

採購案號：113050609-1

南投縣交通工程及管理所
113年南投縣南投市轉運站促參前置作業案

可行性評估報告書(修正2版)

民國 115年 2月 13 日

可行性評估報告書(修正版)審查意見對照表

編號	審查意見	回復說明
一	<p>有關建設處工作小組張科長美紅複審意見</p> <p>(一)項次 4「P. 94 建議容積率放寬為 250%乙節，加強補充說明提高之理由」建請提出量化說明或具體說明提高容積之必要性，以作為後續都市計畫變更之依據，非僅敘明為滿足主體事業營運需求。</p> <p>(二)項次 5「開發期程未納入申請多目標使用及都市計畫變更之期程…」P.108 敘明方案 1-1、1-2、2 都市計畫內容尚需配合調整變更，所以本案是否可行與都市計畫變更相關，非互不影響。是以，本案後續推動期程是否包含上述期程。</p>	<p>(一)辦理都市計畫變更之依據，主要按都市計畫法第 27 條第 1 項第 3、4 款規定：「…三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」辦理，又按內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函有關都市計畫法第 27 條第 1 項 3、第 4 款規定辦理之個案變更申請認定程序 1 案，考量本案係為落實公共運輸發展，並達成南投縣國土計畫之轉運服務建議，於南投市設置轉運站，提升臺中與南投通勤、通學、觀光之大眾運輸旅次的交通連接，藉以達成縣府施政目標。且考量南投市區域定位之角色相比過去規劃時肩負更多量能，為多元提供區域發展，轉運站除得提供都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表之使用外，亦得參考其他成功招商案件之開發經驗、規模，適度增加容許使用項目及調整使用強度，藉以提供更完善之設施機能，以期增加潛在廠商投資之誘因，達成政府與民間合作促進國家發展之成效。再者，本案之招商作業預計將於 115 年底前完成，尚難配合於都市計畫通盤檢討作業時一併檢討用地變更之需求，具有其辦理變更之急迫性，故就落實縣府施政目標、提升促參案件招商誘因、作業期程等面向，尚有辦理都市計畫變更之必要性，以利本案之落實。</p> <p>本案前置作業現階段為可行性評估，後續尚有先期規劃、招商準備及公告招商階段、甄審階段、議約及簽約程序，都市計畫變更作業得於可行性評估核定後辦理，並與先期規劃同步執行。</p>
二	<p>有關黃委員鑑今審意見之(1)、(2)、(3)、(4)事項，仍未完整說明。</p>	<p>(1) 依促參法施行細則第 29 條第 2 項規定，主辦機關依本法第六條之一進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體</p>

編號	審查意見	回復說明
		<p>項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。因國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見係兩個不同章節，爰已將公聽會提出之建議或反對意見獨立補充於第 12 章。</p> <p>(2) 本案預計將設置 10 個候車月台，並考量都市計畫變更之可能性，樓地板面積分別為 15,049.90 平方公尺及 26,593.3 平方公尺。因本案定位為「地區型轉運站」，旨在結合交通區位優勢，打造具備當地重要接駁服務及遊客服務的功能性車站，成為南投對外連結的核心門戶，開發主軸以服務轉乘人流為核心。由於客源主要來自既有大眾運輸需求之轉移，並非由大型商業設施吸引所致，故實質額外衍生人旅次有限。又本案重點在於將現況路側客運作業導入專用場站，藉此優化乘車環境並降低道路干擾，預期將對周邊交通帶來正面改善效益。</p> <p>(3) 本案於 114 年 7 月 9 日辦理公聽會有邀請客運業者與會，南投縣公共汽車客運商業同業公會說明：南投轉運站已期待多年，基地前方為三和三路、左側為復興路，路幅均不寬，須特別重視交通動線設計。應規劃大客車的專用進出通道，避免與其他車輛的交叉或穿越，避免堵塞。其次，因本案還將規劃商場，小客車與大客車的進出流線也必須分隔或錯開。既然南投轉運站即將啟，希望同步推動縣內其他轉運站的整體建設，促進全縣公共運輸與區域發展。</p> <p>(4) 本案基地為車站用地，其附屬事業開發</p>

編號	審查意見	回復說明
		<p>受限於都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表規定，容許使用項目多侷限於交通轉運配套及一般辦公、餐飲、百貨商場、旅館等基礎商業服務。為提升未來民間機構招商之財務可行性並因應市場變遷，建議透過都市計畫變更改依自訂之「土地管制要點」辦理。經檢討變更前後差異，變更後除保留原有項目外，並新增多項具市場潛力之業種，包括具集客效益的「電影院」、「會議及工商展覽中心」；對應現代商業與物流趨勢的「購物中心及批發量販業」、「倉儲物流業」及「綜合零售業」，以及完善服務機能，請詳報告書表 42。透過此一變更調整原法令對特定商業及公用設施之限制，將能有效擴大土地使用效益與招商彈性，賦予本案在面對環境不確定性時，擁有更靈活的經營調整空間。</p>
三	有關黃委員明聖審意見(3)，仍未確認報告書開發權利金及固定權利金是否為定額。	開發權利金及固定權利金皆為定額。

可行性評估報告審查會議意見對照表

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
一、 委員 審查 意見	1. 張委員少騰		
	(1) 報告書中請補充公聽會舉辦情形及相關進度說明。	已補充公聽會辦理情形，請詳第 12 章。	P.167
	(2) 報告書 P.90 法律可行性章節請確認公共建設項目及附屬項目是否允許陸資投資。	依《大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目》陸資依法無法投資本案公共建設。	P.95
	(3) 依據經驗，由金融保險業投資轉運站再尋覓經營夥伴或經營權上可能有困難，請再評估由金融保險業投資轉運站之可行性。	配合保險法修法後，金融保險業傾向設立專案公司參與相關投資，且參考其他案例如南港轉運站、臺北轉運站皆以出租方式營運，故金融保險業應得為其中一種參與本案之可能性。	-
	(4) 報告書 P.85 說明「本案主辦機關為南投縣政府，並無授權執行機關」，建議修正以保留未來授權管理之彈性。	已修正為本案主辦機關為南投縣政府，並得授權所屬機關(構)執行之。	P.90
	2. 黃委員鑑今		
	(1) 請於國家安全及資通安全疑慮之威脅章節補充公聽會辦理情形。	已補充公聽會辦理情形，請詳第 12 章。	P.167
	(2) 請補充基地完工後預計進駐之客運業量體、車班及公車站數量，並依據量體評估衍生人流次，以評估帶來之衝擊與可行性。	本案預計將設置 10 個候車月台，並考量都市計畫變更之可能性，樓地板面積分別為 15,049.90 平方公尺及 26,593.3 平方公尺。	P.116
	(3) 請補充訪談客運業者，評估未來轉運站完工後進駐意願。	客運業者亦有參與本案公聽會，請向第 12	P.167

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		章公聽會章節。	
(4)	請補充說明土地管制規定現行及用地變更後可建設項目與差異。	都市計畫變更後之使用項目，建議依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」放寬附屬事業容許項目，同時建議加入「文化、運動、休閒及其他服務業」，使附屬事業可選擇「電影片映演業」設置電影院。	P.101
(5)	請於技術可行性章節，依據開發內容(如轉運站、商場、旅館等)之交通動線，補充交通影響評估及道路服務水準等相關內容，若開發內容尚無法確認，可於先期計劃書再呈現。	開發內容係由營運廠商所訂，考量其具有開發之不確定性，且未來仍須視民間機構開發需求辦理交通影響評估審議，爰以不限定民間機構辦理方式，彈性供民間機構開發為原則。	-
(6)	請補充在沒有任何附屬事業情況下，單純就轉運站、停車場之財務可行性。	已補充僅主體事業之財務效益分析。	P.149
(7)	請再確認重大公共建設範圍認定，是否包含附屬事業。	認定內容以公共建設為原則，不包含附屬事業。	-
3. 黃委員明聖			
(1)	報告書 P.128 請補充說明評估年期預估 50 年之合理性。	參採其他相關轉運站 BOT 促參案件許可期間多為 50 年，如短於 50 年，恐造成投資人比較效應，卻步不前，如長於 50 年，易產生外界圖利之觀感，除非 50 年之評估不可行，本案評估年期 50	P.133

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		年，財務具可行性，故本計畫評估年期以 50 年規劃。	
(2)	報告書 P.129 物價上漲率訂定 1.30%，是否偏低，請補充依據融資利率、敏感度分析評估各利率之影響。	<p>本案物價調整率係參考主計總處之消費者物價指數年增率近 10 年平均 1.298%，保守以 1.30% 評估。過去二年雖然物價年增率較高，但今年物價年增率已經呈現下跌趨勢，11 月消費者物價總指數(CPI)，較上(10)月跌 0.14%，經調整季節變動因素後漲 0.09%；本契約年期長達 50 年，以過去 10 年平均物價估算應屬合理。</p> <p>另有關融資利率之敏感性分析已於財務可行性中之敏感性分析一節中評估融資利率如調整+2%至-2%間，對於財務效益之影響。</p>	P.157
(3)	請確認報告書 P.142 開發權利金及固定權利金是否為定額。另收取固定權利金風險在廠商，收取變動權利金為甲乙雙方共同負擔，請評估收取變動權利金是否較為合適。	<p>本案係參考「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，開發權利金採市價法，以公告現值總額之 5% 約 1,500 萬元為開發權利金。營運權利金採目標搜尋法回推，評估政府財政效益與民間機構負擔選擇最適營運權利金方案，</p>	P.147

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		考量利潤共享與風險分攤原則，營運權利金建議採方案 C 同時收取變動權利金與固定權利金方式執行。	
(4)	報告書 P.142 在方案 C 又方案 2 條件下，要收的營運權利金一半分給固定權利金一半給變動權利金，權益淨現值為 684,105，權益內部報酬率為 8.01% 是否偏高，請補充說明。	本案在固定開發權利金之前提下，營運權利金再以目標搜尋法回推民間機構要求之預期報酬率 8% 作為可收取之最大營運權利金；而權利金方案 A~C 皆為該前提下分配營運權利金之收取方案，包含僅收取變動權利金、僅收取固定權利金、同時收取變動權利金與固定權利金 3 種。	-
(5)	報告書 P.152 結論要採方案 2，營運權利金要採方案 C，過於簡略。請加強說明採用原因。	已補充相關說明。	P.148
(6)	未來 50 年台灣人口逐漸減少，老化程度逐漸提高，請考量在此背景下，轉運站交通轉運長期趨勢為何，另疫情後受台鐵及高鐵競爭，中長程客運量逐漸減少，部分業者慢慢退出轉運市場，請參考相關案例評估轉運本業及附屬事業營運比例，以提升可行性。	客運業者除受到乘車人次減少以致收入降低之外，亦有國道客運司機不足以致影響班次量，惟本案主要轉運站以縣內轉運使用為主，相對國道客運業者而言影響較輕；而考量民間機構經營之困境，故本案亦建議辦理都市計畫變更以增加未來招商之彈性及可能性，以供廠商未來在面對環境之不確定性時有機	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		會得彈性調整。	
(7)	報告書 P.131-P.133 之表格數計建議向右對齊，以利參照與檢視。	遵照辦理。	-
4. 柯副召集人炳如			
(1)	報告書中基本資料蒐集均以南投縣為主，建議聚焦於南投轉運站未來可服務之範圍。	本案之分析雖以南投縣資料為背景，但在實務面已精準限縮於「南投轉運站」之核心服務範圍，並區分為在地接駁與城際輻射兩大層次。由客運路線觀之，本站之直接服務範疇已涵蓋南投市區與周邊鄉鎮的日常通勤、通學路網；同時，透過密集往返臺中、彰化及員林的城際班次，以及直達臺北、基隆的國道客運。在市場評估的執行上，針對南投觀光旅遊現況及附屬事業供需進行專項調查，並結合行動數據與旅遊人口預測，推估出最具實質效益的設施規模，非僅止於廣泛的縣境資料蒐集。	-
(2)	不同轉運需求可能形成不同轉運站型態，例如於高鐵站搭接駁車往返南投轉運站，建議補充評估未來轉運站之定位。	本案定位為「地區型轉運站」，旨在結合交通區位優勢，打造具備當地重要接駁服務及遊客服務的功能性車站，成為南投對外連結的核心門戶。開發主軸以服務轉乘人	P.83

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		流為核心，整合旅宿、餐飲與商業服務，並強調區位優勢及串聯周邊觀光資源之概念，以「一站式生活與旅遊起點」為策略。	
(3)	請補充說明轉運站及附屬事業服務對象。	轉運站主要為縣內市區公車，服務對象以在地民眾為主，而附屬事業則因應不同使用型態服務相應之客群，包含商場、影城為在地民眾，旅館則為有住宿需求之外來遊客為主。	P.84
(4)	未來委託年期預估為 50 年，受到社經環境變動，請預留提供高齡者服務及設施之彈性。	本案建議辦理都市計畫變更以增加未來招商之彈性及可能性，以供廠商未來在面對環境之不確定性時有機會得彈性調整。	P.98
(5)	報告書中投資意願調查均在假設情境下訪問，建議反問業者在法令許可範圍下何種項目可增加投資意願。	關於投資意願調查之設計，本案已預留充分空間供業者針對實際經營需求提出反饋。除假設情境之調查外，問卷中特別設計「對本案之初步構想或招商條件之相關建議」開放性項目，其核心目的即在於邀請業者於法令範圍內，就開發規模、土地利用、特許年期及財務條件等關鍵項目，提出符合市場實務之投資意願與具體條件建	P.83 及附件一

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		議。	
(6)	本站位於南投市蛋黃區，建議未來規劃考量服務功能及場站特色，以提升成為地標建築之可能性。	將在後續招商文件與評選標準中，除要求基本開發設施外，亦增列關於在地元素設計之需求，鼓勵開發廠商提出具體創意方案。	-
5. 林委員靜娟			
(1)	請補充說明轉運站服務對象。	轉運站主要為縣內市區公車，服務對象以在地民眾為主，而附屬事業則因應不同使用型態服務相應之客群，包含商場、影城為在地民眾，旅館則為有住宿需求之外來遊客為主。	P.84
(2)	報告書 P.134 各方案財務收入評估，出租率均採較樂觀情境，請補充說明合理性及服務對象。	本案附屬事業採出租方式由民間機構租給相關業者營運，影城部分考量一般係整體出租給單一業者經營，且多為長約方式辦理，故以 100% 評估；而商場則為出租供大型商場業者經營，並考量換櫃之等租期影響而設定 95%；又一般民間機構於興建期間即開始辦理招租事宜，以符業者使用需求及減少等租之成本。	-
(3)	影城服務應多為年輕族群，在人口逐漸老化的條件下，請補充說明轉運站規劃影城可行	影城之規劃係供民間機構得有該使用之方向，同時也作為都市	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	性。	計畫變更之使用可能性，以利後續民間機構面對環境之不確定性時有機會得彈性調整。	
6.	林委員良泰		
(1)	可再強化上位計畫之引用與配套方案具體化，例如將南投縣國土計畫、都市計畫、軌道路網評估之內容，與本開發案具體對照。例如：國土計畫提及「集約城鄉核心」之概念，本案可再清楚說明本轉運站如何配合南投縣發展計畫作為交通樞紐、軌道延伸南投之規劃與本案之關係等。	轉運站主要為縣內市區公車，服務對象以在地民眾為主，而附屬事業則因應不同使用型態服務相應之客群，包含商場、影城為在地民眾，旅館則為有住宿需求之外來遊客為主。	-
(2)	有關基地與環境分析現況，提及「閒置、雜草叢生」，可再補充說明基地之土地污染可能性（油污、舊客運廠站殘留）、既有地上物拆除工程規模及周邊交通環境影響來源（復興路流量、家樂福商圈車流）等課題。	本案基地現況已由早期的「閒置雜草」狀態，經全面整地後改作為平面臨時停車場使用（提供 180 席停車位），故無既有地上物拆除工程規模之課題，亦無舊客運廠站殘留油污之疑慮。另後續招商階段，亦將要求民間機構擬定交通維持計畫及營運期交通引導方案，確保本案開發與周邊商圈之交通環境能有效共融。	-
(3)	公車路線分析可再強化評估班距、載客率之影響，例如：表 3-1 僅列路線名稱，可再與表 3-5、表 3-6 有效整合，並分析平日/假日班距、尖離	已補充班距及分析。本計畫之定位為轉運站設施提供者，主要職能係提供月台空間供客運業者進駐並進	P.22-24

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	峰旅客量、客運公司服務績效與配合度、路線重疊度等課題。	行轉運作業，後續招商文件亦會擬定營運績效評估辦法，惟客運公司服務績效評鑑則由各縣市政府主管機關辦理。	
(4)	宜再強化轉運功能改善成效推估，可考量以「轉運效率提升指標」呈現，例如轉乘時間、路線整併效益，並有效預估轉乘人次及轉運站設置能否能降低南投市區公車之繞行。	本計畫之定位為轉運站設施提供者，主要職能係提供月台空間供客運業者進駐並進行轉運作業。轉運站之經營主體與客運路線之營運單位具備不同權責，場站經營方專注於設施管理與轉運服務之優化，並不直接介入客運路線之具體經營。	-
(5)	觀光旅運需求推估建議以南投主要景點(如日月潭、清境、溪頭、杉林溪)推估實際旅次需求及運具分配比率，並探討與本轉運站之關係。	本案之定位為轉運站設施提供者，主要職能係提供月台空間供客運業者進駐並進行轉運作業。轉運站之經營主體與客運路線之營運單位具備不同權責，場站經營方專注於設施管理與轉運服務之優化，並不直接介入客運路線之具體經營。本轉運站作為南投地區重要交通節點，未來將吸引前往各主要景點之散客在此進行長途客運轉在地公車或台灣好行之運具交換，有效分流私人載具。	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
(6)	<p>可再強化商業附屬事業規模合理性，並依據旅運需求推估、量體適切性、使用項目合規性等予以對應分析，例如：容積率由 150%增加至 250%、類似案例對比分析、法規支持度等。</p>	<p>本案屬促進民間參與公共建設案，故得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定：「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。」辦理。另依促參法第 14 條第 1 項規定，有關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 27 條規定辦理都市計畫迅行變更。</p> <p>國內相關案例請詳 P.102~P.107。</p>	P.102-108
(7)	<p>基地所屬 55 筆土地完成已於 114 年 2 月完成價購及點交，未有取得之疑慮，仍應妥為個別分析轉運站營運後之本業收入（客運候車站收費/停車費）與附屬事業收入（商場租金/旅館住房率）及營運/維護/更新等成本的財務結構，如此</p>	<p>本案基本假設參數、營運規劃、情境條件等均依促進民間參與公共建設案件財務評估指引。已就各方案之營業收入、營業支出、融資等面向評估其財務效益，並就具</p>	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	方能針對爾後營運業者進行績效評估，並可進而有效推估設定地上權年限(含延長)、固定權利金、變動權利金及相關調整機制。	備財務可行性之方案於民間機構可獲得合理報酬之前提下，分別分析收取營運權利金。	
(8)	車站用地轉作多目標使用之法規面評估應詳加分析，包含多目標使用審議流程所需時程(各時程應建立關鍵應辦事項之路徑分析)、「附屬事業使用容許項目」實際可行性、開發後地上權設定方式是否與土地性質衝突等。	<p>依照「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)」必需符合公共設施多目標之容許使用項目及准許條件；同時多目標辦法第三條第一項第一款規定：「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。」。故相關容許使用項目及條件如需進行修正調整，得依辦理都市計畫擬定、變更程序調整之。</p> <p>另本案土地依據「促進民間參與公共建設法」第 15 條規定，採設定地上權方式提供民間機構興建營運使用。地上權設定之存續期間、權利金及地</p>	P.108

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		租支付方式，皆係針對公有土地開發所設計之機制，與本案車站用地之公共設施性質並無衝突。	
(9)	對於工程技術與施工風險等課題亦宜納入整體分析內容，例如：基地是否位於液化、地下水位對工程基礎之影響（已提供資料，可再詳加分析）、施工風險及環境與交通影響評估等。	本屬全新世沖積層（礫石、砂及粘土），雖位於地下水補注地質敏感區，但距離最近之活動斷層（車籠埔斷層）約 1.72 公里，開發可行性應無疑義。另已於環境影響可行性章節擬定具體對策，未來將要求民間機構依此提出專案交通維持計畫、環境監測方案（噪音、揚塵控管）及緊急應變計畫。透過將風險管制作為納入招商文件與契約規範，確保本案推動期間對周邊環境及公共安全之衝擊降至最低。	-
7. 陳委員錫慶			
(1)	本 P.8-P.9，(二)變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫案（第一次通盤檢討）（110 年 3 月 12 日發布實施），本案計畫概述僅摘錄計畫緣起內容應非合宜，建議說明通盤檢討成果。本案基地地籍應已整併為 1 筆地號，請再確認更新。	該次通盤檢討係針對計畫區內土地使用分區管制要點辦理，並於 110 年 3 月 12 日發布實施修正後之土地使用分區管制要點；惟因 113 年 10 月 18 日又修訂前開計畫，為避免通盤檢討舊版規定重複羅列，爰將現行車站用地相關規	P.14

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		定置於次一段落：(三)變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(修訂土地使用管制要點第二點)案(113 年 10 月 18 日發布實施)中說明。地籍資料已更新。	
(2)	P.8-P.9，(二)變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案(第一次通盤檢討)(110 年 3 月 12 日發布實施)，本案計畫概述僅摘錄計畫緣起內容應非合宜，建議敘明通盤檢討成果。	該次通盤檢討係針對計畫區內土地使用分區管制要點辦理，並於 110 年 3 月 12 日發布實施修正後之土地使用分區管制要點；惟因 113 年 10 月 18 日又修訂前開計畫，為避免通盤檢討舊版規定重複羅列，爰將現行車站用地相關規定置於次一段落：(三)變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(修訂土地使用管制要點第二點)案(113 年 10 月 18 日發布實施)中說明。	P.14
(3)	P.9，(三)土地使用分區管制要點之修訂要點，建議敘明完整案名。	遵照辦理，已修正為(三)變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(修訂土地使用管制要點第二點)案(113 年 10 月 18 日發布實施)	P.14
(4)	P.38，南投縣政府地下停車場	已刪除南投縣政府地	P.43

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	是否開放供民眾使用，建請釐清。	下停車場。	
(5)	P.40，本基地臨接之復興路路寬應為 15 米，請釐清確認。	已修正為 15 米。	P.45
(6)	P.89，都市發展及建設類法規檢討：1.內文敘述土管要點部分，建議補充退縮規定。2.建議增列「南投縣都市計畫審議原則及規範」。	1.遵照辦理，參考 113 年 10 月 18 日變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(修訂土地使用管制要點第二點)之規定，本案車站用地未有退縮相關規定。 2.新增法令「南投縣都市設計審議會審議原則及規範」。	P.94
(7)	本計畫所提方案 2 涉及細部計畫變更，建議都市計畫變更相關委外經費及辦理期程一併納入評估。	1.都市計畫變更相關委外經費非由民間機構辦理，尚不影響財務可行性分析內容。 2.都市計畫變更作業得另案辦理，與本案前置作業互不影響，考量都市計畫變更作業與本案作業未有要徑關係，爰辦理期程不納入都市計畫變更作業，減少辦理程序之爭議。	-
8. 地政處 江珮瑜小姐			
(1)	請釐清轉運站之定位，若為地區型轉運站規劃旅館是否合理。	鑑於南投市指標性「南投大飯店」已歇業，現有旅宿多以小型民宿或簡易旅館為	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		主，難以支撐國內外遊客或商務研討需求。考量南投市為南投觀光大縣之轉運樞紐，扮演串聯日月潭、溪頭等熱點之轉乘關鍵，本案規劃旅館係為填補市中心供給缺口，並透過整合住宿與轉運功能，滿足旅客轉乘及商務洽公需求，進而帶動地方商業活力，提升交通服務之附加價值。	
(2)	報告書 P.32，請依據南投縣客運業者實際營運路線及班次重新檢視，每小時平均停靠班次數 76 班是否過於高估。	基地周邊計有 33 條公路客運路線、5 條市區公車路線行經，就客運路線及班次以「平均每 30 分鐘進站」之頻率推估，計算車輛周轉率並據此配置必要席次。	P.37
(3)	請釐清報告書 P.59 平均每人消費支出約為 61.8 萬元，該數值是否以戶數統計。	已修正為每戶。	P.63
(4)	請依據地區實際需求評估方案量體及可行性。	本案依上位政策、市場調查結果、潛在投資廠商意見，研擬 3 個三種不同規模之試算方案，以確保規劃量體具備執行可行性。	-
(5)	建議投資意願調查對象增加廣泛度，例如旅遊業、餐飲業者等等。	本計畫投資意願調查對象主要鎖定具備標案開發能力之投資方，而一般餐飲、旅遊或影城業者等，其角	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		色定位傾向於後續的進駐營運而非前期開發投資，故初步未列入核心對象。後續將配合主辦機關需求尋訪潛在廠商。	
	9. 觀光處 溫銘忠先生		
	(1) 報告書 P.44 表 3-11 資料請更新至民國 113 年。	已更新至 113 年，請詳表 13。	P.49
	(2) 請確認報告書 P.47 圖 3-26 與表 3-12 內容是否一致，相關資料亦請更新至最新年期。	已更新至 113 年，請詳圖 34 及表 14。	P.51
二、工作小組審查意見	1. 財政處 周科長兆為		
	(1) 土地已辦理合併，請依合併後地號修正內容。	已修正。	-
	(2) 32 轉運站設施需求推估列入 38 條路線，多數路線為彰化客運，該客運已有轉運空間，應無向本轉運站租用空間之需求。	興建轉運站旨在發揮「樞紐整合效能」，將現有零散之公路及國道客運系統集中管理，以優化區域交通秩序。針對特定業者已有轉運空間之疑慮，本案依循促參案件之精神，於招商階段僅設定「最低公共服務內容及標準」以確保基本轉運機能與全齡友善環境；至於實際之月台調度與租賃配置，則交由民間機構依其營運專業、市場變動及各業者合作意願自行彈性調整。透過此機制，政府在確保核心公共服務之前提下，能最大化民間經營之靈活性與	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		創意，確保轉運空間能因應未來客運市場動態與場站移轉需求，進而提升設施整體之長期營運效能。	
(3)	134 客房收入以南投平均住房率 33.59%推估可能會失真，因為南投旅館多數位於日月潭風景區，周邊其旅客人次與市區旅宿需求差異甚大，應保守推估。	本案係規劃為一般旅館，除了採南投縣 113 年度平均住房率外，亦有參考南投市一般旅館住用率 26.30%推估本案平均住房率。	P.139
(4)	P96 交通部促參交通建設附屬事業使用容許項目業已廢止，請回歸促參全生命週期作業手冊就附屬事業之規範重新審視。	為落實民間參與交通建設之政策，交通部依據促進民間參與公共建設法第 27 條第 2 項規定，由各主辦機關基於業務需要，會同內政部及有關機關共同訂定民間參與交通建設之附屬事業使用容許項目。然而，因應促參法修正後，附屬事業之容許項目應回歸土地使用規定，故廢止「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」。本案公共建設屬於「交通建設」範疇，仍可作為都市計畫變更容許使用項目的參考，故予以參照。	-
2. 觀光處 蕭科長誌修			
(1)	有關報告書 P72~P73 就三種營業項目的 SWOT 分析,建議補充分析後之課題與對策,以	已補充。	P.75

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	為後續推動計畫之因應作為。		
(2)	報告書 P82 針對三方案其配置的量化需求及用途,建議補產出之依據為何?	已補充。	P.86
(3)	報告書 P89 針對都市發展及建設類法規檢討部分,規劃公司既已採三方案評估,在以第二方案內容尚須變更都市計畫土管規定時,有關都市發展及建設類法規檢討應屬條件可行方式評估,建議在補充說明倘採方案二之法律可行性為何?	本案屬促進民間參與公共建設案,故得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定:「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。」辦理。另依促參法第 14 條第 1 項規定,有關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 27 條規定辦理都市計畫迅行變更。於現行法規架構下已有明確之變更機制與配套程序,具備法律執行之可行性。	-
(4)	報告書 P94 針對建議主辦機關參採變更土管規定之容積率為 250%部分,依照報告書	為增加本案成功招商之誘因,俾以順利完成招商作業,並且提	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	說明為增加成功招商誘因，建議加強增加容積率之需求理由？另本案未來土管規定中容積率管制是否區為促參主體及附屬事業各為 250%？請補充說明是否與目前都市計畫變更內容需求相符？	<p>供更完善之多元設施機能，創造更高的效益，以滿足主體事業營運資金需求，經營者可從中獲取合理適當的報酬，達成政府與民間合作促進國家發展之成效。</p> <p>目前規劃係以主體及附屬事業合計容積率 250% 作為變更都市計畫之方向，後續辦理變更都市計畫程序應另案依府內主管機關意見為準。</p>	
(5)	報告書 P95 就「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」業於 110.04.09 已廢止適用，建議參考促參全生命作業手冊第一篇第二章針對複合式公共建設規定辦理。	為落實民間參與交通建設之政策，交通部依據促進民間參與公共建設法第 27 條第 2 項規定，由各主辦機關基於業務需要，會同內政部及有關機關共同訂定民間參與交通建設之附屬事業使用容許項目。然而，因應促參法修正後，附屬事業之容許項目應回歸土地使用規定，故廢止「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」。本案公共建設屬於「交通建設」範疇，仍可作為都市計畫變更容許使用項目的參考，故予以參照。	-
(6)	報告書 P158 針對開發替選方	於契約明定服務品質	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	案評估彙整表就倘引進民間參與公共建設之缺點是否相關因應對策?建議規劃單位補充說明,以利本府未來執行作業。	標準與定期考核機制,並建置重大事故或經營不善時之政府接管程序;同時建立每 5 至 10 年之定期契約檢視機制,以因應法規及社經環境變遷進行協商,並落實定期財務查核,確保營運穩定與公共利益。	
3. 建設處 張科長美紅			
(1)	P30(二)草屯轉運站:有關用地變更辦理情形之敘述,非屬目前最新之辦理情形,請修正。	已修正。	P.34
(2)	P31(四)集集轉運站:預計 114 年 8 月完成啟用。該期限已過,請確認是否完成並修其正用語。	已修正。	P.36
(3)	P89 三、都市發展及建設類法規檢討部分,建議將後續可能涉及之都市計畫公共設施多目標使用辦法節錄納入彙整,以資完備。	已補充	P.94
(4)	P94 建議容積率放寬為 250% 乙節,建議加強補充說明提高之理由。	為使本案增加成功招商之誘因,俾以順利完成招商作業,提供更完善之多元設施機能,創造更高的效益,以滿足主體事業營運資金需求,經營者可從中獲取合理適當的報酬,達成政府與民間合作促進國家發展之成效。	-
(5)	P115 開發期程,未納入申請多目標使用及都市計畫變更之	都市計畫變更作業得另案辦理,與本案前	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	期程建議配合各方案之辦理內容作修正。	置作業互不影響，考量都市計畫變更作業與本案作業未有要徑關係，建議後續辦理方式不納入都市計畫變更作業，減少辦理程序之爭議。	
4.	交通工程及管理所 王所長丞達		
(1)	P16.增加政府財政收入部份，請於各方案加註分析頁數或製表，俾利對照。	已加註詳細分析請詳表 69 政府財政效益分析表。	P.20
(2)	P30.草屯轉運站部份，因內政部都委會建議納入第三次通盤檢討，故目前採鄰近用地停 7 規劃前導轉運站，並俟後續土地取得後，移轉至原規劃轉運站用地。	遵照辦理。	P.35
(3)	P31 埔里轉運站部份，埔里鎮公所已無興建第三立體停車場，後續將由本案就相關土地內規劃停車空間。	遵照辦理。	P.35
(4)	P31 集集轉運站部份，其中長廊型候車設施由南投縣風景管理所施設，並預計於 115 年 1 月底前完成。	遵照辦理。	P.36
(5)	P39 有關地區道路系統特性分析詳(圖 3-5、表 3-4)引用錯誤，應為圖 3-20、表 3-8 請修正。	已修正，請詳圖 28、表 10。	P.44
(6)	有關南投轉運站用地，已由 55 筆土地合併為一筆，請配合修正。	已修正。	-
(7)	P111 方案 2 應為地下 2 樓非 1 樓，請修正。	已修正	P.116
(8)	P114 表 6-8 方案 2 工程經費分析，其中全案的面積為 26,593.3 平方公尺與 P112 樓地板面積 21,462.9 平方公尺	已修正為 26,593.3 平方公尺。	P.117

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	不同，請確認。		
(9)	P94 方案 2 量體及樓地板面積均大於方案 1-1、1-2 且停車場向下開挖二層，其工程開發時程是否一樣於 3 年內可完成？	經評估，可於 3 年內完成。	P.121
(10)	P82 可行性評估有 1、1-1、2 三方案，敘述與 P112 方案 1-1、1-2、2 不同，請統一調整。	已統一方案為 1-1、1-2、2。	-
(11)	P131 方案 2 總工程經費約 13.15 億與 P114 經費約 14.22 億不同，請確認後修正。	已修正為 14.22 億。	P.136
(12)	P131 表 8-1 方案 1-1 其中裝修工程(一般旅館)單價 55,000 元/坪，惟表 6-6 為 45,000 元/坪，請確認併同修正。	經檢視，一般旅館裝修工程單價為 55,000 元/坪。	P.118、136
(13)	P134-136 轉運站 7 席月台每月租金 3 萬，第一年應為 252 萬元非 262 萬元，另各方案缺估算每年停車收入。	因營運第一年為 119 年，故 262 萬元係包含物價調整。 已補充各方案第一年停車收入。	P.140
(14)	P135 依 P112 表 6-4 影城樓建築面積為 3,206.5 平方公尺，惟 P135 本案規劃租用面為 3,329.97 平方公尺，請確認修正其影城租金收入。	3,206.5 平方公尺僅為室內空間面積，3,329.97 平方公尺為包含屋突等公設分攤後之出租面積。實務上出租範圍應包含公設空間，故以此方式推估可供出租面積。	-
5. 新聞及行政處 廖科長盈智			
(1)	尚無修正意見。	敬悉。	-
6. 稅務局 洪科長雅琪			
(1)	有關南投縣南投市轉運站基地，原坐落南投市三塊厝段 4 號等 55 筆土地，業已於 114 年 8 月合併為南投市三塊厝段 4 號。	已修正。	-
(2)	報告書第 16、17 頁：三、增	本案可行性評估方案	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	加政府財政收入，內容裡有關方案名稱敘述為，方案 1-1、方案 1-2 及方案 2，與報告書第 82 頁，本案可行性評估方案有 1、1-1、2 三個方案，依上述市場分析：方案 1.....方案 1-2.....方案 2，方案名稱不一致，請確認正確方案名稱，並檢視報告書全部內容一併修正。	為 1-1、1-2、2 三個方案，已修正誤植。	
(3)	<p>本案涉及地方稅，說明如下：</p> <p>A. 地價稅：地價稅係按每一土地所有權人於每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵，並每 2 年重新規定地價 1 次，公有土地按基本稅率（千分之十）徵收地價稅，但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。</p> <p>B. 房屋稅：房屋稅稅額為「房屋稅課稅現值」×「稅率」，而「房屋稅課稅現值」每 3 年會提本縣不動產評價委員會檢討，故本案「房屋稅課稅現值」，需視其取得使用執照時，依當時房屋構造、樓層及使用類別核定，稅務部分則須視房屋使用情形核實認定。</p> <p>C. 本案若符合「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 2 項規定之本縣重大公共建設，可適用「南投縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及</p>	敬悉。	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	<p>契稅自治條例」第 3 條，民間機構其興建或營運期間地價稅全免；第 4 條，民間機構新建供直接使用之自有房屋，自供直接使用之當月起五年內，減徵應納稅額 50%。娛樂稅(如規劃供影城使用)：依娛樂稅法相關規定，影城營業者播映電影時，就所收票價徵收娛樂稅，並由影城營業者代為徵收及繳納，徵收稅率於南投縣為本國語言片 0.5%、外國語言片 1%。即影城之娛樂稅應由影城營業者於票價收入中依本國片或外國片分別代徵及繳納。</p>		
三、業務單位審查意見	1. 本府「112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫」業正進行期末報告階段，建議可修正上位計畫之相關政策概述(P.9~11)、案例指導(P.28)、P.30 內容、圖 3-15 資料來源(P.32)等內容。	已更新。	P.14
	2. 方案 1-1、方案 1-2、方案 2(P.16~17)等請予統一名稱(如 P.70 內容為方案 1、方案 1-2、方案 2；P.82 內容為方案 1、方案 1-1、方案 2)。	本案可行性評估方案為 1-1、1-2、2 三個方案，已修正誤植。	-
	3. 依表 3-1(基地周遭客運行經路線)臚列公車路線中除少數為國道客運、市區客運，其餘多為公路客運路線，其非 P.18 所述之以市區公車公車路線為大宗。	已重新調整說明。	P.22

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
4.	有關草屯轉運站、埔里轉運站、集集轉運站等相關建設內容(P.30~31)近期已有相關規劃進度，建議可洽業務單位更新相關內容。	已更新。	P.33-34
5.	交通部業已公布 113 年民眾日常運具調查資料摘要分析結果(本縣 113 年公共運輸市占率為 3.3%)，爰請修正公共運輸服務現況分析內容(P.34)、表 3-3 (各縣市運具次數之公共運輸市占率) 內容。	已更新，請詳表 5。	P.39
6.	請釐清表 3-6(客運概況調查表，P.38)資料是否應為公路客運(非屬市區客運)?	經查交通統計查詢網，表 8 係市區客運無誤。	P.43
7.	表 3-7(基地周邊停車格分布表，P.38)中，南投縣政府地下停車場係僅供縣府員工使用之公有公用停車場，因非屬開放公眾使用之公共停車場，應刪除該場統計資料。	已刪除南投縣政府地下停車場。	P.43
8.	府主計處業已更新本縣家庭收支調查結果，請更新圖 3-35(家庭收支調查結果，P.61) 相關資料。	已更新，請詳圖 44。	P.65
9.	南投餐飲市場、影城設施需求推估(P.68)中，南投縣 112 年每戶儲蓄金額依圖 3-35 調查結果，應為 29.1 萬元(非 32.24 萬元)。	已更新為 113 年的 29.1 萬。	P.72
10.	針對投資意願調查並未有廠商明確表示具有投資意願之結果(P.74~79)，規劃團隊是否有相關建議，以提高本件促參之招商成功機會。	1. 可行性評估核定後，將接續辦理先期規劃作業及撰擬招商文件內容，明確化相關需求及約定，方得供廠商具體評估；後續亦將	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
		於招商階段辦理招商說明會，廣邀相關廠商參與，以提高招商成功機會。 2.本團隊刻正協助臺中市政府辦理水湳轉運站之招商作業，因應中央推動的兆元投資計畫，相關壽險業者均有表達參與意願，後續於廠商接洽過程亦將一併告知本案投資資訊。	
11.	依財政部 112 年 8 月 28 日台財促字第 11225526790 號公告修正發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案依開發面積業已認屬為重大公共建設，為何表 4-3(融資租稅優惠，P.86)中卻需後續仍依民間機構開發規劃構想及投入資金，予以認定本案是否符合重大公共建設？	本案開發面積業已認屬為重大公共建設，不受民間投資金額影響，爰將刪除該備註。	P.91
12.	P.89 之「……無另訂相關規；」文字，請修正為「……無另訂相關規範；」。	已修正。	P.94
13.	各方案之轉運站租入收入是否應為 252 萬元(非 262 萬元，P.134~137)?	252 萬元係尚未物價調整之金額，經過每年 1.3%物調後 119 年收入約 262 萬元。	-
14.	本案建議需依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫迅行變更作業，以調整變更附屬事業容許使用項目、使用強度上限等項目(申請時程約 8 個	都市計畫變更作業得另案辦理，與本案前置作業互不影響，考量都市計畫變更作業與本案作業未有要徑	-

項次	審查意見	辦理情形	對照頁碼
	月)，是否需俟上開作業完成後始能進行後續之先期規劃階段？另建議於後續辦理方式研析章節(P.159)中，加入上開作業之作業流程。	關係，建議後續辦理方式不納入都市計畫變更作業，減少辦理程序之爭議。	

目錄

第一章	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	8
第一節	基地現況說明	8
一、	計畫背景	8
二、	基地區位	8
三、	基地面積及地籍資料	9
四、	周邊環境現況	10
第二節	政策概述	11
一、	上位計畫	11
二、	施政計畫	17
三、	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	18
第二章	民間參與效益	19
一、	增進公共建設服務性及公益性	20
二、	減輕政府財政支出負擔	20
三、	增加政府財政收入	20
四、	活化公有資產帶動地方發展	21
五、	引進企業經營管理制度	21
第三章	市場可行性	22
第一節	市場供需現況調查分析	22
一、	轉運站設施供需現況調查分析	22
二、	轉運站案例分析	25
三、	各轉運站案例對於本案之指導	33
四、	南投縣轉運站建設	34
五、	轉運站設施需求推估	37
六、	公共運輸服務現況分析	39
七、	基地周邊交通狀況	43
八、	南投觀光旅遊現況調查	46
九、	附屬事業供需現況調查分析	56
第二節	市場供需預測分析	64
一、	商場設施需求推估	64
二、	行動數據運輸資料分析	66
三、	南投旅遊人口預測推估	69
四、	南投縣旅館市場預測推估	70
五、	南投餐飲市場、影城設施需求推估	72
六、	設施規模預測	73
第三節	市場競爭力分析	74
一、	競爭對手界定	74
二、	競爭影響分析	74
第四節	投資意願調查	78
一、	調查方法	78
二、	調查內容	78
三、	潛在投資者類型	78
四、	潛在投資者初步意見彙整	79
第五節	市場定位及策略	83
一、	開發定位	83
二、	關鍵發展策略	85
第四章	法律可行性	88

第一節	促進民間參與公共建設法規檢討.....	88
一、	民間參與之適用範圍分析.....	88
二、	民間參與投資方式分析.....	89
三、	主辦機關.....	90
四、	民間機構.....	90
五、	重大公共建設.....	91
六、	融資稅捐優惠.....	91
第二節	其他相關法類.....	92
一、	目的事業法類.....	92
二、	土地類相關法規檢討.....	93
三、	都市發展及建設類法規檢討.....	94
四、	投資限制相關法令.....	94
五、	我國締結條約或協定—臺紐經濟合作協定.....	95
六、	其他相關法令.....	95
第五章	土地取得可行性.....	97
第一節	土地權屬現況.....	97
一、	土地基本資料.....	97
第二節	用地取得方式、時程、成本、難易度分析.....	98
一、	土地取得方式.....	98
二、	交付民間用地使用方式.....	98
三、	地上物拆遷及補償.....	98
第三節	土地使用限制.....	98
一、	都市計畫土地使用管制.....	98
二、	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法.....	98
三、	變更細部計畫土地使用管制要點.....	100
四、	國內相關案例及法令收集分析（含多目標使用）..	102
五、	用地變更作業及程序.....	108
第六章	技術可行性.....	111
第一節	基礎資料分析.....	111
一、	基地基本資料.....	111
二、	環境現況調查.....	112
第二節	初步工程規劃.....	117
第三節	工程經費.....	119
第四節	施工時程規劃.....	120
第七章	環境影響.....	123
第一節	環境影響分析.....	123
一、	確認是否要進行環境影響評估.....	123
二、	交通影響評估.....	124
第二節	環境影響因應對策.....	125
一、	公共建設可能造成之環境影響.....	125
二、	環境影響預擬之對策.....	126
第三節	節能減碳分析.....	128
一、	智慧建築標章.....	130
第八章	財務可行性.....	132
第一節	財務評估內容.....	132
第二節	基本假設參數.....	133
第三節	基本規劃資料.....	137
一、	投資經費概估.....	137
二、	營業收入預估分析.....	140

三、	營運支出預估分析.....	143
四、	財務效益分析.....	145
五、	僅主體事業之財務效益分析.....	150
六、	融資可行性分析.....	151
七、	政府財政效益分析.....	156
八、	敏感性分析.....	158
九、	結論與建議.....	160
第九章	國家安全及資通安全疑慮之威脅.....	162
第一節	國家安全評估.....	162
第二節	資通安全評估.....	163
第十章	民間參與可行性綜合評估.....	164
第十一章	計畫替選方案評估.....	167
第十二章	公聽會提出之建議或反對意見.....	168
第一節	公聽會辦理情形摘要.....	168
第二節	公聽會會議紀錄公告情形.....	170
第三節	公聽會意見及意見回復.....	170
第十三章	續辦方式研析.....	174
一、	後續評估流程預估.....	174
二、	下階段顧問服務.....	174
三、	後續招商建議.....	174

附件一 投資意願調查

附件二 預估財務報表

圖目錄

圖 1	基地位置示意圖.....	9
圖 2	基地範圍圖.....	10
圖 3	基地周邊現況圖.....	11
圖 4	南投縣規劃理念示意圖.....	12
圖 5	中彰投地區運輸發展軸示意圖.....	15
圖 6	口字型境狀路網「口」字示意圖.....	15
圖 7	南投轉運站周邊發展構想圖.....	16
圖 8	南投縣觀光發展七軸線構想示意圖.....	18
圖 9	民間參與效益示意圖.....	19
圖 10	基地周邊公車站牌分布圖.....	25
圖 11	礁溪轉運站車行動線圖.....	26
圖 12	礁溪轉運站配置規劃圖.....	26
圖 13	羅東轉運站現況圖.....	27
圖 14	鹿港轉運站基地位置圖.....	28
圖 15	鹿港轉運站模擬示意圖.....	28
圖 16	和美轉運站示意圖.....	29
圖 17	高鐵臺中站附屬轉運站現況圖.....	29
圖 18	基地位置及規劃構想圖.....	30

圖 19 KAFUNA 旭橋轉運站立面圖	32
圖 20 KAFUNA 旭橋轉運站平面配置圖	32
圖 21 草屯轉運站位置圖	35
圖 22 集集轉運站一層平面圖	36
圖 23 口字境型路廊發展構想圖	37
圖 24 民國 96~112 年高鐵彰化、臺中站平均每日進出站人數	40
圖 25 臺鐵集集支線車站位置圖	41
圖 26 南投縣公路客運路廊每日行經班次數示意圖	42
圖 27 基地周邊停車場分布圖	44
圖 28 基地位置及周邊主要行車動線示意圖	45
圖 29 基地周邊人行道位置示意圖	46
圖 30 南投縣觀光立縣之政策內涵	47
圖 31 南投縣觀光發展七軸線與觀光圈四區域整合構想示意圖	48
圖 32 旅遊住宿縣市住宿率	50
圖 33 外國遊客旅遊縣市佔旅次比例	51
圖 34 南投縣觀光人次統計	51
圖 35 南投縣觀光景點分布示意圖	54
圖 36 南投市合法旅宿分布圖	56
圖 37 南投市歷年人口數與成長人數	57
圖 38 基地周邊行政區域圖	58
圖 39 南投戲院現況圖	60
圖 40 基地周邊賣場、超市、百貨分布圖	61
圖 41 基地周邊便利商店分布圖	62
圖 42 南投縣人口成長概況圖	64
圖 43 南投市人口動態圖	65
圖 44 南投縣家庭收支調查結果	65
圖 45 信令資料處理流程圖	66
圖 46 南投縣平假日區內跨行政區旅次起迄分布圖	67
圖 47 南投縣平假日聯外旅次起迄分布圖	68
圖 48 國人旅遊選擇旅遊地點考慮因素統計圖	71
圖 49 101-113 年餐飲營業額及年增率	72
圖 50 整體開發規劃構想示意圖	85
圖 51 基地土地使用及地籍圖	97
圖 52 變更都市計畫細部計畫流程圖	110
圖 53 基地位置圖	111
圖 54 基地地籍圖	112
圖 55 基地地質地層分布圖	113
圖 56 活動斷層分布圖	114



圖 57 南投縣南投市三塊厝段 4 地號地質敏感查詢結果.....	114
圖 58 整地後基地空拍圖	115
圖 59 地下水水位測站(新光 1) 2024 年地下水水位高程.....	116
圖 60 淹水潛勢圖	116
圖 61 評估流程與架構圖	176

表目錄

表 1 本案土地資料表	10
表 2 南投縣境內重大交通建設計畫彙整表.....	13
表 3 基地周遭客運行經路線	23
表 4 國內相關客運轉運站彙整分析表	38
表 5 各縣市運具次數之公共運輸市占率.....	39
表 6 112 年臺鐵集集線各站運量概況	41
表 7 民國 111 年國道客運中彰投起迄運量統計.....	42
表 8 市區客運概況調查表	43
表 9 基地周邊停車格分布表	43
表 10 基地周邊道路幾何	46
表 11 七大觀光軸線發展定位及規劃方向	48
表 12 南投縣各軸線旅遊景點	49
表 13 國人國內旅遊重要指標統計表（108 年至 113 年）	49
表 14 南投縣觀光景點人次統計表	52
表 15 112 年受訪旅客遊覽觀光景點所在縣市排名.....	53
表 16 南投縣一般旅館住用情形統計表	55
表 17 南投市一般旅館住用情形統計表	55
表 18 南投縣觀光旅館住用情形統計表	56
表 19 南投市歷年人口統計表	57
表 20 基地周遭里之歷年人口統計表	58
表 21 南投市商圈彙整表	59
表 22 基地周遭店面租金行情調查表	63
表 23 南投市每戶平均消費支出統計	63
表 24 南投縣應用信令資料分析之平假日旅次量.....	67
表 25 本案基地可開發量體綜整表	74
表 26 轉運站 SWOT 分析	75
表 27 商場 SWOT 分析	76
表 28 旅館 SWOT 分析	77
表 29 潛在投資廠商調查名單	79
表 30 投資意願調查結果彙整表	79
表 31 促參法及相關法規分析一覽表	88

表 32 民間參與公共建設方式	90
表 33 融資租稅優惠	91
表 34 發展大眾運輸條例及其施行細則相關法規綜整	92
表 35 土地相關法令彙整表	93
表 36 都市發展及建設相關法令彙整表	94
表 37 投資限制相關法令彙整表	95
表 38 其他相關法令彙整表	96
表 39 基地土地清冊表	97
表 40 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表	99
表 41 交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目表	100
表 43 宏匯 i-Tower 及宏匯廣場基地土地使用分區相關規定	104
表 44 青埔停三、停四規劃內容彙整表	107
表 45 本案都市計畫變更內容	109
表 46 113 年南投測站空氣品質指標統計報表	115
表 47 使用強度檢討表	117
表 48 方案 1-1 量體規劃表	118
表 49 方案 1-2 量體規劃表	118
表 50 方案 2 量體規劃表	118
表 51 方案 1-1 工程經費分析	119
表 52 方案 1-2 工程經費分析	120
表 53 方案 2 工程經費分析	120
表 54 方案 1-1 開發期程表	121
表 55 方案 1-2 開發期程表	121
表 56 方案 2 開發期程表	122
表 57 現況環境影響因子選定表	125
表 58 基地開發環境影響綜合分析	126
表 59 臺灣綠建築評估系統 EEWB	129
表 60 智慧建築評估項目	130
表 61 興建成本分析表	137
表 62 分年投入工程經費分析表	139
表 63 財務分析表	147
表 64 權利金分析表	150
表 65 財務效益分析表（僅主體事業財務效益分析）	151
表 66 融資可行性分析表(方案 1-1)	152
表 67 融資可行性分析表(方案 1-2)	153
表 68 融資可行性分析表(方案 2)	154
表 69 資金來源去路表	155
表 70 政府財政效益分析表	157

表 71 方案 1-1 敏感性分析表	158
表 72 方案 1-2 敏感性分析表	159
表 73 方案 2 敏感性分析表	160
表 74 可行性綜合評估表	164
表 75 開發方式替選方案評估彙整表	167
表 76 公聽會意見回復表	171



第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

第一節 基地現況說明

一、計畫背景

本案基地位於南投縣南投市三厝塊段 4 地號等 1 筆土地，國道高速公路 6 號通車後，由於行車時間大幅的縮短，已使南投縣納入大臺中地區的通勤範圍，同時亦因南投縣境內觀光與遊憩活動的快速發展，也造成城際旅次需求的大幅增加。

轉運站主要具有集中旅客、分散旅客、客運路線服務、轉乘服務等功能，此外，結合商業設施，提供各種服務，如餐飲、購物、娛樂等，滿足旅客在轉運站的不同需求，提供更多元化的選擇，為旅客提供更好的服務和體驗，同時也為在地帶來經濟效益和就業機會。

為借重民間業者開發經驗，南投縣政府預計依促參法第 42 條，經評估後由民間參與政府規劃之公共建設。是以，為使未來委外營運廠商能順利進駐，順利依促參法及相關法令之規定推動本案，研擬可行性評估、先期規劃、公告招商、甄審及評決、議約及簽約等作業，希冀結合民間力量，延攬優質廠商，興建營運多目標使用交通轉運中心，提供優質公共服務。

二、基地區位

本案基地行政範圍屬南投縣南投市，為原台汽客運場站。鄰近南投縣政府、家樂福南投店，以及眾多客運業者，包含彰化客運、國光客運、統聯客運等南投站皆於本基地周邊，為人潮聚集地的繁華市中心。基地北側臨三和三路；西側臨復興路；東側與南側則臨民房。基地現況為臨時平面停車場，周邊使用現況多為商業使用，可銜接台十

四乙線、台三線省道及國道三號高速公路等主要連外道路，交通便捷，為通往臺中市、彰化縣等重要節點，並串聯南投縣八卦山休閒軸線之重要節點，落實 TOD 大眾運輸導向之都市開發理念。



圖 1 基地位置示意圖

資料來源：本團隊繪製

三、基地面積及地籍資料

本計畫用地範圍包含南投縣南投市三厝塊段4地號等1筆土地，面積合計為 6,413.00 平方公尺，土地使用分區為車站用地，依擬定南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫案，車站用地之建蔽率為 50%，容積率為 150%，詳細土地資料請見下表。

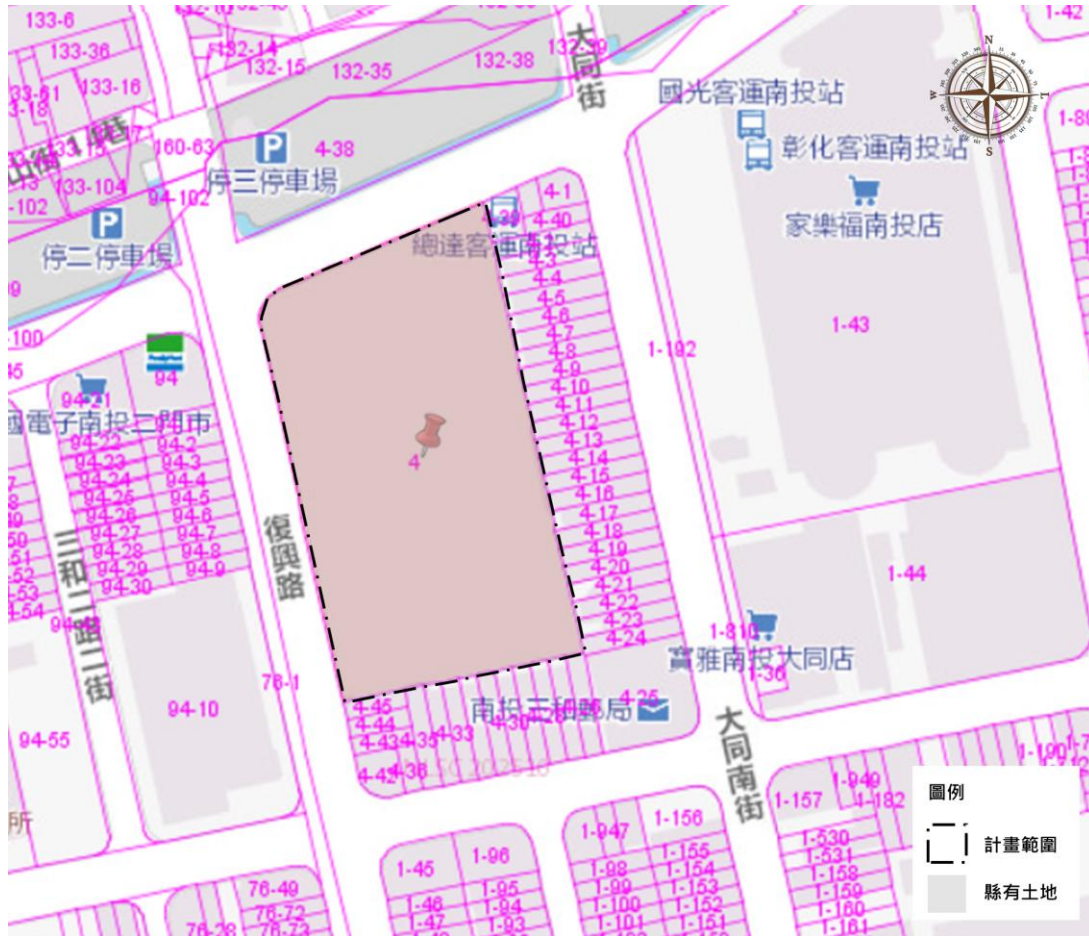


圖 2 基地範圍圖

資料來源：地籍圖資網路便民服務系統

表 1 本案土地資料表

地段	地號	面積(m ²)	公告地價 (元/m ²)	公告現值 (元/m ²)	權屬	管理機關
三塊厝段	4	6,413.00	14,617	47,907	南投縣	南投縣政府

四、周邊環境現況

本基地北側有一處總達客運南投站及三處停車場，分別為停二、停三、停四停車場；西側多為民宅，有一處台灣銀行南投分行；東側與南側則臨民房及郵局，其中基地以東之街廓為家樂福南投店、寶雅南投大同店等大賣場，以及多家客運業者之南投站，可謂精華地段、南投的門面。基地原為台汽客運場站，因閒置多年，為雜草叢生之空地，現為臨時平面停車場，基地周邊現況照片如下圖所示。



圖 3 基地周邊現況圖

資料來源：本團隊繪製；Google 衛星地圖

第二節 政策概述

一、上位計畫

(一)南投縣國土計畫(110 年 4 月)

國土計畫法《以下簡稱本法》於民國 105 年 1 月 6 日公布，並於同年 5 月 1 日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。

本計畫公告實施後，現有縣轄都市計畫應受本計畫之指導，並配合功能分區及分類劃設進行檢討。本計畫擬定空間發展構想、成長管理及部門計畫，除依循全國國土計畫政策指導外，相關部門亦應遵循配合推動部門計畫，促使住宅、產業、運輸及重要公共設施在空間上達到永續發展的目標，作為本縣空間規劃發展之最高指導計畫。

形塑「幸福田園生活」、「國際觀光樂活」、「生態旅遊保育」三軸帶為「真」、「善」、「美」空間風貌，以符合本縣施政願景-「觀

光首都-健康、快樂、幸福城市」之願景規劃理念。

第一軸帶發展南投市、草屯鎮、名間鄉為集約城鄉的核心單元；第二軸帶以埔里鎮、魚池鄉、水里鄉為次核心單元，與周邊鄉鎮則為本縣之地方生活及農業生產六級化之發展腹地。第三軸帶往中央山脈及原鄉部落，以發展本縣休閒農業及生態觀光旅遊，重視山林保育及原住民部落生活文化傳承。

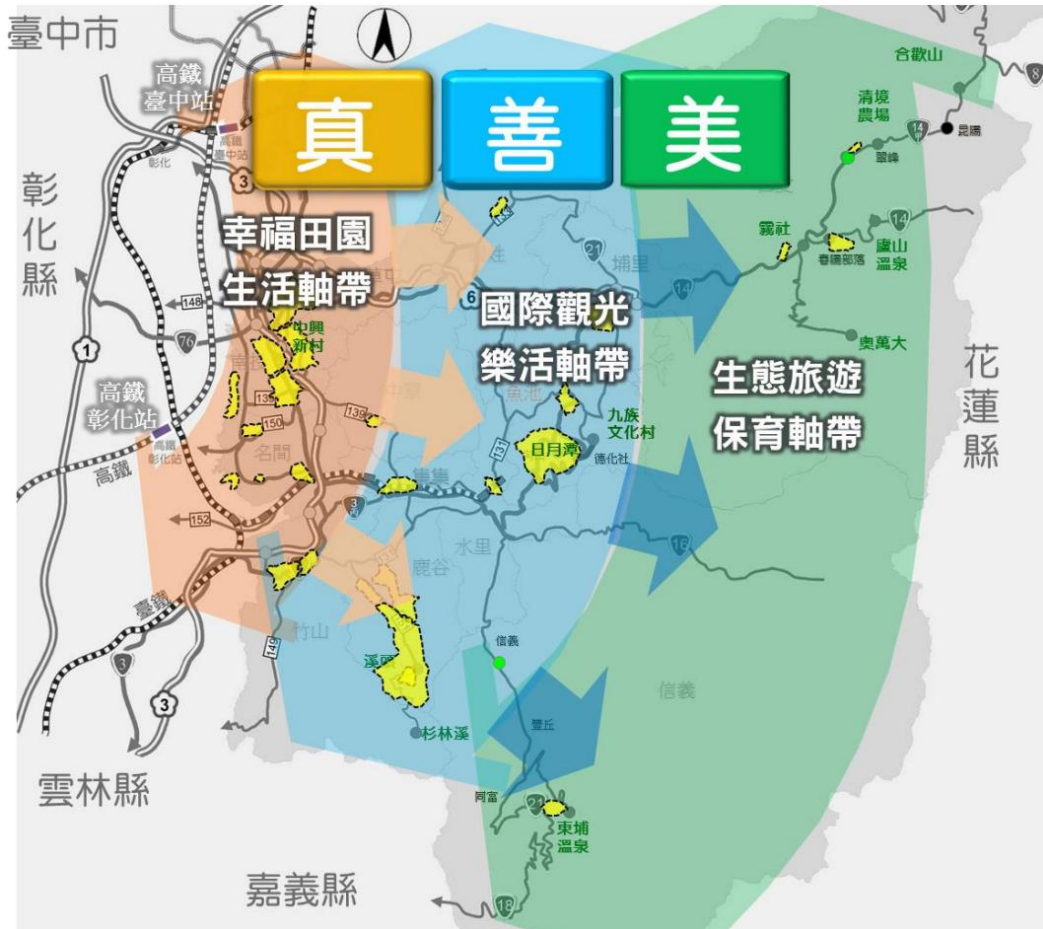


圖 4 南投縣規劃理念示意圖

資料來源：南投縣政府，南投縣區域計畫，110 年 4 月

為提供縫合聯外與區內之運輸服務，以及便利與便捷的公共運輸服務，發展建構區域型轉運站，建議於南投市與草屯鎮設置轉運站，南投市與草屯鎮為本縣地區集散中心，屬區域型的人潮聚集處，不但為本縣對外之門戶，亦為公路客運路線之中心點，以服務轉運站鄰近周邊鄉鎮市之區間旅次、通勤（學）旅次及一般日常生活旅次為主，並整合現有外縣市至全縣之公路客運路線

