採購案號：113050609-1

南投縣政府
Nantou County Government

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

先期計畫書(修正版)

民國 115年 9月14日

台灣博特顧問股份有限公司

先期計畫書審查會議意見對照表

項次	審查意見	回復說明
1. 黃委員明聖		
(1)	有關本次變動營運權利金的部分，與上次可行性研究時的規劃有所不同。首先是文字表述部分，簡報第 19 頁關於計收級距的文字可以再調整。第一級為一億元以下，建議將相關贅字刪除；第二級為超過一億元至二億元；第三級為超過二億元至三億元；最後一級為超過三億元。建議各級距直接明確表達，避免使用「含」等容易產生疑義的文字。	本案於可行性評估階段原採單一費率方式計收，後續經預審及工作會議討論，將變動營運權利金調整為分級計收機制。考量兼顧政府財政收益及民間機構提升營運績效之誘因，爰參考交通部高速公路局等相關案例，採營運收入越高、變動營運權利金費率適度調降之設計，以鼓勵民間機構提升營運績效及擴大整體營運效益。另依委員建議修正計收級距之文字，各級距將以明確之收入區間表達，並刪除易產生解讀疑義之文字，使計收方式更為清楚明確。請詳報告書第 59 頁。
(2)	目前變動營運權利金採分級計收，且這樣的設計從理論上來說，確實具有鼓勵民間機構提高營收的誘因。然而，考量固定營運權利金約 320 萬元、變動部分約 220 萬元，從損益表來看，營收主要落在一億多元至二億多元的區間，後期約達二億多元，似乎尚未達到三億元。因此，在主要營收區間內，每增加一億元僅減少 55 萬元的變動營運權利金，其實質誘因是否足夠，建議進一步說明。	本案變動營運權利金採分級計收，主要係考量民間機構營運收入提高後，若權利金負擔同步增加，可能降低其持續擴大營運收入之意願。因此，本案透過級距調降費率之設計，降低營收跨越級距後之權利金負擔，藉以維持民間機構擴大營收之誘因。 考量本案財務評估結果，主要營收區間約落於一億元至三億元間，爰以一億元及二億元作為主要級距分界，透過級距間費率調整，降低民間機構增加營收後之權利金增幅。至三億元以上級距，則主要係因應營運後期營收成長之可能情境，預留合理之費率調整機制。整體而言，本案分級計收機制係在兼顧政府權利金收益及民間機構營運誘因之原則下設定。
(3)	就市場風險而言，先期規劃書第 70 頁將其區分為競爭風險及需求風險，後續所列的因應策略原則上尚可。惟最後一項「營收未如預期」的因應策略，目前僅列為「適時推出新規劃、增加營收、掌握趨勢脈動」等內容。由於營收未如預期是市場風險中	有關市場風險之因應策略，未來營運收入未達預期，可能主要發生於轉運站主體事業及商場等附屬事業之營運。轉運站部分涉及公車業者進駐及路線營運；商場部分則多採招商方式尋找承租業者，若招商未如預期完成，將影響整體營運收入。

項次	審查意見	回復說明
	相當重要的一項，建議進一步說明未來可能採取哪些實際措施，以提升營運收入及降低市場風險。	針對上述情形，後續將持續掌握市場及產業發展趨勢，並依實際營運狀況檢討及調整招商策略，包括檢視招商對象、業種組合及招商條件等；另視市場需求及營運情形，適時引進其他適宜之業種及服務，以增加營運收入來源。轉運站主體事業部分，則將配合公車路網調整及客運業者進駐情形，適時檢討營運配置及相關服務，以降低營收未達預期之市場風險。文字說明已補充於報告書第 72 頁。
2. 張委員少騰		
(1)	關於土地租金的起算日，目前規劃是從什麼時候開始起算？因為我看報告書第 88 頁提到，本案土地點交是在民間機構取得建造許可之後，而不是簽約之後。也就是說，從簽約到取得建造許可，可能需要 3 至 6 個月，甚至更久，那土地租金究竟要從什麼時候開始起算？請再補充說明。	本案基地目前已開闢作為臨時停車場，與一般促參案件簽約後即辦理土地點交並開始計收土地租金之作法有所不同。考量縣府目前仍有維持臨時停車場營運之政策需求，規劃於民間機構取得建造許可前，土地仍由縣府持續使用及經營臨時停車場。 爰規劃待民間機構取得建造許可後，再辦理地上權契約簽訂、地上權設定及土地點交，並自用地交付之翌日起計收土地租金。
(2)	關於公車轉運站業者是否有強制進駐的機制?如果沒有強制進駐，到時候我們收取月台費，業者會不會認為不進駐也沒有關係？畢竟進駐之後還要負擔租金，考量營運成本，業者可能選擇不進來，最後造成月台閒置。如果業者不願意進駐，這個問題要怎麼處理？或者是否會透過一些政策上的壓力或誘因，讓業者願意進駐？但如果業者的成本增加，搭乘民眾的票價應該也不會因此增加。這部分想請教縣府未來對於這項機制有什麼樣的考量。	目前法令上尚無法強制所有國道客運或其他相關公車業者進駐本轉運站，後續主要將透過政策引導及跨機關協調方式，提高業者進駐之意願。 涉及機關除地方交通主管機關外，亦可能包括中央國道客運管理機關及公路主管機關等相關單位。後續將持續與相關機關及客運業者進行溝通協調，並配合地方公車路網及路線調整，透過政策方式引導業者進駐轉運站，以提高轉運站月台及相關設施之使用效益。
(3)	請問未來可能經營轉運站的業者大概有哪些？報告中列了相當多案例，例如鹿港、水湳等轉運站。就台灣目前市場而言，潛在可以經營轉運站的業者大概有哪些	由於轉運站本身並不是特許行業，因此未來經營業者大致可以分成三種類型：第一類是專門從事轉運站經營的業者，目前市場上約有 2 至 3 家業者較專精於轉運站經

項次	審查意見	回復說明
	類型？	營。第二類是停車場業者，因為本案停車位數量不少，停車場業者對此類案件也具有一定興趣，也可能結合其他事業體共同投標。第三類為開發業者，包括大型建設公司及壽險業者等，主要係由資產投資及開發角度切入，完成開發後再出租；至於轉運站主體事業，則可能委託其他專業業者負責營運。
3. 林委員靜娟		
(1)	計畫書第 47 頁有一個本案工程經費明細表，建築工程是以每坪 12 萬元估算，會不會有低估的情形？	計畫書第 47 頁所載建築工程單價每坪 12 萬元，係指結構工程之費用，並非本案整體工程成本。實際整體工程費用尚包含結構、機電、裝修及其他相關工程費用，綜合計算後，本案平均工程成本約為每坪 20 餘萬元。 為避免造成誤解，已將建築工程修改為建築結構工程，請詳報告書第 47 頁。
(2)	有關財務損益預估部分，目前估計的收入都是逐年成長，這樣的預估會不會有點過於樂觀。尤其是 119 年的第一年營運，計畫書第 48 頁至第 49 頁的相關數字，有些數字似乎不太一致。另外，轉運站的租金收入是逐年增加，也就是代表月台租金會逐年調高。請補充說明其他轉運站實務上是否也是每年調整月台租金。	財務損益表與報告書相關數據不一致之處，均已修正，請詳報告書第 48 頁。 另有關月台租金之調整，並非採每年固定調高之方式，而係依物價指數定期檢討調整，並提送主管機關核定。因此，於財務試算時，為簡化計算方式，未採階梯式租金調整機制，例如每 3 年或每 5 年調整一次，而係直接依物價指數進行租金調整及相關財務試算。
4. 建設處		
(1)	請說明為何 P.36 有方案 1-1、1-2 及 2。	本案於可行性評估階段曾提出方案 1-1、方案 1-2 及方案 2 等不同選項，先期規劃階段則已依評估結果擇定方案進行後續規劃。報告書第 36 頁仍保留前階段之方案內容，係因說明原規劃資料延續所致。為避免造成誤解，已修正文字說明，請詳報告書第 36 頁。
(2)	本案屬促參案，得依據多目標辦法規定不受附表限制，且刻正依規定辦理都市計畫變更，惟後續容許使用項目的申請仍需依	有關多目標使用部分，參考過去停車場或交通用地相關案例，實務上主要有兩種辦理方式。第一種方式係依基地實際使用需

項次	審查意見	回復說明
	照多目標辦法辦理。	求，辦理土地使用分區管制調整，並將相關容積、建蔽率及容積使用等規定一併納入調整範圍。土地使用分區管制調整完成後，即依調整後之土地使用分區管制規定辦理建築執照申請，原則上無須另行申請多目標使用。第二種方式則係土地使用分區管制雖已完成調整及變更，惟都市計畫內容另行規定，未來申請人仍須依多目標使用相關規定辦理申請。 目前本案規劃方向係採第一種辦理方式，期於土地使用分區管制調整完成，並經都市計畫委員會審議通過及發布實施後，由後續投資者依調整後之土地使用分區管制規定辦理相關建築申請，以避免後續再另行辦理多目標使用申請。 惟上述辦理方式是否符合縣府相關政策及實務作業，仍請縣府予以確認。後續將再與縣府確認相關政策及實務辦理方式，並依確認結果適時納入後續招商文件及契約規範。
(3)	P.75 非向縣都委會申請辦理細部計畫內容變更，請檢視修正。	已修正為本案刻正由主辦機關辦理都市計畫細部計畫變更作業。請詳報告書第 77 頁。
5. 張委員惠瓊		
(1)	本案用地已於 114 年 2 月全數取得完成，目前無土地使用或徵收等相關問題，後續亦無用地取得時程及成本之疑慮，期望未來由開發商進行整體開發並引進具發展潛力之廠商進駐，以提升土地使用效能並發揮整體營運最大效益。	感謝委員意見。
6. 觀光處		
(1)	本案轉運站未來可能納入「台灣好行」相關服務，考量台灣好行具有自身品牌識別及特色，建議未來招商時，可研議於至少一處月台導入台灣好行之品牌特色，以提升轉運站之觀光服務識別度。	有關台灣好行相關服務，後續將納入本案整體營運及招商規劃，並配合縣府觀光政策，研議於轉運站至少一處月台導入台灣好行相關品牌識別及服務元素，相關具體規劃及營運方式由民間機構於投資計畫中提出。

項次	審查意見	回復說明
(2)	考量本案與觀光發展具有密切關聯，縣府目前辦理之重要觀光活動，建議未來可於民間機構回饋事項中納入臨時接駁運輸等服務，由民間機構配合重大活動提供接駁或其他交通支援，以協助活動期間之交通疏運。	已於「營運特殊考量」納入相關規劃：為配合主辦機關辦理大型活動之接駁車運輸需求，乙方每年應提供 60/月台/天之專案月台無償使用額度，供活動期間接駁車停靠及調度使用；相關使用日期、月台數量及使用時段，則由主辦機關依活動實際需求與乙方協調安排。請詳見報告書第 34 頁。
(3)	本案預估投資金額約為 15.2 億元，建議規劃團隊於後續評估時，進一步精確估算建設及設備投資成本。部分建設及設備於營運期滿後涉及資產移轉予縣府之情形，相關投資金額應儘可能合理且精確估算，以避免初期設定金額過低，導致後續實際建置內容與資產移轉範圍產生落差。因此，建議顧問團隊針對建設成本、設備投資及未來資產移轉範圍進行詳細盤點及估算，作為後續招商及契約規範之依據。	有關最低投資金額部分，後續辦理公告招商時，將依先期規劃內容，並與主辦機關研商後訂定合理之最低投資金額，作為民間機構之履約基準。目前係依擇定方案辦理初步工程規劃及經費估算，惟民間機構實際投資金額仍應以招商公告所訂最低投資金額為基準，實際投資金額得依其投資規劃及實際執行內容高於該基準。 至於營運階段，民間機構於開始營運時應提報資產清冊，並依契約約定定期更新，後續於履約管理及財務查核時，將據以檢核實際投資金額是否符合契約所定之最低投資要求。 另針對超過最低投資金額之新增資產，亦將納入資產清冊管理，除因報廢、重置或其他經核准之情形外，原則上持續列管至契約期滿，並建立資產清冊與實際投資金額之勾稽機制，以確保資產管理及相關財務資訊之一致性，並利於後續履約查核。
(4)	建議在招商文件中，明確規範民間機構是否需要取得綠建築、智慧建築等相關標章，以及辦理相關調查等工作。還有地下室開挖時涉及的相關工程條件，這些都會影響未來民間機構的投資成本，也請顧問團隊一併檢視並提出相關建議。	有關綠建築、智慧建築及相關建築標章部分，目前本案原則上依現行中央及地方建築法規之最低標準辦理，未另行提高綠建築、智慧建築或節能標章等政策性要求。後續有關本案綠建築等級，原則上由民間申請人於投資計畫書中自行提出規劃，並得於列為加分考量，以鼓勵民間機構依其投資規劃爭取較高等級之綠建築認證。
7. 交通工程及管理所王所長丞達		
(1)	報告書裡面有特別提到目前法定停車位	目前規劃尚未納入機車停車位。惟考量轉

