車空間佔 14,760 平方公尺。 • 方案 1-2：預計興建地上 8 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總容積樓地板面積約 41,137.34 平方公尺，附屬事業空間佔 13,712.45 平方公尺，停車空間佔 27,424.90 平方公尺。 • 方案 2：預計興建地下 3 層，地上 10 層之

評估項目	評估結果說明
	<p>鋼筋混凝土構造立體停車場多目標使用建築物，總容積樓地板面積約 61,706.02 平方公尺。停車規劃空間 26,446.00 平方公尺，公益空間之面積約 991.74 平方公尺，附屬事業空間之面積約 60,714.28 平方公尺。</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>方案 3(擇定方案)</u>：預計興建地下 4 層，地上 13 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總容積樓地板面積約 84,845.77 平方公尺，總開發樓地板面積約 121,217.77 平方公尺。停車規劃空間 36,372.00 平方公尺，公益空間之面積約 991.74 平方公尺，附屬事業空間之面積約 83,854.04 平方公尺。 <p>本案考量開發後，配合淡江大橋開通，結合漁人碼頭可吸引大量人潮及增加就業機會，透過停車場轉乘輕軌，另將因應地方公益需求需提供公益空間，再以財務規劃需挹注捷運建設經費，活化市有用地同時亦能服務周遭民眾及促進地方發展，故參酌類似之停車場促參案例新北市新莊國際創新園區暨停車興建營運移轉案(宏匯 i-Tower)之案例，降低開發強度以附屬事業空間使用容積率 660% 規劃(容積率自 960% 降至 660%)，依可行性評估結果擇定方案 3。</p> <p>另因配合淡江大橋開通，中正路二段 51 巷道路拓寬 15 米，預期本案基地面積縮減。經評估如以原附屬事業空間使用容積率 660% 規劃，本案將不具效益，爰使用容積率調整至 770%，續依可行性評估結果擇定方案 3 辦理。</p>

評估項目		評估結果說明
	工程費預估	方案 1-1：預估工程經費約為 11.38 億元 方案 1-2：預估工程經費約為 20.86 億元 方案 2：預估工程經費約為 53.07 億元 <u>方案 3(擇定方案)</u> ：預估工程經費約為 70.49 億元
	開發時程	方案 1-1：興建期約為 32 個月(2 年 8 個月) 方案 1-2：興建期約為 36 個月(3 年 0 個月) 方案 2：興建期約為 52 個月(4 年 2 個月) <u>方案 3(擇定方案)</u> ：興建期約為 58 個月(4 年 10 個月)
法律 可行性	是否符合 促參法相 關規定	計畫屬性： <ul style="list-style-type: none"> 促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設及公共管道」 促參法施行細則第 2 條第 1 項「路外停車場」
		民間參與方式 <ul style="list-style-type: none"> 促參法第 8 條第 1 項第 1 款以 BOT 模式進行
		主辦機關 <ul style="list-style-type: none"> 促參法第 5 條第 2 項 主辦機關為新北市政府，授權執行機關為新北市政府捷運工程局。
		重大公共建設 <ul style="list-style-type: none"> 依擇定方案開發規模，主體事業樓地板面積大於 8,000 平方公尺，屬重大公共建設。
土地 取得 可行性	土地取得 及交付	本案土地所有權人為新北市（市有土地），管理機關為新北市政府交通局，本案未來基地土地管理機關可自新北市政府交通局移交予新北市政府捷運工程局，後續可依據促參法第 15 條由新北市政府捷運工程局設定地上權予民間興建營運。

評估項目		評估結果說明
	土地使用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本案基地範圍包括新北市淡水區沙崙段 698 地號等 11 筆土地，屬「淡水都市計畫」範圍，其土地使用分區為停車場用地(停四用地)，依都市計畫法新北市施行細則附表，停車場用地立體使用建蔽率為 80%，容積率 960%。 ➤ 後續將由新北市政府辦理「擬定淡水都市計畫(部分停四停車場用地)(沙崙段 698 地號等地號等 11 筆土地)細部計畫」，經查截至目前尚未正式發布實施，細部計畫書草案內容仍須經審議通過，始得放寬附屬事業使用限制，並增加附屬事業容許使用項目。
財務 可行性	財務指標 分析	擇定方案 3 之計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於加權平均資金成本 4.88%，顯示擇定方案計畫具備可行性，且權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於擇定方案獲得合理報酬，具備投資效益。且自償能力大於 1，顯示民間機構於擇定方案可完全自償，無須主辦機關補貼。
	權利金計 畫	考量風險分擔與利潤共享的原則訂定權利金收取機制，每年可收取變動營運權利金 1.70%及固定營運權利金 1,360 萬元。
環境 影響 分析	適用環評 法令與否	由於本案之開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，故本案開發時無需進行環境影響評估。
	交通影響 評估	本案係認屬第一類建築物，規劃設置小型車停車位超過 150 席，且興建之樓地板面積預估將超過 24,000 平方公尺，故依規定應實施交通影響評估。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

本案基地位於新北市淡水區沙崙里，為解決淡江大橋通車後可能帶來的停車壓力，滿足淡海輕軌的轉乘需求，同時配合淡水地區觀光發展，新北市政府規劃透過促進民間參與公共建設之途徑，於本案基地建構立體多目標複合式停車場。滿足周邊公共運輸及停車需求、提供淡海輕軌之轉乘相關設施，並佐以商業機能，帶動觀光人潮，改善案地區域交通條件，帶動淡水區域整體商業發展。透過公共設施多目標使用策略，預計引入多元化附屬事業，增加土地開發彈性、提高民間參與誘因，打造交通與商業功能複合之立體停車大樓，完善淡水地區交通與觀光等發展目標。爰本案希冀藉由引進民間創意及資金，提供高品質公共服務，協助機關降低財政負擔，帶動產業經濟發展，達到民間、機關、民眾三贏之目標。

一、加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與創新能力，興建營運立體多目標複合式停車場，將可降低政府維護管理所生之財政負擔。本案如由政府全部自行籌措資金，將增加政府財政負擔，且排擠其他公共建設支出。透過促參法引進民間投資公共建設方式辦理，興建經費由民間投資，後續營運、維護管理等皆由民間機構執行，可達撙節政府財政支出及精實人力運用之功效。同時，透過民間機構將空間重新規劃配置，將可為本基地帶來更有效率之發展及運用，提升土地利用之價值。同時透過民間機構資金、創意及經營效率與專業營運能力，應可加速公共建設與服務提供，滿足民眾使用需求，達成公共建設與辦目的。

二、提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構興建營運立體多目標複合式停車場，除

提升公共建設服務品質外，更可藉由透過促參法的方式，來吸引民間投資，並依據經驗、經營能力及創意，同時達到提升公共服務水準，加速社會經濟發展的效果，並完成基地路外停車場主體事業的公共建設目的，此外本案規劃公益空間，讓本案提供更優質之公共服務之餘，更能有其他公益性設施在此設置，藉此提升當地公共服務品質，使公共建設之服務性、公益性、功能性更為彰顯。

三、提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構興建營運立體多目標複合式停車場，將可帶動淡水河周邊相關產業之經濟發展。透過相關產業進駐，提供休閒遊憩、娛樂交流與旅宿服務，活絡周邊商業活動，提高擴大在地就業機會，並為整體社會之經濟面及地方發展帶來正面而顯著的功能效用，進一步為民眾、政府、廠商三贏之目標立下穩定基礎。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

民間參與公共建設之項目依促參法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：一、交通建設及共同管道。二、環境污染防治設施。三、污水下水道、自來水及水利設施。四、衛生福利及醫療設施。五、社會及勞工福利設施。六、文教及影視音設施。七、觀光遊憩設施。八、電業、綠能設施及公用氣體燃料設施。九、運動設施。十、公園綠地設施。十一、工業、商業及科技設施。十二、新市鎮開發。十三、農業及資源循環再利用設施。十四、政府廳舍設施。十五、數位建設。」

本案以立體停車場為主體事業規劃開發，符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設及公共管道」及促參法施行細則第 2 條第 1 項：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車

系統、轉運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、隧道及其設施。」之路外停車場範疇，故本案公共建設類別認屬促參法第3條第1項第1款「交通建設」殆無疑義。

二、民間參與方式

本計畫基地現況為平面停車場及新北市環保局清潔隊停車場，平面停車場面積約為3,987.66平方公尺，後續將予以遷移及拆除，基地上地上物包含土地公一座、新北市環保局清潔隊使用之鐵皮建物及貨櫃，故本案最適宜之民間參與方式為第8條第1項第1款「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。」，即本案最適宜之民間參與方式為採BOT方式辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設及附屬事業契約期間

本案採民間參與投資新建並為營運（BOT 方式），民間機構初期投入之資金龐大，需考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響。參照本案可行性評估之財務分析結果，建議許可年限規劃為 55 年，相關規劃如下：

一、許可年限

本案之許可期間自用地交付日之翌日起算，包含興建期與營運期共計 55 年，其中興建期最長不超過 5 年，餘為營運期；興建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減。依投資契約約定而提早終止或展延投資契約者，許可期間隨之提前屆滿或展延。

二、許可期間規劃

（一）興建期規範

民間機構應於用地交付日之翌日起 1 年內依相關法令規定申請相關執照或許可、申報開工，並於用地交付日之翌日起 5 年內完成興建工程，並依相關法令規定取得相關執照或證照。

（二）營運期規範

本案營運期自營運開始日起至許可期間屆滿或提前終止日止。民間機構完成本案主體事業興建，取得使用執照及其他依法應取得之核准文件後，應於預計營運開始日 15 日前，檢附前述文件影本向主辦機關申請開始營運，經主辦機關同意後，始得開始營運。

三、許可期滿後優先定約

依促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運

績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限（略）。」除確保公共服務之品質外，亦為勉勵優良民間機構得以繼續服務，本案規劃優先定約相關機制如下：

（一）營運績效評定時間

本案屬重大公共建設案件，爰依促參法第 51 條之 1 第 1 項之規定，開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。營運期首年度未滿半年者，得併下年度辦理，末年度不辦理。

（二）營運績效良好標準

營運績效評估達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。如民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 45 年以上；且其中營運績效良好年數累計達 35 年以上，又於申請優先定約之前 10 年，經評定為營運績效良好年數累計達 8 年以上者，得申請優先定約。

（三）優先定約申請規定

倘民間機構經評定達營運期間「營運績效良好標準」，得於許可期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止，檢附自營運期間開始之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向主辦機關申請優先定約一次，其期間以 20 年為限。民間機構若未於上開期限內申請優先定約，則視同放棄優先定約之權利，主辦機關得重新招商。

（四）繼續委託辦理方式

主辦機關審核民間機構符合優先定約之條件，且經評估本案繼續委託民間機構營運之必要，由主辦機關啟動優先定約程序並

續行相關行政作業。倘主辦機關與民間機構雙方未能於許可期間屆滿 1 年前完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

第二節 公共建設及附屬事業興建營運範圍

一、投資興建範圍

本計畫用地範圍包括新北市淡水區沙崙段 698~706 地號，共計 9 筆土地，面積合計為 11,100 平方公尺，土地使用分區屬淡水都市計畫之停車場用地(停四用地)，立體使用建蔽率 80%，容積率 960%。土地權屬均為新北市所有；管理機關為新北市政府交通局，詳細土地資料請見下表。後續交付予民間機構之範圍將以土地謄本所登載之資料為準。

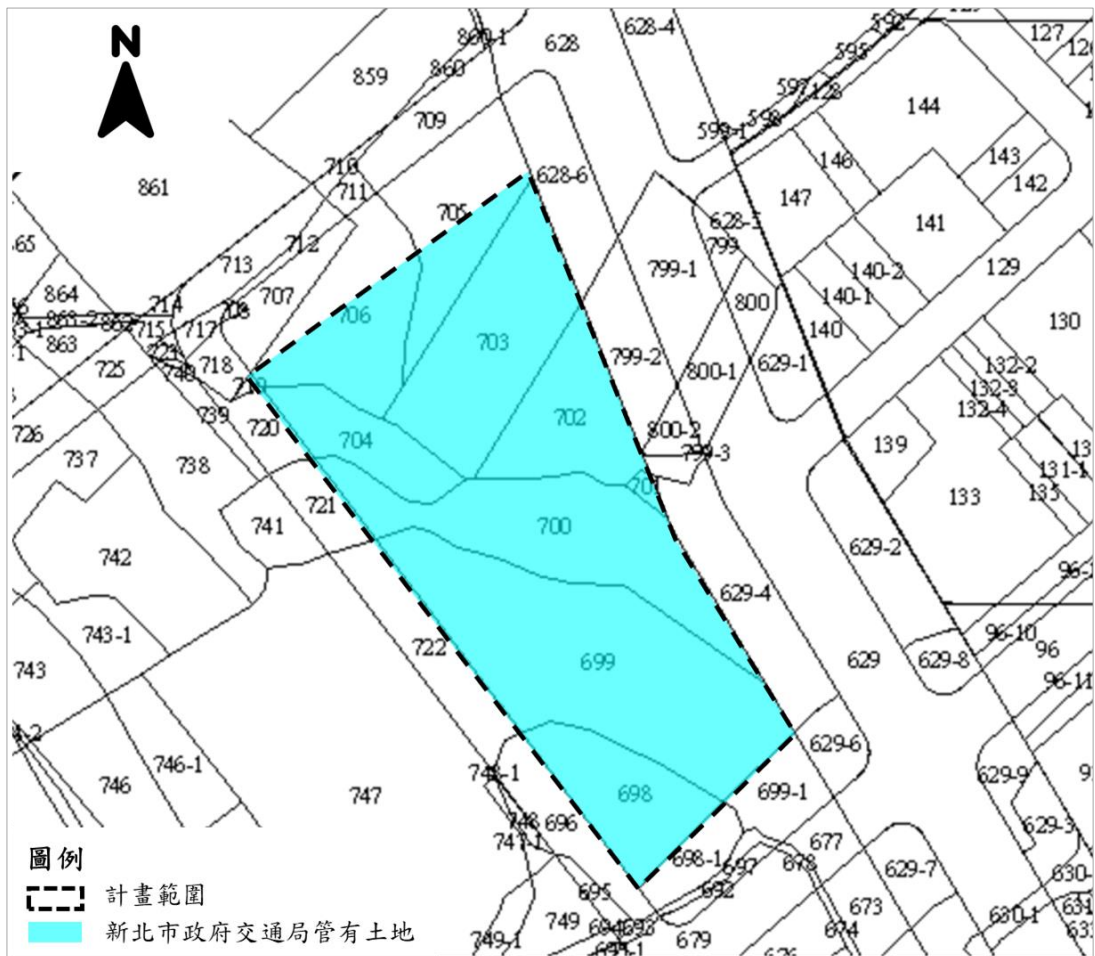


圖 1 基地範圍示意圖

資料來源：新北市政府

表 2 本案土地資料表

地段	地號	面積(m ²)	使用面積	公告現值	公告地價	權屬/管理機關
沙崙段	698 號	986.05	986.05	84,000	16,800	新北市有/ 新北市政府 交通局
	699 號	3,314.38	3,314.38	84,000	16,800	
	700 號	1,981.00	1,981.00	84,000	16,800	
	701 號	50.68	50.68	84,000	16,800	
	702 號	1,039.26	1,039.26	84,000	16,800	
	703 號	1,777.18	1,777.18	84,000	16,800	
	704 號	685.86	685.86	84,000	16,800	
	705 號	1,223.00	455.39	84,000	16,800	
	706 號	1,356.00	806.20	84,000	16,800	
面積合計		12,413.41	11,100.00	-		



圖 2 基地周遭使用分區示意圖

二、營運範圍

本案依「促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)」第15條規定，採訂定期限設定地上權予民間機構興建及營運，主要公共建設及附屬事業投資營運範圍為：

(一) 主體事業：

本案主體事業為「停車場設施」，目的係建構立體多目標複合式停車場，滿足停車需求的同時，提升停車服務的品質使停車更為便利。又因應淡海輕軌V26站體區位緊鄰本案基地，提供淡海輕軌轉乘等相關服務。

1. 停車場應至少提供300席小客車、72席機車、10席大客車、自行車20席停放之公共停車位，且應對外開放供不特定公眾使用，其收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。
2. 公共小型汽車停車位均應預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，小型汽車停車位應至少設置停車位總數2%之置電動汽車充電專用停車位及其充電設施。
3. 充電費用之收費基準及收費方式，由停車場經營業擬定，報請地方主管機關備查。
4. 小型汽車之月租停車位，應依「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」停車場月票發售數量百分之五十席次，以月票公告費率百分之八十提供周邊鄰里居民(包含沙崙里、大庄里及油車里)優先承租使用。
5. 停車場營運計畫及收費標準應報請主辦機關同意後實施。
6. 其他提供停車服務及轉乘服務之附屬設施。

(二) 附屬事業：

1. 民間機構得於本案用地開發經營附屬事業，以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。惟附屬事業之開發項目均應符合都市計畫土地使用分區管制規定並取得主辦機關之同意後，始得辦理。
2. 附屬事業得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(

以下簡稱多目標辦法)」第3條附表規定開發，包含：「公共使用、加油（氣）站、餐飲服務…等」。

3. 本案執行機關現正向市都委會申請辦理細部計畫內容擬訂，都市計畫調整內容如下：
 - (一) 建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百六十。
 - (二) 得依民間參與方式辦理開發作業，其容許使用項目如表17所示。使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。
 - (三) 除「供停車場經營業使用」之容積樓地板面積不受限制外，前述其餘容許使用項目之容積樓地板面積合計不得大於開發總樓地板面積之百分之七十。
 - (四) 應至少設置300席汽車停車位、72席機車停車位、20席自行車停車位及10席大客車停車位。
 - (五) 為配合整體開發需求，得選擇適當區位安置本案基地內之福安宮，惟應考量其宗教場所功能，並配合整體規劃設計，以促進土地有效利用。
4. 如本案於都市計畫變更完成前辦理公告，可能會有都市計畫變更結果不如預期之風險，爰建議於招商文件新增委員會審議結果未如預期，致民間機構無法依招商文件所載內容辦理開發，雙方應於都市計畫委員會審議完成就契約之變更及補救措施進行協商之條文。

第四章 興建

第一節 工程調查及規劃

一、工程調查

- (一)基地地號：新北市淡水區沙崙段 698~706 地號，共計 9 筆土地。
- (二)基地面積：11,100 平方公尺。
- (三)土地權屬：新北市所有，管理機關為新北市政府交通局。
- (四)使用分區：停車場用地(停四用地)。
- (五)使用強度：建蔽率 80%，容積率 960%。
- (六)既存建築物：基地內現有地上物包含宮廟一座(福安宮)、新北市環保局清潔隊使用之鐵皮建物及貨櫃。

二、工程規劃

本案考量開發後配合淡江大橋開通，結合漁人碼頭可吸引大量人潮及增加就業機會，透過停車場轉乘輕軌，另將因應地方公益需求提供公益空間，再以財務規劃需挹注捷運建設經費，活化市有用地同時亦能服務周遭民眾及促進地方發展，故參酌類似之停車場促參案例新北市新莊國際創新園區暨停車興建營運移轉案(宏匯 i-Tower)，降低開發強度以附屬事業空間使用容積率 770% 規劃(容積率自 960% 降至 770%)，擇定可行性評估結果方案 3。

另因配合淡江大橋開通，中正路二段 51 巷道路拓寬 15 米，預期本案基地面積縮減。經評估如以原附屬事業空間使用容積率 660% 規劃，本案將不具效益，爰使用容積率調整至 770%，續依可行性評估結果擇定方案 3 辦理。

預計興建地下 4 層，地上 13 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總容積樓地板面積約 84,845.77 平方公尺，總開發樓地板面積約 121,217.77 平方公尺。本案立體停車場多目標大樓以 BOT 方式

引入一般旅館、景觀餐廳、銀髮養生住宅、住宅、百貨商場、主題餐廳等各項服務設施，並留設公益空間。

表 3 工程規劃開發量體說明表

樓層規劃	樓層用途	附屬事業面積(m ²)	停車空間面積(m ²)
13F	景觀餐廳	4,499.40	
12F	一般旅館	4,958.68	
11F	一般旅館	4,958.68	
10F	銀髮養生住宅	6,611.57	
9F	銀髮養生住宅	6,611.57	
8F	銀髮養生住宅	6,611.57	
7F	銀髮養生住宅	6,611.57	
6F	住宅	6,733.40	
5F	住宅	6,733.40	
4F	住宅	6,733.40	
3F	百貨商場+主題餐廳	7,713.25	
2F	百貨商場+主題餐廳	7,713.25	
1F	百貨商場+主題餐廳+公益空間	8,356.02	
B1F	停車場		9,093.00
B2F	停車場		9,093.00
B3F	停車場		9,093.00
B4F	停車場		9,093.00
合計樓地板面積		84,845.77	36,372.00

三、分工原則

(一)民間機構

1. 工程調查及規劃階段

- (1) 主辦機關已完成之初步工程及開發規劃內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行參酌評估，負責辦理本案規劃設計工作。
- (2) 為辦理本案興建所需之調查作業。
- (3) 民間機構於興建期間或營運期間時所需之設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃，得於投資計畫書中提出主辦機關協助事項，經雙方議

定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

2. 細部設計及施工階段

- (1) 民間機構應負責辦理本案興建之主體事業及附屬事業之基本設計及細部設計，並應送主辦機關審查。
- (2) 民間機構應於投資契約簽訂日起 6 個月內，提送興建執行計畫書並擬訂預定開工日期，並提送主辦機關同意後始得進行興建工作。其後如有修正時，亦同。該興建執行計畫書項目至少應包括但不限於下列內容：
 - I. 計畫內容與目標；
 - II. 興建工作組織架構；
 - III. 土地使用計畫；
 - IV. 興建規劃（含整體施工管理計畫）；
 - V. 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）；
 - VI. 興建時程計畫（含重要里程碑）；
 - VII. 風險管理及保險規劃；
 - VIII. 品質管理(品質及文件管理計畫)；
 - IX. 安全與衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫)；
 - X. 基本設計、綠建築及工程經費；
 - XI. 公共藝術及創新與回饋
 - XII. 綜合環境管理及交通維持管理計畫。

民間機構負責辦理之細部設計工作，應於投資契約簽訂後，依法委託專業技術顧問機構、建築師、技

師等辦理。

- (3) 取得本案興建之建築執照及相關許可，如依民間機構之規劃方案需進行相關之都市設計及土地使用開發使用許可審議、環境影響評估、交通影響評估等作業，應由民間機構負責辦理並負擔費用。
- (4) 由民間機構自行辦理興建工程發包、施工管理及監造工作，並依各階段工程進度提送主辦機關備查。
- (5) 取得本案營運相關執照及許可。
- (6) 興建期間或營運期間之廢水、垃圾廢棄物等應有民間機構自行處理至可排放標準，或應由民間機構自行負擔費用委由專業廠商處理。

(二)主辦機關

1. 工程調查及規劃階段

- (1) 主辦機關應於約定時限內交付本案用地，續由民間機構負責興建工程。
- (2) 協助提供民間機構基地既有資料。
- (3) 民間機構於興建期間或營運期間時所需之設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃，得於投資計畫書中提出主辦機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

2. 細部設計及施工階段

- (1) 備查民間機構提送之基本設計及細部設計等文件。
- (2) 本於權責範圍內協助民間機構取得本案相關執照及許可。
- (3) 督導民間機構依各階段工程進度進行興建工作。

四、辦理方式

- (一)主辦機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考，惟民間機構可自行評估是否採納，並自行辦理規劃及負規劃開發之責任。
- (二)民間機構於提出之投資執行計畫書中，應提出本案範圍內之設施規劃及其他必要之附屬設施規劃。

五、工程執行時程

民間機構於投資契約簽訂後，應依投資契約及投資執行計畫書投資興建本案，負責本案之規劃、設計、興建及品質管理，並依投資執行計畫書之時程進行興建工程。

(一)投資執行計畫書

民間機構應於投資契約簽訂前，依據議約結果、參酌甄審會及主辦機關審核之意見提出投資執行計畫書草案。該草案經主辦機關核定後為投資執行計畫書，作為興建及營運本案之依據。

(二)基本設計

民間機構應於投資契約簽訂後3個月內提出基本設計送主辦機關備查，如有修正時亦同。

(三)興建執行計畫書

民間機構應於投資契約簽訂日起6個月內，提送興建執行計畫書(包含細部設計圖書)並擬訂預定開工日期，並提送主辦機關同意。

(四)工作月報備查

民間機構應依設計及施工進度，於投資契約簽訂日起每月10日前提送工作月報予主辦機關備查。

(五)完工時間

民間機構應依投資契約及投資執行計畫書所載期程完成本案之規劃、興建與相關工程。至遲應於用地交付日之翌日

起 5 年內完成興建工程，並依相關法令規定取得相關執照或證照。

第二節 功能性要求或特殊規範

一、設計需求之特殊規範各項設施興建設計需求

(一) 主體事業「停車場設施」：

1. 公共停車位設置：應至少提供 300 席小客車、72 席機車、10 席大客車、自行車 20 席停放之公共停車位，且應對外開放供不特定公眾使用。
2. 其他停車位設置：孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位及無障礙停車位等，應依兒童及少年福利與權益保障法、身心障礙者權益保障法及其他相關法令之規定設置。
3. 充電設施：公共小型汽車停車位均應預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，小型汽車停車位應至少設置停車位總數 2% 之置電動汽車充電專用停車位及其充電設施。
4. 收費標準：本案停車場收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。充電費用之收費基準及收費方式，由停車場經營業擬定，報請地方主管機關備查。
5. 睦鄰措施：應規劃提供一定比例之小型汽車停車位，以優惠費率提供周邊鄰里居民月租使用。
6. 動線設計：規劃應考量與淡海輕軌漁人碼頭站之轉乘動線順暢。
7. 資訊服務：停車場完工後應設置車牌辨識系統及剩餘車位查詢系統，並與新北市政府交通局公共路外停車場資訊服務系統介接。

(二) 附屬事業：

附屬事業營運項目應符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、促參法及相關法規之規定。

(三) 相關公共設備：

其他相關公共設備之必要空間需包含污水處理設備、配電室、自設變電室、發電機房、電信室、雨水回收機房、通風機房、自來水池、空調機房、消防機房以及中控室等。

二、設計成果備查機制

(一) 工程設計

民間機構應於簽約後 3 個月內提出工程設計(建築計畫或初步設計)送主辦機關備查，如有修正時亦同。民間機構應依工程設計內容，執行細部設計，並負責細部設計之結果。

(二) 完工資料

民間機構於許可期間內應妥善保存所有規劃、設計、施工、監造等相關紀錄文件與圖說，主辦機關亦有權要求民間機構提供之。民間機構應於營運開始日前提送完工資料、文件、圖檔交付主辦機關備查，其資料包括但不限於：

1. 竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案；
2. 各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
3. 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限；
4. 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

三、公共藝術設置要求

本案開發符合文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項：「公有建築物及重大公共工程之興辦機關(構)應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。」及文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項第 2 款：「重大公共工程：計畫預算總金額達新臺幣五億元以上之政府機關(構)、行政

法人、公立學校、公營事業及依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程。但不包含搶險、搶修等具緊急、臨時性質之公共工程。」應設置公共藝術，依擇定方案之工程經費預估，辦理經費不得少於 62,778,087 元。

第三節 工程品質

民間機構應負責興建工程之品質管理、環境保護及安全衛生等工作，並應依規劃設計及施工進度，於投資契約簽訂日起每月 10 日前提送前月工作月報予主辦機關備查。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行督導與查核，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。