後，再延伸至其他鄉鎮。同時配合台中捷運系統延伸南投計畫，建構連結中投縣市的大眾運輸網路，提升台中與南投通勤、通學、觀光之大眾運輸旅次的交通連接。

表 2 南投縣境內重大交通建設計畫彙整表

屬性	計畫名稱	內容說明	執行進度	辦理單位
軌道建設	高鐵彰化站與臺鐵轉乘接駁	以新建臺鐵田中支線銜接高鐵彰化站與臺鐵田中站，計畫路線長度2.8公里，以擴大高鐵彰化站服務範圍暨提升高鐵彰化站周邊特定區發展潛能。	可行性研究於108年9月27日行政院核定，正進行綜合規劃作業	交通部台鐵局
	臺鐵集集支線基礎設施改善	臺鐵集集支線非電氣化單軌路線，僅能於濁水車站交會，每日單向僅13班次，班距高達70~116分鐘，導致無法有效配合高鐵轉乘接駁。透過強化集集支線路基、抽換其鐵軌、加固改建其橋樑、隧道和邊坡等來提升集集支線運能。	可行性研究於108年8月23日行政院核定，正進行綜合規劃作業	交通部台鐵局
纜車系統	車埕至向山的日月潭纜車計畫	交通部日月潭國家風景區於民國102年曾規劃「車埕至向山纜車」，全長約4.7公里，以BOT模式招商，預估總投資金額25億元，但環評未通過。目前交通部為推動鐵道觀光，帶動中台灣觀光產業發展，將串聯南投集集軌道路網，計畫在車埕車站興建纜車連結日月潭。	先期規劃於97年12月完成，目前計畫暫停中。	交通部台鐵局
生活圈道路	縣道147線(4K+625-7K+300)道路拓寬改善工程	本道路路廊起於台14線(國姓鄉南港村)經過水里鄉新興村銜接縣道131線，全長約14.5公里，路寬約9公尺，本工程為南港村南側至港元社區港源國小拓寬，修正彎道曲線、高低落差過大等路段，長度2,475公尺，拓寬為12公尺道路，未來可供遊覽車通行。	已納入生活圈道路交通系統建設中的新興計畫，計畫期程從民國108年到110年，預計110年12月完工	南投縣政府
	中寮鄉投22線連接投26線(14K+000-16K+406)道路拓寬工程	本道路路廊起於龍鳳瀑布到觀音亭路段長度2,406公尺，原有道路部分路段僅有3-4公尺，將拓寬為12公尺道路。	109年5月發包工程，預計110年12月完工	南投縣政府
	仁愛鄉投89線15K-25K危險路段改善工程	本道路15K-25K路段，因路基嚴重下陷、坑洞情形等影響通行安全，道路改善長度約3,829公尺，道路寬度約5.5~7.5公尺。	109年10月發包工程，110年6月完工	南投縣政府
	竹山鎮投49線(19K+827-23K+200)危險路段改善工程	投49線0K+000-19K+827路段皆已拓寬為8公尺道路，僅剩投49線19K+827-29K+237尚未改善，本工程擬先行改善19K+827-23K+200路段，因道路狹窄崎嶇、路況不佳，等影響通行安全，道路改善長度約3,373公尺，道路寬度約6公尺。	預計110年12月完工	南投縣政府

資料來源：南投縣政府工務處

(二)變更南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(第一次通盤檢討)案(110年3月12日發布實施)

南投(含南崗地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫係配合南投(含南崗地區)都市計畫(合併通盤檢討)案，為落實主要計畫與細部計畫分離，提升計畫管理效率而擬定，案於107年2月6日公告發布實施。

爰除有關第二種乙種工業區(南崗工業區)管制內容「不得依都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定申請使用」與經濟部工業局之處理原則有競合關係外，計畫區內仍有部分使用分區及公共設施用地並無訂定管制內容，故擬依都市計畫法相關規定辦

理通盤檢討作業，以符計畫管理及地方實際發展需求。

計畫範圍東以貓羅溪為界，西達八卦山山麓，北起坪林橋北面約 60 公尺，南至水源地，包括南投里、龍泉里、彰仁里、崇文里、漳興里、平和里、三和里、福興里、永豐里、新興里、平山里、漳和里、三興里、嘉和里、嘉興里、振興里等共計 19 里之全部或部分；計畫總面積 1,273.03 公頃；計畫年期為 115 年；計畫人口為 100,000 人。

惟該案又於 113 年 10 月 18 日完成變更都市計畫程序，故原通盤檢討中車站用地相關規定之成果，納入變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（修訂土地使用管制要點第二點）案內容說明。

(三)變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（修訂土地使用管制要點第二點）案(113 年 10 月 18 日發布實施)

本計畫區內車站用地(公共設施用地)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定。

其計畫範圍為南投都市計畫區，範圍涵蓋本案基地，故本案後續開發方向應遵循其指導方向，據以規劃評估。

(四)112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫-成果報告書

近年臺中市已積極推動都會區捷運建設，除捷運綠線於 110 年 4 月通車營運外，目前積極推展捷運藍線及橘線(機場線)，其中中橘線路線南端終點設於霧峰省議會附近，已鄰近南投縣之草屯鎮。為預留未來臺中都會區捷運路網延伸南投的發展彈性及空間，有必要針對南投與臺中市間整體軌道路網發展架構進行長期規劃。

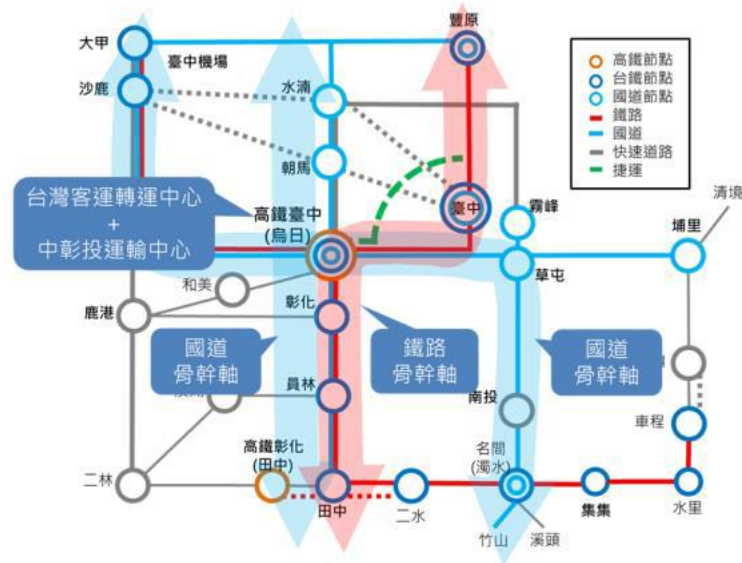


圖 5 中彰投地區運輸發展軸示意圖

資料來源：南投縣政府(2023)

本計畫範圍以南投縣為主要分析範圍，可串聯至相關軌道場站，並可依調查所需擴展至臺中市、彰化縣、雲林縣相關地區。本計畫將分析南投縣公共運輸骨幹路網，評估系統型式，研提路網發展優先順序，並依據大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點第二條規定，地方主管機關辦理可行性研究前，應先完成都市發展規劃、綜合運輸規劃作業程序，並提出大眾捷運系統整體路網評估計畫報告書送交通部審議，並做為南投縣政府辦理後續執行發展軌道路網發展的都市計畫及交通政策之執行參考。

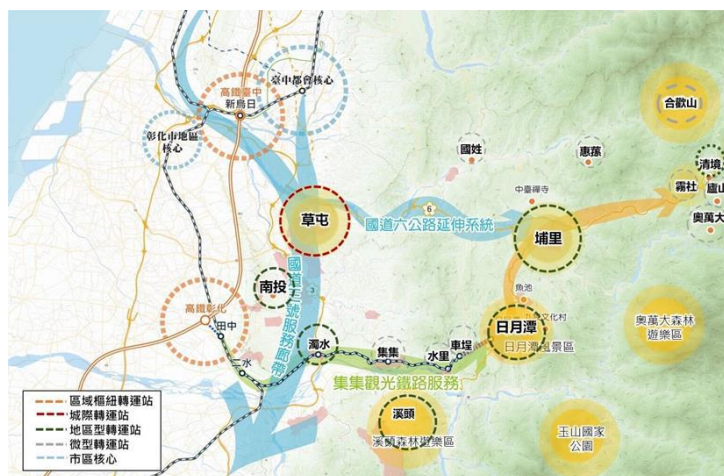


圖 6 口字型境狀路網「口」字示意圖

在南投縣西側骨幹路廊上，各市鎮核心發展區東西向幅度約落在 1.5 至 2 公里間，亦即代表若軌道系統以南北向穿越核心發展區中心，則車站之 800 公尺服務範圍，原則上可覆蓋絕大多數區域，然而仍需考量部分地區無法被此服務範圍涵蓋，且行動不便之民眾，亦難以步行 15 分鐘的時間往返車站，故仍需設置適當之轉乘設施，以擴大車站服務範圍，達成以公共運輸為主的發展精神。

南投縣的西側路廊（草屯—名間）目前有 11 條公車路線，但多數班次間距過長，導致大眾運輸使用率低。本計畫針對西側路廊，提出適合的軌道替選方案，包括：以國道六號、台 21 線、國道三號及台 3 線為主要骨幹，形成「口字型運輸架構」，分析不同路線的可行性，並進行評估與篩選，探討高架軌道與平面輕軌的適用性。規劃重要轉運站，如草屯、南投市區等，確保乘客能夠便捷轉乘。

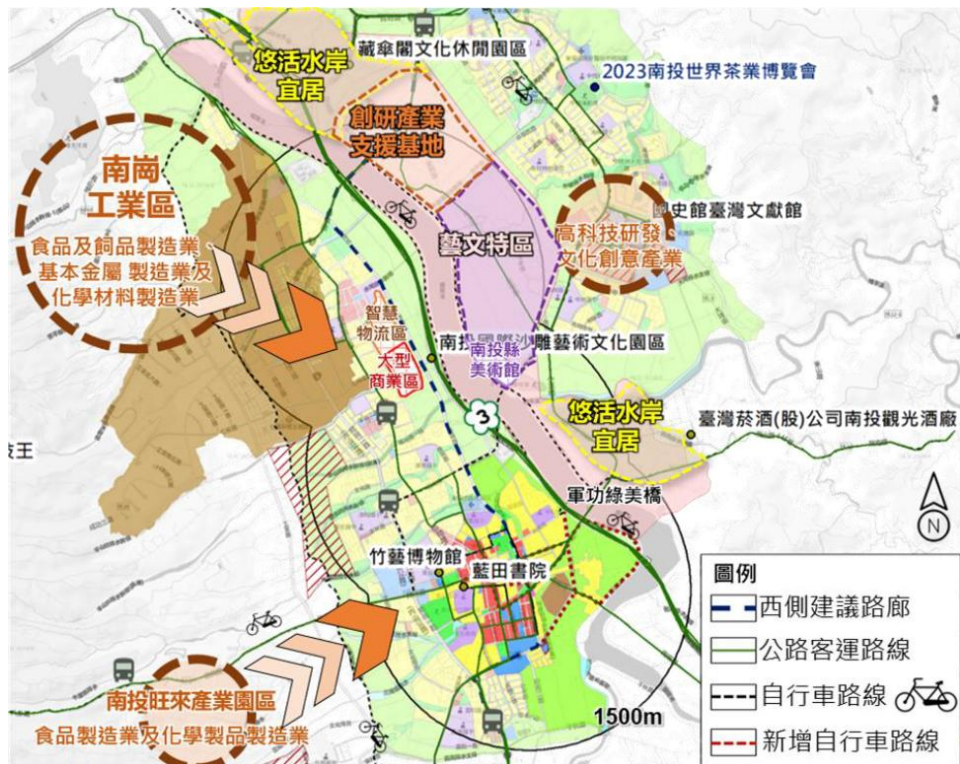


圖 7 南投轉運站周邊發展構想圖

資料來源：112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫成果報告書



二、施政計畫

(一)南投縣中程施政計畫(112-115 年度)

南投縣工務處之使命及願景：提升生活品質，推動各項重大建設，加強道路及橋樑養護工作，以提升本縣民眾之生活品質，用路之安全、舒適。本縣境內觀光資源豐富，每逢週休二日通往遊憩之主要道路即出現擁擠現象，交通壅塞造成服務品質的下降，交通建設興建若未有整體性之規劃，在空間與時間上的相互配合，將無法發揮其整體效益。因此透過全面性、通盤性的考量，以及本縣現有需要及未來發展趨勢，規劃出具有前瞻性、連貫性道路系統，做為未來建設之方向，使各項運輸系統發揮效率，提高生活品質。

本計畫願景為改善南投縣轄境內道路系統的瓶頸，提昇道路系統服務水準，確立道路系統功能分類，使南投生活圈路網具適當之易行性與可及性，俾作為其道路闢建、改善及管理之依據，強化都市間運輸機能，提昇其都市服務功能，促進各市鄉鎮人口、產業之引進，均衡南投生活圈整體都市發展，構建大眾運輸場站便捷聯絡道路系統，發揮各運具應有之運輸功能。

(二)2030 南投縣觀光政策白皮書

為因應交通部觀光局「Tourism2030 觀光政策白皮書」就未來重點發展目標及南投國土計畫完成公告，已於 111 年完成「2030 年南投縣觀光政策白皮書」，針對本縣觀光產業未來發展目標，將以「市場國際化」、「環境永續化」、「服務智慧化」、「產業優質化」等四大政策主軸，進行整體規劃及建構觀光發展，如草屯九九峰遊憩園區、名間松嶺之星、竹山天梯、瑞龍瀑布園區、合歡山暗空公園觀星相關服務設施整備建設、信義雙龍瀑布園區、埔里福興農場溫泉區、虎頭山縣級風景區周邊景觀遊憩設施等及七大旅線(藝術溫泉軸、八卦山休閒軸、日月潭觀光軸、合歡星空軸、玉山溫泉軸、集集鐵道軸及茶鄉工藝軸)及四大觀光圈等各景區功能之充實及擴充等，並期望以「觀光主流化」的策略，全力打造「國

際觀光首都——健康快樂幸福的城市」。



圖 8 南投縣觀光發展七軸線構想示意圖

資料來源：南投縣政府-南投旅遊網

三、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

經辦理促參案件前置作業，評估本案案開發方式及招商方案，確立本案公共建設多目標使用方向規劃及確保公共效益之達成。透過本案公共建設開發希冀達到下列公共建設之政策目標：

(一)引入民間資金與創意：

採促進民間參與方式引入民間資金與創意，在主體事業滿足良好公共建設服務品質之前提下，適度發展附屬事業，增進公有土地使用效率及並增加政府財政收益。

- 1.配合公共運輸發展：改善南投客運的班次與路線，藉由運輸核心的轉移與擴大，政府部門可予進行不適宜客運路線的調整或是新增較佳的運輸服務路線，包括強化主要景點（日月潭、清境農場、溪頭等）的接駁服務，並增加高鐵站（台中烏日站）至南投的直達班車，提供國道客運與地區客運的接駁與轉乘功能，以進一步培養民眾搭乘大眾運輸的習慣。
- 2.帶動商業活動與區域發展：多目標使用空間提供多樣化商業活動，滿足周邊及轉乘旅客消費需求，串聯大中部周邊知名景點，融入南投地區觀光發展的脈絡，期望透過促進民間參與公共建設的途徑，帶動地區商業及觀光產業的共榮發展，提升地方吸引力。



第二章 民間參與效益

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以提振景氣，行政院將民間參與公共建設列為重要施政方向，新興公共建設計畫，凡具民間參與空間者，優先以民間參與方式辦理。

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它公共建設支出，如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，且後續營運、維護管理等皆由民間執行，可達樽節政府財政支出及精實人力運用之功效。另透過促參法引進民間技術、經驗、經營能力及創意，除活化並完成基地原公共服務使用目的以及提供其他公益性設施外，亦可提供更優質之公共服務提升當地公共服務品質。



圖 9 民間參與效益示意圖





一、增進公共建設服務性及公益性

- (一)現況車站用地閒置多年，未來興建為客運轉運站，可發展城際運輸與無縫接駁轉運服務，進一步培養民眾搭乘大眾運輸的習慣，且提升管理面的安全性。
- (二)現行客運轉運站之興建及營運品質，將由與民間機構之投資契約中進行規範，運輸相關設施設備及動線規劃將具一定品質。
- (三)興建客運轉運站將提供周遭區域就業機會，除興建期工程所需人才，未來營運期主體事業須具管理轉運站之團隊外，附屬事業提供商業服務亦須引入大量就業人口。

二、減輕政府財政支出負擔

未來以 BOT 方式推動，其公共建設興建、維護與營運成本皆由民間機構負擔，未來以促參方式推動將由民間負責興建及營運費用，且可免除清潔維護成本。

財務上可增加土地租金、權利金、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入，皆為縣府於許可年期可獲取之收益。

三、增加政府財政收入

經財務可行性評估，可增加土地租金、權利金、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入，皆為縣府於許可年期可獲取之收益。

主辦機關於方案 1-1 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3,556 萬元、房屋稅約 1.03 億元，合計約 3.42 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 4.70 億元、營業稅可獲得約 3.62 億元。主辦機關可節省之工程經費約 9.24 億元、可節省之營運成本約 28.55 億元。詳細分析請詳表 69 政府財政效益分析表。





主辦機關於方案 1-2 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3,705 萬元、房屋稅約 1.07 億元，合計約 3.47 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 3.90 億元、營業稅可獲得約 2.29 億元。主辦機關可節省之工程經費約 8.15 億元、可節省之營運成本約 8.22 億元。詳細分析請詳表 69 政府財政效益分析表。

主辦機關於方案 2 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3.51 億元、房屋稅約 1.78 億元，合計約 7.32 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 6.78 億元、營業稅可獲得約 4.07 億元。主辦機關可節省之工程經費約 14.22 億元、可節省之營運成本約 14.81 億元。詳細分析請詳表 69 政府財政效益分析表。

四、活化公有資產帶動地方發展

藉由本 BOT 案興建營運，增加公共設施使用效率，提供良好之公共服務及商業服務機能，同時配合南投地區觀光發展，串連周邊景點帶動基地周遭人潮與區域發展，予以提升城際運輸、無縫接駁轉運服務及居民生活品質。

五、引進企業經營管理制度

藉由民間投資興建公共建設，引進民間資金、創意及經營效率，興建、營運公共建設，透過企業經營管理制度，以提升整體經營績效及服務品質，加速提供優質公共服務，共同創造民眾、企業及政府三贏。



第三章 市場可行性

市場層面影響案例的投資收益，惟可行與否之成功重要因素，於執行民間參與公共建設計畫時，應審慎評估市場可行性及各項評估因子。本案基地坐落於南投市中心內，並為縣境內重大建設之一，為求以科技、增值、減碳、安全、培訓與就業五大主軸作為未來發展目標，以下就區域之市場定位指導，盤點引入基地內各面向發想之資料，以及現有資源之特點及優勢，並結合其他營運案例參考，以求在符合政策目的下，結合在財務及市場可行性之前提，提供建議分析、多元替選定位及作法。

第一節 市場供需現況調查分析

一、轉運站設施供需現況調查分析

(一)公車路線

本案基地隔大同南街現今為各大客運公司位於南投市市區路線之重要據點，根據基地周邊的路線資料，目前在南投市核心區營運的客運公司包含彰化客運、南投客運、總達客運、國光客運、員林客運及統聯客運等。其中，以彰化客運的服務密度最高，主要負責南投往返彰化、員林及周邊鄉鎮的日常通勤接駁；總達客運與南投客運則提供穩定的城際運輸，連結台中市區、埔里及水里等核心城鎮。此外，國光客運與統聯客運透過國道3號與6號，將服務範圍延伸至台北、基隆等北部都會區。另透過特定路線的串聯，本基地可直接通達高鐵台中站及高鐵彰化站，有效納入高鐵全台一日生活圈的交通體系；同時，多條路線針對南投高中、中興大學等學區規劃經由班次，並整合「台灣好行八卦山線」之觀光運能，兼具通學、通勤與休閒旅遊等多重功能。

表 3 基地周遭客運行經路線

項次	路線編號	路線	班距	經營公司
1	3B	南投—溪頭[經彰南路]	固定班次 (返程 1 班)	員林客運
2	5	南投—水里	固定班次 (往程 2 班、返程 1 班)	總達客運
3	6672	南投—埔里(經國道 6 號)	固定班次 (往返各 2 班)	南投客運
4	6672A	南投—埔里[經國道 6 號](繞駛中興高中)	固定班次 (往返各 1 班)	南投客運
5	6875	南投—中興—埔里	固定班次 (往返各 3 班)	南投客運
6	6917B	南投—彰化(經南崗)[經社口]	固定班次 (往程 6 班、返程 7 班)	彰化客運
7	6920	南投—內城	固定班次 (往返各 7 班)	彰化客運
8	6924	南投—員林(經碧山)	固定班次 (往返各 9 班)	彰化客運
9	6925	南投—員林(經樟普寮)	固定班次 (往返各 5 班)	彰化客運
10	6925A	南投—員林[經樟普寮、永興宮]	固定班次 (往返各 4 班)	彰化客運
11	6926	南投—赤水(經錦梓)	固定班次 (往程 4 班、返程 3 班)	彰化客運
12	6926A	南投—赤水[經神木社區]	固定班次 (往返各 3 班)	彰化客運
13	6927	南投—田中(延駛高鐵彰化站)[經田仔]	固定班次 (往返各 2 班)	彰化客運
14	6928	南投—赤水(經松柏坑)	固定班次 (往返各 6 班)	彰化客運
15	6928A	南投—赤水(經松柏坑) [延駛高鐵彰化站](台灣好行八卦山線)	固定班次 (往返各 3 班)	彰化客運
16	6929	南投—鄉親寮	固定班次 (往返各 9 班)	彰化客運
17	1806	基隆—南投	固定班次 (每週五、日往返 各 1 班)	國光客運
18	1831	臺北—南投	固定班次 (往返各 18 班)	國光客運
19	1831A	臺北—南投[經霧峰]	固定班次 (往程 1 班、返程 每週一、五、六、 日 1 班)	國光客運
20	3	草屯—南投—溪頭[經中興]	固定班次 (往返各 2 班)	南投客運 員林客運

項次	路線編號	路線	班距	經營公司
				彰化客運
21	3A	草屯—南投—溪頭[經彰南路]	固定班次 (往返各 1 班)	南投客運 員林客運 彰化客運
22	6916	彰化—南投(經省訓團)	固定班次 (往返各 20 班)	彰化客運
23	6916A	彰化—南投(經省訓團)[經南投高中]	固定班次 (往程 1 班)	彰化客運
24	6917	彰化—南投(經南崗)	固定班次 (往程 14 班、返程 13 班)	彰化客運
25	6918	彰化—南投(經林子頭)	固定班次 (往返各 20 班)	彰化客運
26	6918A	彰化—南投(經林子頭)[經南投高中]	固定班次 (往程 1 班)	彰化客運
27	6919	彰化—南投(經縣庄)	固定班次 (往返各 1 班)	彰化客運
28	6919A	彰化—南投(經縣庄)[經南投高中]	固定班次 (往程 1 班)	彰化客運
29	6	高鐵臺中站—南投—松柏嶺(經國道 3 號) (台灣好行八卦山線—台中出發)	固定班次 (往返各 2 班)	彰化客運
30	6333E	臺中—中興—南投	固定班次 (往返各 5 班)	總達客運
31	6742A	台中—竹山[經南投高中]	固定班次 (往程 1 班)	員林客運
32	1657	高鐵臺中站—國道 3 號—南投	固定班次 (往返各 12 班)	統聯客運
33	1632	台北—草屯—竹山	固定班次 (往返各 1 班)	統聯客運
34	6322	臺中—南崗—水里	固定班次 (往返各 2 班)	總達客運
35	6333	臺中—中興—水里	固定班次 (往程 36 班、返程 34 班)	總達客運
36	6333C	臺中—中興—水里[經中興大學]	固定班次 (往返各 3 班)	總達客運
37	6333F	臺中—中興—濁水	固定班次 (往返各 2 班)	總達客運
38	6742	台中—竹山	固定班次 (往返各 2 班)	員林客運

資料來源：本計畫彙整

(三) 公車站位

基地周邊之大眾運輸系統主要為公路客運，所服務之範圍多橫跨中部鄰近彰化、臺中市，附近公車站則多位於主要道路，民族路、彰南路一段及中興路上。



圖 10 基地周邊公車站牌分布圖

二、轉運站案例分析

本計畫因國道 6 號高速公路通車後，由於行車時間大幅的縮短，已使南投縣納入大臺中地區的通勤範圍，同時亦因南投縣境內觀光與遊憩活動的快速發展，予以發展城際運輸與無縫接駁轉運服務，提供國道客運與地區客運的接駁與轉乘功能，考量其特性與規模，整理分析較具直接參考性之國內外轉運站案例分析。

(一) 宜蘭礁溪轉運站

宜蘭縣「礁溪轉運站」位於宜蘭縣礁溪鄉省道台 9 線及公園北路之西北隅，是礁溪鄉與台北市、新北市、基隆市國道客運往來的轉運點，可提供宜蘭縣市區公車(包括宜蘭勁好行部分路線、台灣好行礁溪線)轉乘，2015 年 5 月由宜蘭縣政府委託鼎漢國際工程顧問公司營運。

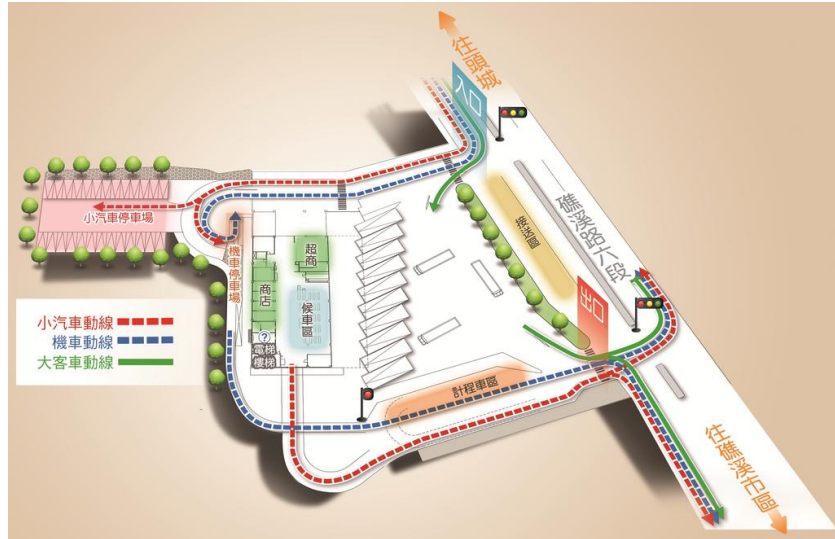


圖 11 礁溪轉運站車行動線圖

資料來源：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

基地面積約 8,360.00 平方公尺（2,528.9 坪）、樓地板面積為 2,761.14 平方公尺（835 坪），總工程經費約 0.7 億元，設有候車室、超商、售票亭及 10 席大客車候車月台，2 席中巴月台，轉運站另設有 60 個汽車格位、200 個機車格位的停車場。

目前進駐之國道客運業者有噶瑪蘭、首都客運、國光客運、統聯客運共計四家，營運 6 條路線，市區客運 6 線。

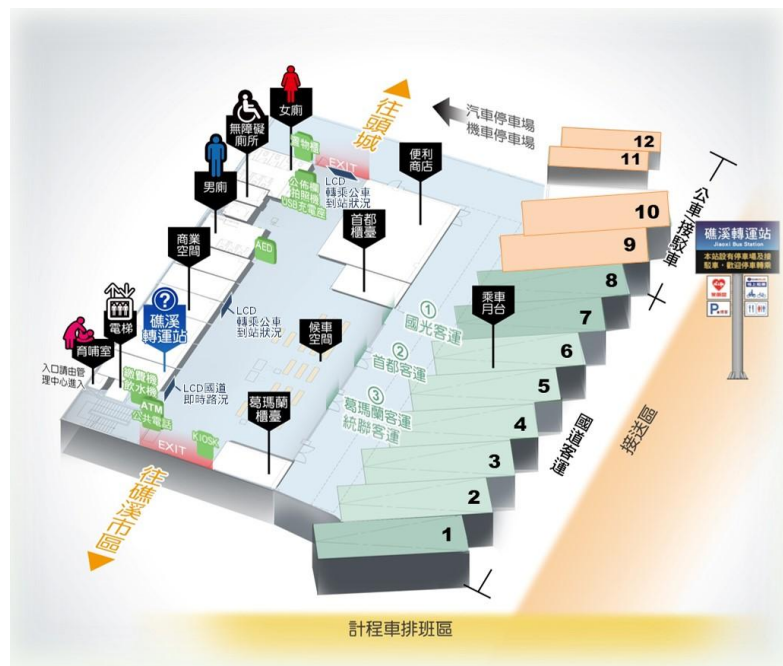


圖 12 礁溪轉運站配置規劃圖

(二)宜蘭羅東轉運站

羅東轉運站為宜蘭縣羅東鎮的公車轉車場站，與宜蘭轉運站、礁溪轉運站並列為宜蘭縣的三大轉運站，於 2024 年 9 月 6 日正式啟用。宜蘭縣政府編列經費超過 10 億元興建，再以 OT 方式委由葛瑪蘭客運公司經營，委託經營期間共計 50 年，帶動地方經濟繁榮及提供就業機會。轉運站設有 16 個客運月台，其中包括 12 個國道客運月台和 4 個市區公車月台，包含葛瑪蘭、首都、大都會、國光、統聯等 5 家國道客運 9 條路線，以及市區公車 21 條路線。



圖 13 羅東轉運站現況圖

資料來源：宜蘭縣政府交通處

(三)彰化鹿港轉運站

「鹿港轉運站」新建營運移轉案正式成案，計畫在建國路、鹿草路及中正路圍成之街廓，鹿港鎮建國段 23 地號等 13 筆公有土地之住宅區變更為轉運專用區，規劃建置鹿港轉運站，興建地下 2 層、地上 10 層大樓，總樓地板面積 2 萬 1,903 平方公尺，外觀採用紅磚與帆船意象，融合在地人文歷史、藝術及科技等元素設計，讓賓客感受鹿港昔日「千帆入港」的繁榮盛況。

有兩大主體工程，第一個是轉運站室內空間規劃售票區、候車大廳及連鎖便利商店，並提供 6 席大客車服務月台，整合鹿港地區 2 條市區客運、10 條公路客運以及 1 條國道客運，提供旅客舒適、便捷的候車服務；第二個是附屬事業部分，與全球知名的洲際酒店集團合作，成立「鹿港英迪格酒店」，是彰化縣首座國際型酒店，預計 2028 年啟用營運，將提供 115 間客房、鄰里咖啡

廳、宴會廳、室內溫水游泳池、酒吧與健身中心等頂級設施，未來將與轉運站相輔，提升鹿港的交通、觀光與住宿體驗，助力鹿港成為國際商務觀光重鎮。本案進度在 113 年 3 月 27 日同意投資廠商所提之投資執行計畫書，該案已於 114 年 4 月 9 日正式動工。



圖 14 鹿港轉運站基地位置圖



圖 15 鹿港轉運站模擬示意圖

資料來源：彰化縣政府施政成果

(四)彰化和美轉運站

為串聯北彰化公路運輸節點，因應彰北地區民眾前往彰化市區、台中市等外縣市，以及旅客進入彰化縣觀光需求，並配合未來鹿港轉運站銜接運輸服務。將集結客運車站、餐廳、賣場、旅館、電影院、停車場等複合式交通轉運設施，採 BOT 促參案方式進行新建、招商及營運。

都市計畫變更部分已辦理公開展覽，並於 112 年 6 月 1 日、

10月13日及113年1月31日分別召開縣都市計畫委員會專案小組第1次、第2次及第3次簡報會議，於113年3月29日進行都市計畫委員會審議。BOT部分，目前已完成委外招商採購案簽約，後續將辦理招商作業。



圖 16 和美轉運站示意圖

資料來源：彰化縣政府施政成果

(五)高鐵臺中站附設轉運站

高鐵臺中站附設轉運站位於臺中市烏日區站區主體建物1樓，配合高鐵通車轉乘需求設置。站區配置地上1樓為候車、售票空間、超商及21席上下車月臺，地上2、3樓為高鐵台中站車站大廳及高鐵月台。

本轉運站為高鐵臺中站之附屬設施，由台灣高鐵公司以BOT方式興建營運，於2006年10月24日正式啟用。目前進駐之客運業者有統聯、南投、彰化、臺中、中台灣、員林、和欣、豐原、全航、巨業等十家，計高鐵快捷公車3線，市區客運23線，公路客運8線，國道客運2線。

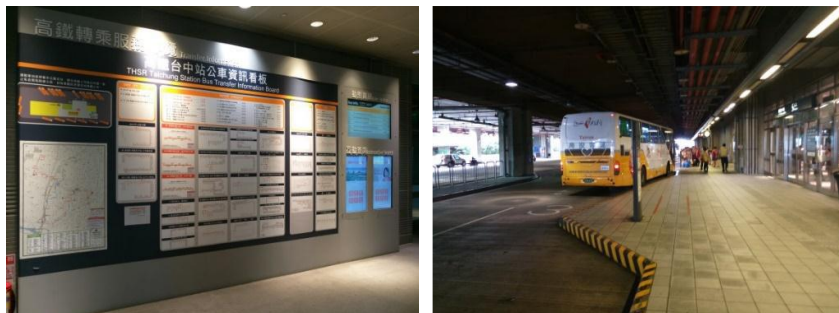


圖 17 高鐵臺中站附屬轉運站現況圖

(六)嘉義市先期交通轉運中心營運移轉案

基地位於台鐵嘉義車站後站中興路及後驛街交叉口，基地面積共計 1.2 公頃，皆屬公有土地，包括嘉義市竹園子段 142-15 等 82 筆地號，市有地面積約為 4767 平方公尺，中華民國土地面積約為 7155 平方公尺，基地面積共計 11922 平方公尺。土地所有權人為嘉義市及中華民國，管理單位分別為嘉義市政府及台灣鐵路管理局。交通部臺灣鐵路管理局管有之土地及其現有台鐵嘉義車站後站建物部分，已由市府向交通部臺灣鐵路管理局承租使用作為新建本轉運中心之用。基地場站範圍內之地上物、機具、設備交予民間機構營運及維護。

嘉義市先期交通轉運中心整合台鐵、阿里山森林鐵路、高鐵接駁站(BRT)、長途國道客運、一般公路客運等各種不同運輸系統，提供便捷的交通轉乘服務，目前嘉義地區國道客運搭乘旅客人數假日約 6000 人次，平日約 2500 人次，區域型客運業每日載客人數計約 9,000 人次，合計每日運量約 13,000 人次，顯示本轉運中心之交通樞紐地位。

「嘉義市先期交通轉運中心」自 97 年開工起 2 年內完工，總造價約 2.6 億元，並依據「促進民間參與公共建設法」委託民間機構營運，由國光汽車客運股份有限公司轉投資的「國光商行股份有限公司」取得營運權，營運期間至民國 107 年 2 月 11 日止，屆滿後營運權歸還嘉義市政府。



圖 18 基地位置及規劃構想圖

轉運中心計有 15 個大客車席位，進駐業者包括國光客運、統聯客運、阿羅哈客運、和欣客運、日統客運、台中客運、員林

客運及嘉義客運(BRT)。為方便民眾停車，轉運中心在地下 1 層規劃 67 個汽車席位停車場、每小時以 20 元計費，及 404 席機車停車場，每小時以 10 元計費，同時亦設有自行車停放區，免費提供民眾停放。

客運月台 10 座，其中國光汽車客運公司路線使用 2 座月台，保留 1 座為預備月台，其餘 7 座月台則以公平公開之方式進行出租，另有 5 座公車月台亦以公平公開之方式進行出租，所有路線進駐及月台使用須經嘉義市政府同意，由於公車路線為嘉義市民之生活必須路線，相關乘車資訊設置將完全配合主管機關之指示辦理。車站提供與高鐵、台鐵、阿里山森林鐵路、公車及國道長途客運之路線、班次資訊，方便旅客相互轉乘，規劃建置之資訊包括設置服務台、資訊看板、路線時刻表與手冊等。另相關商業設施空間則標租予有能力之專業經營業者，係結合乘客需求，提供給合法性、安全性的商場，如全聯福利中心、便利商店、書局、服飾店、電信業等商場使用。

相較於台北車站旁的交九轉運站或板橋車站等，許多規劃中的轉運站與火車站仍存在一定距離。然而，「嘉義市先期交通轉運中心」作為全國第一座真正實現無縫轉運的複合式交通轉運站，成功整合台鐵、阿里山森林鐵路、國道客運、市區公車、公路客運及 BRT 等多種運輸系統於同一地點，大幅提升乘客轉乘的便利性。因此，在南投市轉運站的規劃中，可參考嘉義轉運中心的無縫轉運模式，促進國道客運、公路客運及市區公車的整合，提升運輸效率與旅客體驗，進一步強化南投市的交通樞紐功能。

(七)日本沖繩 KAFUNA 旭橋轉運站

KAFUN 旭橋轉運站位於日本沖繩縣那霸市中心，臨單軌旭橋站，為沖繩最大的轉運站。配合單軌通車與那霸市區公車路線重整（幹支線公車），轉運站於 2015 年起進行再開發，預計 2018 年完成。

地上 1 樓設置轉運站大廳與月台層，設有以下車月台 5 席；上

車月台 7 席，皆為淺鋸齒型月台，優點為安全性高、毋須人員指揮，且車輛容易僅靠月台方便乘客上下車。中央另設儲車區 34 席共計容納 50 條路線，每日發車 1,074 班次，尖峰班距<1 分。地上 2 樓的「沖繩觀光情報中心」，除了提供當地旅遊的相關資訊以及地方特產的介紹來自各國的觀光旅客以外，另外備有一個約 30 坪左右的活動空間；2~3 樓進駐的是以時尚流行的服飾、生活雜貨和餐廳為主的購物中心——「那霸 OPA」，包含了 50 個品牌和店家，目標預計一年會有 300 萬人次造訪。4 至 7 樓則設有、旅遊資訊中心、圖書館、沖繩縣內外企業之辦公室及就業服務站等多項公共服務設施，基地東側備有能容納約 350 輛汽車停車場，顯然已為日本沖繩縣那霸市新地標。



圖 19 KAFUNA 旭橋轉運站立面圖

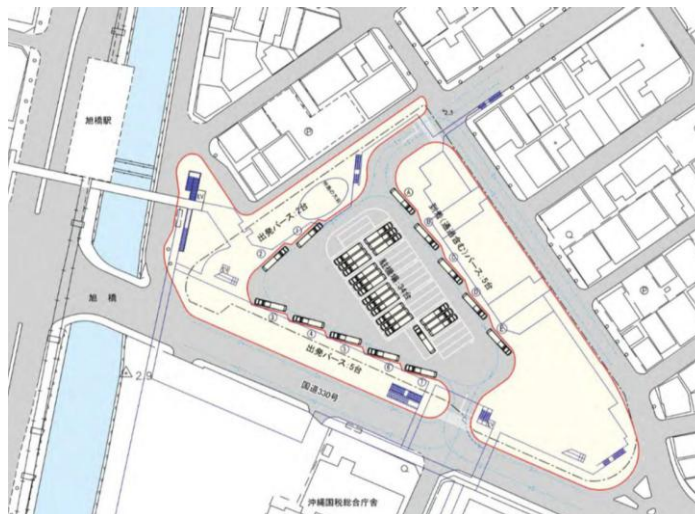


圖 20 KAFUNA 旭橋轉運站平面配置圖

三、各轉運站案例對於本案之指導

國內轉運站發展已有許多案例，但是有效整合「市區平面」、「區域快速」以及「長途城際」客運路線，兼顧「終端型路線」與「通過型路線」需求的轉運中心，本計畫南投市轉運站仍屬首例，在站區規劃上可參照國外類似案例，尋求更多的創意與成功經驗。

在站區動線規劃上，日本沖繩 KAFUN 旭橋轉運站兼顧上下車動線分離以及高運轉效率的配置令人印象深刻，淺鋸齒型月台搭配中央儲車區可以確保發車準點、停等時間最小化以及車門僅靠月台，並免除類似臺北市交九與市府轉運站等斜角式月台的指揮人力需求。

與軌道運輸系統的連結介面部分，然現況南投市區並無任何軌道運輸系統，依「112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫」期初報告，由於臺中市近年積極推動都會捷運建設，臺中捷運橘線預定線末端站設置在臺中市霧峰區，已鄰近草屯鎮。為預留未來臺中都會區捷運路網延伸南投的發展彈性及空間，有必要針對南投與臺中市間整體軌道路網發展架構進行長期規劃。而本計畫在確立軌道運輸架構之原則下，可參考日本沖繩 KAFUN 旭橋轉運站則以空橋及建物延伸的方式連結單軌車站、板橋轉運站以空橋及地下通道串連。

長途城際路線與市區公車的轉乘方面，考量空間上的無縫轉乘，可參考高鐵臺中站、嘉義轉運站、日本沖繩 KAFUN 旭橋轉運站的配置方式，將市區公車路線納入站區月台，或可照宜蘭羅東轉運站則設計屋簷、雨遮突出來遮蔽接駁區，以減少轉乘時受天候之影響。

在多目標使用方面，臺北市市府轉運站與交九轉運站都設有商場、飯店，甚至電影院的成功開發案例，而日本沖繩 KAFUN 旭橋轉運站則結合商辦空間、圖書館、就業服務站等多項公共服務設施，彰化鹿港轉運站及和美轉運站則未來提供影城服務，來創造南投地區產業發展新契機，也是本計畫可納入參考之處。

綜上述所敘，考量各項主客觀條件及都市規模因素，宜蘭縣與彰化縣對於其境內整體客運轉運站之規劃設置與發展理念，應是相當值得本案南投市轉運站參考與借鏡。宜蘭縣之轉運站主要為因應國道 5 號通車後，觀光旅次大量增加所衍生客運量快速成長需求，進而興建客運轉運站，提供一處集中所有客運路線搭車及下車空間；而

彰化縣之轉運站則因常住人口規模及基地面積與本案相仿，可參考動線規劃及空間配置。且為提升中彰投區域交通運輸效率，透過公共運輸發展趨勢與未來路網規劃以及臺中捷運系統擴展，預期將持續改善，提升南投地區公共運輸服務品質。

四、南投縣轉運站建設

在 112 年南投縣政府已針對南投市、草屯鎮、埔里鎮和集集鎮等鄉鎮完成了選址評估，113 年開始編列經費，逐步建設轉運中心，規劃將公路客運、市區公車、台灣好行、噗噗共乘等呼應「轉運共乘南投好行」之願景，作行駛路線整合並透過轉運站做接駁及轉乘，全面提供民眾就學、就醫、就業更好的轉乘設施和服務，縮短城鄉差距及提高縣內公共交通的便捷性。

(一)南投轉運站

為改善南投縣公共運輸系統，縣府計畫在南投市復興路、三和三路口台汽南投站舊址近 2,000 坪土地打造結合車站、商場、停車場的轉運站，預計最快 118 年底完工、119 年營運。在 113 年由南投縣政府交通管理所開始辦理轉運站土地取得作業，並以台汽南投站舊址之車站用地，辦理後續民間投資及公共建設招商促參作業，過程中依規召開公聽會並與地主辦理土地協議價購，最後在今年 2 月底與地主完成土地過戶手續，由縣府取得土地所有權，並於 3 月 19 日在轉運站預定位置舉行南投轉運站推動說明會。

(二)草屯轉運站

草屯鎮為因應及學人口較多以及城際轉運定位，應塑造城際門戶意象及友善人行與自行車廊帶，車站周邊置入商業機能，以完善轉運及地方發展需求，並利用自行車道及大眾運輸系統的建置連結周邊性綠色區域。

依據 112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫全案成果報告書，草屯轉運站為南投縣之城際轉運站，已確認設置於草屯鎮

公所南側，刻正進行都市計畫變更作業，依該計畫路線評估結果，建議之高架捷運系統路線，未來軌道路網應配合於此設站。轉運站未來將提供市區公車、國道客運、計程車及共享自行車、機車之轉乘空間，並配合西側路廊軌道系統預留轉乘設施。

該案目前刻正辦理用地協調作業，在 112 年 4 月 11 日縣長現勘後指示在草溪路側設置轉運站為優先，因涉及都市計畫變更程序，112 年 10 月 18 日已召開南投縣都市計畫審議委員會通過(主要計畫)，依委員意見修正後轉送內政部辦理審議，因內政部都委會建議納入第三次通盤檢討，故目前以草屯鎮停七停車場用地另行規劃為草屯轉運站備選用地，並由南投縣交通工程及管理所辦理規劃設計及興建後，進行勞務委託委外經營，且俟日後草屯鎮都市計畫第三次通盤檢討通過完成草屯轉運站交通專用區變更後，再將轉運功能移至交通專用區。



圖 21 草屯轉運站位置圖

資料來源：112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫全案成果報告書

(三)埔里轉運站

埔里轉運站日前已初步完成地點選擇，準備進行用地協調及都計變更等行政程序，縣府規劃國光客運站埔里站為轉運站的腹

案，國光客運租用的停車場占地 4400 餘平方公尺，本就屬停車場用地，將爭取地主同意申請多目標使用，依據「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫變更土地回饋原則」變更為商業區，連同占地 1015 平方公尺的國光客運站，併入為轉運站範圍，提供擁有 23 席月台、候車售票站務等 800 多平方公尺室內空間及 4500 平方公尺的室外轉運停車空間以及停車空間。目前進度是辦理可行性評估階段，且同步辦理都市計畫用地變更案。

(四)集集轉運站

計畫處協調交通部觀光局日月潭國家風景區管理處將本縣轉運站方案納入集集火車站左側進行景觀改善工程，利用北側廣場空間設置長廊型轉運站，包含拆除既有違建、建置合法建物容納商店攤販區及觀景鐵路步道，並退縮北側廣場空間及提供避車彎以利公車停靠。其中長廊型候車設施由南投縣風景管理所施設，並預計於 115 年 1 月底前完成，以打造觀光轉運好行；建物一樓商店區空間則結合本縣農特產品行銷，提供民眾休憩並欣賞集集鐵道沿途景觀。



圖 22 集集轉運站一層平面圖

資料來源：南投縣政府計畫處

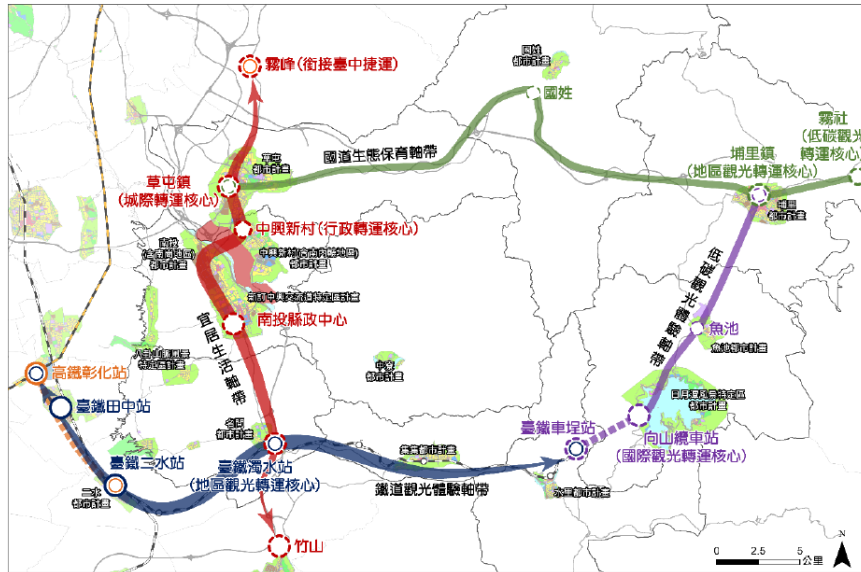


圖 23 口字境型路廊發展構想圖

資料來源：112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫全案成果報告書

五、轉運站設施需求推估

參酌縣府欲整合市內不同交通運輸工具與營運路線，發展城際運輸與無縫接駁轉運服務，並藉由適當的轉運站規劃，提供國道客運與地區客運的接駁與轉乘功能，以進一步培養民眾搭乘大眾運輸的習慣。故參考基地周邊之大眾運輸系統的營運業者、路線及班次(包含國道客運及地區客運)，擬透過收納基地周遭客運路線，成為市區重要轉運站，轉運站相關設施規模分析及規劃未來所需席位，考量尖峰停靠班次及席位周轉率等，計算方式如下：

$$\text{席位數} = \text{停靠班次數} \times \text{到站比例} \div \text{席位周轉率}。$$

基地周邊計有 33 條公路客運路線、5 條市區公車路線行經，約略以每 30 分鐘進站 1 班公車估計，每小時平均停靠班次數為 76 班，周轉率設定為 12(每班次停靠時間至多 5 分鐘)，到站比率為 100%，可求得約需 6 席客運轉運席位、1 席市區公車轉運席位，並配合南投縣軌道系統整體路網之規畫，考量未來運輸供給及需求增加，保留彈性增加 3 席預備席位，總席位數為 10 席。

表 4 國內相關客運轉運站彙整分析表

項目	台北市		新北市	嘉義市	高雄市	宜蘭縣			
	臺北轉運站	市府轉運站	板橋轉運站	嘉義轉運站	旗山轉運站	宜蘭轉運站	羅東轉運站	礁溪轉運站	
背景說明	城市人口	268.03萬人		55.75萬人	27.13萬人	3.89萬人	9.62萬人	7.25萬人	3.59萬人
	人口密度	9,861人/km2		24,097人/km2	4,520人/km2	410人/km2	3,271人/km2	6,394人/km2	353人/km2
	經營方式	依獎勵民間投資興建營運案（BOT）辦理	依獎勵民間投資興建營運案（BOT）辦理	由新北市政府興建，委託國光客運經營管理	政府出資興建後委託民間機構營運（OT）辦理	高雄市政府與高雄客運公司共同投資興建，由高雄客運公司營運	由宜蘭縣政府興建，委託國光客運經營管理	由宜蘭縣政府興建，委託國光客運經營管理	由宜蘭縣政府興建，委託鼎漢工程顧問公司經營管理
土地使用	土地使用分區	轉運站用地	車站用地	第三類特定專用區	車站用地	車站專用區	工業區	商業區	公園用地
	土地持有	1. 交通部臺灣鐵路管理局（54.77%） 2. 臺北市政府（45.23%）	臺北市政府	中華民國文化部	1. 交通部臺灣鐵路管理局（60.02%） 2. 嘉義市政府（39.98%）	高雄汽車客運股份有限公司	國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處	豐生興業股份有限公司	宜蘭縣政府
區位配置	地理區位	臺北車站特定專用區交九用地	忠孝東路/ 基隆路口東南側	新板橋車站 特定區新站路（板橋車站東側）	臺鐵嘉義站後站旁	大仁街/大同街路口	校舍路190號	傳藝路三段229號	台9線/公園北路西北隅
	設施面積	25,996m2	16,280m2	車站大廳及 乘車月台：890m2 旅客候車空間、 辦公室：580m2	12,000m2	-	899.71m2	6,509m2	8,360m2
	樓層配置	地上1層：售票大廳 地上2～4層：候車月台	地上1層： 售票大廳及候車月台	地上1層： 車站大廳及乘車月台 地上2層： 旅客候車空間、辦公室	地上1層： 售票大廳及候車月台 地上2層： 零售店及連通道	地上1、2層： 候車大廳及乘車月台	地上1層： 售票大廳及乘車月台	地上1層： 售票大廳及乘車月台	地上1層： 售票大廳及乘車月台
月台規劃	月台數量	32席上客月台、 16席下客月台（含備用）	18席上下客月台、 16席備用車位	11席上客月台、 2席下客月台、2席備用車位	15席上下客及備用月台	7席上下客月台	6席上客月台、 4席下客月台、22席備用車位	12席上下客月台、 3席備用車位	10席上下客月台、 2席中巴月台
	月台配置型式	主要為斜角式（東側部分為線性式）	斜角式月台	上客月台：斜角式 下客月台：線性式	斜角式月台	斜角式月台	斜角式月台	斜角式月台	斜角式月台
設施配置	月台使用方式	公司別固定月台	公司別固定月台	公司別固定月台	公司別固定月台	路線別固定月台	公司別固定月台	公司別固定月台	公司別固定月台
	轉乘接駁系統	鐵路、捷運、公車	捷運、公車	鐵路、捷運、公車	鐵路、公車	公車	公車	鐵路、公車	公車
營運狀況	資訊類型	靜態及動態資訊看板	靜態及動態資訊看板	靜態及動態資訊看板	靜態資訊看板	靜態及動態資訊看板	靜態資訊看板	靜態資訊看板	動態資訊看板
	客運業者	8家	13家	7家	8家	1家	3家	5家	2家
營運狀況	營運路線數量	37條	17條	20條	14條	16條公路客運 11條市區公車	5條	7條	2條
	服務路線性質	桃園以南路線，含通勤、機場、中長途路線	通勤路線、機場路線、中長途客運路線	通勤路線、機場路線、中長途客運路線	高鐵接駁、城際運輸	市區公車、城際運輸	大臺北地區	大臺北地區、宜蘭境內	大臺北地區
附屬事業	購物中心、商務旅館、辦公室、影城、都會住宅	餐廳、百貨公司、購物商場、展覽場、辦公室、表演空間、旅館	辦公室及商場租賃、自動販賣機場地租賃、廣告看板場地租賃	辦公室及商場租賃、自動販賣機場地租賃、廣告看板場地租賃	辦公室（自行車出租店）及商場（便利商店、手工藝品店）租賃、廣告看板場地租賃	辦公室（自行車出租店）及商場（便利商店）租賃、廣告看板場地租賃	自動販賣機及自動提款機等場地租賃、廣告看板場地租賃	辦公室（租車業）及商場（便利商店、咖啡店）租賃、自動販賣機及自動提款機等場地租賃、廣告看板場地租賃	

六、公共運輸服務現況分析

依 113 年民眾日常運具調查資料摘要報告中，各縣市公共運輸使用率彙整資料，22 個縣市中，南投縣公共運輸市占率僅 3.3%，為全台最低。因此，有必要改善南投縣整體大眾運輸服務，提升民眾使用公共運輸的意願。

表 5 各縣市運具次數之公共運輸市占率

調查年	98	99	100	101	102	103	104	105	109	111	113
總計	16.3	16.6	17.5	17.5	17.8	17.9	17.9	18.1	16	14.3	15.2
臺北市	39.5	43.4	43.5	42.5	42.6	41.3	41.5	42.8	40.4	37.2	38.3
基隆市	36.9	38.1	38.5	39	40.6	38	40.6	39.8	34.4	32.5	33.4
新北市	29	29.8	31.8	31	32.7	33.2	33.6	33.8	33.6	28.7	29
桃園市	13.8	13.7	14	13.9	14.2	15.6	14.7	15	12.2	9.1	12.9
高雄市	9.1	8	8.7	8.8	8.7	9.4	9.1	9.3	8.3	8.4	10.2
連江縣	-	12	10.7	11.4	10.6	12.9	11.3	12.1	8.8	8.4	9.9
臺中市	9.1	9.2	9.9	10.5	10.8	11.9	12.3	12.2	8.6	8.8	9
宜蘭縣	8.3	8	7.7	8.6	9.4	8.4	9.6	10.3	8.1	7.9	8.3
新竹縣	8.4	8.6	9.6	9.5	9.8	9	8.5	10	6.1	5.2	6.9
新竹市	6.7	7	7	8.3	8.2	8.6	8.7	8.3	6.9	6.1	6.8
苗栗縣	6.9	7.9	8.6	8.8	8.4	8.2	6.8	8.8	6.7	5.8	6.8
金門縣	-	12.7	13.1	12.8	13	9.7	10	10.2	9.5	6.8	5.9
澎湖縣	5	6.9	8.7	8.6	7.4	7.5	7	7	6.9	7	5.6
臺東縣	5.8	5.1	4.3	5.9	5	5.1	5.6	6.1	2.9	4.4	5.4
花蓮縣	6.2	5.4	6.1	6.3	6.7	6.6	6	6.1	4.6	4.9	5
臺南市	6.5	5.8	5.7	5.9	5.9	6.5	6.5	6.7	5.5	4.8	4.9
嘉義縣	5.2	5.8	6.4	6.4	6.4	5.8	5.2	6.2	4.4	2.7	4.4
嘉義市	4.1	4.6	3.9	4	4.5	4.4	4.1	4.9	3.8	4.5	4.2
屏東縣	5.3	5.7	5.6	5.6	5.8	6.2	6	5.2	4.6	4.9	4.1
雲林縣	5.4	4.5	4.8	5.2	4.5	4.9	5.3	5.3	3.7	3.4	3.8
彰化縣	6	4.9	5.3	5.5	4.9	5.7	6.5	5.5	4.4	4.7	3.4
南投縣	6.2	5.3	6.2	5.8	5.9	5.4	4.7	5.9	5	3.5	3.3

資料來源：113 年民眾日常運具調查資料摘要報告

(一) 高鐵系統

南投縣內並無高鐵站設置，民眾如利用高鐵往來縣內地點，則需藉由鄰近之高鐵臺中站及高鐵彰化站。

高鐵臺中站每日北上班次為 90~99 班，南下班車為 77~92 班，平均班距約 20 分鐘一班，尖峰時段班距約 5 分鐘一班，每週假日亦會增開班次，以滿足假日旅客需求。依據台灣高鐵公開報表統計，高鐵臺中站旅客人數逐年上升，112 年平均每日進出站人數約 68,928 人次。自 96 年台灣高鐵通車，高鐵臺中站同步啟用後，許多往來臺中與南投之公路客運陸續繞駛或延駛高鐵臺中站，民眾可搭乘高鐵後，再由此轉乘抵達南投縣內，使得高鐵

臺中站成為出入南投的重要交通樞紐。

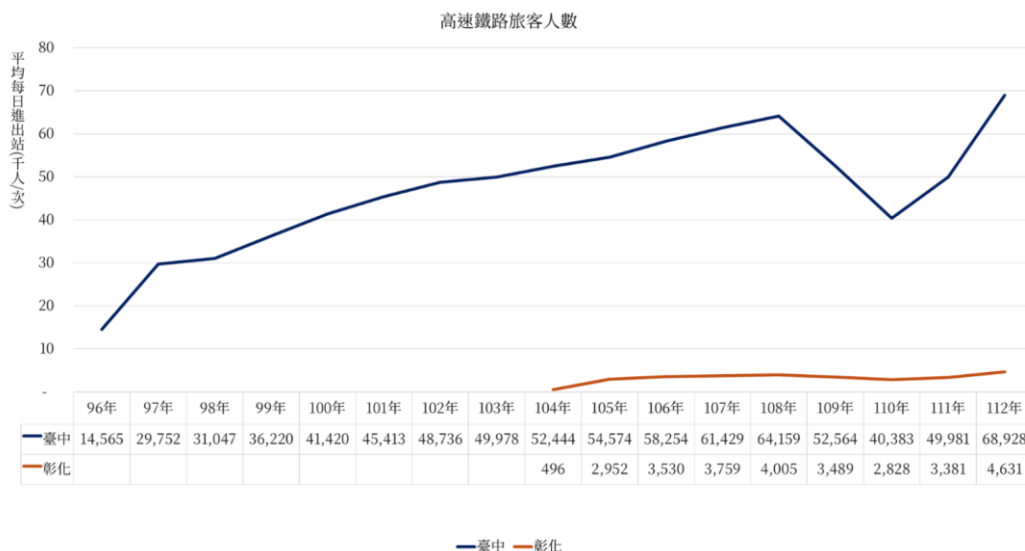


圖 24 民國 96~112 年高鐵彰化、臺中站平均每日進出站人數

資料來源：交通部統計網

(二)台鐵運輸系統

南投縣是台灣環島鐵路網中，唯一不經過之縣市，然而縣境內仍有支線集集線服務，成為南投縣唯一的鐵路線。除起點二水位在彰化縣境內外，沿途源泉、濁水、龍泉、集集、水里及車埕等 6 站皆位在南投縣內，全長約為 30 公里。而鐵道局刻正進行台鐵田中支線建設計畫，預計將由台鐵田中站岔出，往西北聯結至高鐵彰化站，本計畫完成之後，車班將與集集線直通運轉，除可提升南投縣內濁水溪沿線鄉鎮與高鐵彰化站之聯結性外，集集線也將透過「民間參與集集觀光鐵道整合開發案可行性評估」專案，改善硬體設施，以將單向最短班距可由現行之 80 分縮短為 30 分。

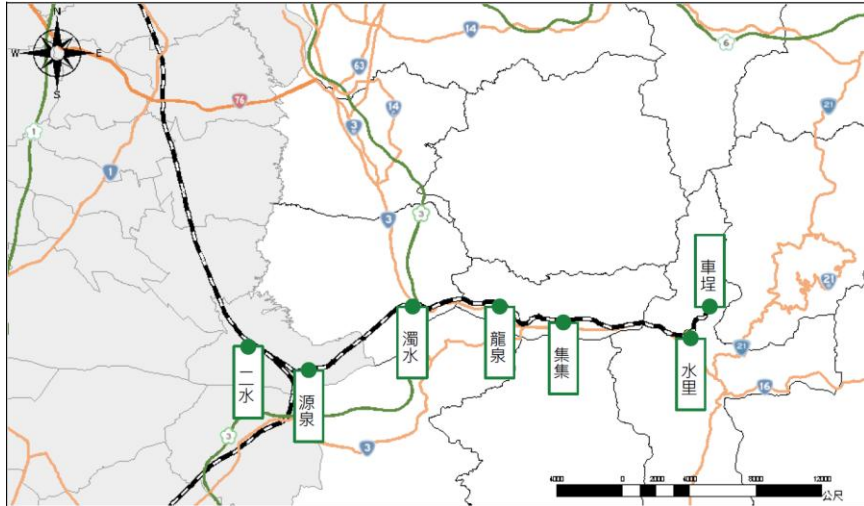


圖 25 臺鐵集集支線車站位置圖

資料來源：南投縣停車整體規劃及可行性評估委託服務案

表 6 112 年臺鐵集集線各站運量概況

車站名稱	112年人旅次			每日車班次	
	上車人數	下車人數	總計	平日	假日
二水	342,093	338,410	680,503	119	120
源泉	9,391	10,500	19,891	18	18
濁水	30,449	28,274	58,723	18	18
龍泉	6,258	8,236	14,494	18	18
集集	80,403	73,446	153,849	18	18
水里	22,700	31,255	53,955	18	18
車埕	34,597	40,053	74,650	17	17

資料來源：「112 年報各站客貨運起訖量」，交通部臺灣鐵路管理局；本計畫整理。

(三)公路客運

南投縣境內大眾運輸服務，以公路局轄管之公路客運為最大宗，路線涵蓋範圍遍及縣內 13 鄉鎮市，服務業者包含南投、台中、彰化、員林、國光、統聯、全航、總達、豐榮、杉林溪客運等 10 家客運公司，部分路線另有主、支線及部分班次繞駛、延駛規劃，總數共計 74 條，路線樣態為 133 條。

南投市的公路客運以國道客運、公路客運為主，對外交通依賴台中轉運，高速公路與鐵路整合仍有發展空間。未來若能推動轉運站建設與捷運銜接，將進一步提升公共運輸的便捷性與吸引力。

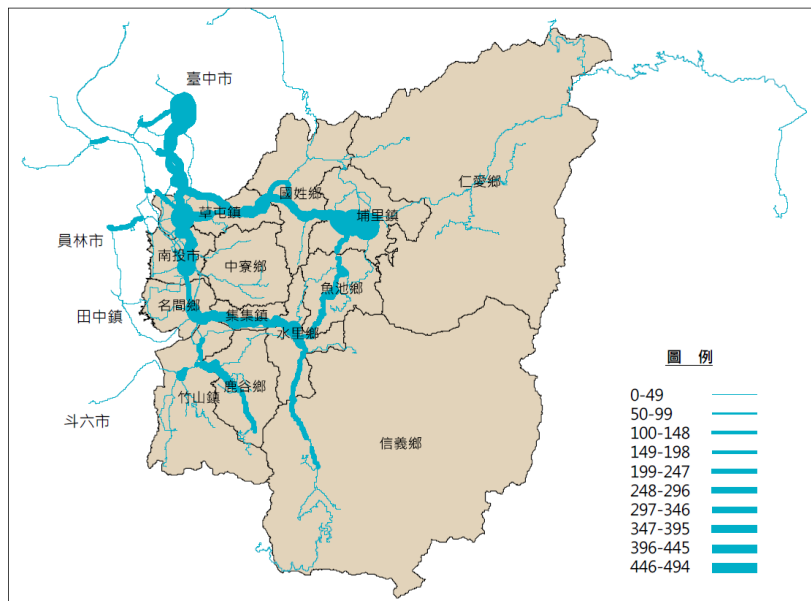


圖 26 南投縣公路客運路廊每日行經班次數示意圖

資料來源：南投縣停車整體規劃及可行性評估委託服務案

表 7 民國 111 年國道客運中彰投起迄運量統計

起點 迄點	桃園市	基隆市	雲林縣	新北市	新竹市	嘉義市	臺中市	臺北市
臺中市	283,960	31,972	96,841	294,130	291,887	58,831		1,893,465
彰化縣							216,027	461,803
南投縣		12,249					259,818	544,377
桃園市							40,675	
高雄市							486,395	
雲林縣							124,947	

上表可看出國道客運往返南投縣僅有臺中市、基隆市及臺北市，其中以南投縣往返臺北市的運量為主，顯示南投縣聯外國道客運路線非常不足；國道客運以長途為主，短途南投縣前往臺中市的需求為地區客運服務市場。