項次	審查意見	回復說明
	的規劃，但目前看起來主要是針對汽車，機車部分好像沒有特別說明。原本應該有規劃機車停車位，如果目前沒有規劃，建議還是應該納入機車停車需求。	運站實際營運後，仍可能機車停車需求，依委員建議，後續將於招商文件及營運基本需求中納入機車停車需求，由民間機構於投資計畫書中提出機車停車位之配置數量、設置位置及進出動線等具體規劃，以完善轉運站整體停車服務機能。
(2)	針對月台租金的部分，前兩次會議都有提到每月 3 萬元的問題。想請問這部分是否已經與業主進一步洽詢，確認相關費用及月台租金設定的依據。目前未來進駐轉運站的客運業者，大致可以從兩個方向來看。一個是月台租金的部分；另外一個是目前縣府正在進行整體公車路網調整，未來可能會有部分路線需要調整並進入轉運站，這部分也需要一併考量。	有關月台租金部分，本案已補充蒐集各縣市轉運站相關收費案例，並訪詢水沖轉運站及其他轉運站客運業者。依目前調查結果，各轉運站收費方式有所差異，業者普遍希望月台免費使用，如有收費需求，每席每月約 1 萬元為較可接受之水準，主要考量營運成本。 目前本案參考非六都地區轉運站之市場水準，以每席每月 3 萬元作為財務評估基準，已有相關市場案例及調查依據。考量公共政策及客運業者進駐需求，現階段規劃轉運站月台租金由民間機構訂定收費標準，並應於營運執行計畫書中載明收費標準及其調整機制與方式，報經主辦機關同意後辦理；其後如有調整收費標準或其調整機制，亦應報經主辦機關同意後辦理。惟後續招商條件仍可配合政策方向調整，並可於契約中訂定月台租金上限，或依不同營運期間設定相應之租金上限，以適度管控民間機構向客運業者收取之月台費用。 若後續經與承辦單位研議，政策上希望將租金上限調整為每席每月 1 萬 5,000 元或 1 萬元，亦可配合政策需求研議調整，惟租金水準降低將相對減少民間機構營運收入，並可能影響整體財務條件及政府權利金收入，相關影響將一併納入評估。
8. 交通工程及管理所林秘書嘉茵		
(1)	有關轉運站月台費部分，先前也提供過一些案例，例如豐原轉運中心、水沖轉運站。豐原轉運中心一開始契約招商條件中設	有關月台租金部分，本案已補充蒐集各縣市轉運站相關收費案例，並訪詢水沖轉運站及其他轉運站客運業者。依目前調查結

項次	審查意見	回復說明
	定每席月台租金 3 萬元，但到了實際營運階段，實際收取月台費的只有國道客運的一席月台，而且後來是免費提供國道客運使用，改以折減權利金的方式處理。以實際經驗來看，每席月台每月 3 萬元的費用，對目前客運業者的實際營運狀況而言，其實是相當大的負擔。報告書第 49 頁目前寫的是 7 席月台全部出租，每席每月租金 3 萬元，這與實際營運狀況可能存在相當大的落差。因此，我認為規劃廠商要再評估月台費的承租設定。畢竟該費用未來會寫入招商條件及納入契約裡，未來民間機構向客運業者收取之費用，另外，以水湳轉運站的情況來看，據了解市區客運部分也沒有收取月台費，國道客運目前則還在洽談當中。另外提供規劃廠商一個高雄的案例參考，高雄的公路客運及市區客運月台基本上不收費，國道客運則有收費，並且與國道客運業者洽談席位及最低使用條件。這部分我認為博特可以再斟酌一下，避免後續招商完成後，還需要再辦理條件修訂等繁瑣程序。	果，各轉運站收費方式有所差異，業者普遍希望月台免費使用，如有收費需求，每席每月約 1 萬元為較可接受之水準，主要考量營運成本。 目前本案參考非六都地區轉運站之市場水準，以每席每月 3 萬元作為財務評估基準，已有相關市場案例及調查依據。考量公共政策及客運業者進駐需求，現階段規劃轉運站月台租金由民間機構訂定收費標準，並應於營運執行計畫書中載明收費標準及其調整機制與方式，報經主辦機關同意後辦理；其後如有調整收費標準或其調整機制，亦應報經主辦機關同意後辦理。惟後續招商條件仍可配合政策方向調整，並可於契約中訂定月台租金上限，或依不同營運期間設定相應之租金上限，以適度管控民間機構向客運業者收取之月台費用。 若後續經與承辦單位研議，政策上希望將租金上限調整為每席每月 1 萬 5,000 元或 1 萬元，亦可配合政策需求研議調整，惟租金水準降低將相對減少民間機構營運收入，並可能影響整體財務條件及政府權利金收入，相關影響將一併納入評估。
(2)	停車收入的部分。依照你們每年的預估收入推估，扣除月租車輛後，臨停部分是以每車每日停留 5 小時的方式計收，也就是假設每一台車平均停留 5 小時以上。不過，這可能與目前周邊停車場實際停車時間的情況不太一致，因此這部分的收入推估可能還需要再考量及檢討。	臨停車位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，然考量到並非每一席車位每日均停滿 5 小時，故保守設定平均停車率為 50%。
9. 交通工程及管理所運輸規劃課范課長國禎		
(1)	有關月台租金部分，本所有徵詢過羅東轉運站、宜蘭轉運站等業者，惟客運經營業者未提供具體月台租金費用。依目前瞭解，客運業者進駐轉運站時，月台租金為主要考量因素之一。另經詢問宜蘭縣政府	有關月台租金部分，本案已補充蒐集各縣市轉運站相關收費案例，並訪詢水湳轉運站及其他轉運站客運業者。依目前調查結果，各轉運站收費方式有所差異，業者普遍希望月台免費使用，如有收費需求，每

項次	審查意見	回復說明
	交通處，目前設定之月台租金為 8 萬元，惟實際收取情形尚待確認。建議後續持續蒐集相關案例及市場資訊，研議適當之月台租金上限，並進一步瞭解潛在客運業者可接受之價格區間，作為本案租金設定之參考。	席每月約 1 萬元為較可接受之水準，主要考量營運成本。 目前本案參考非六都地區轉運站之市場水準，以每席每月 3 萬元作為財務評估基準，已有相關市場案例及調查依據。考量公共政策及客運業者進駐需求，現階段規劃轉運站月台租金由民間機構訂定收費標準，並應於營運執行計畫書中載明收費標準及其調整機制與方式，報經主辦機關同意後辦理；其後如有調整收費標準或其調整機制，亦應報經主辦機關同意後辦理。惟後續招商條件仍可配合政策方向調整，並可於契約中訂定月台租金上限，或依不同營運期間設定相應之租金上限，以適度管控民間機構向客運業者收取之月台費用。 若後續經與承辦單位研議，政策上希望將租金上限調整為每席每月 1 萬 5,000 元或 1 萬元，亦可配合政策需求研議調整，惟租金水準降低將相對減少民間機構營運收入，並可能影響整體財務條件及政府權利金收入，相關影響將一併納入評估。
(2)	有關售票櫃檯部分，考量部分客運業者仍有設置售票櫃檯之需求，建議確認本案轉運站是否規劃售票櫃檯及相關空間。另參考其他投資契約案例，售票櫃檯亦可能另訂租金，每櫃每月約 2 萬元，建議一併檢視其設置需求及後續租金收取方式。	有關售票櫃檯部分，本案確有設置需求，後續將納入招商文件及營運基本需求書，由民間投資機構負責規劃及設置。至於售票櫃檯租金之收取方式及金額，原則上回歸市場機制，由民間機構依市場行情及客運業者接受程度訂定；相關費用除櫃位租金外，亦可能包含公共電費、水費及清潔、管理、維護等費用。若政策上有相關要求，則可於招商文件中訂定租金上限，以降低客運業者進駐成本，避免租金過高造成櫃位閒置。
(3)	有關簡報第 13 頁提供一定比例之小客車月租停車位部分，考量過去洽詢轉運站業者之實務情形，相關配置仍有一定限制，	有關月租停車位比例，經預審會議討論，目前以停車位總數 20%作為規劃基準，供縣府員工及周邊居民使用。請詳報告書第

項次	審查意見	回復說明
	建議後續於公告招商時，將所稱「一定比例」具體明確化，以利投資人評估營運需求及投資成本。	34 頁。 另經預審會議討論，月租停車費率以一般月租停車費八折優惠作為規劃原則，後續將於招商文件中明確訂定相關收費方式及使用條件。
10. 張處長弘岳		
(1)	有關民間機構投資計畫及附屬事業之彈性部分，建議於先期計畫書中進一步說明民間機構未來如提出經營方案之調整或變更，其申請及審查機制。包括哪些事項須提送主辦機關審查，哪些事項得由民間機構依相關規定自行規劃，以使後續執行方式更加明確。	本案辦理都市計畫變更之目的，係將本案規劃之相關使用項目，包括多目標使用項目，以及參考交通部相關規定之交通建設容許附屬事業使用項目，納入都市計畫變更後之土地使用分區管制容許使用項目。考量本案契約期間長達 50 年，未來市場環境及產業需求可能隨時間變化，後續將於招商文件及投資契約中保留適當之經營彈性，使民間機構得依市場需求調整經營內容及發展附屬事業。惟未來如有新增或變更附屬事業之情形，仍應依促參相關規定及投資契約約定，提送主辦機關審查核定後辦理。 另附屬事業之收入及支出應與本業分別列帳，並設置獨立部門負責經營，惟不要求另行成立獨立專案公司。本 BOT 案不論由聯盟或單一申請人投資，均應依規定成立專案公司，負責本案興建及營運。 至於附屬事業之經營方式，得由民間機構採出租、委託經營或自行經營等方式辦理；如其內容與原投資計畫不一致，仍應依契約約定提送主辦機關審查同意後辦理。 目前報告書第 76 頁已載明，簽約後如有事業內容變更或調整，民間機構得提出變更事業計畫，經主辦機關核定後辦理。後續將再檢視相關文字，適度增加民間機構經營彈性之說明，以使後續執行方式更為明確。
(2)	有關大型活動期間之場站及月台使用部分，考量縣內每年均有固定舉辦且已具一	已於「營運特殊考量」納入相關規劃：為配合主辦機關辦理大型活動之接駁車運

項次	審查意見	回復說明
	定知名度之大型活動，活動期間可能產生較大量之接駁運輸需求，建議於投資計畫書或招商文件中，適度納入大型活動期間場站及月台配合使用之規範。	輸需求，乙方每年應提供 60/月台/天之專案月台無償使用額度，供活動期間接駁車停靠及調度使用；相關使用日期、月台數量及使用時段，則由主辦機關依活動實際需求與乙方協調安排。 相關規劃內容詳見報告書第 34 頁。
(3)	依促參相關規定，爭議處理機制需否納入先期計畫書載明，或於投資契約中明定即可？	報告書第 94 頁至第 97 頁已載明履約管理及爭議處理機制。本案如發生履約爭議，原則上將先透過協商、協調或調解等方式處理；如仍無法解決，再依投資契約約定採取訴訟、仲裁等方式處理。 相關爭議處理機制將於投資契約中予以明定，並依促參相關法令及契約約定辦理。