一、工程品質管理作業

- (一)民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，包括但不限於職業安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫等，除動火申請應於事前 3 日向主辦機關提出外，其餘逕向主管機關申請者，並應送主辦機關備查。
- (二)施工期間之交通維持由民間機構負責，民間機構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。如民間機構執行有困難時，由主辦機關予以協助。
- (三)主辦機關得於必要時查核民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。
- (四)工作月報內容應至少包括上一個月已完成、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。
- (五)工程進度如落後原訂時程達進度 5% 時，民間機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度 10% 者，民間機構應提趕工計畫報主辦機關備查。
- (六)民間機構應依興建執行計畫書之構想，於其內部組織內成

立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全、衛生及環境保護。

(七)民間機構應將品質管理、安全衛生與環境保護執行狀況納入工作月報一併提報主辦機關備查。

(八)民間機構應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

二、稽核及工程控管

(一)安全監控與應變及通報計畫

1. 民間機構於投資契約簽訂日之翌日起 3 個月內，應就本案執行之內部及外部安全進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本案全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。
2. 民間機構於投資契約簽訂日之翌日起 3 個月內，應研擬就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並應提出通報計畫予主辦機關。其後如有修正時，亦同。
3. 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約日之翌日起 30 日內，送交契約副本予主辦機關備查。

(二)品質管理

民間機構應依其所提送之興建執行計畫書，於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質。

(三)工作進度定期提報

民間機構應定期將其工作進度提報主辦機關。主辦機關得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核，民間機構不得拒絕。

(四) 施工品質辦理方式

民間機構之興建工作應參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得辦理興建工程。

第四節 其他特殊考量

一、綠建材及節能減碳規劃

本案開發時應配合政府推動節能減碳政策為原則。民間機構於整體規劃時應考量「臺灣綠建築評估系統 EEWH-BERS」之評估等，及參酌建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定：「建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以上。」，提高綠建材的使用率，以減少環境污染與衝擊，初步建議規劃如下：

- (一) 建築物屋頂或適當位置裝置太陽能儲電系統，供應區內次要電力需求，輔助台電的負載容量。
- (二) 地下室筏基設計儲冰系統，於電力離峰時段製冰，作為營業時間空調冷卻冰水，一方面減少電力成本支出，另則降低對環境品質之影響。
- (三) 採用雨水回收系統，當作沖洗、噴灌及一般非飲用水源，節省水資源之浪費。
- (四) 區內污水以高標準處理後方得排放至區外公共管溝。
- (五) 本案建築物施工建材應以綠建材為主，包含塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等，減少裁餘料及廢棄物。
- (六) 民間機構應依規定提送綠建築標章認證。

1. 設計理念

(1) 環境維持

在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率

以擴大綠地空間。另外空氣汙染防制上亦為重點，本案未來興建時，應擬具施工計畫並應將各項空氣汙染防制措施列入必要的規劃項目，以降低營建空氣汙染。

(2) 排水綠化

基於綠化防水、排水考量，建議選用年限長少維修的防水材料，如透水鋪面的施作，可以以多孔值連鎖磚、植草磚、砌石地面等方式，並於保護層加保護墊處理、接合部處理及排水口設立檢查槽以避免落葉與土壤阻塞排水口等，空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地，覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。在基地內主要空間區域應盡量保持原生樹種，並於零散綠地空間種滿灌木，以符合多層次綠化功能。若有必要施行人工鋪面時，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木為主。此外，亦可利用多年生蔓藤植物攀爬部份建築立面以爭取綠化量，及在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，以達整體景觀之協調性，並同時注意其覆土量及防水對策。

2. 綠建築及智慧建築等級

本案屬公共建設案件，建議宜參考綠建築推動方案及新北市節能減碳相關規劃辦理。依據都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定：「申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。」，而本案基地面積達 12,413.41 平方公尺，且本案可行性評估擇訂之方案之總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，

爰後續應依相關規定辦理，本案應至少取得銀級綠建築及銅級智慧建築以上。

3. 建築能效標章

新北市政府於 111 年 8 月 24 日發布「新北市 2050 淨零路徑暨氣候行動白皮書」，其中針對住商部門淨零路徑評估提出相關政策方向，將以「節能監控」、「節能改造」、「零碳電力」三大零碳策略及公共設施、行為改變推動，並由公部門先行，再逐步擴及私部門，新建物將導入零碳設計，並推展至既有建物，並由公部門先行，再逐步擴及私部門。

預計 2030 年公部門建築率先達成碳中和目標，2045 年新建物符合 1+ 級能效，2050 年 50% 既有建築物達 1+ 級能效，實現近零建築願景。在建築能效部分，新北市政府於 112 年 7 月 1 日推動公有新建建築應取得建築物能效評估 1 級或 1+ 級，逐步推及至 2030 年公私有建築全面達到能效評估 1 級以上。

依本案預計開發時程，本案新建物應符合建築物能效評估相關規範，並建議參公有建築標準，取得建築物能效評估 1+ 級，以推進達成碳中和之政策目標。

(七) 其他節能減碳措施

本案應參照 111 年 8 月 31 日行政院公共工程委員會發布之「公共工程節能減碳檢核注意事項」辦理全生命週期節能減碳措施與檢核，並評估設置綠能(如太陽能設施)之可能性。

二、淡水河口景觀

本案基地位於淡水河口沿岸，為避免影響河口景觀整體環境，建議本案新建建築外型應融入自然環境，以不影響當地視覺景觀為原則。

三、耐震標章

本案應取得耐震標章，依「建築物耐震設計規範及解說」等相關法令規定，確實分析評估建物之耐震程度，並確保設計安全無虞。

第五節 工程經費估算

以本案可行性評估擇定方案之技術可行性結果之工程經費估算，工程經費約 70.49 億元。

表 4 本案工程經費估算表

項目	數量	單價	複價
建築工程	36,668.38 坪	110,000 元	4,033,521,800 元
充電設備	300 席	50,000 元/席	15,000,000 元
機電工程(基本)	19,557.80 坪	25,000 元	489,545,000 元
機電工程(一般旅館)	3,000.00 坪	45,000 元	135,000,000 元
機電工程(銀髮住宅)	8,000.00 坪	45,000 元	360,000,000 元
機電工程(使用權住宅)	6,110.56 坪	25,000 元	152,764,000 元
裝修工程(基本)	19,557.80 坪	20,000 元	391,156,000 元
裝修工程(一般旅館)	3,000.00 坪	55,000 元	165,000,000 元
裝修工程(銀髮住宅)	8,000.00 坪	50,000 元	400,000,000 元
裝修工程(使用權住宅)	6,110.56 坪	20,000 元	122,211,200 元
景觀工程	1,361.07 坪	10,000 元	13,610,700 元
間接工程	1 式	上述工程之 10%	627,780,870 元
使用權住宅費用 (含代銷費用、公共基金及信託費用等)	1 式	使用權住宅總銷收入之 5.5%	80,659,392 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	62,778,087 元
合計			7,049,027,049 元

第六節 試營運

本案原則無試營運要求，民間機構依實際規劃開發如有試營運需求，應向主辦機關提出申請，且於試營運前應取得本案營運相關執照及許可。整體試營運期間不得超過 3 個月，提供民間機構進行促銷宣傳與營運預備作業，待調整至一定營運狀態，始進入正式營運階段。

第五章 營運

第一節 營運計畫

一、營運內容

(一)營運目標

本案基地位於新北市淡水區沙崙里，為解決淡江大橋通車後帶來的停車需求，同時配合淡水地區觀光發展，新北市政府規劃透過促進民間參與公共建設之途徑，於本案基地建構立體多目標複合式停車場。

本案公共建設及提供服務目標係滿足周邊公共運輸及停車需求、提供淡海輕軌之轉乘相關設施，並佐以商業機能，帶動觀光人潮，改善案地區域交通條件，帶動淡水區域整體商業發展。透過公共設施多目標使用策略，預計引入多元化附屬事業，完善淡水河岸觀光遊憩服務，提供並增加土地開發彈性、提高民間參與誘因，打造交通與商業功能複合之立體停車大樓。

(二)營運項目

本案公共建設主體事業為「停車場設施」，建構立體多目標複合式停車場，提供停車服務及為完善停車場設施之服務機能等相關業務之營運。附屬事業以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。

(三)作業規範

民間機構應就申請參與本案時所提出之投資計畫書，依據議約結果、甄審會及主辦機關審核之意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關核定後列為雙方簽訂投資契約之一部分，作為民間機構興建營運執行本案之依據。

1. 營運基本需求規範

民間機構於營運期間應維持主體事業及附屬事業之品

質、規模、服務項目，不得低於申請時之規劃。營運期間如需調整，民間機構應事前書面報經主辦機關同意後，始得辦理。

2. 營運執行計畫書

本案實際營運管理之主體為民間機構，民間機構應依投資契約及投資執行計畫書撰擬營運執行計畫書，作為本案營運執行之依據。民間機構應於營運開始日3個月前提交營運執行計畫書予主辦機關備查，其內容至少應包含但不限於項目如下表所示。

表 5 營運執行計畫書內容表

項目	說明
營運目標	整體營運目標、預期營運項目
營運管理計畫	包含主體事業、附屬事業空間規劃
行銷推廣計畫	行銷規劃：敘明未來行銷概念與預計施行策略。 推廣計畫：擬具短、中、長程之業務規劃目標。
費率訂定與調整機制	主體事業、附屬事業收費標準及調整原則說明。
裝修及設備維護計畫	包含設施維護管理方式、期間及預期費用。
資產之增置與汰換	應敘明預期投資費用、設施內容與定期汰舊之設施項目、金額及投資時程等。
人力設置計畫	包含組織架構、人力配置計畫、主要人員資歷、人力訓練計畫、安全防護計畫，並配合研擬當地人員僱用及社會弱勢人員聘用計畫等。
環境管理維護計畫	應針對主體事業與附屬事業周邊環境，包括交通、環境整潔、廢水處理等項目提出相關管理計畫。
整體安全維護措施	須至少說明公共安全、消防與交通設施，及維護辦理方式，建立平時的災害預防與安全維護系統。
風險管理與保險計畫	應針對消費者可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理及保險計畫，至少需依據相關法令規定提供最低限度的保險範圍及金額。另可視民間機構的營運需求，規劃財產險、現金險、竊盜損失險等，以分散民間機構的營運風險。
危機處理計畫及應變措施	應針對災害（如火災、颱風、地震等）及危機處理（如申訴意見處理、員工傷害）等內容加以敘明，並說明處置與反應計畫、通報系統構想、危機處理流程作業方法。
回饋計畫	為建立及促進本案及基地周邊鄰里之良好關係，確實實

項目	說明
	踐企業社會責任，民間機構應提出未來規劃之睦鄰與回饋策略及其概念構想。

3. 年度營運計畫書

民間機構於本案開始營運後，應於每年 11 月 30 日前提送次年度之年度營運計畫書予主辦機關備查，其內容至少應包括次年度預定之經營項目及內容、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。

(四) 人力組織

民間機構應於營運執行計畫書敘明本案於營運期間所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員等人員編制，並應符合相關法令之規定聘用弱勢群體。

(五) 營運相關限制事項

1. 民間機構應遵守事項

- (1) 民間機構應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。
- (2) 民間機構對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- (3) 民間機構應依相關法令規定辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- (4) 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本案所衍生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。

- (5) 民間機構更換協力廠商，應經主辦機關事前書面同意。主辦機關應於接獲民間機構提出協力廠商名單之翌日起 30 日內表示同意與否。如主辦機關逾期未表示意見，除投資契約或法令另有規定外，則視為主辦機關已同意。
- (6) 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，於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請主辦機關同意後，自費設置促參識別標誌。

2. 出租或委託第三人經營

民間機構得經主辦機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託經營或出租至第三人。惟其委託或出租不得違反下列規定：

- (1) 民間機構與受託經營者或承租人所簽訂之契約不得違反投資契約之規定。其內容至少應包含下列規定：
 - I. 委託經營或出租契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。於投資契約提前終止時，依主辦機關書面通知，委託經營或出租契約併同終止。
 - II. 受託經營者或承租人應遵守投資契約約定及相關法令規定。如其約定與投資契約有牴觸者，該約定無效。
- (2) 民間機構應將其與受託經營者或承租人簽訂之書面契約提供予主辦機關備查。如其內容違反投資契約或法令者，主辦機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂或修訂之內容仍違反投資契約或法令時，構成民間機構之違約。

- (3) 如民間機構之受託經營者或承租人違反簽訂之委託經營或出租契約或未遵守投資契約及相關法令之規定，民間機構應立即以書面通知民間機構之受託經營者或承租人限期改善，並副知主辦機關。如民間機構之受託經營者或承租人未於期限內改善，民間機構應採必要措施處置之。如民間機構怠於通知或採行必要措施，則構成民間機構之缺失。

3. 附屬事業

- (1) 民間機構得於本案用地內，依相關法令開發並經營本業以外之附屬事業。
- (2) 民間機構辦理開發及經營附屬事業期間，不得超過契約期間。投資契約終止時，其經營附屬事業權限一併終止。契約期間如依投資契約約定展延時，附屬事業經營期間得一併展延。
- (3) 主辦機關依相關法規及本契約約定辦理附屬事業之監督與管理。民間機構辦理開發及經營附屬事業，如有違反本契約之規定，主辦機關除得依本契約規定辦理，並得定期終止其附屬事業之一部或全部。
- (4) 附屬事業之營運，民間機構得自行選擇為之，亦得將附屬事業之空間出租至第三人或委託第三人代為經營。民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：
 - I. 由專責部門經營及管理。
 - II. 公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。
- (5) 民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業，其委託契約不得違反投資契約及附屬事業相關



規定，其內容至少應包含下列規定：

- I. 除投資契約另有規定外，委託經營契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。
 - II. 受託經營者應遵守投資契約及相關法令規定。
 - III. 除主辦機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託契約亦隨同終止。
 - IV. 委託第三人經營附屬設施或事業者，第三人
之收入仍應計入營業收入計算營運權利金。
- (6) 第三人經營附屬事業之行為，倘有違反投資契約關於民間機構義務之規定者，視為民間機構違反投資契約。
- (7) 民間機構如開發經營使用權住宅，應遵守下列規定：
- I. 民間機構與各分割地上權人簽訂之設定地上權契約書，不得違反投資契約及附屬事業相關規定，其契約內容至少應包含下列規定：
 - i. 設定地上權契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。
 - ii. 各分割地上權人應遵守投資契約及相關法令規定。
 - iii. 民間機構應與各分割地上權人簽訂土地無償委託管理契約書，由民間機構擔任管理者，負責後續相關履約事項(如：土地租金收繳、房屋稅繳納權責、地上權收回及點交等)之權利義務責任。
 - II. 如民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該設定地上權契約之權利義務由主



辦機關繼受。

4. 主辦機關查核

- (1) 主辦機關及其他公務機關基於職權之行使或為監督民間機構確實履行投資契約之必要，得進入本案用地內為必要之行為。
- (2) 營運開始日後，主辦機關得隨時查核民間機構是否依契約約定營運。民間機構應於主辦機關進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。
- (3) 民間機構應依據投資契約對營運等負責任，並保證其品質。
- (4) 主辦機關認定民間機構之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求民間機構改善。

(六)民間機構應負擔事項

民間機構於許可期間內全權負責本案營運成本及維修費用，應維持本案範圍內主體事業及附屬事業之營運資產均在良好狀況下，且對於主體事業及附屬事業之營運資產作必要之維修、置換與改善。

1. 資產管理及維護

- (1) 民間機構應隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，以確保於投資契約屆至後仍可維持正常之營運狀態。
- (2) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。
- (3) 民間機構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，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。

- (4) 民間機構應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
- (5) 民間機構辦理本案營運資產之修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將修繕、更換或擴充新設營運資產之紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送主辦機關備查。

2. 編列資產清冊

- (1) 民間機構應於營運開始日起編列資產清冊，除開始營運之當年度資產清冊應於營運開始日起3個月內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於會計年度結束後3個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。
- (2) 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」，詳實載明各項營運資產之種類、名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、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，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。
- (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、設施及設備等營運資產之名稱、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），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

(七)安全監控及通報計畫

1. 民間機構於投資契約簽訂日之翌日起3個月內，應就

本案執行之內部及外部安全進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本案全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

2. 民間機構於投資契約簽訂日之翌日起 3 個月內，應研擬就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並應提出通報計畫予主辦機關。其後如有修正時，亦同。

二、費率標準及調整機制

（一）主體事業

本案主體事業停車場設施費率標準應依新北市公有停車場管理自治條例第 3 條：「公有停車場得由本局依區域、流量、時段之不同，擇定費率種類、收費方式、收費時間、設置地點、停車種類及繳費期限，分別公告之；並得因特殊情況需要，採累進、折扣或差別費率方式計費。前項收費費率及收費計算方式，依附表一之規定。」

表 6 新北市公有停車場管理自治條例附表一

費率 \ 種類	甲	乙	丙	丁	戊	己	庚
計時（每時）	五十元	四十元	三十元	二十元	十元		
計次（每次）	一百五十元	一百二十元	九十元	六十元	三十元	二十元	十元
備註	一、收費費率種類，分為甲、乙、丙、丁、戊、己、庚七種。 二、本表戊、己、庚種類費率僅適用停放於公有停車場之機車，餘各種類費率均適用於小型車；大型車應按小型車費率加倍計收。 三、月租費率按計時費率乘二十五天乘八小時為計費基準。但得考量地區停車供需情形酌予折扣，民間業者受委託經營停車場調整月票售價逾原訂之收費費率上限時，應事先報請管理機關核准後實施。 四、月租及臨時停放車輛均應依序進入公有停車場，並依場內劃						

<p>設之車格位停放，且不得固定車位。</p> <p>五、公有停車場之月租停車應申請登記，如申請登記之數量超過該停車場公告月租之車位數者，以公開抽籤為原則。</p> <p>六、計次停車者以當日（二十四時以前）為限。所稱每次，於公有路外停車場係指同一車輛入場一次；於路邊停車場係指同一車輛於同一停車位連續停車一次。</p> <p>七、在計時路邊停車場停車未滿半小時，以半小時計費。在計時公有路外停車場停車未滿一小時，以一小時計費；停車逾一小時，其超過之未滿一小時部分，如未逾半小時者，以半小時計費，如逾半小時者，仍以一小時計費。</p>

民間機構擬調整收費標準機制，應報經主辦機關後辦理。

(二) 附屬事業

本案附屬事業之費率或訂價得由民間機構依市場行情訂定後研提至營運執行計畫書內，載明營運費率訂定標準調整之機制及方式，並依此作為營運費率之基準，以提供營運之彈性。

第二節 營運期之時程規劃

一、營運開始日與屆滿日

(一) 營運開始日

1. 民間機構取得相關營運執照及許可後，報請主辦機關同意後開始營運，自用地交付日之翌日起算最長不超過5年。
2. 民間機構應於興建期屆滿前完成興建，依照相關規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，於預定營運開始日3個月前提出營運執行計畫書及主管機關核准營業執照等文件，報經主辦機關事前書面同意後，始得營運。

(二) 屆滿日及其調整機制

本案營運期自營運開始日起至許可期間屆滿或提前終

止之日止。興建期如有提前或延後，營運期隨之增減。

(三)優先定約機制

本案屬重大公共建設案件，爰依促參法第 51 條之 1 第 1 項之規定，開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。於營運期間首末年未滿半年者，免予辦理。

營運績效評估達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。如民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 45 年以上；且其中營運績效良好年數累計達 35 年以上，又於申請優先定約之前 10 年，經評定為營運績效良好年數累計達 8 年以上者，得申請優先定約。

二、優先定約資格

(一)申請程序應備文件(含營運規劃及財務評估)、審查及議約程序。

1. 優先定約申請程序

民間機構經評定達營運期間「營運績效良好標準」，得於許可期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止，檢附自營運期間開始之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向主辦機關申請優先定約一次。民間機構所提送之繼續投資計畫書係後續雙方議定繼續營運條件之重要參考，其內容至少應包含下列項目：

- (1) 繼續投資構想。
- (2) 契約年期。
- (3) 整建計畫(如為 ROT)。
- (4) 營運計畫。
- (5) 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。
- (6) 費率及費率變更。
- (7) 需政府承諾及協助事項。



2. 審查程序

主辦機關於接獲民間機構優先定約之申請後，應召開優先定約確認會議，就下列事項進行確認：

- (1) 民間機構是否符合投資契約所定申請優先定約之資格。
- (2) 本案公共建設有無繼續委託原民間機構之必要。
- (3) 確認資產總檢查之結果
- (4) 優先定約申請日前至少 3 年民間機構之財務狀況。

主辦機關應以書面限期通知民間機構依基本需求書修訂並提送繼續投資計畫書。主辦機關收受民間機構提送之繼續投資計畫書後，應召開審查會以審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

3. 議約程序

主辦機關依據繼續投資計畫書審查會結果及投資契約架構，以書面提出繼續投資契約草案，並與民間機構議定繼續投資契約；議約期限自主辦機關提出繼續投資契約草案予民間機構之翌日起至完成議約之期間，以 1 個月為原則，必要時得展延 1 個月。

主辦機關應於議約完成後，以書面提供議約會議紀錄予民間機構，並載明民間機構修正繼續投資計畫書及簽約之期限；簽約期限自議約完成之翌日起至簽訂繼續投資契約之期間，以 1 個月為原則，必要時得展延 1 個月。

另就民間機構依繼續投資計畫書審查會結果及議約會議紀錄修訂並提送之繼續投資計畫書，經主辦機關審查同意後作為繼續投資契約書之附件，並作為優先定約期間之履約執行依據。



倘若雙方未能於許可期間屆滿 6 個月前完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

(二) 優先定約期間

依促參法第 51 條之 1 第 3 項規定，優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案規劃優先定約期間以 20 年為限。

第三節 營運特殊考量

一、節能減碳與環境保護

為避免營建工程、營運期間對環境造成破壞或過度衝擊，民間機構應於規劃設計階段、興建期間即應引入綠建築規劃概念，如針對施工優先採取可重複使用建材及工法，以減輕對能源的依賴和消耗，以達節能減碳及環境永續發展之目的。

民間機構於往後營運期間應持續落實，舉凡維護、更換、重置等行為，應選擇同等級之建材、耗材、工法及設備；民間機構於未來營運時，應將環保節能之概念納入考量，如再生能源、能源及用電管理、水資源利用等節能低碳措施為標準，並參酌工程會工共工程全生命週期節能減碳措施與檢核相關規定，以降低營運成本及減少對環境之破壞。

考量目前本案地理區位及交通優勢，為推廣大眾運輸使用率及低碳觀光，故民間機構應規劃轉乘動線及相關轉乘引導服務，增加淡海輕軌之搭乘人次，降低私人運具對基地週邊交通所帶來的衝擊。

二、地方回饋與睦鄰計畫

(一) 公益空間

本案期未來引入民間參與資源及經營效率後，提升本案公共建設之服務水準，並以開發後吸引之多元產業進駐，形成周遭生活圈重要的一環。是以，民間機構應配合主辦機關政策，無償提供至少 300 坪指定之公益使用空間，提供民眾公益使用，達到與地方共榮互利之成效。

(二)睦鄰措施

民間機構應規劃提供一定比例之小型汽車停車位，以優惠費率提供周邊鄰里居民月租使用，報請主管機關同意後實施。

三、資通安全

本案依行政院秘書長 109 年 12 月 18 日院臺護長字第 1090201804A 號函規定，民間機構禁止使用及採購大陸廠牌資通訊產品（含軟體、硬體及服務）。

四、促參識別標誌設置

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，於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請主辦機關同意後，自費設置促參識別標誌。

第四節 營運期間自主管理

於營運期間，民間機構除應依據營運執行計畫書進行經營管理，民間機構應自行擬訂自主管理計畫、緊急應變計畫與人員任務編組，於營運期間落實組織內部控管機制，內容至少包含：管理組織及制度、營運缺失處理機制、緊急應變措施、常態性檢討機制及自我評量。

一、管理組織及制度

成立專門管理組織，明確劃分各部門之職責與權限，制定完整之內部管理制度與作業流程。

二、營運缺失處理機制

建立標準化之營運缺失處理流程、缺失統計系統，定期

對缺失事件進行分析檢討，以降低未來發生的可能性。

三、緊急應變措施

除訂定營運期間的緊急應變計畫外，應定期進行演練，確保所有員工熟悉應變流程，確保突發事件發生時能迅速啟動應變機制。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構應定期召開營運檢討會議，建立自我評量機制，針對營運狀況進行通盤檢討，並擬訂後續改善方針，將檢討結果納入後續營運管理內容。

第六章 土地取得

第一節 土地權屬

- 一、地籍：淡水區沙崙段 698~706 地號，共計 9 筆土地。
- 二、基地面積：土地面積計 12,413.41 平方公尺。
- 三、使用分區：停車場用地(停四用地)。
- 四、建蔽率：立體使用 80%，建築面積以 10,284.34 平方公尺為限。
- 五、容積率：立體使用 960%，容積樓地板面積以 123,412.03 平方公尺為限。
- 六、土地權屬：新北市有，皆為公有土地。

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案土地皆屬市有土地，所有權人為新北市，管理機關為新北市政府交通局，故無土地取得之疑慮。本案主要目的為興建立體停車場，因此本計畫符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設及共同管道」，得依據促參法第 15 條：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」本案未來基地土地管理機關可自新北市政府交通局移交予新北市政府捷運工程局，由新北市政府捷運工程局設定地上權予民間興建營運，俾利管理本促參案件之運作。

第三節 土地取得時程及成本

本計畫土地所有權人及管理機關，所有權人為新北市；管理機關現為新北市政府交通局，其中管理機關為新北市政府所屬機關，故於辦理管理機關變更後，可由新北市政府捷運工程局可直接使用所管有之土地即可，原則無土地取得之問題。



第四節 用地變更作業及程序

本案將循都市計畫多目標使用辦法第3條第1項第1款：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」及變更都市計畫法令依據都市計畫法第27條第1項第4款及第2項：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。…都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」向市都委會申請辦理細部計畫內容擬訂，調整容許使用項目內容如下：

除依「停車場法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得提供一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施」等使用，增加容許使用項目，以因應目前整體經濟環境之需求。且其使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。」

第五節 地上物拆遷及補償

本案基地現況為公有委外經營之平面停車場及新北市環保局清潔隊使用停車場，基地上存有鐵皮建物，經查該建物為公有，後續將依相關規定辦理拆遷作業。後續將依現況點交，如點交時仍存有部分建物交將交由民間機構自行拆除。

基地西北隅設有一座福安宮，是為地方居民宗教場所及鄰里交流場域，又經詢地政局及民政局該宮廟並無設立及登記資料，依新北市寺廟使用市有土地處理原則，得由管理機關依使用現況列管，



並應收取使用補償金，並交由民間機構於另選擇基地內適當區位安置宮廟。



第七章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估項目及開發許可

一、須否辦理環評作業

依環保署環署綜字第六九六四四號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，依據環境影響評估法第5條：「下列開發行為對環境不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- (一) 工廠之設立及工業區之開發。
- (二) 道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- (三) 土石採取及探礦、採礦。
- (四) 蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- (五) 農、林、漁、牧地之開發利用。
- (六) 遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- (七) 文教、醫療建設之開發。
- (八) 新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- (九) 環境保護工程之興建。
- (十) 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- (十一) 其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。」