(四)市區客運

依交通部統計查詢網，113 年全年南投縣共有 16 家市區客運業者，營運 34 條路線，總營運里程約 2,119.64 公里，客運總收入達到新台幣 8,413,394 元。各月數據波動，尤其在 113 年 12 月，客運人數達到 65,497 人次，營運收入略減至新台幣 938,507 元。

此外，114 年 10 月的數據顯示，營運情況基本維持穩定，期末營運里程略增至 2,289.72 公里，營運班次與車公里數也相對穩定。雖客運人數增加至 82,720 人次，顯示該月可能有較高的乘車需求，但整體運輸規模未見大幅變動。

表 8 市區客運概況調查表

	市區客運 業家數(家)	核定路線 數(條)	期末營業 里程(公里)	營業行車 次數(班次)	營業行車 里程(車公 里)	客運人數 (人次)	延人公里 (人公里)	客運收入 (新臺幣 元)	期末營業 車輛(輛)	期末電動 車輛(輛)	期末無障 礙車輛 (輛)	期末低地 板車輛數	期末無障礙 車輛(不含 低地板車 輛)
113年	16	34	2119.64	34983	606346	527893	6139192	8413394	41	-	11	1	10
113年10月	13	32	1183.64	3130	77818	55604	1004760	924790	29	-	11	1	10
113年11月	13	32	1184	3343	52947	58948	597216	945749	32	-	11	1	10
113年12月	16	34	2119.64	5249	83559	65497	934781	938507	41	-	11	1	10
114年(至10)	19	36	2289.72	46424	775259	476744	14303287	7640602	41	-	11	1	10
114年01月	16	34	2239.04	3065	53358	23026	474552	360305	42	-	11	1	10
114年02月	16	34	2119.64	4027	67795	36679	1516735	597551	42	-	11	1	10
114年03月	17	35	2119.64	4884	82985	62656	2160158	920412	42	-	11	1	10
114年04月	16	35	2119.64	5069	81922	59131	1903490	882555	42	-	11	1	10
114年05月	17	33	2119.64	5254	83784	63505	2205404	999380	42	-	11	1	10
114年06月	17	35	2119.64	4417	74022	46067	1464741	679563	42	-	11	1	10
114年07月	17	37	2263.84	3885	66890	17116	1411429	465979	42	-	10	1	9
114年08月	18	36	2263.84	4011	71822	17944	1426196	510140	41	-	10	1	9
114年09月	17	36	2225.08	5642	93874	67900	907001	1059063	43	-	11	1	10
114年10月	19	36	2289.72	6170	98807	82720	833579	1165654	41	-	11	1	10

資料來源：交通部統計查詢網

七、基地周邊交通狀況

(一)周邊停車場狀況

經調查本案基地周邊 300 公尺之路外停車場，停車格數量分布如下表：

表 9 基地周邊停車格分布表

編號	名稱	型態	汽機車格位	費率
1	停 2 停車場	公有	汽車 59 格	-
2	停 3 停車場	公有	汽車 64 格	-
3	停 4 停車場	公有	汽車 88 格	-
4	城市車旅家樂福 南投站	民有	汽車 550 格 無障礙車位 11 格 親子車位 14 格	計時：40 元/時 月租：1800 元/月 消費停車優惠：不限消費金額 免費停車 1 小時
5	南投縣政府 綜合大樓停車場	公有	汽車 81 格	計時：20 元/時 月租：1200 元/月

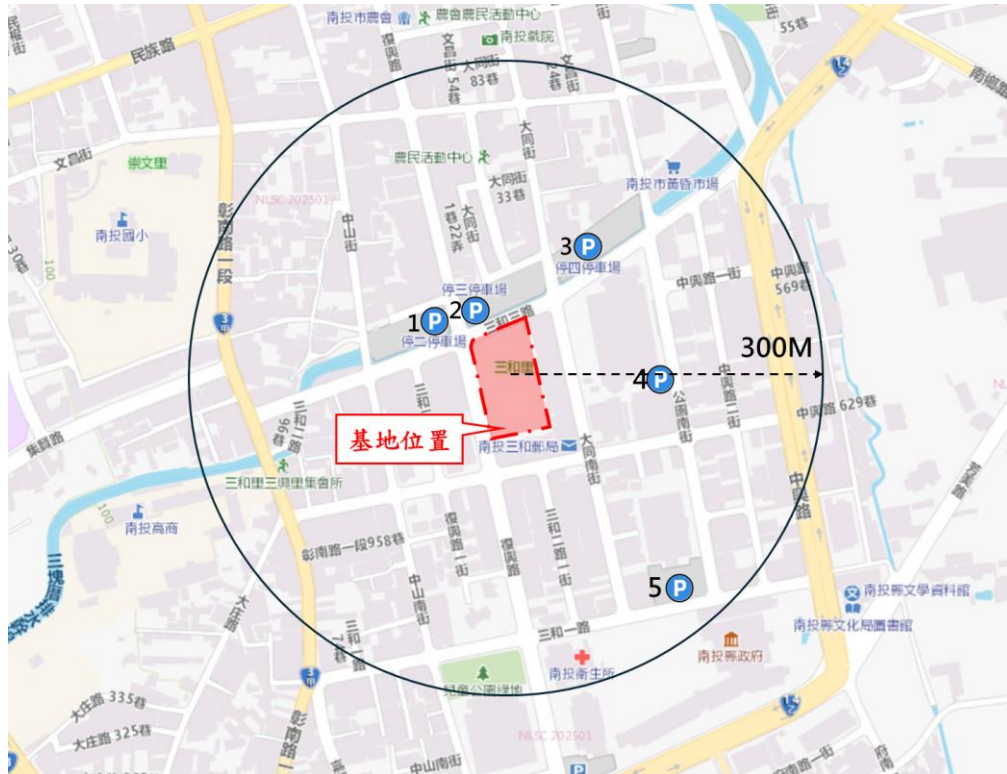


圖 27 基地周邊停車場分布圖

(二)地區道路系統特性分析

本基地周邊主要聯外道路為「中興路」、「彰南路一段」、「南崗一路」、「三和三路」與「復興路」等道路，詳圖 28、表 10，周邊道路幾何特性如下：

1.中興路

台十四乙線，路寬 25 米，部分路段兩側設有 5 公尺寬之人行道，採分隔島分隔，為雙向 2 混合車道，南投縣政府正臨此道路，為南投市區往南北向聯外之重要幹道。

2.彰南路一段

台三甲線，路寬約 12 米，為雙向單混合車道，往北可通往草屯，往南可接台三線通往名間、竹山，兩側為商業活動集結地區。

3.南崗一路

省道台三線，路寬約 30 米，採分隔島分隔，為雙向 2 混合車道，往北可通往草屯、台中霧峰，往南可通往國道三號名間交流道，為南投市區往南北向聯外之重要幹道。

4.三和三路

基地北側所臨之計畫道路，其路寬 15 米，雙向單混合車道，為南投市中心地區主要東西向道路，往東可接省道臺 14 乙線，往西與省道臺 3 甲線銜接，兩側為商業活動集結地區，北側路緣皆設有人行步道。

5.復興路

基地西側所臨之計畫道路，其路寬約 15 米，雙向單混合車道，為南投市中心區南北向主要道路，兩側部分路段設有人行步道。

6.民族路

為 139 縣道，路線縱貫八卦山，往北可通往彰化市，基地位於其南側，為貫穿南投市中心主要東西向之道路，周邊商業活動集結，路寬約 15 米，為雙向單混合車道，部分路段兩側設有人行步道。



圖 28 基地位置及周邊主要行車動線示意圖

資料來源：本計畫繪製

表 10 基地周邊道路幾何

道路名稱	路寬(M)	分隔型態	車道數	備註
中興路	25	採分隔島分隔	4	部分兩側劃設人行道
彰南路一段	12	標線分隔	2	-
南崗一路	30	採分隔島分隔	4	部分兩側劃設人行道
三和三路	15	標線分隔	2	兩側劃設人行道
復興路	15	標線分隔	2	部分兩側劃設人行道
民族路	15	標線分隔	2	部分兩側劃設人行道

資料來源：本計畫彙整

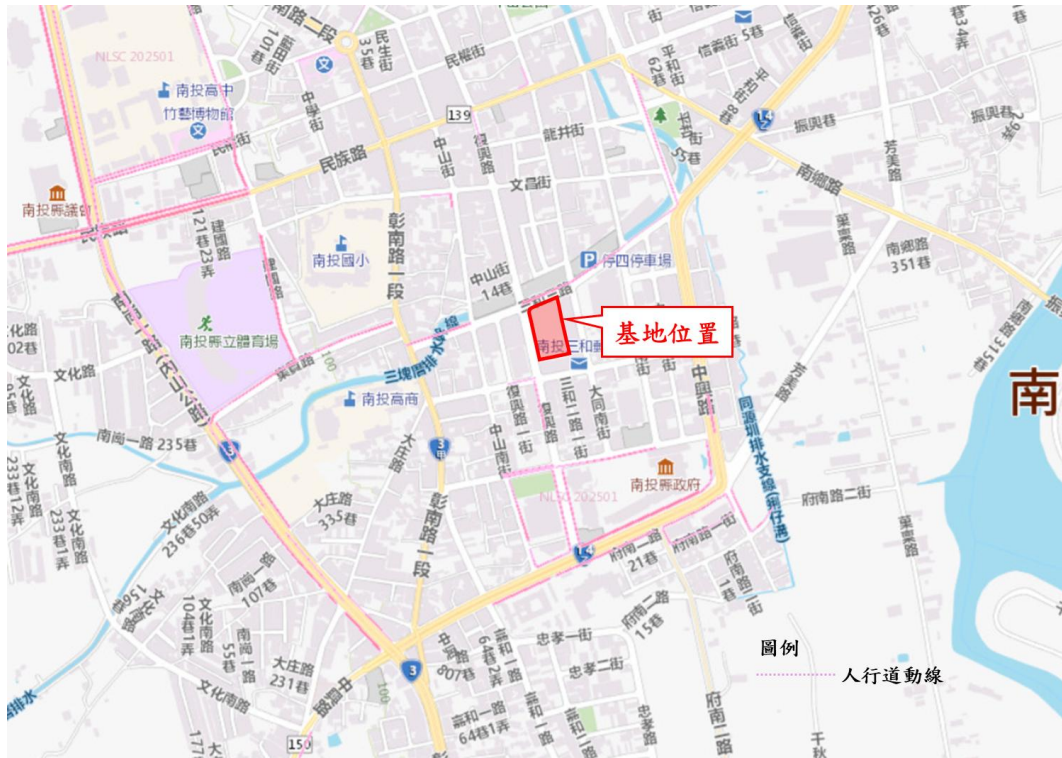


圖 29 基地周邊人行道位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

八、南投觀光旅遊現況調查

南投縣是臺灣擁有一級觀光資源的縣市，整體觀光資源包含原住民部落觀光、高山自然生態、休閒農業、自行車道路網、健行步道、遊樂區、歲時節慶活動等特色。藉由發掘地方特色及絕對價值，探討發展多元感動人心的深度旅遊體驗，特別規劃了更具主題性的旅遊路線，分別為合歡山星空軸、日月潭觀光軸、藝術溫泉軸、八卦山休閒軸、集集鐵道軸、茶香工藝軸、玉山溫泉軸等七大軸線。

本計畫可透過整合南投在地旅遊特色，並提供旅遊攻略、套票優惠及交通路線，營造南投縣友善旅遊環境，提升旅遊服務品質與觀光體驗，以實現發展「國際觀光首都」之願景目標。



圖 30 南投縣觀光立縣之政策內涵

資料來源：2030 年南投縣觀光政策白皮書

根據 2022(民國 111 年)交通部臺灣旅遊狀況調查年報分析，前五名均為直轄市，南投縣屬非直轄市之第一位。直轄市因人口稠密且具相當規模的商業發展與交通便利性，因此地廣人稀的南投縣能夠排名其後，也代表本縣觀光旅遊性突出，尤其以該縣市之自然資源與人文特色吸引不少人前往。

表 11 七大觀光軸線發展定位及規劃方向

項次	軸線名稱	簡介
1	日月潭觀光軸	日月潭風景區向外發展(沿台 21 線)，結合埔里、魚池形成觀光資源高度集中之國際觀光中心，吸引國際遊客造訪，也將是南投整體觀光的驅動引擎。
2	合歡星空軸	清境山林-奧萬大紅楓之旅(沿台 14 甲線)，加上武嶺、合歡山，形成春櫻、夏綠、秋楓、冬雪之四季景緻。
3	玉山溫泉軸	結合水里親水空間及休閒農場(沿台 21 線)，往東埔溫泉-玉山山岳登山之旅。
4	藝術溫泉軸	沿國道 6 號及台 14 線，自草屯工藝中心、九九峰生態藝術園區，延伸至國姓北港溪觀光溫泉之旅。
5	茶香工藝軸	以竹山-鹿谷沿線茶園體驗觀光發展區，強調工藝與名產特色，以及溪頭、杉林溪、太極美地、瑞龍瀑布森林芬多精之旅。
6	八卦山休閒軸	沿八卦山陵線，沿國道 3 號及台 3 線，體驗微熱山丘、天空之橋、松柏嶺及受天宮宗教特色的城市休閒旅遊軸帶。支線亦可從中寮串連集集的觀光景點形成休閒農業及綠色隧道觀光軸線。
7	集集鐵道軸	集集觀光鐵道之旅(沿 16 線)以及名間-集集-水里-車埕，沿線鐵道營造懷舊情懷之旅。

資料來源：本計畫彙整

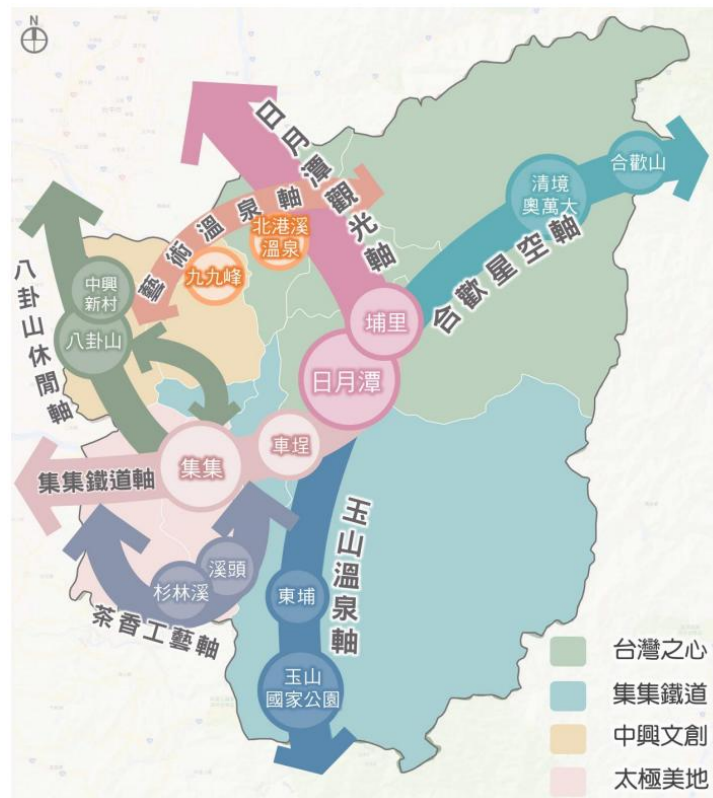


圖 31 南投縣觀光發展七軸線與觀光圈四區域整合構想示意圖

資料來源：2030 年南投縣觀光政策白皮書

表 12 南投縣各軸線旅遊景點

軸線名稱	受訪者之造訪旅遊景點排序		
	第一名	第二名	第三名
八卦山休閒軸	中興新村 (152)	猴探井天空之橋 (76)	受天宮 (44)
藝術溫泉軸	草屯工藝中心 (81)	九九峰藝術生態園區 (43)	泰雅渡假村 (37)
日月潭觀光軸	日月潭國家風景區 (210)	九族文化村 (81)	桃米生態村 (73)
合歡星空軸	清境農場 (171)	武嶺 (102)	合歡山 (82)
集集鐵道軸	集集車站 (119)	綠色隧道 (98)	車埕車站 (94)
茶香工藝軸	竹山指南宮 (106)	溪頭自然教育園區 (96)	妖怪村 (94)
玉山溫泉軸	東埔溫泉 (58)	玉山國家公園 (53)	梅子夢工場 (48)

資料來源：2030 年南投縣觀光政策白皮書

(一)國人國內旅遊市場

依交通部觀光署國人旅遊狀況最新調查資料，113 年國人國內旅遊次數總計 2 億 2,203 萬次，較 112 年成長 7.39%，較 108 年成長 31.16%；113 年國人國內平均旅遊次數為 10.46 次，較 112 年的 9.79 次增加 0.67 次，較 108 年的 7.99 次增加 2.47 次；113 年國人從事國內旅遊的比率為 90.8%，較 112 年的 90.0 增加 0.8%，與 108 年的 91.1%在統計上無顯著差異。

表 13 國人國內旅遊重要指標統計表（108 年至 113 年）

項目	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
國人國內旅遊比率	91.10%	88.4%	83.8%	88.3%	90.0%	90.8%
平均每人旅遊次數	7.99 次	6.74 次	5.96 次	8.04 次	9.79 次	10.46 次
國人國內旅遊總旅次	169,279,000	142,970,000	126,027,000	168,558,000	206,747,000	222,032,000
較前年成長率	-0.20%	-15.54%	-11.85%	33.75%	22.66%	7.39%
平均旅遊天數	1.51 天	1.54 天	1.45 天	1.47 天	1.45 天	1.39 天
假日旅遊比率	66.9%	65.6%	69.2%	65.8%	67.7%	66.7%
每人每次旅遊平均費用	98.4%	98.7%	99.1%	99.2%	98.9%	98.8%
國人國內旅遊總費用	新臺幣 2,320 元	新臺幣 2,433 元	新臺幣 2,061 元	新臺幣 2,316 元	新臺幣 2,396 元	新臺幣 2,323 元

資料來源：交通部觀光署

整體來看，108 年至 111 年國人國內旅遊總次數雖呈負成長趨勢，係因 109 年至 111 年持續受到新冠肺炎疫情影響，導致世界各國採取邊境管制及入境檢疫措施，衝擊整體旅遊市場。隨著國內新冠肺炎疫情趨於穩定，民眾為補償性出遊，致國旅大爆發，112 年國人國內旅遊總次數更是高達 2 億旅次，為歷年新高。又於觀光署邀集各部會及縣市政府攜手推動「台灣觀光 100 亮點」、「臺灣觀光雙年曆活動」及推動 0403 花東振興方案等，113 年國人國內旅遊 2.2 億旅次更高於 112 年，且國人國內旅遊總支出達約新臺幣 5,158 億元，相較於 108 年大幅成長約 31.35%，顯示國人對國內觀光旅遊具備一定消費能力及意願，亦說明國內觀光旅遊整體市場具一定發展潛力，但較容易受到外部因素干擾。

(二)國內外旅客至南投縣旅遊趨勢

與其他縣市比較，南投縣住宿比率為全台最高 13.3%，宜縣縣次之為 12.5%。進一部探討南投縣歷年住宿比率，亦呈現穩定上升趨勢，顯見國人至南投旅遊時常會住宿停留，因此讓南投縣在觀光旅遊有更多發展機會，吸引更多人潮停留。

另外，在民國 110 年來台旅客消費與動向調查中，外國遊客所遊覽之景點所在縣市，前五名均為直轄市，而南投縣位居第六(相對百分比為 8.40%，南投縣景點造訪次數為非六都之首。

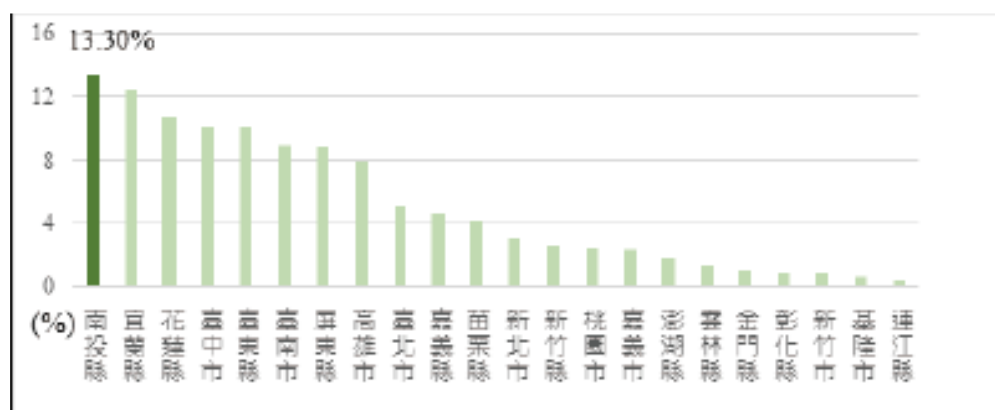


圖 32 旅遊住宿縣市住宿率

資料來源：交通部觀光署，111 年

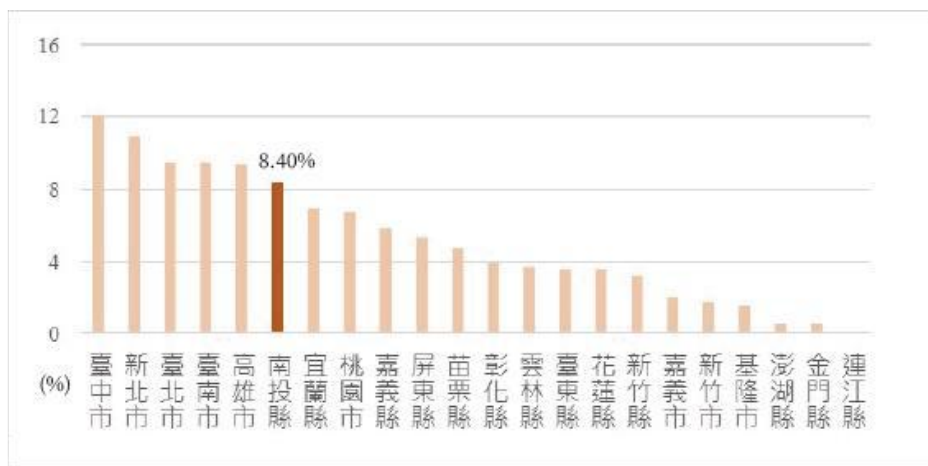


圖 33 外國遊客旅遊縣市佔旅次比例

資料來源：交通部觀光署，112 年

(三)南投縣觀光人次與趨勢

近年來南投縣政府積極舉辦大型觀光產業活動，加上闢建新舊風景點，觀光人潮日漸增加，也推出 Tourism 2030 觀光政策白皮書，於既有觀光資源基礎下，規劃出七條觀光軸線與四大性色區域，期望打造成為我國國際觀光首都。

因疫情緣故，109 年來臺旅客之變化趨勢呈現斷裂，直至 111 年 10 月來台旅客數量逐漸回升，到 112 上半年各觀光遊憩據點人次多數已脫離疫情流行年份同期間低點，逐漸回升中。

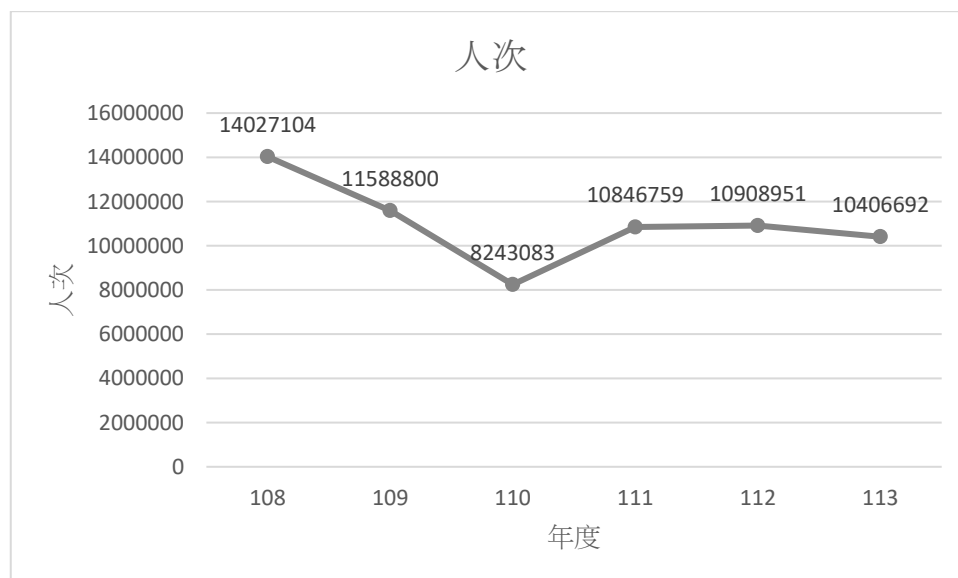


圖 34 南投縣觀光人次統計

資料來源：交通部觀光署

表 14 南投縣觀光景點人次統計表

年別	108	109	110	111	112	113
日月潭環潭區	4766840	3474403	2394008	3352887	3327655	2870420
九族文化村	978302	846111	604392	830213	817966	691028
車埕	1272879	1117101	823015	724929	795477	748088
八卦山風景區(南投地區)	0	0	0	812623	667083	1614442
塔塔加遊憩區	477834	750963	603893	669386	655373	546253
玉山管理處遊客服務中心	114836	127109	92620	55652	56262	48489
國立自然科學博物館 鳳凰谷鳥園生態園區	144112	200678	178157	216418	188783	148138
清境農場	1296898	968199	703828	841499	867478	763398
行政院農業委員會特有 生物研究保育中心	54425	58959	50184	56627	67312	53180
竹山天梯風景區	0	0	10752	28032	17078	8383
天空之橋	191963	167622	119827	102997	96244	81509
東埔溫泉	190492	220974	170307	198196	239097	186133
奧萬大國家森林遊樂區	180797	245396	178016	198405	72705	55953
惠蓀林場	154710	151603	114001	124095	130362	101349
溪頭自然教育園區	1746003	1710384	1184869	1467658	1603513	1431113
杉林溪森林生態渡假 園區	647884	714241	563398	739614	831200	624260
泰雅渡假村	81076	44628	33054	35301	50867	30444
桃米紙教堂	178572	149109	97316	98825	75006	49447
中臺禪寺	1007939	132211	47044	0	56664	143352
清境高空觀景步道	541542	509109	274402	293402	292826	211313
合計	14027104	11588800	8243083	10846759	10908951	10406692

資料來源：交通部觀光署

表 15 112 年受訪旅客遊覽觀光景點所在縣市排名

單位：人次；%

名次	全體			觀光團體			非觀光團體		
	縣市	人次	相對百分率	縣市	人次	相對百分率	縣市	人次	相對百分率
1	臺北市	5,129	84.05	臺北市	657	91.00	臺北市	4,472	83.12
2	新北市	3,566	58.44	新北市	520	72.02	新北市	3,046	56.62
3	南投縣	975	15.98	南投縣	289	40.03	高雄市	730	13.57
4	高雄市	871	14.27	臺中市	201	27.84	南投縣	686	12.75
5	臺中市	769	12.60	花蓮縣	149	20.64	宜蘭縣	577	10.72
6	宜蘭縣	714	11.70	高雄市	141	19.53	臺中市	568	10.56
7	花蓮縣	566	9.28	嘉義縣	140	19.39	臺南市	434	8.07
8	臺南市	543	8.90	宜蘭縣	137	18.98	花蓮縣	417	7.75
9	桃園市	444	7.28	臺南市	109	15.10	桃園市	384	7.14
10	嘉義縣	367	6.01	桃園市	60	8.31	基隆市	312	5.80
11	基隆市	342	5.60	嘉義市	59	8.17	屏東縣	268	4.98
12	屏東縣	315	5.16	屏東縣	47	6.51	新竹市	233	4.33
13	新竹市	257	4.21	新竹縣	34	4.71	嘉義縣	227	4.22
14	新竹縣	234	3.83	基隆市	30	4.16	新竹縣	200	3.72
15	臺東縣	144	2.36	新竹市	24	3.32	臺東縣	122	2.27
16	嘉義市	130	2.13	臺東縣	22	3.05	苗栗縣	82	1.52
17	苗栗縣	93	1.52	彰化縣	18	2.49	嘉義市	71	1.32
18	彰化縣	78	1.28	苗栗縣	11	1.52	彰化縣	60	1.12
19	雲林縣	35	0.57	雲林縣	11	1.52	澎湖縣	31	0.58
20	澎湖縣	35	0.57	澎湖縣	4	0.55	雲林縣	24	0.45
21	金門縣	5	0.08	金門縣	-	-	金門縣	5	0.09
22	連江縣	-	-	連江縣	-	-	連江縣	-	-

資料來源：112 年來臺旅客消費及動向調查

(四)日月潭觀光圈行銷推廣四大區域主軸

日月潭國家風景區管理處利用「嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例」的政府特別預算，成立「日月潭觀光圈推動聯盟」，並透過發展策略與輔導計畫，促進南投縣、彰化縣田中鎮及二水鄉的觀光產業合作與發展。該觀光圈依據區域內的生活圈與觀光產業鏈，劃分為四大特色區域，並據此進行行銷推廣：

1.中興文創（南投市、草屯鎮、中寮鄉、名間鄉）

以南投生活圈為核心，結合八卦山、中興新村、九九峰等景點，發展文創、工藝及文化資產管理等產業。

2.台灣之心（埔里鎮、仁愛鄉、魚池鄉、國姓鄉）

以埔里生活圈為核心，涵蓋日月潭、合歡山、清境等景點，著重旅宿產業與相關服務鏈的發展。

3.集集鐵道（集集鎮、水里鄉、信義鄉）

以彰化東南及水里生活圈為核心，依托集集鐵道沿線及玉山國家公園，推動精緻農業、運動補給及鐵道旅遊。

4.太極美地(竹山鎮、鹿谷鄉)：

以竹山生活圈為核心，結合溪頭、杉林溪等景點，發展竹茶文化、茶業、竹藝及自然生態旅遊。



圖 35 南投縣觀光景點分布示意圖

資料來源：交通部觀光署，113 年 4 月。

(五)南投市旅館市場調查分析

依 114 年 2 月份之台灣旅宿網統計數據，南投縣全縣境內合法旅館數達到 118 家，其房間數為 6301 間。

經檢視交通部觀光署統計一般旅館營運報表，南投縣一般旅館客房住用率最高為 108 年的 38.10%，受疫情影響最低為 110 年的 24.09%。平均房價從 108 年的 2,390 元逐步上升至 113 年的 2,918 元，有穩定成長趨勢。110 年之後開始回升，112 年達到 35.83%。南投縣旅館業整體呈現疫情後穩健復甦趨勢，尤其 112 年與 113 年收入皆超過 3 億元。未來若能持續提升房住率並維持房價水準，旅館業的營收仍具成長潛力。

表 16 南投縣一般旅館住用情形統計表

南投縣一般旅館						
	房住用率	平均房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計
	38.10%	2,390	2,006,161,347	692,621,576	121,511,292	2,820,294,215
109	34.59%	2,613	1,849,610,233	563,174,219	190,566,947	2,603,351,399
110	24.09%	2,820	1,530,866,777	415,134,700	101,949,129	2,047,950,606
111	29.89%	2,965	2,191,758,952	642,894,319	-	2,926,817,438
112	35.83%	2,935	2,417,717,611	821,079,589	-	3,332,777,243
113	33.59%	2,918	2,269,440,868	771,927,761	-	3,147,805,303

南投市一般旅館客房住用率於 108、109 年度約維持在 40%，110 年度則受疫情影響住用率降低至 28.33%，111 年度疫情解封後住用率提升至 36.65%，近年來住用率則約在 26%。平均房價於 109 年略有下降，但自 110 年房價上升為 2,641 元。客房收入則逐年遞減，餐飲收入僅有 109 年有明顯收入，其餘年度幾乎為 0。而其他收入大部分未列表統計。

表 17 南投市一般旅館住用情形統計表

南投市一般旅館						
年度	客房住用率	平均房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計
108	39.84%	2,240	81,003,786	0	12,139,140	93,142,926
109	41.36%	2,155	82,842,355	90,000	14,377,262	97,309,617
110	28.33%	2,641	69,646,424	240	-	86,136,597
111	36.65%	2,423	71,292,311	0	-	91,178,473
112	26.04%	2,378	70,648,280	0	-	89,587,236
113	26.30%	2,435	59,533,010	0	-	76,731,742

依據交通部觀光署統計，南投市並無觀光旅館，南投縣之觀光旅館共有四家業者，皆位在日月潭觀光區，又細分為國際觀光旅館，為涵碧樓大飯店、雲品溫泉酒店、漢來日月行館，一般觀光旅館則為日月潭力麗溫德姆溫泉酒店。住用率的部分皆幾乎維持在5成以上，僅110年度因疫情影響下降至47.98%。

表 18 南投縣觀光旅館住用情形統計表

觀光旅館						
年度	客房住用率	平均房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計
108	62.00%	10,917	326,875,052	117,204,067	-	473,995,632
109	57.60%	12,076	333,567,852	122,797,552	-	496,606,013
110	47.98%	13,868	968,618,477	289,604,979	-	1,370,558,858
111	59.52%	15,151	1,313,456,472	419,157,976	-	1,888,345,701
112	56.45%	14,197	1,139,563,003	393,756,992	-	1,669,788,188
113	54.24%	12,569	1,307,018,479	438,221,881	-	1,899,619,986

資料來源：交通部觀光署

經調查本計畫周邊之南投市旅宿業皆為一般旅館及民宿，如富邦大飯店、南投大飯店及易居民宿(EG Hostel)等，其分布詳下圖。

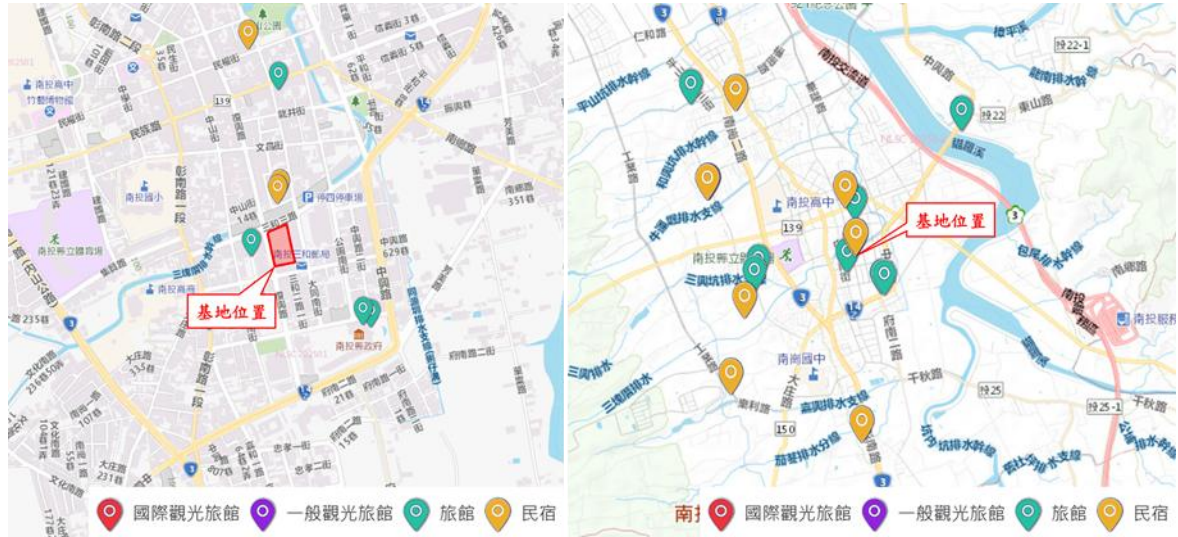


圖 36 南投市合法旅宿分布圖

資料來源：台灣旅宿網

九、附屬事業供需現況調查分析

就交通轉運站特性而言，未來應為人流流動的集散點，亦為外縣市民眾進入當地的重要門戶，故為設置商場的理想區位。基於大眾運

輸導向 TOD 的發展理念，商場為附屬商業設施，除功能上可與轉運站相互補外，亦屬於財務收益較佳之項目。

(一)人口現況調查

基地位於南投縣南投市三和里，基地周邊 500 公尺內涉及里別主要包含三和里、三興里、崇文里、彰仁里、南投里、龍泉里、平和里、振興里等 8 個里，南投市之人口於近年來有減少趨勢，人口數自民國 97 年逐年負成長，111 年創下負成長 883 人新高，107 年首度低於十萬人，民國 99 年出生少於死亡已顯現，縣府雖推動獎勵生育與育兒福利措施，但新生兒人數仍直直落，人口負成長時間會更早，對未來人口結構影響更趨嚴重，造成超高齡社會提前到來，對未來勞動市場、經濟發展、社會福利體系及公共基礎設施影響巨大。

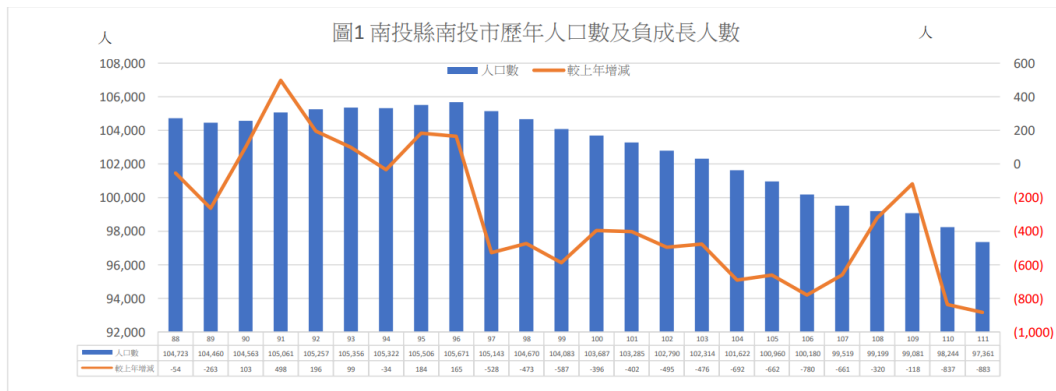


圖 37 南投市歷年人口數與成長人數

資料來源：南投縣南投市戶政事務所

表 19 南投市歷年人口統計表

行政區劃	108年2月	109年2月	110年2月	111年2月	112年2月	113年2月	114年2月
南投市	99,483	99,264	99,002	98,243	97,504	97,443	97,032

資料來源：南投縣政儀表板

基地周邊 8 個里之總人口數亦呈現相同樣態，人口數自 22,443 人逐年減少至 21,903 人，本市人口社會增加率持續降低，應為遷出臺中市居多，歷年人口數請詳下表，推動本市各項福利與政策應與時俱進，如何營造青年返鄉發展的環境，留住青壯年人口及人口老化撫養之問題應特別留意，並持續發展各項相關因

應對策。

表 20 基地周遭里之歷年人口統計表

行政區劃	109年2月	110年2月	111年2月	112年2月	113年2月	114年2月
三和里	3,265	3,202	3,178	3,115	3,127	3,072
三興里	6,519	6,492	6,448	6,362	6,352	6,399
崇文里	1,127	1,133	1,119	1,072	1,074	1,053
彰仁里	418	412	412	390	380	379
南投里	654	663	642	628	605	584
龍泉里	1,058	1,050	1,041	1,019	996	973
平和里	6,981	6,989	7,024	7,067	7,121	7,117
振興里	2,421	2,388	2,357	2,336	2,299	2,326
合計	22,443	22,329	22,221	21,989	21,954	21,903

資料來源：南投縣政儀表板



圖 38 基地周邊行政區域圖

資料來源：本計畫繪製

(二)南投市商業發展現況調查

1.南投市商圈概況

在縣政府機關與客運車站的帶動影響，南投市區商業發展由原本三和大排以北逐漸發展至南側。商業區在由民生街、三和一路所切隔之區域裡，以民族路最為繁榮之帶狀購物商圈。商家主要分佈於彰南路一段、民族路、復興路、三和三

路、大同街、中山街等，以及其餘較分散之商家組成。彰南路、三和三路與復興路因為靠近南投高商與公車站，客源除了居民還包含上下課的學生與來往的旅客。在三和三路上多為餐飲之店家，2000 年家樂福量販店的進駐，使三和三路商圈更為多元。民族路乘東西往來之便商圈也往東延伸至中興路口。

位於南投市原名為「站前名店街」的形象商圈，為了讓南投與其它商圈有所區別，但也想要像台中精明一街的名氣和熱絡，因而商家一致同意重新命名為「集中營形象商圈」，希望營運之後可以創造「集中營運、集中營利」的成效，欲打造一個都市時尚流行的商圈。

不過成效不彰，加上九二一大地震，震後的消費能力弱，商圈的交通動線不便、也不易停車，致使店家一間間的關閉，而所剩無幾，因此重新再做整頓，首先將名字重新更正，將集中營去除，更名為「南投市形象商圈」，範圍更是擴大為三和一路、彰南路、民生街的區域，店家數也高達四百多家，商品販售更是多樣化，南投市形象商圈熱鬧重現。

表 21 南投市商圈彙整表

路名	說明
復興路	南投市商圈之最發達，所以服飾、飲料、美食連鎖店似乎都集中。
民族路	南投市商圈之最發達，跟復興路十字路服飾、飲料、美食連鎖店。
中山街	南投市最重要的市場，周邊服飾、飲料、美食店，十分熱鬧，另外銀行林立如台灣土地銀行、第一銀行、合作金庫銀行、中國信託。
彰南路一段	南投市最重要的市場，連鎖店有紅番運動、屈臣氏二店，還有健身房等等。
三和三路	南投市轉運站的地點，2000 年家樂福進駐。
大同街	南投市家樂福商圈，有 85 度 C、寶雅生活館等等

資料來源：本計畫彙整

2. 南投市電影院概況

而在大同街上的南投戲院是南投市內唯一尚有營業的戲院，南投戲院從 1920 年開始營運，迄今已有百年歷史，非但對前景不氣餒，並隨著時代進步展開 e 化工作，文化部的「私有老建築復舊計畫」讓老戲院有了轉型的契機。除了

全新的企業識別設計、倉庫變身文創咖啡店，以及影廳入口處、座椅、化妝間等設施汰舊換新以外，最引人注目的莫過於數位系統的升級。

南投戲院計有 A、B、C 共 3 個影廳，容納人數分別為 144 人、233 人及 97 人不等，以往只提供傳統現場排隊買票，在完成數位化後，目前也提供線上訂票、劃位、會員儲值等相關服務。

依 112 年 6 月的自由時報報導，南投戲院負責人蔡定宏、蔡杰峰父子說，南投戲院是目前全台現存戲院中最資深的戲院，更是陪伴南投在地鄉親成長的老朋友，對他們父子倆而言，經營戲院已不再侷限於商業或娛樂考量，更是一種責任、使命及文化傳承。



圖 39 南投戲院現況圖

資料來源：南投戲院官網

南投戲院為目前南投市區唯一營運之傳統型電影院，擁有既有客群與地方認同，惟受限於設備、座席配置與數位化程度，爰建議應把握車站所帶來之人流量及本案地理條件之區位優勢，目標族群將偏向青壯族群、觀光旅客與家庭客層，與南投戲院間形成產品層級區隔；另觀看電影係屬於高目的性及主體性消費活動，爰本案建議參考秀泰影城經營模式，

將觀看電影定義為一種新的社交方式，並將影城與轉運站、商場等緊密結合，增加南投轉運站之能見度，提升人潮湧入之機會，爰初步評估電影院應有其可行性。

3.南投市商業設施概況

經調查南投市較大型商業設施以連鎖賣場、零售百貨為主，目前僅一家樂福南投店為最大規模之商業設施，其位於本計畫基地之東側街廓，緊鄰南投縣政府，是民眾採買、逛街、吃飯的重要賣場，店內還有 UNIQLO、星巴克等知名連鎖企業進駐。

經調查基地方圓 1 公里內擁有多家零售商，包含連鎖賣場如全聯、家樂福、台灣楓康超市、寶雅、小北百貨與其他地方性百貨等。主要分布於省道台三甲線以東，台十四乙線以西之區域，顯示該區域具有一定的商業活力。



圖 40 基地周邊賣場、超市、百貨分布圖

資料來源：本計畫繪製

惟近期 UNIQLO 官網卻公告因租約到期，南投唯一的 UNIQLO 分店將營業到 114 年 2 月 23 日的晚間 10 點，之後民眾就只能就近到彰化縣員林的大道店，或其他縣市選購。

根據 114 年 2 月自由時報報導，家樂福公關表示，UNIQLO 南投分店在家樂福賣場營運多年，惟服飾業者因租約到期結束營業，由於 UNIQLO 在賣場內使用坪數較大，撤櫃後的空間將規劃成餐廳與零售店，考量後續招商進駐與裝修時間較長，新櫃位的商家確定後就會對外公告，並希望能趕在暑假與民眾見面。

經調查基地周邊便利商店密度高，方圓 1 公里範圍內已有超過 15 家便利商店，市場競爭激烈。

7-ELEVEN 佔據主要市場，其次為全家與 OK 便利商店，品牌競爭明顯，且市場已趨飽和。便利商店的角色較偏向「即時消費」，但大型超市在價格與品項選擇上更具競爭力，因此便利商店適合主攻上班族、學生、即時需求（咖啡、熱食、簡單採購）。

本基地透過設置轉運站吸引人潮，且位於商業核心區，周邊亦有學校、縣政府等人口加成因素，則規劃便利商店仍有較大潛力，建議本案可引入差異化經營模式，如結合咖啡館、熟食外帶、跨境商品等特色服務。



圖 41 基地周邊便利商店分布圖

資料來源：google map

(三)租賃行情調查

考量本案基地預計規劃除規劃轉運站外，附屬事業及其他方案作為百貨商場、餐廳、電影院，爰蒐集南投市及距基地半徑 2 公里內之 111 年至 114 年之租金行情供後續設定出租商場空間之租賃價格之參考。租金資料使用內政部實價登錄網之店面出租成交行情查詢結果，距基地半徑 2 公里內平均租金價格約 837.67 元/坪，本案基地位於南投市之商業活動熱區，租金行情較高。

表 22 基地周遭店面租金行情調查表

建物門牌	租賃年月	總額 (元/月)	單價 (元/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
南投市民族路 3 1 1 號	113年7月	44,000	509	86.43	店面(店舖)-整戶	17	見其他登記事項/三層
南投市民族路 3 7 4 號	113年7月	10,000	860	11.62	店面(店舖)	56	一層/三層
南投市東山路 4 4 5 號 1 樓	113年12月	19,000	942	20.15	店面(店舖)	31	一層/四層
南投市育樂一路 2 5 號	113年11月	30,000	463	64.73	店面(店舖)	10	見其他登記事項/三層
南投市大同南街 8 3 號	112年6月	33,000	582	56.72	店面(店舖)	50	見其他登記事項/三層
南投市彰南路二段 1 4 巷 1 號	112年3月	18,500	377	49.23	店面(店舖)	28	二層/七層
南投市南崗二路 4 1 7 號	112年3月	25,000	502	49.68	店面(店舖)	44	見其他登記事項/三層
南投市育樂一街 2 5 號	112年2月	30,000	403	74.61	店面(店舖)	9	見其他登記事項/三層
南投市華陽路 1 9 9 號	112年2月	225,000	2,750	81.83	店面(店舖)	0	一層/一層
南投市彰南路一段 1 1 4 8 號	111年8月	28,000	1,425	19.65	店面(店舖)	26	一層/五層
南投市芳美路 2 0 2 號一樓	111年5月	7,000	770	9.07	店面(店舖)	45	一層/三層
南投市南崗二路 3 0 6 號	111年12月	30,000	469	64.02	店面(店舖)	22	見其他登記事項/二層

資料來源：內政部實價登錄

(四)民眾付費意願調查

依據 111 年南投縣主計處發布之南投縣統計通報可知，南投市人口為 97,462 人，平均每戶消費支出約為 61.8 萬元，針對食品、飲料、菸酒、衣著服飾、休閒與文化、餐廳及旅館等一般性消費支出佔比約為 35.28%，初步估計地區潛在消費能量具有 230 億元，加上轉運站具有引入外縣市民眾進入當地之特性，應有一定規模以上量能支持一般商業發展，後續可再針對當地已納入之業種型態、以及本案容許使用附屬設施項目，逐一分析及檢討。

表 23 南投市每戶平均消費支出統計

項目	平均消費支出(元)	占比	推算地區消費能力(元)
消費支出	618,000	100.00%	60,231,516,000
食品、飲料及菸酒	124,000	20.06%	12,085,288,000
衣著服飾	18,000	2.91%	1,754,316,000
居住	123,000	19.90%	11,987,826,000
醫療保健	139,000	22.49%	13,547,218,000
交通、通訊	85,000	13.75%	8,284,270,000
休閒與文化	16,000	2.59%	1,559,392,000
教育	18,000	2.91%	1,754,316,000

項目	平均消費支出(元)	占比	推算地區消費能力(元)
餐廳及旅館	60,000	9.71%	5,847,720,000
什項消費	34,000	5.50%	3,313,708,000

資料來源：111 年南投縣統計通報

第二節 市場供需預測分析

一、商場設施需求推估

依南投縣政府主計處「視覺化查詢」，南投縣與南投市人口情況，如下圖，南投縣人口數自 101 年至 113 年均持續減少，且出生率低於死亡率，僅在 112 年時遷入人口大於遷出人口，其餘 100 年至 112 年皆有人口外流之現象，顯示出自然人口以及社會人口減少，遷出人數長期超過遷入人數，人口外移問題將持續；而 113 年南投市總人口數約在 97,000 左右徘徊，截至 114 年 2 月，南投市人口數達到 97,032 人，呈現微幅下降趨勢，可能與出生、死亡及遷移有關。

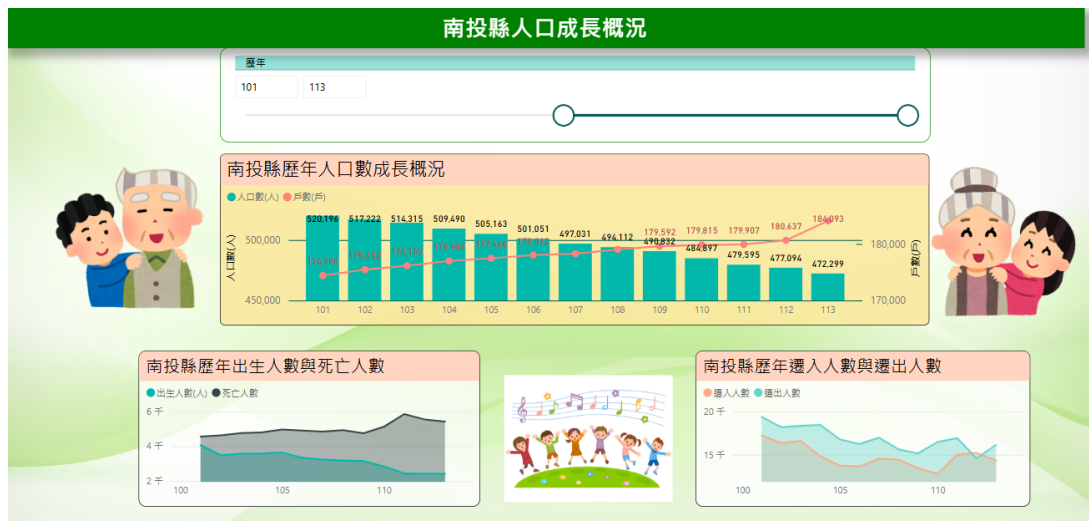


圖 42 南投縣人口成長概況圖

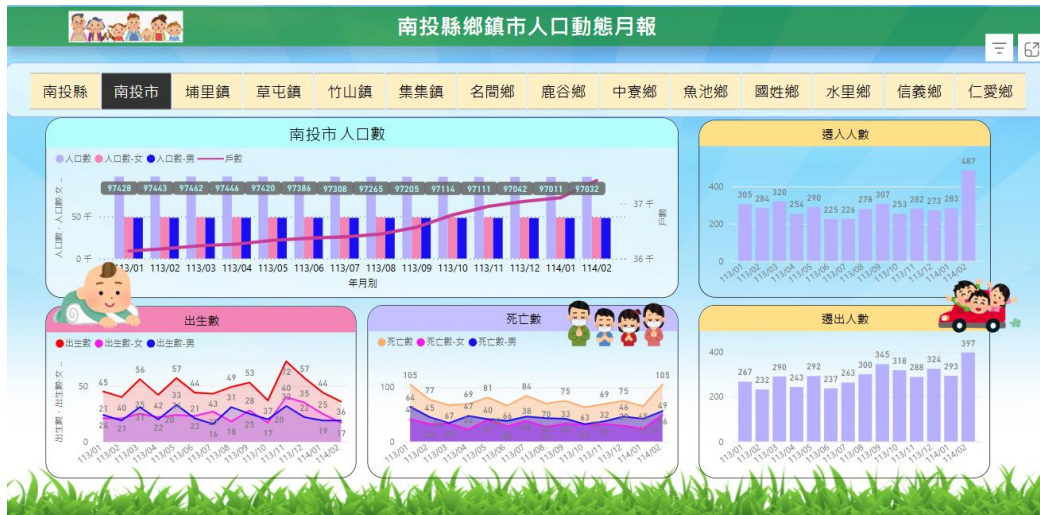


圖 43 南投市人口動態圖

資料來源：南投縣政府主計處

依南投縣政府主計處「視覺化查詢」，南投縣家庭收支調查情況如下圖，平均每戶家庭可支配所得自 103 年至 112 年，家庭收入逐步成長，可能受薪資成長或經濟發展影響；儲蓄金額有波動，但整體成長，至 106 年平均每戶儲蓄額約 14.4 萬成長至 113 年 29.1 萬，儲蓄能力有所提升，但可能也受通膨與物價變動影響。由上述總結南投縣家戶收入穩定成長，家庭經濟狀況有所改善，但成長幅度是否跟得上物價變動得進一步分析。

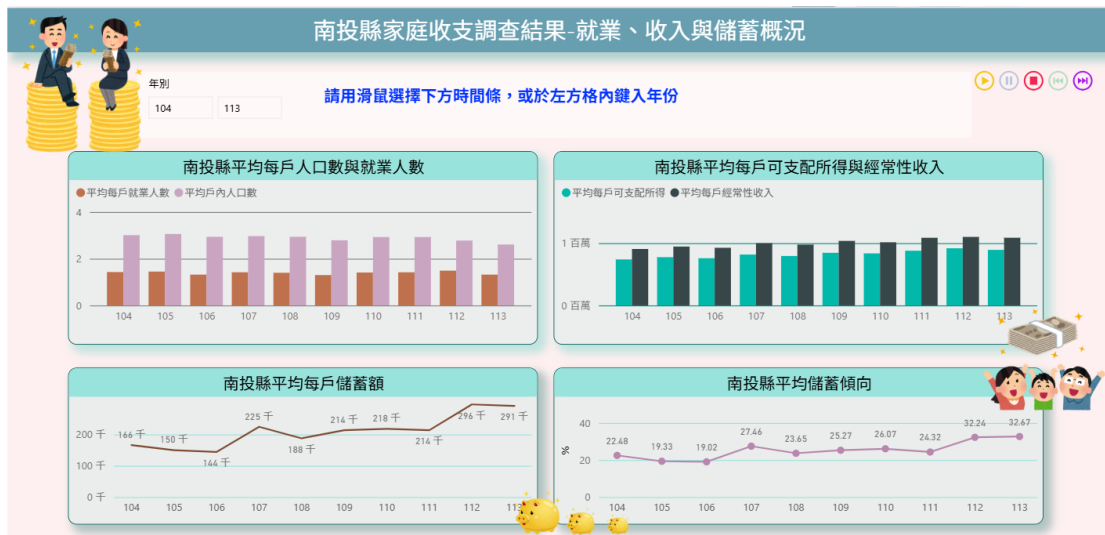


圖 44 南投縣家庭收支調查結果

資料來源：南投縣政府主計處

二、行動數據運輸資料分析

本計畫沿用「南投生活圈案」蒐集之行動數據資料，解析平假日之重要旅次性(包含各旅次目的旅次量、旅次起迄分布)後，作為後續旅次分析與放大基礎，分別建立旅次產生與吸引、旅次起迄分布資料。此外，信令資料亦可用來發掘南投各區域集中熱點與廊帶，以及觀察南投地區產業與觀光遊憩性，作為本案南投轉運站參考依據。

行動數據信令資料採用遠傳電信提供的南投生活圈平假日全日行動數據資料，資料期間為民國 110 年 11 月 15 日至 11 月 28 日兩週間資料，資料蒐集網格尺度採 35 公尺*35 公尺，並以南投縣 13 個行政區為分析範圍，再依村里社經資料包含年齡及性別放大以解決電信公司市占率之問題，行動數據信令資料處理流程圖如下圖。

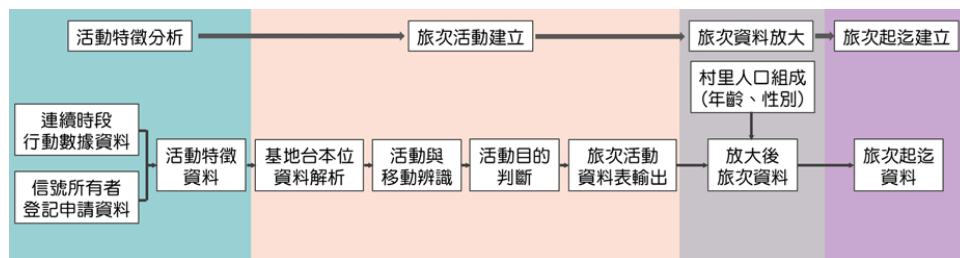


圖 45 信令資料處理流程圖

資料來源：1.南投縣政府，生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)-永續運輸評估模型建置與優先推動計畫規劃-南投生活圈(簡稱南投生活圈案)，民國 109 年。2.本計畫繪製

(一)旅次量

南投生活圈案以週二至週四全日旅次量之平均作為平日平均旅次量，並以週六及週日全日旅次量之平均作為假日平均旅次量，以此分析南投縣平假日區內旅次性。

下表為南投縣應用信令資料分析之平假日旅次量，由表可知，南投縣整體旅次量以假日高於平日，平日總旅次量約 86.8 萬人次；假日則約 116.1 萬人次，約為平日的 1.3 倍。其中無論平假日，區內旅次均高於聯外旅次，平假日區內旅次量分別約為 58.9 萬人次與 70.8 萬人次；聯外旅次量則分別約為 27.8 萬人次與 45.2 萬人次。

表 24 南投縣應用信令資料分析之平假日旅次量

平均旅次量	平日		假日	
	旅次量	占比	旅次量	占比
區內	589,993	68%	708,977	61%
聯外	278,034	32%	452,450	39%
總計	868,027	100%	1,161,426	100%

資料來源：1.南投縣政府，生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)-永續運輸評估模型建置與優先推動計畫規劃-南投生活圈(簡稱南投生活圈案)，民國 109 年。

2. 112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫期中報告書

(二)旅次分布

以平日而言，區內旅次量以南投市最多，而跨行政區旅次則多分布於南投市往來草屯鎮及名間鄉等行政區；以假日而言，區內旅次量則以埔里鎮最多，且受觀光旅次影響，魚池鄉與仁愛鄉等行政區，相較於平日，旅次量亦有明顯提升，而跨行政區之互動，則仍多以相鄰行政區之起迄為主。

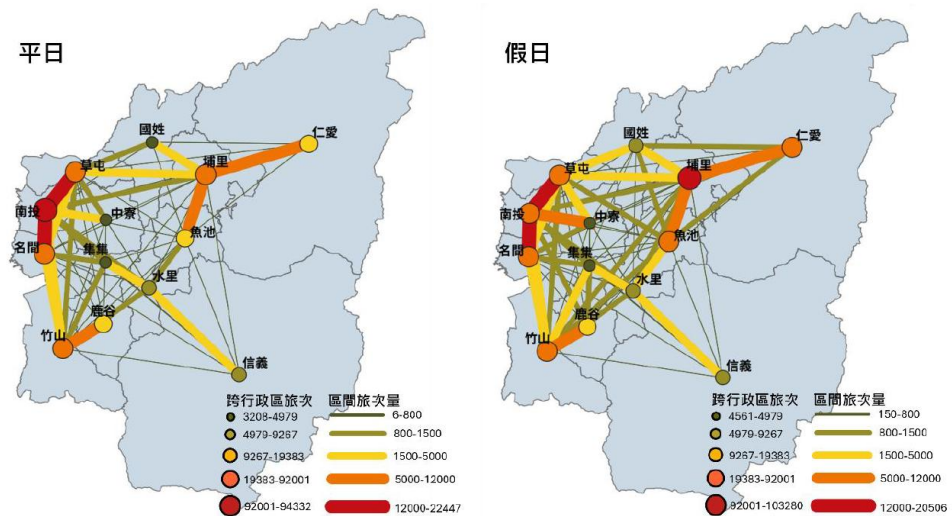


圖 46 南投縣平假日區內跨行政區旅次起迄分布圖

南投縣平假日之聯外旅次均以臺中市、彰化縣與南投市、草屯鎮等核心行政區之旅次為主，且假日明顯高於平日，平假日總旅次量分別約 27.8 萬人次與 45.2 萬人次，尤其以臺中市與南投縣之來往最高，平假日分別約 14.4 萬人次與 19.9 萬人次，其次為彰化縣往來南投縣，平假日分別約 5 萬人次與 10.4 萬人次。



圖 47 南投縣平假日聯外旅次起迄分布圖

資料來源：1.南投縣政府，生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)-永續運輸評估模型建置與優先推動計畫規劃-南投生活圈(簡稱南投生活圈案)，民國 109 年。
2. 112 年度南投縣軌道系統整體路網評估計畫期中報告書

(三)小結

關於旅次量變化趨勢，假日旅次量高於平日，總旅次量約為平日 86.8 萬人次，假日 116.1 萬人次，約為平日的 1.3 倍。區內旅次量（縣內活動）高於聯外旅次量（縣外往來）：

- 1.總旅次(平日)：區內 58.9 萬人次，聯外 27.8 萬人次。
- 2.總旅次(假日)：區內 70.8 萬人次，聯外 45.2 萬人次。

假日旅次量顯著增加，顯現南投縣在假日期間因觀光與休閒活動吸引大量人潮，且區內旅次量持續高於聯外旅次量，縣內居民主要為在地活動，而外來旅次則受假日效應影響較大。

另旅次分布分析結論，在平日旅次，南投市為區內旅次量最高的行政區，顯示其為縣內的生活與經濟核心；跨行政區旅次則主要發生在南投市—草屯鎮—名間鄉，顯示該區域間的通勤與經濟活動頻繁。

在假日旅次部分，埔里鎮旅次量最高，其在假日為重要的觀光熱點；魚池鄉、仁愛鄉等觀光區域旅次明顯上升，顯現觀光旅遊對當地交通之需求；跨行政區互動仍以相鄰區域為主，代表交通流動仍以短程為主，而非大規模的長途遷移。

在聯外旅次變化分析，主要聯外旅次目的地為臺中市及彰化縣，其臺中市往來南投縣最高，平日有 14.4 萬人次，假日則有 19.9

萬人次，次之為彰化縣，平日 5 萬人次，假日 10.4 萬人次。建議本計畫強化南投—臺中聯外運輸，提升公共運輸班次（公車、客運）或發展軌道運輸；且規劃南投市與草屯鎮的通勤運輸網絡，加強主要通勤路線，如南投市—草屯鎮的道路規劃，提升通勤族便利性。

三、南投旅遊人口預測推估

根據 2022(民國 111 年)交通部臺灣旅遊狀況調查年報分析，前五名均為直轄市，南投縣屬非直轄市之第一位。直轄市因人口稠密且具相當規模的商業發展與交通便利性，因此地廣人稀的南投縣能夠排名中後，也代表本縣觀光旅遊性突出，尤其以該縣市之自然資源與人文性色吸引不少人前往。

根據「國人旅遊狀況調查」報告，參考民國 92 年至 106 年間的國民旅遊數據，年平均成長率為 4.16%。由於平均旅遊次數每年有所波動，假設未來維持小幅穩定增長，並透過迴歸分析推估，預測民國 125 年平均旅遊次數將達 10.31 次。依據南投縣政府「106 年主要觀光遊憩區遊客人次」統計及交通部觀光局「106 年國人旅遊狀況調查」報告，南投縣當年國內旅遊人次為 1,399 萬人次，占全台總旅遊人次 7.63%（18,345 萬人次）。