目錄

第壹章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 1
第貳章 公共建設目的及民間參與方式 8
第一節 公共建設目的 8
第二節 公共建設類別及民間參與方式 9
第參章 民間參與期間及範圍 11
第一節 特許範圍 11
第二節 特許年限 12
第肆章 興建 14
第一節 工程調查及規劃 14
第二節 功能性要求或特殊規範 17
第三節 工程品質 19
第四節 其他特殊考量 21
第伍章 營運 23
第一節 營運計畫 23
第二節 營運期之時程規劃 31
第三節 營運特殊考量 33
第陸章 土地取得 35
第一節 土地權屬 35
第二節 土地取得方式及時程 35
第三節 用地變更作業及程序 36
第柒章 環境影響評估與開發許可 39
第一節 環境影響評估項目及開發許可 39
第二節 交通影響評估 43
第捌章 財務計畫 45
第一節 可行性評估財務規劃成果 45
第二節 土地租金規劃 58
第三節 權利金規劃 59
第四節 自償能力 60
第五節 民間資金籌措規劃 61

第六節 政府財源規劃.....62
第七節 其他.....62
第玖章 風險配置.....64
第一節 風險因素及可能影響.....64
第二節 風險分擔原則.....69
第三節 風險因應或減輕策略.....70
第壹拾章 政府承諾與協助事項.....75
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....75
第二節 政府協助事項、完成程度及時程.....75
第壹拾壹章 民間投資附屬事業範圍.....77
第一節 附屬事業目的.....77
第二節 附屬事業項目及內容.....77
第壹拾貳章 履約管理.....79
第一節 履約管理機制.....79
第二節 營運績效評定.....94
第三節 協調會及履約爭議處理.....96
第壹拾參章 移轉.....100
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃.....100
第二節 營運期限屆滿之移轉規劃.....100
第三節 營運期限屆滿前之移轉規劃.....103
第四節 資產清冊建立及管理.....105
第五節 資產總檢查計畫.....106
第壹拾肆章 後續作業事項及期程.....107
第一節 後續作業事項及期程安排.....107
第二節 工作執行規劃與方法.....107
第壹拾伍章 其他事項.....110
第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....110
第二節 先期計畫書之審查與公開.....112

圖目錄

圖 1 基地範圍圖 11
圖 2 基地範圍及地籍示意圖 35
圖 3 變更都市計畫細部計畫流程圖 38

表目錄

表 1 可行性評估報告之擇定方案成果彙整 1
表 2 本案土地資料表 11
表 3 工程規劃開發量體說明表 14
表 4 本案工程經費估算表 22
表 5 營運執行計畫書內容表 24
表 6 營運監督管理工作項目、內容及方式 30
表 7 土地基本資料 35
表 8 本案都市計畫土地使用管制要點變更內容建議 37
表 9 環境影響因子選定表 40
表 10 環境影響對策 41
表 11 本案工程經費明細表 47
表 12 分年投入工程經費表 48
表 13 各縣市轉運站月台收費調查彙整表 49
表 14 財務效益分析表 54
表 15 營運權利金分析 54
表 16 累進級距式變動營運權利金費率表 55
表 17 財務效益分析表（收取權利金後） 55
表 18 融資可行性分析表 56
表 19 敏感性分析表 57
表 20 政府財政效益分析 58
表 21 累進級距變動權利金表 59
表 22 自償能力分析表（收取營運權利金前） 61
表 23 資金來源去路表（興建期 116 年至 118 年） 61
表 24 風險影響程度定義表 67
表 24 風險發生可能性定義表 68
表 25 風險評估量化表 68
表 27 風險影響性 68
表 28 風險發生可能性 68
表 29 風險影響性 69

表 30 風險分攤原則彙整表.....69
表 31 風險因應策略表.....72
表 32 車站用地多目標使用項目與准許條件.....78
表 33 興建期之控制及查核項目與時點.....82
表 34 營運期之控制及查核項目與時點.....84
表 35 移轉期之控制及查核項目與時點.....85
表 36 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點.....86
表 37 財務監督項目與時點.....91
表 38 營運績效評定項目之評估標準及權重分配表.....95
表 39 資產總檢查項目及內容.....106
表 40 招商作業事項及期程表.....107
表 41 招商準備及公告招商階段之執行重點.....108
表 42 公聽會意見及意見回覆對照表.....110

第壹章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本案係依《促進民間參與公共建設法》第 42 條辦理之政府規劃案件。可行性評估階段共研擬 3 種開發方案進行評估分析，分別為方案 1-1（最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場及旅館）、方案 1-2（最大開發規模，容積率 150%，附屬事業為商場及影城），以及方案 2（細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業為商場及影城）。

本案擇定可行性評估報告之方案 2（下稱擇定方案），並以 50 年評估年期作為先期規劃基礎，彙整興辦目的、市場、法律、土地取得、工程技術、財務及環境影響等面向之可行性評估結果。整體評估結果顯示，本案於市場、土地、法律、工程技術、財務及環境影響等方面均具可行性。惟在土地使用方面，現行公共設施用地之附屬事業開發仍受《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》第 3 條附表規定限制，容許使用項目主要以交通轉運配套設施及一般辦公、餐飲、百貨商場、旅館等基礎商業服務為主。為提升未來招商誘因及民間投資財務可行性，並保留因應市場發展需求的彈性，建議透過都市計畫變更，改依自訂之土地使用管制要點辦理，以擴大附屬事業之規劃彈性。

表 1 可行性評估報告之擇定方案成果彙整

評估項目	評估說明	民間參與可行性
公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1. 評估本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。 2. 以促參方式引入民間創意，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。 3. 配合公共運輸發展：改善南投縣客運的班次與路線，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。	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與可行性
	4. 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。	
民間參與效益	1. 增進公共建設服務型及公益性 ➢ 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。 ➢ 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。 ➢ 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。 2. 減輕政府財政支出負擔 公共建設興建、維護與營運成本皆由民間機構負擔。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。 3. 增加政府財政收入 評估年期 50 年主辦機關可獲得之包含土地租金約 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，共計約 7.32 億元之財政效益。另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。	具可行性
市場	1. 客運現況	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與可行性
可行性	➢ 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。 2. 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：席位數=每小時平均停靠班次數 × 到站比例 ÷ 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，	

評估項目	評估說明	民間參與可行性
	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 席共用客運轉運席位、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。 3. 附屬事業市場預測推估 ➢ 在餐飲與影城設施需求方面，隨著南投縣民的可支配所得與家庭儲蓄穩定成長(每戶儲蓄從 103 年的 22.1 萬元增加至 113 年的 29.1 萬元)，整體消費實力與購物需求已顯著提升，加上國人(尤其是 7 至 64 歲族群) 因就學與工作習慣而高度仰賴外食，使得當地的餐飲與娛樂市場潛力龐大。針對本案優越的地理位置，規劃將地上層打造為結合影城與商場的複合空間，除了設置便利超商或超市服務在地居民，亦建議引進品牌餐飲、美食街及體驗型零售（如書局咖啡館），以補足目前當地消費者需跨縣市購物的市場空缺，提供更完善的一站式休閒與消費體驗。	
工程技術可行性	1. 初步工程規劃：本案擇定方案之建蔽率 50%、容積率 250%，預估總樓地板面積 26,593.30 ㎡，初步規劃為地下 2 層至地上 5 層之建築。停車空間規劃 10,260.80 ㎡，車位設置於地下層；轉運站、商業設施及影城空間之樓地板面積約 16,032.5 ㎡，規劃於地上層；屋頂突出物 300 ㎡。 2. 工程經費預估：14.22 億元。 3. 開發時程：興建期約 3 年。	具可行性
法律	1. 公共建設類別	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與可行性
可行性	符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設及共同管道」，及其施行細則第 2 條第 1 項「轉運站」。 2. 民間參與方式 採促參法第 8 條第 1 項第 1 款，以 BOT 方式辦理。 3. 重大公共建設 本案開發面積總計為 6,413 方公尺，已達 0.5 公頃以上，屬重大公共建設範疇。 4. 主辦機關 依促參法第 5 條第 2 項規定，主辦機關為南投縣政府。	
土地取得可行性	1. 土地取得及交付 土地所有權人為南投縣，管理機關為南投縣政府，故無土地取得問題。 2. 土地使用限制 ➢ 依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」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。」 ➢ 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，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	有條件可行

評估項目	評估說明	民間參與可行性
	劃。 ➢ 考量本案未來使用之彈性，除可依多目標使用辦法之使用項目辦理外，建議參照交通部「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。	
財務 可行性	1. 財務指標分析：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%，顯示民間機構可獲得合理報酬；且自償能力大於 1，顯示民間機構可完全自償，無須主辦機關補貼。 2. 權利金計畫：規劃收取開發權利金新臺幣 1,500 萬元。另考量主辦機關與民間機構間利潤共享及風險分擔原則，營運期間建議同時收取固定金額權利金與變動權利金，固定金額權利金為每年新臺幣 340 萬元，變動權利金則按每年總營業收入之 2.35%計收。	具可行性
環境影響 分析	1. 環境影響評估：初步規劃內容非屬環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等規範之開發行為，故毋須辦理環境影響評估。 2. 交通影響評估：本案預計引入之附屬事業包含商場、旅館等商業、休閒設施，係屬第一類建築物及第三類建築物，依規定兩類以上用途應適用較高之	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與可行性
	標準(第一類建築物)，因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。	
可行性綜合評估	本案於市場、工程技術、法律、土地、財務、環境可行性經評估皆具可行性，爰建議於招商前應充分與潛在投資人溝通，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。爰未來民間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中提出，由招商甄審會一併核定。	

第貳章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

本案係依南投縣整體交通運輸發展需求及公共運輸政策方向辦理，基地位處南投市核心區位，鄰近既有客運場站、行政機關及商業服務設施，具備完善交通區位條件與轉乘發展潛力。隨著國道六號通車後，南投縣已納入大臺中生活圈，城際通勤、觀光旅遊及公共運輸需求持續成長，現有客運停靠多採路側上下客方式，已逐漸無法滿足轉乘服務及旅運品質需求。因此，本案規劃興建地區型轉運站，整合國道客運、公路客運、市區客運及其他運具接駁功能，建構完善之公共運輸轉乘節點，提升旅客候車環境及轉乘效率，並改善周邊道路交通秩序，落實大眾運輸導向發展（TOD）理念，強化南投縣對外交通門戶功能。

除肩負公共運輸服務功能外，亦透過多目標使用規劃，結合適當商業服務空間，提供旅客餐飲、零售、休憩及觀光資訊等多元服務，以提升轉運站整體服務品質及旅運體驗，滿足旅客及周邊居民日常需求，並串聯日月潭、清境農場、溪頭等重要觀光據點，發揮交通節點帶動觀光及地方產業發展之效益。藉由公共運輸與商業服務相互支援之營運模式，提升場站使用效益，吸引人流匯聚，促進周邊商業發展及就業機會，進一步帶動南投市中心及周邊地區整體發展。

藉由透過促進民間參與公共建設方式辦理，引進民間資金、專業經營能力及創新服務模式，在確保公共建設服務品質及公共利益之前提下，提升公有土地使用效率及公共設施營運效能。並希冀由政府與民間合作機制，加速公共建設推動，建立兼具公共服務、交通運輸及商業機能之現代化轉運設施，完善南投縣公共運輸服務網絡，提升整體運輸效率與居民生活品質，同時兼顧政府財政效益、地方經濟發展及永續營運目標，達成民眾、政府與民間投資者三方共榮之公共建設政策目標。

一、 加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與創新能力，興建營運立體多目標複合式轉運站，將可降低政府維護管理所生之財政負擔。本案如由政府全部自行籌措資金，將增加政府財政負擔，且排擠其他公共建設支出。透過促參法引進民間投資公共建設方式辦理，興建經費由民間投資，後續營運、維護管理等皆

由民間機構執行，可達撙節政府財政支出及精實人力運用之功效。同時，透過民間機構將空間重新規劃配置，將可為本基地帶來更有效率之發展及運用，提升土地利用之價值。同時透過民間機構資金、創意及經營效率與專業營運能力，應可加速公共建設與服務提供，滿足民眾使用需求，達成公共建設興辦目的。