本計畫基地位於新北市淡水都市計畫範圍內，計畫所設之公共建設項目為交通建設-停車場設施，非為環境影響評

估法第 5 條之範疇。

另依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。

三、位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。

四、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。

五、位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

六、位於海拔高度一千五百公尺以上。

七、位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

八、位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。

十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。

十一、位於既設高爾夫球場。」查臺灣沿海地區自然環境保護計畫，本案基地位於淡水河口保護區之一般保護區，且開發面積達一公頃以上，應實施環境影響評估。

二、興建及營運期間產生之環境影響項目及對策

本案在施工階段對於空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面，可能造成短期負面之影響，惟可藉由預防及減輕對策將負面影響予以減緩，另本基地係以停車場多目標開發為旨，乃基於公益、公共需求，加速推動公共停車供給及管理維護機制之完善，對於社會經濟及周邊土地使用等亦有顯著正面影響。因此，本案之開發在環境影響接受性方面應屬可行，其環境影響因子選定如下表所示：

表 7 現況環境影響因子選定表

項目	評估因子	內容說明
物化 生活 環境	空氣品質	基地鄰近地區汙染及汙染物質之種類。
	地下水水質	計畫實施後地下水質改變及有害物質汙染之可能程度。
	噪音振動	鄰近聯外道路因交通量改變所產生之噪音位準。
	廢棄物	其他區位廢棄物種類、處理能力所造成之影響。
生態 環境	陸域生態	因施工活動對動、植物造成的干擾及影響。
	水域生態	施工廢水、汗水處理處所排放廢水，影響水域生態環境。
社會 經濟 環境	土地利用	現況土地使用及周邊發展之情形。
	產業經濟	基地周邊地區之就業工商活動，及產業結構之影響。
	交通環境	基地周邊停車及道路聯外影響，停車場出入口是否衝擊周邊交通動線的改變。
景觀 環境	視覺景觀	計畫實施對於周邊發展型態之影響，基地開放空間串連周邊各項景觀視覺領域之改變。
	遊憩體驗	基地本身及周邊遊憩活動種類、資源及未來開發需求之

項目	評估因子	內容說明
		潛能。

任何開發計畫在執行時，或多或少都會對週遭的環境產生影響。在施工興建階段，對環境的影響是暫時性的，並可能運用工程技術或其他適當的管理方法加以控制，以降低對環境的傷害。為充分了解基地開發對週遭景觀及環境污染之影響，本計畫分別從「生活環境」、「自然生態環境」、「社會經濟環境」及「景觀環境」等四個層面分別進行評估。

由下表中可以看出，在生活環境方面，施工階段應考慮空氣品質、水質維護、廢棄物質的妥善處理、噪音及震動的防治工作等；在自然環境方面，施工階段應考慮地形、水文及陸域生態等問題；在社會經濟環境方面，施工階段應考慮土地利用、就業及產業活動、交通運輸等課題，此一評估過程應隨時追蹤檢討，以維護基地及其周邊的環境品質。

表 8 基地開發環境影響綜合分析

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	完成	施工	完成	
生活環境	空氣品質	V		基地附近 3 公里範圍	— —	工區灑水抑制揚塵；施工車輛清洗；設置施工防護圍籬；運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準並降低對空氣品質的影響。 設立空污監測系統，定期公布施工及營運期間的空污排放數據，確保透明化管理。 空污淨增量應有空污抵換規劃，確保淨增量達到零排放或負排放目標。
	水質	V		基地附近	—	施工及洗車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養廢液亦請代處理業妥為處理。 工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防



類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	完成	施工	完成	
						止污水漫流至工區外。
			V	河川或水域	--	所有污水均須經建築污水處理（化糞池）以符合放流水標準。 餐飲設施所產生之污水，應設置油脂截留器，預先處理使其符合法定標準。
	廢棄物質	V		基地	-	施工產生的一般或事業廢棄物須委託合格之代清除及處理業清除或回收。 開挖之土石方以挖填平衡或工程交換為原則，如需堆置應依規定送至合格土石方資源堆置場。 規劃土方暫存區及土方環境管理計畫（含土方運輸車輛路線與運送時間應避開交通尖峰時間、鄰近學校上下學時間），及加強土方再利用規劃。
			V	基地	-	未來基地衍生之廢棄物，應進行資源回收分類並依法委託合格單位進行廢棄物清除。
	噪音及震動	V		噪音敏感區	-	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中同日；慎選運輸路線避開人口稠密或交通密集區；採低噪音施工機械。
	電波干擾	V		基地	○	建物高度尚未達電波干擾之影響。
自然生態環境	氣象	V		基地	-	制定極端氣候應變計畫，包含停工標準及現場防護設施。
	地形	V		基地	-	基地施工將造成基地及周邊的地形及地貌改變。
	水文	V		基地	-	污水及汙泥應依法處理至符合放流標準。
			V	基地	-	地上物之完成將使地表水逕流量及蒸發量增加，並使得地下水入滲量減少。
	陸域生態	V		基地	○	基地現做為平面停車場使用，既有陸域生態環境已遭改變。 植栽計畫應優先採用當地原生樹種。
社會	土地利用	V		基地附近	++	滿足停車需求，降低周邊停車壓力。 引入服務商業設施，提供周邊良好商



類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	完成	施工	完成	
經濟環境						業服務，同時帶動地方經濟發展。 促進土地有效利用。
	就業及產業活動	V		基地附近	+	施工時就業機會的提供。
			V	基地附近	+	可增加就業機會。 建少政府投入預算，提升地方公共及休閒服務。
	交通運輸	V		基地附近	-	施工運輸車次頻率恐將增加本地區的交通負荷。
		V	基地附近	--	計畫引入服務性商業設施，故完工後衍生的交通量將增加，對當地的交通衝擊具一定程度影響。	
景觀環境	文化古蹟	V		基地	○	基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發。
	景觀美質		V	基地及基地附近	-	基地內土地利用及建築量體經整體規劃，將較具調和及統一性。 保留適當緩衝區，避免影響住宅區。 本案位於淡水河口景觀敏感區，應進行視覺景觀衝擊分析，確保周邊景觀的影響。
說明	+++：顯著之正面影響 ++：中度性之正面影響 +：輕度性之正面影響 ○：無影響		---：顯著之負面影響 --：中度性之負面影響 -：輕度性之負面影響			

第二節 水土保持

依據水土保持法第 8 條第 1 項規定：「下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：一、集水區之治理。二、農、林、漁、牧地之開發利用。三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。五、於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練



場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。八、都市計畫範圍內保護區之治理。九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。」。經檢視本案基地位置非位於上述所定之地區，且開發行為類型亦非屬上述所規定之使用，故毋須實施水土保持之處理與維護。

第三節 交通影響評估

依據建築物交通影響評估準則第 2 條規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：

- (一) 第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。
- (二) 第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
- (三) 第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
- (四) 第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。
- (五) 第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。

前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。」。





本案係認屬第一類建築物，規劃設置小型車停車位超過 150 席，且興建之樓地板面積預估將超過 24,000 平方公尺，故依規定應實施交通影響評估。

第四節 出流管制

依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」第三條第一項規定，凡土地開發利用面積達一公頃以上，且符合該作業要點所述的開發類別，開發者應依規定提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請施工前取得核定函，本案開發基地面積約 12,413.41 平方公尺，已達上述標準，屬於依法進行出流管制計畫書的申報與審核範圍。以確保土地開發過程中的雨水排放及其控制措施能夠有效管理，防止過量的地表水流出對周邊地區造成水災或其他環境問題，並降低環境風險。

第五節 暴潮溢淹災害防治

新北市淡水區沙崙里至林口區下福里約 26.1 公里，具有海岸侵蝕災害風險，新北市政府於 111 年 5 月 13 日公告實施二級海岸防護計畫，經查本案基地未位於暴潮溢淹防護區，仍位於陸域緩衝區範圍，新建時應以 50 年期重現期暴潮水位+2.80 公尺高程，於規劃設計時妥予考量，並依法辦理相關防洪防護措施。



第八章 財務計畫

第一節 可行性評估財務規劃成果

依據可行性評估擇定方案之財務可行性評估結果摘要，如下所述：

一、基本假設與參數

(一)評估年期

本案規劃以 114 年作為分析基礎年期，並參採一般 BOT 促參案件許可期間為 50 年，並規劃興建期 5 年、營運期 50 年，評估年期共 55 年。

(二)營利事業所得稅及營業稅

本案符合促參司台財促字第 10825513790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之立體停車場。惟依促參司之台財促字第 11125524930 號令，促進民間參與公共建設法第 36 條與第 40 條租稅優惠屬獎勵性質，無須於財務評估階段將其納入財務評估，故本案營利事業所得稅設定自稅前純益為正且填補虧損之年起徵營利事業所得稅 20%。且依所得稅法第 66-9 條營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵營利事業所得稅，加徵稅率為 5%。

營業稅部分依財政部公告需課徵 5%之營業稅，考慮進銷項稅額可抵銷之效果，本評估以未稅價估計。

(三)融資利率

參考近年五大銀行放款利率，加計手續費、印花稅等相關費用後，目前的融資利率水準約為 2.5%至 4%左右，本案保守評估以 3.5%作為本案之融資貸款利率，融資期間設定為 28 年，其中包含 5 年寬限期及 23 年還款期。

(四)資本結構

本案初步原則規劃所需金額之 60%可由融資獲得，40%由自有資金募集。如經融資可行性分析，融資比例 60%不可行，則調整自有資金比例。

(五)物價調整率

參酌台灣經濟發展與近年來資料研判，110 年物價指數年增率約 2.62%，短期而言物價波動幅度偏高。然促參案期間約 20 年至 50 年不等，物價指數成長應以長期資料研判，以避免物價調整率高估，故本案假設未來許可年期內，以近 10 年物價指數年增率之平均為 1.18%，保守估計採每年調升 1.10%。

(六)折舊、攤提與重置

本案對於各項設備及資產之折舊方式，採直線法作為試算基礎。建築結構工程因耐用期間較長，故本案採營運期間內折舊完畢。另本案規劃機電設備、外部景觀及內部裝修工程之 70%無須重置部分採營運期間內折舊完畢，另外 30%則依耐用年限 10 年折舊完畢後，以各項目期初投入成本之 30%重置，營運期間內最後一次重置將依剩餘年限折舊完畢。於許可期間屆滿時所有權無償移轉予主辦機關，故以殘值 0 評估，且不會產生營業稅。

(七)折現率

本案之折現率採用下列兩大基準：

1. 權益資金預期報酬率

參考國家發展委員會「精進公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫」委託研究計畫，目前促參案件權益資金預期報酬率多採 8%至 12%。又考量到資本市場之機會成本、經營風險與開發風險之承擔，設定權益資金預期報酬 8%，並以此作為折現率之第一基準。

2. 加權平均資金成本

考量本案資本結構、負債及股權資金成本，將各種不同來源

的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的加權平均資金成本，其反應執行此計畫時，取得資金的平均成本，可視為投資本案的機會成本。

$$WACC=Wd*Kd(1-t)+Wc*Kc；其中$$

WACC：加權平均資金成本率

Wd：舉債部分權數 60%；

Kd：平均借款利率 3.5%；t：所得稅率 20%

Wc：權益資金權數 40%；

Kc：股東權益報酬率 8%

其計算基準為設定權益資金報酬率 8%與融資利息為 3.5%的情況下，依據許可年間各年度之資金結構推算而得加權平均資金成本為 4.88%。

二、基本規劃資料

(一)投資經費概估

1. 工程經費

本案基地面積約 12,413.41 平方公尺(約 3,755.06 坪)，依工程技術可行性分析規劃工程經費將興建地上 13 層、地下 4 層之建物，總樓地板面積約 121,217.77 平方公尺(約 36,668.38 坪)，包含公共藝術設置、使用權住宅代銷費用、公共基金及信託費用等，總工程經費約 70.49 億元。

表 9 興建成本分析表

項目	數量	單價	複價
建築工程	36,668.38 坪	110,000 元	4,033,521,800 元
機電工程(基本)	19,557.80 坪	25,798 元	504,545,000 元
機電工程(一般旅館)	3,000.00 坪	45,000 元	135,000,000 元
機電工程(銀髮住宅)	8,000.00 坪	45,000 元	360,000,000 元
機電工程(使用權住宅)	6,110.56 坪	25,000 元	152,764,000 元
裝修工程(基本)	19,557.80 坪	20,000 元	391,156,000 元
裝修工程(一般旅館)	3,000.00 坪	55,000 元	165,000,000 元
裝修工程(銀髮住宅)	8,000.00 坪	50,000 元	400,000,000 元
裝修工程(使用權住宅)	6,110.56 坪	20,000 元	122,211,200 元
景觀工程	1,361.07 坪	10,000 元	13,610,700 元
間接工程	1 式	上述工程之 10%	627,780,870 元

使用權住宅費用 (含代銷費用、公共基金及信託費用等)	1 式	使用權住宅總銷收入之 5.5%	80,659,392 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	62,778,087 元
合計			7,049,027,049 元

表 10 分年投入工程經費分析表

項目/年度	114 年	115 年	116 年
建築工程	403,352,180 元	806,704,360 元	1,210,056,540 元
機電工程	115,230,900 元	230,461,800 元	345,692,700 元
裝修工程	107,836,720 元	215,673,440 元	323,510,160 元
景觀工程	1,361,070 元	2,722,140 元	4,083,210 元
間接工程	70,844,026 元	141,688,052 元	212,532,079 元
公共藝術	-	-	-
合計	698,624,896 元	1,397,249,792 元	2,095,874,689 元
項目/年度	117 年	118 年	
建築工程	1,210,056,540 元	403,352,180 元	-
機電工程	345,692,700 元	115,230,900 元	-
裝修工程	323,510,160 元	107,836,720 元	-
景觀工程	4,083,210 元	1,361,070 元	-
間接工程	212,532,079 元	70,844,026 元	-
公共藝術	-	62,778,087 元	-
合計	2,095,874,689 元	761,402,983 元	-

2. 興建期支出分析

(1) 產物保險費用

預估興建期間保險費用以工程投入累積淨額之 0.2% 預估。

(2) 履約保證金手續費

履約保證金參考一般市場促參案件，通常以工程經費之 1%~5% 預估，另參考實務上已簽約促參案件多採銀行出具履約保證書形式繳納手續費予銀行，故本案履約保證書手續費以履約保證金之 1.5% 預估。

本案以工程經費之 1% 設定履約保證金約 7,000 萬元，其興建期間每年手續費約 105 萬元。

(3) 資本化利息

興建期間將與興建工程相關而發生之利息費用予以資本化，初步評估興建期 5 年，總資本化利息約為 457,777,110 元。

(4) 興建期土地租金

依「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」第二條規定，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，設定興建期土地租金為公告地價之 1%，地價調整率 5%，每 2 年調整一次，本案興建期第 1 年土地租金約 234 萬元。

(二) 營業收入預估分析

依市場可行性分析與工程技術可行性分析規劃本案營業收入，將依規劃方案規劃使用權住宅、旅館及銀髮養生住宅等收入，並規劃 1 樓約 991.74 平方公尺（約 300 坪）為公益空間供機關無償使用。

1. 商場租金收入

本案規劃 1 樓至 3 樓包含公設約 22,790.78 平方公尺（約 6,894.21 坪）商業空間供出租，依市場可行性分析淡水區店舖租金行情每坪每月約 1,281 元，考量本案公共建設目標係帶動淡水漁人碼頭周邊商業活動，進而帶動租金成長，故設定商場租金每坪 1,500 元，考量櫃位更替空置期設定每年平均出租率 90%。

2. 景觀餐廳租金收入

本案規劃 13 樓為景觀餐廳，包含公設出租面積約 4,499.40 平方公尺（約 1,361.07 坪）考量本案公共建設目標係帶動淡水漁人碼頭商業活動帶動租金成長，故設定景觀餐廳租金每坪每月 2,000 元，考量櫃位更替空置期設定每年平均出租率 90%。

3. 一般客房收入

本案一般旅館規劃約 200 間客房，參考新北市淡水區平均房價，設定每房每晚 3,500 元，設定起始住房率 40%，成長率 3%，住房率上限 55%。

4. 銀髮養生住宅租金收入

本案規劃 400 間房間作為長期住宿之銀髮養生住宅，供長

者承租。規劃每房每月租金 45,000 元，又為避免承租房客可能毀損客房或公共空間之設施與設備，或承租期間已屆滿卻占用房間，又不願意償還或支付相關費用時，將從保證金扣取相關費用。參考市場可行性分析，本案每房保證金 1,000 萬元，預計於興建期最後 1 年完成第 1 次招租，預計起始出租率 80%，成長率 3%，出租率上限 90%。

5. 餐飲收入

本案餐飲收入主要係提供旅一般客房及銀髮養生住宅房客之餐飲服務，以一般客房收入及銀髮養生住宅收入之 30% 預估。

6. 使用權住宅銷售收入

本方案規劃 4 樓至 6 樓約 20,200.21 平方公尺(約 6,110.56 坪)為使用權住宅，查本案基地週遭房屋銷售單價每坪約 35 萬元至 40 萬元，考量本案公共建設目標係帶動淡水漁人碼頭商業活動帶動房價成長，本案設定所有權價格為每坪 40 萬元，使用權單價以所有權單價之 60% 約 24 萬元估算，預估營運期第一年銷售 80% 之使用權住宅，第二年與第三年分別銷售 10%。

7. 停車收入

本案規劃月租汽車位 184 席，汽車位月租金每月每席 3,500 元，設定每年平均出租率 50%。

另規劃 24 小時臨停汽車位 428 席，參考週遭停車場臨停收費，規劃汽車臨停收費每席每小時 30 元，平均停車率 15%。另 300 席公共停車位則規劃為設置充電樁車位，規劃收費每席每小時 40 元，平均停車率 15%。

另提供臨停機車位 636 席，參考週遭停車場機車臨停收費，規劃機車臨停收費每席每次 30 元，預估起始停車率 75%、每年成長率 3%、停車率成長上限 85%。

8. 利息收入

查五大銀行活期存款利率為 0.58%，本案將以前一年度現金餘額之 0.58% 預估利息收入。

(三)營業支出預估分析

1. 客房成本

客房成本包含一般旅館與銀髮養生住宅之備品成本，以一般客房收入與銀髮養生住宅收入之 10% 預估。

2. 餐飲成本

餐飲成本為一般客房與銀髮養生住宅之餐飲原料成本，以餐飲收入之 30% 預估。

3. 銀髮養生住宅營運成本

本案規劃銀髮養生住宅提供住宿銀髮族舉辦樂齡活動，以銀髮養生住宅收入之 40% 預估。

4. 人事費用

本計畫行政管理團隊包含行政、停車場管理、商場管理等人員，規劃本案管理團隊約 10 人。預估每人每月平均薪資 4 萬元，包含勞健保、職工福利以 16 個月預估，每年約 640 萬元。

另一般旅館與銀髮養生住宅採人事費用，以一般客房收入、銀髮養生住宅租金收入及餐飲收入之 30%，本案客房人力約 200 人，營運第 1 年約 1.13 億元。

5. 修繕維修費用

本案設備修繕維護費用，以機電工程及裝修工程之 1.50% 預估，每年隨物價調整。

6. 水電費用

包含商場、景觀餐廳、旅館、銀髮養生住宅、停車場等水電費用，以總收入之 3.00% 預估。

7. 其他費用

其他費用包含郵電費、辦公用品費等雜項費用以總收入之 3.00% 預估。

8. 履約保證金手續費

履約保證金規劃於營運期返回半數，故本案營運期剩餘履約保證金約 3,500 萬元，手續費以每年 1.5% 預估，每年約 52.5 萬



元。

9. 營運期土地租金

依「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」第二條規定，以當期申報地價 1%加計簽約當期申報地價之 2%計收土地租金，並設定每 2 年調整地價 5%。本案於許可期間第 6 年開始營運，營運期第 1 年土地租金約 740 萬元。

本案尚有規劃使用權住宅，並規劃使用權住宅之土地地租金由使用權住宅承購戶負擔，本案民間機構應負擔之土地租金約 640 萬元，使用權住宅承購戶應負擔之土地租金約 100 萬元。

10. 房屋稅

房屋稅係房屋課稅現值乘以房屋稅率計算，查新北市簡化房屋評定現值作業要點，本案房屋位於淡水區新北市簡化房屋評定現值作業要點折舊率為 1.22%，地段調整率為 110%，營業用房屋稅率為 3%，非自住非營業用房屋之稅率依 114 年 2 月 26 日修法之新北市房屋稅徵收率自治條例第 2 條第一款第三目「持有本市非自住之其他供住家用房屋，按其持有本目全國應稅房屋戶數，在二戶以內者，每戶均為百分之三點二；三至四戶者，每戶均為百分之三點八；五至六戶者，每戶均為百分之四點二；七戶以上者，每戶均為百分之四點八。」，故本案非自住非營業用房屋稅率以 4.8%估算。

本案尚有規劃銀髮養生住宅與使用權住宅，並規劃銀髮養生住宅房屋稅已內含在月租金，而使用權住宅之房屋稅由使用權住宅承購戶負擔，然使用權住宅尚未銷售之部分應由民間機構負擔。故本案營業用房屋課稅現值約 547,746,090 元、銀髮養生住宅房屋課稅現值約 111,639,412 元係民間機構負擔之房屋課稅現值，營運第 1 年房屋稅約 18,534,324 元，使用權住宅房屋課稅現值約 142,449,960 元，使用權住宅承購戶應負擔之房屋稅約 5,470,078 元。

三、土地租金及權利金評估

(一)土地租金評估

本案係依「促進民間參與公共建設法」第 15 條，及依「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」第 2 條規定計算土地租金。另依上開規定已將地價稅納入土地租金計算，故本案規劃地價稅由主辦機關負擔。本案興建期與營運期之土地租金估算方式如下：

1. 興建期土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

$$\text{興建期土地租金} = \text{當期申報地價總額} \times 1\%$$

2. 營運期土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

$$\text{營運期土地租金} = \text{當期申報地價總額} \times 1\% + \text{簽約當期申報地價} \times 2\%$$

(二)權利金評估

本案依「促進參與公共建設案件財務評估指引」BOT 財務評估項目，規劃開發權利金採土地公告現值總額之成數預估。本案以公告現值總額之 5%約 5,600 萬元為開發權利金。營運權利金採目標搜尋法回推，在民間機構參與本案可獲得合理報酬為前提下規劃收取之。本案每年可收取變動營運權利金營業收入之 1.50%與固定營運權利金 1,100 萬元，詳權利金規劃乙節。

四、預估財務報表

請詳附件。

五、財務效益評估

(一)財務分析方法

主要投資效益指標說明如下列各項，各項指標彙總如下所示：

1. 計畫淨現值 (Project NPV)

計畫淨現值(以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金)係將本計畫未來各年之現金淨流量，以加權平均資金成本率(WACC)折現，折現後加總之數值為計畫淨現值，計畫淨現值大於零，即表示此計畫可行。

2. 計畫內部報酬率 (Project IRR)

計畫內部報酬率(以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金)係指使本計畫未來各年之現金流量淨現值等於零時之折現率，當計畫內部報酬率大於加權平均資金成本率時，即表示此計畫具投資價值，計畫內部報酬率數值越高，表示該項投資計畫愈具效益。

3. 權益淨現值 (Equity NPV)

權益淨現值(除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值)乃是將計畫未來各年之現金流量，以權益資金報酬率折現，折現後加總之數值為權益淨現值，如權益淨現值大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值。

4. 權益內部報酬率 (Equity IRR)

權益面內部報酬率(除就專案所規畫之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值)係指使本案未來各年現金流量淨現值等於零時之折現率，用於衡量投資者投資本案所獲之報酬率，並可衡量財務槓桿效果。當權益內部報酬率大於等於權益資金預期報酬率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值。

5. 回收年期 (Pay-Back Period)

回收年期係指預期能自計畫案之淨現金流入量，回收計畫投資成本期間支長短，回收年期越短者，投資者可越早收回投資資

金，資金之週轉效率越佳。

6. 自償能力 (Self-Liquidating Ratio, SLR)

指「計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之現金流出可由評估年期內之所有營運收入回收的部分，由於本案自償能力大於1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入之支出可完全由營運收入回收。自償能力之公式如下所示：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{計畫評估各年現金流入之現值和}}{\text{計畫評估各年現金流出現值和(不含折舊及利息)}}$$

(二)財務分析結果

本計畫將以一般常用財務指標淨現值法(NPV)、內部報酬率法(IRR)、自償能力(SLR)作為本計畫財務可行性評估指標，同時分為計畫面及權益面的角度來評估本計畫投資內容，據以分析其在財務上之可行性，並評估財務效益，分析如下：

表 11 財務分析表

項目	分析結果
評估年期	55 年
計畫淨現值	794, 335, 048
計畫內部報酬率	6.22%
權益淨現值	230, 262, 402
權益內部報酬率	9.52%
自償能力	1.05
折現回收年期	32 年

本案計畫淨現值大於0、計畫面內部報酬率大於加權平均資金成本4.88%，顯示本案計畫具備可行性，且權益淨現值大於0、權益內部報酬率大於預期報酬率8%，顯示民間機構可於本案獲得合理報酬，具備投資效益。且自償能力大於1，顯示民間機構於本案可完全自償，無須主辦機關補貼。並依前小節規劃營運權利金收取機制，分析營運權利金收取機制如下：

表 12 權利金分析表

方案	僅收變動	僅收固定	兩者均收取
開發權利金	56,000,000 元	56,000,000 元	56,000,000 元
變動權利金	2.97%	0.00%	1.50%
固定權利金	-	24,152,617 元	11,000,000 元
權益淨現值	-	-	7,050,475
權益內部報酬率	8.00%	8.00%	8.05%

經評估僅收變動權利金時 50 年營運權利金總額約 1,315,813,438 元，僅收固定權利金時 50 年營運權利金總額約 1,207,630,841 元，同時收取變動權利金與固定權利金時 50 年營運權利金總額約 1,214,790,458 元。考量權利金之收取攸關民間機構興建營運期間風險承擔能力與主辦機關利潤共享原則，建議營運權利金採收取變動權利金 1.50% 與 1,100 萬元，以降低民間機構興建營運期間之風險與確保主辦機關之利潤共享。

六、融資可行性評估

本案設定寬限期為 5 年，償還期為 23 年，故整體融資期間共 28 年。融資年息為 3.5%，融資期間 TIE 平均為 4.46、DSCR 平均為 1.29，TIE 大於 1，DSCR 亦大於 1，顯示本案附屬事業容積率為 770% 融資具備可行性。

表 13 融資可行性分析表

年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數	寬限期				
分年償債比率					
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數	8.09	1.21	1.34	0.11	0.20
分年償債比率	1.01	1.25	1.31	0.80	0.85
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數	0.28	0.36	0.46	0.57	0.71
分年償債比率	0.89	0.93	0.98	1.03	1.09
年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數	0.98	1.17	1.36	1.59	1.87
分年償債比率	1.14	1.20	1.24	1.30	1.35
年次	21	22	23	24	25

利息保障倍數	2.23	2.69	3.34	4.26	5.72
分年償債比率	1.41	1.47	1.54	1.61	1.68
年次	26	27	28		
利息保障倍數	7.82	13.62	42.55		
分年償債比率	1.75	1.84	1.93		

七、附屬事業開發財務可行性

依可行性評估之財務可行性分析，本案無規劃附屬事業開發。

八、敏感性分析

本案經敏感性分析可以得知，興建成本與融資利率之變動對方案 3 之影響最為重大，其次是營業收入與營業支出，未來民間機構應於興建期間加強資金控管，於營運期間加強行銷推廣，穩定收入來源，以確保本案財務效益之可行性。