高推計假設後續推動觀光發揮效益下至目標年能成長約 10%，以 8.39%計算，低推計假設旅遊人口受其他縣市競爭下至目標年降低約 10%，以 6.86%計算。因此預估，未來國內國人對本縣觀光旅遊需求預測如下：民國 125 年全縣國人旅遊需求如下(配合國發會全國人口高、中、低推計)：

高推計： $VD=10.31 \times 2,341 \text{ 萬} \times 8.39\% \div 2,128 \text{ 萬人次}$ ，約 2,000 萬人次

低推計： $VD=10.31 \times 2,262 \text{ 萬} \times 6.86\% \div 1,683 \text{ 萬人次}$ ，約 1,600 萬人次

本縣之旅遊人口除臺灣地區國人旅遊人口外，亦包含來臺之國外旅遊人口。依交通部觀光局「歷年來臺旅客統計」中以來臺目的估算，可能從事觀光目的者呈現逐年增加之趨勢，至民國 107 年已達 962 萬人，採用迴歸方式推計民國 125 年之觀光人口約可達 1,734 萬人，成長約 1.8 倍之人數。

依上所述，全縣旅遊需求占台灣地區平均約為 7.63%，故未來國外旅客全縣觀光旅遊需求預測如前所述亦分為高、低推計如下：

民國 125 年全縣國外旅遊需求：

高推計=1,734 萬×8.39%÷145 萬人次，約 150 萬人次

低推計=1,734 萬×6.86%÷119 萬人次，約 120 萬人次

綜上所述，全縣民國 125 年觀光旅遊總量人次高、低推計分別約為：

2,000 萬+150 萬÷2,150 萬人次，約 2,200 萬人次

1,600 萬+120 萬÷1,720 萬人次，約 1,700 萬人次

考量現行本縣之旅遊人口總數已近 1,500 萬人次，未來仍以改善交通，發展觀光為主軸條件下，全縣目標年民國 125 年之觀光旅遊總量人次以高推計之 2,200 萬人次。

四、南投縣旅館市場預測推估

依據交通部觀光署公布之 111 年臺灣旅遊狀況調查報告，國人在選擇參加或規劃旅遊據點時以「交通便利或接駁方便」（28.1%）為主要考慮因素，其次是「紓壓休閒保健」（13.8%）及「品嘗美食」（13.4%），再其次是「有主題活動」（11%），如下圖所示。

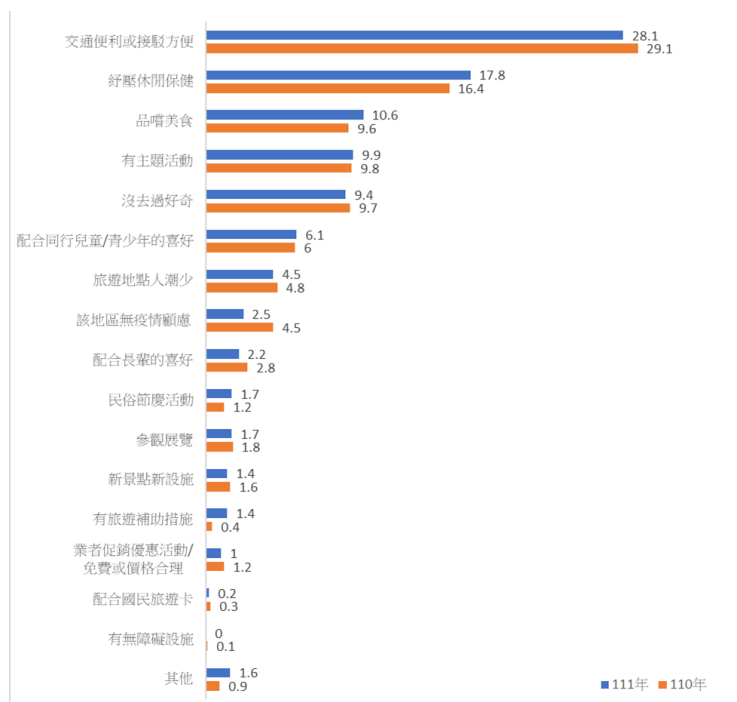


圖 48 國人旅遊選擇旅遊地點考慮因素統計圖

以每年旅遊人口 2,200 萬人次，28%旅遊人次住宿，平均旅遊天數 1.47 天推計，南投縣每年約有 906 萬人次/年住宿旅客，其中屬於假日旅遊人次約有 645 萬人次/年。經推計以魚池鄉每年所需 304 萬人次最多，其次為埔里及仁愛，皆有約 100 萬人次以上之旅遊人口住宿需求，竹山及鹿谷約有近 70 萬之人次之旅遊人口住宿需求。

南投縣的觀光發展長期集中於日月潭國家風景區及集集、水里等熱門遊憩系統，造成核心區域的成長壓力。為均衡發展，未來可透過旅遊住宿設施的適度引導，將潛在需求分配至具發展潛力的鄉鎮，以減少核心區域的負荷，同時促進全縣的觀光均衡發展。

根據規劃，旅宿設施的成長管理總量可增加 20%，並適當分配至鄰近鄉鎮，如埔里、水里及集集，讓這些地區承接部分旅遊人潮，提升其觀光競爭力。此外，南投市區作為交通樞紐，往來各中部縣市便利，可成為旅遊動線的核心支點，發展更多元的住宿選擇，進一步優化旅遊體驗與區域發展平衡。

五、南投餐飲市場、影城設施需求推估

由於依建議規劃方案 1-2、2，地上層規劃為影城及商場，地下層為停車場。加以依本節第一項商場設施需求分析可知，南投縣家庭儲蓄能力、可支配所得與經常性收入呈現穩定成長，每戶儲蓄金額增加，從 103 年的 22.1 萬元 成長到 113 年的 29.1 萬元，顯示南投縣的整體經濟狀況有所改善。因此購物需求將有所提昇，且本案基地位置臨南投市主要道路，周圍環境有商業活動，建議本案商場可設置便利商店或超級市場，也可服務當地居民，方便停車時購物消費。

而依市場供需現況調查一節之南投市商業設施概況得知，當地消費者仍需至鄰近縣市購物，因此可考慮投資中型購物中心或特定市場空缺的零售品牌，並可考慮引進品牌餐飲、美食街或體驗型零售（如書店+咖啡館）。

依市場供需現況調查一節之民眾付費意願調查得知，消費支出項目，第一至三位為醫療保健、食品、飲料及菸酒、居住等基本需求外，第四位為交通、通訊。

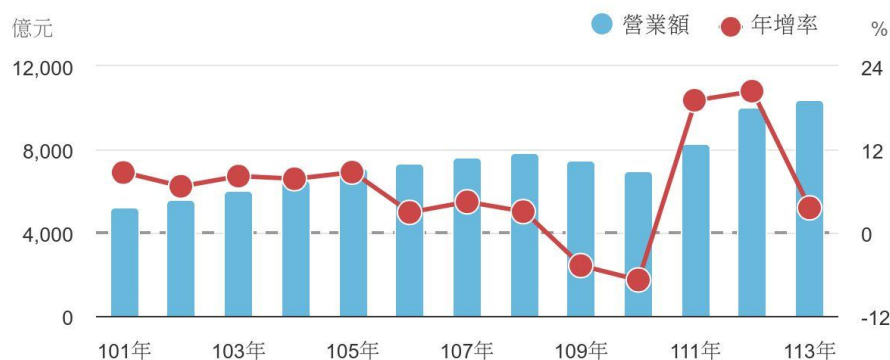


圖 49 101-113 年餐飲營業額及年增率

資料來源：經濟部統計處

依衛生福利部國民健康署委託研究計畫「國民營養健康狀況變遷調查(106—109 年)」，分析 7 歲以上男女性以午餐達每週外食 5 天以上的機率最高，主要是來自營養午餐，其次為早餐，19 歲以上男

女性則以早餐及午餐為主。全體國人於 7—18 歲、19—64 歲及 75 歲以上的早餐每週外食 5 天以上的占比分別為 57.7—60.3%、46.7—56.0%及 24.4—29.1%，午餐分別為 71.0—84.5%、43.5—59.8%及 14.8—19.7%，晚餐分別為 26.2—32.0%、21.2—31.4%及 9.0—10.2%。整體而言，國人因就學及工作的生活型態，7—64 歲族群外食比例高。而在 19—64 歲男性的「三餐皆不外食」的比例於 19—44 歲及 45—64 歲分別為 2.3%及 8.0%；於女性「三餐皆不外食」的比例於 19—44 歲及 45—64 歲分別為 3.2%及 11.4。顯然，外出用餐是國人飲食的主要方式之一。

六、設施規模預測

本案基地面積合計約 6,413.00 平方公尺，位屬「南投(含南崗地區)都市計畫」範圍內，現行都市計畫土地使用分區為車站用地，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 150%。

本案初步規劃變更南投縣南投市三厝塊段 4 地號等 1 筆土地之都市計畫現行土地使用分區管制要點，相關用地變更內容請詳第五章土地取得可行性之章節評估內容，本案基地可開發量體綜整如下表所示。

本案規劃採 BOT 方式委外，並開發縣府所推動交通運輸之施政目標，興建南投市交通轉運站，預計採取 3 方案評估可行性分析，方案 1-1：興建地下 1 層、地上 6 層，方案 1-2：興建地下 1 層、地上 3 層，方案 2：興建地下 2 層、地上 5 層，其主體事業為轉運站，附屬事業依方案 1 與方案 1-2、2 分別為旅館與商場、影城，作為後續主要營運管理之標的。

表 25 本案基地可開發量體綜整表

現行都市計畫內容(方案 1-1、方案 1-2)			
基地地號	南投縣南投市三厝塊段 4 地號等 1 筆土地		
土地使用	車站用地	地籍面積	6,413.00 m ²
建蔽率	50%	法定建築面積	3,206.50 m ²
容積率	150%	法定容積樓地板面積	9,619.50 m ²
預計變更後內容(方案 2)			
基地地號	南投縣南投市三厝塊段 4 地號等 1 筆土地		
土地使用	車站用地	地籍面積	6,413.00 m ²
建蔽率	50%	法定建築面積	3,206.50 m ²
容積率	250%	法定容積樓地板面積	16,032.50 m ²

註：實際以核准都市計畫內容為準。

第三節 市場競爭力分析

一、競爭對手界定

考量本案初步規劃為南投地區重要的交通轉運、商場、影城及旅館等設施之一，未來目標客群將涵蓋通勤、消費民眾、住宿需求者、在地居民及國內外觀光旅客等。綜觀南投現有或興建中的大型商場，可預見與本案競爭關係較為明顯者僅為鄰近基地之家樂福南投店。

為深入分析競爭環境，本節將與前述商業設施進行比較分析，以評估可能面臨的優勢與挑戰。家樂福南投店為南投地區最成熟的大型賣場結合餐飲、服飾連鎖品牌，如星巴克、NET、爭鮮迴轉壽司、陶板屋等知名連鎖企業進駐，並憑藉地理區位，緊鄰南投縣政府與市場成熟度，是民眾採買、逛街、吃飯的重要據點，為本案在南投市商場市場的主要競爭對象。倘本案規劃之商場空間若未有效區隔市場定位，恐面臨與其爭取相似客群的挑戰，亦為本案潛在的區域性競爭對手。

二、競爭影響分析

強弱危機分析(英語:SWOT Analysis)，又稱優劣分析法、SWOT 分析法或道斯矩陣，是一種企業競爭態勢分析方法，是市場行銷的基

礎分析方法之一，透過評價自身的優勢（Strengths）、劣勢（Weaknesses）、外部競爭上的機會（Opportunities）和威脅（Threats），用以在制定發展戰略前對自身進行深入全面的分析以及競爭優勢的定位。茲以 SWOT 分析法，分別就本案轉運站、商場(含影城)、旅館設置可能分析如下：

（一）轉運站

表 26 轉運站 SWOT 分析

轉運站			
S 優勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於南投市政商中心，連結中彰投地區，便於民眾及旅客進出南投。 ● 南投縣擁有日月潭、清境農場、溪頭等熱門景點，轉運站可作為交通中繼點。 ● 新穎或整修後的站體可能具備冷氣遮簷候車區、便利商店等，提升使用者體驗。 ● 鼓勵民眾搭乘大眾運輸，有助於減輕市區車流壓力。 	W 劣勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 部分客運路線班次稀少，影響轉乘便利性。 ● 旅客可能對於班次時刻、路線安排等轉乘資訊不熟悉，導致使用意願下降。 ● 若未與聯外交通如：高鐵、火車站有效串聯，對外縣市旅客吸引力降低。 ● 若週邊人潮有限或缺乏商業設施，可能影響站體的經濟效益與營運活力。
O 機會	<ul style="list-style-type: none"> ● 南投縣觀光資源豐富，配合觀光政策，可推動轉運站成為旅遊門戶。 ● 交通部與南投縣政府有交通建設補助計畫，可爭取改善設施與擴充客運路線。 ● 可導入電子票證、即時車況資訊，提高使用便利性與整合轉乘資訊。 ● 串聯在地特色市集或商圈，轉運站與週邊商圈連結，提升整體區域經濟活力。 	T 威脅	<ul style="list-style-type: none"> ● 南投縣市人口逐漸老化，可能影響長期使用人數與需求。 ● 民眾多以自用車代步，對大眾運輸依賴度較低。 ● 區域內其他轉運站（如草屯、埔里等）若發展快速，區域競爭可能分散使用人潮。 ● 南投縣內因地勢高低，道路容易受颱風或豪雨影響，造成交通中斷或設施損毀。

轉運站現階段面臨的核心課題在於部分路線班次稀少、轉乘資訊不夠透明，以及與高鐵、台鐵等聯外交通接駁不夠緊密，這可能導致旅客使用意願低落。對此，可與客運業者協調，針對尖峰時段加密班次，並與中央交通機關合作建立「無縫接駁」平台。此外，全面導入智慧化服務，包括即時車況顯示看板、電子票證

整合系統及多功能行動 APP，在資訊提供上，除了智慧看板，應加強「大字體、高對比」的實體紙本時刻表，並配置諮詢服務人員或志工，提供口語化的搭乘指引。並強化站體內的冷氣候車區與便利設施，藉由提升硬體舒適度與資訊便利性。

(二)商場

表 27 商場 SWOT 分析

商場			
S 優勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於南投市中心核心交通節點，是進出南投的重要門戶，具有高度曝光率。 ● 鄰近商場、政府機關、學校，結合通勤族、學生、旅客三種主要族群，人潮穩定，具商業開發價值。 ● 轉運站空間已具備商業使用潛力，商業空間彈性高，適合開設便利商店、咖啡廳、簡餐等輕型業態。 ● 政策支持明，南投縣政府辦理交通與觀光整合政策，可搭配補助或資源整合。 	W 劣勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 離峰時段（平日白天、深夜）人流較少。 ● 南投民眾對公共運輸依賴度不高，仍仰賴私人交通工具，交通轉乘習慣尚未養成。 ● 本案轉運站規劃附屬商業空間，即便人潮增加，商場規模有限，仍需精準設計動線與品項布局。 ● 家樂福主打量販與平價消費，本案商場品牌需另闢風格或具體主題。
O 機會	<ul style="list-style-type: none"> ● 整合觀光＋交通資源，透過與當地旅遊產業串聯，打造「旅遊服務中心＋伴手禮＋旅遊行程資訊站」，吸引觀光型商家。 ● 可導入複合式經營，如無人商店、共享空間、咖啡簡餐結合候車區等創新商業模式。 ● 結合在地特色品牌進駐，如南投茶、農特產品、文創商品等，創造地方特色商機。 ● 鄰近之家樂福南投店已有成熟商業基礎，本身具備穩定客流，商場不需吸引人潮，可直接導入。 	T 威脅	<ul style="list-style-type: none"> ● 草屯、埔里轉運站或周邊購物區域發展，可能分散人潮。 ● 自用車為主的民眾較少使用轉運站，影響人流成長空間。 ● 家樂福內部品牌店鋪齊全，若附屬商場規劃不夠特色，容易被稀釋消費動機。 ● 若商場內容與家樂福高度重疊，難以吸引重複消費。

商場部分最主要的挑戰來自鄰近家樂福南投店的成熟競爭，由於對方已占據民生採買與大眾餐飲的強勢地位，本案商場必須採取「區隔化」競爭對策。在硬體上，利用轉運站自帶的流量，規劃複合式商業空間，如導入無人商店或影城設施，延長旅客停

留時間。在內容上，避開家樂福的量販風格，轉而鎖定「南投文創選物、精品餐飲、精緻伴手禮」等旅遊門戶特色，並與在地農特產業合作，創造具備「地方特色商機」的精品商場，吸引追求質感生活的族群與觀光客。

(三)旅館

表 28 旅館 SWOT 分析

旅館			
S 優勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通便利性高，轉運站即門口，旅客可「一到南投就入住」，降低交通接駁成本。 ● 南投縣為觀光大縣，許多外地旅客需過夜，本案可作為前往日月潭、清境、溪頭的中繼站。 ● 鄰近生活機能完整，旁有家樂福與周邊便利商家，住宿者可輕鬆採買、用餐。 	W 劣勢	<ul style="list-style-type: none"> ● 區位不在核心觀光地點，如埔里、魚池、清境等觀光區域直接吸引旅宿需求。 ● 旅館品牌建立需時間，初期需投入行銷與營運資源來建立知名度與信任感。
O 機會	<ul style="list-style-type: none"> ● 旅遊交通＋住宿，可整合旅遊套票、轉乘服務，提供一站式體驗。 ● 開發青年旅館或平價旅宿市場，適合背包客、自助行、自由行旅客，特別是大眾交通旅客。 ● 配合縣府政策觀光七大軸帶，推廣「南投旅遊中繼站」概念，爭取觀光補助與資源。 ● 與週邊商圈共構生活機能，住宿結合家樂福採買、市區美食夜市，形成日常＋觀光混合吸引力。 	T 威脅	<ul style="list-style-type: none"> ● 旅館市場競爭，基地周邊已有多家旅館、民宿，若定價與品質無明顯區隔將面臨挑戰。 ● 113 年南投市一般旅館住房率僅 26.30%，南投縣觀光旅館則住房率高達 50%以上，整體住宿市場仍以觀光住宿需求為主。

面對南投市區旅館住房率普遍偏低的現況，本案旅館的課題在於如何跳脫傳統商旅框架，吸引更多觀光過夜客。因應對策應緊扣「旅遊交通＋住宿」的一站式體驗，將旅館定位為前往日月潭、清境、溪頭等熱門景區的「旅遊中繼站」。針對不同客群，可開發青年旅館（Hostel）或平價設計旅店，滿足背包客與自由行旅客的需求。同時，應積極配合縣府「觀光七大軸帶」政策，爭取補助資源並推出交通住宿套票，並利用鄰近商場與家樂福的

完整生活機能，吸引商務出差與長期住客，藉此提升非假日期間的住房穩定度。

第四節 投資意願調查

本節調查目的為於可行性評估階段，先初步徵詢民間潛在投資人投資意願，並了解投資人需求，希望在規劃過程中得以掌握市場動向，適時配合投資人意見調整規劃內容，使本計畫規劃方案得以符合現階段市場環境需求，以提高本案未來招商之成功機會。

一、調查方法

主要藉由問卷調查方式辦理，於每份問卷中將說明案件相關資料及背景描述，預期潛在投資人可藉由相關資料快速掌握本計畫概況，並適時將投資意見反應在問卷內容中，回收後彙整與分析，將數據忠實呈現於報告書中。

二、調查內容

問卷主要分為兩部分(詳如附件一)，第一部分為潛在投資人之相關基本資料，除掌握投資人基本資料，同時希望藉由本次問卷調查過程中能留下投資人聯絡方式，可作為後續招商階段中主動通知之聯絡窗口。

問卷第二部分為本計畫相關建議及投資意願徵詢，主要問題分為投資人執行經驗調查、投資意願調查、定位建議、附屬設施建議、預期投資報酬率調查、期望機關協助事項及其他建議。

三、潛在投資者類型

調查對象主要朝向曾經接觸參與轉運站建設或營運商場、旅館、影城經驗者、及對相關標的之投資有較高意願者或其他具有類似營業項目執行經驗、有與政府機關合作建設之執行經驗並對於本計畫

欲進一步瞭解及評估者為主，或壽險產業、金融業者等有充沛資金來源之廠商，確保潛在投資者具有完成本案開發之能力。

表 29 潛在投資廠商調查名單

編號	廠商	編號	廠商
1	國泰人壽保險股份有限公司	11	達欣工程股份有限公司
2	全球人壽保險股份有限公司	12	興富發建設股份有限公司
3	南山人壽保險股份有限公司	13	冠德建設股份有限公司
4	新光人壽保險股份有限公司	14	力麒建設股份有限公司
5	遠雄人壽保險事業股份有限公司	15	華固建設股份有限公司
6	台灣人壽保險股份有限公司	16	太子建設開發股份有限公司
7	合仲建設股份有限公司(合眾集團)	17	日勝生活科技股份有限公司
8	皇翔建設股份有限公司	18	萬賜興建設股份有限公司 (宏國關係事業)
9	將捷建設股份有限公司	19	麗寶集團
10	潤泰建設股份有限公司		

四、潛在投資者初步意見彙整

本次投資意願調查問卷共發放 19 份，目前有 8 家廠商回覆，現並未有廠商明確表示具有投資意願，4 家廠商表示尚在評估中。其餘投資意願問卷調查結果統計如下。

表 30 投資意願調查結果彙整表

項次	問卷問題	調查結果
一	參與本案開發之投資意願	
(一)	貴公司是否有意願參與本案之投資開發？	A 無意願
		B 無意願
		C 無意願
		D 評估中
		E 評估中
		F 無意願，人口數未超過 20 萬人
		G 評估中
		H 評估中
		小結：未有廠商明確表示具有投資意願，4 家廠商表示尚在評估中，4 家未有投資意願。
(二)	影響投資本案之主要風險考量因素？ (可複選)	A 市場需求
		B 地理區位、市場需求、興建成本
		C 市場需求
		D 市場需求、政策變動風險

項次	問卷問題	調查結果	
		E	市場需求、興建成本、營運成本、政策變動風險
		F	地理區位、市場需求
		G	市場需求、興建成本、政策變動風險
		H	地理區位、市場需求、市場競爭、興建成本、營運成本
		小結：8 家廠商一致認為市場需求為本案最關鍵之投資風險因素，其次為興建成本與政策風險。	
(三)	貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等)	A	願意
		B	不願意
		C	願意
		D	願意
		E	願意
		F	願意
		G	願意
		H	-
		小結：6 家廠商願意接收本案相關招商資訊，1 家廠商不願意，1 家廠商未勾選。	
二	基本規劃內容之意見		
(一)	本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)	A	主題餐廳、文化創意產業、休閒活動場館
		B	批發商場、美食街、主題餐廳
		C	批發商場、美食街、主題餐廳、文化創意產業、旅館
		D	美食街、主題餐廳、電影院
		E	批發商場、量販店、主題餐廳、電影院、旅館、休閒活動場館、運動場館
		F	主題餐廳、文化創意產業、旅館
		G	美食街、主題餐廳、金融、保險及不動產業、休閒活動場館、運動場館
		H	量販店、美食街、主題餐廳、展演場館、展覽服務業、旅館、休閒活動場館
		小結：8 家廠商建議附屬事業至少包含主題餐廳，5 家廠商建至少包含美食街，4 家廠商建議至少包含休閒活動場館及旅館。	
(二)	如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？（可複選）	A	大眾化品牌
		B	區域性商場、中檔連鎖品牌、大眾化品牌、特色主題(如：親子、文創及運動等)
		C	大眾化品牌、特色主題(如：親子、文創及運動等)
		D	中檔連鎖品牌
		E	區域性商場、大眾化品牌
		F	特色主題(如：親子、文創及運動等)
		G	大眾化品牌、特色主題(如：親子、文創及運動等)
		H	特色主題(如：親子、文創及運動等)
		小結：6 家廠商建議商場定位可設定為大眾化品牌，5 家廠商建議設定為特色主題（親子、文創、運動等）。	

項次	問卷問題	調查結果	
(三)	如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？	A	一千坪以下
		B	二至三千坪
		C	二至三千坪
		D	一至二千坪
		E	三至四千坪
		F	四千坪以上
		G	其他
		H	四千坪以上
		小結：2 家廠商建議設置之商場規模為二至三千坪，2 家廠商建議為四千坪以上。	
		(四)	如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？
B	一般旅館		
C	觀光旅館		
D	觀光旅館		
E	觀光旅館		
F	一般旅館、地方特色型旅店		
G	一般旅館		
H	國際觀光旅館		
小結：4 家廠商建議旅館定位為一般旅館，3 家廠商建議旅館定位為觀光旅館。			
(五)	如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？		
		B	100 間以下
		C	150 間-200 間
		D	100 間-150 間
		E	200 間-300 間
		F	100 間以下
		G	100 間-150 間
		H	100 間-150 間
		小結：4 家廠商建議設置之旅館客房數為 100 間-150 間，2 家廠商建議設置 100 間以下。	
		三	對民間參與之方式及意見
(一)	於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？	A	50 年
		B	50 年
		C	70 年
		D	70 年
		E	50 年
		F	50 年
		G	70 年
		H	50 年
		小結：5 家廠商建議年限為 50 年，3 家廠商建議為 70 年。	
		(二)	本案特許期限屆滿

項次	問卷問題	調查結果	
	後，期望優先定約之年限？	B	10 年
		C	20 年
		D	20 年
		E	20 年
		F	20 年
		G	-
		H	20 年
		小結：6 家廠商建議年限為 20 年，1 家廠商建議為 10 年。	
(三)	貴公司對經營權利金收取方式之意見	A	依每年營業收入總額之適當比例繳納
		B	依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
		C	依每年營業收入總額之適當比例繳納
		D	每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
		E	依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
		F	依每年營業收入總額之適當比例繳納
		G	依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
		H	每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
		小結：3 家廠商建議依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算，3 家廠商建議依每年營業收入總額之適當比例繳納，2 家廠商建議每年以固定金額繳納，再視物價指數調整。	
(四)	貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？	A	否
		B	是
		C	是
		D	是
		E	否
		F	否
		G	是
		H	是
		小結：5 家廠商同意超額利潤共享，3 家廠商不同意超額利潤共享。	
(五)	貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率	A	10%
		B	8%
		C	5%
		D	20%
		E	8%
		F	10%
		G	-
		H	15%
		小結：各有 2 家廠商期望之計畫投資報酬率分別為 8%及 10%，其他各廠商分別期望投資報酬率為 5%、15%、及 20%，有 1 家廠商未填寫。	
(六)	貴公司期望政府協助事項(可複選)	A	與周邊車站溝通協調
		B	民意溝通、與周邊車站溝通協調

項次	問卷問題	調查結果	
		C	融資優惠
		D	民意溝通、融資優惠
		E	民意溝通、與周邊車站溝通協調、融資優惠
		F	與周邊車站溝通協調、融資優惠
		G	民意溝通、與周邊車站溝通協調、融資優惠
		H	民意溝通、與周邊車站溝通協調、融資優惠
		小結：6 家廠商期望政府協助與周邊車站溝通協調及融資優惠，5 家廠商期望政府協助民意溝通。	
四	對本案之初步構想或招商條件之相關建議	A	無
		B	無
		C	無
		D	無
		E	保持開發案件中立，勿因政黨輪替及牽涉利益造成廠商損失。
		F	1.該區人口數不足，未達投資商場的標準 2.該區屬於各觀光景點的行徑路線，可結合地方色彩建構一間輕型特色旅店及主題式咖啡廳。投資金額有限情況，創造利潤。
		G	無
		H	無
		小結：建議面相包含政府角色應維持政治中立與穩定性、結合特色小型旅館與主題式空間等。	

第五節 市場定位及策略

一、開發定位

基地交通便利性預期將逐漸提升，在國道高速公路 6 號通車後，行車時間大幅的縮短，已使南投縣納入大臺中地區的通勤範圍；同時，隨著南投縣境內觀光遊憩活動快速發展，城際旅次需求亦隨之增加。

本案基地所在地位於南投市政商中心，擁有絕佳地理優勢，足以吸引旅客、通勤族及學生人潮。本案定位為「地區型轉運站」，旨在結合交通區位優勢，打造具備當地重要接駁服務及遊客服務的功能性車站，成為南投對外連結的核心門戶。



在交通網絡佈局上，本案具有高度的不可替代性。作為串聯重要鄉鎮或觀光景點的關鍵節點，本案位處國道客運交流道區，且周邊10公里內並無其他轉運設施，具備獨占性的中繼地位。預計計畫啟動後，將透過基地提供之高效轉乘服務，有效串聯南投觀光七大軸帶，解決目前旅遊運輸的斷點問題。

爰本案開發主軸以服務轉乘人流為核心，整合旅宿、餐飲與商業服務，並強調區位優勢及串聯周邊觀光資源之概念，以「**一站式生活與旅遊起點**」為策略，利用獨厚區位，提供通勤族與遊客順暢的轉乘體驗，結合高品質旅宿及餐飲設施，提供觀光客舒適的休憩空間與娛樂服務，整合旅遊資訊，強化交通接軌與消費體驗的深度整合。透過此開發模式，南投轉運站將不僅是通勤的中繼站，更是國際與國內旅客進入南投後的**旅遊第一站**，進而帶動地區商業與觀光產業的深度整合與共榮發展。

基於上述開發定位，經本團隊綜整本案開發方向以車站轉運及商業休憩服務為主，興建「**轉運站複合式商業服務中心**」，以「**Safe、Technology、Add Value、Reduce、Training and Employment**」五大主題概念，形塑南投縣重投開始「**START**」，並以此規劃之概念延伸本案規劃構想，分別說明如下：

■ **安全(Safe)：**

- ✓ 服務品質提升：持續改善轉運站的服務品質，包括便利性、舒適性等，提升乘客的滿意度。
- ✓ 觀光資訊提供：提供觀光資訊服務，包括旅遊景點、交通路線等資訊，協助遊客更好地安排行程。

■ **科技 (Technology):**

- ✓ 智慧票務系統：採用智慧票務系統，如近距離支付技術或行動支付，提高付款效率和便利性。
- ✓ 數據分析與預測：利用大數據分析技術，預測客流量，優化運輸安排，提高運輸效率。



■ 加值 (Add Value):

- ✓ 服務多樣化：提供更多元化的服務，如行李寄存、旅遊諮詢等，為乘客提供更多價值。
- ✓ 環境友好設施：設置環保友好設施，如充電站、自行車租賃服務等，提供更綠色的出行選擇。

■ 減碳 (Reduce):

- ✓ 大眾運輸：發展公共交通系統，鼓勵市民使用大眾運輸，減少個人汽車使用。
- ✓ 碳排放減少：引入綠建築設施，減少建築物的碳排放。

■ 培訓和就業 (Training and Employment)

- ✓ 營運後轉移計畫：制定營運完成後的轉移計畫，將轉運站營運管理權和相關資源移交給政府相關部門或機構。
- ✓ 合作協商：與政府部門進行合作協商，確保順利轉移，並確保公眾利益和服務持續性。

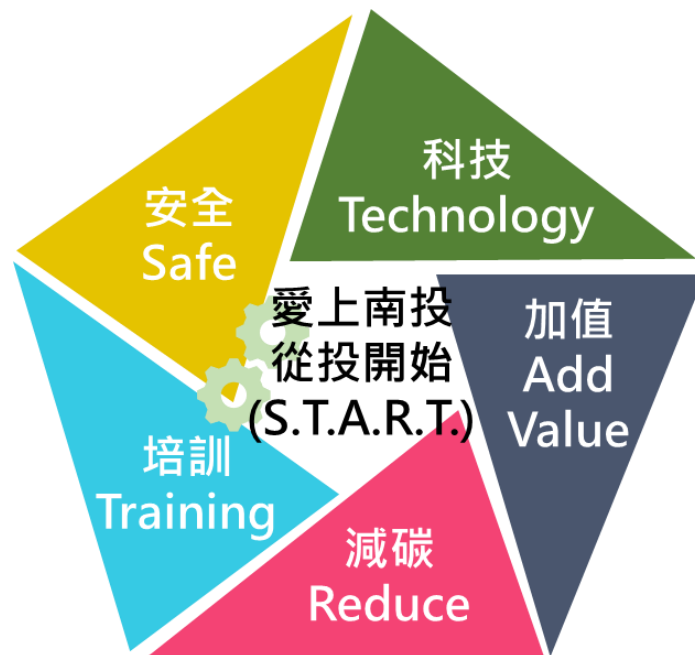


圖 50 整體開發規劃構想示意圖

二、關鍵發展策略

經過市場分析，南投市並無大型商業中心，現況多為生活五金百貨、量販店大賣場來提供民眾日常採買，本案應強調轉運站位於交通

核心與鄰近家樂福商圈，利用「交通便利」及「購物機能」打造轉乘、旅館、商業、市集、展售之複合式場站。轉運站主要為縣內市區公車，服務對象以在地民眾為主，而附屬事業則因應不同使用型態服務相應之客群，包含商場、影城為在地民眾，旅館則為有住宿需求之外來遊客為主。

■ **轉運型旅館／青年旅宿**

- ✓ 提供自由行與轉運旅客方便、平價且具設計感的住宿空間。

■ **微型商場／伴手禮專區**

- ✓ 進駐南投茶業、農產、文創品牌，打造「在地精品站」。

■ **複合式休憩空間**

- ✓ 結合咖啡廳、共學空間與旅遊資訊中心，提升旅客停留意願。

打造南投首座以轉運站為核心的複合型商場，結合購物、美食、娛樂、地方文化與旅遊資源，成為南投市的新型城市地標與區域生活重心。目標族群為在地居民、學生（南投市、草屯等地）、中南部自由行旅客、團體觀光客、假日返鄉與通勤族群、家樂福現有消費人潮延伸客群。

本案綜合市場分析結果及轉運設施之設置需求(請詳技術可行性之初步工程規劃)，共擬定「方案 1-1」、「方案 1-2」及「方案 2」三個方案。

方案 1-1 規劃作旅館、轉運站及停車空間，地下 1 層、地上 6 層建物，建議的配置如下：

- B1 層作停車空間，約可提供 127 輛小客車停車位
- 地上 1 層為轉運空間，共設置 10 個候車月台
- 地上 2 至 6 層為旅館客房層，共設置 104 間客房，可滿足旅宿需求，每層約為 26 間客房

方案 1-2 規劃作轉運站結合商場、影城，地下 1 層、地上 3 層之建物建議的配置如下：

- B1 層作停車空間，約可提供 127 輛小客車停車位

- 地上 1 層為轉運空間，共設置 10 個候車月台
- 地上 2 層為商場空間，建議規劃區域型商場，透過品牌導入，穩固客群
- 地上 3 層為影城空間，面積約 1000 坪，提供娛樂設施，打造複合式商場

方案 2(增加容積)規劃作轉運站結合商場、影城，地下 2 層、地上 5 層之建物建議的配置如下：

- B1、B2 層作停車空間，約可提供 254 輛小客車停車位
- 地上 1 層為轉運空間，共設置 10 個候車月台
- 地上 2-3 層為商場空間，建議規劃區域型商場以及在地小農、伴手禮專區，並以主題餐飲，導入餐飲品牌，提供南北往來旅客休憩空間
- 地上 4-5 層為影城空間，面積約 2000 坪，提供娛樂設施，打造複合式商場為目標



第四章 法律可行性

本章針對未來推動本計畫所涉及之法令初步探討，以下將分別就促進民間參與公共建設法規及相關法系等進行本案之法律可行性分析，詳述如後。

第一節 促進民間參與公共建設法規檢討

近年來，將企業經營理念運用在改善公共服務品質上已成為國際趨勢，我國政府為減緩財政負擔，亦引進民間參與公共建設制度，並列為重要施政方向。同時為使民間參與公共建設制度有所依循，俾健全國內民間參與公共建設投資環境，特制訂促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法），於民國 89 年 2 月 9 日總統(89)華總一義字第 8900032910 號令公布施行，最近於民國 111 年 12 月 21 日總統(111)華總一經字第 11100107761 號令頒修。促參法即成為政府辦理促進民間參與公共建設案件之依歸，本計畫所涉及促參類相關法規如下表內容所示。

表 31 促參法及相關法規分析一覽表

類別	法規名稱
促參類	促進民間參與公共建設法
	促進民間參與公共建設法施行細則
	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
	促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍
	民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則
	民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
	促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊

一、民間參與之適用範圍分析

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。」

本案以南投市轉運站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。」之轉運站範疇，故適用促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設」殆無疑義。

二、民間參與投資方式分析

依促參法第 8 條規定，民間機構參與公共建設之方式共計七種，除第七款「其他經主管機關核定之方式。」外，其餘六種參與方式說明如表 4-2。

目前本案基地尚為台汽客運場站，考量轉運中心兼具提供商業遊憩功能整體興建資金龐大，縣府經費有限，無法如數概由公務預算興建。故得依「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項及施行細則第 2 條規定，以轉運站為事業主體，站體 2 樓以上商業空間依施行細則第 34 條第 1 項規定為附屬設施，藉「興建-營運-移轉(BOT)」方式進行開發，以滿足接駁轉乘候車之旅客用餐、購買伴手禮、農特產品及休閒遊憩等需求，完善運轉中心功能，帶動周邊發展。即本案最適宜之民間參與方式為採 BOT 方式辦理。

表 32 民間參與公共建設方式

參與方式		說明
BOT	Build-Operate-Transfer 興建、營運、移轉	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。
無償 B/RTO	Build/Rehabilitate-Transfer-Operate 興建、移轉、營運	民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 B/RTO	Build/Rehabilitate-Transfer-Operate 興建、移轉、營運	民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT	Rehabilitate-Operate-Transfer 擴建、營運、移轉	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT	Operate-Transfer 營運、移轉	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
B/ROO	Build/Rehabilitate-Own-Operate 興建、擁有、營運	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

三、主辦機關

依促參法第 5 條第 2 項之規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」故本案主辦機關為南投縣政府，並得授權所屬機關（構）執行之。

四、民間機構

依促參法第四條規定，民間機構指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人；其有政府、公營事業出租或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額 20%；民間機構若有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。外資、陸資及其他境外投資是否適用我國締結條約或協定，請見本章後續之投資限制。

五、重大公共建設

促參法施行細則第二條「**交通建設**」之重大公共建設範疇依促參司台財促字第 11225526790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，轉運站應符合下列規定之一：「二、符合下列規定之一之轉運站：(一)投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。(二)開發面積達零點五公頃以上者。(三)建築基地面積達六千平方公尺以上，且總樓地板面積達三萬平方公尺以上者。」

本案開發面積總計為 6,413 方公尺，已達 0.5 公頃以上，符合上述規範，認屬**重大公共建設**。

六、融資稅捐優惠

依據促參法第 15 條、第 18 條及第 29 至 41 條規定，民間機構參與公共建設得享有相關之融資及租稅優惠措施，如表 4-3 所示：

表 33 融資租稅優惠

項 目	促參法相關融資稅捐優惠措施
公有地土地租金優惠	√
穿越公、私有土地上空或地下租金優惠	√
補貼未具完全自償能力之貸款利息	√
金融機構(或特種基金)提供貸款	※
發行股票及公司債	√
提供重大天然災害復舊貸款	√
免稅、抵減營利事業所得稅	※
免徵進口關稅	※
減免地價稅、房屋稅及契稅	※
營利事業投資股票所得稅之減免	※

註 1：「√」表示適用，「※」表示屬『**重大公共建設範圍**』始能適用。

第二節 其他相關法類

一、目的事業法類

轉運站主要可依循發展大眾運輸條例，依該條例第 4 條第 1 項規定：「主管機關應依大眾運輸發展或重大建設需要，規劃設置大眾運輸場站或轉運站。」，本案設置之轉運站應依據發展大眾運輸條例及其施行細則之規定辦理，彙整相關規定如後。

表 34 發展大眾運輸條例及其施行細則相關法規綜整

項目	說明	法規依據
轉運站定義	指供一家或多家大眾運輸事業營運使用，並在路線、班次或時刻、資訊等方面進行整合，使乘客在相同或不同運具間轉運之客運場站。	發展大眾運輸條例第 2 條
規劃與興建	主管機關應依大眾運輸發展或重大建設需要，規劃設置大眾運輸場站或轉運站。 前項大眾運輸場站或轉運站所需用地涉及都市計畫變更者，主管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變更；涉及非都市土地使用變更者，主管機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。 主管機關對於大眾運輸場站或轉運站之土地及建築物，得協調相關主管機關調整其使用項目或使用強度。 大眾運輸事業之固定運輸場站或轉運站應依實際需求設置無障礙設施及設備，主管機關應定期檢討無障礙設備及設施之設置與維護。	發展大眾運輸條例第 4 條
收費規定	大眾運輸票價，除法律另有規定予以優待者外，一律全價收費。依法律規定予以優待者，其差額所造成之短收，由中央主管機關協調相關機關編列預算補貼之。	發展大眾運輸條例第 9 條
	本條例第九條所稱全價，指依主管機關核定之各票種費率計算，未經折扣之票價。	發展大眾運輸條例施行細則第 5 條
	本條例第九條所稱法律另有規定予以優待，指依老人福利法及身心障礙者權益保障法規定予以半價優待；其金額依主管機關核定全票費率計算全價之二分之一計算。	發展大眾運輸條例施行細則第 6 條
	本條例第九條所稱短收，指大眾運輸事業公告實施之全票票價與優待票價之差額。 前項短收，依大眾運輸事業提供之電腦票證資料計算之。但大眾運輸事業未設置電腦票證系統前，得依其檢具之原始證明文件為之。 第一項短收，中央主管機關未協調相關機關編列預算補貼前，得由主管機關納入各票種費率計算之考量。	發展大眾運輸條例施行細則第 7 條

項目	說明	法規依據
費率調整	大眾運輸事業在主管機關核定之運價範圍內，得自行擬訂票價公告實施，並報請主管機關備查，調整時，亦同。	發展大眾運輸條例第 8 條

二、土地類相關法規檢討

本案土地屬南投縣有土地，所有權人為南投縣，管理機關為南投縣政府，係南投縣縣有財產管理自治條例第 2 條及第 3 條認屬之縣有財產。

本案開發項目符合促參法施行細則第 2 條第 1 項之「交通設施」，且依促參法第 15 條第 1 項：「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 25 條、國有財產法第 28 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。」，及依促參法第 8 條第 3 項：「第一項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之；其訂有租賃契約者，不受民法第 449 條、土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。」，未來本案由南投縣交通管理所訂定期限提供民間機構新建營運。

表 35 土地相關法令彙整表

法令規定	內容摘述
民法 第 449 條	租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。 前項期限，當事人得更新之。 租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。
土地法 第 25 條	直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。
南投縣縣有財產 管理自治條例 第 18 條	管理機關及使用機關，對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益。但本自治條例另有規定或收益不違背其事業目的原定用途，且經依法定程序辦理者，不在此限。

三、都市發展及建設類法規檢討

本案基地位於南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地，屬南投（含南崗地區）都市計畫範圍內，公共設施用地類別屬車站用地，依 113 年 10 月 18 日變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）修訂案，本案車站用地之建蔽率為 50%，容積率為 150%，且停車空間依「建築技術規則」規定辦理，無另訂相關規範；同時建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能，其他法令另有規定者，從其規定；至有關退縮規定，本案車站用地未有特殊規範。

又依照「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)」必需符合公共設施多目標之容許使用項目及准許條件；同時多目標辦法第三條第一項第一款規定：「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。」。故相關容許使用項目及條件如需進行修正調整，得依辦理都市計畫擬定、變更程序調整之。

其他相關都市發展及建設相關法令彙整如表 4-6：

表 36 都市發展及建設相關法令彙整表

類別	法令名稱
都市發展	《都市計畫法及其施行細則》
	《南投（含南崗地區）都市計畫》
	《南投（含南崗地區）都市計畫細部計畫》
	《南投縣都市設計審議會審議原則及規範》
建設	《南投縣建築管理自治條例》

四、投資限制相關法令



外資或陸資及適用我國締結條約或協定彙整本案後續開發應注意之法令，如下表所示：

表 37 投資限制相關法令彙整表

項目	法令名稱
投資限制相關法令	<p>《華僑回國投資條例》</p> <p>《外國人投資條例》</p> <p>《僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目》</p> <p>《「僑外投資負面表列」行業標準分類與公司行號營業項目代碼對照一覽表》</p> <p>《華僑及外國人投資額審定辦法》</p> <p>《臺灣地區與大陸地區人民關係條例》</p> <p>《大陸地區人民來臺投資許可辦法》</p> <p>《大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目》</p> <p>《大陸地區人民來臺投資業別項目》</p> <p>《「大陸地區人民來臺投資業別項目」行業標準分類與公司行號營業項目代碼對照一覽表》</p>

外資採負面表列，本案公共建設項目並未有禁止及限制僑外人投資之情形。而陸資採正面表列，陸資依《大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目》可投資第四項「交通建設」的第 7 點「轉運站(限公路客運)」允許項目及限制條件投資，陸資依法無法投資本案公共建設。

五、我國締結條約或協定—臺紐經濟合作協定

其他境外投資是否適用我國締結條約或協定，檢視條約協定涉及包括促進民間參與公共建設之案件，目前為臺紐經濟合作協定(簡稱 ANZTEC，102 年 12 月 1 日生效)，經查協定文本「附件 3:I 適用機關、貨品及服務清單」開放辦理採購之對象僅包含中央機關，本案主辦機關為南投縣政府，屬地方政府，故不適用。

但由於簽署時效及新增，建議需於投資當時，檢視外交部之中華民國條約協定資料庫，依簽署國及生效日期查詢確定。

六、其他相關法令

彙整本案後續開發應注意之法令，如下表所示：



表 38 其他相關法令彙整表

項目	法令名稱
其他開發相關法令	建築法令：《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他應遵行之相關法規。 環境影響：《環境影響評估法》、《環境影響評估法施行細則》、《開發行為環境影響評估作業準則》、《開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準》。
綠建築及智慧建築	《綠建築標章申請審核認可及使用作業要點》 《智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點》

資料來源：本團隊彙整

第五章 土地取得可行性

第一節 土地權屬現況

一、土地基本資料

本案基地位於「南投(含南崗地區)都市計畫區」車站用地，範圍包含南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地（各筆地號資料詳如下表），基地面積為 6,413 平方公尺，土地皆為南投縣所有，管理機關為南投縣政府。

表 39 基地土地清冊表

編號	段名	地號	面積(m ²)	公告地價(元/m ²)	公告現值(m ²)
1	三塊厝段	4	6,413	14,617	47,907



圖 51 基地土地使用及地籍圖



第二節 用地取得方式、時程、成本、難易度分析

一、土地取得方式

本案土地已於 114 年 2 月，由機關辦理價購私有土地並已完成土地點交，現已屬南投縣有土地，爰未有土地取得之疑義。

二、交付民間用地使用方式

依據「促進民間參與公共建設法」第 15 條規定，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，本案件建議採用 BOT 方式引進民間參與，上述 4 種土地交付方式以設定地上權方式交付土地予民間機構開發較為合適。故未來建議本案土地依據「促進民間參與公共建設法」第 15 條規定，採設定地上權方式提供民間機構興建營運使用。

三、地上物拆遷及補償

土地現況為臨時平面停車場，無地上權拆遷及補償等問題。

第三節 土地使用限制

一、都市計畫土地使用管制

南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地，依據「南投(含南崗地區)都市計畫」，其土地使用分區為車站用地，建蔽率 50%、容積率 150%。

二、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本案基地預計規劃轉運中心兼具提供商業遊憩功能，主體為轉運中心運途，附屬事業得以公共設施用地立體多目標使用方式開發。



依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條附表（詳如下表）進行開發。

對於土地使用，依照「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）」必需符合公共設施多目標之容許使用項目及准許條件；同時多目標辦法第三條第一項第一款規定：「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。」

故相關容許使用項目及條件如需進行修正調整，得依辦理都市計畫擬定、變更程序調整之。

表 40 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
車站用地	一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 二、一般辦公處所。 三、資源回收站。 四、配電場所、變電所及其必要之機電設施。 五、休閒運動設施。 六、旅遊服務。 七、銀行及保險服務。 八、餐飲服務。 九、特產展售及便利商店。 十、補習班。 十一、百貨商場、商店街、超級市場。 十二、旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。 十三、自行車租售、補給及修理服務。 十四、公共使用。	1. 都市計畫車站、轉運站、調度站用地或鐵路、交通、捷運系統用地（場、站使用部分）。 2. 應面臨寬度十二公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。但作高鐵、捷運、鐵路車站候車所在樓層，不受專用出入口之限制。 3. 應有完善之通風、消防及安全設備。 4. <u>作第五項至第十二項及第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之二。但依促進民間參與公共建設法之投資案件，不在此限。</u> 5. <u>候車所在樓層作第五項至第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一。</u> 6. 作第五項至第十二項及第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。但經直轄市、縣（市）政府同意，不在此限。 7. 應先徵得該管車站主管機關同意；設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定。 8. <u>商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。</u> 9. 作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。	1. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。 2. 公共使用同「零售市場用地」之使用類別。

三、變更細部計畫土地使用管制要點

規劃方案 2 變更細部計畫土地使用管制要點規定，比照「彰化鹿港轉運站 BOT 案」成功招商案例，為增加成功招商誘因，車站用地由建蔽率不得高於 50%，容積率不得高於 150%，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條第一項辦理程序調整，放寬附屬事業之容積比例限制，初步建議主辦機關參採以下變更內容：土地使用管制要點之容積率放寬為不得高於 250%，及附屬事業係以容積率 250%進行規劃。

另為落實民間參與交通建設之政策，交通部過去依據促進民間參與公共建設法規定，由各主辦機關基於業務需要，會同內政部及有關機關共同訂定民間參與交通建設之附屬事業使用容許項目。本案依促參法辦理公共建設之轉運站 BOT 案，公共建設項目屬「交通建設及公共管道」項目。

表 41 交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目表

附屬事業使用容許項目	使用容許項目內容	附屬事業使用容許項目	使用容許項目內容
一、一般及綜合零售業	一般零售業	八、醫療保健服務業	醫療保健服務業
	百貨超市業：	九、事務所及辦公室	一般事務所
	1.百貨公司業		自由職業事務所
	2.超級市場業		辦公室
	3.一般百貨業	十、住宅（限於都市土地範圍內）	多戶住宅
	其他綜合零售業：		寄宿住宅
二、餐飲業	便利商店業	十一、會議及工商展覽中心	會議中心
	飲食業		工商展覽中心
	1.飲料店業	十二、倉儲物流業	倉儲業
	2.飲酒店業		物流中心
	3.餐館業		理貨包裝業
三、批發業	4.其他餐飲業	十三、購物中心及批發量販業	購物中心
	一般批發業		批發量販業
四、一般及日常服務業	農產品批發業	十四、廣告業	一般廣告業
	一般服務業		戶外廣告業
	日常服務業		其他廣告業
五、金融保險業	金融業	十五、運輸服務業	運輸服務業
	證券業		快遞業
	期貨業		洗車業
	保險業	十六、通訊服務業	電信業
六、觀光及旅遊服務業	觀光旅館業：	十七、停車場經營業	停車場經營業
	1.國際觀光旅館	十八、加油站及加氣站業	加油站
	2.一般觀光旅館		加氣站

附屬事業使用容許項目	使用容許項目內容	附屬事業使用容許項目	使用容許項目內容
七、娛樂及健身服務業	旅館業	十九、修理服務業	修理服務業
	旅行業	二十、文化及教育設施	學前教育設施
	觀光遊樂業		學術研究機構
	娛樂服務業		社教設施
	健身服務業		文康設施

本案參考「澎湖縣南海立體停車場 BOT 案」、「新竹縣竹北市公園段 470-1 地號停車場委託民間參與興建營運案」成功招商案例，建議參照「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」適度增加本案附屬事業容許項目內容，且為明確使用項目之定義，其中娛樂及健身服務業，建議明確包含電影院，使未來提高民間機構參與意願及更具規劃彈性，但本案考量附屬事業之開發主要目的為促進帶動地方之發展，故使用容許項目部分，不建議民間機構納入住宅用途。

表 42 都市計畫變更前後之容許使用項目

依據		容許使用項目
現況	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表-車站用地	停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。一般辦公處所。資源回收站。配電場所、變電所及其必要之機電設施。休閒運動設施。旅遊服務。銀行及保險服務。餐飲服務。特產展售及便利商店。補習班。百貨商場、商店街、超級市場。旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。自行車租售、補給及修理服務。公共使用（含醫療衛生設施及社會福利設施）。
變更後	本案都市計畫之土地管制要點	停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。一般辦公處所。資源回收站。配電場所、變電所及其必要之機電設施。休閒運動設施。旅遊服務。銀行及保險服務。餐飲服務。特產展售及便利商店。補習班。百貨商場、商店街、超級市場。旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。自行車租售、補給及修理服務。公共使用（含醫療衛生設施及社會福利設施）。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。電影院。醫療保健服務業。事務所及辦公室。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（學前教育、研究、社教設施）。

綜上，本案基地為車站用地，其附屬事業開發受限於都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表規定，容許使用項目多侷限於交通轉運配套及一般辦公、餐飲、百貨商場、旅館等基礎商業服務。為提升未來民間機構招商之財務可行性並因應市場變遷，建議透過都市計畫變更改依自訂之「土地管制要點」辦理。經檢討變更前後差異，變更後除保留原有項目外，並新增多項具市場潛力之業種，包括具集客效益的「電影院」、「會議及工商展覽中心」；對應現代商業與物流趨勢的「購物中心及批發量販業」、「倉儲物流業」及「綜合零售業」，以及完善服務機能。透過此一變更調整原法令對特定商業及公用設施之限制，將能有效擴大土地使用效益與招商彈性，賦予本案在面對環境不確定性時，擁有更靈活的經營調整空間。

四、國內相關案例及法令收集分析（含多目標使用）

為了解採促參方式推動車站用地公共設施之可行性，以下彙集近年促參案之辦理經驗，作為本案規劃開發之參考。又本案公共設施類型為轉運站，其單純月台出租之營收難以使民間機構達到案件合理財務效益；輔以附屬事業之營運，主要以確保全案自償率可大於1且符合民間機構投資合理利潤。其附屬事業之容許使用強度及項目則通常透過都市計畫辦理變更，以下逐一說明各案例規劃特性及強度。

（一）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 民國 110 年開幕）

全案包含停車場及商業用地共 1.6 公頃，引進 200 家雲端科技、應用、服務與數位娛樂、出版及學習等六大創新領域關連產業辦公室及政府、法人研發機構進駐，其中商辦規格為 A 級商辦，且須取得銀級綠建築。

其中停車場用地 1.3 公頃，興建地下 3 層、地上 39 層商辦大

樓「新北宏匯 i-Tower」，七成空間為產業辦公室，另規畫停車場、餐飲、商場百貨及娛樂場所等空間，總投資額達 50 億元以上，主體事業及附屬事業比例為 40%：60%。許可期間主辦機關預計可收取 1 億元開發權利金、變動營運權利金共計 48.5 億及土地租金 11.2 億。

本案例土地使用分區為停車場用地(停一)除提供公共停車場開放供公眾使用外，並可為產業 R&D（研發機構）、整合（營運總部、運籌中心）、行銷（展示、體驗、發表之空間）、增值（商務媒合、技術諮詢之短租辦公室及教育訓練空間）、創新（創意之員工辦公空間）、支援性設施（教育、餐飲、零售、金融、交流、管理）等使用機能。

為提高土地效用且符合民間投資效益，本案例透過都市計畫變更提高強度與使用項目，容積率規定上限為 660%，其實際使用之容積率約 626%，本團隊彙整「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（『停一』停車場用地修訂土地使用分區管制要點）書」之相關規定，詳參表 5-4。

(二)新北市新莊 Au 捷運商城暨停車場興建營運移轉案

(宏匯廣場民國 109 年開幕)

本案例新莊 Au 捷運商城緊鄰新莊副都心，附近有機場捷運 A4 站和環狀捷運線及高架快速道路，商城發展具有商務服務、休閒生活等大台北商業樞紐中心之一，大眾運輸的便捷性及開發方式與本案相似，以規劃內容為參考。

本案例建築基地面積達 1.4 公頃，興建一棟地上 14 層與地下 7 層的建築物，總樓地板面積達 3.1 萬坪，包含購物商場、商業辦公室、影城及展演空間等設施，主體事業及附屬事業比例為 30%：70%，截至 113 年 3 月已創造超過 2,547 個就業機會，主辦機關可望收取開發權利金 2 億元及 50 年間營運權利金 25.83 億元。

同於前揭宏匯 i-Tower 案例，為提高土地效用且符合民間投資效益，本案例透過都市計畫變更提高強度與使用項目，容積率

規定上限為 660%，其實際使用之容積率約 600%。

前揭及本案例皆為新北市政府以促參方式推動辦理停車場用地之成功案例，其都市計畫變更緣由係以，停車場用地周邊已有多處公共路外停車場，於不影響原「停車場用地」機能下，考量經濟發展政策及未來產業發展需求，多目標使用以提升公地附加價值及土地利用效益。本團隊彙整變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書、「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（『停二』停車場用地修訂土地使用分區管制要點）書」之相關規定，詳參表 5-4。

表 43 宏匯 i-Tower 及宏匯廣場基地土地使用分區相關規定

分區	都市計畫之使用強度及使用限制內容
停一 (宏匯 i-Tower)	<p>一、立體使用。</p> <p>二、「停一用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，得為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化创意產業發展法第三條所界定之文化创意產業。 2. 依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、體驗、教育、育成、媒合、交流、管理、銷售與服務等有關設施之使用項目。 3. 其他經新北市政府核准有助產業發展所需之相關設施。 <p>三、為滿足停一多目標之公共停車需求，本案應至少設置 400 個公共停車位，餘停車位設置則依新莊副都心土地使用分區管制要點規定辦理。</p> <p>四、本案作立體多目標使用規定，容積率不得大於 660%，且公共停車位不予計入容積，其中供商業使用應小於 1/2、供產業使用應大於 1/2，供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」有關使用樓地板面積比例及停車空間標準之限制。</p> <p>五、為提昇新莊副都心之都市意象及增加設計彈性，本案建築物高度規定不作限制規定。</p>
停二(宏匯廣場)	<p>一、立體使用。</p> <p>二、「停二用地」除作停車場及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作相關使用外，並可為下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綜合零售業、文教設施及展演設施、娛樂及遊憩設施。 2. 多目標使用不受「使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一」及「作餐飲服務、商場、超級市場、旅館使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍」之限制。 3. 其他經新北市政府核准有助商業發展所需之相關設施。 <p>三、立體多目標使用應維持停車場用地之停車機能，並提供 400 個以上公共停車位，供公眾使用之停車空間應設置於接近地面層，地面層並留設公共自行車設置空間；另本基地應設置之法定停車位得折減 25%。</p> <p>四、容積率不得大於 660%。</p> <p>五、法定空地透水面積應大於 60%，滯洪面積可透過設計手法完成。</p>

(三)彰化鹿港轉運站新建營運移轉 BOT 案

「鹿港轉運站」新建營運移轉案正式成案，計畫在建國路、鹿草路及中正路圍成之街廓，鹿港鎮建國段 23 地號等 13 筆公有土地之住宅區變更為轉運專用區，規劃建置鹿港轉運站，興建地下 2 層、地上 10 層大樓，總樓地板面積 2 萬 1,903 平方公尺，外觀採用紅磚與帆船意象，融合在地人文歷史、藝術及科技等元素設計，讓賓客感受鹿港昔日「千帆入港」的繁榮盛況。依彰化縣政府「鹿港轉運站先期可行性評估暨初步規劃設計案」(民國 106 年 1 月)初步規劃內容，並且考量實質之建築設計彈性，該都市計畫變更案於 107 年 4 月彰化市都市計畫委員會審議通過，由原先土地使用分區住宅區變更為轉運專用區，面積為 0.9756 公頃，依土地使用管制原則，規劃建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 250%。

(四)新竹縣竹北市公園段 470-1 地號停車場用地 BOT 案(龍享廣場)

本案例以促參法 42 條推動，民國 105 年至 107 年完成促參前置作業，土地面積共 5,451.62 m²，建蔽率 80%、容積率 400%，因周邊發展環境開發逐漸成熟，停車需求量亦漸升；原先為路外平面停車場使用，惟平面停車格位數有限，以致於違規停車之情形甚為嚴重，緣此，主辦機關希冀以多目標使用，增加此停車用地停車供給量並減少違規停車所帶來之交通衝擊，並藉停車場附屬事業發展，帶動地方之經濟。

有關本案例使用強度，法定容積率為 400%，依多目標使用辦法附屬事業之限制條件，容積率不得超過總容積 1/3，因評估財務不可行，故規劃透過都市計畫多目標使用辦法第 3 條申請變更調整土地使用管制，放寬容積上限不受多目標使用辦法附表之限制，增加財務之可行性及投資意願。

依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並申請使用項目調整及修正，加入「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目(不納入住宅)」，及「文化、運動、休閒及其他服務業

(包含電影片映演業)」，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。

(五)澎湖縣南海立體停車場 BOT 案

為妥善解決馬公市區停車問題及活絡第三漁港周邊商業地區，增添多元商業活動及提供必要公共設施服務品質，澎湖縣政府將原有停車場用地結合休閒漁業區，以促參法 46 條方式辦理，興建地上 4 層地下 1 層之立體停車場（提供 400 席汽車停車位；150 席機車停車位），總樓地板面積 26,859.63 m²（實際使用容積率為 136.54%），並依立體多目標使用引入零售、餐飲、百貨商場及文創市集等多功能用途，主體事業及附屬事業比例為 52%:48%。

本停車場用地容積率為 960%，其容許使用除依「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，並得供電影片映演業、視聽歌唱業及學前教育設施等使用。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。

本案例權利金收取方式如下：開發權利金為一次性收取之 500 萬元費用，固定營運權利金每年 200 萬元，變動營運權利金為每年營業收入之 1.2%~1.4%。

(六)桃園市中壢區高速鐵路桃園車站特定區停三、停四停車場用地民間自提 BOT 計畫

高速鐵路桃園車站特定區之停三、停四用地位於高鐵特定區東側，鄰近高鐵桃園站及機捷 A18 站，大眾交通機能完整，為適宜推動 TOD 大眾運輸導向型發展之核心地區，主辦機關以促參法 46 條辦理，於 110 年 12 月 8 日選出初審通過之民間申請人桃大建設股份有限公司。

本案例兩用地為兼顧公共停車需求及民間投資可行性，依法辦理變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(土地使用分區管理要點)(修訂停車場用地(停三、停四、停十)規定)案，變更停車場用地之土地使用管制要點，本停車場用地建蔽率為 80%；容積率

為 400%，其附屬事業得容許一般及綜合零售業、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、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、修理服務業、文化及教育設施等項目使用。另為維持公共停車場機能，停三、停四應至少提供 220 席、265 席之公共停車空間；且開發使用之樓地板面積應依「建築技術規則」設置法定停車位，且不得併入公共停車席次計算；基地內所有停車空間須全數開放予公眾使用。

本案例停三基地面積 4,477.59 平方公尺、停四基地面積 6,485.94 平方公尺法定容積率為 400%，然申請人規劃附屬事業之實際容積率皆達 390%以上，兩案民間機構規劃之主體事業及附屬事業比例為 43%：57%，其規劃內容詳參如下。

表 44 青埔停三、停四規劃內容彙整表

案例	主體事業停車位數提供	興建規模及內容	預計投資金額	總樓地板規模	建議主辦機關之權利金收取
停 3	預計提供 385 席汽車位、 255 席機車位	地下 5 層、地上 13 層建築物，附屬活動 1-4 樓規劃為商場；5-6 樓為主題餐廳；7-13 樓將規劃為商辦。	19.1 億元	39,346 m ² / 約 11,902 坪	固定比例營運權利金 1.00%及固定金額營運權利金每年 84 萬元
停 4	預計提供 625 席汽車位、 559 席機車位	地下 5 層、地上 16 層，附屬活動 1-4 樓規劃為親子商場、工商服務；5-6 樓為主題餐廳區域；7-13 樓將規劃為商業辦公室。	27.6 億元	56,975 m ² / 約 17,235 坪	固定比例營運權利金 1.00%及固定金額營運權利金每年 100 萬元。