二、 提升公共服務品質

本案後續由民間機構興建營運立體多目標複合式轉運站，除提升公共建設服務品質外，更可藉由透過促參法引進民間投資、經驗、經營能力及創意，活化並完成基地公共服務使用目的，提供更優質之公共服務，亦可提升當地公共服務品質，使公共建設之服務性、公益性、功能性更為彰顯。

三、 提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構興建營運立體多目標複合式轉運站，透過相關產業進駐，提供購物、飲食、娛樂休閒等。除增加投資商機，同時將提供大量就業機會，包含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，及附屬事業提供商業服務亦須引入大量商務、服務業人口，為整體社會之經濟面及地方發展帶來正面而顯著的功能效用，進一步為民眾、政府、廠商三贏之目標立下穩定基礎。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、 公共建設類別

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

本案以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，故本案公共建

設類別認屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設」殆無疑義。

二、 民間參與方式

本案為車站場用地，基地現況為臨時平面停車場，故最適宜之民間參與方式為第 8 條第 1 項第 1 款「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」，即本案最適宜之民間參與方式為採 BOT 方式辦理。

第參章 民間參與期間及範圍

第一節 特許範圍

一、 投資興建範圍

本計畫用地範圍包括南投縣南投市三塊厝段 4 地號，共計 1 筆土地，面積為 6,413.00 平方公尺，土地使用分區為「車站用地」，依主辦機關刻正辦理變更之 114 年度變更南投（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「站 2」車站用地管制規定）申請書，建蔽率為 50%，容積率為 250%。土地權屬為南投縣所有；管理機關為南投縣政府，詳細土地資料請見下表。後續交付予民間機構之範圍將以土地謄本所登載之資料為準。

表 2 本案土地資料表

地段	地號	面積(㎡)	公告地價(元/㎡)	公告現值(元/㎡)	所有權人	管理機關
三塊厝段	4	6,413.00	15,054	49,222	南投縣	南投縣政府

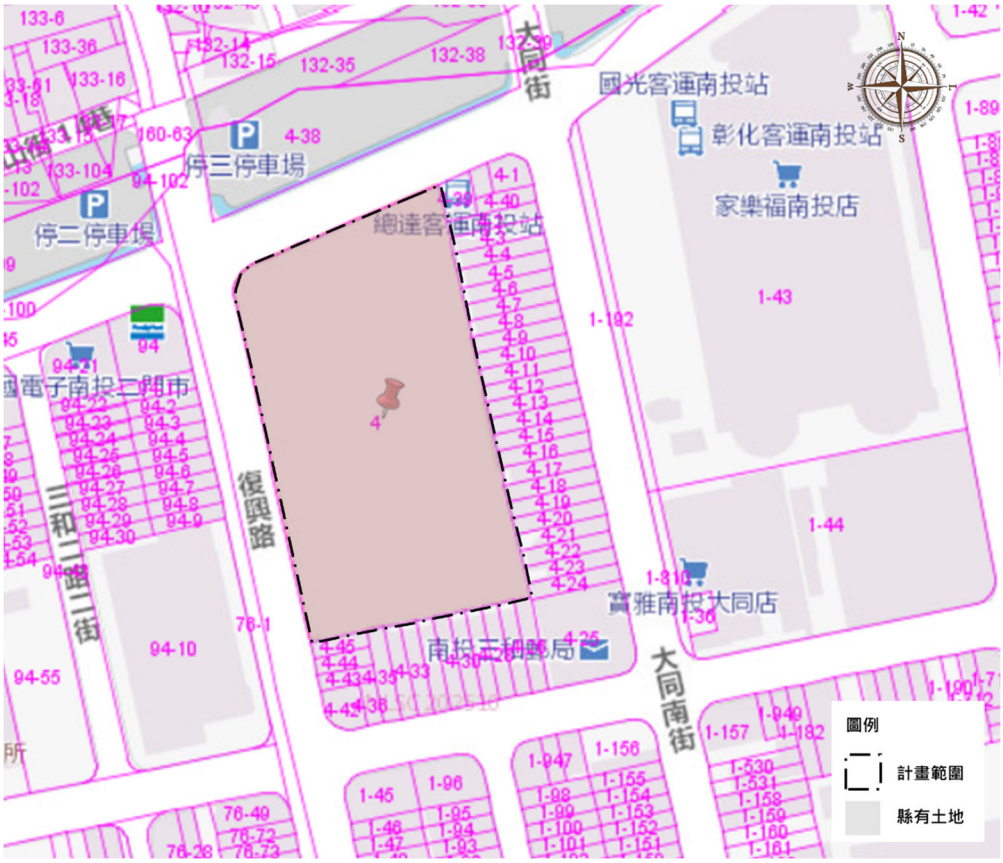


圖 1 基地範圍圖

二、 營運範圍

本案依促參法第 15 條規定，採訂定期限設定地上權予民間機構興建及營運，公共建設之主體事業及附屬事業之營運範圍為：

（一）主體事業

本案主體事業為促參法第 3 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 2 條第 1 項所稱「轉運站」之營運、管理與維護、更新及增置。

（二）附屬事業

民間機構得開發經營附屬事業，以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。惟附屬事業之開發項目應符合促參法、都市計畫法等法令規定，並取得主辦機關同意後，始得辦理。

第二節 特許年限

本案係採促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定:「民間機構投資新建並為營運;營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」，即 BOT 方式辦理。民間機構投資初期投入之資金龐大，且尚需考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響。是以，本案依可行性評估報告擇定方案之財務分析結果，建議特許年限為 50 年，相關規劃如下：

一、 特許年限

本案特許期間自投資契約簽訂日起，包含興建期與營運期共計 50 年，其中興建期最長不超過 3 年，餘為營運期；興建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減。依投資契約約定而提早終止或展延投資契約者，特許期間隨之提前屆滿或展延。

（一）興建期：民間機構應於投資契約簽訂日起 3 年內完成興建工程(含調查、規劃、設計、與本案相關之審查及證照申請、施工、取得開業許可及甲方同意乙方開始營運之時程等工作)。

（二）營運期：自本案營運開始日起算，至特許期間屆滿或提前終止日止。

若民間機構無法於上開期限內開始營運，應經主辦機關書面同意後，始得延後開始營運日，惟總特許期間不變。依投資契約約定而提早終止或展延投資契約者，特許期間隨之提前屆滿或展延。

二、 特許期滿後優先定約

依促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營

運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限（略）。」。本案規劃優先定約相關機制如下：

（一）營運績效評定時間：

本案屬重大公共建設案件，依促參法第 51 條之 1 第 1 項規定，開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定作業。

（二）營運績效良好標準：

營運績效評定達 70 分為合格，營運績效評定達 80 分以上為良好。倘民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 40 次以上；且其中營運績效良好年數累計達 27 次以上，又於申請優先定約之前 10 次，經評定為營運績效良好年數累計達 7 次以上者，得申請優先定約。

（三）優先定約申請規定：

倘民間機構經評定為「營運績效良好」，得於特許期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止，檢附自營運期開始之歷次營運績效評定報告向主辦機關申請優先定約一次，其期間以 20 年為限。民間機構若未於上開期限內申請優先定約，則視同放棄優先定約之權利。

（四）繼續委託辦理方式：

主辦機關審核民間機構符合優先定約之條件，且經評估本案繼續委託民間機構營運之必要，由主辦機關啟動優先定約程序並續行相關作業。倘雙方未能於特許期間屆滿 1 年前完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

第肆章 興建

第一節 工程調查及規劃

一、 工程調查

（一）基本資料

1. 基地地號：南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地。
2. 基地面積：6,413.00 平方公尺。
3. 土地權屬：南投縣。
4. 管理機關：南投縣政府。
5. 使用分區：車站用地。
6. 使用強度：建蔽率 50%、容積率 250%(細計變更後)。

（二）工程規劃

依據擇定方案之規劃內容，透過細部計畫變更提高容積率至 250%規劃，初步規劃為地下 2 層至地上 5 層之建築，預估總樓地板面積約 26,593.30 ㎡，停車空間規劃設置於地下層，樓地板面積約 10,260.8 ㎡；轉運站、商業設施、影城等空間之樓地板面積約 16,032.5 ㎡，初步規劃於地上層。

表 3 工程規劃開發量體說明表

方案 2 細部計畫變更(建蔽率 50%、容積率 250%)			
建築面積(㎡)	3,206.50		
建築面積(坪)	969.97		
樓地板面積(㎡)	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(㎡)	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

二、 分工原則

（一）工程調查及規劃

1. 主辦機關已完成之初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行參酌評估並負責辦理本案規劃設計工作。
2. 為辦理本案興建所需之調查作業由民間機構負責。
3. 民間機構於興建期間或營運期間時所需之設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃，得於投資計畫書中提出主辦機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。
4. 除投資契約另有約定外，本案開發如依民間機構之規劃方案需進行相關之都市設計及土地使用開發使用許可審議、環境影響評估、交通影響評估等作業，應由民間機構負責辦理並負擔費用。

（二）細部設計

1. 民間機構應負責辦理本案興建之主體事業及附屬事業之基本設計及細部設計，並應送主辦機關備查。
2. 民間機構應於簽約前依據議約結果、參酌甄審會及主辦機關審核之意見提出投資執行計畫書草案。該草案經主辦機關核定後為投資執行計畫書，作為興建及營運本案之依據。其中建築規劃設計方案，最終仍以建築主管機關核准部分為準。
3. 民間機構應擬具興建執行計畫書，經主辦機關同意後始得進行興建工作。其後如有修正時，亦同。該興建執行計畫書項目至少應包括但不限於：

(1) 計畫內容與目標
(2) 興建工作組織架構
(3) 土地使用計畫
(4) 興建規劃（含整體施工管理計畫）
(5) 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）
(6) 興建時程計畫（含重要里程碑）
(7) 風險管理及保險規劃

(8) 品質管理計畫（含品質及文件管理計畫）

(9) 安全及衛生管理計畫（含緊急應變、通報及防災計畫）

(10) 基本設計、綠建築及工程經費

(11) 公共藝術及創新與回饋

(12) 綜合環境管理及交通維持管理計畫

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

（三）發包施工

民間機構投資興建之主體事業及附屬事業之興建工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業等，並依各階段進度提送主辦機關備查。前開工程發包、施工、採購及驗收作業等，均屬於特許期間之興建期間內。

（四）施工管理

1. 民間機構應自行辦理施工管理及監造事宜，且應依法令規定聘請專業技術顧問辦理，並負完全責任。
2. 民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本以書面提送主辦機關備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
3. 因不可歸責於民間機構之因素，導致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可，民間機構得向主辦機關申請展延興建期，除投資契約另有約定或經主辦機關同意外，特許期間不予展延。
4. 本案範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，由民間機構負全部責任。主辦機關或其委託之機構對民間所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。
5. 興建期間之廢水、垃圾廢棄物等，應由民間機構自行處理至可排放

標準，或應由民間機構自行負擔費用委由專業廠商處理。

三、 辦理方式

（一）主辦機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考，民間機構可自行評估是否採納，並自行辦理規劃及負規劃開發之責任。

（二）民間機構於提出之投資計畫書中，應提出本案範圍內之設施規劃及其他必要之附屬設施規劃。

四、 工程規劃時程

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

（一）基本設計

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

（二）興建執行計畫書

民間機構應於取得建造執照次日起 1 個月內，提送興建執行計畫書並擬訂預定開工日期，並提送主辦機關同意。

（三）工程監督計畫

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

（四）完工時間

民間機構應依投資契約及投資執行計畫書所載期程完成本案之規劃、興建與相關工程。至遲應於投資契約簽訂日起 3 年內完成興建工程，並依相關法令規定取得相關執照或證照。

第二節 功能性要求或特殊規範

一、 設計需求之特殊規範

（一）主體事業「轉運站設施」：

1. 轉運站應整合國道客運、公路客運、市區公車及其他運具轉乘功能，至少設置 10 席客運月台，並設置候車空間、站務營運空間、遊客服務中心（i-center）、臨停接送區、計程車排班區與候車區、電動