表 14 敏感性分析表

興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	1,185,155,946	802,757,310	441,799,205	69,277,898	(325,973,869)
計畫 IRR	7.13%	6.33%	5.64%	4.99%	4.37%
權益 NPV	640,669,490	317,337,113	7,050,475	(309,262,784)	(643,641,268)
權益 IRR	14.33%	10.52%	8.05%	6.29%	4.90%
自償能力	1.08	1.05	1.03	1.01	0.98
營業收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	(526,916,107)	(110,476,384)	441,799,205	940,206,498	1,435,604,990
計畫 IRR	3.87%	4.68%	5.64%	6.41%	7.10%
權益 NPV	(567,861,851)	(312,275,691)	7,050,475	288,705,734	567,109,160
權益 IRR	3.99%	5.85%	8.05%	9.79%	11.37%
自償能力	0.96	0.99	1.03	1.06	1.09
營業支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	1,018,032,667	741,248,331	441,799,205	136,852,978	(168,514,491)
計畫 IRR	6.51%	6.10%	5.64%	5.12%	4.56%
權益 NPV	322,975,148	172,352,551	7,050,475	(161,568,327)	(332,200,023)
權益 IRR	9.96%	9.08%	8.05%	6.90%	5.63%
自償能力	1.07	1.05	1.03	1.01	0.99
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
權益 NPV	(499,848,354)	(263,822,960)	7,050,475	256,009,840	481,813,075
權益 IRR	5.30%	6.44%	8.05%	9.81%	11.68%

第二節 土地租金規劃

一、土地租金規劃

(一)土地租金標準

民間機構於本案用地交付之翌日起，應依據「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」規定計算興建期及營運期之土地租金。

(二)土地租金繳納方式

1. 民間機構應定期繳納當年度土地租金。
2. 民間機構應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。民間機構以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入主辦機關指定之銀行帳戶；如民間機構以支票方式繳納土地租金，應於繳納期限前兌現。

(三)繳納租金期限

1. 第 1 年（指自設定地上權契約簽訂之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於設定地上權契約簽訂之日起 30 日繳納。
2. 其後年度（依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

(四)土地租金延遲繳納處理

民間機構未依投資契約約定期限繳納土地租金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率年其加計兩碼（即 0.50%）作為延遲利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。

第三節 權利金規劃

一、權利金收取及計算方式

(一)權利金計算方式

經本案可行性評估之財務效益評估分析，建議開發權利金

收取 5,600 萬元。營運權利金建議每年收取變動營運權利金營業收入之 1.50%與固定營運權利金 1,100 萬元。

(二)營業收入定義

本案營運總收入係指會計年度內，民間機構於契約期間內依一般公認會計原則下計算，並經會計師查核簽證各年度於本案公共建設之主體事業及附屬事業營業收入總額。惟主體事業及附屬事業之收支應分別列帳。

若民間機構將主體事業或附屬事業以出租或委託營運予第三方營運機構營運，且為對終端消費者(指於本案建設範圍內以消費為目的而為交易、購買、使用商品或接受服務者。)於本案基地進行交易類型者，以該第三方營運機構之營業收入扣除民間機構委託或出租第三人經營之租金收入後，計為民間機構之營業收入。若非為對終端消費者於本案建設進行交易類型者，則以委託或出租第三人經營之租金計算。

二、權利金繳付方式及時間

(一)權利金繳付方式

民間機構應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。如民間機構以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入主辦機關指定之銀行帳戶。

(二)權利金繳付時點

1. 開發權利金

民間機構應於簽訂投資契約前，一次全額繳付予主辦機關。

2. 固定權利金

自本案營運開始日起，民間機構應於每年 5 月 31 日前，繳交前一年度之固定權利金，如民間機構前一年度之營運其不滿一年者，按當年度營運期間日數之比例計算當年度固定權利金金額。

3. 變動權利金

自本案營運開始日起，民間機構應於每年 5 月 31 日前，繳交前一年度之變動權利金。

(三)權利金延遲給付利息計算方式

民間機構未依期限繳納權利金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率加計兩碼（即 0.5%）作為延遲利息，延遲利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘民間機構逾期 60 日仍未繳付，主辦機關得按違約處理。

(四)權利金檢討與調整機制

1. 營運權利金檢討與調整之事由

除投資契約約定外，營運權利金不應任意調整。

2. 營運權利金調整之原則

自本案營運開始日起每 10 年，由主辦機關與民間機構任何一方依投資契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、民間機構經營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。

3. 營運權利金調整之程序

營運權利金依前項調整時，主辦機關或民間機構應提出本案之工程、營運財務報告、市場環境等相關資料，雙方進行協議調整營運權利金，如雙方無法達成協議時，則由協調委員會做出是否調整權利金及調整金額之決定。

第四節 自償能力

自償能力係促參法施行細則第 43 條第 1 項規定：「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」。本案於可行性評估階段分析評估期間 50 年自償能力大於 1，詳如表 15 所示，顯示民間機構投入本案之興建成本與營運支出可由營運收入回收，無須主辦機關辦理營運績效補貼。

表 15 自償能力分析表

項目	效益分析
營業收入淨現值(A)	14,939,481,555
營業支出淨現值(B)	14,519,227,440
自償能力(A/B)	1.03
加權平均資金成本	4.88%

第五節 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

民間機構執行本案所需投資金額約 76.30 億元，來源包含自有資金與融資貸款資金。本案預估資金來源及用途如表 10 所示。本案規劃資金來源 60%係由長期貸款取得，約 45.78 億元；40%為自有資金，約 30.52 億元。

表 16 資金來源去路表

資金來源去路表 (114 年至 118 年)					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	3,052,000,000	40%	建築工程	4,033,521,800	52.86%
銀行融資	4,578,000,000	60%	機電工程	1,152,309,000	15.10%
			裝修工程	1,078,367,200	14.13%
			景觀工程	13,610,700	0.18%
			間接工程	708,440,262	9.28%
			資本化利息	457,777,110	6.00%
			公共藝術	62,778,087	0.82%
			開發權利金	56,000,000	0.73%
			週轉金	67,195,841	0.88%
合計	7,630,000,000	100%	合計	7,630,000,000	100%

二、資金籌措規劃

(一)自有資金

依據促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」，及依促參法第 34 條規定：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管

機關同意。」。民間機構得藉由公開募股與公司債模式取得相關資金，並排除公司法相關限制，有利於民間機構有效籌措自有資金。

1. 民間機構自有資金投入金額與自有資金比例

本案規劃民間機構自有資金之投入為 40%，約 30.52 億元，係由民間機構自行募集籌措之資金。其他尚有不足則自營運產生之現金流入予以彌補。未來營運資金如出現缺口時，應辦理現金增資或短期融資，以確保本案所需之資金無虞。

(1) 自有資金投入時程

民間機構應於興建期間完成自有資金投入。

(2) 民間機構設立時之實收資本額

民間機構與主辦機關簽約時，實收資本額不得低於 1 億元。

(二) 融資規劃

1. 融資金額

本案之融資金額包括興建成本及相關資金需求，將依興建時程分期撥貸，約占資金投入之 60%，屬長期貸款共計 45.78 億元。

2. 融資時程

依一般 BOT 計畫之特殊屬性，與銀行所簽訂之條件，規劃融資年期為 28 年，其中寬限期 5 年，餘款於後 23 年中分本利攤還。

3. 融資來源

民間機構應得與本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行辦理中長期資金貸款或中長期聯合貸款。

第六節 政府財源規劃

經評估民間機構執行本案具備自償能力，政府無需補貼貸款利息或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。

第七節 其他

一、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

(一)土地及租金優惠

本案依據「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」第 2 條第 1 項規定辦理，公有土地之年租金依下列規定計算：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
3. 同一宗土地，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土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

(二)融資優惠、股票及公司債發行

本案之融資優惠依促參法第 30 條規定：「主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。」辦理。

股票及公司債之發行應依公司法及證券交易法相關規定辦理，本案得依促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」，及依促參法第 34 條：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」辦理。

(三)重大天然災害復舊貸款

本案若因重大天然災變而受重大損害時，得依促參法第35條規定：「民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。」辦理。

(四)主體事業及附屬事業

依可行性評估之規劃內容，本案無規劃附屬事業開發。如民間機構後續規劃開發經營附屬事業，則應依促參法施行細則第42條規定，民間機構經營公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

第九章 風險配置

第一節 風險管理原則

民間參與公共建設，係指由政府將原本應自行進行建造之公共建設義務，交由民間機構代為履行。鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提升公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫皆有其風險，且其所投資之金額龐大，參與主體眾多，包含政府機關、民間投資者、融資機構及承包商等。是以，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下合理分擔風險及更有效率地經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共建設計畫成功與否的關鍵。

在工程計畫或促參案件中所稱之風險，與一般企業經營時著重之風險略有不同，尤其促參案件之興建、營運及移轉工作與介面銜接，更是一般企業所無，且牽涉其他相關產業，如保險、如融資等。參考外國文獻將促參案件風險定義為對促參案件之成本、時間及品質造成妨礙，致使促參案件無法順利完成之因素、事件或影響，而風險管理即是促參案件發現風險並採取減少風險，管理風險之措施。就本案而言，整體風險考量將採下列原則：

- (一)在不同階段，促參案件個體將面臨不同風險。
- (二)體認風險的可靠資訊會隨時間不斷變化。
- (三)原先認為係不可控制之風險，可能隨著事實變化而成為可以控制之風險。
- (四)新風險之出現有不可預測性。
- (五)促參案件進行中必須進行不間斷之風險評估與管理。
- (六)最大風險出現在興建期與營運初期。
- (七)投資與回收期限均長，增大風險不可測性。
- (八)融資機構對於資產無追索權或有限追索權，係依靠計畫收益回收貸款。

在這些原則下，就本案之主要風險加以分類，希望能有助於及時發現風險。若能事先發現越多風險，則風險評估及分攤將更貼近執行面可能遭遇之問題，提高事前準備之周全。

一、風險處理

一般風險處理可依損失發生頻率與發生時之嚴重程度來區分處理方式，當風險發生可能性較低且造成損失較大時，可採風險保留措施（當預防成本大於造成之損失）或風險預防（當預防成本小於造成之損失）；當風險發生可能性高但造成損失不大時，採風險降低策略，如與政府協商或與其他企業合作等方式；當風險發生可能性高且可能造成極大損失時，須採取風險避免或風險移轉措施，盡量避免所有可能產生之風險。

由於促參案件具複雜性且參與之資金來源甚多，故計畫發起人必須發掘潛在風險及衡量各種風險之可接受度，並將風險分配給各參與者，即風險之分擔。而風險分擔之重要原則即在於將風險分配給有能力承擔者；再者，承擔風險者，對於處理風險付出相當之成本，故於整體機制設計時，應考慮給予合理之補償。

錯誤的風險管理，將使無能力承擔之一方須耗費更多成本避免或解決風險帶來之問題，造成成本浪費，且對融資機構於評估融資可行性時將有負面影響，故稱合理之風險管理為促參案件成功

關鍵。

二、風險管理之目標

本案適當的風險分擔可達成下列目標：

(一)減少成本浪費，達成最有效率之利用

將風險歸於有能力之一方承擔，將可節省不必要之成本浪費，使資源做最有效率之應用。

(二)提供民間努力與及時完成計畫之誘因

承擔風險者可獲得合理之報酬，且民間因降低承擔能力之外的風險，可增加民間機構進行投資之意願及如期完成計畫之誘因。

(三)減少不可測性，維持全案永續開發

由有能力者承擔風險，可有效控制風險，將風險帶來之危害降到最低，民間自可專心致力於公共建設之興建經營，則不僅可改善公共建設之服務品質，對收益亦大有幫助，如此有助於永續開發。

三、風險種類

對於促參案件可能遭遇之風險，國內外學者有各種不同之分類方式，如聯合國工業發展組織（UNIDO）即區分為一般風險與特許專案計畫風險，Wideman 從風險管理角度出發，將風險分為外部不可預測、外部可預測、內部、技術、法律風險等 5 類；另亦有外國文獻分為計畫風險（planning risk）、設計風險（design risk）、興建風險（construction risk）、營運風險（operating risk）、需求風險（demand risk）、財務風險（financial risk）及法律風險（legislative risk）。

國內方面則有依計畫階段區分為規劃風險、招標風險、興建風險、營運風險、移轉風險及移轉後風險者，或依案件性質不同，區分為財務風險、法律風險、政治風險、不可抗力風險、完工風險及遲延風險者。

本案參考行政院公共工程委員會委託研究之「民間參與公共

建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，將風險概分為七大類：政策風險、金融及財務風險、市場風險、完工風險、營運風險、法律風險及不可抗力風險。

(一)政策風險：包括政策變化、法令變更等。

政策風險包括投資契約被不當中止（如環境或局勢變動）、許可執照取得風險（如建造執照、使用執照或營業執照之取得延遲）或政策改變等因素，致使民間機構必須中斷興建或營運計畫。由於政治風險之掌控權非歸屬民間機構，因此一般均不由民間機構承擔，而宜由政府負責提供適當之協助。民間機構可能要求於投資契約中將政策風險列為除外情事條款，並要求政府就民間機構因政治風險所遭受之損失予以補償。

(二)金融及財務風險：包含利率風險、通貨膨脹等。

由於物價指數與利率之走勢往往呈同向變動，當通貨膨脹率或利率走高時，將造成民間機構之興建或營運成本增加，進而影響民間機構之財務負擔。為降低利率上漲或通貨膨脹風險，民間機構於申請時即應事先審慎評估，政府亦應賦予合理之營運費率調整機制以降低風險。

(三)市場風險：包含競爭風險、需求風險、營收未如預期等。

民間機構參與投資興建營運本案，主要著眼於未來營運所帶來的收益與報酬。倘未來本案之營運收入未如預期，將導致計畫本身無法產生足夠的現金流入以支應營運成本及費用。對此，民間機構應加強本身之行銷及廣告宣傳，或透過策略規劃，降低市場營運風險。

(四)完工風險：包含工期延誤、成本超支、無法完工、用地徵收、環境保護、審核延誤、技術與品質問題、勞工風險、貸款增加等。

因受設計錯誤、工安意外、工程糾紛、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，使受施工

影響之時間延長。本案建議應於投資契約條款中明定罰則及除外情事，以區分責任歸屬，並要求民間機構就可投保之部份購買保險以降低風險。

(五)營運風險：包含營運中斷風險、勞資糾紛、營運績效等風險。

本案係屬公共建設，如因民間機構之財力或專業能力（如營運服務、行銷企劃、安全管理、意外應變及經營管理等）不足，將可能導致營運中斷而蒙受莫大損失。因此，除在招商時訂定資格條件以確保申請人財力及專業能力之完整外，並於投資契約中要求交履約保證金，以及投保相關保險以降低風險。

(六)法律風險：包含法令變更、擔保結構、民間機構破產、金融協議不履行等。

本案係屬民間參與公共建設案，如因修法及民間機構破產倒閉等情況發生，恐導致中止營運及強制接管等課題，對主辦機關及地方發展將產生莫大的損失。除在招商時訂定資格條件以確保申請人財務能力完整，應於投資契約中訂定許可期間內發生相關法令變更或財務困難等，得採取必要之配套措施，如設計第三方機構擔保策略或交由主辦機關進行強制等相關措施而降低風險。

(七)不可抗力風險：天然與人為災害發生之風險。

不可抗力風險係指因天然不可抗力之災害、人為不可抗力之災害等造成興建、營運設施損害而產生之風險，如颱風、地震、水災、戰爭等。其避險方式可分為可投保與不可投保兩部份，前者利用購買保險之方式轉嫁，後者則視實際需要列入投資契約之條款。

四、風險量化評估

風險量化係透過適當之方式將促參案件可能面臨的各項風險予以量化，以對各項風險重要性做出初步結論，並針對較重要之風

險擬定風險管理策略，以收防範未然之效。風險量化可透過下列步驟進行：

(一)評估風險造成之影響程度

首先以主觀方式評估特定風險對促參案件之敏感性，並以其影響程度為評估風險之標準。

表 17 影響程度定義風險表

影響程度	影響程度估計畫成本之比重	風險評估
造成服務中斷	50% - 100%	高
嚴重影響	5% - 50%	中
輕微影響	< 5%	低

資料來源：本案研擬

(二)評估風險發生可能性

其次，則採風險發生之可能性定義。

表 18 評估風險量化表

發生程度	發生機率值	發生可能性
極有可能發生	> 10%	高
偶爾發生	1% - 10%	中
不太可能發生但仍非完全無可能性	< 1%	低

資料來源：本案研擬

(三)綜合評估

綜合表 17 及表 18 之評估內容，產生初步風險量化指標。

表 19 評估風險量化表

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	1	1	2
中	1	2	3
低	2	3	3

資料來源：本案研擬

綜合比對風險影響程度及發生可能性後，可得到表 19 之分析結果；在表中數字代表風險考慮之優先順序，越靠近表格中左上角之風險，其重要性程度越高，故可知標號為 1 之風險為最重要（影響程度最大），標號為 2、3 者次之。

如同前述，本案中可能遭遇促參案件之一般風險，爰依據風險量化方式，進行風險評估。

表 20 風險影響性分析

判斷標準/影響程度	風險項目	風險評估
嚴重影響	不可抗力風險 政策風險	高
中等影響	營運風險 法律風險 市場風險	中
輕微影響	完工風險 金融及財務風險	低

資料來源：本案研擬

表 21 風險發生可能性分析

判斷標準/發生程度	風險項目	發生可能性
極有可能發生	完工風險 市場風險	高
偶爾發生	營運風險 金融及財務風險	中
不太可能發生但 仍非完全無可能性	政策風險 法律風險 不可抗力風險	低

資料來源：本案研擬

表 9-1-1 風險量化綜合評估表

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	無	無	政策風險 不可抗力風險
中	市場風險	營運風險	法律風險
低	完工風險	金融及財務風險	無

資料來源：本案研擬

第二節 計畫各階段風險項目評估結果

本案各階段風險分擔應依成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力者，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種合約

及財務承諾工具進行管理，故本案就一般風險、開發階段風險及營運階段風險，綜整如表 22 所示。

表 22 風險分攤原則彙整表

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		執行機關	民間機構	工程承包商	融資機構
政策風險	法令變更風險	■	○		
	賦稅增加風險	■	○		
	計畫或政策變更風險	■	○		
金融及財務風險	利率風險		■		○
	通貨膨脹		■		○
	融資協議不履行		■		○
	營運公司破產	○	■		○
	擔保結構				■
市場風險	競爭風險		■		
	需求風險		■		
	營收未如預期		■		
完工風險	工期延誤		■	○	
	成本超支		■	○	
	民眾抗爭	○	■		
	無法完工		■	○	
	環境保護	○	■	○	
	審核延誤		■		
	技術與品質問題		■	○	
	勞工風險		■	○	
營運風險	貸款增加		■		
	勞資糾紛	○	■		
	營運績效		■		○
	維修及重增置風險		■		
	營運中斷風險		■		
移轉風險	營運成本超支風險		■		
	移轉品質風險	■	○		
承接經營能力風險	承接經營能力風險	■	○		
	不可抗力風險	○	■		○
	天然與人為災害發生	○	■		○

註：■為主要風險分擔者；○為次要風險分擔者。

有關主辦機關與民間機構之風險分擔規劃如下：

一、投資契約納入合理風險分擔機制

透過投資契約架構，將政府及民間機構間風險作合理分擔。為降低促參案件執行風險，將政府民間雙方之責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定雙方風險分擔方式，降低民間機構無法合理控制風險，將可增加民間參與投資意願，並能消弭融資機構風險疑慮。

二、民間機構須研提務實風險管理計畫

民間機構於研提投資計畫書階段，對於促參案件所可能面臨之各項重要風險因素變化之衝擊與影響，均應事先了解並擬妥相關因應措施，藉以規避或降低各種計畫風險，並應以更務實觀點去作執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、財務承受及行政程序等風險管理措施。

三、重視融資機構關切風險因素

本章節彙整辦理促參案件所關切之風險因素，期望能提供主辦機關對於本案相關議題有一定了解。於招商階段，對於投資契約融資相關協助措施及風險分擔機制，予以適當考量，並能增加專案融資計畫之可行性。基本上所有風險必須由參與者共同分擔。所謂風險分擔，即在於風險配置於有能力管理之一方，如此方能達成本案之最大效益，將本案可能出現之風險及機率降至最低，順利完成本案之興建及營運，達到政府與民間雙贏之局面。

第三節 風險因應策略

一、興建期間

由於本案為委託民間機構興建營運，因此主要風險承擔者為民間機構，政府多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構開發期之風險，建議主辦機關與民間機構簽約前得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止許可期間提前終止或民間機構不履行契約時，由政府暫時承接營運或處理承接人選時所需要成本。

另為防止民間機構將融資資金作為其他用途，建議可朝向信託或設帳專款專用形式，以利查核及確保資金流向。興建期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如專業責任險、營造工程綜合險，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建物價值（投資價值）或主辦機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

有關本案基地現存宮廟福安宮之安置議題，為本案興建期間的主要風險之一，涉及宮廟建物遷移、地方信仰及利害關係人的意見整合，若處理不當，可能影響整體工程進度與民眾對本案之觀感，因此需謹慎規劃與因應。具體風險及對應策略如下：

表 23 現存宮廟安置風險因應策略表

項次	主要風險分析	風險因應策略
1	選址地點不符地方需求。	於選址時應徵詢地方意見，並與相關利害關係人進行協調溝通，以尋求共識。
2	地方信仰中心文化保存未完善。	於遷移過程中應尊重地方信仰文化，與福安宮管理單位協商安置方式，保留原有宮廟特色，避免破壞傳統信仰文化。 協助舉辦地方信仰活動，藉此增強民眾對遷址後之宮廟的認同感。
3	遷移程序未如期，致影響整體工程進度延遲。	將宮廟遷置納入工程進度的重點管控項目。定期追蹤進度並預留緩衝時間。

二、營運期間

為確保民間機構在營運期間之執行狀況符合公共利益，

主辦機關可透過營運績效評估委員會每年至少進行營運績效評估一次，以依據營運績效評估結果檢視營運執行及改善狀況，並訂定優先定約機制，以誘使民間機構投入更多營運心力經營。另為降低民間機構於市場、管理能力或營運中斷風險，在契約條件設定上應以合理並具彈性為原則，如權利金條件應在民間機構獲取合理報酬下設定，或要求履約事項應為可實際達成為方向，避免設定難以執行之招商條件，致使民間機構財務負擔大導致易違約或營運中斷之情事。

營運期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如火險及附加險、雇主責任險及勞工意外險等，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建物價值（投資價值）或主辦機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

三、移轉期間

在移轉期間為確保無償移轉設施得保有一定勘用程度，可透過營運績效評估，將營運資產定期與不定期之維護狀況納為評分項目之一，以保障許可期間屆滿移轉回主辦機關時所有設施勘用狀態佳。

另為增加移轉後之營運資產品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均須通過雙方認可後，民間機構才得以領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

四、履約管理顧問團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構許可期間內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行本案之監督與輔導工作。透過專業顧問團隊之協助，以助本案順利執行，並降低主辦機關執行契約之風險。其餘風險因應對策詳下表。

表 24 風險因應策略表

風險類別		管理措施	風險因應策略
政策風險	法令變更風險	風險預防	於投資契約中列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
	稅賦增加風險	風險預防	除加強成本控制外，一旦稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，列入投資契約除外情事，要求主辦機關予以協助。
	計畫或政策變更	風險預防	於投資契約中明定相關條件，若有變動列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
金融及財務風險	利率風險	風險降低	由民間機構採取適當避險措施，不致因金融市場波動影響全案之進行。
	通貨膨脹	風險降低	
市場風險	競爭風險	風險降低	未來民間機構應強化服務品質，加強行銷並提升競爭優勢。
	需求風險	風險降低	配合政府政策進行，強化服務建立口碑，吸引廠商進駐。
	營收未如預期	風險降低	掌握趨勢脈動，適時推出新規劃，增加營收。
完工風險	用地交付	風險保留	於契約中明訂為主辦機關之承諾事項。
	工期、審核延誤	風險預防	對於興建之強度，民間機構委請專業公司協助，以強化工程進度掌控。
	成本超支	風險預防	對於強化工程預算掌控，民間機構將委請專業公司協助，加強稽核，在承諾一定品質前提下，控制成本，避免超支。
	無法完工	風險保留	依投資契約規定執行之。
	環境保護	風險預防	民間機構依法營運、加強營運控制與管理，避免違規情事。
	技術與品質問題	風險預防	民間機構將委請專業公司協助強化細部設計規劃，有效規範協力營造廠商。
	勞工風險	風險預防	依照相關法規經營避免勞工安全情事，如有糾紛依法律既有勞資爭議處理模式。
	貸款增加	風險預防	除由主辦機關協助辦理中長期融資等財務協助事項外，民間機構將自行負責與金融機構協議之責任。
營運風險	勞資糾紛	風險預防	依相關法規營運，加強照顧勞工，注重勞方福利，避免引起勞資糾紛，如有糾紛依法處理勞資爭議。

風險類別		管理措施	風險因應策略
	營運績效	風險預防	自負營運績效優劣，加強營運管理，創意行銷，創造績效。
營運 風險	維修及重增置風險	風險預防	相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其設施供應及價格變動之風險應由民間機構負擔。
	營運中斷風險	風險預防	營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生造成營運部分或全部中止，政府將承擔相關風險。主辦機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形；民間機構可提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。
	營運成本超支風險	風險預防	民間機構須妥善控制成本，包含維護管理費用等編列，並維持營運設施與設備之正常運作。
財務 風險	營運公司破產	風險預防	契約中明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制。
	融資協議不履行	風險降低	民間機構本身將負起籌措資金之義務，並盡力尋求其他融資方法或分散融資來源。
	擔保結構	風險降低	融資機構應針對本案進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性及其擔保結構，以降低風險之發生。
移轉 風險	移轉品質 風險	風險避免	許可期限屆滿後，民間機構應將營運資產移轉至主辦機關，移轉方式、項目、條件、資產檢查之規定，於投資契約中訂定，使後續移轉作業得以順利展開，移轉之營運標的物及營運資產符合契約要求。
	承接經營 能力風險	風險預防	許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。
不可 抗力 風險	天然與人為災害發 生	風險避免	投資契約明定列為不可抗力或除外情事處理，尋求相關保險保障等適當避險措施，如足額保險等，以及主辦機關協助爭取政府之補助或救助。

第十章 政府承諾與配合事項

為提高民間機構投資意願，政府部門應提供一定之承諾與協助，以合理分配民間機構與政府之風險，使得風險分配得以落實，以確保本案順利完成。本案所謂「政府承諾事項」係指政府應於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項；「政府協助事項」係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但不保證一定可達成民間機構之要求者。

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項與本案能否順利執行有著絕對的關係，而這些事項又屬主辦機關或簽約人之權責範圍內之事項，故於不牴觸現行之法令規定之情形下若能得到主辦機關或簽約人肯定之答覆，有利於民間機構順利執行本案。本案主辦機關承諾事項如下：

一、用地交付

本案基地範圍內所需用地及資產，應由主辦機關負責取得並交付予民間機構使用。

二、提供單一窗口

為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一單位協助本案民間機構與其他單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

三、行政配合及協調

民間機構因執行本案開發計畫而須向相關機構申請證照、許可、都市作業計畫時，主辦機關在法令許可範圍內得協助民間機構與相關機構進行協商，但民間機構應自行負責證照、許可之取得，都市作業計畫程序之完善，並自行掌控時程。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程



政府協助事項係基於政府一體之觀念，該項事項由主辦機關負責協調，較申請人自行辦理或申請時顧及時效，惟主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免民間機構之責任。本案之主辦機關協助事項如下：

一、協助辦理中長期融資

主辦機關將視本案公共建設資金融通之必要，依促參法及相關法令規定，協助民間機構申請中長期資金貸款。

二、協助申請租稅優惠

民間機構依促參法及相關法令規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，主辦機關將提供必要之證明與協助。