(七)相關案例小結

為貼近本案基地條件類型，本案主要蒐集之案例，其區位皆在大眾運輸場站周邊可步行範圍內，亦是商業發展較集中之區域，如新北市宏匯兩案及桃園市停三停四兩案，除主體事業停車需求較高外，附屬事業規劃彈性亦較高。另外各案皆在滿足主體事業需求下，以基地特性及挹注本業財務可行，規劃附屬事業，並以都市計畫變更方式規範使用項目及強度，其上述案例辦理都市變更之依據，皆以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3

條第 1 項第 1 款規定略以：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，不受附表之限制，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。並依促參法第 14 條第 1 項規定辦理迅行變更。故初步評估本案細部計畫變更，設定提高附屬事業空間比例應具可行性。

五、用地變更作業及程序

(一)都市計畫變更法令依據

本案如經評估後依都市計畫公共設施之多目標使用項目規定之容許使用項目或准許條件無法符合實際經營之所需，得參考相關案例以促參方式推動公共設施，其因有財務無法自償或不具民間參與投資誘因之課題而依法辦理都市計畫變更。

然因本案屬促進民間參與公共建設案，故得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款規定：

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。

另依促參法第 14 條第 1 項規定，有關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 27 條規定辦理都市計畫迅行變更。

(二)都市計畫變更項目

在考量公共設施效益及民間廠商合理投資條件下，另評估方案 1-1、方案 1-2 及方案 2，其都市計畫內容尚需配合調整變更，包含本案附屬事業容許使用項目、使用強度上限等項目，詳參如下表說明。

表 45 本案都市計畫變更內容

變更項目	變更主要內容
都市計畫土地使用管制要點	方案 2：依 113 年 10 月 18 日變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）修訂案，本案車站用地之建蔽率為 50%，容積率為 150%，建議本計畫之土地使用強度依都市計畫法 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更細部計畫及其土地使用管制要點規定，放寬車站用地容積限制，依財務估算結果及增加招商之誘因，規劃容積達 250%之上限。
增加多目標使用之容許項目	方案 1-2 與方案 2：本案該二方案皆規劃影城作為附屬事業，其附屬事業之容許項目除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之使用項目外，且參考「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」放寬附屬事業容許項目，同時建議加入「文化、運動、休閒及其他服務業」，使附屬事業可選擇「電影片映演業」設置電影院，增加潛在投資者的方案設計多樣性及提升其投資意願。

(三)都市計畫變更流程

依據內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函檢送之 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議，本案係屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(經政策確認有迅行變更之需求)規定得迅行變更之情形。故本案於南投縣政府核發同意迅行變更認定函後即可辦理個案變更，其作業流程為變更都市計畫細部計畫，所需申請時程約 8 個月。

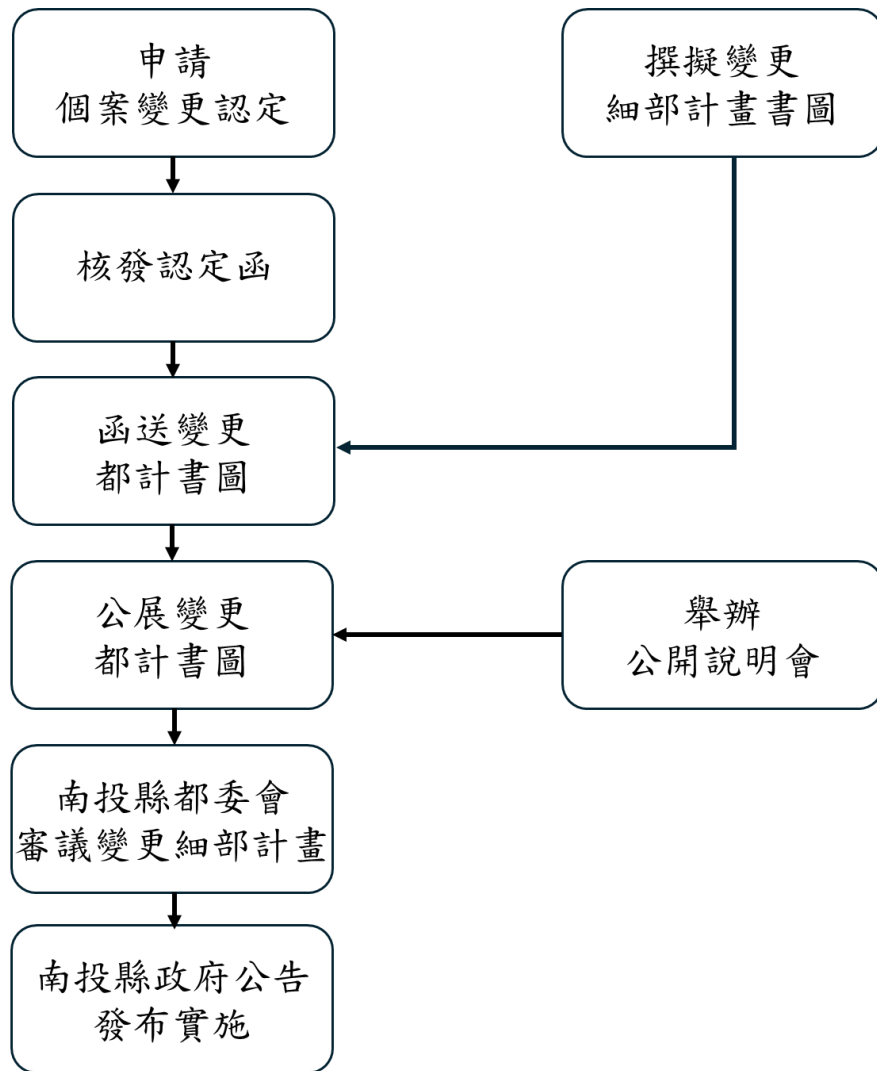


圖 52 變更都市計畫細部計畫流程圖

第六章 技術可行性

第一節 基礎資料分析

本章茲就本基地基礎資料分析進行本計畫初步工程規劃，並進一步估算興建成本及施工時程，以作為工程技術可行性及後續財務評估之可行性依據。

一、基地基本資料

- 地籍：南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地。
- 基地面積： 6,413.00 平方公尺。
- 使用分區：車站用地。
- 建蔽率：立體使用 50%，建築面積以 3,206.50 平方公尺為限。
- 容積率：立體使用 150%，容積樓地板面積以 9,619.50 平方公尺為限。
- 土地權屬：南投縣。



圖 53 基地位置圖

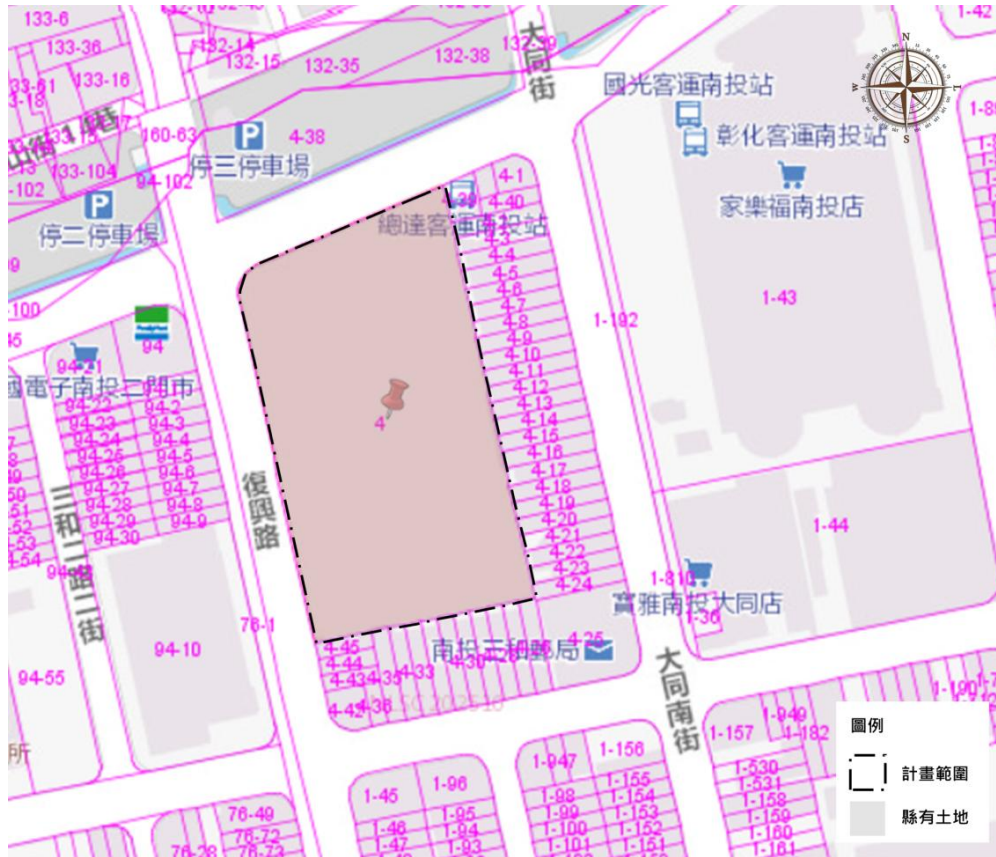


圖 54 基地地籍圖

二、環境現況調查

(一)氣候

本基地位置位於南投縣南投市，依交通部中央氣象署南投測站之 113 年之觀測資料分析如下。

1.氣溫

113年1月~113年12月間，月均溫最高為7、8月29.1℃，最低為1月17.4℃，全年月均溫為24.62℃。

2.相對溼度

113 年 1 月~113 年 12 月間之月平均相對溼度以 9 月之 84%最高，最低為 3 月之 74%。

3.降水量

113 年總水量約 1,725 毫米。月降水量以 7 月最高降水量達 728.5 毫米；1 月最低，降水量 7.5 毫米。

4.降水日數

113 年總降水日數為 111 日。降水日數 7 月最高，達 20 日；12 月為最低，2 日。

(二)地形及地質

1.地質地層

本計畫基地地質年代為全新世，地質名稱為沖積層，地質組成為礫石、砂及粘土。相關區域地質地層分布如下圖所示。



圖 55 基地地質地層分布圖

資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心地質資料整合查詢系統

2.斷層及地質敏感區

依據經濟部地質調查及礦業管理中心之活動斷層分布圖，本基地最鄰近之活動斷層為東方約 1.72 公里之車籠埔斷層，其為逆斷層，南段約呈南北走向，由南投縣草屯向南延伸至竹山鎮嶺腳附近，長約 38 公里。

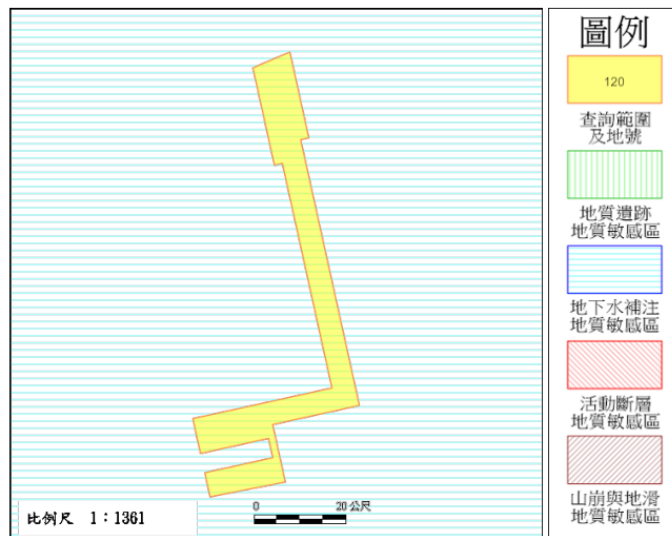


圖 56 活動斷層分布圖

資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心地質資料整合查詢系統

另依據經濟部地質調查及礦業管理中心之地質敏感區查詢系統得知，本基坐落於地下水補注地質敏感區。

查詢範圍如下圖：



查詢結果：

■是 (■全部 □部分區域) □否 位於公告之地質敏感區內

地質敏感區種類：地下水補注地質敏感區

圖 57 南投縣南投市三塊厝段 4 地號地質敏感查詢結果

資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心地質敏感區查詢系統

(三)空氣品質

空氣污染指標(Air Quality Index, AQI)為依據監測資料將當日

空氣中臭氧(O₃)、細懸浮微粒(PM_{2.5})、懸浮微粒(PM₁₀)、一氧化碳(CO)、二氧化硫(SO₂)及二氧化氮(NO₂)濃度等數值，以其對人體健康的影響程度，分別換算出不同污染物之副指標值，再以當日各副指標之最大值為該測站當日之空氣品質指標值(AQI)。

距本計畫基地較近之環境部空氣品質監測站為「南投站」，參酌該測站民國 113 年監測資料，臭氧(O₃)污染物於 5 月 18 日為最高值，當日空氣品質指標值(AQI)來到 156，為全年最高值。

表 46 113 年南投測站空氣品質指標統計報表

資料來源：中華民國空氣品質 113 年監測年報

(四)受保護樹木情形

本案基地現況為空地為主，因閒置多年雜草叢生，係於南投縣政府價購土地後整地並移除雜草，亦於 2025 年 3 月 19 日舉辦本案轉運站推動說明會，未來規劃招商前作臨時停車場供來民眾停車。現查詢南投縣政府農業處依森林法公告之受保護樹木專區，本案基地範圍內並未有受保護樹木及珍貴樹木之列管情事。



圖 58 整地後基地空拍圖

(五)水文環境

1.地下水

依南投縣南投市鄰近地下水位測站(新光 1)，測量結果顯示:地下水觀測井站號 08060111，2024 年平均地下水位 167.56 公尺，最大瞬時水位 179.22 公尺，最小瞬時水位 158.71 公尺。



圖 59 地下水位測站(新光 1) 2024 年地下水位高程
2.淹水潛勢

依據水利署水利地理資訊平台 GIS 圖台系統得知，區分成降雨 24 小時、12 小時、6 小時的降雨量對應的淹水狀況，當設定在累積降雨 24 小時最強 650mm 降雨量情境下，結果顯示本基地局部淹水潛勢深度 0.3~3.0 公尺。

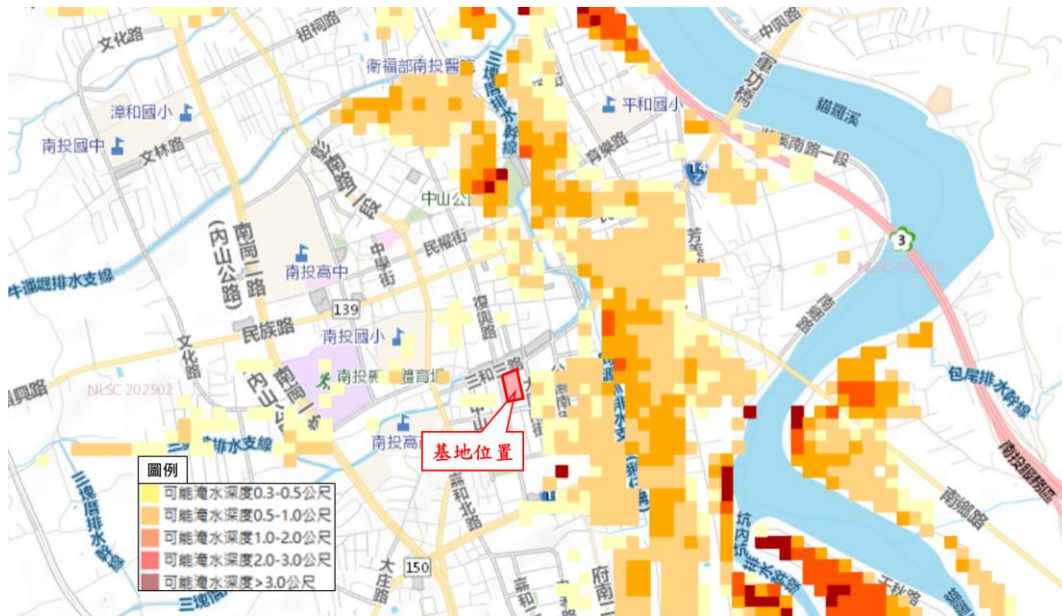


圖 60 淹水潛勢圖

資料來源：水利署水利地理資訊平台 GIS 圖台

第二節 初步工程規劃

(一)使用強度檢討

本案主要開發基地為車站用地，依南投(含南崗地區)都市計畫之土地使用分區管制要點規定進行檢討，車站用地之建蔽率為50%，容積率為150%，基地面積為6,413.00 m²，建築面積上限為3,206.50 m²(約969.97 坪)，容積樓地板面積上限為9,619.50 m²(約2,909.90 坪)。

表 47 使用強度檢討表

基地地號	南投縣南投市三塊厝段4地號等1筆土地		
土地使用分區	車站用地		
建蔽率	50%	法定建築面積	3,206.50 m ²
			969.97 坪
容積率	150%	法定容積樓地板面積	9,619.50 m ²
			2,909.90 坪

(二)設施配置需求

公車停靠區橫向寬度最小3公尺；縱向長度供單輛公車停靠，最小15公尺，每增加一輛，應增長15公尺。(參考統聯中港轉運站1個月台面積為60平方公尺。)

候車面積以每人1m²計(參考統聯中港轉運站、機場捷運A8地區周邊客運轉運站設置先期規劃)。

售票空間以1業者不低於1.5m²計(參考機場捷運A8地區周邊客運轉運站設置先期規劃)。

(三)建物規劃方案

本案規劃採BOT方式委外，並開發縣府所推動交通運輸之施政目標，興建南投市交通轉運站，依市場可行性分析，以及上位政策、市場調查結果、潛在投資廠商意見資訊，預計採取3方案評估可行性分析，方案1-1為興建地下1層、地上6層，方案1-2為興建地下1層、地上3層，方案2透過細部計畫變更提高容積率至250%，擬興建地下2樓、地上5樓，其主體事業為轉運站，附屬事業依方案1-1與方案1-2、2分別為旅館與商場、影

城，作為後續主要營運管理之標的。

表 48 方案 1-1 量體規劃表

方案 1-1 最大開發規模(建蔽率 50%、容積率 150%)			
建築面積(m ²)	3,206.50		
建築面積(坪)	969.97		
樓地板面積(m ²)	15,049.90		
樓地板面積(坪)	4,552.59		
法定停車位	50 輛	自設停車位	77 輛
項目	使用	面積(m ²)	面積(坪)
6F	旅館	1,282.60	387.99
5F	旅館	1,282.60	387.99
4F	旅館	1,282.60	387.99
3F	旅館	1,282.60	387.99
2F	旅館	1,282.60	387.99
1F	轉運站、商業設施	3,206.50	969.97
B1F	停車空間	5,130.40	1,551.95

表 49 方案 1-2 量體規劃表

方案 1-2 最大開發規模(建蔽率 50%、容積率 150%)			
建築面積(m ²)	3,206.50		
建築面積(坪)	969.97		
樓地板面積(m ²)	15,049.90		
樓地板面積(坪)	4,552.59		
法定停車位	63 輛	自設停車位	64 輛
項目	使用	面積(m ²)	面積(坪)
3F	影城	3,206.50	969.97
2F	商業設施	3,206.50	969.97
1F	轉運站、商業設施	3,206.50	969.97
B1F	停車空間	5,130.40	1,551.95

表 50 方案 2 量體規劃表

方案 2 細部計畫變更(建蔽率 50%、容積率 250%)			
建築面積(m ²)	3,206.50		
建築面積(坪)	969.97		
樓地板面積(m ²)	26,593.30		
樓地板面積(坪)	8,044.47		
法定停車位	105 輛	自設停車位	149 輛
項目	使用	面積(m ²)	面積(坪)
5F	影城	3,206.50	969.97
4F	影城	3,206.50	969.97
3F	商業設施	3,206.50	969.97
2F	商業設施	3,206.50	969.97

1F	轉運站、商業設施	3,206.50	969.97
B1F	停車空間	5,130.40	1,551.95
B2F	停車空間	5,130.40	1,551.95

第三節 工程經費

本案之工程經費預估，方案 1-1 最大規模開發，工程經費約為 9.24 億元，方案 1-2 最大規模開發，地上工程經費約為 8.15 億元，方案 2 細部計畫變更，工程經費約為 14.22 億元。

表 51 方案 1-1 工程經費分析

方案 1-1 最大規模開發					
項目		數量		估算	
使用功能	工程類別	(㎡)	(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
全案	建築工程	15,049.90	4,552.59	120,000.00	546,310,800.00
停車空間、 屋頂突出物、 設備空間	機電及裝修工程	5,430.40	1,642.70	20,000.00	32,854,000.00
轉運站、 商場	機電工程	3,106.50	939.72	25,000.00	23,493,000.00
	裝修工程			25,000.00	23,493,000.00
旅館	機電工程	6,513.00	1,970.18	45,000.00	88,658,100.00
	裝修工程	6,513.00	1,970.18	55,000.00	108,359,900
全案	景觀工程	3,206.50	969.97	10,000.00	9,699,700.00
小計					832,868,500.00
間接成本	一式	上述 10%		10%	83,286,850.00
公共藝術	一式	直接工程之 1%		1%	8,328,685.00
合計					924,484,035.00

表 52 方案 1-2 工程經費分析

方案 1-2 最大規模開發					
項目		數量		估算	
使用功能	工程類別	(m ²)	(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
全案	建築工程	15,049.90	4,552.59	120,000.00	546,310,800.00
停車空間、 屋頂突出 物、設備空 間	機電及裝 修工程	5,430.40	1,642.70	20,000.00	32,854,000.00
轉運站、商 場、影城	機電工程	9,619.50	2,909.90	25,000.00	72,747,500.00
	裝修工程			25,000.00	72,747,500.00
全案	景觀工程	3,206.50	969.97	10,000.00	9,699,700.00
小計					734,359,500.00
間接成本	一式	上述 10%		10%	73,435,950.00
公共藝術	一式	直接工程之 1%		1%	7,343,595.00
合計					815,139,045.00

表 53 方案 2 工程經費分析

方案 2 細部計畫變更					
項目		數量		估算	
使用功能	工程類別	(m ²)	(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
全案	建築工程	26,593.30	8,044.47	120,000.00	965,336,400.00
停車空間、 屋頂突出物、 設備空間	機電及 裝修工程	10,560.80	3,194.64	20,000.00	63,892,800.00
轉運站、商場	機電工程	16,032.50	4,849.83	25,000.00	121,245,750.00
	裝修工程			25,000.00	121,245,750.00
全案	景觀工程	3,206.50	969.97	10,000.00	9,699,700.00
小計					1,281,420,400.00
間接成本	一式	上述 10%		10%	128,142,040.00
公共藝術	一式	直接工程之 1%		1%	12,814,204.00
合計					1,422,376,644.00

第四節 施工時程規劃

本案評估各方案整體規劃興建期程，包含前期規劃與申請、工程施作及使用照申請三階段，前期建築設計、相關許可及申請初估約為一

年至一年半，另依各方案規模進行施工時程預估，方案 1-1、1-2 以及方案 2 規劃及興建期預估約 3 年，預估工程時程表如下。

表 54 方案 1-1 開發期程表

南投轉運站	Y1												Y2												Y3												Y4												
工作內容	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
規劃設計																																																	
建照																																																	
五大管線																																																	
發包																																																	
開工申請																																																	
開工準備																																																	
整地/擋土設施																																																	
支撐、開挖																																																	
大底板、筏基																																																	
B1F-6F																																																	
外部裝修																																																	
拆架、收尾																																																	
內部裝修																																																	
景觀工程																																																	
使照																																																	
保存登記																																																	
室內佈置																																																	
運營調試																																																	
試營運																																																	
正式運營																																																	

表 55 方案 1-2 開發期程表

南投轉運站	Y1												Y2												Y3												Y4												
工作內容	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
規劃設計																																																	
建照																																																	
五大管線																																																	
發包																																																	
開工申請																																																	
開工準備																																																	
整地/擋土設施																																																	
支撐、開挖																																																	
大底板、筏基																																																	
B1F-3F																																																	
外部裝修																																																	
拆架、收尾																																																	
內部裝修																																																	
景觀工程																																																	
使照																																																	
保存登記																																																	
室內佈置																																																	
運營調試																																																	
試營運																																																	
正式運營																																																	

表 56 方案 2 開發期程表

南投轉運站	Y1												Y2												Y3												Y4													
工作內容	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12		
規劃設計																																																		
建照																																																		
五大管線																																																		
發包																																																		
開工申請																																																		
開工準備																																																		
整地/擋土設施																																																		
支撐、開挖																																																		
大底板、筏基																																																		
B2F-5F																																																		
外部裝修																																																		
拆架、收尾																																																		
內部裝修																																																		
景觀工程																																																		
使照																																																		
保存登記																																																		
室內佈置																																																		
運營調試																																																		
試營運																																																		
正式運營																																																		



第七章 環境影響

第一節 環境影響分析

隨著計畫具體方案逐漸形成過程中，應對其周圍環境狀況瞭解，係就該公共建設可能對環境之衝擊進行初步評估，對環境造成的影響進行分析，評估可能的影響及預擬對策，目的是提供公共建設執行時，政府、民間投資者風險評估的參考。

一、確認是否要進行環境影響評估

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。」

本計畫基地位於南投都市計畫範圍內，計畫所設之公共建設項目為交通建設-轉運站設施，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26條規定「高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。」，本計畫規劃開發規模未達其公告標準，故原則無需辦理環境影響評估。

二、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。」。

本案屬於第一類建築物及第三類建築物，較可能引入之附屬事業包含商場、旅館等商業、休閒設施，依規定兩類以上用途應適用較高之標準(第一類建築物)，方案2規劃設置小型車停車位超過150席，故依規定應實施交通影響評估。

第二節 環境影響因應對策

一、公共建設可能造成之環境影響

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，另本基地係以轉運站開發為旨，乃基於公益、公共需求，加速推動公共運輸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 57 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、汙水處理處所排放廢水，影響水域生態環境。
社會 經濟	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。

項目	評估因子	內容說明
環境	交通環境	基地周邊停車及道路聯外影響，轉運站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潛能。

二、環境影響預擬之對策

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 58 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。
	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。



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	
						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。
			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	○	基地開發不會對當地氣候造成影響。
	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	○	基地現做為臨時平面停車場使用，既有陸域生態環境已遭改變。
社會經濟環境	土地利用	V		基地附近	++	滿足大眾運輸需求，降低周邊停車壓力。 引入服務商業設施，提供周邊良好商業服務，同時帶動地方經濟發展。 促進土地有效利用。





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	
境	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	— —	計畫引入轉運站設施，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，避免影響住宅區或學區。
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

第三節 節能減碳分析

本案屬公共建設案件，建議宜參考綠建築推動方案及辦理。臺灣綠建築評估系統 EEWB 指標項目包含生態、節能、減廢、健康等四大項，又可細分為生物多樣性、綠化量、基地保稅、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、汙水垃圾改善等九項，各項評估要項說明如下：



表 59 臺灣綠建築評估系統 EEWB

大指 標群	指標名稱	評估要項	建議規劃
生態	生物多樣性	生態綠網、小生 物棲地、植物 多樣化、土壤生 態	<ul style="list-style-type: none"> • 基地內保留綠地面積且盡量均勻分布及連貫。 • 選用原生種，增加喬木、灌木或藤蔓植物種類數量等。
	綠化量	綠化量、CO ₂ 固 定量	<ul style="list-style-type: none"> • 屋頂、陽台、牆面實施立體綠化。 • 避免使用高反射玻璃。
	基地保水	保水、儲留滲 透、軟性防洪	<ul style="list-style-type: none"> • 全面採用有機肥料，禁用農藥、化肥、殺蟲劑、除草劑。 • 車道、步道、廣場等地面以透水性能高之鋪面。
節能	日常節能(必要)	外殼、空調、照 明節能	<ul style="list-style-type: none"> • 開窗部位盡量設置外遮陽或陽台以遮陽。 • 依空間使用性質及時段不同配置適當的空調設備系統。 • 避免採用低效率燈具。 • 配合室內工作模式做好分區開關控制。
減廢	二氧化碳減量	建材 CO ₂ 排 放量	<ul style="list-style-type: none"> • 結構合理化，格局方正對稱。 • 再生建材使用。
	廢棄物減量	土方平衡、廢棄 物減量	<ul style="list-style-type: none"> • 開挖土方原則用於基地內，減少外運。 • 土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布以防營建污染。 • 設置施工車輛洗滌措施。
健康	室內環境	隔音、採光、通 風、建材	<ul style="list-style-type: none"> • 使用隔音材，減少噪音。 • 採用環保、綠色材。
	水資源(必要)	節水器具、雨 水、中水再利用	<ul style="list-style-type: none"> • 採用省水性馬桶、大小便器及水龍頭。 • 設置雨水貯集利用或中水利用設施。
	汙水垃圾改善	雨水污水分流、 垃圾分類、堆肥	<ul style="list-style-type: none"> • 設置充足垃圾儲存處理運出空間 • 生活雜排水均接管至污水下水道或污水處理設施。

一、智慧建築標章

智慧建築評估內容依其性質分為八項指標，分別為綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新；各評估指標內之評估項目，分成基本規定與鼓勵項目兩種，各項評估要項如下：

表 60 智慧建築評估項目

指標	基本規定	鼓勵項目
綜合佈線	1.1 佈線規劃與設計 1.2 佈線應用與服務 1.3 佈線性能與整合 1.4 佈線管理與維運	1.1 佈線規劃與設計 1.2 佈線應用與服務 1.3 佈線性能與整合 1.4 佈線管理與維運
資訊通信	2.1 廣域網路之接取 2.2 數位式（含 IP）電話交換 2.3 區域網路 2.4 公共廣播 2.5 公共天線	2.1 廣域網路之接取 2.2 數位式（含 IP）電話交換 2.3 區域網路 2.4 公共行動通行涵蓋 2.5 視訊會議 2.6 公共資訊顯示 2.7 公共環境資訊導覽
系統整合	3.1 系統整合基本要求 3.2 系統整合程度 3.3 整合安全機制	3.1 中央監控系統之整合效能 3.2 系統整合平台 3.3 系統整合之具體互動關聯 3.4 系統整合之操作與管理 3.5 系統整合之安全機制
設施管理	4.1 資產管理 4.2 效能管理 4.3 組織管理 4.4 維運管理	4.1 資產管理 4.2 效能管理 4.3 組織管理 4.4 維運管理

指標	基本規定	鼓勵項目
		4.5 長期修繕
安全 防災	5.1 防火系統 5.2 防水系統 5.3 防盜系統 5.4 監視系統 5.5 門禁系統 5.6 停車管理 5.7 有害氣體防制 5.8 緊急求救系統	5.1 防火系統 5.2 防水系統 5.3 門禁系統 5.4 停車管理系統 5.5 緊急防災求救系統
節能 管理	6.1 能源監視 6.2 能源管理系統 6.3 設備效率 6.4 需量控制	6.1 能源管理 6.2 設備效率 6.3 節能技術 6.4 再生能源設備
健康 舒適	7.1 室內高度	7.1 室內空間健康舒適 7.2 健康管理系統 7.3 生活服務系統
智慧 創新		8.1 智慧建築標準符號 8.2 智慧創新設計 8.3 應用創新設備系統



第八章 財務可行性

第一節 財務評估內容

財務可行性評估將從民間投資的角度規劃財務模型，以及從財務分析的觀點規劃適當的開發方式。進行財務先期規劃時，將根據工程技術評估或開發規劃方案的結論建議，從民間參與投資角度規劃財務計畫。財務可行性評估重點就不同參與角色而有差異，政府首重出資額度的大小，而此一部份以 SLR（自償能力）為評估重點；投資之民間機構需考量投資效益及財務風險，此一部份以計畫之 NPV（淨現值）、IRR（內部報酬率）為評估重點。

（一）基本假設與參數設定

財務試算之基本假設參數，在考慮法令、學理、實務及市場狀況下，進行合理的假設。其中包括評估年期、資本結構、融資條件、物價上漲率、稅率、租金、折現率、折舊等，作為本案之分析基礎。本案將分析 3 種方案，依據技術可行性分析規劃之四種量體方案，各分析方案臚列如下：

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館。

方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城。

方案 2：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業為商場與影城。

（二）基本規劃資料

依據各項基本假設與參數，同時參照建築工程規劃內容，一般實際經營之實務經驗，規劃民間機構之各項營業收支資訊，俾進行後續財務之可行性分析。

(三)財務效益評估

本案以一般常用財務指標，如淨現值、內部報酬率、回收年期、自償能力來評估本案投資內容，據以分析財務之可行性，並推估各方案投資效益。

(四)權利金評估

本案將視財務分析結果，以目標搜尋法或市價法找尋維持民間機構報酬率，以及符合主辦機關需求權利金收取機制。

(五)融資可行性評估

本案將視權利金評估結果，以分年償債比率及利息保障倍數評估民間機構興建營運本案之融資償債能力，以評估本案是否具備融資可行性可向融資機構辦理融資。

(六)政府財政效益分析

依據本案基本規劃資料及財務效益分析結果，彙整及分析本案政府預計於評估年其內可獲得之財務效益。

(七)敏感性分析

針對重要之敏感性因子進行敏感性分析，評估其做變化調整時，計畫的財務可行性變化，以評估本案財務規劃的風險。

(八)結論與建議

依各財務指標分析結果評估民間機構執行各方案之財務可行性，並建議最適方案。

第二節 基本假設參數

本團隊參考相關規劃資料，佐以風險考量與過去經驗數據，建立一套基本計畫作為整體投標之財務計畫基礎。本財務基本計畫是綜合工程規劃成果、資金市場現況及短中長期預估等各項主、客觀因素所建立的財務計畫。依據本節基本計畫的規劃，據以架構本案財務計畫。本財務基本計畫相關假設條件如下：



(一)評估年期

本案規劃以 116 年作為分析基礎年期，參採其他相關轉運站 BOT 促參案件如交九轉運站、台中市水湳轉運站等許可期間多為 50 年，故本計畫評估年期規劃如下：

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館，興建期 3 年、營運期 47 年，評估年期共 50 年。

方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城，興建期 3 年、營運期 47 年，評估年期共 50 年。

方案 2：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業為商場與影城，興建期 3 年、營運期 47 年，評估年期共 50 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 11225526790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之轉運站。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。方案 1-1、1-2 與方案 2 融資期間設定為 20 年，另有 3 年寬限期，而還款 20 年還款一半，後期借新還舊方式再還一半。



(四)資本結構

本案3種方案初步原則規劃所需金額之70%可由融資獲得，30%由自有資金募集。如經融資可行性分析，融資比例70%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，雖近年物價指數於疫情結束後受到經濟復甦而大幅成長，然物價指數成長率係須觀察長期性，故本案以近10年物價指數年增率之平均為1.30%，故保守採每年物價調升1.30%。

(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。

(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。

依財政部促參司 113 年 6 月發布之促進民間參與公共建設案件財務評估指引，應以評估期間各年資金結構計算出各年年化加權資金成本，以各年年化加權資金成本計算分年計畫現金流量折現值並加總，該加總金額為評估期間淨現值總額(簡稱 n 值)。其計算公式如下：

$$\text{年化 WACC} = W_d \times K_d \times (1-T) + W_e \times K_e ;$$

其中年化 WACC：加權平均資金成本；

W_d ：融資比例；

K_d ：融資利率；

T ：營利事業所得稅率；

W_e ：自有資金比例 $=1-W_d$ ；

K_e ：自有資金預期報酬率。

評估期間淨現值總額(n 值)公式：

$$\sum_{t=0}^T \frac{E(CF_t)}{\prod_{i=0}^t (1+WACC_i)}$$

其中 $E(CF_t)$ =第 t 年計畫現金流量；

$WACC_i$ =各年年化 WACC。

計畫期間年化加權平均資金成本率公式：

$$\sum_{t=0}^T \frac{E(CF_t)}{(1+i)^t} = n \text{ 值}$$

其中 $E(CF_t)$ =第 t 年計畫現金流量；

i ：計畫期間年化加權平均資金成本率(單一折現率)；

T ：評估年期

本案將以評估前間各年度資本結構計算各年度加權平均資金成本，並回推各方案各評估年期之年化加權平均資金成本。

第三節 基本規劃資料

一、投資經費概估

(一)工程經費

本案基地面積約 6,413.00 平方公尺（約 1,939.93 坪），依工程技術可行性分析規劃工程經費規劃方案 1-1 將興建地上 6 層、地下 1 層之建物，總樓地板面積約 15,049.90 平方公尺（約 4,552.59 坪），包含公共藝術設置，總工程經費約 9.24 億元；方案 1-2 規劃將興建地上 3 層、地下 1 層之建物，總樓地板面積約 15,049.90 平方公尺（約 4,552.59 坪），包含公共藝術設置，總工程經費約 8.15 億元；方案 2 將興建地上 5 層、地下 2 層之建物，總樓地板面積約 26,593.30 平方公尺（約 8,044.47 坪），包含公共藝術設置，總工程經費約 14.22 億元。

表 61 興建成本分析表

方案 1-1：最大開發規模，附屬事業營運商場與旅館			
項目	數量	單價	複價
建築工程	4,552.59 坪	120,000 元/坪	546,310,800 元
機電工程(轉運站及商場)	939.72 坪	25,000 元/坪	23,493,000 元
機電工程(一般旅館)	1,970.18 坪	45,000 元/坪	88,658,100 元
機電工程(停車場+屋突+設備空間)	1,642.70 坪	10,000 元/坪	16,427,000 元
裝修工程(轉運站及商場)	939.72 坪	25,000 元/坪	23,493,000 元
裝修工程(一般旅館)	1,970.18 坪	55,000 元/坪	108,359,900 元
裝修工程(停車場+屋突+設備空間)	1,642.70 坪	10,000 元/坪	16,427,000 元
景觀工程	969.97 坪	10,000 元/坪	9,699,700 元
間接工程	1 式	上述工程之 10%	83,286,850 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	8,328,685 元
合計			924,484,035 元

方案 1-2：最大開發規模，附屬事業營運商場與影城			
項目	數量	單價	複價
建築工程	4,552.59 坪	120,000 元/坪	546,310,800 元
機電工程(轉運站、商場及影城)	2,909.90 坪	25,000 元/坪	72,747,500 元
機電工程(停車場+屋突+設備空間)	1,642.70 坪	10,000 元/坪	16,427,000 元
裝修工程(轉運站、商場及影城)	2,909.90 坪	25,000 元/坪	72,747,500 元
裝修工程(停車場+屋突+設備空間)	1,642.70 坪	10,000 元/坪	16,427,000 元
景觀工程	969.97 坪	10,000 元/坪	9,699,700 元
間接工程	1 式	上述工程之 10%	73,435,950 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	7,343,595 元
合計			815,139,045 元
方案 2：細部計畫變更，附屬事業營運商場與影城			
項目	數量	單價	複價
建築工程	8,044.47 坪	120,000 元/坪	965,336,400 元
機電工程(轉運站、商場及影城)	4,849.83 坪	25,000 元/坪	121,245,750 元
機電工程(停車場+屋突+設備空間)	3,194.64 坪	10,000 元/坪	31,946,400 元
裝修工程(轉運站、商場及影城)	4,849.83 坪	25,000 元/坪	121,245,750 元
裝修工程(停車場+屋突+設備空間)	3,194.64 坪	10,000 元/坪	31,946,400 元
景觀工程	969.97 坪	10,000 元/坪	9,699,700 元
間接工程	1 式	上述工程之 10%	128,142,040 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	12,814,204 元
合計			1,422,376,644 元

表 62 分年投入工程經費分析表

方案 1-1：最大開發規模，附屬事業營運商場與旅館			
項目/年度	116 年	117 年	118 年
建築工程	109,262,160 元	218,524,320 元	218,524,320 元
機電工程	25,715,620 元	51,431,240 元	51,431,240 元
裝修工程	29,655,980 元	59,311,960 元	59,311,960 元
景觀工程	1,939,940 元	3,879,880 元	3,879,880 元
間接工程	16,657,370 元	33,314,740 元	33,314,740 元
公共藝術	-	-	8,328,685 元
合計	183,231,070 元	366,462,140 元	374,790,825 元
方案 1-2：最大開發規模，附屬事業營運商場與影城			
項目/年度	116 年	117 年	118 年
建築工程	109,262,160 元	218,524,320 元	218,524,320 元
機電工程	17,834,900 元	35,669,800 元	35,669,800 元
裝修工程	17,834,900 元	35,669,800 元	35,669,800 元
景觀工程	1,939,940 元	3,879,880 元	3,879,880 元
間接工程	14,687,190 元	29,374,380 元	29,374,380 元
公共藝術	-	-	7,343,595 元
合計	161,559,090 元	323,118,180 元	330,461,775 元
方案 2：細部計畫變更，附屬事業營運商場與影城			
項目/年度	116 年	117 年	118 年
建築工程	193,067,280 元	386,134,560 元	386,134,560 元
機電工程	30,638,430 元	61,276,860 元	61,276,860 元
裝修工程	30,638,430 元	61,276,860 元	61,276,860 元
景觀工程	1,939,940 元	3,879,880 元	3,879,880 元
間接工程	25,628,408 元	51,256,816 元	51,256,816 元
公共藝術	-	-	12,814,204 元
合計	281,912,488 元	563,824,976 元	576,639,180 元

(二)興建期支出分析

本案興建期費用預估如下：

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。

方案 1-1 以工程經費之 3% 設定履約保證金約 2,700 萬元，其興建期間每年手續費約 40.50 萬元；方案 1-2 以工程經費之 3% 設定履約保證金約 2,400 萬元，其興建期間每年手續費約 36 萬元；方案 2 以工程經費之 3% 設定履約保證金約 4,200 萬元，其興建期間每年手續費約 63 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，初步評估方案 1-1 興建期 3 年，總資本化利息約為 44,854,600 元；方案 1-2 興建期 3 年，總資本化利息約為 39,895,800 元；方案 2 興建期 3 年，總資本化利息約為 68,521,600 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，各方案興建期第 1 年土地租金約 98.11 萬元。

二、營業收入預估分析

方案 1-1 營業收入規劃如下：

1. 客房收入

方案 1-1 一般旅館規劃約 104 間客房，參考南投縣一般旅館 113 年度平均房價約 2,918 元、平均住房率約 33.59%；南投市一般旅館 113 年度平均房價約 2,435 元、平均住房率約 26.30%。考量本案複合式轉運站可帶來之人潮發展，故設定每房每晚 3,500 元，設定起始住房率 45%，成長率 3%，住房率上限 55%。

2. 餐飲收入

餐飲收入主要係提供旅館房客之餐飲服務，以一般客房收入之 30%預估。

3.轉運站租金收入

方案 1-1 規劃 1 樓 2,000 平方公尺（約 605 坪）為轉運站，共規劃 7 席月台，參考「豐原轉運中心暨停車場營運移轉(OT)案」、「鹿港轉運站新建營運移轉案」及本團隊參與「臺中市水湳轉運中心興建營運移轉(ROT)及新建營運移轉(BOT)案」之規劃每席月台每月租金 3 萬元、出租率 100%，預估營運第一年轉運站租金收入約 262 萬元。

4.商場租金收入

方案 1-1 規劃規劃 1 樓包含公設約 1,149.11 平方公尺（約 347.61 坪）商業空間供出租，調查南投市 112 年至 114 年 3 月店舖租金行情約 377 元至 2,750 元，考量上述店舖多為 9 至 50 年之建物，然本案是新建建物，故規劃商業空間採包底抽成，考量轉運站帶來的人潮，設定包底租金每坪每月 2,000 元。另查臺中市 113 年百貨商場月坪效約 16,595 元至 64,048 元，保守設定本案月坪效 10,000 元，並參考仲量聯行之臺灣零售商場統計資料設定抽成比例 5%，設定每年平均出租率 95%，預估營運第一年商場租金收入約 1,030 萬元。

5.停車收入

方案 1-1 規劃 24 小時臨停汽車位 127 席，參考周遭停車場臨停收費，規劃汽車臨停收費每席每小時 20 元，每日收費上限 100 元，平均停車率 50%。預估營運第一年停車收入約 241 萬元。

方案 1-2 營業收入規劃如下：

1.商場租金收入

方案 1-2 規劃規劃 1 樓與 2 樓部分空間包含公設約 4,582.93 平方公尺（約 1,386.34 坪）商業空間供出租，調查南投市 112 年至 114 年 3 月店舖租金行情約 377 元至 2,750

元，考量上述店鋪多為 9 至 50 年之建物然本案是新建建物，故規劃商業空間採包底抽成，考量轉運站帶來的人潮，設定包底租金每坪每月 2,000 元。另查臺中市 113 年百貨商場月坪效約 16,595 元至 64,048 元，保守設定本案月坪效 10,000 元，並參考仲量聯行之臺灣零售商場統計資料設定抽成比例 5%，設定每年平均出租率 95%，預估營運第一年商場租金收入約 4,107 萬元。

2. 影城租金收入

方案 1-2 規劃規劃 3 樓部分空間包含公設約 3,329.97 平方公尺（約 1,007.32 坪）影城供出租，調查南投市 112 年至 114 年 3 月店鋪租金行情約 377 元至 2,750 元，考量上述店鋪多為 9 至 50 年之建物，然本案是新建建物，故設定影城平均租金每坪每月 2,000 元，設定每年平均出租率 100%，預估營運第 1 年影城租金收入約 2,513 萬元。

3. 轉運站租金收入

方案 1-2 規劃 1 樓 2,000 平方公尺（約 605 坪）為轉運站，共規劃 7 席月台，參考「豐原轉運中心暨停車場營運移轉(OT)案」、「鹿港轉運站新建營運移轉案」及本團隊參與「臺中市水湳轉運中心興建營運移轉(ROT)及新建營運移轉(BOT)案」之規劃每席月台每月租金 3 萬元、出租率 100%，預估營運第一年轉運站租金收入約 262 萬元。

4. 停車收入

方案 1-2 規劃 24 小時臨停汽車位 127 席，參考周遭停車場臨停收費，規劃汽車臨停收費每席每小時 20 元，每日收費上限 100 元，平均停車率 50%。預估營運第一年停車收入約 241 萬元。

方案 2 營業收入規劃如下：

1. 商場租金收入

方案 2 規劃規劃 1 樓至 3 樓部分空間包含公設約 7,795.54 平方公尺（約 2,358.15 坪）商業空間供出租，調查

南投市 112 年至 114 年 3 月店舖租金行情約 377 元至 2,750 元，考量上述店舖多為 9 至 50 年之建物，然本案是新建建物，故規劃商業空間採包底抽成，考量轉運站帶來的人潮，設定包底租金每坪每月 2,000 元。另查臺中市 113 年百貨商場月坪效約 16,595 元至 64,048 元，保守設定本案月坪效 10,000 元，並參考仲量聯行之臺灣零售商場統計資料設定抽成比例 5%，設定每年平均出租率 95%，預估營運第一年商場租金收入約 6,986 萬元。

2. 影城租金收入

方案 2 規劃規劃 4 樓至 5 樓包含公設約 6,561.16 平方公尺（約 1,984.75 坪）影城供出租，調查南投市 112 年至 114 年 3 月店舖租金行情約 377 元至 2,750 元，考量上述店舖多為 9 至 50 年之建物，然本案是新建建物，故設定影城平均租金每坪每月 2,000 元，設定每年平均出租率 100%，預估營運第 1 年影城租金收入約 4,952 萬元。

3. 轉運站租金收入

方案 2 規劃 1 樓 2,000 平方公尺（約 605 坪）為轉運站，共規劃 7 席月台，參考「豐原轉運中心暨停車場營運移轉(OT)案」、「鹿港轉運站新建營運移轉案」及本團隊參與「臺中市水湳轉運中心興建營運移轉(ROT)及新建營運移轉(BOT)案」之規劃每席月台每月租金 3 萬元、出租率 100%，預估營運第一年轉運站租金收入約 262 萬元。

4. 停車收入

方案 2 規劃 24 小時臨停汽車位 254 席，參考周遭停車場臨停收費，規劃汽車臨停收費每席每小時 20 元，每日收費上限 100 元，平均停車率 50%。預估營運第一年停車收入約 241 萬元。

三、營運支出預估分析

本案相關營業支出預估如下：



1.客房成本

客房成本為方案 1-1 旅館之備品成本，以客房收入之 5% 預估。

2.餐飲成本

餐飲成本為方案 1-1 旅館供餐之餐飲原料成本，以餐飲收入之 30% 預估。

3.租金成本

租金成本為方案 1-1、1-2 及方案 2 商業空間、停車場及月台等水電、清潔維護等支出，以商業空間租金收入、停車收入及轉運站月台租金收入之 3% 預估。

4.人事費用

方案 1-1 規劃附屬事業旅館，包含行政人員、房務人員、餐飲人員等以總營業收入之 25% 預估，平均月薪 3.8 萬元，包含勞健保與職工福利，一年以 16 個月預估，預估約 40 人。

方案 1-2 與方案 2 管理團隊包含會計、總務、公務等人員，以總營業收入之 10% 預估，平均月薪 3.8 萬元，包含勞健保與職工福利，一年以 16 個月預估，預估方案 1-2 約 10 人，方案 2 約 20 人。

5.修繕維修費用

修繕維護費用包含設備裝修的修繕維護，以機電工程及裝修工程之 0.50% 預估，每年隨物價調整。

6.清潔保全費用

清潔保全費用為本案建物清潔與保全等相關費用，以總營業收入之 2.5% 預估。

7.產物保險費用

以前一年度資產淨值之 0.2% 預估。

8.其他費用





其他費用包含郵電費、辦公用品費及行政管理使用之水電費等雜項費用以總收入之 1.00% 預估。

9. 履約保證金手續費

履約保證金規劃於營運期返回半數，故方案 1-1 剩餘履約保證金約 1,350 萬元，手續費以每年 1.5% 預估，每年約 20.25 萬元；方案 1-2 剩餘履約保證金約 1,200 萬元，手續費以每年 1.5% 預估，每年手續費約 18 萬元；方案 2 剩餘履約保證金約 2,100 萬元，手續費以每年 1.5% 預估，每年約 31.50 萬元。

10. 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%。各方案營運期第 1 年土地租金約 304 萬元。

11. 房屋稅

房屋稅係房屋課稅現值乘以房屋稅率計算，查南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，本案房屋折舊率為 1.17%，地段調整率為 120%，營業用房屋稅率為 3%。預估方案 1-1 營運第 1 年房屋課稅現值約 100,537,257 元。方案 1-2 與方案 2 因影城樓層高度需約 6 公尺，依南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 10 條「房屋樓層之高度在四公尺以上者，其超出部分，以每十公分為一單位，增加標準單價百分之一·二五」，故方案 1-2 與方案 2 影城之房屋標準單價須為標準價格之 1.25 倍，預估方案 1-2 營運第 1 年房屋課稅現值約 104,437,035 元，方案 2 營運第 1 年房屋課稅現值約 173,931,585 元。

四、財務效益分析

(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，各方案分析如下：

表 63 財務分析表

方案	方案 1-1	方案 1-2	方案 2
計畫淨現值	72,774,977	92,611,804	248,579,921
計畫內部報酬率	5.99%	5.95%	6.22%
權益淨現值	19,318,458	19,521,921	67,939,621
權益內部報酬率	8.46%	8.56%	9.08%
自償能力	1.03	1.06	1.11
折現回收年期	42 年	41 年	35 年
年化加權平均資金成本	5.48%	5.23%	5.13%

方案 1-1 計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.48%，顯示方案 1-1 具備計畫可行性。又權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於方案 1-1 獲得合理報酬，具備投資效益，又自償能力大於 1，顯示民間機構於方案 1-1 可完全自償，無須主辦機關補貼。

方案 1-2 計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.23%，顯示方案 1-2 具計畫可行性。又權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於方案 1-2 獲得合理報酬，具備投資效益，又自償能力大於 1，顯示民間機構於方案 1-2 可完全自償，無須主辦機關補貼。

方案 2 計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.13%，顯示方案 2 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%，顯示民間機構可於方案 2 獲得合理報酬，故具備投資效益。又自償能力大於 1，顯示民間機構於方案 2 可完全自償，無須主辦機關補貼。

經上述分析，方案 1-1、方案 1-2 與方案 2 均具備財務可行性，故以上述 3 個方案分析權利金收取機制。

(三)權利金分析

參考「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」本案開發權利金採市價法，以公告現值總額之 5%約 1,500 萬元為開發權利金。營運權利金採目標搜尋法回推，評估政府財政效益與民間機構負擔選擇最適營運權利金方案。營運權利金方案如下：

- 方案 A：僅收取變動權利金
- 方案 B：僅收取固定權利金
- 方案 C：同時收取變動權利金與固定權利金

評估方案 1-1 僅收取變動營運權利金時，每年可收取營業收入之 0.54%；僅收取固定營運權利金時，每年可收取固定金額 692,108 元；若採同時收取變動營運權利金與固定營運權利金，則每年可收取變動營運權利金營業收入之 0.27%與固定營運權利金 34 萬元。

評估方案 1-2 僅收取變動營運權利金時，每年可收取營業收入之 0.88%；僅收取固定營運權利金時，每年可收取固定金額 731,124 元；若採同時收取變動營運權利金與固定營運權利金，則

每年可收取變動營運權利金營業收入之 0.44%與固定營運權利金 36 萬元。

評估方案 2 僅收取變動營運權利金時，每年可收取營業收入之 4.71%；僅收取固定營運權利金時，每年可收取固定金額 6,962,679 元；若採同時收取變動營運權利金與固定營運權利金，則每年可收取變動營運權利金營業收入之 2.35%與固定營運權利金 340 萬元。

倘民間機構因經濟環境變動無營業收入時，僅收取變動權利金將使主辦機關無法收取營運權利金，倘僅收取固定權利金時對民間機構承擔之風險過高；倘民間機構獲得超出預期之營業收入然主辦機關僅收取固定權利金時，主辦機關分享之利潤過低，倘僅收取變動權利金時，對將增加民間機構營運風險。

故考量經濟情況變動時對主辦機關利潤共享、風險分攤原則與民間機構風險承擔能力，營運權利金建議採方案 C 同時收取變動權利金與固定權利金。

表 64 權利金分析表

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館			
方案	方案 A	方案 B	方案 C
開發權利金	15,000,000 元	15,000,000 元	15,000,000 元
變動權利金	0.54%	0.00%	0.27%
固定權利金	-	692,108 元	340,000 元
權益淨現值	-	-	57,004
權益內部報酬率	8.00%	8.00%	8.00%
方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城			
方案	僅收變動	僅收固定	兩者均收取
開發權利金	15,000,000 元	15,000,000 元	15,000,000 元
變動權利金	0.88%	0.00%	0.44%
固定權利金	-	731,124 元	360,000 元
權益淨現值	-	-	44,460
權益內部報酬率	8.00%	8.00%	8.00%
方案 2：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業營運商場及影城			
方案	僅收變動	僅收固定	兩者均收取
開發權利金	15,000,000 元	15,000,000 元	15,000,000 元
變動權利金	4.71%	0.00%	2.35%
固定權利金	-	6,962,679 元	3,400,000 元
權益淨現值	-	-	684,105
權益內部報酬率	8.00%	8.00%	8.01%

五、僅主體事業之財務效益分析

依本案可行性評估報告審查會意見，補充本案僅主體事業之財務效益分析。本案尚僅開發主體事業-轉運站，預計興建地上 1 層約 3,206.50 平方公尺作為轉運站及轉運站附屬設施使用，另興建地下 1 層約 5,130.40 平方公尺作為地下停車場，並提供 127 席車位供臨停使用。本案依方案 1-1、1-2 及 2 之轉運站規劃，地上 1 層之 2,000 平方公尺（約 605 坪）為轉運站月台空間並提供 7 席出租，剩餘 1,206.50 平方公尺（約 364.97 坪）為轉運站附屬之商場空間供出租。相關財務效益如下：

表 65 財務效益分析表（僅主體事業財務效益分析）

項目	財務效益分析	說明
計畫淨現值	(327,581,440)	應至少大於 0。
計畫內部報酬率	-1.42%	應至少大於年化 WACC。
權益淨現值	(220,501,562)	應至少大於 0。
權益內部報酬率	-6.35%	應至少大於權益資金預期報酬率 8。
自償能力	0.42	應至少等於 1。
折現回收年期	42 年	應於許可期間內回收。
年化加權平均資金成本	5.48%	-

經分析，本案倘僅興建營運主體事業，計畫淨現值小於 0、計畫內部報酬率小於年化加權平均資金成本，顯示本案倘僅興建營運主體事業，計畫財務不具備可行性。又權益淨現值小於 0、權益內部報酬率小於 8%，顯示倘民間機構僅興建營運主體事業，不具備投資效益。且自償能力小於 1，顯示民間機構僅興建營運主體事業時，其營運產生之現金不足以回收投入之興建成本與營運支出。

六、融資可行性分析

融資可行性分析旨在探討民間機構之還本付息能力，債權人於提供融資時通常預先估算民間機構於還本付息期間之償債能力，以測知其債權得否受償風險，民間機構是否可順利籌集所需資金並償還借款。為確保本案得以順利進行，償債能力分析說明如下：

（一）分年償債比率（Debt Service Coverage Ratio, DSCR）

係衡量本案於評估年其各年產生之現金流量能否償付當期到期債務本息之指標，一般而言，DSCR 至少需要大於 1.2，如此則能確保各年產生之現金流量可償還到期本息，而償債比率越高，即代表償還債務能力越強，其計算公式為：

$$\text{分年償債比率} = \frac{(\text{當期之稅前淨利} + \text{折舊及攤銷} + \text{利息費用})}{(\text{當期應償還之本金} + \text{利息費用})}$$

（二）利息保障倍數（Time Interest Earned, TIE）

利息保障倍數(TIE)亦為分析償債能力之重要指標，該指標係衡量本案於評估年期各年產生之盈餘能否償付當期到期利息之指標，要維持正常償債能力，利息保障倍數至少應大於1，且比值越高，即代表長期償債能力越強。如果利息保障倍數過低，將面臨虧損、償債的安全性與穩定下降的風險，期計算公式為：

$$\text{利息保障倍數} = (\text{當期之稅前淨利} + \text{利息費用}) / \text{利息費用}$$

各方案還款期間各年度利息保障倍數(TIE)及分年償債比率(DSCR)，詳如下表：

表 66 融資可行性分析表(方案 1-1)

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館					
年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數	寬限期			0.89	1.02
分年償債比率				1.21	1.28
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數	1.15	1.30	1.46	1.64	1.83
分年償債比率	1.36	1.45	1.54	1.63	1.73
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數	2.02	2.15	2.29	2.47	2.63
分年償債比率	1.83	1.89	1.95	2.01	2.08
年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數	2.80	2.99	3.19	3.42	3.66
分年償債比率	2.15	2.22	2.29	2.37	2.46
年次	21	22	23	24	25
利息保障倍數	3.93	4.21	4.53	4.81	5.19
分年償債比率	2.54	2.63	2.73	2.82	2.92
年次	26	27	28	29	30
利息保障倍數	5.61	6.08	6.62	7.23	7.93
分年償債比率	3.03	3.14	3.26	3.39	3.52
年次	31	32	33	34	35
利息保障倍數	8.76	9.72	10.88	12.15	13.88
分年償債比率	3.66	3.80	3.96	4.11	4.29
年次	36	37	38	39	40
利息保障倍數	16.04	18.91	22.78	28.44	37.27
分年償債比率	4.47	4.67	4.87	5.09	5.32
年次	41	42	43	44	45
利息保障倍數	53.25	90.44	276.86	-	-
分年償債比率	5.58	5.84	6.13	-	-

依據一般促參案評估經驗，方案 1-1 最大開發規模容積率 150%附屬事業為商場與旅館，寬限期為 3 年，前期 20 年還款一半後，後續採借新還舊方式再還一半，。融資年息為 3.5%，融資期間 TIE 最低為 0.89、DSCR 最低為 1.21，雖 TIE 小於 1，然營運第 2 年（融資第 5 年）起大於 1，且 DSCR 大於 1.2，顯示方案 1-1 最大開發規模容積率 150%附屬事業為商場與旅館之融資具備可行性。

表 67 融資可行性分析表(方案 1-2)

方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城					
年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數	寬限期			1.25	1.33
分年償債比率				1.36	1.41
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數	1.40	1.49	1.58	1.68	1.78
分年償債比率	1.45	1.50	1.55	1.60	1.65
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數	1.90	2.01	2.14	2.31	2.45
分年償債比率	1.70	1.76	1.82	1.87	1.94
年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數	2.61	2.78	2.96	3.16	3.37
分年償債比率	2.00	2.07	2.14	2.21	2.29
年次	21	22	23	24	25
利息保障倍數	3.61	3.87	4.16	4.43	4.78
分年償債比率	2.37	2.46	2.55	2.63	2.73
年次	26	27	28	29	30
利息保障倍數	5.17	5.61	6.10	6.68	7.33
分年償債比率	2.83	2.94	3.05	3.17	3.29
年次	31	32	33	34	35
利息保障倍數	8.09	8.98	10.06	11.26	12.86
分年償債比率	3.42	3.56	3.70	3.85	4.01
年次	36	37	38	39	40
利息保障倍數	14.87	17.53	21.13	26.38	34.57
分年償債比率	4.18	4.37	4.56	4.77	4.99
年次	41	42	43	44	45
利息保障倍數	49.42	83.94	257.05	-	-
分年償債比率	5.22	5.47	5.74	-	-

依據一般促參案評估經驗，方案 1-2 最大開發規模容積率 150%附屬事業營運商場及影城，寬限期為 3 年，前期 20 年還款

一半後，後續採借新還舊方式再還一半，。融資年息為 3.5%，融資期間 TIE 最低為 1.26、DSCR 最低為 1.37，TIE 大於 1，DSCR 大於 1.2，顯示方案 1-2 最大開發規模容積率 150%附屬事業營運商場及影城之融資具備可行性。

表 68 融資可行性分析表(方案 2)

方案 2：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業營運商場及影城					
年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數	寬限期			1.26	1.34
分年償債比率				1.37	1.42
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數	1.42	1.50	1.60	1.69	1.80
分年償債比率	1.46	1.51	1.56	1.61	1.66
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數	1.91	2.02	2.15	2.31	2.46
分年償債比率	1.71	1.77	1.83	1.89	1.95
年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數	2.61	2.79	2.97	3.17	3.39
分年償債比率	2.02	2.09	2.16	2.24	2.31
年次	21	22	23	24	25
利息保障倍數	3.63	3.89	4.18	4.46	4.81
分年償債比率	2.40	2.48	2.57	2.66	2.76
年次	26	27	28	29	30
利息保障倍數	5.21	5.65	6.15	6.73	7.39
分年償債比率	2.86	2.97	3.08	3.20	3.33
年次	31	32	33	34	35
利息保障倍數	8.16	9.07	10.15	11.38	13.00
分年償債比率	3.46	3.60	3.75	3.90	4.07
年次	36	37	38	39	40
利息保障倍數	15.04	17.73	21.38	26.69	35.01
分年償債比率	4.24	4.43	4.62	4.83	5.06
年次	41	42	43	44	45
利息保障倍數	50.05	85.06	260.47	-	-
分年償債比率	5.30	5.55	5.83	-	-

依據一般促參案評估經驗，方案 2 辦理細部計畫變更，容積率 250%附屬事業營運商場及影城，寬限期為 3 年，前期 20 年還款一半後，後續採借新還舊方式再還一半，。融資年息為 3.5%，融資期間 TIE 最低為 1.26、DSCR 最低為 1.37，TIE 大於 1，DSCR 大於 1.2，顯示方案 2 辦理細部計畫變更，容積率 250%附