大客車充電設施及相關旅客服務設施。

2. 候車空間應設置座椅、公車動態資訊系統、多元票證系統等必要設備，並保留未來擴充調整彈性。
3. 應依通用設計理念建置完整無障礙使用環境，並符合相關法令規定。
4. 停車場應導入車牌辨識、自動繳費、多元支付等智慧停車服務機能。
5. 孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位、無障礙停車位及電動汽車充電專用停車位等，應依兒童及少年福利與權益保障法、身心障礙者權益保障法、電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法及其他相關法令之規定設置。
6. 應規劃提供一定比例之小客車停車位，以優惠費率提供縣府員工及周邊鄰里居民月租使用。

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

（三）建築物造型、建材及色彩設計應融入周邊環境景觀，展現本案特色意象

二、 設計成果備查機制

（一）基本設計

民間機構應於投資契約簽訂日起 3 個月內提出基本設計(建築計畫或初步設計)送主辦機關備查，如有修正時亦同。民間機構應依基本設計內容，執行細部設計，並負責細部設計之結果。

（二）完工資料

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

(1) 竣工圖、電腦圖檔及結構計算書之電子檔案；

(2) 各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；

(3) 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限；

(4) 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

2. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 天內送請主辦機關備查。

3. 民間機構應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予主辦機關。

三、 公共藝術設置要求

本案開發符合文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項：「公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。」及文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項第 2 款：「重大公共工程：計畫預算總金額達新臺幣五億元以上之政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業及依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程。但不包含搶險、搶修等具緊急、臨時性質之公共工程。」應設置公共藝術。未來依民間機構工程造價辦理，其辦理經費不少於工程造價的 1%。

第三節 工程品質

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

一、 工程品質管理作業

（一）民間機構應於開工前依法令規定取得建築執照後始可施工。

（二）施工期間之交通維持由民間機構負責，民間機構應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如民間機構執行有困難時，由主辦機關予以協助。

（三）主辦機關得於必要時查核民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。

（四）工作月報內容應至少包括上一個月已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。

（五）工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，民間機構應以書面敘明事實、

理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度 10%者，民間機構應提趕工計畫報主辦機關備查。

（六）民間機構應依興建執行計畫書之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全、衛生及環境保護。

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

（八）民間機構應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

二、 稽核及工程控管

（一）安全監控與應變及通報計畫

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

（二）品質管理

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

（三）工作進度定期提報

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

（四）三級品管

民間機構之興建工作應參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關

建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得辦理興建工程。

第四節 其他特殊考量

一、 綠建材及節能減碳規劃

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

（一）建築物屋頂或適當位置裝置太陽能儲電系統，供應區內次要電力需求，輔助台電的負載容量。

（二）地下室筏基設計儲冰系統，於電力離峰時段製冰，作為營業時間空調冷卻冰水，一方面減少電力成本支出，另則降低對環境品質之影響。

（三）採用雨水回收系統，當作沖洗、噴灌及一般非飲用水源，節省水資源之浪費。

（四）區內污水以高標準處理後方得排放至區外公共管溝。

（五）本案建築物施工建材應以綠建材為主，包含塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等，減少裁餘料及廢棄物

（六）民間機構應依規定提送綠建築標章認證。

1. 設計理念

(1) 環境維持

在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。另外空氣汙染防制上亦為重點，本案未來興建時，應擬具施工計畫並應將各項空氣汙染防制措施列入必要的規劃項目，以降低營建空氣汙染。

(2) 排水綠化

基於綠化防水、排水考量，建議選用年限長少維修的防水材，如透水鋪面的施作，可以以多孔質連鎖磚、植草磚、砌石地面等方式，並於保護層加保護墊處理、接合部處理及排水口設立檢查槽以避免落葉與土壤阻塞排水口等，空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地，

覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。在基地內主要空間區域應盡量保持原生樹種，並於零散綠地空間種滿灌木，以符合多層次綠化功能。若有必要施行人工鋪面時，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木為主。此外，亦可利用多年生蔓藤植物攀爬部份建築立面以爭取綠化量，及在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，以達整體景觀之協調性，並同時注意其覆土量及防水對策。

(3) 建築能效標章

依內政部建築研究所中華民國 115 年 2 月 12 日建研環字第 1157638113 號函規定，自 115 年 7 月 1 日起，新建各建築類組建築物於申請綠建築標章時，應同時申請建築能效評估，且其建築能效等級須達建築能效 1 級或近零碳建築（1+級）。

民間機構應依內政部相關規定辦理建築能效評估，於申請綠建築標章時同步申請建築能效評估，且建築能效等級不得低於建築能效 1 級；並以取得近零碳建築（1+級）為規劃目標，以符合國家淨零建築政策及節能減碳發展方向。

二、 工程經費估算

本案以可行性評估擇定方案之工程經費估算，工程經費 14.22 億元。

表 4 本案工程經費估算表

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	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**

第伍章 營運

第一節 營運計畫

一、 營運目標

本案基地位於南投市核心區位，鄰近既有客運場站、行政機關及商業服務設施，具備完善交通區位條件及公共運輸轉乘發展潛力。本案以建構南投縣核心公共運輸轉乘樞紐為營運定位，透過整合國道客運、公路客運、市區客運及其他運具接駁功能，提供完善公共運輸服務、優質候車環境及多元旅客服務，提升整體旅運品質與轉乘效率。另結合適度商業服務機能，提供餐飲、零售、休憩及觀光資訊等多元服務，提升場站使用效益與營運彈性，打造兼具公共服務、交通運輸及商業機能之現代化地區型轉運站，帶動人流聚集、地方商業及觀光發展，達成公共服務品質提升、永續營運及促進地方經濟發展之營運目標。

二、 營運項目

本案公共建設主體事業以地區型轉運站營運為核心，提供國道客運、公路客運、市區客運等轉乘服務，並負責候車空間、旅客服務設施、旅運資訊系統及場站設施之營運管理與維護，提供安全、便捷及舒適之公共運輸轉乘服務。附屬事業則是以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。

三、 作業規範

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

（一）營運基本需求規範

民間機構於營運期間應維持主體事業及附屬事業之品質、規模、服務項目，不得低於申請時之規劃。營運期間如需調整，民間機構應事前書面報經主辦機關同意後，始得辦理。

（二）營運執行計畫書

本案實際營運管理之主體為民間機構，民間機構應依投資契約及投資執行計畫書撰擬營運執行計畫書，作為本案營運執行之依據。民間機構應於營運開始日 3 個月前提交營運執行計畫書予主辦機關審查，其內容應至

少包含但不限於項目如表 5 所示。

表 5 營運執行計畫書內容表

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

（三）年度營運計畫書：

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

四、 營運監督與管理

民間機構應依經主辦機關同意之營運執行計畫書，自行負責經營管理業務、購置營運所需資產及設備、聘僱營運所需之人員，且應全權負責各項營運活動之收益及成果。又民間機構應成立營運管理專責組織，定期接受主辦機關之營運績效評定，並向主辦機關提報；主辦機關則應依投資契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

（一）人力組織

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

（二）營運相關限制事項

1. 民間機構應遵守事項

(1) 民間機構應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。

(2) 民間機構對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

(3) 民間機構應依相關法令規定辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。

(4) 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本案所衍生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。

(5) 民間機構更換協力廠商，應經主辦機關事前書面同意。主辦機關應於接獲民間機構提出協力廠商名單之翌日起 30 日內表示同意與否。如主辦機關逾期未表示意見，除投資契約或法令另有規定

外，則視為主辦機關已同意。

(6) 民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請主辦機關同意後，自費設置促參識別標誌。

2. 營運時間

(1) 除法令或投資契約另有約定者外，未經主辦機關書面同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域。

(2) 如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，且應立即通知主辦機關，並應於現場以適當方式公告。

3. 出租或委託第三人經營

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

(1) 民間機構與受託經營者或承租人所簽訂之契約不得違反投資契約之規定。其內容至少應包含下列規定：

A. 委託經營或出租契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。於投資契約提前終止時，依主辦機關書面通知，委託經營或出租契約併同終止。

B. 受託經營者或承租人應遵守投資契約約定及相關法令規定。如其約定與投資契約有牴觸者，該約定無效。

(2) 民間機構應將其與受託經營者或承租人簽訂之書面契約提供予主辦機關備查。如其內容違反投資契約或法令者，主辦機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂或修訂之內容仍違反投資契約或法令時，構成民間機構之違約。

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

則構成民間機構之缺失。

4. 附屬事業

(1) 民間機構得於本案用地內，依相關法令開發並經營本業以外之附屬事業。

(2) 民間機構辦理開發及經營附屬事業期間，不得超過契約期間。投資契約終止時，其經營附屬事業權限一併終止。契約期間如依投資契約約定展延時，附屬事業經營期間得一併展延。

(3) 主辦機關依相關法規及投資契約辦理附屬事業之監督與管理。民間機構辦理開發及經營附屬事業，如有違反投資契約之約定，主辦機關除得依投資契約約定辦理，並得定期終止其附屬事業之一部或全部。

(4) 附屬事業之營運，民間機構得自行選擇為之，亦得將附屬事業空間出租至第三人或委託第三人代為經營。民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

A. 由專責部門經營及管理。

B. 公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

(5) 民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業，其委託契約不得違反投資契約及附屬事業之相關規定，其內容至少應包含下列規定：

A. 投資契約另有約定外，委託經營契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。

B. 受託經營者應遵守投資契約及相關法令規定。

C. 除主辦機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託契約亦隨同終止。

D. 委託第三人經營附屬事業者，第三人之收入仍應計入營業收入計算營運權利金。

(6) 第三人經營附屬事業之行為，倘有違反投資契約關於民間機構義務之規定者，視為民間機構違反投資契約。

5. 主辦機關查核

(1) 主辦機關及其他公務機關基於職權之行使或為監督民間機構確實履行投資契約之必要，得進入本案為必要之行為。

(2) 營運開始日後，主辦機關得隨時查核民間機構是否依投資契約約定營運。民間機構應於主辦機關進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。

(3) 民間機構應依據投資契約對營運等負責任，並保證其品質。

(4) 主辦機關認定民間機構之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求民間機構改善。

（三）民間機構應負責營運、管理及維護資產

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

1. 資產管理及維護

(1) 民間機構應隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，以確保於特許期間屆至後仍可維持正常之營運狀態。

(2) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。

(3) 民間機構如發現機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。

(4) 民間機構應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

(5) 民間機構辦理本案營運資產之修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將修繕、更換或擴充新設營運資產之紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行主辦備查。

2. 編列資產清冊

(1) 民間機構應於營運開始日起編列資產清冊，除開始營運之當年度資產清冊應分別於營運開始日起 3 個月內送交主辦機關備查，其

後每年民間機構應於每年會計年度結束後 3 個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

(2) 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」，詳實載明各項營運資產之種類、名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。

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

（四）安全監控及通報計畫

1. 民間機構應就本案執行之內部及外部安全進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控計畫，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。
2. 民間機構應研擬就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並應提出通報計畫予主辦機關。其後如有修正時，亦同。

（五）費率標準與調整機制

1. 轉運站月台租金由民間機構訂定收費標準，並應於營運執行計畫書中載明收費標準及其調整機制與方式，報經主辦機關同意後辦理；其後如有調整收費標準或其調整機制，亦應報經主辦機關同意後辦理。
2. 本案停車場設施費率標準，參照南投縣縣有公共停車場收費及管理自治條例第 4 條之南投縣公有公共停車場收費費率基準表。民間機構擬調整收費標準機制，應報經主辦機關同意後辦理。
3. 附屬事業之費率或訂價得由民間機構依市場行情訂定後研提至營

運執行計畫書內，載明營運費率訂定標準調整之機制及方式，並依此作為營運費率之基準，以提供營運之彈性。

（六）營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦機關相關管理及推動業務工作，並依據投資執行計畫書、營運執行計畫書執行本案。以下就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定投資契約參考。