三、申請證照許可之協助

民間機構因執行本案而需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

四、協助與民眾進行溝通協調

主辦機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

五、協助申設各項公用設備

主辦機關得於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關或機構協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備得以配合本案興建、營運之需求。

六、其他事項之協助

如因法規規定致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。



第十一章 附屬事業

第一節 附屬事業目的

依促參法第 13 條規定，民間機構執行本案時得設附屬事業，及依促參法施行細則第 42 條規定，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。本案附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

第二節 附屬事業項目及內容

- 一、民間機構得於本案用地開發經營附屬事業，以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。惟附屬事業之開發項目均應符合都市計畫土地使用分區管制規定並取得主辦機關之同意後，始得辦理。
- 二、附屬事業得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(以下簡稱多目標辦法)」第 3 條附表規定開發，包含：「公共使用、加油(氣)站、餐飲服務…等」，附屬事業容許使用彙整表 2 如下表。
- 三、如容許使用項目涉及都市計畫變更者，應依促參法第 14 條第 1 項規定辦理變更，並建議由主辦機關辦理變更。

表 25 停車場公共設施用地多目標使用項目與准許條件

使用項目	准許條件
一、公共使用。 二、加油(氣)站。 三、餐飲服務。 四、商場、超級市場、攤販集中場。 五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施。	1. 作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 應設專用出入口、樓梯及通道。 3. 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三

<p>七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 八、休閒運動設施。 九、旅館。 十、天然氣整壓站及遮斷設施。 十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十二、地下興建資源回收站。 十三、自行車、機車租賃業。</p>	<p>分之一。 5. 作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6. 作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 9. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10. 作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。</p>
---	--

四、本案執行機關現正向市都委會申請辦理細部計畫內容擬訂，調整容許使用項目內容如下：

除依「停車場法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外，並得提供一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施」等使用，增加容許使用項目，以因應目前整體經濟環境之需求。且其使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。」

第十二章 履約管理

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

按「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點「履約管理作業」：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。第 48 點第 1 項協助履約管理之專家、學者，亦同。」，及第 48 點「履約管理組織」：「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」

準此，主辦機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項。謹就本案履約管理單位之設置所涉及相關議題分述如下：

(一)履約管理專責小組

履約管理機制係為確保促參案件得以順行所設置之架構，應本於雙方議定之契約研擬，乃是理所必然。惟主辦機關及民間機構雙方之企業文化與思維角度不同，易生摩擦；為掌控案件進行之節奏、避免履約過程因爭議頻生，建議主辦機關宜設立履約管理專責小組，成員 3 人至 5 人，且因本案涉及興建工程，故履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業。

(二)履約顧問機構之參與

履約管理所涉及工作項目甚為龐雜，其中因建築、工程、法律、財務、會計等事項具有一定程度專業性質，且鑑於主辦機關常面臨人力短缺之困境，主辦機關除得就上開專業事項委託專業機構協助外，並得委請專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理事項。惟該受託辦理履約管理之法人、機構或團體，並不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業，且其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人，宜予注意。

(三)固定單一窗口

對於民間機構執行本案需向權責機關申請審查、證照、許可等業務，包含建管、財政及稅務等。為便利民間機構與主辦機關各式行文往來、交涉辦理相關申請業務之溝通，在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關業務權責機關順利進行協調，建議主辦機關設立固定單一窗口，便於民間機構辦理本案一切相關業務，並以之為溝通的橋樑。

二、履約管理計畫之擬訂

履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定履約管理計畫有助主辦機關依投資契約管理，掌握專案進度、重點並進行追蹤，履約管理計畫之擬定，至少應包括興建期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依據未來民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。主辦機關宜於簽約前完成或簽約後儘快訂定（如二個月內）履約管理計畫，以利簽約後儘快展開履約管理工作。

準此，本案主辦機關應先了解契約於各個階段要求項目與標準，依時程、項目、文件、承辦單位等擬訂履約管理計畫。依投資契約之契約條款，區分各階段與執行點，如興建與室

內裝修、營運、移轉等不同期程予以區分，並於不同期程中依時間（如年、月）區分不同執行點。在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件（內容規範）、處理方式（審查或備查）、結果（繼續執行、罰則、履約保證金）。

三、進度及品質管理機制

為確保民間機構執行本案之規劃設計、興建工作之相關設備品質與內容應符合投資契約要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。主辦機關並不直接參與本案之規劃設計、興建工程之監督與品管工作，其相關責任應由民間機構、建築師、營造業者、建管單位來負責。相關進度及品質管理機制如下：

（一）書面的審查與備查

履約雙方往來之文件係履約管理工作最為基礎之依據，除可作為管理工作直接有效之證據外，更可作為雙方未來執行之依據，據以為提供稽查之軌跡。依據投資契約要求，透過民間機構對於工程進度、工程經費、興建及營運計畫、空間變更、財務報表、安全監控及通報計畫、維護報表及保險等工作項目提供一定之文書文件，主辦機關依約以審查或備查之方式進行控管之方式，掌控履約現況。其中，涉及本案執行之重要項目，應經主辦機關之審查同意，如投資執行計畫書等；對於民間機構依照投資契約約定所辦理之事項，則以備查行之，例如：施工進度、品質計畫書、年度營運計畫書、保險單等。

1. 興建期間應提每月進度報告

有關興建工程進度管控，應規範民間機構於改興建期間每月提出月進度報告，以利主辦機關掌控工程進度。因此，在民間機構每月提送時，主辦機關應利用「月進度報告」確實

掌握與了解興建工程執行概況與進度，立即進行查核與提供書面意見，並於每月履約管理會議提出討論。當民間機構發生嚴重落後之情事時，應立即通知主辦機關，並請民間機構提出趕工計畫後再行審核，以確保如期如質完成興建。民間機構提送之每月進度報告應包括但不限於下列項目：

- (1) 工作月報內容至少應包括前月已完成、進行中及後續工程之工作進度，規劃設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。
- (2) 確認興建工程之工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。
- (3) 工作月報應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。

2. 工作成果報告審查及進度控管

為使得工作成果更能符合主辦機關需求及期待，主辦機關應就民間機構每月所提工作月報進行檢核及追蹤，對於需要政府協助解決事項、判斷允否、法令及契約適宜否之重要決策，應予列表追蹤，並與投資執行計畫書、興建執行計畫書核對，其工程進度上是否有延遲之情況，以利掌握實際工程進度能符合計畫預期進度。有關本案每月審查及進度控管包括但不限於下列項目：

- (1) 檢討工作月報之完整性。
- (2) 檢核工作進度，並檢視進度差異原因以及本案進行中所遭遇之重大問題，適時提出建議。
- (3) 審查並追蹤文件保存之完整性及各項會議決議事項辦理情形。
- (4) 工作月報是否依投資執行計畫書或興建執行計畫書執行，若有差異須找出原因並要求民間機構作改善。

3. 申請或提送文件審查及進度控管

在民間機構依投資契約要項辦理各項申請或提送文件時，在形式上是否符合契約時程、項目要求，在實質上是否內容符合法令規定、投資執行計畫書或興建執行計畫書、對政府是否產生利弊等事宜進行內容實質層面之審查作業，以掌控申請及提送文件進度以符合投資契約規範。民間機構申請或提送文件審查及進度控管包括但不限於下列項目：

- (1) 投資契約之履約要項時點依序排列，逐一審視提送時間及內容要項是否符合要求規範。
- (2) 申請文件是否已完備且符合現有法令規範提送必要文件。
- (3) 提送文件是否符合投資執行計畫書或興建執行計畫書內容、時程。

四、履約管理會議

定期與不定期之會議，可建置雙方直接溝通之平台。定期會議，一般為協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議；不定期會議，如遇重大或緊急事故所召開之臨時會議，或不定期進行之事項溝通或追蹤。所有會議之決議事項均應列管紀錄，作為履約規範一部份，以為遵循。

參照「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第50點：「主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構定期召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。」，為協助主辦機關有效控管本案各階段執行進度追蹤、預判潛在之風險及提出應變措施，建立主辦機關、履約管理單位、民間機構及其他相關單位間之良好溝通管道，亦得以適時提供相關協助。就協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議，得以定期會議方式為之。

興建期的籌備期間及申請相關執照期間，因民間機構主要工作為行政申請審查，建議每3個月定期召開；於興建部

分之建築物取得相關執照後實際進行施工作業，因涉及興建工程進度、品質及資金到位之管控，則建議每月定期召開履約管理會議；自本案開始營運後，主要以督導民間機構日常營運工作是否符合投資契約約定、公共安全要求及文化資產保存法規範等，尚無較為重要之履約監督事項，建議履約管理會議可依營運期之年期增加逐予適時延長，約 6 個月逐步延長到每年之營運績效評定辦理即可。

履約期間如遇有重大或緊急事故發生甚或違約、資金不足到位等情事，或需就不定期進行事項為溝通、協助或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議，以儘速解決相關問題，以求如期如質完成投資契約要求之事項及成果。上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。履約管理會議建議由主辦機關之履約管理小組及民間機構之代表組成之，就本案之施工管理事項相關一切事務進行督促、檢討、溝通、協助與協商，俾利本案興建營運工作之推展。

履約管理會議，可由雙方或加上雙方推派之專家學者組成之，就營運期履約管理會議結論執行之情形，宜納入配合主辦機關政策辦理營運績效評定之參考準據，以有效提升本案履約效能。其他如收費標準調整或行銷管理相關計畫等，亦可提報討論作成決議後執行。

五、年度營運績效評定作業

年度營運績效評定作業係最直接且最全面反應促參案件營運成果之履約管理模式。藉由年度營運績效評定作業，履約雙方做最直接之互動，檢討民間機構過去一年度之績效，並訂定下一年度之預期目標。

依促參法第 51-1 條規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運



年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。第一項及第二項營運績效評定項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」，及依促參法施行細則第 75 條第 2 項規定：「主辦機關依本法第 51 條之 1 第 1 項規定辦理營運績效之評定，應於成立評估會辦理之」。

本案屬重大公共建設案件，爰依促參法第 51 條之 1 第 1 項之規定，開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定，於營運期間首末年未滿半年者，免予辦理。

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。至於營運績效評定項目應包含民間機構興建營運本案是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估等事項，由投資契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效。

六、財務監督機制

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況，亦可評估本案營運目標是否達成。民間參與公共建設之投資契約，通常要求民間機構於年度結束後一定時間內，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送請主辦機關備查；另為瞭解營運及財產狀況，主辦機關亦得每年定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。為執行檢查作業，主辦機關得通知民間機構提供相關文件以供查核。

(一)自有資金及持股比例之維持



1. 民間機構於興建期間內，自有資金之比率不得低於 30%。民間機構於營運期間內，報經主辦機關事前書面同意，自有資金之比率得低於 30%。
2. 民間機構於興建期間，民間機構之發起人應維持 50%以上之股份。且民間機構發起人之股份，非經主辦機關事前書面同意不得移轉其持股、設質或辦理減資，但為取得興建或營運有關之授信或融資，不在此限。

(二)轉投資

民間機構不得進行轉投資行為，但如符合相關法令之規範，且經主辦機關事前書面同意後，於不影響本案之財務條件下，得進行轉投資行為。

(三)財務報表提送

1. 民間機構應於每年會計年度結束後 5 個月內，將前一會計年度之董監事、經會計師查核簽證之財務報告書等資料，以及會計師針對民間機構執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送主辦機關。
2. 民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、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國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。

(四)財務檢查權

主辦機關得自行或委託財務專業顧問定期或不定期以書面或實地等方式檢查本案民間機構之財務狀況。主辦機關執行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件以供查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構不得拒絕。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合不得拒絕、妨礙或阻撓。

(五)組織變動之通知

民間機構之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，通知主辦機關

並檢附相關證明文件。

(六)相關稅捐負擔

1. 在許可期間內，除地價稅及另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。
2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。

(七)融資契約簽訂時限

民間機構如須辦理融資，應於投資契約簽訂後1年內與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送主辦機關備查，但事前報經主辦機關書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

(八)營運資產處分

本案主要皆為機關所有，屬於主辦機關之資產應不同意營運資產處分。民間機構因興建、營運所取得之營運資產，屬於民間機構之營運資產者，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔。

1. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
2. 出租或設定負擔之期間，以投資契約之期限為限；
3. 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。

(九)本案主辦機關不補貼民間機構貸款利息，民間機構應自行向金融機構申請融資，主辦機關應提供下列協助：

1. 視融資需要，依促參法第51條規定，同意民間機構將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。
2. 出具相關證明文件，協助民間機構依「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。

3. 出具相關證明文件，依促參法第 30 條協助民間機構向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款及相關稅捐優惠。
4. 出具相關證明文件，協助民間機構取得相關稅捐優惠。

表 26 財務監督項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 融資契約		●	依契約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。 2. 民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經主辦機關書面同意。 3. 民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫）。
2. 權利金繳交	●		定期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繳交時點。 2. 權利金計算方式、繳交方式。
3. 土地租金繳交	●		每年 1 月 30 日前	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繳交時點。 2. 土地租金計算方式、繳交方式。
4. 提送年度財務報告、季度財務報表		●	每年會計年度結束後 5 個月內、每季結束後 30 日內	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每年度或每季度結束後一定期間內。 2. 符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3. 依投資契約約定之獨立列帳方式辦理。
5. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	●		每年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合實收資本額之規定。 2. 符合持股比例承諾。 3. 維持自有資金或資本適足率比例。
6. 重大事項通知		●	不定期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法人組織變動通知之規定。 2. 減資、合併事宜應於董事會決議後通知。
7. 財務檢查權	●		不定期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以書面或實地查核方式進行。 2. 得委託專業人員協助執行。
8. 履約保證金之更換	●		有效期限前	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				2. 持續至投資契約終止或許可期間屆滿且民間機構完成資產移轉後 60 日為止。

七、施工或經營不善之處置及關係人介入

(一) 違反促參法規定之退場機制及違約處理程序

依促參法第 52 條第 1 項規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。」，以及依促參法第 53 條第 1 項規定：「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」。

又依促參法施行細則第 78 條：「本法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項所稱施工進度嚴重落後，指未於投資契約所定之期限內完成工程，或施工比例落後達投資契約規定一定程度者；所稱工程品質重大違失，指工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者；所稱經營不善，指民間機構營運期間，於公共安全

、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約，足以影響營運且情節重大者。」。

依據上述促參法及其施行細則之相關規定，如民間機構達上述事項，並構成持續相當期間仍未改善者，主辦機關可終止與民間機構間之投資契約。所謂持續相當期間，建議可於投資契約明定，單一事件由主辦機關要求限期改善，而改善無效者，或事件發生達六個月仍未見改善者，且達到重大違約之程度者，即主辦機關可與民間機構終止投資契約。

(二)營運績效評估不佳之機制

在國內促參案例中，亦有透過營運績效評估不佳設計退場機制者，如本案許可期間為55年，每年進行營運績效評估，每年亦須對民間機構進行營運績效評估，當年度營運績效評估不佳民間機構應提出改善計畫，若民間機構累計五年營運績效評估不及格或連續三年不及格之情況，主辦機關得以違約處理。

八、接管規劃

本案有關接管之規範參照「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」辦理。

(一)主辦機關於發生促參法第五十三條規定之情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構並公告之：

1. 民間機構之名稱及其地址。
2. 強制接管之標的設施、事由及依據。
3. 強制接管營運之項目及範圍。
4. 接管人名稱及地址。
5. 接管人之權限。
6. 接管營運之期間及起始日。
7. 其他由主辦機關認為必要之事項。

8. 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。
- (二)民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。
- (三)民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經主辦機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，並報請主辦機關備查。
- (四)自接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。
- (五)有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。
- (六)接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應；但有不足時，得由主辦機關予以補助。
- (七)接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。
- (八)主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主辦機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。
- (九)終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行清算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構。

九、控制及查核項目與時點

促參案件之履約管理執行要項，依興建、營運、移轉分階

段說明，再加上於各階段均有的財務、資產管理等共通性項目，說明如下：

(一) 興建期

表 27 興建期之控制及查核項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 規劃設計階段				
興建執行計畫書	●		簽訂契約次日起6個月內	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括品質管制計畫、施工管理及交通維持計畫、細部設計成果圖說、施工進度計畫及初步概算預算金額、安全與衛生計畫、環境保護計畫、緊急事故處理計畫…等。
(二) 施工階段				
民間機構提送工作月報		●	每月10日前	每月進度報告應包括但不限於下列： 1. 依約工作月報內容至少應包括上個月已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。 2. 確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。 3. 工作報告應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。
(三) 完工階段				
完工報告		●	營運開始日前	內容至少應包括所有竣工資料、文件、圖檔。
(四) 其他				



履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 投資執行計畫書	●		簽約前	是否依據議約結果，參酌甄審會及主辦機關意見進行修正。
2. 履約管理會議	-	-	定期或不定期	1. 定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2. 會議記錄。
3. 安全監控與應變及通報計畫		●	投資契約簽訂日之翌日起3個月內	內容至少應包括本案執行之內部及外部安全評估等相關資料，以及就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法。
4. 保全公司契約		●	與保全公司簽約之翌日起30日內	民間機構因興建或營運本案，而與保全公司簽訂之契約。
5. 興建分包契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及施工之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
6. 政府承諾事項	-	-	依契約	依投資契約約定之政府承諾事項之處理，包括本案用地交付、成立單一窗口等。
7. 興建期保險		●	按月彙整並於次月月底前提送	就本案之營運資產，在興建期間內，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。

(二)營運期

表 28 營運期之控制及查核項目與時點



履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 營運前準備				
1. 營運執行計畫書		●	營運開始日 3 個月前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及法規要求，其內容至少應包括營運目標、營運管理計畫、費率訂定與調整機制、裝修及設備維護計畫、資產之增置與汰換、人力設置計畫、環境管理維護計畫、整體安全維護措施、風險管理與保險計畫、危機處理計畫及應變措施、回饋及睦鄰計畫等。
2. 通知主辦機關營運開始日	●		營運開始日 15 日前	是否符合投資契約有關營運時程要求之規定（必須於一定期限內正式對外營運）。
3. 營運相關契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
(二) 營運期間				
1. 年度營運計畫		●	每年 11 月 30 日前	於年度營運開始前提供，其內容至少應包括次年度預定之經營項目及內容、投資及修繕計畫、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。
2. 營運相關契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
3. 營運績效評定	●		每年	1. 年度屆滿後一段時間內，配合年度財報之提供進行營運績效評定。 2. 民間機構每年 5 月 31 日前提送

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				營運績效說明書。 3. 依年度項目與標準評估之。 4. 主辦機關設置並召開營運績效評估委員會。
4. 營運費率之訂定與變更(包含停車場以及附屬事業)	●		定期	1. 符合營運費率調整規定。 2. 若因客觀市場經濟環境變動，得請求專案核定。
5. 履約管理會議	-	-	定期或不定期	1. 定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2. 會議紀錄。
6. 營運期保險		●	按月彙整並於次月月底前提送	就本案之營運資產，在營運期間內，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。

(三)移轉期

表 29 移轉期之控制及查核項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 優先定約	●		屆滿前2年起	1 民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 45 年以上；且其中營運績效良好年數累計達 35 年以上，又於申請優先定約之前 10 年，經評定為營運績效良好年數累計達 8 年以上者，得申請優先定約，優先定約次數以一次為限。 2. 依投資契約評定：資格(營運績效良好者)、申請文件

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				3. 營運資產總檢查。 4. 雙方議約。
(二) 營運交接	●		屆滿前	1. 若民間機構放棄優先定約權，主辦機關應備妥營運交接之準備作業。 2. 屆滿後由主辦機關或其指定之第三人繼續營運。
(三) 權利義務解除				
1. 資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔	●		移轉前	1. 民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項。 2. 營運資產所有權可以順利移轉主辦機關。
2. 地上權設定登記塗銷	●		屆滿後	依投資契約及設定地上權契約之規定，及原預告登記為之。
3. 履約保證金退還	●		營運屆滿1年、移轉後60日內	1. 第一次解除與返還：全部設施營運起算屆滿1年，解除民間機構履約保證責任之50%。 2. 第二次解除與返還：於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產移轉後60日內返還餘額。 3. 民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。
(四) 資產移轉				
1. 營運資產移轉計畫	●		屆滿前1年	1. 依投資契約之規定提出：包含：移轉資產範圍、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。 2. 資產範圍：指民間機構因興建



履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				<p>營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。</p> <p>3. 移轉標的應包含關於本案投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。</p> <p>4. 資產對價之計算。</p> <p>5. 民間機構依照國有財產管理手冊來製作財產清冊，主辦機關在分類清點時較容易。</p>
2. 營運資產總檢查（或資產檢查）		●	屆滿前前2年起或提前終止時	<p>1. 編製移轉資產清冊或截至投資契約提前終止時之營運資產清冊提送主辦機關。</p> <p>2. 民間機構委託獨立、公正且經主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查。</p> <p>3. 確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將營運資產總檢查報告交予主辦機關備查（許可期間屆滿），或作成資產報告（許可期間提前終止時）。</p>
3. 移轉	●		屆滿後或提前終止後	<p>1. 得組專案小組準備交接事宜。</p> <p>2. 主辦機關得派員進駐預作交接準備。</p> <p>3. 交接過程與結果應有紀錄與相關文件。</p>

(四) 設定負擔、設備維護與資產管理



表 30 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 設定地上權契約	-	-	簽約時	土地清冊、土地登記謄本、地籍圖
2. 民間機構對於所取得之興建營運權利	●		不定期	1. 促參法§52 之改善計畫、§53 之適當措施所需。 2. 經主辦機關書面同意者。
3. 屬民間機構之營運資產及設備之轉讓、出租或設定負擔	●		不定期	經主辦機關書面同意者。
4. 設備維護		●	定期	應依投資契約約定辦理。
5. 營運資產盤點		●	每年	民間機構應製作營運資產清冊。
6. 營運資產重置	●	●	依資產使用情形	1. 應依投資契約、投資執行計畫書及營運執行計畫書之規定項目辦理。 2. 民間機構自負營運資產管理與維護之責。

(五)財務監督事項

表 31 財務監督事項與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 融資協議書		●	依契約	如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。
2. 融資契約		●	依契約	1. 如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。 2. 民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經主辦機關書面同意。



履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				3. 民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫）。
3. 權利金繳交	●		每年6月30日前	1. 繳交時點。 2. 權利金計算依據、計算方式、繳交方式。
4. 土地租金繳交	●		每年1月31日前	1. 繳交時點。 2. 土地租金計算依據、計算方式、繳交方式。
5. 提送財務報告		●	每年5月31日前	1. 年度結束後一定期間內。 2. 符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3. 依契約之獨立列帳方式辦理。
6. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	●		契約許可期間	1. 符合實收資本額之規定。 2. 符合持股比例承諾。 3. 維持自有資金或資本適足率比例。
7. 重大事項通知		●	不定期	1. 法人組織變動通知之規定。 2. 減資、合併事宜應於董事會決議後通知。
8. 財務檢查權	●		不定期	1. 以書面或實地查核方式進行。 2. 得委託專業人員協助執行。



履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
9. 履約保證金之更換	●	●	有效期限前	1. 於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。 2. 持續至投資契約終止或許可期限屆滿且民間機構完成資產移轉後 60 日為止。

第二節 營運績效評定

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，須訂定評鑑指標，以評估民間機構營運成效之基準，因此主辦機關將依促參法施行細則第 75 條第 2 項之規定設置營運績效評估會，辦理民間機構營運績效評估，其組織與審查辦法由主辦機關訂定。營運績效評鑑標準得由主辦機關制訂投資契約時，參考過去促參案件評鑑標準，或委由相關專家學者擬定標準。而每年營運評定成果亦做為評鑑與優先定約條件之參考。

一、營運績效評定程序

- (一)民間機構應於每年 5 月 31 日前，提出前一年度營運績效說明書，其內容應包括投資契約所約定之所有評估項目及會計師查核簽證財務報表、財產清冊資料。
- (二)民間機構應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
- (三)各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。
- (四)主辦機關應於民間機構提送營運績效說明書後 3 個月內完成營運績效評定作業。

二、營運績效評定項目及標準訂定

在營運績效評定項目及標準訂定部份，建議可設定營運計畫執行情形、營運資產維護管理情形、財務管理情形、政策配合度、優良事蹟或缺失違約事件等 5 項評估指標，第一年度營運績效評定項目之評估標準及權重詳表 32 所示。本案可容許開發之使用項目多元，考量個別投資人之規劃內容恐差異較大，營運目標方向不盡相同，故在許可期間內，主辦機關可視廠商實際規劃內容調整評定內容，如擬調整評估項目或權重者，建議應於當年度營運績效評定作業開始三個月前，以書面告知民間機構各項營運績效評定項目及權重，並於下一年度營運績效評定時使用。

三、營運績效評定

營運績效評估達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。如民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 45 年以上；且其中營運績效良好年數累計達 35 年以上，又於申請優先定約之前 10 年，經評定為營運績效良好年數累計達 8 年以上者，始得評定為「營運績效良好」，民間機構得據以向主辦機關申請期滿後優先定約，繼續取得 20 年之營運權，此外優先定約次數以一次為限。

表 32 第一年度營運績效評定項目之評估標準及權重分配表

項目	指標	配分
一、營運計畫執行情形	營運投資情形	25
	營運管理制度(例如：人員訓練、場域衛生安全管理)	
	營運目標預估額達成情形(例如：投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)	
	使用者滿意度調查	
二、營運資產維護管理情形	公共建設及附屬設施維修保養情形	25
	營運資產清冊與文件管理	
	營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估。	
三、財務管理情形	財務能力(例如：現有資本結構)	25
	財務管理事項執行情形(例如：獨立設帳、財	

項目	指標	配分
	務報告)	
	契約明定財務條款符合情形	
四、政策配合度	對於履約管理事項配合度(例如：相關資料提送期程)	15
	對於非投資契約明定之特殊需求配合度	
五、優良事蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為	10
	獲公部門機關獎勵及獎項	
	社會企業責任履行(CSR)	
	永續經營行為(ESG)	
	其他特殊貢獻事蹟	
	民間機構缺失及其改善情形	
	民間機構違約及其改善情形	

第三節 協調會籌組

依促參法相關規定可由主辦機關與民間機構之雙方，及邀請專家學者組成協調會，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，協助本案未來的爭議處理。雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依投資契約約定之程序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

一、雙方平時之聯繫與溝通

- (一)雙方就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。
- (二)雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調會決議之，或是依據促參法第 48-1 條向財政部組成之履約爭議調解會申請調解。
- (三)履約期間任一方請求召開協調會，另一方不得以任何理由拖延或拒絕。

二、協調會之建立

- (一)雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前應先依投資契約約定之程

序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

- (二)雙方應本公平及誠信原則組成協調會，其成立及協調章程應於契約中明定。
- (三)協調會對於履約爭議標的所為之決議，除任一方於收受決議之翌日起 15 日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調會就會議過程應作成書面紀錄。
- (四)除雙方另有約定外，履約爭議事項經一方請求協調，若於送達協調會於 3 個月內未能召開協調會議，或依投資契約約定不予協調，或是於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對解決方案以書面提出不服或異議，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

三、向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解

按促參法第 48-2 條第 1 項規定，履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。

- (一)調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。
- (二)履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除促參法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。
- (三)申請調解應具調解申請書，並分送副本於他方。他方當事人應自收受調解申請書副本之次日起 20 日內，以書面向調解會陳述意見，並同時繕具副本送達於申請機關（構）；於期限內未以書面表示意見者，視為無意見。
- (四)調解事件應作調解會議紀錄，記載調解之經過、結果與期日之延展及附記事項。調解小組認無調解空間者，應就調解事件作成調解不成立證明書。調解小組認有調解空間者，應就調解事件作成調解建議，載明調解經過，並檢具相