屬事業營運商場及影城之融資具備可行性。

表 69 資金來源去路表

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館					
資金來源去路表（116 年至 118 年）					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	456,000,000	30%	建築工程	546,310,800	54.91%
銀行融資	696,500,000	70%	機電工程	128,578,100	12.92%
			裝修工程	148,279,900	14.90%
			景觀工程	9,699,700	0.97%
			間接工程	83,286,850	8.37%
			資本化利息	44,854,600	4.51%
			公共藝術	8,328,685	0.84%
			開發權利金	15,000,000	1.51%
			週轉金	10,661,365	1.07%
合計	995,000,000	100%	合計	995,000,000	100%
方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城					
資金來源去路表（116 年至 118 年）					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	265,500,000	30%	建築工程	546,310,800	61.73%
銀行融資	619,500,000	70%	機電工程	89,174,500	10.08%
			裝修工程	89,174,500	10.08%
			景觀工程	9,699,700	1.10%
			間接工程	73,435,950	8.30%
			資本化利息	39,895,800	4.51%
			公共藝術	7,343,595	0.83%
			開發權利金	15,000,000	1.69%
			週轉金	14,965,155	1.69%
合計	885,000,000	100%	合計	885,000,000	100%
方案 2：辦理細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業營運商場及影城					
資金來源去路表（116 年至 118 年）					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	456,000,000	30%	建築工程	965,336,400	63.51%
銀行融資	1,064,000,000	70%	機電工程	153,192,150	10.08%
			裝修工程	153,192,150	10.08%
			景觀工程	9,699,700	0.64%
			間接工程	128,142,040	8.43%
			資本化利息	68,521,600	4.51%
			公共藝術	12,814,204	0.84%
			開發權利金	15,000,000	0.99%
			週轉金	14,101,756	0.93%
合計	1,520,000,000	100%	合計	1,520,000,000	100%



七、政府財政效益分析

主辦機關於方案 1-1 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3,556 萬元、房屋稅約 1.03 億元，合計約 3.42 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 4.70 億元、營業稅可獲得約 3.62 億元。主辦機關可節省之工程經費約 9.24 億元、可節省之營運成本約 28.55 億元。

主辦機關於方案 1-2 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3,705 萬元、房屋稅約 1.07 億元，合計約 3.47 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 3.90 億元、營業稅可獲得約 2.29 億元。主辦機關可節省之工程經費約 8.15 億元、可節省之營運成本約 8.22 億元。

主辦機關於方案 2 執行本方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.88 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3.51 億元、房屋稅約 1.78 億元，合計約 7.32 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得約 6.78 億元、營業稅可獲得約 4.07 億元。主辦機關可節省之工程經費約 14.22 億元、可節省之營運成本約 14.81 億元。

表 70 政府財政效益分析表

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館		
項目		金額
主辦機關 財政收入效益	土地租金	188,217,932 元
	房屋稅	103,158,977 元
	開發權利金	15,000,000 元
	營運權利金	35,564,135 元
	合計	341,941,044 元
中央機關 財政收入效益	營利事業所得稅(不含未分配盈餘加徵)	470,115,828 元
	加值型營業稅	362,669,159 元
	合計	832,784,987 元
主辦機關 可節省之成本	工程建設經費	924,484,035 元
	營運成本費用	2,855,162,689 元
	合計	3,779,646,724 元
方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城		
項目		金額
主辦機關 財政收入效益	土地租金	188,217,932 元
	房屋稅	107,160,450 元
	開發權利金	15,000,000 元
	營運權利金	37,051,905 元
	合計	347,430,287 元
中央機關 財政收入效益	營利事業所得稅(不含未分配盈餘加徵)	389,793,165 元
	加值型營業稅	228,771,653 元
	合計	618,564,818 元
主辦機關 可節省之成本	工程建設經費	815,139,045 元
	營運成本費用	822,390,037 元
	合計	1,637,529,082 元
方案 2：辦理細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業營運商場及影城		
項目		金額
主辦機關 財政收入效益	土地租金	188,217,932 元
	房屋稅	178,467,217 元
	開發權利金	15,000,000 元
	營運權利金	351,227,775 元
	合計	732,912,924 元
中央機關 財政收入效益	營利事業所得稅(不含未分配盈餘加徵)	678,222,173 元
	加值型營業稅	407,293,139 元
	合計	1,085,515,312 元
主辦機關 可節省之成本	工程建設經費	1,422,376,644 元
	營運成本費用	1,481,309,813 元
	合計	2,903,686,457 元

八、敏感性分析

敏感性分析是針對興建成本、營運收入、營運支出及融資利率四項進行變動分析，檢視其財務效益在不同情況下之變動幅度，並比較分析其風險高低。如下表所示：

表 71 方案 1-1 敏感性分析表

方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館					
興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	142,831,222	96,660,132	50,386,386	4,470,467	(40,922,278)
計畫 IRR	6.54%	6.17%	5.83%	5.51%	5.22%
權益 NPV	84,788,055	42,454,289	57,004	(42,041,600)	(83,706,927)
權益 IRR	10.53%	9.09%	8.00%	7.15%	6.46%
自償能力	1.06	1.04	1.02	0.99	0.97
營業收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	(108,190,621)	(28,408,775)	50,386,386	128,598,914	206,549,774
計畫 IRR	4.70%	5.28%	5.83%	6.35%	6.84%
權益 NPV	(102,118,910)	(50,494,198)	57,004	50,033,440	99,794,856
權益 IRR	5.67%	6.85%	8.00%	9.12%	10.21%
自償能力	0.94	0.98	1.02	1.06	1.09
營業支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	120,406,308	85,476,438	50,386,386	15,173,008	(20,186,604)
計畫 IRR	6.29%	6.06%	5.83%	5.58%	5.34%
權益 NPV	45,370,254	22,762,579	57,004	(22,787,819)	(45,799,032)
權益 IRR	9.02%	8.51%	8.00%	7.49%	6.97%
自償能力	1.05	1.03	1.02	1.00	0.98
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
權益 NPV	(101,887,472)	(50,280,431)	57,004	49,405,011	98,467,294
權益 IRR	6.01%	6.94%	8.00%	9.19%	10.56%

由敏感性分析可以得知，營業收入與興建成本之變動對方案 1-1 之影響最為重大，其次是營業支出與融資利率，未來民間機構應於

營運期間加強行銷推廣，穩定收入來源，並加強支出控管，以確保本案財務效益之可行性。

表 72 方案 1-2 敏感性分析表

方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城					
興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	149,449,538	109,480,154	69,476,940	29,695,908	(9,593,071)
計畫 IRR	6.47%	6.10%	5.76%	5.45%	5.16%
權益 NPV	73,371,177	36,717,789	44,460	(36,434,817)	(72,498,957)
權益 IRR	10.66%	9.13%	8.00%	7.12%	6.42%
自償能力	1.11	1.08	1.05	1.02	0.99
營業收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	(35,621,018)	17,036,382	69,476,940	121,858,889	174,178,590
計畫 IRR	4.95%	5.36%	5.76%	6.15%	6.53%
權益 NPV	(64,711,522)	(32,200,520)	44,460	32,236,703	64,392,256
權益 IRR	6.24%	7.13%	8.00%	8.86%	9.72%
自償能力	0.96	1.00	1.05	1.09	1.12
營業支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	96,927,994	83,207,593	69,476,940	55,746,288	42,012,491
計畫 IRR	5.97%	5.87%	5.76%	5.66%	5.55%
權益 NPV	17,438,262	8,744,383	44,460	(8,655,462)	(17,359,376)
權益 IRR	8.47%	8.24%	8.00%	7.77%	7.53%
自償能力	1.07	1.06	1.05	1.03	1.02
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
權益 NPV	(89,231,260)	(43,897,333)	44,460	43,719,049	87,356,948
權益 IRR	5.92%	6.90%	8.00%	9.26%	10.72%

由敏感性分析可以得知，營業收入與興建成本之變動對方案 1-2 之影響最為重大，其次是營業支出與融資利率，未來民間機構應於營運期間加強行銷推廣，穩定收入來源，並加強支出控管，以確保本案財務效益之可行性。

表 73 方案 2 敏感性分析表

方案 2					
興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	287,424,458	217,753,258	148,072,745	78,869,778	10,603,916
計畫 IRR	6.50%	6.13%	5.78%	5.47%	5.18%
權益 NPV	128,375,146	64,535,766	684,105	(62,764,175)	(125,436,488)
權益 IRR	10.67%	9.14%	8.01%	7.13%	6.43%
自償能力	1.12	1.09	1.06	1.03	1.00
營業收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	(37,830,019)	55,225,572	148,072,745	240,852,433	333,622,809
計畫 IRR	4.96%	5.38%	5.78%	6.17%	6.55%
權益 NPV	(112,144,130)	(55,542,540)	684,105	56,822,198	112,948,008
權益 IRR	6.26%	7.14%	8.01%	8.87%	9.73%
自償能力	0.98	1.02	1.06	1.10	1.14
營業支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	193,972,979	171,027,518	148,072,745	125,104,813	102,136,880
計畫 IRR	5.98%	5.88%	5.78%	5.68%	5.58%
權益 NPV	29,314,934	15,005,660	684,105	(13,654,806)	(27,993,718)
權益 IRR	8.45%	8.23%	8.01%	7.79%	7.57%
自償能力	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
權益 NPV	(151,926,715)	(74,557,278)	684,105	75,620,452	150,544,517
權益 IRR	5.97%	6.93%	8.01%	9.25%	10.69%

由敏感性分析可以得知，營業收入與興建成本之變動對方案 2 之影響最為重大，其次是營業支出與融資利率，未來民間機構應於營運期間加強行銷推廣，穩定收入來源，並加強支出控管，以確保本案財務效益之可行性。

九、結論與建議

經財務效益分析，方案 1-1 最大開發規模容積率 150% 附屬事業營運商場與旅館之計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率大於年化加權



平均資金成本 5.48%，顯示本計畫具備財務可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運方案 1-1 可獲得合理報酬，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 1-1 可完全自償，無須主辦機關補貼。

方案 1-2 最大開發規模容積率 150% 附屬事業營運商場與影城之計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.23%，顯示方案 1-2 具備計畫可行性。且權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於方案 1-2 獲得合理報酬，故具備投資效益，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 1-2 可完全自償，無須主辦機關補貼。

方案 2 計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.13%，顯示本計畫具備財務可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運方案 2 可獲得合理報酬，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 2 可完全自償，無須主辦機關補貼。

然考量民間機構營運本案可獲得之合理報酬與風險彈性，建議採方案 2 規劃權利金收取方案。又考量風險分擔與利潤共享的原則建議採方案 C，收取開發權利金 1,500 萬元，且每年可收取變動權利金 2.35 % 與固定權利金 340 萬元。

第九章 國家安全及資通安全疑慮之威脅

促進民間參與公共建設法施行細則於中華民國 112 年 12 月 28 日修正，依第 29 條第 2 項：「主辦機關依本法第六條之一進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。」可行性評估內容應納入國家安全及資通安全疑慮之威脅之評估。

考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估。以下初步就本案涉及之項目進行說明：

第一節 國家安全評估

本案以民間參與方式興辦公共建設，應注意遵循國家安全法(下稱國安法)相關條文等法令規範，以確保國家安全，共同維護社會安定。有關民間機構之資格及背景限制應依據國安法第 2 條，任何人不得與外國、大陸地區、香港、澳門、境外敵對勢力或其實質控制之組織、機構、團體合作，因此必須確保民間機構未牽涉到可能危害國家安全的實體。國安法第 3 條敘明不得以各種方式涉及國家核心關鍵技術的相應行為，本案係以提供交通轉運為主體，初步檢視尚未牽涉到國家核心關鍵技術的應用。另依據國安法第 4 條國家安全的維



護，應及於中華民國領域內網際空間及其實體空間。針對本案之軟體、硬體設備可能影響的範疇應進行風險管理，同時確保國家安全得以保障。

第二節 資通安全評估

資通安全管理法(下稱資安法)規範對象除公務機關外，包括關鍵基礎設施提供者等非公務機關，又資安法稱之特定非公務機關，係指關鍵基礎設施提供者、公營事業及政府捐助之財團法人。本案公共建設項目為交通建設，非屬資安法第3條第1項第7款關鍵基礎設施「指實體或虛擬資產、系統或網路，其功能一旦停止運作或效能降低，對國家安全、社會公共利益、國民生活或經濟活動有重大影響之虞，經主管機關定期檢視並公告之領域。」，爰無須納管。主辦機關仍應落實委外管理機制，強化民間機構之資安管理措施，可參考資安法之規定，要求民間機構擬定資通安全維護計畫，以免發生資通安全事件波及主辦機關。

第十章 民間參與可行性綜合評估

由本案針對各方面可行性之評估結果整理如下表所示，在市場、法律、工程技術、財務與環境影響等面相均具有可行性，然在土地使用部分，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫之變更，始得放寬容積率限制，並增加附屬事業容許使用項目，以增加廠商投資意願，故屬有條件可行，各評估項目彙整如下表所示。

表 74 可行性綜合評估表

評估項目		評估說明	民間參與 可行性
市場 可行性	設施供需	<p>在國道高速公路 6 號通車後，由於行車時間大幅的縮短，已使南投縣納入大臺中地區的通勤範圍，同時亦因南投縣境內觀光與遊憩活動的快速發展，也造成城際旅次需求的大幅增加。預計本計畫將可透過基地提供轉乘服務，串聯南投觀光七大軸帶，帶動地區商業及觀光產業共榮發展。</p> <p>本案基地所在地位在南投市政商中心，絕佳的地理位置吸引旅客、通勤族、學生之人潮，本案之定位即以結合交通區位優勢，以轉運站為主體事業，附屬事業分三方案，規劃旅館、商場、影城，利用獨厚區位打造絕佳交通轉運中繼站、結合旅宿及餐飲設施。而在之同時，南投縣觀光人口近年成長快速，透過旅遊中繼站的概念，提供觀光旅客休憩之空間、餐飲服務及娛樂設施。</p> <p>綜上，本案具開發可行性。</p>	具可行性
法律 可行性	是否符合促參法相關規定	<p>計畫屬性: 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「轉運站」</p> <p>民間參與方式 促參法第 8 條第 1 項第 1 款以 BOT 模式進行</p> <p>主辦機關 促參法第 5 條第 2 項 主辦機關為南投縣政府，無授權執行機關。</p> <p>重大公共建設 本案初步評估之三方案，方案 1-1、方案 1-2 及方案 2 開發面積皆大於 0.5 公頃，皆屬重大公共建設。</p>	具可行性
土地 取得 可行性	土地取得及交付	<p>本案土地所有權人為南投縣(縣有土地)，管理機關為南投縣政府，後續可依據促參法第 15 條由南投縣政府設定地上權予民間興建營運。</p>	具可行性

評估項目		評估說明	民間參與 可行性
	土地使用	<p>方案 2：依 113 年 10 月 18 日變更南投（含南崗地區）都市計畫（土地使用分區管制要點）修訂案，本案車站用地之建蔽率為 50%，容積率為 150%，建議本計畫之土地使用強度依都市計畫法 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更細部計畫及其土地使用管制要點規定，放寬車站用地容積限制，依財務估算結果及增加招商之誘因，規劃容積達 250%之上限。</p> <p>方案 1-2 與方案 2：本案該二方案皆規劃影城作為附屬事業，其附屬事業之容許項目除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之使用項目外，且參考「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」放寬附屬事業容許項目，同時建議加入「文化、運動、休閒及其他服務業」，使附屬事業可選擇「電影片映演業」設置電影院，增加潛在投資者的方案設計多樣性及提升其投資意願。</p>	
技術 可行性	初步 工程規劃	<p>本案基地面積：6,413.00 m² 建蔽率：50% 容積率：150% 量體規劃</p> <p>方案 1-1：預計興建地下 1 層，地上 6 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總樓地板面積約 15,049.90 平方公尺。</p> <p>方案 1-2：預計興建地下 1 層，地上 3 層之鋼筋混凝土構造多目標使用建築物，總樓地板面積約 15,049.90 平方公尺。</p> <p>方案 2：預計興建地下 2 層，地上 5 層之鋼筋混凝土構造立體停車場多目標使用建築物，總樓地板面積約 26,593.30 平方公尺。</p>	具可行性
	工程 經費預估	<p>方案 1-1：預估工程經費約為 9.24 億元</p> <p>方案 1-2：預估工程經費約為 8.15 億元</p> <p>方案 2：預估工程經費約 14.22 億元</p>	
	開發時程	<p>方案 1-1：興建期約為 36 個月(3 年 0 個月)</p> <p>方案 1-2：興建期約為 36 個月(3 年 0 個月)</p> <p>方案 2：興建期約為 36 個月(3 年 0 個月)</p>	
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。	具可行性
	交通影響 評估	本案係認屬第一類建築物，方案 2 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。	
財務 可行性	財務指標 分析	<p>方案 1-1 最大開發規模容積率 150%附屬事業營運商場與旅館之計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.48%，顯示本計畫具備財務可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運方案 1-1 可獲得合理報酬，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 1-1 可完全自償，無須主辦機關補貼。</p> <p>方案 1-2 最大開發規模容積率 150%附屬事業營運商場與影城之計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.48%，顯示本計畫具備財務可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運方案 1-2 可獲得合理報酬，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 1-2 可完全自償，無須主辦機關補貼。</p>	具可行性

評估項目		評估說明	民間參與 可行性
		<p>畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.23%，顯示方案 1-2 具備計畫可行性。且權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於方案 1-2 獲得合理報酬，故具備投資效益，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 1-2 可完全自償，無須主辦機關補貼。</p> <p>方案 2 計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 5.13%，顯示本計畫具備財務可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運方案 2 可獲得合理報酬，且自償能力大於 1 顯示民間機構營運方案 2 可完全自償，無須主辦機關補貼。</p>	
	權利金計畫	<p>然考量民間機構營運本案可獲得之合理報酬與風險彈性，建議採方案 2 規劃權利金收取方案。又考量風險分擔與利潤共享的原則建議採方案 2，收取開發權利金 1,500 萬元，且每年可收取變動權利金 2.35%與固定權利金 340 萬元。</p>	
國家安全及資通安全疑慮之威脅	國家安全評估	<p>本案係以提供大眾運輸轉運服務、旅館服務及商業設施，初步檢視尚未牽涉到國家核心關鍵技術的應用。另針對本案之軟體、硬體設備可能影響的範疇應進行風險管理，同時確保國家安全得以保障。</p>	具可行性
	資通安全評估	<p>本案主體事業為轉運站，非屬關鍵基礎設施，無須納管。惟應強化民間機構之資安管理措施，要求民間機構擬定資通安全維護計畫，以免發生資通安全事件。</p>	
可行性綜合評估		<p>綜合各項評估結果，本案市場、法律、土地取得、技術、環境影響可行性、財務及國家安全及資通安全疑慮可行性經評估皆具可行性，建議於招商前應充分與潛在投資人溝通，並廣聽投資人意見，以提高各專業經營者組成本案專屬經營團隊之機會與誘因。未來投資人提擬之開發計畫(包括開發內容、時程及權利金等)由投資人於投資計畫書中提出，由招商甄審委員會一併核定。</p>	

第十一章 計畫替選方案評估

本案車站用地屬縣有土地，縣府推動公有土地開發方式包含引進民間參與公共建設、設定地上權方式及政府自行興建且自行辦理招租，然本案政策方向屬公共設施開發為主，爰較適以促進民間參與公共建設方式辦理，原則上經評估後本案倘若採 BOT 方式辦理具有執行可行性，故已無需就其他替選方案進行評估，以下茲就引進民間參與公共建設及政府自建自辦兩種興辦方式比較其優缺點，供主辦機關參考。

表 75 開發方式替選方案評估彙整表

項目	引進民間參與公共建設	設定地上權方式	政府自行興建 自行辦理招租
法令 依據	《促進民間參與公共建設法》 《促進民間參與公共建設法施行細則》	《南投縣縣有財產管理自治條例》	《政府採購法》
建設 經費	民間機構負擔	民間機構負擔	主辦機關負擔
營運 經費	民間機構負擔	民間機構負擔	主辦機關負擔
政府 收益 來源	土地租金 權利金	土地租金 權利金	攤商租金 權利金
優點	1.減輕主辦機關財政負擔。 2.可利用民間機構執行績效及營運創意增加土地使用效率及營運效率。 3.可減輕機關管理壓力。 4.土地使用較具彈性。	1.機關可收取高額權利金。 2.可減輕機關管理壓力。	1.主辦機關對案件掌控股度較高。 2.資金籌集來源風險低。 3.前置作業辦理進度較迅速。
缺點	1.主辦機關對民間機構雙方依契約規範辦理，機關掌握度較低。 2.有民間機構經營不善或財務狀況不佳導致倒閉之風險。 3.前置作業整體辦理時程較長。	1.難以掌握民間機構規劃之內容、提供之公共服務項目、內容及品質。 2.履約階段無相關財務監督機制，難掌握民間機構經營狀況。	1.主辦機關須編列預算，負擔期初龐大投資經費，且有追加預算之風險。 2.主辦機關須負擔停車場大樓興建完成後相關行政、營運、維護成本。 3.無附屬事業增加土地開發效益。

第十二章 公聽會提出之建議或反對意見

本案公聽會業於 114 年 7 月 9 日（星期三）上午 10 時 10 分假南投縣政府綜合大樓創新育成中心舉辦。本案依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 及促進民間參與公共建設法施行細則第 31 條，於本案可行性評估階段辦理公聽會，並於公共建設所在地邀集在地居民、專家學者與民間團體參與。

第一節 公聽會辦理情形摘要

以下為當日公聽會辦理情形摘要紀錄：



簽到處



簽到處



與會居民及民意代表



主席致詞



顧問公司簡報規劃內容



專家學者意見交流



議員意見交流



民意代表意見交流



公共汽車同業公會交流



機關意見交流

第二節 公聽會會議紀錄公告情形

檢送「南投縣南投市轉運站新建營運移轉案」公聽會會議紀錄

◎ 114/10/02 交通工程及管理所



 公文1	
 會議紀錄	

異動日期: 114/10/02

<p>南投縣政府 函</p> <p>地址：54001南投市中興路660號 承辦人：譚員 金浩然 電話：049-2244759#1561 電子信箱：kimhrj1029@nantou.gov.tw</p> <p>受文者：南投縣交通工程及管理所</p> <p>發文日期：中華民國114年9月23日 發文字號：府投運規字第1140213346號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如主旨 (376483300A_1140213346_ATTACHMENT1.docx)</p> <p>主旨：檢送本府114年7月9日召開「南投縣南投市轉運站新建營運移轉案」公聽會會議紀錄1份，請查照。</p> <p>說明：依據本府114年7月4日府投運規字第1140154609號函辦理。</p> <p>正本：立法委員游錫堃處、立法委員馬文君服務處、交通部公路局臺中區監理所、交通部公路局臺中區監理所南投監理站、南投縣南投市公所、中華民國公共汽車客運商業同業公會全國聯合會、中華民國公共汽車客運商業同業公會、南投縣公共汽車客運商業同業公會、南投縣遊覽車客運商業同業公會、德達客運股份有限公司、彰化汽車客運股份有限公司、員林汽車客運股份有限公司、南投汽車客運股份有限公司、國光汽車客運股份有限公司、統聯汽車客運股份有限公司、南投縣南投市三和里辦公處、南投縣南投市三興里辦公處、南投縣南投市崇文里辦公處、南投縣南投市彰仁里辦公處、南投縣南投市龍泉里辦公處、南投縣南投市南投里辦公處、南投縣南投市平和里辦公處、南投縣南投市振興里辦公處、南投縣南投市東山里辦公處、南投縣南投市康壽里辦公處、南投縣南投市仁和里辦公處、南投縣南投市潭興里辦公處、南投縣南投市嘉興里辦公處、南投縣南投市千秋里辦公處、南投縣南投市三民里辦公處、南投縣南投市軍功里辦公處、南投縣南投市嘉和里辦公處、南投縣南投市潭和里辦公處、南投縣南投市福山里辦公處、南投縣南投市鳳鳴里辦公處、南投縣南投市永豐里辦公處、南投縣南投市平山里辦公處、南投縣南投市鳳山里辦公處、南投縣南投市永豐里辦公處、南投縣南投市光華里辦公處、南投縣南投市光明里辦公處、南投縣南投市內興里辦公處、南投縣南投市新興里辦公處、南投縣南投市內新里辦公處、南投縣南投市光榮里辦公處、南投縣南投市福興里辦公處、南投縣南投市營北里辦公處、南投縣南投市光輝里辦公處、南投縣南投市營南里辦公處、社團法人南投縣南投市芳美社區發展協會、南投縣市民代表張惠卿主席、南投縣市民代表曾德弘代表、南投縣市民代表洪世耀代表、南投縣市民代表吳煌漢代表、南投縣市民代表曾泰瑞副主席、南投縣市民代表曾江秀春代表、南投縣市民代表陳志斌主席、南投縣市民代表廖學銳代表、南投縣市民代表王明洲代表、南投縣市民代表廖學輝代表、南投縣市民代表蔡玉英代表、南投縣市民代表魏仕凱代表、南投縣市民代表廖怡瑋代表、南投縣市民代表簡麗雲代表、南投縣市民代表王勝華代表、南投縣市民代表沈啓修代表、南投縣市民代表石杏園代表、南投縣市民代表許惠等代表、南投縣議會、南投縣議員何勝豐議長、南投縣議員潘一全副議長、南投縣議員張婉慈議員、南投縣議員洪明科議員、南投縣議員林儒晴議員、南投縣議員蔡宗智議員、南投縣議員宋懷琳議員、南投縣議員林德如議員、南投縣議員吳棋楠議員、南投縣議員簡千均議員、南投縣議員沈鳳岬議員、南投縣議員張秀枝議員、南投縣南投市振興社區發展協會、南投縣南投市三和社區發展協會、南投縣南投市龍泉社區發展協會、南投縣南投市平和社區發展協會、南投縣南投市三興社區發展協會、劉其昌委員</p> <p>副本：南投縣交通工程及管理所(含附件)</p> <p>南投縣政府 交通工程及管理所 章</p> <p>114/10/26</p> <p>運輸規劃課 收文:114/09/26</p> <p>第 1 頁，共 2 頁</p> <p>B21140007403 有附件</p>	
---	--

第三節 公聽會意見及意見回復

就 114 年 7 月 9 日公聽會與會人員所提之意見，並彙整成意見回復

對照如下表所示：

表 76 公聽會意見回復表

建議/意見		意見回復
1.	這塊 28 年來未能活化的土地終於有了開發契機，令人期待；縣府在規劃轉運站時，不能當作單一交通設施，應該將周邊土地整合為商場、旅宿、遊憩等多功能開發重點，以帶動南投市中心的整體活力。	感謝寶貴的建議。本案定位不僅是單一交通設施，而應成為南投市新的地標。
2.	在停車與動線方面，建議地下停車場除了滿足周遭居民的長期停車需求外，還要設置短期臨停區，讓接送旅客或家屬可以臨時停留 15 至 20 分鐘；動線設計應由交管所等單位進一步細化，以提升使用效率。	所有家屬、親友接送停車位將優先設置於地下室停車場，藉此避免與大客車輛動線交錯，提高行車安全與流暢度。
3.	公共運輸路線與班次尚未最終確定，必須同步進行需求評估與客流量預測，才能決定一樓月台的數量與規模，建議儘早劃分初步路線並估算量能，為站體空間規劃提供依據。	感謝寶貴的建議。目前初步規劃本轉運站約 10 席月台及對應路線；同時刻正辦理在進行南投縣軌道系統整體路網評估計畫的政府標案。待各轉運站建置完成後，將根據實際運行情況與路網調整成果，提出路線優化建議，並一併納入本案可行性評估報告書內。
4.	在招商方面，須強調兼顧外來旅客與在地居民的需求，如：餐飲業應結合地方特產，同時提供符合日常生活的選擇；此外，可考量規劃將舊縣議會大樓未能納入的設施，融入本開發案，作為民眾休憩與活動空間。	團隊將在後續招商文件與評選標準中，增列關於在地文化元素需求，鼓勵開發廠商提出具體創意方案。
5.	南投轉運站不僅是議會關切的重點，更是南投數十年來引頸期盼的地標性建築。未來轉運站將成為南投的重要地標，規劃設計須充分考量各方需求與意見。	團隊將在後續招商文件與評選標準中，增列關於在地文化之元素設計之需求，鼓勵開發廠商提出具體創意方案。
6.	南投轉運站規劃等待已久，其交通便利性不僅能吸引外地	感謝專家學者寶貴的意見。

	建議/意見	意見回復
	旅客，也要充分回應在地居民的需求。本案初步構想涵蓋停車場、商場、多元使用空間，以及餐飲與旅館設施。今天公聽會的主要目的，是聆聽在地民意與投標廠商的需求，將其納入可行性評估與後續設計修正依據。以臺北各大轉運站為例，強調轉運站在內陸交通樞紐的重要角色，期盼人潮帶動「錢潮」，促進南投區域發展，並希望本案可照初估時程順利推進。	
7.	建築外觀應深植南投特色，並結合周邊人文與自然元素，打造具有地標意義的複合空間。	關於建築外觀應融入南投在地意象的建議，團隊將在後續招商文件與評選標準中，增列關於在地文化之元素設計之需求，鼓勵開發廠商提出具體創意方案。
8.	地下停車場目前規劃 200 餘席，應再評估是否與大眾運輸導向目標相符。	感謝專家學者寶貴的意見。
9.	大客車、小客車出入口及動線需嚴格分流；可參考台北轉運站之立體進出方式，但須依實際規模與交通量決定是否採用多層式車道設計。各項規模與設施皆須在滿足在地需求與吸引投標廠商之間取得平衡，需求越高，投資成本與回收期越長，須在可行性報告中明確量化分析。	感謝專家學者寶貴的建議。
10.	期待已久的南投轉運站終於要落地，將成為南投市乃至全縣的重要地標。簡報中規劃長途／國道與區域性客運共 10 席候車月台月台，在未來尖峰時段——無論是北向、南向或區域運輸，是否能滿足人潮需求？為了因應人口增長與客流量提升，建議依照發展情況適度增加月台數量，確保轉運站的長期發展與服務品質。	關於月台數量，目前依照機關需求分析，初步規劃 7 席月台，並預留 3 席預備席位，以因應未來客運量增長。
11.	考量接送旅客可能以步行或開車方式到轉運站，且基地前	所有家屬、親友接送停車位將優先設置於地下室停車場，藉

建議/意見		意見回復
	<p>方三和三路、復興路路幅窄小，接送的車輛應全部於地面一樓設置臨停位，或另於地下室開闢專用接送停車區？地面與地下接送區之車流、人流分流規劃如何協調，以避免造成交通堵塞？</p>	<p>此避免與大客車輛動線交錯，提高行車安全與流暢度。</p>
12.	<p>南投轉運站已期待多年，基地前方為三和三路、左側為復興路，路幅均不寬，須特別重視交通動線設計。應規劃大客車的專用進出通道，避免與其他車輛的交叉或穿越，避免堵塞。其次，因本案還將規劃商場，小客車與大客車的進出流線也必須分隔或錯開。既然南投轉運站即將啟，希望同步推動縣內其他轉運站的整體建設，促進全縣公共運輸與區域發展。</p>	<p>針對周邊路幅較窄的特性，將在未來先期規劃及招商階段中，明訂大客車與小客車分流進出路線及停車動線，確保行車安全與現場秩序。</p>

第十三章 續辦方式研析

本可行性評估綜合各項分析結論，提供主辦機關最佳方案建議，後續依促進民間參與公共建設法施行細則第 30 條規定略以：主辦機關依本法第六條之一辦理先期規劃，應撰擬先期計畫書。本案就辦理先期規劃作業，提供後續執行方式之要點及建議。

一、後續評估流程預估

在可行性評估階段結束，並經機關通知後將進入先期規劃階段且提出先期規劃報告，依據可行性評估建議方案規劃本案先期規劃內容，先期規劃報告完成後則將進入招商準備階段，依機關及本案需求協助撰寫招商文件並協助舉辦招商說明會了解民間投資人意願，再來協助機關進行招商公告，協助機關進行相關甄審作業，在選出最優申請人後，則將進一步協助機關辦理議約及簽約程序，完成本案招商作業。

二、下階段顧問服務

依據促參法、促參法施行細則等相關規定以及本案之契約辦理，且於可行性評估階段依契約規定辦理公聽會。本案若於可行性評估階段審查通過後，並確立未來開發模式時，後續顧問團隊將據可行性評估之結果撰擬本案之先期規劃。

三、後續招商建議

本案以促參法第 42 條政府規劃 BOT 方式辦理招商，未來仍有招商不成之風險，如招商不成，再評估以其它方式辦理，由政府投資並於規劃期間引入民間參與意見，與未來民間機構營運之需求搭配，提升招商效益。

依促參法、相關子法及相關規定，先期規劃書應依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府應配合辦理之項目、完成程度及時程。其工作內容包括：可行性評估成果彙整及先期規劃(民眾參與範圍及許可年限、附屬事業容許範圍、興建規劃及時程、營運規劃、財務規劃、風險規劃、政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程、履約管理規劃、移轉規劃、後續作業事項及期程規劃)工作。以事先瞭解未來在執行過程中，就政府的角色及所應執行之工作內容與流程如下圖所示，來增加未來計畫執行之流暢性，提升本案成功之可能性。

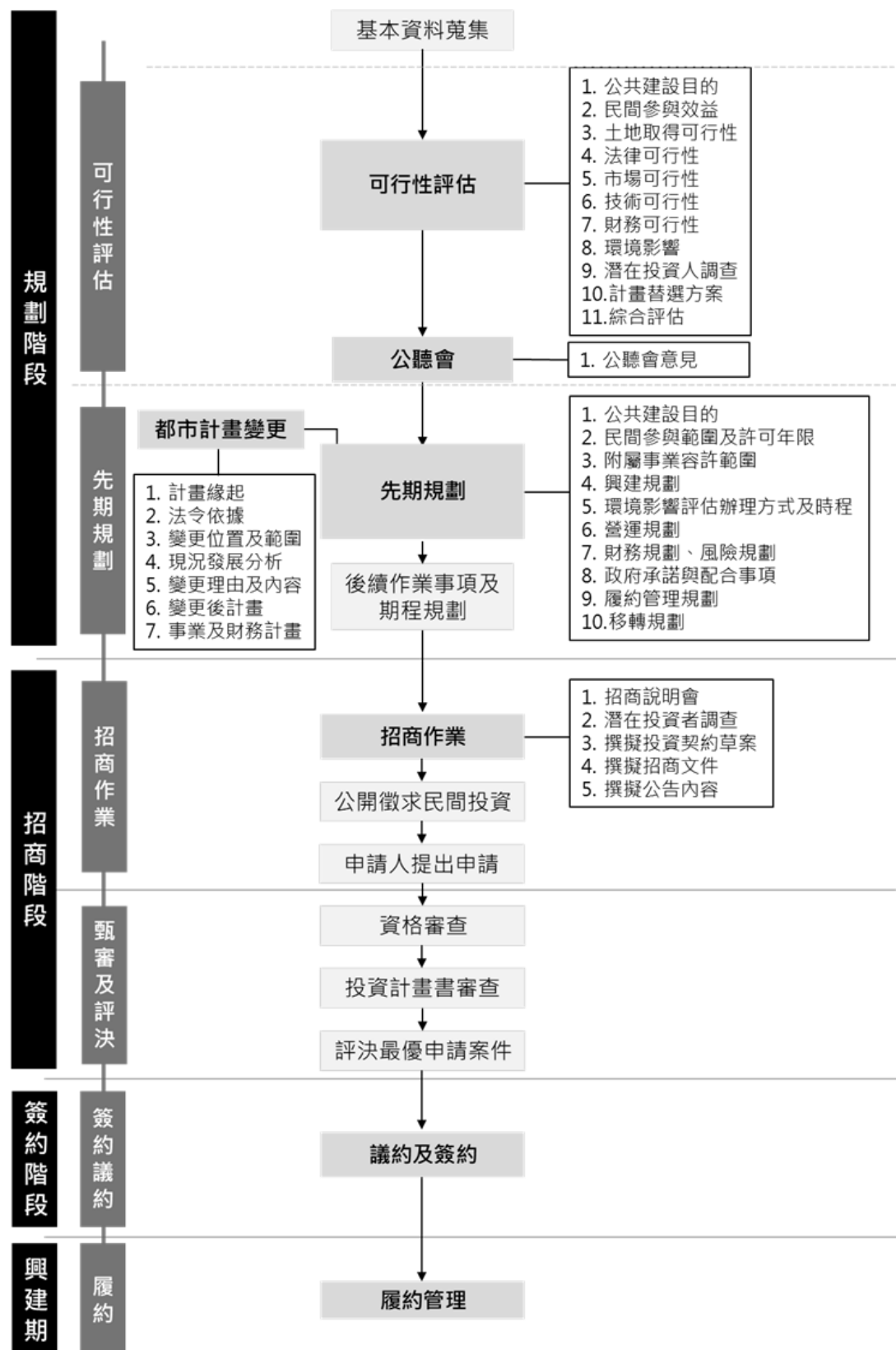


圖 61 評估流程與架構圖

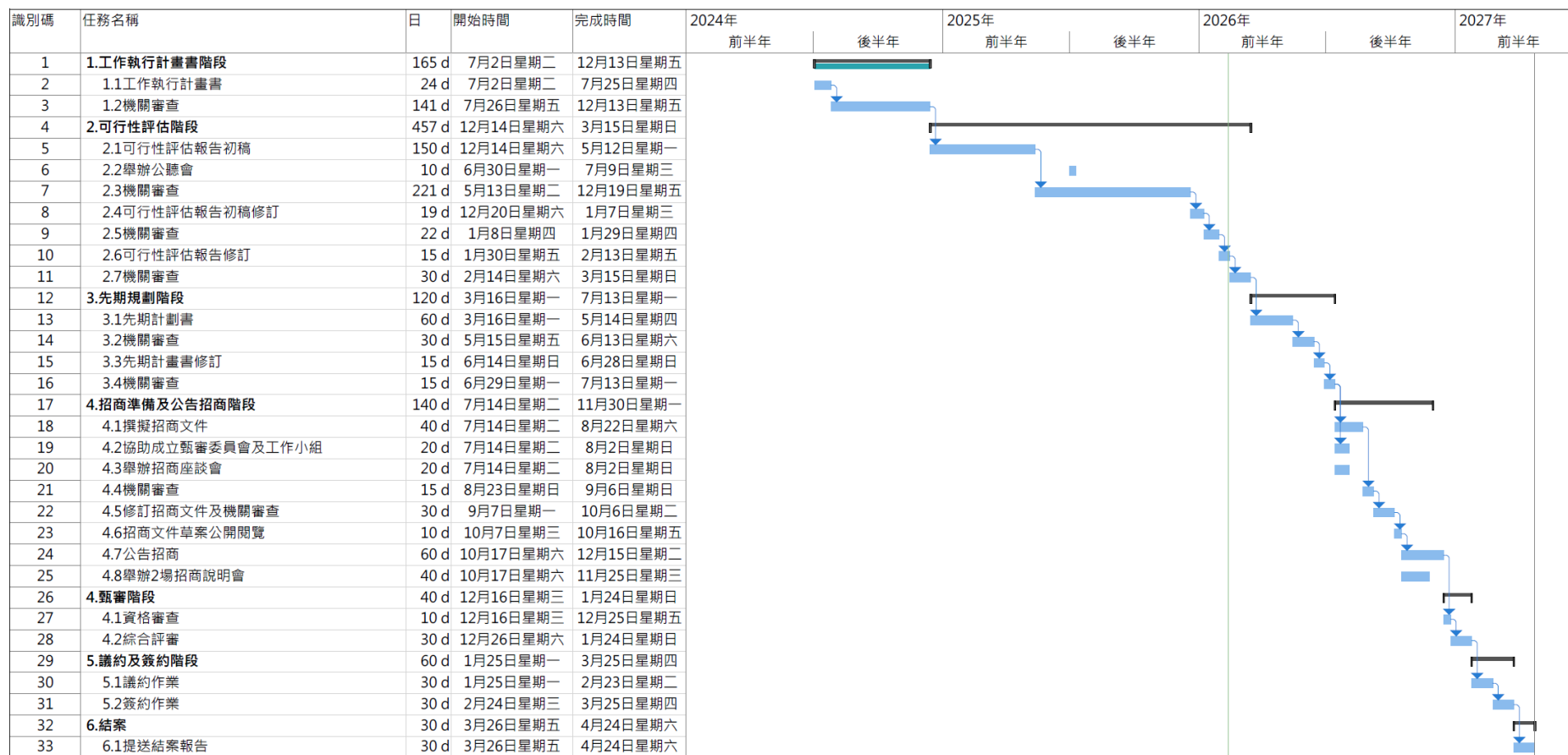


圖 62 工作期程表

附 件

附件一 投資意願調查

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	力麒建設	資本額	76.63億
姓名/職稱	專案經理	聯絡電話	
傳 真		E-mail	@rhd.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☒無意願 ☐評估中

請說明原因：

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☐地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☐興建成本 ☐營運成本 ☐政策變動風險

☐其他

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☐批發商場 ☐量販店 ☐美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業

☒文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☐旅館 ☒休閒活動場館 ☐運動場館

☐其他

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☒大眾化品牌 ☐特色主題(如：親子、文創及運動等)

☐其他

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☒一千坪以下 ☐一至二千坪 ☐二至三千坪 ☐三至四千坪 ☐四千坪以上 ☐其他

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☒一般旅館 ☐觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100間以下 ☒100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☒50年 ☐60年 ☐70年 ☐其他

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☒20年 ☐其他

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☒ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☐ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☐ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☐ 是 ☒ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率：10 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☐ 民意溝通 ☒ 與周邊車站溝通協調 ☐ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	太子建設	資本額	162億
姓名/職稱	林金義 經理	聯絡電話	[REDACTED]
傳真		E-mail	[REDACTED]@prince.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☒無意願 ☐評估中

請說明原因：

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☒地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☒興建成本 ☐營運成本 ☐政策變動風險

☐其他

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☐願意 ☒不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☒批發商場 ☐量販店 ☒美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業
☐文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☐旅館 ☐休閒活動場館 ☐運動場館
☐其他

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☒區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☒大眾化品牌 ☒特色主題 (如：親子、文創及運動等)
☐其他

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☒二至三千坪 ☐三至四千坪 ☐四千坪以上 ☐其他

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☒一般旅館 ☐觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☒100間以下 ☐100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☒50年 ☐60年 ☐70年 ☐其他

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☒10年 ☐20年 ☐其他

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☐ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☒ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☐ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☒ 是 ☐ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率：8 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☒ 民意溝通 ☒ 與周邊車站溝通協調 ☐ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	宏鑫開發股份有限公司	資 本 額	3.6億
姓名/職稱	陳■淋/總經理	聯絡電話	■
傳 真		E-mail	

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☒無意願 ☐評估中

請說明原因：_____

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☐地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☐興建成本 ☐營運成本 ☐政策變動風險

☐其他_____

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☒批發商場 ☐量販店 ☒美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業

☒文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☒旅館 ☐休閒活動場館 ☐運動場館

☐其他_____

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☒大眾化品牌 ☒特色主題(如：親子、文創及運動等)

☐其他_____

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☒二至三千坪 ☐三至四千坪 ☐四千坪以上 ☐其他_____

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☐一般旅館 ☒觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他_____

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100 間以下 ☐100 間-150 間 ☒150 間-200 間 ☐200 間-300 間 ☐300 間以上 ☐其他_____

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30 年 ☐40 年 ☐50 年 ☐60 年 ☒70 年 ☐其他_____

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10 年 ☒20 年 ☐其他_____

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☒ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☐ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☐ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☒ 是 ☐ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率： 5 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☐ 民意溝通 ☐ 與周邊車站溝通協調 ☒ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	萬興建設(股)公司	資本額	80000000
姓名/職稱	蔡建勳 / 協理	聯絡電話	[REDACTED]
傳真	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]@hungkuogroup.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☐無意願 ☒評估中

請說明原因：

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☐地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☐興建成本 ☐營運成本 ☒政策變動風險

☐其他

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☐批發商場 ☐量販店 ☒美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業
☐文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☒電影院 ☐旅館 ☐休閒活動場館 ☐運動場館
☐其他

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☒中檔連鎖品牌 ☐大眾化品牌 ☐特色主題(如：親子、文創及運動等)
☐其他

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☒一至二千坪 ☐二至三千坪 ☐三至四千坪 ☐四千坪以上 ☐其他

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☐一般旅館 ☒觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100間以下 ☒100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☐50年 ☐60年 ☒70年 ☐其他

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☒20年 ☐其他

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☐ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☐ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☒ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☒ 是 ☐ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率：20 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☒ 民意溝通 ☐ 與周邊車站溝通協調 ☒ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

無

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	達欣工程股份有限公司	資本額	2707,939,670元
姓名/職稱	王■■/科長	聯絡電話	■■■■■■■■■■
傳真	■■■■■■■■■■	E-mail	■■■■@dacin.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☐無意願 ☒評估中

請說明原因：_____

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☐地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☒興建成本 ☒營運成本 ☒政策變動風險

☐其他_____

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☒批發商場 ☒量販店 ☐美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業

☐文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☒電影院 ☒旅館 ☒休閒活動場館 ☒運動場館

☐其他_____

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☒區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☒大眾化品牌 ☐特色主題(如：親子、文創及運動等)

☐其他_____

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☐二至三千坪 ☒三至四千坪 ☐四千坪以上 ☐其他_____

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☐一般旅館 ☒觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他_____

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100間以下 ☐100間-150間 ☐150間-200間 ☒200間-300間 ☐300間以上 ☐其他_____

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☒50年 ☐60年 ☐70年 ☐其他_____

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☒20年 ☐其他_____

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☐依每年營業收入總額之適當比例繳納
- ☒依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
- ☐每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
- ☐其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

- ☐是 ☒否，請說明原因： 因政府不負擔虧損，倘若非要求利潤共享，應按金額級距計算，並應利用於公益方面。_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率： 8 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

- ☒民意溝通 ☒與周邊車站溝通協調 ☒融資優惠 ☐其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

保持開發案件中立，勿因政黨輪替及牽涉利益造成廠商損失。

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	福登連鎖飯店	資本額	21.5億
姓名/職稱		聯絡電話	
傳真		E-mail	@fullon-hotels.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☒無意願 ☐評估中

請說明原因：人口較未超過20萬人

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☒地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☐興建成本 ☐營運成本 ☐政策變動風險

☐其他

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☐批發商場 ☐量販店 ☐美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業

☒文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☒旅館 ☐休閒活動場館 ☐運動場館

☐其他

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☐大眾化品牌 ☒特色主題(如：親子、文創及運動等)

☐其他

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☐二至三千坪 ☐三至四千坪 ☒四千坪以上 ☐其他

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☒一般旅館 ☐觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他 地方特色型旅店

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☒100間以下 ☐100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採BOT方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☒50年 ☐60年 ☐70年 ☐其他

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☒20年 ☐其他

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☒ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☐ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☐ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

- ☐ 是 ☒ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率： 10 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

- ☐ 民意溝通 ☒ 與周邊車站溝通協調 ☒ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

1. 該區人口較不足，未達投資商場之標準
2. 該區位於各觀光景點的行徑路邊，可結合地方特色，建構一間輕型特色旅店及咖啡館。投資金額有限情況下，創造利潤。
主題式

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	聯上實業	資本額	
姓名/職稱	陳[redacted]	聯絡電話	[redacted]
傳真		E-mail	

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☐無意願 ☒評估中

請說明原因：_____

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☐地理區位 ☒市場需求 ☐市場競爭 ☒興建成本 ☐營運成本 ☒政策變動風險
☐其他_____

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☒願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☐批發商場 ☐量販店 ☒美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☐展演場館 ☐展覽服務業
☐文化創意產業 ☒金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☐旅館 ☒休閒活動場館 ☒運動場館
☐其他_____

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☒大眾化品牌 ☒特色主題(如：親子、文創及運動等)
☐其他_____

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☐二至三千坪 ☐三至四千坪 ☐四千坪以上 ☒其他_____

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☒一般旅館 ☐觀光旅館 ☐國際觀光旅館 ☐其他_____

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100間以下 ☒100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他_____

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☐50年 ☐60年 ☒70年 ☐其他_____

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☐20年 ☐其他_____

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

☐ 依每年營業收入總額之適當比例繳納

☒ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算

☐ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整

☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☒ 是 ☐ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率：_____ %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☒ 民意溝通 ☒ 與周邊車站溝通協調 ☒ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

三、投資意願調查

填答者資訊 (本問卷為本案可行性評估市場調查參考問卷，此部分填寫為方便彙整使用，將不透露填答者資訊)

填答單位名稱	遠雄流通事業(股)公司	資本額	147,824,350
姓名/職稱	林 [] 仔 / 副理	聯絡電話	[]
傳 真		E-mail	[] @ fg-retail.com.tw

問卷填答方式:請依題號回答問題，並於欲選擇框格中打勾☑，謝謝。

一、參與本案開發之投資意願

(一) 貴公司是否有意願參與本案之投資開發？

☐有意願 ☐無意願 ☒評估中

請說明原因：_____

(二) 影響投資本案之主要風險考量因素？(可複選)

☒地理區位 ☒市場需求 ☒市場競爭 ☒興建成本 ☒營運成本 ☐政策變動風險

☐其他_____

(三) 貴公司後續是否願意接收本案相關之招商資訊？(如：招商座談會邀請、招商說明會邀請及公告招商資訊等) ☐願意 ☐不願意

二、基本規劃內容之意見

(一) 本案附屬事業建議應至少包含哪些主要功能或設施？(可複選)

☐批發商場 ☒量販店 ☒美食街 ☒主題餐廳 ☐文化與社教場館 ☒展演場館 ☒展覽服務業
☐文化創意產業 ☐金融、保險及不動產業 ☐電影院 ☒旅館 ☒休閒活動場館 ☐運動場館
☐其他_____

(二) 如未來本案規劃商場，貴公司認為商場定位應如何設定較適合？(可複選)

☐區域性商場 ☐中檔連鎖品牌 ☐大眾化品牌 ☒特色主題(如：親子、文創及運動等)
☐其他_____

(三) 如未來本案規劃商場，貴公司建議設置之商場規模？

☐一千坪以下 ☐一至二千坪 ☐二至三千坪 ☐三至四千坪 ☒四千坪以上 ☐其他_____

(四) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議旅館定位為何？

☐一般旅館 ☐觀光旅館 ☒國際觀光旅館 ☐其他_____

(五) 如未來本案規劃旅館，貴公司建議設置之旅館客房數？

☐100間以下 ☒100間-150間 ☐150間-200間 ☐200間-300間 ☐300間以上 ☐其他_____

三、對民間參與之方式及意見

(一) 於本案南投轉運站採 BOT 方式委外經營之原則下，貴公司希望之特許期限？

☐30年 ☐40年 ☒50年 ☐60年 ☐70年 ☐其他_____

(二) 本案特許期限屆滿後，期望優先定約之年限？ ☐10年 ☒20年 ☐其他_____

(三) 貴公司對經營權利金收取方式之意見

- ☐ 依每年營業收入總額之適當比例繳納
☐ 依每年稅前或稅後盈餘之適當比例計算
☒ 每年以固定金額繳納，再視物價指數調整
☐ 其他建議機制_____

(四) 貴公司如營收超出投資執行計畫書預估利潤的部分，是否接受「超額利潤共享」協議，視每年超出預期盈餘狀況，適度回饋超額權利金予以政府？

☒ 是 ☐ 否，請說明原因：_____

(五) 貴公司投資本案期望之計畫投資報酬率： 15 %

(六) 貴公司期望政府協助事項(可複選)

☒ 民意溝通 ☒ 與周邊車站溝通協調 ☒ 融資優惠 ☐ 其他_____

四、對本案之初步構想或招商條件之相關建議？

感謝您撥空填寫本問卷，請回傳至傳真(02)8773-6561 或電子信箱 changow10814@gmail.com

惠予本計畫寶貴意見，若有其他建議或指教，請聯絡本計畫承辦人員。

～問卷結束，感謝您的協助～

附件二 預估財務報表

(一) 方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館－預估損益表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營業收入	-	-	-	96,121,061	99,825,961	103,685,561	107,706,495	111,895,683	116,260,346	120,808,015
商場租金收入	-	-	-	10,298,298	10,432,176	10,567,794	10,705,176	10,844,343	10,985,319	11,128,128
一般客房收入	-	-	-	62,149,136	64,845,787	67,659,446	70,595,189	73,658,315	76,854,349	80,189,059
餐飲收入	-	-	-	18,644,741	19,453,736	20,297,834	21,178,557	22,097,494	23,056,305	24,056,718
轉運站租金收入	-	-	-	2,619,563	2,653,617	2,688,115	2,723,060	2,758,460	2,794,320	2,830,646
停車場收入	-	-	-	2,409,322	2,440,644	2,472,372	2,504,513	2,537,072	2,570,053	2,603,464
營業成本	-	-	-	11,505,924	11,993,581	12,502,246	13,032,830	13,586,281	14,163,590	14,765,789
租金成本	-	-	-	2,805,045	2,915,170	3,029,923	3,149,503	3,274,117	3,403,981	3,539,321
客房成本	-	-	-	3,107,457	3,242,289	3,382,972	3,529,759	3,682,916	3,842,717	4,009,453
餐飲成本	-	-	-	5,593,422	5,836,121	6,089,350	6,353,567	6,629,248	6,916,891	7,217,015
營業毛利	-	-	-	84,615,137	87,832,380	91,183,315	94,673,665	98,309,403	102,096,757	106,042,226
營業費用	2,052,579	2,834,559	3,584,140	63,138,811	64,067,527	65,066,829	66,021,470	67,076,982	68,121,683	69,273,966
折舊及攤銷費用	300,000	300,000	300,000	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105
房屋稅	-	-	-	3,016,118	2,980,411	2,944,705	2,908,999	2,873,292	2,837,586	2,801,880
土地租金	981,117	1,030,172	1,030,172	3,043,914	3,043,914	3,097,998	3,097,998	3,154,786	3,154,786	3,214,414
人事費用(旅館)	-	-	-	23,375,374	24,293,086	25,249,362	26,245,859	27,284,306	28,366,507	29,494,342
保險費用(產物)	366,462	1,099,386	1,848,968	1,848,968	1,848,968	1,824,945	1,768,079	1,711,212	1,654,346	1,597,480
修繕維護費	-	-	-	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290
其他費用	-	-	-	935,015	971,723	1,009,974	1,049,834	1,091,372	1,134,660	1,179,774
履約保證金手續費	405,000	405,000	405,000	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
營運權利金	-	-	-	599,527	609,530	619,951	630,808	642,118	653,903	666,182
營業損益	(2,052,579)	(2,834,559)	(3,584,140)	21,476,326	23,764,853	26,116,485	28,652,195	31,232,421	33,975,074	36,768,260
營業外損益	-	78,609	159,623	(24,053,477)	(23,393,327)	(22,716,076)	(22,021,256)	(21,307,700)	(20,588,067)	(19,853,649)
營業外收益	-	78,609	159,623	19,304	70,016	137,831	223,213	327,331	437,527	562,507
利息收入	-	78,609	159,623	19,304	70,016	137,831	223,213	327,331	437,527	562,507
營業外支出	-	-	-	(24,072,781)	(23,463,344)	(22,853,906)	(22,244,469)	(21,635,031)	(21,025,594)	(20,416,156)
利息費用	-	-	-	24,072,781	23,463,344	22,853,906	22,244,469	21,635,031	21,025,594	20,416,156
稅前淨利	(2,052,579)	(2,755,950)	(3,424,518)	(2,577,151)	371,525	3,400,410	6,630,939	9,924,721	13,387,007	16,914,611
減：所得稅	-	-	-	-	-	-	-	1,903,480	2,677,401	3,382,922
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	342,626	481,932	608,926
稅後淨利	(2,052,579)	(2,755,950)	(3,424,518)	(2,577,151)	371,525	3,400,410	6,630,939	7,678,615	10,227,673	12,922,763

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入	124,869,844	126,493,152	128,137,563	129,803,351	131,490,795	133,200,175	134,931,777	136,685,891	138,462,807	140,262,824
商場租金收入	11,272,794	11,419,340	11,567,792	11,718,173	11,870,509	12,024,826	12,181,149	12,339,504	12,499,917	12,662,416
一般客房收入	83,147,920	84,228,843	85,323,818	86,433,028	87,556,657	88,694,894	89,847,927	91,015,950	92,199,158	93,397,747
餐飲收入	24,944,376	25,268,653	25,597,145	25,929,908	26,266,997	26,608,468	26,954,378	27,304,785	27,659,747	28,019,324
轉運站租金收入	2,867,444	2,904,721	2,942,482	2,980,735	3,019,484	3,058,738	3,098,501	3,138,782	3,179,586	3,220,920
停車場收入	2,637,309	2,671,594	2,706,325	2,741,507	2,777,147	2,813,250	2,849,822	2,886,870	2,924,399	2,962,416
營業成本	15,300,781	15,499,691	15,701,187	15,905,302	16,112,071	16,321,528	16,533,708	16,748,646	16,966,379	17,186,942
租金成本	3,660,072	3,707,653	3,755,852	3,804,678	3,854,139	3,904,243	3,954,998	4,006,413	4,058,497	4,111,257
客房成本	4,157,396	4,211,442	4,266,191	4,321,651	4,377,833	4,434,745	4,492,396	4,550,798	4,609,958	4,669,887
餐飲成本	7,483,313	7,580,596	7,679,144	7,778,973	7,880,099	7,982,540	8,086,313	8,191,436	8,297,924	8,405,797
營業毛利	109,569,063	110,993,461	112,436,376	113,898,049	115,378,724	116,878,647	118,398,069	119,937,244	121,496,428	123,075,882
營業費用	70,238,868	70,625,656	70,955,252	70,205,356	70,548,645	70,966,592	71,321,219	71,754,102	72,120,361	72,568,653
折舊及攤銷費用	28,733,105	28,733,105	28,733,105	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
房屋稅	2,766,173	2,730,467	2,694,761	2,659,054	2,623,348	2,587,642	2,551,935	2,516,229	2,480,523	2,444,816
土地租金	3,214,414	3,277,023	3,277,023	3,342,762	3,342,762	3,411,789	3,411,789	3,484,267	3,484,267	3,560,368
人事費用(旅館)	30,500,600	30,897,108	31,298,770	31,705,654	32,117,828	32,535,359	32,958,319	33,386,777	33,820,805	34,260,476
保險費用(產物)	1,540,614	1,483,748	1,426,881	1,541,950	1,487,729	1,433,508	1,379,287	1,325,066	1,270,845	1,216,624
修繕維護費	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290
其他費用	1,220,024	1,235,884	1,251,951	1,268,226	1,284,713	1,301,414	1,318,333	1,335,471	1,352,832	1,370,419
履約保證金手續費	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
營運權利金	677,149	681,532	685,971	690,469	695,025	699,640	704,316	709,052	713,850	718,710
營業損益	39,330,195	40,367,805	41,481,124	43,692,693	44,830,079	45,912,055	47,076,851	48,183,143	49,376,067	50,507,229
營業外損益	(19,103,600)	(18,338,875)	(17,566,164)	(17,283,705)	(16,499,256)	(15,706,291)	(14,905,017)	(14,095,032)	(13,276,555)	(12,449,165)
營業外收益	703,118	858,406	1,021,680	694,701	869,713	1,053,241	1,245,076	1,445,624	1,654,664	1,872,616
利息收入	703,118	858,406	1,021,680	694,701	869,713	1,053,241	1,245,076	1,445,624	1,654,664	1,872,616
營業外支出	(19,806,719)	(19,197,281)	(18,587,844)	(17,978,406)	(17,368,969)	(16,759,531)	(16,150,094)	(15,540,656)	(14,931,219)	(14,321,781)
利息費用	19,806,719	19,197,281	18,587,844	17,978,406	17,368,969	16,759,531	16,150,094	15,540,656	14,931,219	14,321,781
稅前淨利	20,226,595	22,028,930	23,914,961	26,408,988	28,330,823	30,205,764	32,171,833	34,088,111	36,099,512	38,058,064
減：所得稅	4,045,319	4,405,786	4,782,992	5,281,798	5,666,165	6,041,153	6,434,367	6,817,622	7,219,902	7,611,613
減：所得稅加徵5%	728,157	793,041	860,939	950,724	1,019,910	1,087,407	1,158,186	1,227,172	1,299,582	1,370,090
稅後淨利	15,453,118	16,830,103	18,271,030	20,176,467	21,644,749	23,077,204	24,579,281	26,043,317	27,580,027	29,076,361

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營業收入	142,086,240	143,933,361	145,804,495	147,699,954	149,620,053	151,565,114	153,535,460	155,531,421	157,553,330	159,601,523
商場租金收入	12,827,028	12,993,779	13,162,698	13,333,813	13,507,153	13,682,746	13,860,621	14,040,809	14,223,340	14,408,243
一般客房收入	94,611,918	95,841,873	97,087,817	98,349,958	99,628,508	100,923,679	102,235,686	103,564,750	104,911,092	106,274,936
餐飲收入	28,383,575	28,752,562	29,126,345	29,504,988	29,888,552	30,277,104	30,670,706	31,069,425	31,473,328	31,882,481
轉運站租金收入	3,262,792	3,305,209	3,348,176	3,391,703	3,435,795	3,480,460	3,525,706	3,571,540	3,617,970	3,665,004
停車場收入	3,000,927	3,039,940	3,079,459	3,119,492	3,160,045	3,201,126	3,242,740	3,284,896	3,327,600	3,370,858
營業成本	17,410,372	17,636,707	17,865,984	18,098,242	18,333,519	18,571,855	18,813,289	19,057,861	19,305,614	19,556,587
租金成本	4,164,703	4,218,845	4,273,690	4,329,248	4,385,528	4,442,540	4,500,293	4,558,796	4,618,061	4,678,096
客房成本	4,730,596	4,792,094	4,854,391	4,917,498	4,981,425	5,046,184	5,111,784	5,178,238	5,245,555	5,313,747
餐飲成本	8,515,073	8,625,769	8,737,904	8,851,496	8,966,566	9,083,131	9,201,212	9,320,828	9,441,998	9,564,744
營業毛利	124,675,868	126,296,655	127,938,511	129,601,712	131,286,534	132,993,259	134,722,171	136,473,560	138,247,716	140,044,936
營業費用	72,946,851	73,411,041	73,801,489	74,454,018	74,857,037	75,354,562	75,770,480	76,285,477	76,714,634	77,247,665
折舊及攤銷費用	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
房屋稅	2,409,110	2,373,404	2,337,697	2,301,991	2,266,285	2,230,578	2,194,872	2,159,166	2,123,459	2,087,753
土地租金	3,560,368	3,640,275	3,640,275	3,724,177	3,724,177	3,812,275	3,812,275	3,904,777	3,904,777	4,001,904
人事費用(旅館)	34,705,862	35,157,038	35,614,080	36,077,063	36,546,065	37,021,163	37,502,438	37,989,970	38,483,840	38,984,130
保險費用(產物)	1,162,404	1,108,183	1,053,962	1,171,675	1,117,455	1,063,234	1,009,013	954,792	900,571	846,350
修繕維護費	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290
其他費用	1,388,234	1,406,282	1,424,563	1,443,083	1,461,843	1,480,847	1,500,098	1,519,599	1,539,354	1,559,365
履約保證金手續費	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
營運權利金	723,633	728,620	733,672	738,790	743,974	749,226	754,546	759,935	765,394	770,924
營業損益	51,729,018	52,885,614	54,137,023	55,147,694	56,429,497	57,638,697	58,951,691	60,188,082	61,533,082	62,797,271
營業外損益	(11,613,097)	(10,767,910)	(10,080,941)	(9,891,684)	(9,203,260)	(8,513,921)	(7,823,702)	(7,132,553)	(6,440,509)	(5,747,521)
營業外收益	2,099,247	2,334,997	2,412,527	1,992,347	2,071,334	2,151,235	2,232,017	2,313,729	2,396,335	2,479,886
利息收入	2,099,247	2,334,997	2,412,527	1,992,347	2,071,334	2,151,235	2,232,017	2,313,729	2,396,335	2,479,886
營業外支出	(13,712,344)	(13,102,906)	(12,493,469)	(11,884,031)	(11,274,594)	(10,665,156)	(10,055,719)	(9,446,281)	(8,836,844)	(8,227,406)
利息費用	13,712,344	13,102,906	12,493,469	11,884,031	11,274,594	10,665,156	10,055,719	9,446,281	8,836,844	8,227,406
稅前淨利	40,115,921	42,117,704	44,056,081	45,256,010	47,226,237	49,124,776	51,127,989	53,055,530	55,092,573	57,049,750
減：所得稅	8,023,184	8,423,541	8,811,216	9,051,202	9,445,247	9,824,955	10,225,598	10,611,106	11,018,515	11,409,950
減：所得稅加徵5%	1,444,173	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	30,648,564	33,694,164	35,244,865	36,204,808	37,780,990	39,299,821	40,902,392	42,444,424	44,074,058	45,639,800