表 6 營運監督管理工作項目、內容及方式

項目	內容	方式
營運監督管理	營運及財務檢查	透過定期及不定期方式進行查核檢查。
	營運績效評定	營運績效評估會依營運績效評定辦法進行評定。
民間機構所提計畫及資料審查	投資執行計畫書	依據議約結果，參酌甄審會、主辦機關意見之要求修訂。
	營運執行計畫書	以審查會議或書面審查方式辦理。
	相關文件資料之查核或備查監督管理方式	1. 年度營運計畫書：民間機構應於開始營運後，於每年 11 月 30 日前提送次年度之年度營運計畫書予主辦機關備查，其內容至少應包括次年度預定之經營項目及內容、投資及修繕計畫、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。 2. 編列資產清冊：民間機構應於開始營運日起 3 個月內，編列本案之資產清冊，並送主辦機關備查。自開始營運起，應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，於每年會計年度結束後 3 個月內，將前一年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。 3. 營運資產維護管理：民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於興建營運契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設備，應先經主辦機關同意，完工後應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電

項目	內容	方式
		腦圖檔等送交主辦機關備查。 4. 禁止營運權轉讓：民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。 5. 營運資產之轉讓、出租或設定負擔：民間機構因興建營運所取得之營運資產，在不影響公共建設之正常運作，並符合相關規定者，非經主辦機關同意不得轉讓、出租或設定負擔。 6. 未來於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供主辦機關查核。

第二節 營運期之時程規劃

一、 營運開始日與屆滿日

（一）營運開始日

1. 營運開始日：民間機構取得相關營運證照及許可後，報請主辦機關同意後開始營運。
2. 民間機構應於興建期屆滿前完成興建，依相關法令規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，於預定營運開始日 3 個月前提出營運執行計畫書及目的事業主管機關核准營業執照等文件，報經主辦機關事前書面同意後，始得營運。

（二）營運屆滿日及其調整機制

本案營運期自營運開始日起至特許期間屆滿或提前終止之日止。興建期如有提前或延後，營運期隨之增減。

二、 優先定約機制

（一）優先定約資格

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

營運績效評定達 70 分為營運績效合格，營運績效評定達 80 分以上為良好。倘民間機構於營運期間之營運績效評定結果 70 分以上累計達 40

次，且其中營運績效評定結果 80 分以上累計達 27 次以上，又於申請優先定約前 10 次中有 7 次以上被評定為 80 分以上者，始評定為「營運績效良好」。經主辦機關評定為「營運績效良好」之民間機構，得依促參法第 51 條之 1 第 3 項規定及投資契約辦理優先定約相關作業。

（二）申請程序應備文件、審查及議約程序

倘經評定為「營運績效良好」者，民間機構得於特許期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止依投資契約，檢附自本案開始營運之歷次營運績效評定報告向主辦機關提出優先定約之申請。

1. 優先定約確認會議

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

(1) 民間機構是否符合投資契約所定申請優先定約之資格。

(2) 本案公共建設有無繼續委託原民間機構之必要。

(3) 確認資產總檢查之結果

(4) 優先定約申請日前至少 3 年民間機構之財務狀況。

2. 主辦機關訂定基本需求書

主辦機關依優先定約確認會議確認辦理優先定約後，應於會議召開後擬定基本需求書，供民間機構據以撰擬繼續投資計畫書，其內容至少應包含下列繼續營運條件：

(1) 民間機構繼續參與公共建設目的、公共服務需求及優先定約範圍。

(2) 民間參與方式。

(3) 契約期間。

(4) 主辦機關協助事項。

(5) 其他事項。

3. 民間機構提送繼續投資計畫書

主辦機關應以書面限期通知民間機構依據基本需求書撰擬並提送繼續投資計畫書。民間機構所提送之繼續投資計畫書，係後續雙方議定繼續營運條件之重要參考，其內容至少應包含下列項目：

(1) 繼續投資構想。

(2) 契約年期。

(3) 整建計畫（如為 ROT）。

(4) 營運計畫。

(5) 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。

(6) 費率及費率變更。

(7) 需政府承諾及協助事項。

主辦機關收受民間機構提送之繼續投資計畫書後，應召開審查會以審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

4. 繼續投資契約草案擬訂、議約及簽約

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

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

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

倘雙方未能於特許期間屆滿 1 年前完成簽定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

（三）優先定約期間

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

第三節 營運特殊考量

一、 節能減碳與環境保護

為避免營建工程、營運期間對環境造成破壞或過度衝擊，民間機構應於規劃設計階段、興建期間即應引入綠建築規劃概念，如針對施工優先採取可

重複使用建材及工法，以減輕對能源的依賴和消耗，以達節能減碳及環境永續發展之目的。

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

考量目前本案地理區位及交通優勢，為達低碳運輸永續發展的願景，故民間機構未來應規劃轉乘動線及相關轉乘引導服務，增加大眾運輸之搭乘人次，降低私人運具對基地週邊交通所帶來的衝擊。

二、 專用月台回饋

為配合主辦機關辦理大型活動之接駁車運輸需求，民間機構每年應提供60/月台/天之專案月台無償使用額度，供活動期間接駁車停靠及調度使用，相關使用日期、月台數量及時段由主辦機關視活動需求與民間機構協調安排。

三、 睦鄰計畫

民間機構應規劃提供小客車停車位總數之 20%，以優惠費率提供周邊鄰里居民及縣府員工月租使用。

四、 資通安全

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

第陸章 土地取得

第一節 土地權屬

一、 土地基本資料

（一）基地地號：南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地。

（二）土地權屬：南投縣。

（三）管理機關：南投縣政府。

（四）基地面積：6,413 平方公尺。

（五）土地使用分區：車站用地。

（六）土地使用強度：建蔽率 50%、容積率 250%(變更後)。

表 7 土地基本資料

地段	地號	面積(m^2)	公告地價(元/m^2)	公告現值(元/m^2)
三塊厝段	4	6,413	15,054	49,222



圖 2 基地範圍及地籍示意圖

第二節 土地取得方式及時程

依可行性評估之土地取得可行性分析，本案促參公共建設用地範圍之私有土地，已由南投縣政府於 114 年 2 月完成價購與點交程序。目前土地所有權人

為南投縣，管理機關為南投縣政府，即本案之主辦機關，故本案無土地取得之疑義，後續亦無須辦理土地撥用或私有土地徵收等作業，爰無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本問題。

第三節 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

本案於可行性評估階段以兼顧公共設施服務效益，並創造民間合理投資條件之誘因，研擬 3 個方案進行綜合評估。經衡酌整體開發與招商潛力，其中以本案擇定方案最具實質綜效，惟後續須配合啟動都市計畫變更程序，針對附屬事業之容許使用項目與使用強度上限進行調整，以期在符合法規程序之前提下，極大化本案之公共與商業開發效益。

表 8 本案都市計畫土地使用管制要點變更內容建議

變更項目	變更主要內容
放寬容積限制	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。
增加容許使用項目	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）。

註：實際以核准之都市計畫書內容為準。

(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。

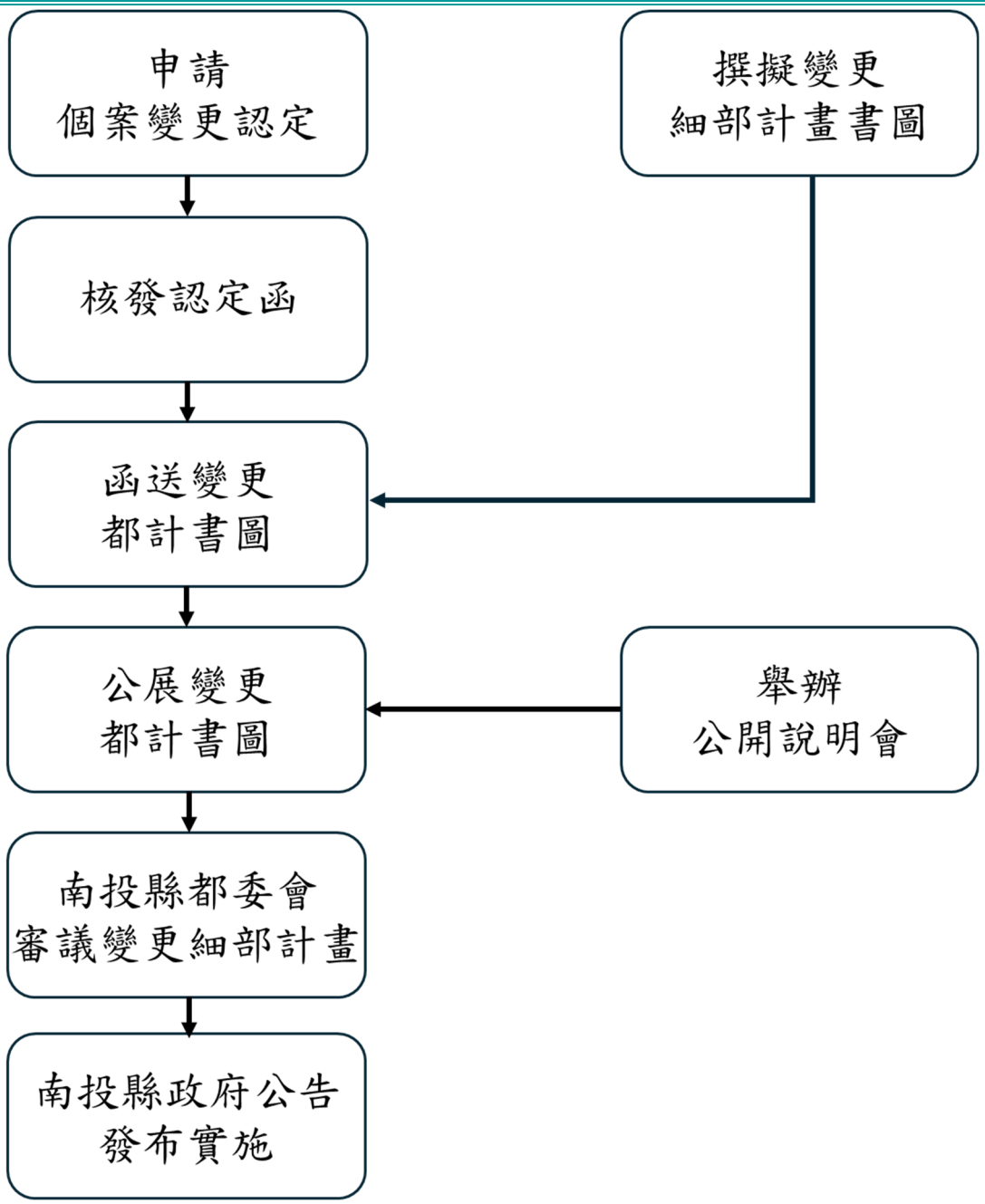


圖 3 變更都市計畫細部計畫流程圖

第柒章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估項目及開發許可

一、 環境影響評估項目

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。」，**本案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、 環境影響項目及對策

（一）環境影響項目

本案於興建期間之施工階段，對空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面可能造成短期負面之影響，可藉由預防及減輕對策等將負面影響予以減緩，環境影響因子選定綜整如表 9 所示。

表 9 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。
社會經濟環境	土地利用	現況土地使用及周邊發展之情形。
	產業經濟	基地周邊地區就業工商活動，及產業結構之影響。
	交通環境	基地周邊停車及道路聯外影響，停車場出入口是否衝擊周邊交通動線的改變。
景觀環境	視覺景觀	計畫實施對於周邊發展型態之影響，基地開放空間串連周邊各項景觀視覺領域之改變。
	遊憩體驗	基地本身及周邊遊憩活動種類、資源及未來開發需求之潛能。

（二）環境影響對策

本案可能對環境造成之影響分為施工及營運期間二大階段，就施工及營運期間之「生活環境」、「自然生態環境」、「社會經濟環境」及「景觀環境」等層面分別進行評估及擬定相關預防及減輕對策，詳如表 10 所示。

本案在生活環境方面，於施工階段應考慮空氣品質、水質維護、廢棄物質妥善處理、噪音及震動防治工作等；自然環境方面，施工階段應考慮水文及陸域生態等問題；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 10 環境影響對策