關卷證文件，提送調解會審議。

- (五)前項調解建議，應於調解會審議通過之次日起 10 日內，以正本送達於當事人及參加調解之利害關係人。任一方當事人不同意調解建議者，應於建議送達之次日起 20 日內，以書面向調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。
- (六)調解事件應自收受調解申請書之次日起四個月內完成調解程序。但經雙方當事人同意者，得延長二個月，並以一次為限。調解小組視案件需求得再予延長，延長期間不超過三個月。

四、訴訟或仲裁

- (一)若雙方另以書面合意提付仲裁時，得協議擇定仲裁機構，如未能獲致協議，由主辦機關指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- (二)由雙方當事人各選一仲裁人，再由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人，並由仲裁庭以書面通知當事人。
- (三)仲裁人於選定後三十日內未共推主任仲裁人者，當事人得聲請法院為之選定。
- (四)當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
- (五)當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。
- (六)因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

五、契約繼續執行

除非投資契約已全部確定終止，否則於履約爭議處理期

間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方於履約爭議處理期間均應繼續執行投資契約。但投資契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

第十三章 移轉

依據促參法第 51-1 條之規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於許可期間屆滿時與其辦理優先定約，委任其繼續營運外，建築物及其固定之附著物及其他營運資產，在許可期間內不允許出借或設定任何負擔。再依促參法第 54 條規定，民間機構應於許可期間屆滿時，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償歸還或移轉予主辦機關。

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程規劃

主辦機關應於簽訂設定地上權契約後 60 日內辦理用地點交，並於點交前以書面指定日期通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關出具相關土地登記謄本、地籍圖辦理現況點交，經民間機構確認無誤後簽收完成點交。如須辦理測量鑑界，費用由民間機構自行負擔。

二、點交標的

本案點交標的包括新北市淡水區沙崙段 698~706 地號，共計 9 筆土地，面積合計為 12,413.41 平方公尺，實際面積依實際點交情形為主。

三、點交方式

本案資產採現況點交方式交付予民間機構，主辦機關與民間機構於點交時，若對於資產狀況認定有歧見，如屬不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交；如屬於民間機構未來營運受影響之資產，雙方得依履約爭議處理程序辦理。

第二節 營運期限屆滿之移轉計畫

營運期限屆滿之歸還及移轉係指許可年限屆滿後，民間機構歸還及移轉營運資產之程序、標的及權利義務。

一、營運資產歸還及移轉計畫

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第53點：「主辦機關應依投資契約，要求民間機構於營運期限屆滿前一定期間內，提出營運資產移轉計畫及辦理資產總檢查」，意即主辦機關與民間機構得於投資契約中約定。本案規劃民間機構應於許可期間屆滿前2年起，委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，並於許可期間屆滿前1年提出「營運資產歸還及移轉計畫」。

二、移轉標的

民間機構應於許可期間屆滿前，依當時最新營運資產清冊所載屬民間機構所有，且為營運本案所必要之全部營運資產，除經主辦機關書面同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於許可期間屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令規定辦理移轉或授權登記手續，授權後之使用權利金，由雙方及權利人協議之。

營運資產之移轉應包含能維持營運所必要之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

三、有償與無償移轉條件

(一)無償移轉

本案不動產、營運之必要設施及有償移轉規定以外且為繼續營運所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。民間機構應依「營運資產移轉計畫」無條件移轉所有權或其他權利予主辦機關。

(二)有償移轉

如經主辦機關與民間機構於投資契約中約定，民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於許可年限屆滿前5年

內所增置、重置之移轉標的，且為營運所必要者，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且許可期限屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於許可年限屆滿時，得為有償移轉。

1. 有償移轉時之計價

有償移轉標的之計價方式，以下列二種方式之價值孰低者為準：

- (1) 以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值之資產淨值，且折舊以直線法依當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。
- (2) 經營期限屆滿前一年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查並做有償移轉資產之鑑價。
- (3) 就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方應於投資契約中協商訂定之。

四、移轉程序

- (一)民間機構自營運開始後，需將移轉主辦機關之資產做成資產目錄，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並每年定期提送予主辦機關備查。
- (二)許可期限屆滿前一年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面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，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構全數負擔。
- (三)民間機構為營運資產之移轉時，應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為參考之用。
- (四)民間機構應將屬其所有，不須移轉或返還主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內將該等物品自本基地遷離。如若民間機構於許可期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為

民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置。

五、移轉時及移轉後之權利及義務

- (一)除契約書另有規定者外，雙方在返還移轉程序完成前，均應繼續履行所應盡之義務。
- (二)移轉標的如係民間機構以租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意外，民間機構應於許可年限滿前取得所有權或其他權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之轉移。
- (三)移轉標的如租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉該資產予主辦機關時，清除一切負擔。並有關移轉土地及返還資產的項目、時間、條件及相關準備工作將於投資契約內規定。
- (四)在移轉及返還程序完成前，除投資契約另有約定者外，民間機構及主辦機關均應繼續履行其依契約所應盡之義務。
- (五)民間機構擔保全部機器設備及設施於移轉予主辦機關或其指定之第三人時，應處於正常保養之良好狀況，其維修狀況亦均符合製造商及政府規定之安全標準，並可正常使用，且民間機構應將移轉標的之製造商或分包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定之第三人。
- (六)民間機構於營運期限屆滿獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資遣等事項，應由民間機構單獨依當時有關法令規定辦理之。

第三節 營運期限屆滿前之移轉計畫

因某種履約障礙發生，導致本契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行，因此進行「許可期限屆滿前之營運資產移轉」，就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理。

而終止契約之事由種類繁多、發生原因各異，故就後續相應營運資產移轉之程序、標的及權利義務等問題，皆應有不同的處理規範。分別論述如下：

一、移轉發生原因

- (一)因「合意」終止之移轉：經主辦機關與民間機構雙方合意終止投資契約時，移轉條件由雙方另行協議定之。
- (二)因「可歸責於民間機構」事由而終止時之移轉：因可歸責於民間機構之事由而終止投資契約時，原則上民間機構應將本案其所有之資產依終止時之現狀無償移轉予執行機關。
- (三)因「可歸責於主辦機關」事由而終止時之移轉：因可歸責於主辦機關之事由而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。惟民間機構因此受有損害者，主辦機關應予補償，但不包括所失利益。
- (四)因「政府政策或法令變更」事由而終止時之移轉：因政府政策變更而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉與主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。
- (五)因「不可抗力或除外情事」終止時之移轉：由主辦機關與民間機構協商認定或交由協調委員會認定後，依投資契約相關規定，採取各種可能之必要合理措施後，如損害補救、減免租金或權利金等，仍無法繼續本案之興建或營運時，則雙方可依此規定終止契約。故民間機構就將本案之移轉標的除投資契約明訂應無償移轉予主辦機關之標的者外，得依前述之標的有償移轉與主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

二、移轉標的

投資契約提前終止時，除法令或契約另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉於主辦機關或其指定之第三

人。投資契約有興建期及營運期之分，於不同之時點終止契約時，有不同之資產移轉之規範，以下分別說明。

- (一)興建期：民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。
- (二)營運期：同許可期限屆滿後之營運資產移轉標的。

三、移轉程序

- (一)民間機構應於契約提前終止時起 60 日內，將截至提前終止時之資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受資產清冊時起 60 日內就移轉程序及期限達成協議。如協議不成，則依契約規定之爭議處理程序辦理。
- (二)需鑑價之資產於資產移轉前，應由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告。鑑價費用應由可歸責而造成契約終止之一方支付，除雙方另協議分擔之比例。
- (三)民間機構完成移轉手續後，主辦機關如有應給付民間機構之款項，應依雙方協議之方式及期限支付予民間機構或民間機構指定之第三人。若不能依協議之期限內付清者，應依台灣銀行基本放款利率計付利息。
- (四)本案後續接管營運人員訓練及民間機構技術人員駐支援之計畫，由主辦機關與民間機構另行協議之。
- (五)許可期限屆滿前之資產移轉，其性質相同者得準用許可期限屆滿後營運資產之移轉等相關規定。

四、移轉時及移轉後之權利義務

可以依性質準用關於許可期限屆滿後營運資產移轉之相關規定。

五、有償移轉資產之計價方式

有償移轉標的之計價方式，以下列二種方式之價值孰低者為準：

- (一)以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值之資產淨值，且折舊以直線法依當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。
- (二)於契約提前終止時起 60 日內，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查並做有償移轉資產之鑑價。
- (三)就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方應於投資契約中協商訂定之。

第四節 資產清冊建立及管理

一、資產清冊建立

民間機構應於開始營運起編列本案之資產清冊，除開始營運之當年度資產清冊應於營運開始日起 3 個月內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於會計年度結束後 3 個月內，應將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，詳實載明各項營運資產之種類、名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、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，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

二、設施維護要求

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保許可期間屆滿後將其移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。主辦機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料文件等送主辦機關備查。

為維持本案營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，應一併移轉予主辦機關。同時為確保營運資產移轉後之正常營運，營運資產之移轉應包括其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。同時為確保主辦機關承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統，應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令之規定移轉或授權予主辦機關使用。

第五節 資產總檢查計畫

依促參法施行細則第 91 條規定，民間機構依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於許可期間屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前述一定期限與資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定之。

為確保民間機構歸還予主辦機關之營運資產之使用效能，本案規劃民間機構應於許可期間屆滿前 2 年起，委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，並於許可期間屆滿前 1 年提出「營運資產歸還及移轉計畫」。必要時主辦機關得要求民間機構委任經主辦機關同意之專業機構進行檢查，以確定所返還及移轉之營運資產仍符合正常之營運要求，並將資產總檢查成果報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

第十四章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項及期程安排

本案後續若進行公告招商作業，將依據可行性及先期規劃成果推行，並且依促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則等辦理本案公告招商及甄審準備前置作業。後續作業事項包括撰擬招商文件草案、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約、簽約，後續招商作業各階段保守估計所需時間建議如下表所示。

表 33 招商作業事項及期程表

作業事項	細項	預定期程
研擬招商文件及公告內容	研擬招商策略	120 日
	成立甄審會與工作小組	
	研擬招商文件及公告內容	
公告招商	協助發布投資訊息	90 日
	辦理招商文件公告作業	
	招商文件澄清及釋疑	
	辦理招商說明會	
甄審及評定	資格審查	7 日
	綜合評審	38 日
議約及簽約	議約	30 日
	簽約	30 日

第二節 工作執行規劃與方法

一、招商準備及公告招商階段

招商準備及公告招商階段之主要工作內容包括招商工作、甄審事項及議約簽約等相關事宜，各階段執行重點分述如下表所示。

表 34 招商準備及公告招商階段之執行重點

階段	項次	主要工作項目	工作內容
招商準備作業階段	1	擬訂招商文件	招商文件、契約草案擬具包含： (1)公告事項之詳細規範。 (2)投資計畫書主要內容及格式。 (3)申請案件之評定方式及評選時程。 (4)政府承諾及配合事項。 (5)議約及簽約期限。 (6)投資契約草案。 (7)必要專業規範。
	2	洽詢潛在投資者確認推動課題與對策方向	進行市場分析與釋放招商訊息
	3	籌組工作小組	提供工作小組組成需求、工作內容說明
	4	籌組甄審會	協助成立並召開甄審會
	5	製定公告招商文件內容	依招商說明會民間各界及甄審會意見修定申請須知、投資契約草案
公告招商階段	1	辦理公告招商	協助辦理招商文件公告作業
	2	招商文件澄清及釋疑	針對申請人對招商文件之疑義提出澄清及釋疑，必要時辦理補充公告
	3	辦理招商說明會	辦理招商說明會
甄審及評定階段	1	申請人遞送申請文件	--
	2	資格文件審查	協助進行民間申請人資格文件審查（包含資格文件、投資計畫書及保證金）
	3	完成資格審查，通知各申請人審查結果	確認及通知合格及不合格申請人之結果及理由
	4	提出投資計畫書及相關文件初步評估報告	協助工作小組製作初步評估報告書
	5	協助召開綜合評審會	協助辦理綜合評審事項，協助甄審會綜合評審出最優申請人，報請執行機關公告及通知。
議約及簽約階段	1	議約	協助執行機關與最優申請人進行議約工作
	2	最優申請人提送投資執行計畫書	協助審查、核定投資執行計畫書

階段	項次	主要工作項目	工作內容
	3	審查特許公司條件	依申請須知及契約要求審查特許公司成立條件
	4	完成簽約	協助辦理簽約及儀式

本案各階段預定辦理期程如表 33 所示，先期規劃預定於 114 年 12 月完成，故本案後續招商作業之預估期日以 115 年 1 月起進行時程之安排，並預計於 115 年 11 月可完成招商作業。

二、履約管理階段

本案預計採 BOT 方式辦理，興建工程之預算及施工期程由民間廠商自行規劃，主辦機關僅需以投資契約內容作為監督民間廠商辦理情形。主辦機關委任履約管理機構之費用計算，包含履約專案管理、工程、法律及財務稽核服務工作，興建期之履約管理費用建議可由招商獎勵金內提撥，以協助主辦機關未來進行履約工作時預算來源之不確定。

第十五章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案公聽會於中華民國 112 年 9 月 25 日(星期一)下午 2 時 30 分假新北市淡水區公所 10 樓防災應變中心(新北市淡水區中山北路區中山北路 2 段 375 號)舉辦。並舉行前通知相關人員及機關、團體，並將辦理時間、地點、事由、依據及會議紀錄等資訊，公開於新北市政府捷運工程局資訊網路。公聽會當日相關與會人員提出之建議或反對意見處理說明請詳下表：

表 35 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

項次	建議或反對意見	意見回復及處理
一	專家學者 林嘉洋先生	
(一)	政府辦理促參案件中停車場用地以多目標使用方式辦理開發之案例眾多，原因係政府未能有足夠經費興建停車場，且無法單純透過停車場之收費回收興建成本，故需藉由促參及多目標使用方式興辦停車場建設，同時亦可以增加地方之經濟。本案基地區位良好，位於淡水觀光廊帶，腹地夠可串連至漁人碼頭，加上淡江大橋建設進來，未來具發展潛力。	感謝委員對本案開發方向及未來發展潛力之支持與肯定。
(二)	任何促參案件均需要地方及政府的合作，也需要地方代表支持案件推行，大家一起協力合作案子才會成功。	後續將透過與地方之密切溝通，以積極爭取地方民意之支持，共同推動本案公共建設之興建營運。
(三)	建議後續招商說明會可以邀請在地及外地之投資廠商，說明本案的目的、公益性及發展性，結合廠商專長，以公私協力方式順利推動案件。	後續辦理本案招商說明會將廣邀潛在投資廠商，並對本案案件背景及招商條件做詳盡之說明，俾利吸引廠商投資、招商成功。
二	專家學者 黃錫薰先生	
(一)	採促參及多目標使用方式興辦停車場案例相當多，鴻海集團投資臺北市三創園區，即為停車場用地，提供停車空間及賣場使	感謝委員提供之辦理參考案件。

項次	建議或反對意見	意見回復及處理
	用。臺灣最早用停車場建設蓋附屬事業之案例，是臺北市忠誠路的大葉高島屋，本身是停車場裡面又有百貨及餐廳。	
(二)	如果我們要帶動區域發展，加上淡江大橋即將通車，未來淡江大橋將匯集南來北往車潮，會衍生觀光、住宿、餐飲等需求，本案開發將帶動區域發展。	感謝委員之專業意見，本案可行性評估報告已納入相關商業需求規劃。
(三)	新北市升格之後接收各鄉鎮的停車場，現在大部分都是委外經營，每年貢獻可觀權利金予新北市政府，將來本案也會對新北市政府的財政挹注有所幫助，也會帶動淡水地區的發展，樂觀這個案子能夠成功。	感謝委員對本案開發之支持與肯定。
三	大庄里 林里長建仲	
(一)	主辦機關要來地方建設當然是歡迎，也樂見地方發展，本案停車場用地過去徵收取得是為了紓解淡水老街之停車需求，現況停車狀況不佳，未來收費之後停車需求恐更不理想，地方停車需求應不大。	感謝里長之提醒。 本案基地毗鄰淡海輕軌淡水漁人碼頭車站，經本府交通局評估將有轉乘停車需求，需增設停車位數量，另毗鄰之淡江大橋通車後亦會引進大量車流，本案停車場興建有其必要性。藉由本案開發希冀帶動人潮及車流引入當地，以促進基地周邊觀光及產業發展。
(二)	本案基地周遭長照及托嬰空間顯然不太夠，又基地面積大，也方便停車，長照、托嬰托幼等設施反而更適合納入，可於基地內部規劃兒童遊戲區域，主辦機關可以納入作為構思參考。	感謝里長意見，滿足地方之長照及托嬰空間需求係主辦機關重點政策之一，後續執行機關將與相關主管單位洽商，研議於本案基地設置相關空間之可行性。並於本案可行性評估中納入公益空間 300 坪進行分析。
(三)	本案招商應將要求投資人優先使用在地廠商及人員之條件納入，以照顧在地人就業機會。	後續將於招商文件訂定投資計畫書撰寫內容，至少應包含在地廠商及就業人口保障規劃。
(四)	百年歷史之福安宮該如何處理？建議主辦機關充分說明。	將由主辦機關詢問各主管單位，掌握廟宇存在歷史脈絡及

項次	建議或反對意見	意見回復及處理
		處置程序，研析妥適處理方式，並與地方代表持續溝通。
四	油車里唐里長儷樺	
(一)	認同大庄里里長所提意見。	感謝里長寶貴之意見。
五	沙崙里彭里長瑀筑	
(一)	淡水有很多BOT案，以停車場來說，在地停車需求低，交通在招商上會是很大的問題，就本人了解outlet是沒有意願進來淡水的，因為交通的問題，周遭國賓、美麗新影城及漁人碼頭經營不甚理想，招商是否可以成功要進行審慎的評估的，有關長照及幼兒的部分非常認同，開發項目應再審慎評估規劃。	感謝里長寶貴之意見，目前持續與相關潛在投資廠商進行接洽，深入了解本案市場性，並據以調整規劃評估方向。 長照及托育空間將與各主管單位一同研議設置之可行性。並於本案可行性評估中納入公益空間 300 坪進行分析。
(二)	本案基地鄰近已有觀光景點漁人碼頭，將漁人碼頭妥善規劃就是很好的示範，主辦機關認為這個BOT案能夠提振觀光，個人認為有待後續觀察，淡水交通條件沒改善，本案後續招商恐面臨困難，也很認同林里長所說的增加地方長照及幼兒公托需求。	感謝里長提醒，後續配合相關交通政策及建設，以期改善基地周遭交通條件，帶動人潮。 長照及托育空間將與各主管單位一同研議設置之可行性。並於本案可行性評估中納入公益空間 300 坪進行分析。
六	淡水區區長巫區長宗仁	
(一)	建議招商文件針對停車基本需求、充電樁設置規定等進行原則性之規範，剩下交由投資人進行市場調查，視商機所在發揮，才能最有效利用本案基地。	感謝區長提醒，後續將協助主辦機關於招商文件納入相關規範，敘明基本需求及原則性規範，並減少本案規劃限制，保留廠商規劃彈性，以利廠商創造效益極大化。
(二)	鄰近之沙崙文創園區剛動土，本案產品定位應盡量不與沙崙文創園區重複。	感謝區長提醒，將檢討本案之規劃產品定位，並於後續招商過程提醒潛在投資人應注意產品競合問題。
(三)	福安宮之處理應聽取當地意見，停車場周邊民眾之優惠措施也要納入考量。	將由主辦機關詢問各主管單位，掌握廟宇存在歷史脈絡及處置程序，研析妥適處理方式，並與地方代表持續溝通。後續將比照本市類似案件，訂定周邊優先費率及範圍，納入

項次	建議或反對意見	意見回復及處理
		招商文件要求投資廠商據以執行，並請廠商提出睦鄰及回饋措施。
七	鄭宇恩議員服務處鄭副主任式妘	
(一)	本案希望納入青年創業、親子館、托嬰中心等設施，有機會可以讓本案建設與地方需求更加契合。	感謝服務處意見，後續執行機關將與相關主管單位洽商，研議於本案基地設置相關空間之可行性。並於本案可行性評估中納入公益空間 300 坪進行分析。
(二)	本案為輕軌沿線的開發案，目前尚未見與輕軌場站串聯之規劃相關資訊，希望之後有更明確的資訊。	目前仍尚在規劃，如有近一步資訊將提供予各位參考。
(三)	淡水的BOT案很多，本案如何在福容、將捷、南山等廠商中，扮演獨特的角色，是影響廠商投標的重要因素，也會影響民眾對這片土地的期待。	感謝服務處提醒，將審慎進行後續招商程序，為地方民眾把關進駐廠商之規劃及品質，並提醒潛在投資人應注意產品競合問題。
八	陳家琪議員服務處盧主任春安	
(一)	本案基地建築量體可能影響淡水河口景觀，建議建築外型要融入自然環境。	感謝服務處意見提醒，後續將於招商文件中列入投資計畫書撰寫規範，請投標廠商審慎設計並據以執行。
(二)	目前地方可以獲得本案的資訊不多，僅於今日會議獲悉概要，無法對本案下出定論，本案後續有更精確地規劃評估之後，請主辦機關邀集在地里長及議員代表，說明本案構想及未來走向，充分與地方溝通討論。	後續進行近一步規劃及擬定招商規範後，將再召集招商說明會邀集潛在投資廠商及地方民意代表，或視情況另行辦理說明會，並持續與地方溝通。

第二節 先期計畫書之審查與公開

按促參法施行細則第 30 條第 4 項規定：「主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」，本案後續配合主辦機關辦理先期計畫書之審查及公開資訊事宜。

附件 財務報表

(一) 附屬事業容積率 770% - 預估損益表

年度	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營業收入	-	-	-	-	-	1,744,253,899	735,591,228	754,180,335	626,673,137	646,372,525	658,487,299
商場租金收入	-	-	-	-	-	117,965,578	119,263,200	120,575,095	121,901,421	123,242,336	124,598,002
一般客房收入	-	-	-	-	-	107,946,030	112,407,439	117,053,239	121,891,049	126,928,806	132,174,774
餐飲收入	-	-	-	-	-	87,138,429	90,739,860	94,490,139	98,395,416	102,432,993	104,714,681
景觀餐廳租金收入	-	-	-	-	-	31,052,030	31,393,602	31,738,931	32,088,060	32,441,028	32,797,880
設定地上權收入	-	-	-	-	-	1,173,227,520	146,653,440	146,653,440	-	-	-
養生客房收入	-	-	-	-	-	182,515,401	190,058,762	197,913,891	206,093,672	214,514,504	216,874,163
停車場收入	-	-	-	-	-	44,408,912	45,074,925	45,755,601	46,303,519	46,812,858	47,327,799
營業成本	-	-	-	-	-	128,193,832	133,492,083	139,009,311	144,754,566	150,680,030	153,068,963
活動成本(養生)	-	-	-	-	-	73,006,160	76,023,505	79,165,556	82,437,469	85,805,801	86,749,665
客房成本	-	-	-	-	-	29,046,143	30,246,620	31,496,713	32,798,472	34,144,331	34,904,894
餐飲成本	-	-	-	-	-	26,141,529	27,221,958	28,347,042	29,518,625	30,729,898	31,414,404
營業毛利	-	-	-	-	-	1,616,060,067	602,099,145	615,171,025	481,918,571	495,692,495	505,418,336
營業費用	5,809,103	8,720,786	12,912,536	17,227,328	18,750,134	488,780,199	479,160,492	485,336,206	489,463,544	496,128,485	499,828,912
折舊及攤銷費用	1,018,182	1,018,182	1,018,182	1,018,182	1,018,182	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163
房屋稅	-	-	-	-	-	23,158,594	22,197,255	21,252,805	20,983,671	20,714,536	20,445,402
土地租金	2,343,672	2,460,855	2,460,855	2,583,898	2,583,898	6,413,846	6,290,523	6,280,248	6,280,248	6,398,949	6,398,949
人事費用	-	-	-	-	-	6,759,830	6,834,188	6,909,364	6,985,367	7,062,206	7,139,890
人事費用(旅館)	-	-	-	-	-	113,279,958	117,961,819	122,837,180	127,914,041	133,162,891	136,129,085
管理費用	-	-	-	-	-	6,195,952	7,047,121	7,916,265	8,003,344	8,091,381	8,180,386
保險費用(產物)	1,397,250	4,191,749	8,383,499	12,575,248	14,098,054	15,013,608	14,585,598	14,157,588	13,729,578	13,301,568	12,873,559
修繕維護費	-	-	-	-	-	30,984,857	31,325,690	31,670,273	32,018,646	32,370,851	32,726,930
水電瓦斯費	-	-	-	-	-	17,130,791	17,668,134	18,225,807	18,800,194	19,391,176	19,754,619
其他費用	-	-	-	-	-	17,130,791	17,668,134	18,225,807	18,800,194	19,391,176	19,754,619
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000
營運權利金	-	-	-	-	-	37,163,808	22,033,868	22,312,705	20,400,097	20,695,588	20,877,309
營業損益	(5,809,103)	(8,720,786)	(12,912,536)	(17,227,328)	(18,750,134)	1,127,279,868	122,938,653	129,834,819	(7,544,972)	(435,990)	5,589,424
營業外損益	-	14,504	46,084	113,149	146,018	(139,277,152)	(98,341,146)	(91,937,071)	(85,457,355)	(79,667,780)	(73,795,116)
營業外收益	-	14,504	46,084	113,149	146,018	53,282	17,398,113	18,418,967	19,515,461	19,921,814	20,411,257
利息收入	-	14,504	46,084	113,149	146,018	53,282	17,398,113	18,418,967	19,515,461	19,921,814	20,411,257
營業外支出	-	-	-	-	-	(139,330,435)	(115,739,259)	(110,356,038)	(104,972,816)	(99,589,595)	(94,206,374)
利息費用	-	-	-	-	-	139,330,435	115,739,259	110,356,038	104,972,816	99,589,595	94,206,374
稅前淨利	(5,809,103)	(8,706,282)	(12,866,452)	(17,114,179)	(18,604,116)	988,002,715	24,597,507	37,897,748	(93,002,328)	(80,103,770)	(68,205,692)
減：所得稅	-	-	-	-	-	184,980,517	4,919,501	7,579,550	-	-	-
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	33,296,493	885,510	1,364,319	-	-	-
稅後淨利	(5,809,103)	(8,706,282)	(12,866,452)	(17,114,179)	(18,604,116)	769,725,706	18,792,495	28,953,879	(93,002,328)	(80,103,770)	(68,205,692)