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營業收入	161,676,343	163,778,135	165,907,251	168,064,045	170,248,878	172,462,113	174,704,121	176,975,274	179,275,953	181,606,540
商場租金收入	14,595,551	14,785,293	14,977,502	15,172,209	15,369,448	15,569,251	15,771,651	15,976,682	16,184,379	16,394,776
一般客房收入	107,656,510	109,056,045	110,473,774	111,909,933	113,364,762	114,838,504	116,331,404	117,843,713	119,375,681	120,927,565
餐飲收入	32,296,953	32,716,814	33,142,132	33,572,980	34,009,429	34,451,551	34,899,421	35,353,114	35,812,704	36,278,269
轉運站租金收入	3,712,649	3,760,914	3,809,805	3,859,333	3,909,504	3,960,328	4,011,812	4,063,966	4,116,797	4,170,315
停車場收入	3,414,680	3,459,070	3,504,038	3,549,591	3,595,735	3,642,480	3,689,832	3,737,800	3,786,391	3,835,615
營業成本	19,810,822	20,068,363	20,329,252	20,593,532	20,861,248	21,132,444	21,407,166	21,685,459	21,967,370	22,252,946
租金成本	4,738,911	4,800,517	4,862,923	4,926,141	4,990,181	5,055,054	5,120,769	5,187,339	5,254,775	5,323,087
客房成本	5,382,826	5,452,802	5,523,689	5,595,497	5,668,238	5,741,925	5,816,570	5,892,186	5,968,784	6,046,378
餐飲成本	9,689,086	9,815,044	9,942,640	10,071,894	10,202,829	10,335,465	10,469,826	10,605,934	10,743,811	10,883,481
營業毛利	141,865,520	143,709,772	145,577,999	147,470,513	149,387,630	151,329,669	153,296,955	155,289,815	157,308,583	159,353,594
營業費用	77,690,405	78,242,054	78,698,733	79,441,536	79,912,520	80,503,232	80,988,895	81,600,098	82,100,823	82,733,188
折舊及攤銷費用	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
房屋稅	2,052,046	2,016,340	1,980,634	1,944,927	1,909,221	1,873,515	1,837,808	1,802,102	1,766,396	1,730,689
土地租金	4,001,904	4,103,887	4,103,887	4,210,970	4,210,970	4,323,407	4,323,407	4,441,466	4,441,466	4,565,427
人事費用(旅館)	39,490,923	40,004,305	40,524,361	41,051,178	41,584,843	42,125,446	42,673,077	43,227,827	43,789,789	44,359,056
保險費用(產物)	792,129	737,908	683,687	801,401	747,180	692,959	638,738	584,517	530,297	476,076
修繕維護費	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290
其他費用	1,579,637	1,600,172	1,620,974	1,642,047	1,663,394	1,685,018	1,706,923	1,729,113	1,751,592	1,774,362
履約保證金手續費	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
營運權利金	776,526	782,201	787,950	793,773	799,672	805,648	811,701	817,833	824,045	830,338
營業損益	64,175,115	65,467,718	66,879,266	68,028,977	69,475,110	70,826,437	72,308,060	73,689,717	75,207,760	76,620,406
營業外損益	(5,053,624)	(4,358,766)	(3,662,986)	(3,464,838)	(2,767,455)	(2,069,077)	(1,369,748)	(669,407)	31,900	734,237
營業外收益	2,564,345	2,649,765	2,736,108	2,324,818	2,412,764	2,501,704	2,591,596	2,682,499	2,774,369	2,867,268
利息收入	2,564,345	2,649,765	2,736,108	2,324,818	2,412,764	2,501,704	2,591,596	2,682,499	2,774,369	2,867,268
營業外支出	(7,617,969)	(7,008,531)	(6,399,094)	(5,789,656)	(5,180,219)	(4,570,781)	(3,961,344)	(3,351,906)	(2,742,469)	(2,133,031)
利息費用	7,617,969	7,008,531	6,399,094	5,789,656	5,180,219	4,570,781	3,961,344	3,351,906	2,742,469	2,133,031
稅前淨利	59,121,491	61,108,952	63,216,280	64,564,139	66,707,655	68,757,360	70,938,312	73,020,310	75,239,660	77,354,643
減：所得稅	11,824,298	12,221,790	12,643,256	12,912,828	13,341,531	13,751,472	14,187,662	14,604,062	15,047,932	15,470,929
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	47,297,193	48,887,162	50,573,024	51,651,311	53,366,124	55,005,888	56,750,650	58,416,248	60,191,728	61,883,715

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營業收入	183,967,425	186,359,002	188,781,669	191,235,830	193,721,896	196,240,281	198,791,405	201,375,693	203,993,577	206,645,493
商場租金收入	16,607,908	16,823,811	17,042,521	17,264,073	17,488,506	17,715,857	17,946,163	18,179,463	18,415,796	18,655,202
一般客房收入	122,499,623	124,092,118	125,705,316	127,339,485	128,994,898	130,671,832	132,370,565	134,091,383	135,834,571	137,600,420
餐飲收入	36,749,887	37,227,635	37,711,595	38,201,845	38,698,469	39,201,550	39,711,170	40,227,415	40,750,371	41,280,126
轉運站租金收入	4,224,530	4,279,448	4,335,081	4,391,437	4,448,526	4,506,357	4,564,940	4,624,284	4,684,399	4,745,297
停車場收入	3,885,478	3,935,989	3,987,157	4,038,990	4,091,497	4,144,686	4,198,567	4,253,148	4,308,439	4,364,449
營業成本	22,542,234	22,835,283	23,132,142	23,432,860	23,737,487	24,046,074	24,358,673	24,675,336	24,996,115	25,321,065
租金成本	5,392,287	5,462,387	5,533,398	5,605,332	5,678,201	5,752,018	5,826,794	5,902,542	5,979,275	6,057,006
客房成本	6,124,981	6,204,606	6,285,266	6,366,974	6,449,745	6,533,592	6,618,528	6,704,569	6,791,729	6,880,021
餐飲成本	11,024,966	11,168,291	11,313,478	11,460,554	11,609,541	11,760,465	11,913,351	12,068,224	12,225,111	12,384,038
營業毛利	161,425,191	163,523,719	165,649,527	167,802,971	169,984,409	172,194,207	174,432,731	176,700,357	178,997,462	181,324,429
營業費用	83,249,370	83,903,590	84,435,633	88,968,677	89,509,628	90,202,377	90,760,029	91,476,873	92,051,665	92,793,404
折舊及攤銷費用	27,410,450	27,410,450	27,410,450	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763
房屋稅	1,694,983	1,659,277	1,623,570	1,587,864	1,552,158	1,516,451	1,480,745	1,445,039	1,409,332	1,373,626
土地租金	4,565,427	4,695,587	4,695,587	4,832,255	4,832,255	4,975,756	4,975,756	5,126,432	5,126,432	5,284,642
人事費用(旅館)	44,935,724	45,519,888	46,111,647	46,711,098	47,318,343	47,933,481	48,556,616	49,187,852	49,827,294	50,475,049
保險費用(產物)	421,855	367,634	313,413	431,127	369,537	307,948	246,358	184,769	123,179	61,590
修繕維護費	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290	1,384,290
其他費用	1,797,429	1,820,796	1,844,466	1,868,444	1,892,734	1,917,339	1,942,265	1,967,514	1,993,092	2,019,002
履約保證金手續費	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500	202,500
營運權利金	836,712	843,169	849,711	856,337	863,049	869,849	876,737	883,714	890,783	897,943
營業損益	78,175,822	79,620,128	81,213,894	78,834,294	80,474,782	81,991,830	83,672,702	85,223,484	86,945,797	88,531,024
營業外損益	1,437,555	2,141,921	2,847,285	2,750,385	2,968,590	3,187,658	3,407,531	3,628,285	3,849,862	4,072,341
營業外收益	2,961,149	3,056,078	3,152,003	2,750,385	2,968,590	3,187,658	3,407,531	3,628,285	3,849,862	4,072,341
利息收入	2,961,149	3,056,078	3,152,003	2,750,385	2,968,590	3,187,658	3,407,531	3,628,285	3,849,862	4,072,341
營業外支出	(1,523,594)	(914,156)	(304,719)	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	1,523,594	914,156	304,719	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	79,613,377	81,762,050	84,061,178	81,584,679	83,443,372	85,179,488	87,080,233	88,851,770	90,795,659	92,603,365
減：所得稅	15,922,675	16,352,410	16,812,236	16,316,936	16,688,674	17,035,898	17,416,047	17,770,354	18,159,132	18,520,673
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	63,690,701	65,409,640	67,248,943	65,267,743	66,754,698	68,143,590	69,664,186	71,081,416	72,636,527	74,082,692

(二) 方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館－預估現金流量表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營運活動現金流量										
稅後淨利	(2,052,579)	(2,755,950)	(3,424,518)	(2,577,151)	371,525	3,400,410	6,630,939	7,678,615	10,227,673	12,922,763
加：折舊及攤銷	300,000	300,000	300,000	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105	28,733,105
營運活動現金流量合計	(1,752,579)	(2,455,950)	(3,124,518)	26,155,954	29,104,630	32,133,514	35,364,043	36,411,719	38,960,778	41,655,867
投資活動現金流量										
房屋及建築	(109,262,160)	(218,524,320)	(218,524,320)	-	-	-	-	-	-	-
機電	(25,715,620)	(51,431,240)	(51,431,240)	-	-	-	-	-	-	-
內裝	(29,655,980)	(59,311,960)	(59,311,960)	-	-	-	-	-	-	-
景觀	(1,939,940)	(3,879,880)	(3,879,880)	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	(16,657,370)	(33,314,740)	(33,314,740)	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	(8,328,685)	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	(5,363,050)	(15,114,050)	(24,377,500)	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	(15,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(203,594,120)	(381,576,190)	(399,168,325)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	65,670,000	119,400,000	113,430,000	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	153,230,000	278,600,000	264,670,000	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
籌資活動之現金流量合計	218,900,000	398,000,000	378,100,000	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
本期淨現金流量	13,553,301	13,967,860	(24,192,843)	8,743,454	11,692,130	14,721,014	17,951,543	18,999,219	21,548,278	24,243,367
期初現金餘額	-	13,553,301	27,521,162	3,328,319	12,071,773	23,763,903	38,484,917	56,436,460	75,435,680	96,983,958
期末現金餘額	13,553,301	27,521,162	3,328,319	12,071,773	23,763,903	38,484,917	56,436,460	75,435,680	96,983,958	121,227,325

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營運活動現金流量										
稅後淨利	15,453,118	16,830,103	18,271,030	20,176,467	21,644,749	23,077,204	24,579,281	26,043,317	27,580,027	29,076,361
加：折舊及攤銷	28,733,105	28,733,105	28,733,105	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
營運活動現金流量合計	44,186,223	45,563,207	47,004,134	47,586,917	49,055,198	50,487,653	51,989,730	53,453,766	54,990,477	56,486,810
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	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
籌資活動之現金流量合計	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
本期淨現金流量	26,773,723	28,150,707	(56,375,676)	30,174,417	31,642,698	33,075,153	34,577,230	36,041,266	37,577,977	39,074,310
期初現金餘額	121,227,325	148,001,048	176,151,755	119,776,080	149,950,496	181,593,195	214,668,348	249,245,578	285,286,844	322,864,821
期末現金餘額	148,001,048	176,151,755	119,776,080	149,950,496	181,593,195	214,668,348	249,245,578	285,286,844	322,864,821	361,939,131

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營運活動現金流量										
稅後淨利	30,648,564	33,694,164	35,244,865	36,204,808	37,780,990	39,299,821	40,902,392	42,444,424	44,074,058	45,639,800
加：折舊及攤銷	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
營運活動現金流量合計	58,059,013	61,104,613	62,655,315	63,615,257	65,191,439	66,710,271	68,312,841	69,854,873	71,484,508	73,050,250
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	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	(30,324,747)	(31,720,378)	(32,584,327)	(34,002,891)	(35,369,839)	(36,812,152)	(38,199,981)	(39,666,653)	(41,075,820)
償還長期融資	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
籌資活動之現金流量合計	(17,412,500)	(47,737,247)	(49,132,878)	(49,996,827)	(51,415,391)	(52,782,339)	(54,224,652)	(55,612,481)	(57,079,153)	(58,488,320)
本期淨現金流量	40,646,513	13,367,366	(72,444,874)	13,618,430	13,776,049	13,927,932	14,088,189	14,242,392	14,405,355	14,561,930
期初現金餘額	361,939,131	402,585,645	415,953,011	343,508,137	357,126,567	370,902,616	384,830,547	398,918,736	413,161,128	427,566,484
期末現金餘額	402,585,645	415,953,011	343,508,137	357,126,567	370,902,616	384,830,547	398,918,736	413,161,128	427,566,484	442,128,413

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營運活動現金流量										
稅後淨利	47,297,193	48,887,162	50,573,024	51,651,311	53,366,124	55,005,888	56,750,650	58,416,248	60,191,728	61,883,715
加：折舊及攤銷	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450	27,410,450
營運活動現金流量合計	74,707,642	76,297,612	77,983,474	79,061,761	80,776,574	82,416,337	84,161,099	85,826,698	87,602,178	89,294,164
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	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(42,567,474)	(43,998,446)	(45,515,722)	(46,486,180)	(48,029,512)	(49,505,299)	(51,075,585)	(52,574,623)	(54,172,555)	(55,695,343)
償還長期融資	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)
籌資活動之現金流量合計	(59,979,974)	(61,410,946)	(62,928,222)	(63,898,680)	(65,442,012)	(66,917,799)	(68,488,085)	(69,987,123)	(71,585,055)	(73,107,843)
本期淨現金流量	14,727,669	14,886,666	(70,912,058)	15,163,081	15,334,562	15,498,538	15,673,015	15,839,574	16,017,122	16,186,321
期初現金餘額	442,128,413	456,856,082	471,742,748	400,830,690	415,993,771	431,328,333	446,826,871	462,499,886	478,339,461	494,356,583
期末現金餘額	456,856,082	471,742,748	400,830,690	415,993,771	431,328,333	446,826,871	462,499,886	478,339,461	494,356,583	510,542,904

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營運活動現金流量										
稅後淨利	63,690,701	65,409,640	67,248,943	65,267,743	66,754,698	68,143,590	69,664,186	71,081,416	72,636,527	74,082,692
加：折舊及攤銷	27,410,450	27,410,450	27,410,450	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763	31,094,763
營運活動現金流量合計	91,101,151	92,820,089	94,659,392	96,362,506	97,849,460	99,238,353	100,758,949	102,176,179	103,731,290	105,177,455
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	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(85,967,310)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(57,321,631)	(58,868,676)	(60,524,048)	(58,740,969)	(60,079,228)	(61,329,231)	(62,697,767)	(63,973,274)	(65,372,874)	(66,674,423)
償還長期融資	(17,412,500)	(17,412,500)	(17,412,500)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(74,734,131)	(76,281,176)	(77,936,548)	(58,740,969)	(60,079,228)	(61,329,231)	(62,697,767)	(63,973,274)	(65,372,874)	(66,674,423)
本期淨現金流量	16,367,020	16,538,914	(69,244,466)	37,621,537	37,770,233	37,909,122	38,061,182	38,202,904	38,358,416	38,503,032
期初現金餘額	510,542,904	526,909,924	543,448,837	474,204,371	511,825,909	549,596,141	587,505,263	625,566,445	663,769,349	702,127,765
期末現金餘額	526,909,924	543,448,837	474,204,371	511,825,909	549,596,141	587,505,263	625,566,445	663,769,349	702,127,765	740,630,797

(三) 方案 1-1：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與旅館－預估資產負債表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
資產										
流動資產	13,553,301	27,521,162	3,328,319	12,071,773	23,763,903	38,484,917	56,436,460	75,435,680	96,983,958	121,227,325
固定資產	188,594,120	570,170,310	969,338,635	940,905,530	912,472,426	884,039,321	855,606,217	827,173,112	798,740,008	770,306,903
房屋及建築	123,706,209	373,996,853	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754
減：累計折舊	-	-	-	13,411,995	26,823,990	40,235,984	53,647,979	67,059,974	80,471,969	93,883,963
資產淨額	123,706,209	373,996,853	630,363,754	616,951,760	603,539,765	590,127,770	576,715,775	563,303,781	549,891,786	536,479,791
機電	29,115,129	88,022,797	148,360,556	148,360,556	148,360,556	148,360,556	148,360,556	148,360,556	148,360,556	148,360,556
減：累計折舊	-	-	-	6,660,442	13,320,884	19,981,326	26,641,768	33,302,210	39,962,652	46,623,094
資產淨額	29,115,129	88,022,797	148,360,556	141,700,114	135,039,672	128,379,230	121,718,788	115,058,346	108,397,904	101,737,462
內裝	33,576,390	101,510,378	171,093,587	171,093,587	171,093,587	171,093,587	171,093,587	171,093,587	171,093,587	171,093,587
減：累計折舊	-	-	-	7,681,010	15,362,020	23,043,030	30,724,040	38,405,050	46,086,060	53,767,070
資產淨額	33,576,390	101,510,378	171,093,587	163,412,577	155,731,567	148,050,557	140,369,547	132,688,537	125,007,527	117,326,517
景觀	2,196,393	6,640,281	11,192,053	11,192,053	11,192,053	11,192,053	11,192,053	11,192,053	11,192,053	11,192,053
減：累計折舊	-	-	-	502,452	1,004,903	1,507,355	2,009,807	2,512,259	3,014,710	3,517,162
資產淨額	2,196,393	6,640,281	11,192,053	10,689,601	10,187,149	9,684,698	9,182,246	8,679,794	8,177,342	7,674,891
公共藝術	-	-	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685
減：累計折舊	-	-	-	177,206	354,412	531,618	708,824	886,030	1,063,236	1,240,442
資產淨額	-	-	8,328,685	8,151,479	7,974,273	7,797,067	7,619,861	7,442,655	7,265,449	7,088,243
無形資產	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	300,000	600,000	900,000	1,200,000	1,500,000	1,800,000	2,100,000	2,400,000	2,700,000	3,000,000
資產淨額	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
資產合計	216,847,421	612,091,472	986,766,954	966,777,304	949,736,329	935,724,239	924,942,677	915,208,792	908,023,965	903,534,228
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500
長期負債										
長期借款	153,230,000	431,830,000	679,087,500	661,675,000	644,262,500	626,850,000	609,437,500	592,025,000	574,612,500	557,200,000
負債合計	153,230,000	431,830,000	696,500,000	679,087,500	661,675,000	644,262,500	626,850,000	609,437,500	592,025,000	574,612,500
股東權益										
自有資金	65,670,000	185,070,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	761,392	1,832,352
累計盈虧	-	(2,052,579)	(4,808,528)	(8,233,046)	(10,810,196)	(10,438,671)	(7,038,261)	(407,323)	6,509,900	15,666,613
本期損益	(2,052,579)	(2,755,950)	(3,424,518)	(2,577,151)	371,525	3,400,410	6,630,939	7,678,615	10,227,673	12,922,763
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	63,617,421	180,261,472	290,266,954	287,689,804	288,061,329	291,461,739	298,092,677	305,771,292	315,998,965	328,921,728
負債及股東權益合計	216,847,421	612,091,472	986,766,954	966,777,304	949,736,329	935,724,239	924,942,677	915,208,792	908,023,965	903,534,228

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
資產										
流動資產	148,001,048	176,151,755	119,776,080	149,950,496	181,593,195	214,668,348	249,245,578	285,286,844	322,864,821	361,939,131
固定資產	741,873,799	713,440,694	770,974,900	743,864,450	716,754,001	689,643,551	662,533,101	635,422,652	608,312,202	581,201,752
房屋及建築	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754
減：累計折舊	107,295,958	120,707,953	134,119,948	147,531,943	160,943,937	174,355,932	187,767,927	201,179,922	214,591,916	228,003,911
資產淨額	523,067,796	509,655,801	496,243,807	482,831,812	469,419,817	456,007,822	442,595,828	429,183,833	415,771,838	402,359,843
機電	148,360,556	148,360,556	186,933,986	186,933,986	186,933,986	186,933,986	186,933,986	186,933,986	186,933,986	186,933,986
減：累計折舊	53,283,536	59,943,978	66,604,420	72,671,388	78,738,356	84,805,325	90,872,293	96,939,261	103,006,229	109,073,198
資產淨額	95,077,020	88,416,578	120,329,566	114,262,598	108,195,629	102,128,661	96,061,693	89,994,725	83,927,756	77,860,788
內裝	171,093,587	171,093,587	215,577,557	215,577,557	215,577,557	215,577,557	215,577,557	215,577,557	215,577,557	215,577,557
減：累計折舊	61,448,080	69,129,090	76,810,100	83,806,699	90,803,298	97,799,898	104,796,497	111,793,097	118,789,696	125,786,295
資產淨額	109,645,507	101,964,497	138,767,457	131,770,858	124,774,259	117,777,659	110,781,060	103,784,461	96,787,861	89,791,262
景觀	11,192,053	11,192,053	14,101,963	14,101,963	14,101,963	14,101,963	14,101,963	14,101,963	14,101,963	14,101,963
減：累計折舊	4,019,614	4,522,066	5,024,517	5,482,198	5,939,880	6,397,561	6,855,242	7,312,923	7,770,604	8,228,285
資產淨額	7,172,439	6,669,987	9,077,445	8,619,764	8,162,083	7,704,402	7,246,721	6,789,040	6,331,359	5,873,677
公共藝術	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685
減：累計折舊	1,417,649	1,594,855	1,772,061	1,949,267	2,126,473	2,303,679	2,480,885	2,658,091	2,835,297	3,012,503
資產淨額	6,911,036	6,733,830	6,556,624	6,379,418	6,202,212	6,025,006	5,847,800	5,670,594	5,493,388	5,316,182
無形資產	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	3,300,000	3,600,000	3,900,000	4,200,000	4,500,000	4,800,000	5,100,000	5,400,000	5,700,000	6,000,000
資產淨額	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
資產合計	901,574,847	900,992,449	901,850,979	904,614,947	908,847,195	914,511,899	921,678,679	930,309,496	940,477,023	952,140,884
負債										
流動負債										
一年內到期借款	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500
長期負債										
長期借款	539,787,500	522,375,000	504,962,500	487,550,000	470,137,500	452,725,000	435,312,500	417,900,000	400,487,500	383,075,000
負債合計	557,200,000	539,787,500	522,375,000	504,962,500	487,550,000	470,137,500	452,725,000	435,312,500	417,900,000	400,487,500
股東權益										
自有資金	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000
法定盈餘公積	3,185,521	4,803,649	6,565,963	8,479,160	10,591,879	12,858,345	15,274,806	17,848,553	20,575,602	23,463,563
累計盈虧	27,236,207	41,071,198	56,138,986	72,496,819	90,560,567	109,938,850	130,599,593	152,605,127	175,921,394	200,613,460
本期損益	15,453,118	16,830,103	18,271,030	20,176,467	21,644,749	23,077,204	24,579,281	26,043,317	27,580,027	29,076,361
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	344,374,847	361,204,949	379,475,979	399,652,447	421,297,195	444,374,399	468,953,679	494,996,996	522,577,023	551,653,384
負債及股東權益合計	901,574,847	900,992,449	901,850,979	904,614,947	908,847,195	914,511,899	921,678,679	930,309,496	940,477,023	952,140,884

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
資產										
流動資產	402,585,645	415,953,011	343,508,137	357,126,567	370,902,616	384,830,547	398,918,736	413,161,128	427,566,484	442,128,413
固定資產	554,091,303	526,980,853	585,837,713	558,727,264	531,616,814	504,506,364	477,395,915	450,285,465	423,175,016	396,064,566
房屋及建築	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754
減：累計折舊	241,415,906	254,827,901	268,239,895	281,651,890	295,063,885	308,475,880	321,887,875	335,299,869	348,711,864	362,123,859
資產淨額	388,947,848	375,535,854	362,123,859	348,711,864	335,299,869	321,887,875	308,475,880	295,063,885	281,651,890	268,239,895
機電	186,933,986	186,933,986	225,507,416	225,507,416	225,507,416	225,507,416	225,507,416	225,507,416	225,507,416	225,507,416
減：累計折舊	115,140,166	121,207,134	127,274,103	133,341,071	139,408,039	145,475,008	151,541,976	157,608,944	163,675,912	169,742,881
資產淨額	71,793,820	65,726,851	98,233,313	92,166,345	86,099,376	80,032,408	73,965,440	67,898,472	61,831,503	55,764,535
內裝	215,577,557	215,577,557	260,061,527	260,061,527	260,061,527	260,061,527	260,061,527	260,061,527	260,061,527	260,061,527
減：累計折舊	132,782,895	139,779,494	146,776,093	153,772,693	160,769,292	167,765,891	174,762,491	181,759,090	188,755,690	195,752,289
資產淨額	82,794,662	75,798,063	113,285,434	106,288,834	99,292,235	92,295,636	85,299,036	78,302,437	71,305,838	64,309,238
景觀	14,101,963	14,101,963	17,011,873	17,011,873	17,011,873	17,011,873	17,011,873	17,011,873	17,011,873	17,011,873
減：累計折舊	8,685,966	9,143,648	9,601,329	10,059,010	10,516,691	10,974,372	11,432,053	11,889,735	12,347,416	12,805,097
資產淨額	5,415,996	4,958,315	7,410,544	6,952,863	6,495,182	6,037,501	5,579,819	5,122,138	4,664,457	4,206,776
公共藝術	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685
減：累計折舊	3,189,709	3,366,915	3,544,121	3,721,327	3,898,533	4,075,739	4,252,946	4,430,152	4,607,358	4,784,564
資產淨額	5,138,976	4,961,770	4,784,564	4,607,358	4,430,152	4,252,946	4,075,739	3,898,533	3,721,327	3,544,121
無形資產	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	6,300,000	6,600,000	6,900,000	7,200,000	7,500,000	7,800,000	8,100,000	8,400,000	8,700,000	9,000,000
資產淨額	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
資產合計	965,376,947	951,333,864	937,445,850	923,653,831	910,019,430	896,536,912	883,214,651	870,046,593	857,041,499	844,192,979
負債										
流動負債										
一年內到期借款	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500
長期負債										
長期借款	365,662,500	348,250,000	330,837,500	313,425,000	296,012,500	278,600,000	261,187,500	243,775,000	226,362,500	208,950,000
負債合計	383,075,000	365,662,500	348,250,000	330,837,500	313,425,000	296,012,500	278,600,000	261,187,500	243,775,000	226,362,500
股東權益										
自有資金	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000
法定盈餘公積	26,508,208	29,717,481	33,086,898	36,611,384	40,231,865	44,009,964	47,939,946	52,030,185	56,274,628	60,682,033
累計盈虧	226,645,176	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466
本期損益	30,648,564	33,694,164	35,244,865	36,204,808	37,780,990	39,299,821	40,902,392	42,444,424	44,074,058	45,639,800
股利分配	-	(30,324,747)	(31,720,378)	(32,584,327)	(34,002,891)	(35,369,839)	(36,812,152)	(38,199,981)	(39,666,653)	(41,075,820)
股東權益合計	582,301,947	585,671,364	589,195,850	592,816,331	596,594,430	600,524,412	604,614,651	608,859,093	613,266,499	617,830,479
負債及股東權益合計	965,376,947	951,333,864	937,445,850	923,653,831	910,019,430	896,536,912	883,214,651	870,046,593	857,041,499	844,192,979

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
資產										
流動資產	456,856,082	471,742,748	400,830,690	415,993,771	431,328,333	446,826,871	462,499,886	478,339,461	494,356,583	510,542,904
固定資產	368,954,116	341,843,667	400,700,527	373,590,077	346,479,628	319,369,178	292,258,728	265,148,279	238,037,829	210,927,379
房屋及建築	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754
減：累計折舊	375,535,854	388,947,848	402,359,843	415,771,838	429,183,833	442,595,828	456,007,822	469,419,817	482,831,812	496,243,807
資產淨額	254,827,901	241,415,906	228,003,911	214,591,916	201,179,922	187,767,927	174,355,932	160,943,937	147,531,943	134,119,948
機電	225,507,416	225,507,416	264,080,846	264,080,846	264,080,846	264,080,846	264,080,846	264,080,846	264,080,846	264,080,846
減：累計折舊	175,809,849	181,876,817	187,943,786	194,010,754	200,077,722	206,144,691	212,211,659	218,278,627	224,345,595	230,412,564
資產淨額	49,697,567	43,630,598	76,137,060	70,070,092	64,003,123	57,936,155	51,869,187	45,802,219	39,735,250	33,668,282
內裝	260,061,527	260,061,527	304,545,497	304,545,497	304,545,497	304,545,497	304,545,497	304,545,497	304,545,497	304,545,497
減：累計折舊	202,748,888	209,745,488	216,742,087	223,738,686	230,735,286	237,731,885	244,728,484	251,725,084	258,721,683	265,718,283
資產淨額	57,312,639	50,316,040	87,803,410	80,806,811	73,810,211	66,813,612	59,817,013	52,820,413	45,823,814	38,827,215
景觀	17,011,873	17,011,873	19,921,783	19,921,783	19,921,783	19,921,783	19,921,783	19,921,783	19,921,783	19,921,783
減：累計折舊	13,262,778	13,720,459	14,178,140	14,635,821	15,093,503	15,551,184	16,008,865	16,466,546	16,924,227	17,381,908
資產淨額	3,749,095	3,291,414	5,743,643	5,285,961	4,828,280	4,370,599	3,912,918	3,455,237	2,997,556	2,539,874
公共藝術	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685
減：累計折舊	4,961,770	5,138,976	5,316,182	5,493,388	5,670,594	5,847,800	6,025,006	6,202,212	6,379,418	6,556,624
資產淨額	3,366,915	3,189,709	3,012,503	2,835,297	2,658,091	2,480,885	2,303,679	2,126,473	1,949,267	1,772,061
無形資產	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	9,300,000	9,600,000	9,900,000	10,200,000	10,500,000	10,800,000	11,100,000	11,400,000	11,700,000	12,000,000
資產淨額	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
資產合計	831,510,199	818,986,415	806,631,217	794,383,848	782,307,961	770,396,049	758,658,614	747,087,739	735,694,412	724,470,284
負債										
流動負債										
一年內到期借款	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500	17,412,500
長期負債										
長期借款	191,537,500	174,125,000	156,712,500	139,300,000	121,887,500	104,475,000	87,062,500	69,650,000	52,237,500	34,825,000
負債合計	208,950,000	191,537,500	174,125,000	156,712,500	139,300,000	121,887,500	104,475,000	87,062,500	69,650,000	52,237,500
股東權益										
自有資金	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000
法定盈餘公積	65,246,013	69,975,733	74,864,449	79,921,751	85,086,882	90,423,495	95,924,084	101,599,149	107,440,773	113,459,946
累計盈虧	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466
本期損益	47,297,193	48,887,162	50,573,024	51,651,311	53,366,124	55,005,888	56,750,650	58,416,248	60,191,728	61,883,715
股利分配	(42,567,474)	(43,998,446)	(45,515,722)	(46,486,180)	(48,029,512)	(49,505,299)	(51,075,585)	(52,574,623)	(54,172,555)	(55,695,343)
股東權益合計	622,560,199	627,448,915	632,506,217	637,671,348	643,027,961	648,508,549	654,183,614	660,025,239	666,044,412	672,232,784
負債及股東權益合計	831,510,199	818,986,415	806,631,217	794,383,848	782,307,961	770,396,049	758,658,614	747,087,739	735,694,412	724,470,284

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
資產										
流動資產	526,909,924	543,448,837	474,204,371	511,825,909	549,596,141	587,505,263	625,566,445	663,769,349	702,127,765	740,630,797
固定資產	183,816,930	156,706,480	215,563,341	184,768,578	153,973,815	123,179,052	92,384,289	61,589,526	30,794,763	-
房屋及建築	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754	630,363,754
減：累計折舊	509,655,801	523,067,796	536,479,791	549,891,786	563,303,781	576,715,775	590,127,770	603,539,765	616,951,760	630,363,754
資產淨額	120,707,953	107,295,958	93,883,963	80,471,969	67,059,974	53,647,979	40,235,984	26,823,990	13,411,995	-
機電	264,080,846	264,080,846	302,654,276	302,654,276	302,654,276	302,654,276	302,654,276	302,654,276	302,654,276	302,654,276
減：累計折舊	236,479,532	242,546,500	248,613,469	256,333,584	264,053,699	271,773,814	279,493,930	287,214,045	294,934,160	302,654,276
資產淨額	27,601,314	21,534,345	54,040,807	46,320,692	38,600,576	30,880,461	23,160,346	15,440,231	7,720,115	-
內裝	304,545,497	304,545,497	349,029,467	349,029,467	349,029,467	349,029,467	349,029,467	349,029,467	349,029,467	349,029,467
減：累計折舊	272,714,882	279,711,481	286,708,081	295,611,136	304,514,191	313,417,246	322,320,301	331,223,357	340,126,412	349,029,467
資產淨額	31,830,615	24,834,016	62,321,387	53,418,331	44,515,276	35,612,221	26,709,166	17,806,110	8,903,055	-
景觀	19,921,783	19,921,783	22,831,693	22,831,693	22,831,693	22,831,693	22,831,693	22,831,693	22,831,693	22,831,693
減：累計折舊	17,839,589	18,297,271	18,754,952	19,337,343	19,919,735	20,502,126	21,084,518	21,666,910	22,249,301	22,831,693
資產淨額	2,082,193	1,624,512	4,076,741	3,494,349	2,911,958	2,329,566	1,747,175	1,164,783	582,392	-
公共藝術	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685	8,328,685
減：累計折舊	6,733,830	6,911,036	7,088,243	7,265,449	7,442,655	7,619,861	7,797,067	7,974,273	8,151,479	8,328,685
資產淨額	1,594,855	1,417,649	1,240,442	1,063,236	886,030	708,824	531,618	354,412	177,206	-
無形資產	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	12,300,000	12,600,000	12,900,000	13,200,000	13,500,000	13,800,000	14,100,000	14,400,000	14,700,000	15,000,000
資產淨額	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
資產合計	713,426,854	702,555,318	691,867,712	698,394,486	705,069,956	711,884,315	718,850,734	725,958,875	733,222,528	740,630,797
負債										
流動負債										
一年內到期借款	17,412,500	17,412,500	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	17,412,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	34,825,000	17,412,500	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益										
自有資金	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000	298,500,000
法定盈餘公積	119,648,318	126,017,388	132,558,352	139,283,246	145,810,020	152,485,490	159,299,849	166,266,268	173,374,409	180,638,062
累計盈虧	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466	254,084,466
本期損益	63,690,701	65,409,640	67,248,943	65,267,743	66,754,698	68,143,590	69,664,186	71,081,416	72,636,527	74,082,692
股利分配	(57,321,631)	(58,868,676)	(60,524,048)	(58,740,969)	(60,079,228)	(61,329,231)	(62,697,767)	(63,973,274)	(65,372,874)	(66,674,423)
股東權益合計	678,601,854	685,142,818	691,867,712	698,394,486	705,069,956	711,884,315	718,850,734	725,958,875	733,222,528	740,630,797
負債及股東權益合計	713,426,854	702,555,318	691,867,712	698,394,486	705,069,956	711,884,315	718,850,734	725,958,875	733,222,528	740,630,797

(四) 方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城－預估損益表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營業收入	-	-	-	71,231,453	72,157,462	73,095,509	74,045,750	75,008,345	75,983,454	76,971,239
商場租金收入	-	-	-	41,071,726	41,605,658	42,146,532	42,694,437	43,249,464	43,811,707	44,381,259
轉運站租金收入	-	-	-	2,619,563	2,653,617	2,688,115	2,723,060	2,758,460	2,794,320	2,830,646
停車場收入	-	-	-	2,409,322	2,440,644	2,472,372	2,504,513	2,537,072	2,570,053	2,603,464
影城租金收入	-	-	-	25,130,842	25,457,543	25,788,491	26,123,741	26,463,350	26,807,373	27,155,869
營業成本	-	-	-	2,058,357	2,085,115	2,112,222	2,139,681	2,167,497	2,195,674	2,224,218
租金成本	-	-	-	2,058,357	2,085,115	2,112,222	2,139,681	2,167,497	2,195,674	2,224,218
營業毛利	-	-	-	69,173,096	70,072,347	70,983,287	71,906,070	72,840,849	73,787,780	74,747,021
營業費用	1,964,235	2,659,527	3,320,450	42,433,843	42,521,240	42,650,856	42,694,873	42,797,339	42,844,700	42,953,391
折舊及攤銷費用	300,000	300,000	300,000	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772
房屋稅	-	-	-	3,133,111	3,096,020	3,058,928	3,021,837	2,984,746	2,947,654	2,910,563
土地租金	981,117	1,030,172	1,030,172	3,043,914	3,043,914	3,097,998	3,097,998	3,154,786	3,154,786	3,214,414
人事費用(旅館)	-	-	-	6,861,189	6,950,384	7,040,739	7,132,269	7,224,989	7,318,913	7,414,059
保險費用(產物)	323,118	969,355	1,630,278	1,630,278	1,630,278	1,616,795	1,570,157	1,523,520	1,476,882	1,430,244
物業管理費	-	-	-	1,715,297	1,737,596	1,760,185	1,783,067	1,806,247	1,829,728	1,853,515
修繕維護費	-	-	-	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745
其他費用	-	-	-	686,119	695,038	704,074	713,227	722,499	731,891	741,406
履約保證金手續費	360,000	360,000	360,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
營運權利金	-	-	-	673,418	677,493	681,620	685,801	690,037	694,327	698,673
營業損益	(1,964,235)	(2,659,527)	(3,320,450)	26,739,253	27,551,106	28,332,431	29,211,196	30,043,509	30,943,080	31,793,629
營業外損益	-	67,898	155,751	(21,364,230)	(20,743,831)	(20,121,232)	(19,495,623)	(18,863,347)	(18,224,582)	(17,579,000)
營業外收益	-	67,898	155,751	47,239	125,575	206,111	289,658	379,871	476,574	580,094
利息收入	-	67,898	155,751	47,239	125,575	206,111	289,658	379,871	476,574	580,094
營業外支出	-	-	-	(21,411,469)	(20,869,406)	(20,327,344)	(19,785,281)	(19,243,219)	(18,701,156)	(18,159,094)
利息費用	-	-	-	21,411,469	20,869,406	20,327,344	19,785,281	19,243,219	18,701,156	18,159,094
稅前淨利	(1,964,235)	(2,591,629)	(3,164,700)	5,375,023	6,807,275	8,211,199	9,715,574	11,180,162	12,718,498	14,214,629
減：所得稅	-	-	-	-	892,347	1,642,240	1,943,115	2,236,032	2,543,700	2,842,926
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	160,622	295,603	349,761	402,486	457,866	511,727
稅後淨利	(1,964,235)	(2,591,629)	(3,164,700)	5,375,023	5,754,306	6,273,356	7,422,698	8,541,644	9,716,933	10,859,977

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入	77,971,865	78,985,499	80,012,310	81,052,470	82,106,153	83,173,533	84,254,788	85,350,101	86,459,652	87,583,628
商場租金收入	44,958,216	45,542,673	46,134,727	46,734,479	47,342,027	47,957,473	48,580,921	49,212,473	49,852,235	50,500,314
轉運站租金收入	2,867,444	2,904,721	2,942,482	2,980,735	3,019,484	3,058,738	3,098,501	3,138,782	3,179,586	3,220,920
停車場收入	2,637,309	2,671,594	2,706,325	2,741,507	2,777,147	2,813,250	2,849,822	2,886,870	2,924,399	2,962,416
影城租金收入	27,508,895	27,866,511	28,228,776	28,595,750	28,967,495	29,344,072	29,725,545	30,111,977	30,503,433	30,899,977
營業成本	2,253,133	2,282,423	2,312,095	2,342,152	2,372,600	2,403,444	2,434,689	2,466,340	2,498,402	2,530,881
租金成本	2,253,133	2,282,423	2,312,095	2,342,152	2,372,600	2,403,444	2,434,689	2,466,340	2,498,402	2,530,881
營業毛利	75,718,732	76,703,076	77,700,216	78,710,318	79,733,553	80,770,089	81,820,100	82,883,761	83,961,250	85,052,746
營業費用	43,004,182	43,119,330	43,173,641	42,537,684	42,597,348	42,727,880	42,791,252	42,928,991	42,996,166	43,141,382
折舊及攤銷費用	23,618,772	23,618,772	23,618,772	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
房屋稅	2,873,471	2,836,380	2,799,289	2,762,197	2,725,106	2,688,015	2,650,923	2,613,832	2,576,741	2,539,649
土地租金	3,214,414	3,277,023	3,277,023	3,342,762	3,342,762	3,411,789	3,411,789	3,484,267	3,484,267	3,560,368
人事費用(旅館)	7,510,442	7,608,078	7,706,983	7,807,174	7,908,667	8,011,479	8,115,629	8,221,132	8,328,007	8,436,271
保險費用(產物)	1,383,607	1,336,969	1,290,332	1,356,523	1,311,627	1,266,731	1,221,835	1,176,938	1,132,042	1,087,146
物業管理費	1,877,611	1,902,019	1,926,746	1,951,793	1,977,167	2,002,870	2,028,907	2,055,283	2,082,002	2,109,068
修繕維護費	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745
其他費用	751,044	760,808	770,698	780,717	790,867	801,148	811,563	822,113	832,801	843,627
履約保證金手續費	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
營運權利金	703,076	707,536	712,054	716,631	721,267	725,964	730,721	735,540	740,422	745,368
營業損益	32,714,550	33,583,745	34,526,574	36,172,635	37,136,204	38,042,208	39,028,848	39,954,771	40,965,084	41,911,364
營業外損益	(16,926,788)	(16,267,606)	(15,601,650)	(15,255,771)	(14,661,891)	(14,067,289)	(13,471,991)	(12,875,958)	(12,279,219)	(11,681,735)
營業外收益	690,243	807,363	931,256	735,073	786,890	839,430	892,666	946,636	1,001,312	1,056,734
利息收入	690,243	807,363	931,256	735,073	786,890	839,430	892,666	946,636	1,001,312	1,056,734
營業外支出	(17,617,031)	(17,074,969)	(16,532,906)	(15,990,844)	(15,448,781)	(14,906,719)	(14,364,656)	(13,822,594)	(13,280,531)	(12,738,469)
利息費用	17,617,031	17,074,969	16,532,906	15,990,844	15,448,781	14,906,719	14,364,656	13,822,594	13,280,531	12,738,469
稅前淨利	15,787,762	17,316,140	18,924,924	20,916,864	22,474,313	23,974,919	25,556,857	27,078,813	28,685,865	30,229,630
減：所得稅	3,157,552	3,463,228	3,784,985	4,183,373	4,494,863	4,794,984	5,111,371	5,415,763	5,737,173	6,045,926
減：所得稅加徵5%	568,359	623,381	681,297	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	12,061,850	13,229,531	14,458,642	16,733,491	17,979,450	19,179,935	20,445,486	21,663,050	22,948,692	24,183,704

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營業收入	88,722,215	89,875,603	91,043,986	92,227,558	93,426,516	94,641,061	95,871,395	97,117,723	98,380,253	99,659,197
商場租金收入	51,156,818	51,821,856	52,495,541	53,177,983	53,869,296	54,569,597	55,279,002	55,997,629	56,725,598	57,463,031
轉運站租金收入	3,262,792	3,305,209	3,348,176	3,391,703	3,435,795	3,480,460	3,525,706	3,571,540	3,617,970	3,665,004
停車場收入	3,000,927	3,039,940	3,079,459	3,119,492	3,160,045	3,201,126	3,242,740	3,284,896	3,327,600	3,370,858
影城租金收入	31,301,677	31,708,599	32,120,811	32,538,381	32,961,380	33,389,878	33,823,946	34,263,658	34,709,085	35,160,303
營業成本	2,563,783	2,597,112	2,630,874	2,665,076	2,699,722	2,734,818	2,770,371	2,806,385	2,842,868	2,879,826
租金成本	2,563,783	2,597,112	2,630,874	2,665,076	2,699,722	2,734,818	2,770,371	2,806,385	2,842,868	2,879,826
營業毛利	86,158,432	87,278,492	88,413,112	89,562,482	90,726,795	91,906,243	93,101,024	94,311,338	95,537,385	96,779,371
營業費用	43,212,461	43,365,436	43,440,520	43,714,378	43,793,572	43,962,960	44,046,372	44,224,437	44,312,178	44,499,253
折舊及攤銷費用	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
房屋稅	2,502,558	2,465,466	2,428,375	2,391,284	2,354,192	2,317,101	2,280,010	2,242,918	2,205,827	2,168,735
土地租金	3,560,368	3,640,275	3,640,275	3,724,177	3,724,177	3,812,275	3,812,275	3,904,777	3,904,777	4,001,904
人事費用(旅館)	8,545,942	8,657,039	8,769,581	8,883,586	8,999,072	9,116,060	9,234,569	9,354,618	9,476,228	9,599,419
保險費用(產物)	1,042,250	997,353	952,457	1,020,390	975,494	930,597	885,701	840,805	795,908	751,012
物業管理費	2,136,486	2,164,260	2,192,395	2,220,896	2,249,768	2,279,015	2,308,642	2,338,655	2,369,057	2,399,855
修繕維護費	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745
其他費用	854,594	865,704	876,958	888,359	899,907	911,606	923,457	935,462	947,623	959,942
履約保證金手續費	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
營運權利金	750,378	755,453	760,594	765,801	771,077	776,421	781,834	787,318	792,873	798,500
營業損益	42,945,971	43,913,056	44,972,592	45,848,105	46,933,222	47,943,283	49,054,652	50,086,900	51,225,207	52,280,118
營業外損益	(11,083,534)	(10,484,576)	(9,884,891)	(9,611,640)	(9,010,653)	(8,408,882)	(7,806,364)	(7,203,051)	(6,598,978)	(5,994,098)
營業外收益	1,112,872	1,169,768	1,227,391	958,578	1,017,504	1,077,212	1,137,667	1,198,918	1,260,928	1,323,746
利息收入	1,112,872	1,169,768	1,227,391	958,578	1,017,504	1,077,212	1,137,667	1,198,918	1,260,928	1,323,746
營業外支出	(12,196,406)	(11,654,344)	(11,112,281)	(10,570,219)	(10,028,156)	(9,486,094)	(8,944,031)	(8,401,969)	(7,859,906)	(7,317,844)
利息費用	12,196,406	11,654,344	11,112,281	10,570,219	10,028,156	9,486,094	8,944,031	8,401,969	7,859,906	7,317,844
稅前淨利	31,862,437	33,428,480	35,087,701	36,236,464	37,922,570	39,534,401	41,248,288	42,883,850	44,626,228	46,286,020
減：所得稅	6,372,487	6,685,696	7,017,540	7,247,293	7,584,514	7,906,880	8,249,658	8,576,770	8,925,246	9,257,204
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	25,489,950	26,742,784	28,070,161	28,989,171	30,338,056	31,627,521	32,998,630	34,307,080	35,700,983	37,028,816

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營業收入	100,954,766	102,267,178	103,596,652	104,943,408	106,307,672	107,689,672	109,089,638	110,507,803	111,944,405	113,399,682
商場租金收入	58,210,050	58,966,781	59,733,349	60,509,883	61,296,511	62,093,366	62,900,580	63,718,287	64,546,625	65,385,731
轉運站租金收入	3,712,649	3,760,914	3,809,805	3,859,333	3,909,504	3,960,328	4,011,812	4,063,966	4,116,797	4,170,315
停車場收入	3,414,680	3,459,070	3,504,038	3,549,591	3,595,735	3,642,480	3,689,832	3,737,800	3,786,391	3,835,615
影城租金收入	35,617,387	36,080,413	36,549,459	37,024,602	37,505,922	37,993,499	38,487,414	38,987,750	39,494,591	40,008,021
營業成本	2,917,264	2,955,188	2,993,605	3,032,522	3,071,945	3,111,880	3,152,335	3,193,315	3,234,828	3,276,881
租金成本	2,917,264	2,955,188	2,993,605	3,032,522	3,071,945	3,111,880	3,152,335	3,193,315	3,234,828	3,276,881
營業毛利	98,037,503	99,311,990	100,603,046	101,910,886	103,235,727	104,577,792	105,937,303	107,314,488	108,709,576	110,122,801
營業費用	44,591,436	44,787,866	44,884,607	45,203,583	45,305,000	45,521,239	45,627,456	45,854,179	45,965,321	46,202,936
折舊及攤銷費用	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
房屋稅	2,131,644	2,094,553	2,057,461	2,020,370	1,983,279	1,946,187	1,909,096	1,872,005	1,834,913	1,797,822
土地租金	4,001,904	4,103,887	4,103,887	4,210,970	4,210,970	4,323,407	4,323,407	4,441,466	4,441,466	4,565,427
人事費用(旅館)	9,724,212	9,850,626	9,978,685	10,108,408	10,239,817	10,372,934	10,507,783	10,644,384	10,782,761	10,922,937
保險費用(產物)	706,116	661,220	616,323	684,256	639,360	594,464	549,567	504,671	459,775	414,879
物業管理費	2,431,053	2,462,657	2,494,671	2,527,102	2,559,954	2,593,234	2,626,946	2,661,096	2,695,690	2,730,734
修繕維護費	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745
其他費用	972,421	985,063	997,868	1,010,841	1,023,982	1,037,293	1,050,778	1,064,438	1,078,276	1,092,294
履約保證金手續費	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
營運權利金	804,201	809,976	815,825	821,751	827,754	833,835	839,994	846,234	852,555	858,959
營業損益	53,446,067	54,524,124	55,718,440	56,707,303	57,930,727	59,056,553	60,309,847	61,460,309	62,744,255	63,919,865
營業外損益	(5,388,447)	(4,781,974)	(4,174,719)	(3,893,833)	(3,285,154)	(2,675,624)	(2,065,289)	(1,454,089)	(842,072)	(229,175)
營業外收益	1,387,335	1,451,745	1,516,937	1,255,760	1,322,378	1,389,845	1,458,117	1,527,254	1,597,209	1,668,043
利息收入	1,387,335	1,451,745	1,516,937	1,255,760	1,322,378	1,389,845	1,458,117	1,527,254	1,597,209	1,668,043
營業外支出	(6,775,781)	(6,233,719)	(5,691,656)	(5,149,594)	(4,607,531)	(4,065,469)	(3,523,406)	(2,981,344)	(2,439,281)	(1,897,219)
利息費用	6,775,781	6,233,719	5,691,656	5,149,594	4,607,531	4,065,469	3,523,406	2,981,344	2,439,281	1,897,219
稅前淨利	48,057,620	49,742,151	51,543,720	52,813,470	54,645,573	56,380,929	58,244,558	60,006,220	61,902,183	63,690,690
減：所得稅	9,611,524	9,948,430	10,308,744	10,562,694	10,929,115	11,276,186	11,648,912	12,001,244	12,380,437	12,738,138
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	38,446,096	39,793,720	41,234,976	42,250,776	43,716,459	45,104,743	46,595,646	48,004,976	49,521,746	50,952,552

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營業收入	114,873,878	116,367,238	117,880,012	119,412,452	120,964,814	122,537,357	124,130,342	125,744,037	127,378,709	129,034,633
商場租金收入	66,235,745	67,096,810	67,969,069	68,852,667	69,747,751	70,654,472	71,572,980	72,503,429	73,445,973	74,400,771
轉運站租金收入	4,224,530	4,279,448	4,335,081	4,391,437	4,448,526	4,506,357	4,564,940	4,624,284	4,684,399	4,745,297
停車場收入	3,885,478	3,935,989	3,987,157	4,038,990	4,091,497	4,144,686	4,198,567	4,253,148	4,308,439	4,364,449
影城租金收入	40,528,125	41,054,991	41,588,706	42,129,359	42,677,040	43,231,842	43,793,856	44,363,176	44,939,897	45,524,116
營業成本	3,319,480	3,362,634	3,406,348	3,450,630	3,495,489	3,540,930	3,586,962	3,633,593	3,680,829	3,728,680
租金成本	3,319,480	3,362,634	3,406,348	3,450,630	3,495,489	3,540,930	3,586,962	3,633,593	3,680,829	3,728,680
營業毛利	111,554,397	113,004,604	114,473,664	115,961,822	117,469,326	118,996,427	120,543,380	122,110,444	123,697,880	125,305,953
營業費用	46,319,132	46,568,065	46,689,447	49,480,740	49,602,609	49,870,692	49,998,022	50,278,813	50,411,747	50,705,749
折舊及攤銷費用	22,748,140	22,748,140	22,748,140	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909
房屋稅	1,760,730	1,723,639	1,686,548	1,649,456	1,612,365	1,575,274	1,538,182	1,501,091	1,463,999	1,426,908
土地租金	4,565,427	4,695,587	4,695,587	4,832,255	4,832,255	4,975,756	4,975,756	5,126,432	5,126,432	5,284,642
人事費用(旅館)	11,064,935	11,208,779	11,354,493	11,502,101	11,651,629	11,803,100	11,956,540	12,111,975	12,269,431	12,428,934
保險費用(產物)	369,982	325,086	280,190	348,123	298,391	248,659	198,927	149,195	99,464	49,732
物業管理費	2,766,234	2,802,195	2,838,623	2,875,525	2,912,907	2,950,775	2,989,135	3,027,994	3,067,358	3,107,233
修繕維護費	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745	891,745
其他費用	1,106,493	1,120,878	1,135,449	1,150,210	1,165,163	1,180,310	1,195,654	1,211,198	1,226,943	1,242,893
履約保證金手續費	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
營運權利金	865,445	872,016	878,672	885,415	892,245	899,164	906,174	913,274	920,466	927,752
營業損益	65,235,265	66,436,540	67,784,217	66,481,082	67,866,717	69,125,735	70,545,358	71,831,632	73,286,133	74,600,204
營業外損益	384,551	999,173	1,614,638	1,632,777	1,810,344	1,988,636	2,167,596	2,347,297	2,527,678	2,708,818
營業外收益	1,739,708	1,812,267	1,885,669	1,632,777	1,810,344	1,988,636	2,167,596	2,347,297	2,527,678	2,708,818
利息收入	1,739,708	1,812,267	1,885,669	1,632,777	1,810,344	1,988,636	2,167,596	2,347,297	2,527,678	2,708,818
營業外支出	(1,355,156)	(813,094)	(271,031)	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	1,355,156	813,094	271,031	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	65,619,816	67,435,713	69,398,855	68,113,859	69,677,061	71,114,371	72,712,954	74,178,928	75,813,811	77,309,022
減：所得稅	13,123,963	13,487,143	13,879,771	13,622,772	13,935,412	14,222,874	14,542,591	14,835,786	15,162,762	15,461,804
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	52,495,853	53,948,570	55,519,084	54,491,087	55,741,649	56,891,497	58,170,363	59,343,143	60,651,049	61,847,218

(五) 方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城－預估現金流量表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營運活動現金流量										
稅後淨利	(1,964,235)	(2,591,629)	(3,164,700)	5,375,023	5,754,306	6,273,356	7,422,698	8,541,644	9,716,933	10,859,977
加：折舊及攤銷	300,000	300,000	300,000	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772	23,618,772
營運活動現金流量合計	(1,664,235)	(2,291,629)	(2,864,700)	28,993,795	29,373,078	29,892,128	31,041,470	32,160,415	33,335,704	34,478,749
投資活動現金流量										
房屋及建築	(109,262,160)	(218,524,320)	(218,524,320)	-	-	-	-	-	-	-
機電	(17,834,900)	(35,669,800)	(35,669,800)	-	-	-	-	-	-	-
內裝	(17,834,900)	(35,669,800)	(35,669,800)	-	-	-	-	-	-	-
景觀	(1,939,940)	(3,879,880)	(3,879,880)	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	(14,687,190)	(29,374,380)	(29,374,380)	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	(7,343,595)	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	(4,770,150)	(13,443,150)	(21,682,500)	-	-	-	-	-	-	-
其他工程1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	(15,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(181,329,240)	(336,561,330)	(352,144,275)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	58,410,000	106,200,000	100,890,000	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	136,290,000	247,800,000	235,410,000	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)
籌資活動之現金流量合計	194,700,000	354,000,000	336,300,000	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)
本期淨現金流量	11,706,525	15,147,041	(18,708,975)	13,506,295	13,885,578	14,404,628	15,553,970	16,672,915	17,848,204	18,991,249
期初現金餘額	-	11,706,525	26,853,566	8,144,592	21,650,886	35,536,464	49,941,091	65,495,061	82,167,977	100,016,181
期末現金餘額	11,706,525	26,853,566	8,144,592	21,650,886	35,536,464	49,941,091	65,495,061	82,167,977	100,016,181	119,007,430

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營運活動現金流量										
稅後淨利	12,061,850	13,229,531	14,458,642	16,733,491	17,979,450	19,179,935	20,445,486	21,663,050	22,948,692	24,183,704
加：折舊及攤銷	23,618,772	23,618,772	23,618,772	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
營運活動現金流量合計	35,680,622	36,848,302	38,077,414	39,481,631	40,727,591	41,928,075	43,193,626	44,411,190	45,696,832	46,931,844
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	(15,060,142)	(16,181,505)	(17,261,942)	(18,400,937)	(19,496,745)	(20,653,823)	(21,765,333)
償還長期融資	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)
籌資活動之現金流量合計	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(30,547,642)	(31,669,005)	(32,749,442)	(33,888,437)	(34,984,245)	(36,141,323)	(37,252,833)
本期淨現金流量	20,193,122	21,360,802	(33,824,696)	8,933,989	9,058,585	9,178,634	9,305,189	9,426,945	9,555,509	9,679,010
期初現金餘額	119,007,430	139,200,552	160,561,354	126,736,658	135,670,647	144,729,232	153,907,866	163,213,055	172,640,000	182,195,509
期末現金餘額	139,200,552	160,561,354	126,736,658	135,670,647	144,729,232	153,907,866	163,213,055	172,640,000	182,195,509	191,874,519

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營運活動現金流量										
稅後淨利	25,489,950	26,742,784	28,070,161	28,989,171	30,338,056	31,627,521	32,998,630	34,307,080	35,700,983	37,028,816
加：折舊及攤銷	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
營運活動現金流量合計	48,238,090	49,490,924	50,818,301	51,737,312	53,086,196	54,375,661	55,746,770	57,055,220	58,449,123	59,776,956
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(22,940,955)	(24,068,506)	(25,263,145)	(26,090,254)	(27,304,250)	(28,464,769)	(29,698,767)	(30,876,372)	(32,130,884)	(33,325,935)
償還長期融資	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)
籌資活動之現金流量合計	(38,428,455)	(39,556,006)	(40,750,645)	(41,577,754)	(42,791,750)	(43,952,269)	(45,186,267)	(46,363,872)	(47,618,384)	(48,813,435)
本期淨現金流量	9,809,635	9,934,919	(46,346,954)	10,159,557	10,294,446	10,423,392	10,560,503	10,691,348	10,830,738	10,963,522
期初現金餘額	191,874,519	201,684,155	211,619,073	165,272,119	175,431,677	185,726,122	196,149,514	206,710,018	217,401,366	228,232,104
期末現金餘額	201,684,155	211,619,073	165,272,119	175,431,677	185,726,122	196,149,514	206,710,018	217,401,366	228,232,104	239,195,626

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營運活動現金流量										
稅後淨利	38,446,096	39,793,720	41,234,976	42,250,776	43,716,459	45,104,743	46,595,646	48,004,976	49,521,746	50,952,552
加：折舊及攤銷	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140	22,748,140
營運活動現金流量合計	61,194,236	62,541,861	63,983,116	64,998,916	66,464,599	67,852,883	69,343,786	70,753,116	72,269,887	73,700,692
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(34,601,487)	(35,814,348)	(37,111,479)	(38,025,698)	(39,344,813)	(40,594,269)	(41,936,082)	(43,204,478)	(44,569,572)	(45,857,297)
償還長期融資	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)
籌資活動之現金流量合計	(50,088,987)	(51,301,848)	(52,598,979)	(53,513,198)	(54,832,313)	(56,081,769)	(57,423,582)	(58,691,978)	(60,057,072)	(61,344,797)
本期淨現金流量	11,105,250	11,240,012	(45,030,472)	11,485,718	11,632,286	11,771,114	11,920,205	12,061,138	12,212,815	12,355,895
期初現金餘額	239,195,626	250,300,875	261,540,888	216,510,415	227,996,133	239,628,419	251,399,533	263,319,738	275,380,876	287,593,691
期末現金餘額	250,300,875	261,540,888	216,510,415	227,996,133	239,628,419	251,399,533	263,319,738	275,380,876	287,593,691	299,949,586

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營運活動現金流量										
稅後淨利	52,495,853	53,948,570	55,519,084	54,491,087	55,741,649	56,891,497	58,170,363	59,343,143	60,651,049	61,847,218
加：折舊及攤銷	22,748,140	22,748,140	22,748,140	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909	25,165,909
營運活動現金流量合計	75,243,993	76,696,711	78,267,224	79,656,996	80,907,558	82,057,406	83,336,272	84,509,052	85,816,958	87,013,127
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他工程2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(56,414,610)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(47,246,268)	(48,553,713)	(49,967,175)	(49,041,979)	(50,167,484)	(51,202,347)	(52,353,327)	(53,408,828)	(54,585,944)	(55,662,496)
償還長期融資	(15,487,500)	(15,487,500)	(15,487,500)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(62,733,768)	(64,041,213)	(65,454,675)	(49,041,979)	(50,167,484)	(51,202,347)	(52,353,327)	(53,408,828)	(54,585,944)	(55,662,496)
本期淨現金流量	12,510,225	12,655,497	(43,602,062)	30,615,018	30,740,074	30,855,059	30,982,945	31,100,223	31,231,014	31,350,631
期初現金餘額	299,949,586	312,459,811	325,115,309	281,513,247	312,128,265	342,868,339	373,723,398	404,706,343	435,806,566	467,037,580
期末現金餘額	312,459,811	325,115,309	281,513,247	312,128,265	342,868,339	373,723,398	404,706,343	435,806,566	467,037,580	498,388,211

(六) 方案 1-2：最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場與影城－預估資產負債表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
資產										
流動資產	11,706,525	26,853,566	8,144,592	21,650,886	35,536,464	49,941,091	65,495,061	82,167,977	100,016,181	119,007,430
固定資產	166,329,240	502,890,570	855,034,845	831,716,073	808,397,301	785,078,530	761,759,758	738,440,986	715,122,214	691,803,442
房屋及建築	123,737,025	374,114,517	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494
減：累計折舊	-	-	-	13,417,479	26,834,957	40,252,436	53,669,914	67,087,393	80,504,872	93,922,350
資產淨額	123,737,025	374,114,517	630,621,494	617,204,015	603,786,537	590,369,058	576,951,580	563,534,101	550,116,622	536,699,144
機電	20,197,637	61,066,841	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564
減：累計折舊	-	-	-	4,621,195	9,242,389	13,863,584	18,484,779	23,105,973	27,727,168	32,348,363
資產淨額	20,197,637	61,066,841	102,936,564	98,315,369	93,694,174	89,072,980	84,451,785	79,830,590	75,209,396	70,588,201
內裝	20,197,637	61,066,841	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564	102,936,564
減：累計折舊	-	-	-	4,621,195	9,242,389	13,863,584	18,484,779	23,105,973	27,727,168	32,348,363
資產淨額	20,197,637	61,066,841	102,936,564	98,315,369	93,694,174	89,072,980	84,451,785	79,830,590	75,209,396	70,588,201
景觀	2,196,940	6,642,370	11,196,629	11,196,629	11,196,629	11,196,629	11,196,629	11,196,629	11,196,629	11,196,629
減：累計折舊	-	-	-	502,657	1,005,314	1,507,972	2,010,629	2,513,286	3,015,943	3,518,600
資產淨額	2,196,940	6,642,370	11,196,629	10,693,972	10,191,315	9,688,657	9,186,000	8,683,343	8,180,686	7,678,029
公共藝術	-	-	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595
減：累計折舊	-	-	-	156,247	312,493	468,740	624,987	781,234	937,480	1,093,727
資產淨額	-	-	7,343,595	7,187,348	7,031,102	6,874,855	6,718,608	6,562,361	6,406,115	6,249,868
無形資產	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	300,000	600,000	900,000	1,200,000	1,500,000	1,800,000	2,100,000	2,400,000	2,700,000	3,000,000
資產淨額	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
資產合計	192,735,765	544,144,136	877,279,437	867,166,959	857,433,765	848,219,621	840,154,819	833,208,963	827,438,395	822,810,872
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500
長期負債										
長期借款	136,290,000	384,090,000	604,012,500	588,525,000	573,037,500	557,550,000	542,062,500	526,575,000	511,087,500	495,600,000
負債合計	136,290,000	384,090,000	619,500,000	604,012,500	588,525,000	573,037,500	557,550,000	542,062,500	526,575,000	511,087,500
股東權益										
自有資金	58,410,000	164,610,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	356,939	1,013,835	1,791,081	2,685,493	3,702,973
累計盈虧	-	(1,964,235)	(4,555,864)	(7,720,563)	(2,345,541)	3,051,826	8,668,286	15,313,738	22,960,969	31,660,422
本期損益	(1,964,235)	(2,591,629)	(3,164,700)	5,375,023	5,754,306	6,273,356	7,422,698	8,541,644	9,716,933	10,859,977
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	56,445,765	160,054,136	257,779,437	263,154,459	268,908,765	275,182,121	282,604,819	291,146,463	300,863,395	311,723,372
負債及股東權益合計	192,735,765	544,144,136	877,279,437	867,166,959	857,433,765	848,219,621	840,154,819	833,208,963	827,438,395	822,810,872