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地周邊 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		基地周邊	－	✓ 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。 ✓ 施工範圍四周應視實際需要設置截流溝及排水設施，以收集工地內漫流的雨、污水，另應於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至施工範圍外。
			V	河川或水域	－	✓ 所有污水須經建築物污水處理（化糞池）至符合放流水標準。 ✓ 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		基地內	－	✓ 施工產生一般或事業廢棄物須委託合格代清除業者處理。 ✓ 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	基地內	－	未來營運後將衍生一般廢棄物、應回收廢棄物、一般事業廢棄物等，各類廢棄物皆應確實進行分類，並依法委託合格代清除業者處理。
	噪音震動	V		噪音敏感區	－	避免於夜間施工，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。

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
自然生態環境	氣象	V		基地	○	本案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。
	就業及產業活動	V		基地周邊	＋	提供施工階段就業機會。
			V	基地周邊	＋＋	✓ 增加就業機會。 ✓ 減少政府投入預算，透過公私協力提升公共及休閒服務品質。
	交通運輸	V		基地周邊	－	施工運輸車次頻率恐將增加本地區的交通負荷；本案開發應依法辦理交通維持計畫，降低交通衝擊，維持交通安全及順暢。
			V	基地周邊	－－	計畫引入轉運站及服務性商業設施，故完工後衍生的交通量將增加，對當地的交通衝擊具一定程度影響。
景觀環境	文化古蹟	V		基地	○	基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發。
	景觀		V	基地及基地周	＋	✓ 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

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
	美質			邊		性。 ✓ 保留適當緩衝區，提高周邊商業、休閒人潮行走之環境品質。
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		

三、 辦理方式與時程

依可行性評估之環境影響分析，本案經評估非屬環境影響評估法第 5 條之範疇，無須實施環境影響評估。本案開發如依民間機構之規劃方案需辦理環境影響評估及相關作業，則應由民間機構自行依相關法令規定辦理規劃，並負擔費用。

第二節 交通影響評估

依據建築物交通影響評估準則第 2 條規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第 59 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等，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)，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。未來由民間機構之依其規劃方案辦理交通影響評估作業，並負擔費用。

第捌章 財務計畫

第一節 可行性評估財務規劃成果

本案依可行性評估擇定方案之財務可行性評估結果摘要如下所述。

一、 基本假設參數

（一）評估年期

本案評估基準年為 116 年，並擇定方案 2(下稱「擇定方案」)：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業規劃商場及影城，興建期 3 年、營運期 47 年，評估年期共 50 年為先期規劃方案。

（二）營利事業所得稅、營業稅及印花稅

本案符合促參司台財促字第 10825513790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之轉運站。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，考量進銷項稅額相抵銷所產生之稅盾效果，本案以未稅價估計。另促參案件非承攬合約，毋須繳納印花稅。

（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。擇定方案融資期間設定為 23 年，另有 3 年寬限期，而還款 10 年還款一半，後期 10 年借新還舊方式再還一半。

（四）資本結構

本案假設民間機構所需金額 70%可由融資獲得，30%由自有資金募集。

（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 5 年物價指數年增率之平均為 2.40%，然物價指數年增率應採長期性評估，故另查近 10 年物價指數年增率之平均為 1.50%，故保守採每年物價調升 2.00%。

（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. 年化加權平均資金成本

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：

年化 WACC=Wd×Kd(1-T)+We×Ke；其中

年化 WACC：年化加權平均資金成本率；

Wd：融資比例；

Kd：融資利率；T：營利事業所得稅率 20%；

We：自有資金比例=1-Wd；

Ke：自有資金預期報酬率 8%。

評估期間淨現值總額(n 值)公式：

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

其中 $E(CF_t)$=第 t 年計畫現金流量；

$WACC_i$=各年年畫 WACC。

計畫期間年化加權平均資金成本率公式：

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

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，並回推本案各評估年期之年化加權平均資金成本。

二、 基本規劃資料

（一）投資經費規劃

1. 工程經費規劃

本案基地面積約 6,413.00 平方公尺（約 1,939.93 坪），擇定方案將興建地上 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 11 本案工程經費明細表

項目	數量	單價	複價
建築結構工程	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 12 分年投入工程經費表

項目/年度	116 年	117 年	118 年
建築結構工程	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
間接成本	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

2. 履約保證金及手續費

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

4. 資本化利息

本案將興建期間發生之利息予以資本化，興建期為 3 年，預估本案資本化利息約 68,521,600 元。

5. 興建期間之土地租金

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，興建期第 1 年土地租金約 101.37 萬元。

（二）營運收入規劃

1. 商場租金收入

本案規劃 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 1 年商場租金收入約 7,132 萬元。

2. 影城租金收入

本案規劃 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 5,055 萬元。

3. 轉運站租金收入

本案規劃 1 樓約 2,000 平方公尺（約 605 坪）作為轉運站，共規劃 7 席月台。依本案市場調查結果，並參考本團隊參與「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」之規劃經驗，綜合非六都地區相關轉運站之市場水準，設定每席月台每月租金 3 萬元作為財務評估基準，並以出租率 100%估算，預估營運第 1 年轉運站租金收入約 267 萬元。

表 13 各縣市轉運站月台收費調查彙整表

縣市	轉運站名稱	月台費用	收取方式	計算方式	備註	客運業者	月台數
臺北市	臺北轉運站	22 萬	每月	業者依＜臺北市客運轉運站費率審核作業要點＞提報費率，經審查後核定費率上限	-	統聯、和欣、豪泰、阿羅哈、葛瑪蘭、豐原、國光、三重、新竹	50
	市府轉運站	24 萬	每月		-	首都、大有、臺中、大都會、中壢、指南、台聯、國光、三重、桃園、統聯	18
	南港轉運站	17 萬	每月		-	基隆、國光、福和/皇家、中壢/指南、臺北、統聯、國光	6
新北市	板橋轉運站	6.825 萬	每月	由 OT 案業者自行於營運執行計畫書中提出	-	臺北、大有、國光、和欣、葛瑪蘭、統聯	15
桃園市	經國轉運站	6 萬	每月	由機關於出租經營管理勞務採購案明訂	-	國光、統聯、和欣	6

臺中市	豐原轉運站	350 元	臨停/天	-	經營廠商提供；公捷處確認中	統聯、豐原	7
彰化縣	鹿港轉運站	3 萬	每月	由機關於出租經營管理勞務採購案明訂上限	-	興建中	6
嘉義縣	嘉義市先期交通轉運中心	2.4 萬	每月	由 OT 案業者自行於營運執行計畫書中提出	售票櫃台 3 萬／席	嘉義、統聯、員林、和欣、國光	15
臺南市	臺南轉運站	5 仟至 2 萬	每月	業者不願意提供	-	統聯、國光、和欣	13
屏東縣	屏東轉運站	2 萬	每月	顧問公司評估，由機關於出租經營管理契約明訂	-	屏東、高雄、統聯、國光	13
	水門轉運站	8 仟	每月	顧問公司評估，由機關於出租經營管理契約明訂	-	屏東、高雄	6
	東港暨潮州轉運站	1.2 萬	每月	顧問公司評估，由機關於出租經營管理契約明訂	-	屏東、高雄、國光	11/6

4. 停車收入

本案規劃 24 小時臨停汽車位 254 席，規劃總車位數 20%約 51 席汽車位為月租車位，剩下 203 席車位均規劃為臨停車位。

臨停車位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，然考量到並非每一席車位每日均停滿 5 小時，故保守設定平均停車率為 50%。

月租車位參考南投縣公有公共停車場收費費率基準之戊種月票費率，設定月租車位每席每月 1,800 元。考量使用者為周邊里民及南投縣政府員工，故以原價之 80%約 1,440 元作為本案月租車位價格，月租車位出租率 100%。預估營運第一年停車收入約 487 萬元。

（三）營運支出規劃

1. 租金成本

租金成本為商業空間、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。

2. 人事費用

本案管理團隊包含會計、總務、公務等人元，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，預估人力需求約 20 人。

3. 產物保險費用

營運期產物保險費用以前一年度固定資產淨值之 0.2%預估。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 履約保證金及手續費

履約保證金規劃於營運期返回半數，故本案剩餘履約保證金約 2,100 萬元，手續費以每年 1.5%預估，每年約 31.50 萬元。

8. 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 125%，營業用房屋稅率為 3%。擇定方案營運第 1 年房屋課稅現值約 183,323,621 元，預估營運第一年房屋稅約 5,499,709 元。

9. 營運期土地租金

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條規定，以當期申報地價 1%加計簽約當期申報地價之 2%計收土地租金，並設定每 2 年調整地價 5%。本案營運期第 1 年土地租金約 314 萬元。

三、 土地租金及權利金評估

（一）土地租金評估

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

1. 興建期土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

興建期土地租金 ＝ 當期申報地價總額 × 1%

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

營運期土地租金 ＝ 當期申報地價總額 × 1% ＋ 簽約當期申報地價總額 × 2%

（二）營運權利金評估

本案依「促進參與公共建設案件財務評估指引」BOT 財務評估項目第 2.2.2.5 節，規劃開發權利金採土地價值一定成數計算，營運權利金則採目標搜尋法回推，在民間機構參與本案可獲得合理報酬為前提下規劃收取之，詳權利金規劃乙節。

（三）預估財務報表

詳附件。

（四）主體事業與附屬事業財務效益評估

1. 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）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：

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

2. 財務分析結果

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

表 14 財務效益分析表

項目	財務效益分析結果
評估年期	50 年
計畫淨現值	173,086,309
計畫內部報酬率	6.88%
權益淨現值	65,174,739
權益內部報酬率	8.73%
自償能力	1.08
折現回收年期	6.08%
年化加權平均資金成本	40 年

本案計畫淨現值大於 0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本 6.08%，顯示本案具備可行性。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，顯示民間機構可完全自償，無須主辦機關補貼。

（五）權利金規劃分析

依前小節規劃權利金收取機制，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：僅收變動權利金
- ✧ 方案 B：僅收固定權利金
- ✧ 方案 C：同時收取變動權利金及固定權利金

表 15 營運權利金分析

項目	權利金分析		
方案	A 僅收變動	B 僅收固定	C 同時收取
開發權利金	15,000,000 元	15,000,000 元	15,000,000 元
變動權利金(固定比例)	3.99%	0.00%	2.00%

固定權利金(每年)	-	6,588,061 元	3,200,000 元
權益淨現值	-	-	659,949
權益內部報酬率	8.00%	8.00%	8.01%

經評估本案在收取開發權利金 1,500 萬元後，每年可收取營業收入之 3.99%；僅收取固定營運權利金時，每年可收取固定金額 6,588,061 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 2.00%與固定營運權利金 320 萬元。

惟依本案 115 年 7 月 27 日南投縣南投市轉運站促參前置作業案先期規劃工作小組預審會議決議，參考交通部高速公路局採營運收入越高，變動營運權利金費率適度調降之設計，以鼓勵民間機構提升營運績效，並擴大整體營運效益，爰本案規劃採累進級距式變動權利金機制，說明如下：

表 16 累進級距式變動營運權利金費率表

級距	百分比
1 億元以下	2.20%
超過 1 億元至 2 億元	1.65%
2 億元至 3 億元	1.10%
超過 3 億元	0.55%

表 17 財務效益分析表（收取權利金後）

項目	財務效益	說明
開發權利金	15,000,000 元	-
固定權利金	每年固定 320 萬元	-
變動權利金	採累進級距式	詳表 16。
計畫淨現值	90,837,268	應至少大於 0。
計畫內部報酬率	6.50%	應至少大於年化 WACC 6.08%。
權益淨現值	1,545,890	應至少大於 0。
權益內部報酬率	8.02%	應至少大於權益資金預期報酬率 8%。
自償能力	1.04	應至少等於 1。
回收年期	50 年	應於許可期間內回收。
年化加權平均資金成本	6.08%	-

（六）融資可行性評估

依據一般促參案評估經驗，擇定方案之附屬事業營運商場及影城，寬限期為 3 年，前期 10 年還款一半後，後 10 年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 1.34、DSCR 最低為 1.00，雖 TIE 小於 2、DSCR 小於 1.2，但營運第 5 年（融資第 8 年）起，TIE 等於 2、