年度	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入	670,942,178	683,749,454	696,921,903	710,472,814	724,416,002	737,304,343	745,414,691	753,614,252	761,904,009	770,284,953	778,758,088
商場租金收入	125,968,580	127,354,234	128,755,131	130,171,438	131,603,323	133,050,960	134,514,520	135,994,180	137,490,116	139,002,507	140,531,535
一般客房收入	137,637,557	143,326,117	149,249,786	155,418,279	161,841,717	167,406,410	169,247,881	171,109,607	172,991,813	174,894,723	176,818,565
餐飲收入	107,069,201	109,499,326	112,007,943	114,598,054	117,272,784	119,698,115	121,014,794	122,345,957	123,691,762	125,052,372	126,427,948
景觀餐廳租金收入	33,158,656	33,523,402	33,892,159	34,264,973	34,641,887	35,022,948	35,408,201	35,797,691	36,191,465	36,589,572	36,992,057
設定地上權收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
養生客房收入	219,259,779	221,671,637	224,110,025	226,575,235	229,067,562	231,587,306	234,134,766	236,710,248	239,314,061	241,946,516	244,607,928
停車場收入	47,848,405	48,374,738	48,906,860	49,444,835	49,988,728	50,538,604	51,094,529	51,656,569	52,224,791	52,799,264	53,380,056
營業成本	155,514,405	158,018,228	160,582,374	163,208,862	165,899,788	168,443,728	170,296,609	172,169,872	174,063,741	175,978,442	177,914,205
活動成本(養生)	87,703,912	88,668,655	89,644,010	90,630,094	91,627,025	92,634,922	93,653,906	94,684,099	95,725,624	96,778,606	97,843,171
客房成本	35,689,734	36,499,775	37,335,981	38,199,351	39,090,928	39,899,372	40,338,265	40,781,986	41,230,587	41,684,124	42,142,649
餐飲成本	32,120,760	32,849,798	33,602,383	34,379,416	35,181,835	35,909,434	36,304,438	36,703,787	37,107,529	37,515,711	37,928,384
營業毛利	515,427,773	525,731,226	536,339,529	547,263,952	558,516,214	568,860,615	575,118,081	581,444,380	587,840,269	594,306,512	600,843,883
營業費用	503,779,914	507,736,811	511,959,881	516,192,352	509,546,724	513,552,384	515,908,871	518,152,803	520,580,308	522,888,747	525,389,042
折舊及攤銷費用	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
房屋稅	20,176,267	19,907,133	19,637,998	19,368,864	19,099,729	18,830,594	18,561,460	18,292,325	18,023,191	17,754,056	17,484,922
土地租金	6,523,585	6,523,585	6,654,453	6,654,453	6,791,864	6,791,864	6,936,146	6,936,146	7,087,642	7,087,642	7,246,713
人事費用	7,218,429	7,297,832	7,378,108	7,459,267	7,541,319	7,624,273	7,708,140	7,792,930	7,878,652	7,965,317	8,052,936
人事費用(旅館)	139,189,961	142,349,124	145,610,326	148,977,471	152,454,619	155,607,549	157,319,232	159,049,744	160,799,291	162,568,083	164,356,332
管理費用	8,270,371	8,361,345	8,453,319	8,546,306	8,640,315	8,735,359	8,831,448	8,928,594	9,026,808	9,126,103	9,226,490
保險費用(產物)	12,445,549	12,017,539	11,589,529	11,161,519	12,080,081	11,677,086	11,274,091	10,871,096	10,468,101	10,065,106	9,662,111
修繕維護費	33,086,927	33,450,883	33,818,843	34,190,850	34,566,949	34,947,186	35,331,605	35,720,252	36,113,175	36,510,420	36,912,035
水電瓦斯費	20,128,265	20,512,484	20,907,657	21,314,184	21,732,480	22,119,130	22,362,441	22,608,428	22,857,120	23,108,549	23,362,743
其他費用	20,128,265	20,512,484	20,907,657	21,314,184	21,732,480	22,119,130	22,362,441	22,608,428	22,857,120	23,108,549	23,362,743
履約保證金手續費	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000
營運權利金	21,064,133	21,256,242	21,453,829	21,657,092	21,866,240	22,059,565	22,181,220	22,304,214	22,428,560	22,554,274	22,681,371
營業損益	11,647,859	17,994,415	24,379,648	31,071,600	48,969,490	55,308,230	59,209,210	63,291,577	67,259,960	71,417,765	75,454,841
營業外損益	(68,452,430)	(63,043,618)	(57,566,624)	(52,020,830)	(50,309,116)	(44,651,150)	(38,938,191)	(33,263,050)	(27,583,381)	(21,899,236)	(16,210,524)
營業外收益	20,370,722	20,396,313	20,490,085	20,652,658	16,981,151	17,255,896	17,585,633	17,877,553	18,174,000	18,474,924	18,780,415
利息收入	20,370,722	20,396,313	20,490,085	20,652,658	16,981,151	17,255,896	17,585,633	17,877,553	18,174,000	18,474,924	18,780,415
營業外支出	(88,823,152)	(83,439,931)	(78,056,709)	(72,673,488)	(67,290,267)	(61,907,045)	(56,523,824)	(51,140,603)	(45,757,381)	(40,374,160)	(34,990,939)
利息費用	88,823,152	83,439,931	78,056,709	72,673,488	67,290,267	61,907,045	56,523,824	51,140,603	45,757,381	40,374,160	34,990,939
稅前淨利	(56,804,572)	(45,049,203)	(33,186,976)	(20,949,230)	(1,339,625)	10,657,080	20,271,020	30,028,527	39,676,579	49,518,529	59,244,317
減：所得稅	-	-	-	-	-	2,131,416	4,054,204	6,005,705	7,935,316	9,903,706	11,848,863
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	383,655	-	-	-	-	-
稅後淨利	(56,804,572)	(45,049,203)	(33,186,976)	(20,949,230)	(1,339,625)	8,142,009	16,216,816	24,022,822	31,741,263	39,614,823	47,395,454

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
營業收入	787,324,427	795,984,995	804,740,830	813,592,979	822,542,502	831,590,470	840,737,965	849,986,083	859,335,929	868,788,625	878,345,300
商場租金收入	142,077,382	143,640,233	145,220,276	146,817,699	148,432,693	150,065,453	151,716,173	153,385,051	155,072,286	156,778,082	158,502,640
一般客房收入	178,763,569	180,729,968	182,717,998	184,727,896	186,759,903	188,814,262	190,891,219	192,991,022	195,113,923	197,260,176	199,430,038
餐飲收入	127,818,655	129,224,660	130,646,132	132,083,239	133,536,155	135,005,052	136,490,108	137,991,499	139,509,406	141,044,009	142,595,493
景觀餐廳租金收入	37,398,970	37,810,358	38,226,272	38,646,761	39,071,875	39,501,666	39,936,184	40,375,482	40,819,613	41,268,629	41,722,583
設定地上權收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
養生客房收入	247,298,615	250,018,899	252,769,107	255,549,568	258,360,613	261,202,580	264,075,808	266,980,642	269,917,429	272,886,521	275,888,272
停車場收入	53,967,236	54,560,876	55,161,046	55,767,817	56,381,263	57,001,457	57,628,473	58,262,386	58,903,272	59,551,208	60,206,272
營業成本	179,871,261	181,849,845	183,850,193	185,872,545	187,917,143	189,984,232	192,074,058	194,186,873	196,322,928	198,482,481	200,665,788
活動成本(養生)	98,919,446	100,007,560	101,107,643	102,219,827	103,344,245	104,481,032	105,630,323	106,792,257	107,966,972	109,154,608	110,355,309
客房成本	42,606,218	43,074,887	43,548,711	44,027,746	44,512,052	45,001,684	45,496,703	45,997,166	46,503,135	47,014,670	47,531,831
餐飲成本	38,345,597	38,767,398	39,193,839	39,624,972	40,060,846	40,501,516	40,947,032	41,397,450	41,852,822	42,313,203	42,778,648
營業毛利	607,453,166	614,135,151	620,890,637	627,720,434	634,625,359	641,606,238	648,663,907	655,799,210	663,013,001	670,306,144	677,679,512
營業費用	527,763,414	530,338,321	532,780,085	536,778,049	539,288,694	542,018,495	544,599,547	547,409,735	550,062,751	552,955,362	555,681,933
折舊及攤銷費用	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
房屋稅	17,215,787	16,946,653	16,677,518	16,408,383	16,139,249	15,870,114	15,600,980	15,331,845	15,062,711	14,793,576	14,524,442
土地租金	7,246,713	7,413,737	7,413,737	7,589,112	7,589,112	7,773,257	7,773,257	7,966,608	7,966,608	8,169,627	8,169,627
人事費用	8,141,518	8,231,075	8,321,617	8,413,154	8,505,699	8,599,262	8,693,854	8,789,486	8,886,170	8,983,918	9,082,741
人事費用(旅館)	166,164,252	167,992,058	169,839,971	171,708,211	173,597,001	175,506,568	177,437,140	179,388,949	181,362,227	183,357,212	185,374,141
管理費用	9,327,982	9,430,589	9,534,326	9,639,203	9,745,235	9,852,432	9,960,809	10,070,378	10,181,152	10,293,145	10,406,369
保險費用(產物)	9,259,116	8,856,121	8,453,126	9,396,704	8,993,709	8,590,714	8,187,719	7,784,724	7,381,729	6,978,734	6,575,739
修繕維護費	37,318,067	37,728,566	38,143,580	38,563,159	38,987,354	39,416,215	39,849,793	40,288,141	40,731,311	41,179,355	41,632,328
水電瓦斯費	23,619,733	23,879,550	24,142,225	24,407,789	24,676,275	24,947,714	25,222,139	25,499,582	25,780,078	26,063,659	26,350,359
其他費用	23,619,733	23,879,550	24,142,225	24,407,789	24,676,275	24,947,714	25,222,139	25,499,582	25,780,078	26,063,659	26,350,359
履約保證金手續費	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000
營運權利金	22,809,866	22,939,775	23,071,112	23,203,895	23,338,138	23,473,857	23,611,069	23,749,791	23,890,039	24,031,829	24,175,179
營業損益	79,689,752	83,796,829	88,110,553	90,942,386	95,336,665	99,587,743	104,064,360	108,389,474	112,950,250	117,350,782	121,997,579
營業外損益	(10,517,299)	(4,819,467)	882,913	829,125	6,537,443	12,250,448	15,276,465	16,506,430	17,738,973	18,974,203	20,212,049
營業外收益	19,090,419	19,405,029	19,724,188	14,287,179	14,612,275	14,942,058	15,276,465	16,506,430	17,738,973	18,974,203	20,212,049
利息收入	19,090,419	19,405,029	19,724,188	14,287,179	14,612,275	14,942,058	15,276,465	16,506,430	17,738,973	18,974,203	20,212,049
營業外支出	(29,607,717)	(24,224,496)	(18,841,275)	(13,458,053)	(8,074,832)	(2,691,611)	-	-	-	-	-
利息費用	29,607,717	24,224,496	18,841,275	13,458,053	8,074,832	2,691,611	-	-	-	-	-
稅前淨利	69,172,453	78,977,362	88,993,466	91,771,511	101,874,108	111,838,191	119,340,825	124,895,905	130,689,223	136,324,985	142,209,627
減：所得稅	13,834,491	15,795,472	17,798,693	18,354,302	20,374,822	22,367,638	23,868,165	24,979,181	26,137,845	27,264,997	28,441,925
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	55,337,962	63,181,889	71,194,773	73,417,209	81,499,286	89,470,553	95,472,660	99,916,724	104,551,378	109,059,988	113,767,702

年度	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
營業收入	888,007,098	897,775,176	907,650,703	917,634,861	927,728,844	937,933,861	948,251,134	958,681,896	969,227,397	979,888,898	990,667,676
商場租金收入	160,246,170	162,008,877	163,790,975	165,592,676	167,414,195	169,255,751	171,117,565	172,999,858	174,902,856	176,826,788	178,771,882
一般客房收入	201,623,769	203,841,630	206,083,888	208,350,811	210,642,670	212,959,739	215,302,296	217,670,622	220,064,999	222,485,713	224,933,056
餐飲收入	144,164,044	145,749,848	147,353,096	148,973,981	150,612,694	152,269,434	153,944,398	155,637,786	157,349,802	159,080,650	160,830,537
景觀餐廳租金收入	42,181,532	42,645,529	43,114,630	43,588,890	44,068,368	44,553,120	45,043,205	45,538,680	46,039,605	46,546,041	47,058,047
設定地上權收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
養生客房收入	278,923,043	281,991,197	285,093,100	288,229,124	291,399,644	294,605,040	297,845,696	301,121,999	304,434,341	307,783,118	311,168,733
停車場收入	60,868,541	61,538,095	62,215,014	62,899,379	63,591,272	64,290,776	64,997,975	65,712,952	66,435,795	67,166,588	67,905,421
營業成本	202,873,112	205,104,716	207,360,868	209,641,837	211,947,897	214,279,324	216,636,397	219,019,397	221,428,611	223,864,325	226,326,833
活動成本(養生)	111,569,217	112,796,479	114,037,240	115,291,650	116,559,858	117,842,016	119,138,278	120,448,799	121,773,736	123,113,247	124,467,493
客房成本	48,054,681	48,583,283	49,117,699	49,657,994	50,204,231	50,756,478	51,314,799	51,879,262	52,449,934	53,026,883	53,610,179
餐飲成本	43,249,213	43,724,954	44,205,929	44,692,194	45,183,808	45,680,830	46,183,319	46,691,336	47,204,941	47,724,195	48,249,161
營業毛利	685,133,986	692,670,460	700,289,835	707,993,023	715,780,947	723,654,537	731,614,737	739,662,499	747,798,786	756,024,573	764,340,843
營業費用	558,659,060	561,460,814	565,871,181	568,749,780	571,902,458	574,859,603	578,103,441	581,140,869	584,478,212	587,597,700	591,030,960
折舊及攤銷費用	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
房屋稅	14,255,307	13,986,173	13,717,038	13,447,903	13,178,769	12,909,634	12,640,500	12,371,365	12,102,231	11,833,096	11,563,962
土地租金	8,382,797	8,382,797	8,606,626	8,606,626	8,841,646	8,841,646	9,088,417	9,088,417	9,347,527	9,347,527	9,619,592
人事費用	9,182,652	9,283,661	9,385,781	9,489,025	9,593,404	9,698,931	9,805,620	9,913,481	10,022,530	10,132,778	10,244,238
人事費用(旅館)	187,413,257	189,474,803	191,559,025	193,666,175	195,796,503	197,950,264	200,127,717	202,329,122	204,554,742	206,804,844	209,079,698
管理費用	10,520,839	10,636,569	10,753,571	10,871,860	10,991,451	11,112,357	11,234,593	11,358,173	11,483,113	11,609,427	11,737,131
保險費用(產物)	6,172,744	5,769,749	6,713,326	6,310,332	5,907,337	5,504,342	5,101,347	4,698,352	4,295,357	3,892,362	3,489,367
修繕維護費	42,090,284	42,553,277	43,021,363	43,494,598	43,973,038	44,456,742	44,945,766	45,440,169	45,940,011	46,445,351	46,956,250
水電瓦斯費	26,640,213	26,933,255	27,229,521	27,529,046	27,831,865	28,138,016	28,447,534	28,760,457	29,076,822	29,396,667	29,720,030
其他費用	26,640,213	26,933,255	27,229,521	27,529,046	27,831,865	28,138,016	28,447,534	28,760,457	29,076,822	29,396,667	29,720,030
履約保證金手續費	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000
營運權利金	24,320,106	24,466,628	24,614,761	24,764,523	24,915,933	25,069,008	25,223,767	25,380,228	25,538,411	25,698,333	25,860,015
營業損益	126,474,926	131,209,646	134,418,654	139,243,243	143,878,489	148,794,934	153,511,296	158,521,630	163,320,574	168,426,873	173,309,883
營業外損益	21,452,625	22,695,854	20,036,798	21,283,056	22,532,131	23,783,936	25,038,603	26,296,041	27,556,388	28,819,545	30,085,658
營業外收益	21,452,625	22,695,854	20,036,798	21,283,056	22,532,131	23,783,936	25,038,603	26,296,041	27,556,388	28,819,545	30,085,658
利息收入	21,452,625	22,695,854	20,036,798	21,283,056	22,532,131	23,783,936	25,038,603	26,296,041	27,556,388	28,819,545	30,085,658
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	147,927,551	153,905,501	154,455,452	160,526,299	166,410,620	172,578,870	178,549,899	184,817,671	190,876,962	197,246,418	203,395,542
減：所得稅	29,585,510	30,781,100	30,891,090	32,105,260	33,282,124	34,515,774	35,709,980	36,963,534	38,175,392	39,449,284	40,679,108
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	118,342,041	123,124,400	123,564,362	128,421,039	133,128,496	138,063,096	142,839,919	147,854,137	152,701,569	157,797,135	162,716,433

年度	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
營業收入	1,001,565,021	1,012,582,236	1,023,720,641	1,034,981,568	1,046,366,365	1,057,876,395	1,069,513,035	1,081,277,679	1,093,171,733	1,105,196,622	1,117,353,785
商場租金收入	180,738,373	182,726,495	184,736,487	186,768,588	188,823,042	190,900,096	192,999,997	195,122,997	197,269,350	199,439,313	201,633,145
一般客房收入	227,407,320	229,908,800	232,437,797	234,994,613	237,579,554	240,192,929	242,835,051	245,506,237	248,206,805	250,937,080	253,697,388
餐飲收入	162,599,673	164,388,269	166,196,540	168,024,702	169,872,974	171,741,576	173,630,734	175,540,672	177,471,619	179,423,807	181,397,469
景觀餐廳租金收入	47,575,686	48,099,019	48,628,108	49,163,017	49,703,810	50,250,552	50,803,308	51,362,144	51,927,128	52,498,326	53,075,808
設定地上權收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
養生客房收入	314,591,589	318,052,096	321,550,669	325,087,727	328,663,692	332,278,992	335,934,061	339,629,336	343,365,258	347,142,276	350,960,841
停車場收入	68,652,381	69,407,557	70,171,040	70,942,921	71,723,293	72,512,250	73,309,884	74,116,293	74,931,572	75,755,820	76,589,134
營業成本	228,816,428	231,333,409	233,878,076	236,450,735	239,051,693	241,681,262	244,339,756	247,027,493	249,744,795	252,491,988	255,269,400
活動成本(養生)	125,836,635	127,220,838	128,620,268	130,035,091	131,465,477	132,911,597	134,373,624	135,851,734	137,346,103	138,856,911	140,384,337
客房成本	54,199,891	54,796,090	55,398,847	56,008,234	56,624,325	57,247,192	57,876,911	58,513,557	59,157,206	59,807,936	60,465,823
餐飲成本	48,779,902	49,316,481	49,858,962	50,407,411	50,961,892	51,522,473	52,089,220	52,662,202	53,241,486	53,827,142	54,419,241
營業毛利	772,748,593	781,248,827	789,842,564	798,530,833	807,314,672	816,195,133	825,173,280	834,250,186	843,426,938	852,704,634	862,084,385
營業費用	594,234,322	599,112,555	602,401,646	606,034,263	609,410,981	613,147,185	616,613,467	620,455,969	624,013,797	627,965,386	631,616,785
折舊及攤銷費用	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
房屋稅	11,294,827	11,025,692	10,756,558	10,487,423	10,218,289	9,949,154	9,680,020	9,410,885	9,141,751	8,872,616	8,603,482
土地租金	9,619,592	9,905,260	9,905,260	10,205,211	10,205,211	10,520,161	10,520,161	10,850,857	11,198,089	11,548,889	11,998,089
人事費用	10,356,925	10,470,851	10,586,030	10,702,477	10,820,204	10,939,226	11,059,558	11,181,213	11,304,206	11,428,552	11,554,266
人事費用(旅館)	211,379,574	213,704,750	216,055,502	218,432,112	220,834,866	223,264,049	225,719,954	228,202,873	230,713,105	233,250,949	235,816,709
管理費用	11,866,239	11,996,768	12,128,732	12,262,149	12,397,032	12,533,399	12,671,267	12,810,651	12,951,568	13,094,035	13,238,071
保險費用(產物)	3,086,372	4,029,949	3,626,954	3,223,959	2,820,965	2,417,970	2,014,975	1,611,980	1,208,985	805,990	402,995
修繕維護費	47,472,769	47,994,969	48,522,914	49,056,666	49,596,289	50,141,849	50,693,409	51,251,036	51,814,798	52,384,761	52,960,993
水電瓦斯費	30,046,951	30,377,467	30,711,619	31,049,447	31,390,991	31,736,292	32,085,391	32,438,330	32,795,152	33,155,899	33,520,614
其他費用	30,046,951	30,377,467	30,711,619	31,049,447	31,390,991	31,736,292	32,085,391	32,438,330	32,795,152	33,155,899	33,520,614
履約保證金手續費	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000	525,000
營運權利金	26,023,475	26,188,734	26,355,810	26,524,724	26,695,495	26,868,146	27,042,696	27,219,165	27,397,576	27,577,949	27,760,307
營業損益	178,514,271	182,136,273	187,440,918	192,496,570	197,903,691	203,047,948	208,559,812	213,794,217	219,413,141	224,739,248	230,467,600
營業外損益	31,354,625	28,721,535	29,993,964	31,269,445	32,547,863	33,829,383	35,113,885	36,401,540	37,692,222	38,986,110	40,283,069
營業外收益	31,354,625	28,721,535	29,993,964	31,269,445	32,547,863	33,829,383	35,113,885	36,401,540	37,692,222	38,986,110	40,283,069
利息收入	31,354,625	28,721,535	29,993,964	31,269,445	32,547,863	33,829,383	35,113,885	36,401,540	37,692,222	38,986,110	40,283,069
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	209,868,895	210,857,808	217,434,882	223,766,014	230,451,554	236,877,331	243,673,697	250,195,757	257,105,363	263,725,357	270,750,669
減：所得稅	41,973,779	42,171,562	43,486,976	44,753,203	46,090,311	47,375,466	48,734,739	50,039,151	51,421,073	52,745,071	54,150,134
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	167,895,116	168,686,246	173,947,906	179,012,811	184,361,243	189,501,865	194,938,958	200,156,606	205,684,290	210,980,286	216,600,535

(二) 附屬事業容積率 770% - 預估現金流量表

年度	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營運活動現金流量											
稅後淨利	(5,809,103)	(8,706,282)	(12,866,452)	(17,114,179)	(18,604,116)	769,725,706	18,792,495	28,953,879	(93,002,328)	(80,103,770)	(68,205,692)
加：折舊及攤銷	1,018,182	1,018,182	1,018,182	1,018,182	1,018,182	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163
存入保證金增加(減少)						3,200,000,000	96,000,000	98,880,000	101,846,400	103,273,600	-
營運活動現金流量合計	(4,790,921)	(7,688,100)	(11,848,270)	(16,095,997)	(17,585,934)	4,184,748,869	329,815,659	342,857,043	223,867,236	238,192,993	146,817,471
投資活動現金流量											
房屋及建築	(403,352,180)	(806,704,360)	(1,210,056,540)	(1,210,056,540)	(403,352,180)	-	-	-	-	-	-
機電	(115,230,900)	(230,461,800)	(345,692,700)	(345,692,700)	(115,230,900)	-	-	-	-	-	-
內裝	(107,836,720)	(215,673,440)	(323,510,160)	(323,510,160)	(107,836,720)	-	-	-	-	-	-
景觀	(1,361,070)	(2,722,140)	(4,083,210)	(4,083,210)	(1,361,070)	-	-	-	-	-	-
間接工程	(70,844,026)	(141,688,052)	(212,532,079)	(212,532,079)	(70,844,026)	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	(62,778,087)	-	-	-	-	-	-
資本化利息	(16,343,460)	(46,947,390)	(93,414,090)	(140,842,170)	(160,230,000)	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	(56,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(770,968,356)	(1,444,197,182)	(2,189,288,779)	(2,236,716,859)	(921,632,983)	-	-	-	-	-	-
籌資之現金流量											
自有資金	311,304,000	582,932,000	885,080,000	903,392,000	369,292,000	-	-	-	-	-	-
長期融資	466,956,000	874,398,000	1,327,620,000	1,355,088,000	553,938,000	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	-	-	(1,194,260,870)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)
籌資活動之現金流量合計	778,260,000	1,457,330,000	2,212,700,000	2,258,480,000	923,230,000	(1,194,260,870)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)
本期淨現金流量	2,500,722	5,444,717	11,562,951	5,667,144	(15,988,917)	2,990,488,000	176,009,334	189,050,718	70,060,912	84,386,669	(6,988,853)
期初現金餘額	-	2,500,722	7,945,440	19,508,391	25,175,535	9,186,617	2,999,674,617	3,175,683,951	3,364,734,670	3,434,795,581	3,519,182,250
期末現金餘額	2,500,722	7,945,440	19,508,391	25,175,535	9,186,617	2,999,674,617	3,175,683,951	3,364,734,670	3,434,795,581	3,519,182,250	3,512,193,397

年度	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營運活動現金流量											
稅後淨利	(56,804,572)	(45,049,203)	(33,186,976)	(20,949,230)	(1,339,625)	8,142,009	16,216,816	24,022,822	31,741,263	39,614,823	47,395,454
加：折舊及攤銷	215,023,163	215,023,163	215,023,163	215,023,163	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
存入保證金增加(減少)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運活動現金流量合計	158,218,591	169,973,960	181,836,187	194,073,933	201,176,022	210,657,657	218,732,463	226,538,469	234,256,911	242,130,471	249,911,101
投資活動現金流量											
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	(673,286,070)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	-	(673,286,070)	-	-	-	-	-	-	-
籌資之現金流量											
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	(14,595,134)	(21,620,540)	(28,567,137)	(35,653,341)	(42,655,908)
償還長期融資	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)
籌資活動之現金流量合計	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(168,401,458)	(175,426,864)	(182,373,461)	(189,459,665)	(196,462,232)
本期淨現金流量	4,412,267	16,167,636	28,029,863	(633,018,461)	47,369,698	56,851,333	50,331,005	51,111,606	51,883,450	52,670,806	53,448,869
期初現金餘額	3,512,193,397	3,516,605,664	3,532,773,300	3,560,803,163	2,927,784,702	2,975,154,400	3,032,005,733	3,082,336,738	3,133,448,343	3,185,331,793	3,238,002,599
期末現金餘額	3,516,605,664	3,532,773,300	3,560,803,163	2,927,784,702	2,975,154,400	3,032,005,733	3,082,336,738	3,133,448,343	3,185,331,793	3,238,002,599	3,291,451,467

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
營運活動現金流量											
稅後淨利	55,337,962	63,181,889	71,194,773	73,417,209	81,499,286	89,470,553	95,472,660	99,916,724	104,551,378	109,059,988	113,767,702
加：折舊及攤銷	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
存入保證金增加(減少)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運活動現金流量合計	257,853,610	265,697,537	273,710,420	275,932,856	284,014,934	291,986,200	297,988,308	302,432,371	307,067,026	311,575,636	316,283,349
投資活動現金流量											
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
重增置成本	-	-	(673,286,070)	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(673,286,070)	-	-	-	0	0	0	0	0
籌資之現金流量											
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(49,804,166)	(56,863,700)	(384,033,440)	(66,075,488)	(73,349,357)	(80,523,498)	(85,925,394)	(89,925,051)	(94,096,241)	(98,153,989)	(102,390,932)
償還長期融資	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	(153,806,324)	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(203,610,490)	(210,670,025)	(537,839,764)	(219,881,812)	(227,155,682)	(234,329,822)	(85,925,394)	(89,925,051)	(94,096,241)	(98,153,989)	(102,390,932)
本期淨現金流量	54,243,120	55,027,512	(937,415,414)	56,051,044	56,859,252	57,656,379	212,062,913	212,507,320	212,970,785	213,421,646	213,892,418
期初現金餘額	3,291,451,467	3,345,694,587	3,400,722,099	2,463,306,685	2,519,357,730	2,576,216,982	2,633,873,360	2,845,936,274	3,058,443,594	3,271,414,379	3,484,836,025
期末現金餘額	3,345,694,587	3,400,722,099	2,463,306,685	2,519,357,730	2,576,216,982	2,633,873,360	2,845,936,274	3,058,443,594	3,271,414,379	3,484,836,025	3,698,728,443