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
資產										
流動資產	139,200,552	160,561,354	126,736,658	135,670,647	144,729,232	153,907,866	163,213,055	172,640,000	182,195,509	191,874,519
固定資產	668,484,671	645,165,899	678,261,737	655,813,597	633,365,457	610,917,317	588,469,177	566,021,037	543,572,896	521,124,756
房屋及建築	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494
減：累計折舊	107,339,829	120,757,307	134,174,786	147,592,265	161,009,743	174,427,222	187,844,700	201,262,179	214,679,657	228,097,136
資產淨額	523,281,665	509,864,187	496,446,708	483,029,229	469,611,751	456,194,272	442,776,794	429,359,315	415,941,836	402,524,358
機電	102,936,564	102,936,564	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914
減：累計折舊	36,969,557	41,590,752	46,211,947	50,420,279	54,628,612	58,836,945	63,045,278	67,253,610	71,461,943	75,670,276
資產淨額	65,967,006	61,345,812	83,476,967	79,268,634	75,060,301	70,851,969	66,643,636	62,435,303	58,226,970	54,018,638
內裝	102,936,564	102,936,564	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914	129,688,914
減：累計折舊	36,969,557	41,590,752	46,211,947	50,420,279	54,628,612	58,836,945	63,045,278	67,253,610	71,461,943	75,670,276
資產淨額	65,967,006	61,345,812	83,476,967	79,268,634	75,060,301	70,851,969	66,643,636	62,435,303	58,226,970	54,018,638
景觀	11,196,629	11,196,629	14,106,539	14,106,539	14,106,539	14,106,539	14,106,539	14,106,539	14,106,539	14,106,539
減：累計折舊	4,021,257	4,523,915	5,026,572	5,484,321	5,942,070	6,399,820	6,857,569	7,315,318	7,773,068	8,230,817
資產淨額	7,175,372	6,672,714	9,079,967	8,622,218	8,164,469	7,706,719	7,248,970	6,791,221	6,333,471	5,875,722
公共藝術	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595
減：累計折舊	1,249,974	1,406,220	1,562,467	1,718,714	1,874,960	2,031,207	2,187,454	2,343,701	2,499,947	2,656,194
資產淨額	6,093,621	5,937,375	5,781,128	5,624,881	5,468,635	5,312,388	5,156,141	4,999,894	4,843,648	4,687,401
無形資產	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	3,300,000	3,600,000	3,900,000	4,200,000	4,500,000	4,800,000	5,100,000	5,400,000	5,700,000	6,000,000
資產淨額	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
資產合計	819,385,222	817,127,253	816,098,395	802,284,244	788,594,689	775,025,183	761,582,231	748,261,036	735,068,405	721,999,276
負債										
流動負債										
一年內到期借款	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500
長期負債										
長期借款	480,112,500	464,625,000	449,137,500	433,650,000	418,162,500	402,675,000	387,187,500	371,700,000	356,212,500	340,725,000
負債合計	495,600,000	480,112,500	464,625,000	449,137,500	433,650,000	418,162,500	402,675,000	387,187,500	371,700,000	356,212,500
股東權益										
自有資金	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000
法定盈餘公積	4,840,144	6,103,165	7,488,456	9,002,450	10,675,799	12,473,744	14,391,737	16,436,286	18,602,591	20,897,460
累計盈虧	41,383,228	52,182,058	64,026,297	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945
本期損益	12,061,850	13,229,531	14,458,642	16,733,491	17,979,450	19,179,935	20,445,486	21,663,050	22,948,692	24,183,704
股利分配	-	-	-	(15,060,142)	(16,181,505)	(17,261,942)	(18,400,937)	(19,496,745)	(20,653,823)	(21,765,333)
股東權益合計	323,785,222	337,014,753	351,473,395	353,146,744	354,944,689	356,862,683	358,907,231	361,073,536	363,368,405	365,786,776
負債及股東權益合計	819,385,222	817,127,253	816,098,395	802,284,244	788,594,689	775,025,183	761,582,231	748,261,036	735,068,405	721,999,276

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
資產										
流動資產	201,684,155	211,619,073	165,272,119	175,431,677	185,726,122	196,149,514	206,710,018	217,401,366	228,232,104	239,195,626
固定資產	498,676,616	476,228,476	510,194,946	487,746,806	465,298,666	442,850,526	420,402,386	397,954,245	375,506,105	353,057,965
房屋及建築	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494
減：累計折舊	241,514,615	254,932,093	268,349,572	281,767,050	295,184,529	308,602,008	322,019,486	335,436,965	348,854,443	362,271,922
資產淨額	389,106,879	375,689,401	362,271,922	348,854,443	335,436,965	322,019,486	308,602,008	295,184,529	281,767,050	268,349,572
機電	129,688,914	129,688,914	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264
減：累計折舊	79,878,609	84,086,941	88,295,274	92,503,607	96,711,940	100,920,272	105,128,605	109,336,938	113,545,271	117,753,603
資產淨額	49,810,305	45,601,972	68,145,989	63,937,657	59,729,324	55,520,991	51,312,658	47,104,326	42,895,993	38,687,660
內裝	129,688,914	129,688,914	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264	156,441,264
減：累計折舊	79,878,609	84,086,941	88,295,274	92,503,607	96,711,940	100,920,272	105,128,605	109,336,938	113,545,271	117,753,603
資產淨額	49,810,305	45,601,972	68,145,989	63,937,657	59,729,324	55,520,991	51,312,658	47,104,326	42,895,993	38,687,660
景觀	14,106,539	14,106,539	17,016,449	17,016,449	17,016,449	17,016,449	17,016,449	17,016,449	17,016,449	17,016,449
減：累計折舊	8,688,566	9,146,315	9,604,065	10,061,814	10,519,563	10,977,313	11,435,062	11,892,811	12,350,561	12,808,310
資產淨額	5,417,973	4,960,223	7,412,384	6,954,635	6,496,886	6,039,136	5,581,387	5,123,638	4,665,888	4,208,139
公共藝術	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595
減：累計折舊	2,812,441	2,968,687	3,124,934	3,281,181	3,437,427	3,593,674	3,749,921	3,906,168	4,062,414	4,218,661
資產淨額	4,531,154	4,374,908	4,218,661	4,062,414	3,906,168	3,749,921	3,593,674	3,437,427	3,281,181	3,124,934
無形資產	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	6,300,000	6,600,000	6,900,000	7,200,000	7,500,000	7,800,000	8,100,000	8,400,000	8,700,000	9,000,000
資產淨額	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
資產合計	709,060,771	696,247,549	683,567,065	670,978,482	658,524,788	646,200,040	634,012,403	621,955,611	610,038,209	598,253,591
負債										
流動負債										
一年內到期借款	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500
長期負債										
長期借款	325,237,500	309,750,000	294,262,500	278,775,000	263,287,500	247,800,000	232,312,500	216,825,000	201,337,500	185,850,000
負債合計	340,725,000	325,237,500	309,750,000	294,262,500	278,775,000	263,287,500	247,800,000	232,312,500	216,825,000	201,337,500
股東權益										
自有資金	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000
法定盈餘公積	23,315,831	25,864,826	28,539,104	31,346,120	34,245,037	37,278,843	40,441,595	43,741,458	47,172,166	50,742,264
累計盈虧	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945
本期損益	25,489,950	26,742,784	28,070,161	28,989,171	30,338,056	31,627,521	32,998,630	34,307,080	35,700,983	37,028,816
股利分配	(22,940,955)	(24,068,506)	(25,263,145)	(26,090,254)	(27,304,250)	(28,464,769)	(29,698,767)	(30,876,372)	(32,130,884)	(33,325,935)
股東權益合計	368,335,771	371,010,049	373,817,065	376,715,982	379,749,788	382,912,540	386,212,403	389,643,111	393,213,209	396,916,091
負債及股東權益合計	709,060,771	696,247,549	683,567,065	670,978,482	658,524,788	646,200,040	634,012,403	621,955,611	610,038,209	598,253,591

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
資產										
流動資產	250,300,875	261,540,888	216,510,415	227,996,133	239,628,419	251,399,533	263,319,738	275,380,876	287,593,691	299,949,586
固定資產	330,609,825	308,161,685	342,128,155	319,680,015	297,231,875	274,783,735	252,335,594	229,887,454	207,439,314	184,991,174
房屋及建築	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494
減：累計折舊	375,689,401	389,106,879	402,524,358	415,941,836	429,359,315	442,776,794	456,194,272	469,611,751	483,029,229	496,446,708
資產淨額	254,932,093	241,514,615	228,097,136	214,679,657	201,262,179	187,844,700	174,427,222	161,009,743	147,592,265	134,174,786
機電	156,441,264	156,441,264	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614
減：累計折舊	121,961,936	126,170,269	130,378,602	134,586,935	138,795,267	143,003,600	147,211,933	151,420,266	155,628,598	159,836,931
資產淨額	34,479,327	30,270,995	52,815,012	48,606,679	44,398,346	40,190,014	35,981,681	31,773,348	27,565,015	23,356,683
內裝	156,441,264	156,441,264	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614	183,193,614
減：累計折舊	121,961,936	126,170,269	130,378,602	134,586,935	138,795,267	143,003,600	147,211,933	151,420,266	155,628,598	159,836,931
資產淨額	34,479,327	30,270,995	52,815,012	48,606,679	44,398,346	40,190,014	35,981,681	31,773,348	27,565,015	23,356,683
景觀	17,016,449	17,016,449	19,926,359	19,926,359	19,926,359	19,926,359	19,926,359	19,926,359	19,926,359	19,926,359
減：累計折舊	13,266,059	13,723,808	14,181,558	14,639,307	15,097,056	15,554,806	16,012,555	16,470,304	16,928,054	17,385,803
資產淨額	3,750,390	3,292,640	5,744,801	5,287,052	4,829,303	4,371,553	3,913,804	3,456,055	2,998,305	2,540,556
公共藝術	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595
減：累計折舊	4,374,908	4,531,154	4,687,401	4,843,648	4,999,894	5,156,141	5,312,388	5,468,635	5,624,881	5,781,128
資產淨額	2,968,687	2,812,441	2,656,194	2,499,947	2,343,701	2,187,454	2,031,207	1,874,960	1,718,714	1,562,467
無形資產	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	9,300,000	9,600,000	9,900,000	10,200,000	10,500,000	10,800,000	11,100,000	11,400,000	11,700,000	12,000,000
資產淨額	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
資產合計	586,610,701	575,102,573	563,738,570	552,476,148	541,360,294	530,383,268	519,555,333	508,868,330	498,333,005	487,940,760
負債										
流動負債										
一年內到期借款	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500	15,487,500
長期負債										
長期借款	170,362,500	154,875,000	139,387,500	123,900,000	108,412,500	92,925,000	77,437,500	61,950,000	46,462,500	30,975,000
負債合計	185,850,000	170,362,500	154,875,000	139,387,500	123,900,000	108,412,500	92,925,000	77,437,500	61,950,000	46,462,500
股東權益										
自有資金	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000
法定盈餘公積	54,445,146	58,289,755	62,269,127	66,392,625	70,617,703	74,989,349	79,499,823	84,159,387	88,959,885	93,912,060
累計盈虧	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945
本期損益	38,446,096	39,793,720	41,234,976	42,250,776	43,716,459	45,104,743	46,595,646	48,004,976	49,521,746	50,952,552
股利分配	(34,601,487)	(35,814,348)	(37,111,479)	(38,025,698)	(39,344,813)	(40,594,269)	(41,936,082)	(43,204,478)	(44,569,572)	(45,857,297)
股東權益合計	400,760,701	404,740,073	408,863,570	413,088,648	417,460,294	421,970,768	426,630,333	431,430,830	436,383,005	441,478,260
負債及股東權益合計	586,610,701	575,102,573	563,738,570	552,476,148	541,360,294	530,383,268	519,555,333	508,868,330	498,333,005	487,940,760

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
資產										
流動資產	312,459,811	325,115,309	281,513,247	312,128,265	342,868,339	373,723,398	404,706,343	435,806,566	467,037,580	498,388,211
固定資產	162,543,034	140,094,894	174,061,364	149,195,455	124,329,546	99,463,636	74,597,727	49,731,818	24,865,909	-
房屋及建築	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494	630,621,494
減：累計折舊	509,864,187	523,281,665	536,699,144	550,116,622	563,534,101	576,951,580	590,369,058	603,786,537	617,204,015	630,621,494
資產淨額	120,757,307	107,339,829	93,922,350	80,504,872	67,087,393	53,669,914	40,252,436	26,834,957	13,417,479	-
機電	183,193,614	183,193,614	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964
減：累計折舊	164,045,264	168,253,597	172,461,929	177,816,791	183,171,653	188,526,515	193,881,377	199,236,240	204,591,102	209,945,964
資產淨額	19,148,350	14,940,017	37,484,034	32,129,172	26,774,310	21,419,448	16,064,586	10,709,724	5,354,862	-
內裝	183,193,614	183,193,614	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964	209,945,964
減：累計折舊	164,045,264	168,253,597	172,461,929	177,816,791	183,171,653	188,526,515	193,881,377	199,236,240	204,591,102	209,945,964
資產淨額	19,148,350	14,940,017	37,484,034	32,129,172	26,774,310	21,419,448	16,064,586	10,709,724	5,354,862	-
景觀	19,926,359	19,926,359	22,836,269	22,836,269	22,836,269	22,836,269	22,836,269	22,836,269	22,836,269	22,836,269
減：累計折舊	17,843,552	18,301,301	18,759,051	19,341,511	19,923,970	20,506,430	21,088,890	21,671,349	22,253,809	22,836,269
資產淨額	2,082,807	1,625,057	4,077,218	3,494,758	2,912,299	2,329,839	1,747,379	1,164,919	582,460	-
公共藝術	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595	7,343,595
減：累計折舊	5,937,375	6,093,621	6,249,868	6,406,115	6,562,361	6,718,608	6,874,855	7,031,102	7,187,348	7,343,595
資產淨額	1,406,220	1,249,974	1,093,727	937,480	781,234	624,987	468,740	312,493	156,247	-
無形資產	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	12,300,000	12,600,000	12,900,000	13,200,000	13,500,000	13,800,000	14,100,000	14,400,000	14,700,000	15,000,000
資產淨額	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
資產合計	477,702,845	467,610,202	457,674,611	463,123,720	468,697,884	474,387,034	480,204,070	486,138,385	492,203,490	498,388,211
負債										
流動負債										
一年內到期借款	15,487,500	15,487,500	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	15,487,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	30,975,000	15,487,500	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益										
自有資金	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000	265,500,000
法定盈餘公積	99,007,315	104,256,900	109,651,757	115,203,666	120,652,774	126,226,939	131,916,089	137,733,125	143,667,440	149,732,544
累計盈虧	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945	76,970,945
本期損益	52,495,853	53,948,570	55,519,084	54,491,087	55,741,649	56,891,497	58,170,363	59,343,143	60,651,049	61,847,218
股利分配	(47,246,268)	(48,553,713)	(49,967,175)	(49,041,979)	(50,167,484)	(51,202,347)	(52,353,327)	(53,408,828)	(54,585,944)	(55,662,496)
股東權益合計	446,727,845	452,122,702	457,674,611	463,123,720	468,697,884	474,387,034	480,204,070	486,138,385	492,203,490	498,388,211
負債及股東權益合計	477,702,845	467,610,202	457,674,611	463,123,720	468,697,884	474,387,034	480,204,070	486,138,385	492,203,490	498,388,211

(七) 方案2：細部計畫變更，容積率250%，附屬事業為商場與影城－預估損益表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營業收入	-	-	-	126,816,770	128,465,388	130,135,438	131,827,198	133,540,952	135,276,984	137,035,585
商場租金收入	-	-	-	69,862,580	70,770,794	71,690,814	72,622,795	73,566,891	74,523,261	75,492,063
轉運站租金收入	-	-	-	2,619,563	2,653,617	2,688,115	2,723,060	2,758,460	2,794,320	2,830,646
停車場收入	-	-	-	4,818,645	4,881,287	4,944,744	5,009,026	5,074,143	5,140,107	5,206,928
影城租金收入	-	-	-	49,515,981	50,159,689	50,811,765	51,472,318	52,141,458	52,819,297	53,505,948
營業成本	-	-	-	3,725,916	3,774,353	3,823,420	3,873,124	3,923,475	3,974,480	4,026,148
租金成本	-	-	-	3,725,916	3,774,353	3,823,420	3,873,124	3,923,475	3,974,480	4,026,148
營業毛利	-	-	-	123,090,853	124,691,035	126,312,018	127,954,074	129,617,477	131,302,504	133,009,437
營業費用	2,474,941	3,651,647	4,804,926	76,732,226	76,927,162	77,155,235	77,276,225	77,457,428	77,585,311	77,776,337
折舊及攤銷費用	300,000	300,000	300,000	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873
房屋稅	-	-	-	5,217,948	5,156,175	5,094,402	5,032,629	4,970,857	4,909,084	4,847,311
土地租金	981,117	1,030,172	1,030,172	3,043,914	3,043,914	3,097,998	3,097,998	3,154,786	3,154,786	3,214,414
人事費用	-	-	-	12,419,721	12,581,177	12,744,732	12,910,414	13,078,249	13,248,266	13,420,494
保險費用(產物)	563,825	1,691,475	2,844,753	2,844,753	2,844,753	2,820,469	2,739,805	2,659,142	2,578,478	2,497,814
物業管理費	-	-	-	3,104,930	3,145,294	3,186,183	3,227,603	3,269,562	3,312,067	3,355,123
修繕維護費	-	-	-	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922
其他費用	-	-	-	1,241,972	1,258,118	1,274,473	1,291,041	1,307,825	1,324,827	1,342,049
履約保證金手續費	630,000	630,000	630,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000
營運權利金	-	-	-	6,380,194	6,418,937	6,458,183	6,497,939	6,538,212	6,579,009	6,620,336
營業損益	(2,474,941)	(3,651,647)	(4,804,926)	46,358,627	47,763,872	49,156,783	50,677,849	52,160,049	53,717,193	55,233,100
營業外損益	-	157,295	261,068	(36,748,466)	(35,680,342)	(34,613,177)	(33,536,346)	(32,448,004)	(31,426,473)	(30,403,745)
營業外收益	-	157,295	261,068	26,034	163,158	299,323	445,154	602,496	693,027	784,755
利息收入	-	157,295	261,068	26,034	163,158	299,323	445,154	602,496	693,027	784,755
營業外支出	-	-	-	(36,774,500)	(35,843,500)	(34,912,500)	(33,981,500)	(33,050,500)	(32,119,500)	(31,188,500)
利息費用	-	-	-	36,774,500	35,843,500	34,912,500	33,981,500	33,050,500	32,119,500	31,188,500
稅前淨利	(2,474,941)	(3,494,353)	(4,543,858)	9,610,161	12,083,530	14,543,606	17,141,503	19,712,045	22,290,720	24,829,355
減：所得稅	-	-	-	-	2,236,108	2,908,721	3,428,301	3,942,409	4,458,144	4,965,871
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	402,499	523,570	617,094	-	-	-
稅後淨利	(2,474,941)	(3,494,353)	(4,543,858)	9,610,161	9,444,923	11,111,315	13,096,108	15,769,636	17,832,576	19,863,484

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入	138,817,048	140,621,669	142,449,751	144,301,598	146,177,519	148,077,826	150,002,838	151,952,875	153,928,262	155,929,330
商場租金收入	76,473,460	77,467,615	78,474,694	79,494,865	80,528,298	81,575,166	82,635,643	83,709,907	84,798,135	85,900,511
轉運站租金收入	2,867,444	2,904,721	2,942,482	2,980,735	3,019,484	3,058,738	3,098,501	3,138,782	3,179,586	3,220,920
停車場收入	5,274,618	5,343,188	5,412,650	5,483,014	5,554,293	5,626,499	5,699,644	5,773,739	5,848,798	5,924,832
影城租金收入	54,201,525	54,906,145	55,619,925	56,342,984	57,075,443	57,817,423	58,569,050	59,330,447	60,101,743	60,883,066
營業成本	4,078,488	4,131,508	4,185,218	4,239,626	4,294,741	4,350,573	4,407,130	4,464,423	4,522,460	4,581,252
租金成本	4,078,488	4,131,508	4,185,218	4,239,626	4,294,741	4,350,573	4,407,130	4,464,423	4,522,460	4,581,252
營業毛利	134,738,560	136,490,161	138,264,533	140,061,972	141,882,778	143,727,254	145,595,708	147,488,452	149,405,802	151,348,077
營業費用	77,911,294	78,112,467	78,254,684	77,200,679	77,353,255	77,578,655	77,738,876	77,975,471	78,143,535	78,391,700
折舊及攤銷費用	40,631,873	40,631,873	40,631,873	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
房屋稅	4,785,538	4,723,766	4,661,993	4,600,220	4,538,448	4,476,675	4,414,902	4,353,129	4,291,357	4,229,584
土地租金	3,214,414	3,277,023	3,277,023	3,342,762	3,342,762	3,411,789	3,411,789	3,484,267	3,484,267	3,560,368
人事費用	13,594,960	13,771,695	13,950,727	14,132,086	14,315,803	14,501,909	14,690,434	14,881,409	15,074,868	15,270,841
保險費用(產物)	2,417,150	2,336,487	2,255,823	2,364,809	2,287,056	2,209,303	2,131,550	2,053,797	1,976,044	1,898,291
物業管理費	3,398,740	3,442,924	3,487,682	3,533,022	3,578,951	3,625,477	3,672,608	3,720,352	3,768,717	3,817,710
修繕維護費	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922
其他費用	1,359,496	1,377,169	1,395,073	1,413,209	1,431,580	1,450,191	1,469,043	1,488,141	1,507,487	1,527,084
履約保證金手續費	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000
營運權利金	6,662,201	6,704,609	6,747,569	6,791,088	6,835,172	6,879,829	6,925,067	6,970,893	7,017,314	7,064,339
營業損益	56,827,265	58,377,694	60,009,849	62,861,293	64,529,523	66,148,598	67,856,832	69,512,982	71,262,267	72,956,378
營業外損益	(29,379,839)	(28,354,719)	(27,328,403)	(26,850,841)	(25,830,188)	(24,808,287)	(23,785,161)	(22,760,768)	(21,735,131)	(20,708,206)
營業外收益	877,661	971,781	1,067,097	613,659	703,312	794,213	886,339	979,732	1,074,369	1,170,294
利息收入	877,661	971,781	1,067,097	613,659	703,312	794,213	886,339	979,732	1,074,369	1,170,294
營業外支出	(30,257,500)	(29,326,500)	(28,395,500)	(27,464,500)	(26,533,500)	(25,602,500)	(24,671,500)	(23,740,500)	(22,809,500)	(21,878,500)
利息費用	30,257,500	29,326,500	28,395,500	27,464,500	26,533,500	25,602,500	24,671,500	23,740,500	22,809,500	21,878,500
稅前淨利	27,447,426	30,022,975	32,681,446	36,010,453	38,699,335	41,340,311	44,071,671	46,752,214	49,527,136	52,248,171
減：所得稅	5,489,485	6,004,595	6,536,289	7,202,091	7,739,867	8,268,062	8,814,334	9,350,443	9,905,427	10,449,634
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	21,957,941	24,018,380	26,145,157	28,808,362	30,959,468	33,072,249	35,257,337	37,401,771	39,621,709	41,798,537

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營業收入	157,956,411	160,009,844	162,089,972	164,197,142	166,331,705	168,494,017	170,684,439	172,903,337	175,151,080	177,428,044
商場租金收入	87,017,218	88,148,442	89,294,371	90,455,198	91,631,116	92,822,320	94,029,011	95,251,388	96,489,656	97,744,021
轉運站租金收入	3,262,792	3,305,209	3,348,176	3,391,703	3,435,795	3,480,460	3,525,706	3,571,540	3,617,970	3,665,004
停車場收入	6,001,855	6,079,879	6,158,917	6,238,983	6,320,090	6,402,251	6,485,481	6,569,792	6,655,199	6,741,717
影城租金收入	61,674,546	62,476,315	63,288,507	64,111,258	64,944,704	65,788,985	66,644,242	67,510,617	68,388,255	69,277,302
營業成本	4,640,809	4,701,139	4,762,254	4,824,163	4,886,877	4,950,407	5,014,762	5,079,954	5,145,993	5,212,891
租金成本	4,640,809	4,701,139	4,762,254	4,824,163	4,886,877	4,950,407	5,014,762	5,079,954	5,145,993	5,212,891
營業毛利	153,315,602	155,308,705	157,327,718	159,372,979	161,444,828	163,543,610	165,669,677	167,823,383	170,005,087	172,215,153
營業費用	78,567,814	78,827,938	79,012,311	79,474,448	79,667,298	79,952,566	80,154,114	80,452,598	80,663,072	80,975,222
折舊及攤銷費用	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
房屋稅	4,167,811	4,106,038	4,044,266	3,982,493	3,920,720	3,858,948	3,797,175	3,735,402	3,673,629	3,611,857
土地租金	3,560,368	3,640,275	3,640,275	3,724,177	3,724,177	3,812,275	3,812,275	3,904,777	3,904,777	4,001,904
人事費用	15,469,362	15,670,464	15,874,180	16,080,544	16,289,591	16,501,356	16,715,873	16,933,180	17,153,311	17,376,304
保險費用(產物)	1,820,538	1,742,784	1,665,031	1,776,929	1,699,175	1,621,422	1,543,669	1,465,916	1,388,163	1,310,410
物業管理費	3,867,340	3,917,616	3,968,545	4,020,136	4,072,398	4,125,339	4,178,968	4,233,295	4,288,328	4,344,076
修繕維護費	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922
其他費用	1,546,936	1,567,046	1,587,418	1,608,054	1,628,959	1,650,136	1,671,587	1,693,318	1,715,331	1,737,630
履約保證金手續費	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000
營運權利金	7,111,976	7,160,231	7,209,114	7,258,633	7,308,795	7,359,609	7,411,084	7,463,228	7,516,050	7,569,559
營業損益	74,747,789	76,480,768	78,315,407	79,898,530	81,777,529	83,591,044	85,515,563	87,370,785	89,342,015	91,239,931
營業外損益	(19,680,019)	(18,650,523)	(17,619,746)	(17,137,625)	(16,104,560)	(15,070,144)	(14,034,406)	(12,997,295)	(11,958,842)	(10,918,992)
營業外收益	1,267,481	1,365,977	1,465,754	1,016,875	1,118,940	1,222,356	1,327,094	1,433,205	1,540,658	1,649,508
利息收入	1,267,481	1,365,977	1,465,754	1,016,875	1,118,940	1,222,356	1,327,094	1,433,205	1,540,658	1,649,508
營業外支出	(20,947,500)	(20,016,500)	(19,085,500)	(18,154,500)	(17,223,500)	(16,292,500)	(15,361,500)	(14,430,500)	(13,499,500)	(12,568,500)
利息費用	20,947,500	20,016,500	19,085,500	18,154,500	17,223,500	16,292,500	15,361,500	14,430,500	13,499,500	12,568,500
稅前淨利	55,067,770	57,830,244	60,695,661	62,760,905	65,672,969	68,520,900	71,481,157	74,373,490	77,383,174	80,320,939
減：所得稅	11,013,554	11,566,049	12,139,132	12,552,181	13,134,594	13,704,180	14,296,231	14,874,698	15,476,635	16,064,188
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	44,054,216	46,264,195	48,556,529	50,208,724	52,538,375	54,816,720	57,184,925	59,498,792	61,906,539	64,256,751

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營業收入	179,734,609	182,071,159	184,438,084	186,835,779	189,264,644	191,725,084	194,217,511	196,742,338	199,299,989	201,890,888
商場租金收入	99,014,694	100,301,885	101,605,809	102,926,685	104,264,731	105,620,173	106,993,235	108,384,147	109,793,141	111,220,452
轉運站租金收入	3,712,649	3,760,914	3,809,805	3,859,333	3,909,504	3,960,328	4,011,812	4,063,966	4,116,797	4,170,315
停車場收入	6,829,359	6,918,141	7,008,077	7,099,182	7,191,471	7,284,960	7,379,665	7,475,600	7,572,783	7,671,229
影城租金收入	70,177,907	71,090,220	72,014,393	72,950,580	73,898,938	74,859,624	75,832,799	76,818,625	77,817,267	78,828,892
營業成本	5,280,659	5,349,307	5,418,848	5,489,293	5,560,654	5,632,943	5,706,171	5,780,351	5,855,496	5,931,617
租金成本	5,280,659	5,349,307	5,418,848	5,489,293	5,560,654	5,632,943	5,706,171	5,780,351	5,855,496	5,931,617
營業毛利	174,453,950	176,721,851	179,019,236	181,346,486	183,703,990	186,092,142	188,511,340	190,961,987	193,444,493	195,959,271
營業費用	81,194,855	81,521,140	81,750,171	82,280,727	82,519,403	82,875,433	83,124,006	83,495,683	83,754,413	84,142,281
折舊及攤銷費用	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
房屋稅	3,550,084	3,488,311	3,426,538	3,364,766	3,302,993	3,241,220	3,179,448	3,117,675	3,055,902	2,994,129
土地租金	4,001,904	4,103,887	4,103,887	4,210,970	4,210,970	4,323,407	4,323,407	4,441,466	4,441,466	4,565,427
人事費用	17,602,196	17,831,025	18,062,828	18,297,645	18,535,514	18,776,476	19,020,570	19,267,837	19,518,319	19,772,057
保險費用(產物)	1,232,657	1,154,904	1,077,151	1,189,048	1,111,295	1,033,542	955,788	878,035	800,282	722,529
物業管理費	4,400,549	4,457,756	4,515,707	4,574,411	4,633,878	4,694,119	4,755,142	4,816,959	4,879,580	4,943,014
修繕維護費	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922
其他費用	1,760,220	1,783,102	1,806,283	1,829,764	1,853,551	1,877,648	1,902,057	1,926,784	1,951,832	1,977,206
履約保證金手續費	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000
營運權利金	7,623,763	7,678,672	7,734,295	7,790,641	7,847,719	7,905,539	7,964,111	8,023,445	8,083,550	8,144,436
營業損益	93,259,095	95,200,712	97,269,064	99,065,759	101,184,587	103,216,709	105,387,334	107,466,304	109,690,080	111,816,990
營業外損益	(9,877,779)	(8,835,146)	(7,791,128)	(7,295,652)	(6,249,127)	(5,201,133)	(4,151,710)	(3,100,792)	(2,048,423)	(994,533)
營業外收益	1,759,721	1,871,354	1,984,372	1,548,848	1,664,373	1,781,367	1,899,790	2,019,708	2,141,077	2,263,967
利息收入	1,759,721	1,871,354	1,984,372	1,548,848	1,664,373	1,781,367	1,899,790	2,019,708	2,141,077	2,263,967
營業外支出	(11,637,500)	(10,706,500)	(9,775,500)	(8,844,500)	(7,913,500)	(6,982,500)	(6,051,500)	(5,120,500)	(4,189,500)	(3,258,500)
利息費用	11,637,500	10,706,500	9,775,500	8,844,500	7,913,500	6,982,500	6,051,500	5,120,500	4,189,500	3,258,500
稅前淨利	83,381,317	86,365,566	89,477,936	91,770,106	94,935,460	98,015,576	101,235,624	104,365,511	107,641,657	110,822,457
減：所得稅	16,676,263	17,273,113	17,895,587	18,354,021	18,987,092	19,603,115	20,247,125	20,873,102	21,528,331	22,164,491
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	66,705,053	69,092,453	71,582,349	73,416,085	75,948,368	78,412,461	80,988,499	83,492,409	86,113,326	88,657,966

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營業收入	204,515,470	207,174,171	209,867,435	212,595,712	215,359,456	218,159,129	220,995,198	223,868,135	226,778,421	229,726,541
商場租金收入	112,666,318	114,130,980	115,614,683	117,117,674	118,640,203	120,182,526	121,744,899	123,327,583	124,930,841	126,554,942
轉運站租金收入	4,224,530	4,279,448	4,335,081	4,391,437	4,448,526	4,506,357	4,564,940	4,624,284	4,684,399	4,745,297
停車場收入	7,770,955	7,871,978	7,974,313	8,077,979	8,182,993	8,289,372	8,397,134	8,506,297	8,616,878	8,728,898
影城租金收入	79,853,667	80,891,765	81,943,358	83,008,622	84,087,734	85,180,874	86,288,226	87,409,973	88,546,302	89,697,404
營業成本	6,008,728	6,086,842	6,165,971	6,246,128	6,327,328	6,409,583	6,492,908	6,577,316	6,662,821	6,749,437
租金成本	6,008,728	6,086,842	6,165,971	6,246,128	6,327,328	6,409,583	6,492,908	6,577,316	6,662,821	6,749,437
營業毛利	198,506,742	201,087,329	203,701,465	206,349,584	209,032,128	211,749,546	214,502,290	217,290,820	220,115,601	222,977,103
營業費用	84,411,433	84,816,057	85,095,903	89,771,456	90,054,149	90,485,937	90,779,891	91,230,263	91,535,774	92,005,386
折舊及攤銷費用	39,176,561	39,176,561	39,176,561	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498
房屋稅	2,932,357	2,870,584	2,808,811	2,747,038	2,685,266	2,623,493	2,561,720	2,499,948	2,438,175	2,376,402
土地租金	4,565,427	4,695,587	4,695,587	4,832,255	4,832,255	4,975,756	4,975,756	5,126,432	5,126,432	5,284,642
人事費用	20,029,094	20,289,472	20,553,235	20,820,427	21,091,093	21,365,277	21,643,026	21,924,385	22,209,402	22,498,124
保險費用(產物)	644,776	567,023	489,270	601,167	515,286	429,405	343,524	257,643	171,762	85,881
物業管理費	5,007,274	5,072,368	5,138,309	5,205,107	5,272,773	5,341,319	5,410,756	5,481,096	5,552,351	5,624,531
修繕維護費	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922	1,531,922
其他費用	2,002,909	2,028,947	2,055,324	2,082,043	2,109,109	2,136,528	2,164,303	2,192,439	2,220,940	2,249,812
履約保證金手續費	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000	315,000
營運權利金	8,206,114	8,268,593	8,331,885	8,395,999	8,460,947	8,526,740	8,593,387	8,660,901	8,729,293	8,798,574
營業損益	114,095,309	116,271,273	118,605,562	116,578,128	118,977,980	121,263,609	123,722,399	126,060,557	128,579,827	130,971,717
營業外損益	60,833	1,117,745	2,176,158	2,220,658	2,526,576	2,833,749	3,142,125	3,451,785	3,762,674	4,074,876
營業外收益	2,388,333	2,514,245	2,641,658	2,220,658	2,526,576	2,833,749	3,142,125	3,451,785	3,762,674	4,074,876
利息收入	2,388,333	2,514,245	2,641,658	2,220,658	2,526,576	2,833,749	3,142,125	3,451,785	3,762,674	4,074,876
營業外支出	(2,327,500)	(1,396,500)	(465,500)	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	2,327,500	1,396,500	465,500	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	114,156,142	117,389,018	120,781,720	118,798,786	121,504,556	124,097,358	126,864,524	129,512,342	132,342,500	135,046,593
減：所得稅	22,831,228	23,477,804	24,156,344	23,759,757	24,300,911	24,819,472	25,372,905	25,902,468	26,468,500	27,009,319
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	91,324,914	93,911,215	96,625,376	95,039,029	97,203,645	99,277,886	101,491,619	103,609,874	105,874,000	108,037,274

(八) 方案2：細部計畫變更，容積率250%，附屬事業為商場與影城-預估現金流量表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營運活動現金流量										
稅後淨利	(2,474,941)	(3,494,353)	(4,543,858)	9,610,161	9,444,923	11,111,315	13,096,108	15,769,636	17,832,576	19,863,484
加：折舊及攤銷	300,000	300,000	300,000	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873	40,631,873
營運活動現金流量合計	(2,174,941)	(3,194,353)	(4,243,858)	50,242,034	50,076,796	51,743,188	53,727,981	56,401,509	58,464,449	60,495,357
投資活動現金流量										
房屋及建築	(193,067,280)	(386,134,560)	(386,134,560)	-	-	-	-	-	-	-
機電	(30,638,430)	(61,276,860)	(61,276,860)	-	-	-	-	-	-	-
內裝	(30,638,430)	(61,276,860)	(61,276,860)	-	-	-	-	-	-	-
景觀	(1,939,940)	(3,879,880)	(3,879,880)	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	(25,628,408)	(51,256,816)	(51,256,816)	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	(12,814,204)	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	(8,192,800)	(23,088,800)	(37,240,000)	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	(15,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(305,105,288)	(586,913,776)	(613,879,180)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	100,320,000	182,400,000	173,280,000	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	234,080,000	425,600,000	404,320,000	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	(14,192,673)	(16,049,318)	(17,877,136)
償還長期融資	-	-	-	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)
籌資活動之現金流量合計	334,400,000	608,000,000	577,600,000	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(40,792,673)	(42,649,318)	(44,477,136)
本期淨現金流量	27,119,771	17,891,871	(40,523,038)	23,642,034	23,476,796	25,143,188	27,127,981	15,608,837	15,815,131	16,018,222
期初現金餘額	-	27,119,771	45,011,642	4,488,604	28,130,638	51,607,434	76,750,622	103,878,603	119,487,440	135,302,571
期末現金餘額	27,119,771	45,011,642	4,488,604	28,130,638	51,607,434	76,750,622	103,878,603	119,487,440	135,302,571	151,320,792

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營運活動現金流量										
稅後淨利	21,957,941	24,018,380	26,145,157	28,808,362	30,959,468	33,072,249	35,257,337	37,401,771	39,621,709	41,798,537
加：折舊及攤銷	40,631,873	40,631,873	40,631,873	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
營運活動現金流量合計	62,589,814	64,650,253	66,777,030	67,984,923	70,136,029	72,248,810	74,433,898	76,578,332	78,798,270	80,975,098
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	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(19,762,147)	(21,616,542)	(23,530,641)	(25,927,526)	(27,863,521)	(29,765,024)	(31,731,603)	(33,661,594)	(35,659,538)	(37,618,683)
償還長期融資	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)
籌資活動之現金流量合計	(46,362,147)	(48,216,542)	(50,130,641)	(52,527,526)	(54,463,521)	(56,365,024)	(58,331,603)	(60,261,594)	(62,259,538)	(64,218,683)
本期淨現金流量	16,227,667	16,433,711	(78,178,811)	15,457,397	15,672,508	15,883,786	16,102,295	16,316,738	16,538,732	16,756,415
期初現金餘額	151,320,792	167,548,460	183,982,171	105,803,360	121,260,757	136,933,264	152,817,050	168,919,345	185,236,083	201,774,814
期末現金餘額	167,548,460	183,982,171	105,803,360	121,260,757	136,933,264	152,817,050	168,919,345	185,236,083	201,774,814	218,531,229

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營運活動現金流量										
稅後淨利	44,054,216	46,264,195	48,556,529	50,208,724	52,538,375	54,816,720	57,184,925	59,498,792	61,906,539	64,256,751
加：折舊及攤銷	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
營運活動現金流量合計	83,230,777	85,440,756	87,733,090	89,385,285	91,714,936	93,993,281	96,361,486	98,675,353	101,083,100	103,433,312
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	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(39,648,794)	(41,637,776)	(43,700,876)	(45,187,852)	(47,284,538)	(49,335,048)	(51,466,433)	(53,548,913)	(55,715,885)	(57,831,076)
償還長期融資	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)
籌資活動之現金流量合計	(66,248,794)	(68,237,776)	(70,300,876)	(71,787,852)	(73,884,538)	(75,935,048)	(78,066,433)	(80,148,913)	(82,315,885)	(84,431,076)
本期淨現金流量	16,981,982	17,202,980	(77,392,986)	17,597,433	17,830,398	18,058,233	18,295,053	18,526,440	18,767,215	19,002,236
期初現金餘額	218,531,229	235,513,211	252,716,192	175,323,206	192,920,639	210,751,037	228,809,270	247,104,324	265,630,764	284,397,978
期末現金餘額	235,513,211	252,716,192	175,323,206	192,920,639	210,751,037	228,809,270	247,104,324	265,630,764	284,397,978	303,400,214

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營運活動現金流量										
稅後淨利	66,705,053	69,092,453	71,582,349	73,416,085	75,948,368	78,412,461	80,988,499	83,492,409	86,113,326	88,657,966
加：折舊及攤銷	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561	39,176,561
營運活動現金流量合計	105,881,614	108,269,014	110,758,910	112,592,646	115,124,929	117,589,022	120,165,060	122,668,970	125,289,887	127,834,527
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	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(60,034,548)	(62,183,207)	(64,424,114)	(66,074,476)	(68,353,531)	(70,571,215)	(72,889,649)	(75,143,168)	(77,501,993)	(79,792,169)
償還長期融資	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)
籌資活動之現金流量合計	(86,634,548)	(88,783,207)	(91,024,114)	(92,674,476)	(94,953,531)	(97,171,215)	(99,489,649)	(101,743,168)	(104,101,993)	(106,392,169)
本期淨現金流量	19,247,066	19,485,806	(75,090,404)	19,918,169	20,171,398	20,417,807	20,675,411	20,925,802	21,187,893	21,442,357
期初現金餘額	303,400,214	322,647,281	342,133,087	267,042,683	286,960,852	307,132,250	327,550,056	348,225,467	369,151,269	390,339,163
期末現金餘額	322,647,281	342,133,087	267,042,683	286,960,852	307,132,250	327,550,056	348,225,467	369,151,269	390,339,163	411,781,520

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營運活動現金流量										
稅後淨利	91,324,914	93,911,215	96,625,376	95,039,029	97,203,645	99,277,886	101,491,619	103,609,874	105,874,000	108,037,274
加：折舊及攤銷	39,176,561	39,176,561	39,176,561	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498	43,240,498
營運活動現金流量合計	130,501,474	133,087,775	135,801,937	138,279,527	140,444,143	142,518,384	144,732,117	146,850,372	149,114,498	151,277,772
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	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
開發權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	(94,825,200)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(82,192,422)	(84,520,093)	(86,962,838)	(85,535,126)	(87,483,280)	(89,350,098)	(91,342,457)	(93,248,886)	(95,286,600)	(97,233,547)
償還長期融資	(26,600,000)	(26,600,000)	(26,600,000)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(108,792,422)	(111,120,093)	(113,562,838)	(85,535,126)	(87,483,280)	(89,350,098)	(91,342,457)	(93,248,886)	(95,286,600)	(97,233,547)
本期淨現金流量	21,709,052	21,967,682	(72,586,102)	52,744,401	52,960,862	53,168,287	53,389,660	53,601,485	53,827,898	54,044,225
期初現金餘額	411,781,520	433,490,572	455,458,255	382,872,153	435,616,554	488,577,416	541,745,703	595,135,363	648,736,848	702,564,746
期末現金餘額	433,490,572	455,458,255	382,872,153	435,616,554	488,577,416	541,745,703	595,135,363	648,736,848	702,564,746	756,608,972

(九) 方案2：細部計畫變更，容積率250%，附屬事業為商場與影城-預估資產負債表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
資產										
流動資產	27,119,771	45,011,642	4,488,604	28,130,638	51,607,434	76,750,622	103,878,603	119,487,440	135,302,571	151,320,792
固定資產	290,105,288	877,019,064	1,490,898,244	1,450,566,371	1,410,234,498	1,369,902,624	1,329,570,751	1,289,238,878	1,248,907,005	1,208,575,132
房屋及建築	218,545,915	660,687,489	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629
減：累計折舊	-	-	-	23,691,269	47,382,537	71,073,806	94,765,075	118,456,344	142,147,612	165,838,881
資產淨額	218,545,915	660,687,489	1,113,489,629	1,089,798,361	1,066,107,092	1,042,415,823	1,018,724,554	995,033,286	971,342,017	947,650,748
機電	34,681,712	104,846,494	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034
減：累計折舊	-	-	-	7,932,838	15,865,677	23,798,515	31,731,353	39,664,192	47,597,030	55,529,868
資產淨額	34,681,712	104,846,494	176,703,034	168,770,195	160,837,357	152,904,519	144,971,680	137,038,842	129,106,004	121,173,165
內裝	34,681,712	104,846,494	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034	176,703,034
減：累計折舊	-	-	-	7,932,838	15,865,677	23,798,515	31,731,353	39,664,192	47,597,030	55,529,868
資產淨額	34,681,712	104,846,494	176,703,034	168,770,195	160,837,357	152,904,519	144,971,680	137,038,842	129,106,004	121,173,165
景觀	2,195,949	6,638,588	11,188,344	11,188,344	11,188,344	11,188,344	11,188,344	11,188,344	11,188,344	11,188,344
減：累計折舊	-	-	-	502,285	1,004,570	1,506,856	2,009,141	2,511,426	3,013,711	3,515,996
資產淨額	2,195,949	6,638,588	11,188,344	10,686,058	10,183,773	9,681,488	9,179,203	8,676,918	8,174,632	7,672,347
公共藝術	-	-	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204
減：累計折舊	-	-	-	272,643	545,285	817,928	1,090,571	1,363,213	1,635,856	1,908,498
資產淨額	-	-	12,814,204	12,541,561	12,268,919	11,996,276	11,723,633	11,450,991	11,178,348	10,905,706
無形資產	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	300,000	600,000	900,000	1,200,000	1,500,000	1,800,000	2,100,000	2,400,000	2,700,000	3,000,000
資產淨額	14,700,000	14,400,000	14,100,000	13,800,000	13,500,000	13,200,000	12,900,000	12,600,000	12,300,000	12,000,000
資產合計	331,925,059	936,430,706	1,509,486,848	1,492,497,009	1,475,341,931	1,459,853,246	1,446,349,354	1,421,326,318	1,396,509,576	1,371,895,924
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000
長期負債										
長期借款	234,080,000	659,680,000	1,037,400,000	1,010,800,000	984,200,000	957,600,000	931,000,000	904,400,000	877,800,000	851,200,000
負債合計	234,080,000	659,680,000	1,064,000,000	1,037,400,000	1,010,800,000	984,200,000	957,600,000	931,000,000	904,400,000	877,800,000
股東權益										
自有資金	100,320,000	282,720,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	894,443	2,057,932	3,429,252	5,006,215	6,789,473
累計盈虧	-	(2,474,941)	(5,969,294)	(10,513,152)	(902,991)	7,647,488	17,595,315	29,320,103	29,320,103	29,320,103
本期損益	(2,474,941)	(3,494,353)	(4,543,858)	9,610,161	9,444,923	11,111,315	13,096,108	15,769,636	17,832,576	19,863,484
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	(14,192,673)	(16,049,318)	(17,877,136)
股東權益合計	97,845,059	276,750,706	445,486,848	455,097,009	464,541,931	475,653,246	488,749,354	490,326,318	492,109,576	494,095,924
負債及股東權益合計	331,925,059	936,430,706	1,509,486,848	1,492,497,009	1,475,341,931	1,459,853,246	1,446,349,354	1,421,326,318	1,396,509,576	1,371,895,924

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
資產										
流動資產	167,548,460	183,982,171	105,803,360	121,260,757	136,933,264	152,817,050	168,919,345	185,236,083	201,774,814	218,531,229
固定資產	1,168,243,258	1,127,911,385	1,182,404,712	1,143,528,151	1,104,651,590	1,065,775,029	1,026,898,469	988,021,908	949,145,347	910,268,786
房屋及建築	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629
減：累計折舊	189,530,150	213,221,418	236,912,687	260,603,956	284,295,224	307,986,493	331,677,762	355,369,031	379,060,299	402,751,568
資產淨額	923,959,480	900,268,211	876,576,942	852,885,673	829,194,405	805,503,136	781,811,867	758,120,599	734,429,330	710,738,061
機電	176,703,034	176,703,034	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679
減：累計折舊	63,462,707	71,395,545	79,328,383	86,555,895	93,783,407	101,010,919	108,238,430	115,465,942	122,693,454	129,920,966
資產淨額	113,240,327	105,307,489	143,332,295	136,104,784	128,877,272	121,649,760	114,422,248	107,194,736	99,967,225	92,739,713
內裝	176,703,034	176,703,034	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679	222,660,679
減：累計折舊	63,462,707	71,395,545	79,328,383	86,555,895	93,783,407	101,010,919	108,238,430	115,465,942	122,693,454	129,920,966
資產淨額	113,240,327	105,307,489	143,332,295	136,104,784	128,877,272	121,649,760	114,422,248	107,194,736	99,967,225	92,739,713
景觀	11,188,344	11,188,344	14,098,254	14,098,254	14,098,254	14,098,254	14,098,254	14,098,254	14,098,254	14,098,254
減：累計折舊	4,018,282	4,520,567	5,022,852	5,480,478	5,938,104	6,395,730	6,853,356	7,310,982	7,768,608	8,226,233
資產淨額	7,170,062	6,667,777	9,075,401	8,617,776	8,160,150	7,702,524	7,244,898	6,787,272	6,329,646	5,872,020
公共藝術	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204
減：累計折舊	2,181,141	2,453,784	2,726,426	2,999,069	3,271,712	3,544,354	3,816,997	4,089,640	4,362,282	4,634,925
資產淨額	10,633,063	10,360,420	10,087,778	9,815,135	9,542,492	9,269,850	8,997,207	8,724,564	8,451,922	8,179,279
無形資產	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	3,300,000	3,600,000	3,900,000	4,200,000	4,500,000	4,800,000	5,100,000	5,400,000	5,700,000	6,000,000
資產淨額	11,700,000	11,400,000	11,100,000	10,800,000	10,500,000	10,200,000	9,900,000	9,600,000	9,300,000	9,000,000
資產合計	1,347,491,718	1,323,293,556	1,299,308,072	1,275,588,908	1,252,084,855	1,228,792,080	1,205,717,813	1,182,857,990	1,160,220,161	1,137,800,015
負債										
流動負債										
一年內到期借款	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000
長期負債										
長期借款	824,600,000	798,000,000	771,400,000	744,800,000	718,200,000	691,600,000	665,000,000	638,400,000	611,800,000	585,200,000
負債合計	851,200,000	824,600,000	798,000,000	771,400,000	744,800,000	718,200,000	691,600,000	665,000,000	638,400,000	611,800,000
股東權益										
自有資金	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000
法定盈餘公積	8,775,821	10,971,615	13,373,453	15,987,969	18,868,805	21,964,752	25,271,977	28,797,711	32,537,888	36,500,059
累計盈虧	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103
本期損益	21,957,941	24,018,380	26,145,157	28,808,362	30,959,468	33,072,249	35,257,337	37,401,771	39,621,709	41,798,537
股利分配	(19,762,147)	(21,616,542)	(23,530,641)	(25,927,526)	(27,863,521)	(29,765,024)	(31,731,603)	(33,661,594)	(35,659,538)	(37,618,683)
股東權益合計	496,291,718	498,693,556	501,308,072	504,188,908	507,284,855	510,592,080	514,117,813	517,857,990	521,820,161	526,000,015
負債及股東權益合計	1,347,491,718	1,323,293,556	1,299,308,072	1,275,588,908	1,252,084,855	1,228,792,080	1,205,717,813	1,182,857,990	1,160,220,161	1,137,800,015

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
資產										
流動資產	235,513,211	252,716,192	175,323,206	192,920,639	210,751,037	228,809,270	247,104,324	265,630,764	284,397,978	303,400,214
固定資產	871,392,225	832,515,664	888,464,303	849,587,743	810,711,182	771,834,621	732,958,060	694,081,499	655,204,938	616,328,377
房屋及建築	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629
減：累計折舊	426,442,837	450,134,105	473,825,374	497,516,643	521,207,912	544,899,180	568,590,449	592,281,718	615,972,986	639,664,255
資產淨額	687,046,792	663,355,524	639,664,255	615,972,986	592,281,718	568,590,449	544,899,180	521,207,912	497,516,643	473,825,374
機電	222,660,679	222,660,679	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324
減：累計折舊	137,148,478	144,375,989	151,603,501	158,831,013	166,058,525	173,286,037	180,513,548	187,741,060	194,968,572	202,196,084
資產淨額	85,512,201	78,284,689	117,014,822	109,787,311	102,559,799	95,332,287	88,104,775	80,877,263	73,649,751	66,422,240
內裝	222,660,679	222,660,679	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324	268,618,324
減：累計折舊	137,148,478	144,375,989	151,603,501	158,831,013	166,058,525	173,286,037	180,513,548	187,741,060	194,968,572	202,196,084
資產淨額	85,512,201	78,284,689	117,014,822	109,787,311	102,559,799	95,332,287	88,104,775	80,877,263	73,649,751	66,422,240
景觀	14,098,254	14,098,254	17,008,164	17,008,164	17,008,164	17,008,164	17,008,164	17,008,164	17,008,164	17,008,164
減：累計折舊	8,683,859	9,141,485	9,599,111	10,056,737	10,514,363	10,971,989	11,429,615	11,887,241	12,344,867	12,802,493
資產淨額	5,414,394	4,956,768	7,409,052	6,951,427	6,493,801	6,036,175	5,578,549	5,120,923	4,663,297	4,205,671
公共藝術	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204
減：累計折舊	4,907,567	5,180,210	5,452,853	5,725,495	5,998,138	6,270,781	6,543,423	6,816,066	7,088,709	7,361,351
資產淨額	7,906,637	7,633,994	7,361,351	7,088,709	6,816,066	6,543,423	6,270,781	5,998,138	5,725,495	5,452,853
無形資產	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	6,300,000	6,600,000	6,900,000	7,200,000	7,500,000	7,800,000	8,100,000	8,400,000	8,700,000	9,000,000
資產淨額	8,700,000	8,400,000	8,100,000	7,800,000	7,500,000	7,200,000	6,900,000	6,600,000	6,300,000	6,000,000
資產合計	1,115,605,437	1,093,631,856	1,071,887,509	1,050,308,381	1,028,962,219	1,007,843,891	986,962,384	966,312,263	945,902,917	925,728,592
負債										
流動負債										
一年內到期借款	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000
長期負債										
長期借款	558,600,000	532,000,000	505,400,000	478,800,000	452,200,000	425,600,000	399,000,000	372,400,000	345,800,000	319,200,000
負債合計	585,200,000	558,600,000	532,000,000	505,400,000	478,800,000	452,200,000	425,600,000	399,000,000	372,400,000	345,800,000
股東權益										
自有資金	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000
法定盈餘公積	40,679,912	45,085,334	49,711,754	54,567,406	59,588,279	64,842,116	70,323,788	76,042,281	81,992,160	88,182,814
累計盈虧	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103
本期損益	44,054,216	46,264,195	48,556,529	50,208,724	52,538,375	54,816,720	57,184,925	59,498,792	61,906,539	64,256,751
股利分配	(39,648,794)	(41,637,776)	(43,700,876)	(45,187,852)	(47,284,538)	(49,335,048)	(51,466,433)	(53,548,913)	(55,715,885)	(57,831,076)
股東權益合計	530,405,437	535,031,856	539,887,509	544,908,381	550,162,219	555,643,891	561,362,384	567,312,263	573,502,917	579,928,592
負債及股東權益合計	1,115,605,437	1,093,631,856	1,071,887,509	1,050,308,381	1,028,962,219	1,007,843,891	986,962,384	966,312,263	945,902,917	925,728,592

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
資產										
流動資產	322,647,281	342,133,087	267,042,683	286,960,852	307,132,250	327,550,056	348,225,467	369,151,269	390,339,163	411,781,520
固定資產	577,451,816	538,575,256	594,523,895	555,647,334	516,770,773	477,894,212	439,017,651	400,141,090	361,264,530	322,387,969
房屋及建築	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629
減：累計折舊	663,355,524	687,046,792	710,738,061	734,429,330	758,120,599	781,811,867	805,503,136	829,194,405	852,885,673	876,576,942
資產淨額	450,134,105	426,442,837	402,751,568	379,060,299	355,369,031	331,677,762	307,986,493	284,295,224	260,603,956	236,912,687
機電	268,618,324	268,618,324	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969
減：累計折舊	209,423,596	216,651,108	223,878,619	231,106,131	238,333,643	245,561,155	252,788,667	260,016,178	267,243,690	274,471,202
資產淨額	59,194,728	51,967,216	90,697,349	83,469,837	76,242,326	69,014,814	61,787,302	54,559,790	47,332,278	40,104,767
內裝	268,618,324	268,618,324	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969	314,575,969
減：累計折舊	209,423,596	216,651,108	223,878,619	231,106,131	238,333,643	245,561,155	252,788,667	260,016,178	267,243,690	274,471,202
資產淨額	59,194,728	51,967,216	90,697,349	83,469,837	76,242,326	69,014,814	61,787,302	54,559,790	47,332,278	40,104,767
景觀	17,008,164	17,008,164	19,918,074	19,918,074	19,918,074	19,918,074	19,918,074	19,918,074	19,918,074	19,918,074
減：累計折舊	13,260,118	13,717,744	14,175,370	14,632,996	15,090,622	15,548,248	16,005,874	16,463,500	16,921,126	17,378,752
資產淨額	3,748,045	3,290,419	5,742,703	5,285,077	4,827,452	4,369,826	3,912,200	3,454,574	2,996,948	2,539,322
公共藝術	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204
減：累計折舊	7,633,994	7,906,637	8,179,279	8,451,922	8,724,564	8,997,207	9,269,850	9,542,492	9,815,135	10,087,778
資產淨額	5,180,210	4,907,567	4,634,925	4,362,282	4,089,640	3,816,997	3,544,354	3,271,712	2,999,069	2,726,426
無形資產	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	9,300,000	9,600,000	9,900,000	10,200,000	10,500,000	10,800,000	11,100,000	11,400,000	11,700,000	12,000,000
資產淨額	5,700,000	5,400,000	5,100,000	4,800,000	4,500,000	4,200,000	3,900,000	3,600,000	3,300,000	3,000,000
資產合計	905,799,097	886,108,342	866,666,577	847,408,186	828,403,023	809,644,269	791,143,119	772,892,359	754,903,692	737,169,489
負債										
流動負債										
一年內到期借款	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000	26,600,000
長期負債										
長期借款	292,600,000	266,000,000	239,400,000	212,800,000	186,200,000	159,600,000	133,000,000	106,400,000	79,800,000	53,200,000
負債合計	319,200,000	292,600,000	266,000,000	239,400,000	212,800,000	186,200,000	159,600,000	133,000,000	106,400,000	79,800,000
股東權益										
自有資金	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000
法定盈餘公積	94,608,489	101,278,994	108,188,240	115,346,475	122,688,083	130,282,920	138,124,166	146,223,016	154,572,257	163,183,589
累計盈虧	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103
本期損益	66,705,053	69,092,453	71,582,349	73,416,085	75,948,368	78,412,461	80,988,499	83,492,409	86,113,326	88,657,966
股利分配	(60,034,548)	(62,183,207)	(64,424,114)	(66,074,476)	(68,353,531)	(70,571,215)	(72,889,649)	(75,143,168)	(77,501,993)	(79,792,169)
股東權益合計	586,599,097	593,508,342	600,666,577	608,008,186	615,603,023	623,444,269	631,543,119	639,892,359	648,503,692	657,369,489
負債及股東權益合計	905,799,097	886,108,342	866,666,577	847,408,186	828,403,023	809,644,269	791,143,119	772,892,359	754,903,692	737,169,489

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
資產										
流動資產	433,490,572	455,458,255	382,872,153	435,616,554	488,577,416	541,745,703	595,135,363	648,736,848	702,564,746	756,608,972
固定資產	283,511,408	244,634,847	300,583,486	257,642,988	214,702,490	171,761,992	128,821,494	85,880,996	42,940,498	-
房屋及建築	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629	1,113,489,629
減：累計折舊	900,268,211	923,959,480	947,650,748	971,342,017	995,033,286	1,018,724,554	1,042,415,823	1,066,107,092	1,089,798,361	1,113,489,629
資產淨額	213,221,418	189,530,150	165,838,881	142,147,612	118,456,344	94,765,075	71,073,806	47,382,537	23,691,269	-
機電	314,575,969	314,575,969	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614
減：累計折舊	281,698,714	288,926,226	296,153,737	305,350,863	314,547,988	323,745,113	332,942,238	342,139,363	351,336,488	360,533,614
資產淨額	32,877,255	25,649,743	64,379,876	55,182,751	45,985,626	36,788,501	27,591,375	18,394,250	9,197,125	-
內裝	314,575,969	314,575,969	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614	360,533,614
減：累計折舊	281,698,714	288,926,226	296,153,737	305,350,863	314,547,988	323,745,113	332,942,238	342,139,363	351,336,488	360,533,614
資產淨額	32,877,255	25,649,743	64,379,876	55,182,751	45,985,626	36,788,501	27,591,375	18,394,250	9,197,125	-
景觀	19,918,074	19,918,074	22,827,984	22,827,984	22,827,984	22,827,984	22,827,984	22,827,984	22,827,984	22,827,984
減：累計折舊	17,836,377	18,294,003	18,751,629	19,333,966	19,916,302	20,498,638	21,080,975	21,663,311	22,245,647	22,827,984
資產淨額	2,081,696	1,624,070	4,076,354	3,494,018	2,911,682	2,329,345	1,747,009	1,164,673	582,336	-
公共藝術	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204	12,814,204
減：累計折舊	10,360,420	10,633,063	10,905,706	11,178,348	11,450,991	11,723,633	11,996,276	12,268,919	12,541,561	12,814,204
資產淨額	2,453,784	2,181,141	1,908,498	1,635,856	1,363,213	1,090,571	817,928	545,285	272,643	-
無形資產	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
開發權利金	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
減：累計折舊	12,300,000	12,600,000	12,900,000	13,200,000	13,500,000	13,800,000	14,100,000	14,400,000	14,700,000	15,000,000
資產淨額	2,700,000	2,400,000	2,100,000	1,800,000	1,500,000	1,200,000	900,000	600,000	300,000	-
資產合計	719,701,980	702,493,101	685,555,639	695,059,542	704,779,906	714,707,695	724,856,857	735,217,844	745,805,244	756,608,972
負債										
流動負債										
一年內到期借款	26,600,000	26,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	26,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	53,200,000	26,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益										
自有資金	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000	456,000,000
法定盈餘公積	172,049,386	181,181,877	190,572,999	200,235,536	209,739,439	219,459,804	229,387,592	239,536,754	249,897,742	260,485,142
累計盈虧	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103	29,320,103
本期損益	91,324,914	93,911,215	96,625,376	95,039,029	97,203,645	99,277,886	101,491,619	103,609,874	105,874,000	108,037,274
股利分配	(82,192,422)	(84,520,093)	(86,962,838)	(85,535,126)	(87,483,280)	(89,350,098)	(91,342,457)	(93,248,886)	(95,286,600)	(97,233,547)
股東權益合計	666,501,980	675,893,101	685,555,639	695,059,542	704,779,906	714,707,695	724,856,857	735,217,844	745,805,244	756,608,972
負債及股東權益合計	719,701,980	702,493,101	685,555,639	695,059,542	704,779,906	714,707,695	724,856,857	735,217,844	745,805,244	756,608,972



台灣博特顧問股份有限公司

公司電話：(02)8773-7027

公司傳真：(02)8773-6561

公司地址：臺北市大安區忠孝東路
三段10巷3-1號3樓