年度	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
營運活動現金流量											
稅後淨利	118,342,041	123,124,400	123,564,362	128,421,039	133,128,496	138,063,096	142,839,919	147,854,137	152,701,569	157,797,135	162,716,433
加：折舊及攤銷	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
存入保證金增加(減少)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運活動現金流量合計	320,857,688	325,640,048	326,080,009	330,936,687	335,644,143	340,578,744	345,355,567	350,369,784	355,217,217	360,312,782	365,232,081
投資活動現金流量											
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重增置成本	-	(673,286,070)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	0	(673,286,070)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
籌資之現金流量											
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(106,507,837)	(110,811,960)	(111,207,926)	(115,578,935)	(119,815,646)	(124,256,787)	(128,555,927)	(133,068,723)	(137,431,412)	(142,017,421)	(146,444,790)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(106,507,837)	(110,811,960)	(111,207,926)	(115,578,935)	(119,815,646)	(124,256,787)	(128,555,927)	(133,068,723)	(137,431,412)	(142,017,421)	(146,444,790)
本期淨現金流量	214,349,852	(458,457,983)	214,872,084	215,357,751	215,828,497	216,321,957	216,799,639	217,301,061	217,785,804	218,295,361	218,787,291
期初現金餘額	3,698,728,443	3,913,078,294	3,454,620,312	3,669,492,395	3,884,850,147	4,100,678,644	4,317,000,601	4,533,800,240	4,751,101,301	4,968,887,106	5,187,182,467
期末現金餘額	3,913,078,294	3,454,620,312	3,669,492,395	3,884,850,147	4,100,678,644	4,317,000,601	4,533,800,240	4,751,101,301	4,968,887,106	5,187,182,467	5,405,969,758

年度	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
營運活動現金流量											
稅後淨利	167,895,116	168,686,246	173,947,906	179,012,811	184,361,243	189,501,865	194,938,958	200,156,606	205,684,290	210,980,286	216,600,535
加：折舊及攤銷	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647	202,515,647
存入保證金增加(減少)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,600,000,000)
營運活動現金流量合計	370,410,764	371,201,894	376,463,553	381,528,459	386,876,891	392,017,512	397,454,605	402,672,253	408,199,937	413,495,933	(3,180,883,818)
投資活動現金流量											
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
重增置成本	(673,286,070)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(673,286,070)	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
籌資之現金流量											
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(151,105,605)	(151,817,622)	(156,553,115)	(161,111,530)	(165,925,119)	(170,551,678)	(175,445,062)	(180,140,945)	(185,115,861)	(189,882,257)	(194,940,481)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(151,105,605)	(151,817,622)	(156,553,115)	(161,111,530)	(165,925,119)	(170,551,678)	(175,445,062)	(180,140,945)	(185,115,861)	(189,882,257)	(194,940,481)
本期淨現金流量	(453,980,911)	219,384,272	219,910,438	220,416,929	220,951,772	221,465,834	222,009,543	222,531,308	223,084,076	223,613,676	(3,375,824,299)
期初現金餘額	5,405,969,758	4,951,988,847	5,171,373,119	5,391,283,557	5,611,700,485	5,832,652,257	6,054,118,091	6,276,127,634	6,498,658,942	6,721,743,019	6,945,356,695
期末現金餘額	4,951,988,847	5,171,373,119	5,391,283,557	5,611,700,485	5,832,652,257	6,054,118,091	6,276,127,634	6,498,658,942	6,721,743,019	6,945,356,695	3,569,532,396

(三) 附屬事業容積率 770% - 預估資產負債表

年度	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
資產											
流動資產	2,500,722	7,945,440	19,508,391	25,175,535	9,186,617	2,999,674,617	3,175,683,951	3,364,734,670	3,434,795,581	3,519,182,250	3,512,193,397
固定資產	714,968,356	2,159,165,539	4,348,454,317	6,585,171,176	7,506,804,159	7,292,799,178	7,078,794,196	6,864,789,215	6,650,784,234	6,436,779,252	6,222,774,271
房屋及建築	459,370,553	1,387,274,077	2,793,902,478	4,231,003,645	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981
減：累計折舊	-	-	-	-	-	95,656,440	191,312,879	286,969,319	382,625,758	478,282,198	573,938,638
資產淨額	459,370,553	1,387,274,077	2,793,902,478	4,231,003,645	4,782,821,981	4,687,165,541	4,591,509,102	4,495,852,662	4,400,196,222	4,304,539,783	4,208,883,343
機電	131,234,402	396,320,755	798,170,713	1,208,726,225	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396
減：累計折舊	-	-	-	-	-	60,120,341	120,240,683	180,361,024	240,481,366	300,601,707	360,722,049
資產淨額	131,234,402	396,320,755	798,170,713	1,208,726,225	1,366,371,396	1,306,251,055	1,246,130,713	1,186,010,372	1,125,890,031	1,065,769,689	1,005,649,348
內裝	122,813,303	370,889,495	746,953,393	1,131,164,223	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559
減：累計折舊	-	-	-	-	-	56,262,517	112,525,033	168,787,550	225,050,066	281,312,583	337,575,100
資產淨額	122,813,303	370,889,495	746,953,393	1,131,164,223	1,278,693,559	1,222,431,043	1,166,168,526	1,109,906,010	1,053,643,493	997,380,976	941,118,460
景觀	1,550,098	4,681,212	9,427,733	14,277,082	16,139,136	16,139,136	16,139,136	16,139,136	16,139,136	16,139,136	16,139,136
減：累計折舊	-	-	-	-	-	710,122	1,420,244	2,130,366	2,840,488	3,550,610	4,260,732
資產淨額	1,550,098	4,681,212	9,427,733	14,277,082	16,139,136	15,429,014	14,718,892	14,008,770	13,298,648	12,588,526	11,878,404
公共藝術	-	-	-	-	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087
減：累計折舊	-	-	-	-	-	1,255,562	2,511,123	3,766,685	5,022,247	6,277,809	7,533,370
資產淨額	-	-	-	-	62,778,087	61,522,525	60,266,964	59,011,402	57,755,840	56,500,278	55,244,717
無形資產	54,981,818	53,963,636	52,945,455	51,927,273	50,909,091	49,890,909	48,872,727	47,854,545	46,836,364	45,818,182	44,800,000
開發權利金	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000
減：累計折舊	1,018,182	2,036,364	3,054,545	4,072,727	5,090,909	6,109,091	7,127,273	8,145,455	9,163,636	10,181,818	11,200,000
資產淨額	54,981,818	53,963,636	52,945,455	51,927,273	50,909,091	49,890,909	48,872,727	47,854,545	46,836,364	45,818,182	44,800,000
資產合計	772,450,897	2,221,074,615	4,420,908,162	6,662,273,983	7,566,899,867	10,342,364,704	10,303,350,875	10,277,378,430	10,132,416,179	10,001,779,684	9,779,767,668
負債											
流動負債											
一年內到期借款	-	-	-	-	1,194,260,870	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324
長期負債											
長期借款	466,956,000	1,341,354,000	2,668,974,000	4,024,062,000	3,383,739,130	3,229,932,806	3,076,126,482	2,922,320,158	2,768,513,834	2,614,707,510	2,460,901,186
存入保證金	-	-	-	-	-	3,200,000,000	3,296,000,000	3,394,880,000	3,496,726,400	3,600,000,000	3,600,000,000
負債合計	466,956,000	1,341,354,000	2,668,974,000	4,024,062,000	4,578,000,000	6,583,739,130	6,525,932,806	6,471,006,482	6,419,046,558	6,368,513,834	6,214,707,510
股東權益											
自有資金	311,304,000	894,236,000	1,779,316,000	2,682,708,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	73,992,207	75,960,007	78,991,827	78,991,827	78,991,827
累計盈虧	-	(5,809,103)	(14,515,385)	(27,381,838)	(44,496,017)	(63,100,133)	632,633,367	649,458,061	675,380,121	582,377,793	502,274,023
本期損益	(5,809,103)	(8,706,282)	(12,866,452)	(17,114,179)	(18,604,116)	769,725,706	18,792,495	28,953,879	(93,002,328)	(80,103,770)	(68,205,692)
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	305,494,897	879,720,615	1,751,934,162	2,638,211,983	2,988,899,867	3,758,625,573	3,777,418,069	3,806,371,948	3,713,369,620	3,633,265,850	3,565,060,158
負債及股東權益合計	772,450,897	2,221,074,615	4,420,908,162	6,662,273,983	7,566,899,867	10,342,364,704	10,303,350,875	10,277,378,430	10,132,416,179	10,001,779,684	9,779,767,668

年度	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
資產											
流動資產	3,516,605,664	3,532,773,300	3,560,803,163	2,927,784,702	2,975,154,400	3,032,005,733	3,082,336,738	3,133,448,343	3,185,331,793	3,238,002,599	3,291,451,467
固定資產	6,008,769,289	5,794,764,308	5,580,759,327	6,040,040,415	5,838,542,950	5,637,045,484	5,435,548,018	5,234,050,553	5,032,553,087	4,831,055,622	4,629,558,156
房屋及建築	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981
減：累計折舊	669,595,077	765,251,517	860,907,957	956,564,396	1,052,220,836	1,147,877,275	1,243,533,715	1,339,190,155	1,434,846,594	1,530,503,034	1,626,159,473
資產淨額	4,113,226,903	4,017,570,464	3,921,914,024	3,826,257,585	3,730,601,145	3,634,944,705	3,539,288,266	3,443,631,826	3,347,975,387	3,252,318,947	3,156,662,507
機電	1,366,371,396	1,366,371,396	1,366,371,396	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096	1,712,064,096
減：累計折舊	420,842,390	480,962,731	541,083,073	601,203,414	654,901,884	708,600,353	762,298,823	815,997,293	869,695,762	923,394,232	977,092,701
資產淨額	945,529,006	885,408,665	825,288,323	1,110,860,682	1,057,162,212	1,003,463,743	949,765,273	896,066,804	842,368,334	788,669,865	734,971,395
內裝	1,278,693,559	1,278,693,559	1,278,693,559	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719	1,602,203,719
減：累計折舊	393,837,616	450,100,133	506,362,650	562,625,166	612,877,892	663,130,618	713,383,344	763,636,069	813,888,795	864,141,521	914,394,247
資產淨額	884,855,943	828,593,427	772,330,910	1,039,578,553	989,325,827	939,073,102	888,820,376	838,567,650	788,314,924	738,062,198	687,809,472
景觀	16,139,136	16,139,136	16,139,136	20,222,346	20,222,346	20,222,346	20,222,346	20,222,346	20,222,346	20,222,346	20,222,346
減：累計折舊	4,970,854	5,680,976	6,391,098	7,101,220	7,735,489	8,369,757	9,004,026	9,638,295	10,272,564	10,906,833	11,541,102
資產淨額	11,168,282	10,458,160	9,748,038	13,121,126	12,486,857	11,852,588	11,218,319	10,584,050	9,949,781	9,315,513	8,681,244
公共藝術	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087
減：累計折舊	8,788,932	10,044,494	11,300,056	12,555,617	13,811,179	15,066,741	16,322,303	17,577,864	18,833,426	20,088,988	21,344,550
資產淨額	53,989,155	52,733,593	51,478,031	50,222,470	48,966,908	47,711,346	46,455,784	45,200,223	43,944,661	42,689,099	41,433,537
無形資產	43,781,818	42,763,636	41,745,455	40,727,273	39,709,091	38,690,909	37,672,727	36,654,545	35,636,364	34,618,182	33,600,000
開發權利金	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000
減：累計折舊	12,218,182	13,236,364	14,254,545	15,272,727	16,290,909	17,309,091	18,327,273	19,345,455	20,363,636	21,381,818	22,400,000
資產淨額	43,781,818	42,763,636	41,745,455	40,727,273	39,709,091	38,690,909	37,672,727	36,654,545	35,636,364	34,618,182	33,600,000
資產合計	9,569,156,772	9,370,301,244	9,183,307,944	9,008,552,390	8,853,406,441	8,707,742,126	8,555,557,483	8,404,153,441	8,253,521,244	8,103,676,402	7,954,609,623
負債											
流動負債											
一年內到期借款	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324
長期負債											
長期借款	2,307,094,862	2,153,288,538	1,999,482,213	1,845,675,889	1,691,869,565	1,538,063,241	1,384,256,917	1,230,450,593	1,076,644,269	922,837,945	769,031,621
存入保證金	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
負債合計	6,060,901,186	5,907,094,862	5,753,288,538	5,599,482,213	5,445,675,889	5,291,869,565	5,138,063,241	4,984,256,917	4,830,450,593	4,676,644,269	4,522,837,945
股東權益											
自有資金	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000
法定盈餘公積	78,991,827	78,991,827	78,991,827	78,991,827	78,991,827	78,991,827	79,844,393	81,466,075	83,868,357	87,042,484	91,003,966
累計盈虧	434,068,331	377,263,759	332,214,555	299,027,579	278,078,349	276,738,724	284,028,167	284,028,167	284,028,167	284,028,167	284,028,167
本期損益	(56,804,572)	(45,049,203)	(33,186,976)	(20,949,230)	(1,339,625)	8,142,009	16,216,816	24,022,822	31,741,263	39,614,823	47,395,454
股利分配	-	-	-	-	-	-	(14,595,134)	(21,620,540)	(28,567,137)	(35,653,341)	(42,655,908)
股東權益合計	3,508,255,586	3,463,206,382	3,430,019,406	3,409,070,176	3,407,730,551	3,415,872,561	3,417,494,242	3,419,896,524	3,423,070,651	3,427,032,133	3,431,771,679
負債及股東權益合計	9,569,156,772	9,370,301,244	9,183,307,944	9,008,552,390	8,853,406,441	8,707,742,126	8,555,557,483	8,404,153,441	8,253,521,244	8,103,676,402	7,954,609,623

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
資產											
流動資產	3,345,694,587	3,400,722,099	2,463,306,685	2,519,357,730	2,576,216,982	2,633,873,360	2,845,936,274	3,058,443,594	3,271,414,379	3,484,836,025	3,698,728,443
固定資產	4,428,060,690	4,226,563,225	4,698,351,829	4,496,854,363	4,295,356,898	4,093,859,432	3,892,361,966	3,690,864,501	3,489,367,035	3,287,869,570	3,086,372,104
房屋及建築	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981
減：累計折舊	1,721,815,913	1,817,472,353	1,913,128,792	2,008,785,232	2,104,441,672	2,200,098,111	2,295,754,551	2,391,410,990	2,487,067,430	2,582,723,870	2,678,380,309
資產淨額	3,061,006,068	2,965,349,628	2,869,693,188	2,774,036,749	2,678,380,309	2,582,723,870	2,487,067,430	2,391,410,990	2,295,754,551	2,200,098,111	2,104,441,672
機電	1,712,064,096	1,712,064,096	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796	2,057,756,796
減：累計折舊	1,030,791,171	1,084,489,640	1,138,188,110	1,191,886,579	1,245,585,049	1,299,283,518	1,352,981,988	1,406,680,458	1,460,378,927	1,514,077,397	1,567,775,866
資產淨額	681,272,926	627,574,456	919,568,686	865,870,217	812,171,747	758,473,278	704,774,808	651,076,339	597,377,869	543,679,400	489,980,930
內裝	1,602,203,719	1,602,203,719	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879	1,925,713,879
減：累計折舊	964,646,973	1,014,899,699	1,065,152,424	1,115,405,150	1,165,657,876	1,215,910,602	1,266,163,328	1,316,416,054	1,366,668,779	1,416,921,505	1,467,174,231
資產淨額	637,556,747	587,304,021	860,561,455	810,308,729	760,056,003	709,803,277	659,550,552	609,297,826	559,045,100	508,792,374	458,539,648
景觀	20,222,346	20,222,346	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556	24,305,556
減：累計折舊	12,175,371	12,809,640	13,443,909	14,078,178	14,712,446	15,346,715	15,980,984	16,615,253	17,249,522	17,883,791	18,518,060
資產淨額	8,046,975	7,412,706	10,861,647	10,227,378	9,593,109	8,958,840	8,324,571	7,690,302	7,056,034	6,421,765	5,787,496
公共藝術	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087
減：累計折舊	22,600,111	23,855,673	25,111,235	26,366,797	27,622,358	28,877,920	30,133,482	31,389,044	32,644,605	33,900,167	35,155,729
資產淨額	40,177,976	38,922,414	37,666,852	36,411,290	35,155,729	33,900,167	32,644,605	31,389,044	30,133,482	28,877,920	27,622,358
無形資產	32,581,818	31,563,636	30,545,455	29,527,273	28,509,091	27,490,909	26,472,727	25,454,545	24,436,364	23,418,182	22,400,000
開發權利金	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000
減：累計折舊	23,418,182	24,436,364	25,454,545	26,472,727	27,490,909	28,509,091	29,527,273	30,545,455	31,563,636	32,581,818	33,600,000
資產淨額	32,581,818	31,563,636	30,545,455	29,527,273	28,509,091	27,490,909	26,472,727	25,454,545	24,436,364	23,418,182	22,400,000
資產合計	7,806,337,095	7,658,848,960	7,192,203,969	7,045,739,366	6,900,082,970	6,755,223,701	6,764,770,967	6,774,762,640	6,785,217,778	6,796,123,777	6,807,500,547
負債											
流動負債											
一年內到期借款	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	153,806,324	-	-	-	-	-	-
長期負債											
長期借款	615,225,296	461,418,972	307,612,648	153,806,324	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
存入保證金	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
負債合計	4,369,031,621	4,215,225,296	4,061,418,972	3,907,612,648	3,753,806,324	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
股東權益											
自有資金	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000
法定盈餘公積	95,743,511	101,277,307	107,595,496	114,714,974	122,056,695	130,206,623	139,153,678	148,700,945	158,692,617	169,147,755	180,053,754
累計盈虧	284,028,167	284,028,167	284,028,167	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)
本期損益	55,337,962	63,181,889	71,194,773	73,417,209	81,499,286	89,470,553	95,472,660	99,916,724	104,551,378	109,059,988	113,767,702
股利分配	(49,804,166)	(56,863,700)	(384,033,440)	(66,075,488)	(73,349,357)	(80,523,498)	(85,925,394)	(89,925,051)	(94,096,241)	(98,153,989)	(102,390,932)
股東權益合計	3,437,305,475	3,443,623,664	3,130,784,997	3,138,126,718	3,146,276,646	3,155,223,701	3,164,770,967	3,174,762,640	3,185,217,778	3,196,123,777	3,207,500,547
負債及股東權益合計	7,806,337,095	7,658,848,960	7,192,203,969	7,045,739,366	6,900,082,970	6,755,223,701	6,764,770,967	6,774,762,640	6,785,217,778	6,796,123,777	6,807,500,547

年度	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
資產											
流動資產	3,913,078,294	3,454,620,312	3,669,492,395	3,884,850,147	4,100,678,644	4,317,000,601	4,533,800,240	4,751,101,301	4,968,887,106	5,187,182,467	5,405,969,758
固定資產	2,884,874,638	3,356,663,243	3,155,165,777	2,953,668,311	2,752,170,846	2,550,673,380	2,349,175,914	2,147,678,449	1,946,180,983	1,744,683,518	1,543,186,052
房屋及建築	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981
減：累計折舊	2,774,036,749	2,869,693,188	2,965,349,628	3,061,006,068	3,156,662,507	3,252,318,947	3,347,975,387	3,443,631,826	3,539,288,266	3,634,944,705	3,730,601,145
資產淨額	2,008,785,232	1,913,128,792	1,817,472,353	1,721,815,913	1,626,159,473	1,530,503,034	1,434,846,594	1,339,190,155	1,243,533,715	1,147,877,275	1,052,220,836
機電	2,057,756,796	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496	2,403,449,496
減：累計折舊	1,621,474,336	1,675,172,805	1,728,871,275	1,782,569,744	1,836,268,214	1,889,966,684	1,943,665,153	1,997,363,623	2,051,062,092	2,104,760,562	2,158,459,031
資產淨額	436,282,461	728,276,691	674,578,221	620,879,752	567,181,282	513,482,813	459,784,343	406,085,874	352,387,404	298,688,935	244,990,465
內裝	1,925,713,879	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039	2,249,224,039
減：累計折舊	1,517,426,957	1,567,679,683	1,617,932,409	1,668,185,134	1,718,437,860	1,768,690,586	1,818,943,312	1,869,196,038	1,919,448,764	1,969,701,489	2,019,954,215
資產淨額	408,286,922	681,544,357	631,291,631	581,038,905	530,786,179	480,533,453	430,280,727	380,028,002	329,775,276	279,522,550	229,269,824
景觀	24,305,556	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766	28,388,766
減：累計折舊	19,152,329	19,786,598	20,420,867	21,055,135	21,689,404	22,323,673	22,957,942	23,592,211	24,226,480	24,860,749	25,495,018
資產淨額	5,153,227	8,602,168	7,967,899	7,333,630	6,699,361	6,065,092	5,430,823	4,796,555	4,162,286	3,528,017	2,893,748
公共藝術	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087
減：累計折舊	36,411,290	37,666,852	38,922,414	40,177,976	41,433,537	42,689,099	43,944,661	45,200,223	46,455,784	47,711,346	48,966,908
資產淨額	26,366,797	25,111,235	23,855,673	22,600,111	21,344,550	20,088,988	18,833,426	17,577,864	16,322,303	15,066,741	13,811,179
無形資產	21,381,818	20,363,636	19,345,455	18,327,273	17,309,091	16,290,909	15,272,727	14,254,545	13,236,364	12,218,182	11,200,000
開發權利金	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000
減：累計折舊	34,618,182	35,636,364	36,654,545	37,672,727	38,690,909	39,709,091	40,727,273	41,745,455	42,763,636	43,781,818	44,800,000
資產淨額	21,381,818	20,363,636	19,345,455	18,327,273	17,309,091	16,290,909	15,272,727	14,254,545	13,236,364	12,218,182	11,200,000
資產合計	6,819,334,751	6,831,647,191	6,844,003,627	6,856,845,731	6,870,158,581	6,883,964,890	6,898,248,882	6,913,034,296	6,928,304,453	6,944,084,166	6,960,355,809
負債											
流動負債											
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債											
長期借款	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
存入保證金	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
負債合計	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
股東權益											
自有資金	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000
法定盈餘公積	191,430,524	203,264,728	215,577,168	227,933,604	240,775,708	254,088,558	267,894,867	282,178,859	296,964,273	312,234,430	328,014,143
累計盈虧	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)
本期損益	118,342,041	123,124,400	123,564,362	128,421,039	133,128,496	138,063,096	142,839,919	147,854,137	152,701,569	157,797,135	162,716,433
股利分配	(106,507,837)	(110,811,960)	(111,207,926)	(115,578,935)	(119,815,646)	(124,256,787)	(128,555,927)	(133,068,723)	(137,431,412)	(142,017,421)	(146,444,790)
股東權益合計	3,219,334,751	3,231,647,191	3,244,003,627	3,256,845,731	3,270,158,581	3,283,964,890	3,298,248,882	3,313,034,296	3,328,304,453	3,344,084,166	3,360,355,809
負債及股東權益合計	6,819,334,751	6,831,647,191	6,844,003,627	6,856,845,731	6,870,158,581	6,883,964,890	6,898,248,882	6,913,034,296	6,928,304,453	6,944,084,166	6,960,355,809

年度	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
資產											
流動資產	4,951,988,847	5,171,373,119	5,391,283,557	5,611,700,485	5,832,652,257	6,054,118,091	6,276,127,634	6,498,658,942	6,721,743,019	6,945,356,695	3,569,532,396
固定資產	2,014,974,656	1,813,477,191	1,611,979,725	1,410,482,259	1,208,984,794	1,007,487,328	805,989,863	604,492,397	402,994,931	201,497,466	(0)
房屋及建築	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981	4,782,821,981
減：累計折舊	3,826,257,585	3,921,914,024	4,017,570,464	4,113,226,903	4,208,883,343	4,304,539,783	4,400,196,222	4,495,852,662	4,591,509,102	4,687,165,541	4,782,821,981
資產淨額	956,564,396	860,907,957	765,251,517	669,595,077	573,938,638	478,282,198	382,625,758	286,969,319	191,312,879	95,656,440	-
機電	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196	2,749,142,196
減：累計折舊	2,212,157,501	2,265,855,970	2,319,554,440	2,373,252,909	2,426,951,379	2,480,649,849	2,534,348,318	2,588,046,788	2,641,745,257	2,695,443,727	2,749,142,196
資產淨額	536,984,695	483,286,226	429,587,756	375,889,287	322,190,817	268,492,348	214,793,878	161,095,409	107,396,939	53,698,470	-
內裝	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199	2,572,734,199
減：累計折舊	2,070,206,941	2,120,459,667	2,170,712,393	2,220,965,119	2,271,217,844	2,321,470,570	2,371,723,296	2,421,976,022	2,472,228,748	2,522,481,474	2,572,734,199
資產淨額	502,527,258	452,274,532	402,021,807	351,769,081	301,516,355	251,263,629	201,010,903	150,758,177	100,505,452	50,252,726	-
景觀	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976	32,471,976
減：累計折舊	26,129,287	26,763,555	27,397,824	28,032,093	28,666,362	29,300,631	29,934,900	30,569,169	31,203,438	31,837,707	32,471,976
資產淨額	6,342,689	5,708,420	5,074,151	4,439,882	3,805,613	3,171,344	2,537,076	1,902,807	1,268,538	634,269	(0)
公共藝術	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087	62,778,087
減：累計折舊	50,222,470	51,478,031	52,733,593	53,989,155	55,244,717	56,500,278	57,755,840	59,011,402	60,266,964	61,522,525	62,778,087
資產淨額	12,555,617	11,300,056	10,044,494	8,788,932	7,533,370	6,277,809	5,022,247	3,766,685	2,511,123	1,255,562	-
無形資產	10,181,818	9,163,636	8,145,455	7,127,273	6,109,091	5,090,909	4,072,727	3,054,545	2,036,364	1,018,182	-
開發權利金	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000	56,000,000
減：累計折舊	45,818,182	46,836,364	47,854,545	48,872,727	49,890,909	50,909,091	51,927,273	52,945,455	53,963,636	54,981,818	56,000,000
資產淨額	10,181,818	9,163,636	8,145,455	7,127,273	6,109,091	5,090,909	4,072,727	3,054,545	2,036,364	1,018,182	-
資產合計	6,977,145,321	6,994,013,946	7,011,408,736	7,029,310,017	7,047,746,142	7,066,696,328	7,086,190,224	7,106,205,885	7,126,774,314	7,147,872,342	3,569,532,396
負債											
流動負債											
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債											
長期借款	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	-	-	-
存入保證金	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	-
負債合計	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000	-
股東權益											
自有資金	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000	3,052,000,000
法定盈餘公積	344,285,787	361,075,298	377,943,923	395,338,713	413,239,994	431,676,119	450,626,305	470,120,201	490,135,862	510,704,291	531,802,319
累計盈虧	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)	(35,929,977)
本期損益	167,895,116	168,686,246	173,947,906	179,012,811	184,361,243	189,501,865	194,938,958	200,156,606	205,684,290	210,980,286	216,600,535
股利分配	(151,105,605)	(151,817,622)	(156,553,115)	(161,111,530)	(165,925,119)	(170,551,678)	(175,445,062)	(180,140,945)	(185,115,861)	(189,882,257)	(194,940,481)
股東權益合計	3,377,145,321	3,394,013,946	3,411,408,736	3,429,310,017	3,447,746,142	3,466,696,328	3,486,190,224	3,506,205,885	3,526,774,314	3,547,872,342	3,569,532,396
負債及股東權益合計	6,977,145,321	6,994,013,946	7,011,408,736	7,029,310,017	7,047,746,142	7,066,696,328	7,086,190,224	7,106,205,885	7,126,774,314	7,147,872,342	3,569,532,396

公司名稱：台灣博特顧問股份有限公司

公司地址：台北市大安區忠孝東路三段10巷3-1號3樓

公司電話：(02) 8773-7027

公司傳真：(02) 8773-6561