DSCR 等於 1.2，顯示擇定方案之融資具備可行性。

表 18 融資可行性分析表

年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數	寬限期			1.34	1.48
分年償債比率				1.00	1.04
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數	1.63	1.81	2.00	2.24	2.50
分年償債比率	1.09	1.14	1.20	1.26	1.32
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數	2.81	3.18	3.63	4.21	4.88
分年償債比率	1.38	1.45	1.53	1.60	1.68
年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數	5.74	6.88	8.43	10.65	14.13
分年償債比率	1.77	1.86	1.96	2.07	2.18
年次	21	22	23	24	25
利息保障倍數	20.44	35.13	108.78	-	-
分年償債比率	2.31	2.44	2.58	-	-

（七）附屬事業開發財務可行性

依可行性評估擇定方案，本案民間機構財務規劃係興建本案建物，並自營主體事業轉運站、出租附屬事業影城及商業空間，並評估民間機構整體事業財務效益。然附屬事業係須有主體事業開發並符合開發准許條件時才得開發，無法單獨計算附屬事業開發之財務可行性，故本案僅評估整體事業財務效益。本案整體事業財務效益，詳見主體事業與附屬事業財務效益評估乙節。

（八）敏感性分析

本案經敏感性分析，營業收入與興建成本之變動對本案之影響最為重大，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 19 敏感性分析表

興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	226,179,910	158,508,589	90,837,268	24,700,206	(40,266,750)
計畫 IRR	7.21%	6.84%	6.50%	6.19%	5.91%
權益 NPV	129,258,167	65,402,028	1,545,890	(60,990,115)	(122,595,849)
權益 IRR	9.77%	8.79%	8.02%	7.39%	6.87%
自償能力	1.10	1.07	1.04	1.01	0.98
營業收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	(89,132,325)	455,464	90,837,268	181,404,478	271,971,689
計畫 IRR	5.66%	6.09%	6.50%	6.90%	7.29%
權益 NPV	(126,136,652)	(62,570,265)	1,545,890	65,786,320	130,026,750
權益 IRR	6.63%	7.32%	8.02%	8.72%	9.42%
自償能力	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11
營業支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫 NPV	133,656,286	112,246,777	90,837,268	69,427,758	48,033,169
計畫 IRR	6.69%	6.60%	6.50%	6.40%	6.31%
權益 NPV	32,651,015	17,098,453	1,545,890	(14,006,673)	(29,556,344)
權益 IRR	8.36%	8.19%	8.02%	7.85%	7.68%
自償能力	1.06	1.05	1.04	1.03	1.02
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
權益 NPV	(112,658,565)	(55,783,441)	1,545,890	59,493,166	117,440,443
權益 IRR	6.91%	7.43%	8.02%	8.69%	9.46%

（九）政府財政效益

主辦機關於民間機構執行擇定方案可獲得之財政效益，有土地租金約 1.94 億元、開發權利金 1,500 萬元、營運權利金約 3.30 億元、房屋稅約 1.89 億元，合計約 7.28 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 10.60 億元、營業稅可獲得約 4.97 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 17.71 億元。

表 20 政府財政效益分析

項目		金額
主辦機關 財政收入效益	土地租金	194,465,636 元
	房屋稅	188,927,641 元
	開發權利金	15,000,000 元
	營運權利金	329,698,623 元
	合計	728,091,900 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)	1,060,373,254 元
	加值型營業稅	497,051,127 元
	合計	1,557,424,381 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	1,771,379,009 元
	合計	3,193,755,653 元

第二節 土地租金規劃

一、 土地租金標準

民間機構自本案用地交付之翌日起，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」規定計算興建期及營運期之土地租金。

（一）土地租金繳納方式

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

（二）繳納租金期限

1. 第 1 年(指自本案用地交付之翌日起至當年 12 月 31 日止)之租金，民間機構應於本案用地交付之翌日起 30 日繳納。
2. 其後年度(依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

（三）土地租金延遲繳納處理

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

第三節 權利金規劃

一、 權利金收取及計算方式

（一）權利金計算方式

本案可行性評估之財務效益評估分析，建議收取開發權利金 1,500 萬元。營運權利金建議每年收取累進級距變動權利金與固定權利金 320 萬元。

表 21 累進級距變動權利金表

級距	百分比
1 億元以下	2.20%
超過 1 億元至 2 億元	1.65%
超過 2 億元至 3 億元	1.10%
超過 3 億元	0.55%

（二）營業收入定義

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

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

二、 權利金繳付方式及時間

（一）權利金繳付方式

民間機構應得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。如民間機構以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入主辦機關指定之銀行帳戶。

（二）權利金繳付時間點

1. 固定權利金

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

2. 變動權利金

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

（三）權利金延遲給付利息計算方式

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

（四）權利金延檢討與調整機制

1. 營運權利金檢討與調整之事由

除投資契約約定外，營運權利金不應任意調整。

2. 營運權利金調整之原則

自本案營運開始日起每 10 年，由主辦機關與民間機構任一方依投資契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、民間機構經營實情及發生事由之可歸責性協議檢視營運權利金計收之合理性。

3. 營運權利金調整之程序

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

第四節 自償能力

自償能力係促參法施行細則第 52 條規定:「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」。本案於可行性評估階段分析評估期間 50 年自償能力，係採回推年化加權平均資金成本 6.08%後，再分析本案自償能力。

經評估本案收取營運權利金前自償能力大於 1，詳如下表所示，顯示民間機構期初投入本案之經費支出與營運支出可由營運收入回收，無須主辦機關辦理營運績效補貼。

表 22 自償能力分析表（收取營運權利金前）

項目	效益分析
營業收入淨現值(A)	2,234,652,862
營業支出淨現值(B)	2,078,455,489
自償能力(A/B)	1.08
年化加權平均資金成本	6.08%

第五節 民間資金籌措規劃

一、 資金需求用途

民間機構執行本案所需投資金額約 15.20 億元，其資金來源包含自有資金與融資貸款資金。本案規劃資金來源 70%係由長期貸款取得，約 10.64 億元；30%為股本自有資金，約 4.56 億元，其餘資金以營運產生之資金挹注。本案預估資金來源及用途如下表所示。

表 23 資金來源去路表（興建期 116 年至 118 年）

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%

二、 資金籌措規劃

（一）自有資金

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

1. 民間機構自有資金投入金額與自有資金比例

本案於財務評估中考量民間機構未來投資營運本案之營運收支、現金需求、現金流量等，規劃民間機構自有資金之投入為 30%，約 4.56 億元，由民間機構自行募集籌措之資金。其他尚有不足則自營運產生之現金流入予以彌補。未來營運資金如出現缺口時，應辦理現金增資或短期融資，以確保本案所需之資金無虞。

2. 自有資金投入時程

民間機構應於興建期間完成自有資金投入。

3. 民間機構設立專案公司時之實收資本額

民間機構與主辦機關簽約時，其設立專案公司時之實收資本額不得低於 1 億元。

（二）融資規劃

1. 融資金額

本案之融資金額包括興建成本及相關資金需求，將依興建時程分期撥貸，約占資金投入之 70%，屬長期貸款共約 15.20 億元。

2. 融資時程

依一般 BOT 計畫之特殊屬性，與銀行所簽訂之條件，規劃融資年期為 23 年，其中寬限期 3 年，餘款於後 10 年中分本利還款一半，後期 10 年借新還舊方式再還一半。

3. 融資來源

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

第六節 政府財源規劃

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

第七節 其他

一、 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

（一）土地及租金優惠

本案依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條第 1 項規定辦理，公有土地之年租金依下列規定計算：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

（二）融資優惠、股票及公司債發行

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

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

（三）重大天然災害復舊貸款

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

二、 主體事業及附屬事業

依可行性評估之規劃內容，本案規劃主體事業及開發經營附屬事業，依促參法施行細則第 42 條規定，民間機構經營公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

第玖章 風險配置

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

第一節 風險因素及可能影響

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

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

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

一、 風險處理

一般風險處理可依損失發生頻率與發生時之嚴重程度來區分處理方式，當風險發生可能性較低且造成損失較大時，可採風險保留措施（當預防成本

大於造成之損失）或風險預防（當預防成本小於造成之損失）；當風險發生可能性高但造成損失不大時，採風險降低策略，如與政府協商或與其他企業合作等方式；當風險發生可能性高且可能造成極大損失時，須採取風險避免或風險移轉措施，盡量避免所有可能產生之風險。

由於促參案件具複雜性且參與之資金來源甚多，故計畫發起人必須發掘潛在風險及衡量各種風險之可接受度，並將風險分配給各參與者，即風險之分擔。風險分擔之重要原則即在於將風險分配給有能力承擔者；再者，承擔風險者，對於處理風險付出相當之成本，故於整體機制設計時，應考慮給予合理之補償。錯誤的風險管理，將使無能力承擔之一方須耗費更多成本避免或解決風險帶來之問題，造成成本浪費，且對融資機構於評估融資可行性時將有負面影響，故稱合理之風險管理為促參案件成功關鍵。

二、 風險管理之目標

本案適當的風險分擔可達成下列目標：

（一）減少成本浪費，達成最有效率之利用

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

（二）提供民間努力與及時完成計畫之誘因

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

（三）減少不可測性，維持全案永續開發

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

三、 風險種類

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

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

本案參考行政院公共工程委員會委託研究之「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，將風險概分為七大類：政策風險、金融風險、市場風險、完工風險、營運風險、法律風險及不可抗力風險。

（一）政策風險：包括政策變化、法令變更等。

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

（二）金融風險：包含利率風險、通貨膨脹等。

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

（三）市場風險：包含競爭風險、需求風險、營收未如預期等。

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

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

因受規劃設計錯誤、工安意外、工程糾紛、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，使受施工影響之時間延長。本案建議應於投資契約條款中明定罰則及除外情事，以區分責任歸屬，並要求民間機構就可投保之部份購買保險以降低風險。

（五）營運風險：包含營運中斷風險、勞資糾紛、營運績效等風險。

本案係屬公共建設，如因民間機構之財力或專業能力（如營運服務、

行銷企劃、安全管理、意外應變及經營管理等）不足，將可能導致營運中斷而蒙受莫大損失。因此，除在招商時訂定資格條件以確保申請人財力及專業能力之完整外，並於投資契約要求交履約保證金，以及投保相關保險以降低風險。

（六）法律風險：包含法令變更、擔保結構、民間機構破產、金融協議不履行等。

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

（七）不可抗力風險：天然與人為災害發生之風險。

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

四、 風險量化評估

風險量化係透過適當之方式將促參案件可能面臨的各項風險予以量化，以對各項風險重要性做出初步結論，並針對較重要之風險擬定風險管理策略，以收防範未然之效。風險量化可透過下列步驟進行：

（一）評估風險造成之影響程度

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

表 24 風險影響程度定義表

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

（二）評估風險發生可能性

其次，則採風險發生之可能性定義。

表 25 風險發生可能性定義表

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

（三）綜合評估

綜合表 24 及表 25 之內容，產生初步風險量化指標。

表 26 風險評估量化表

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

綜合比對風險影響程度及發生可能性後，可得到表 26 之分析結果；在表中數字代表風險考慮之優先順序，越靠近表格中左上角之風險，其重要性程度越高，故可知標號為 1 之風險為最重要（影響程度最大），標號為 2、3 者次之。如同前述，本案中可能遭遇促參案件之一般風險，爰依據風險量化方式，進行風險評估。

表 27 風險影響性

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

表 28 風險發生可能性

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

表 29 風險影響性

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

第二節 風險分擔原則

本案風險分擔應依成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力者，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種合約及財務承諾工具進行管理，故本案就一般風險、開發階段風險及營運階段風險，綜整如表 30 所示。

表 30 風險分攤原則彙整表

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		主辦機關	民間機構	工程承包商	融資機構
政策風險	法令變更風險	■	○		
	賦稅增加風險	■	○		
	計畫或政策變更風險	■	○		
金融風險	利率風險		■		○
	通貨膨脹		■		○
市場風險	競爭風險		■		
	需求風險		■		
	營收未如預期		■		
完工風險	工期延誤		■	○	
	成本超支		■	○	
	無法完工		■	○	
	環境保護	○	■	○	
	審核延誤	○	■		
	技術與品質問題		■	○	
	勞工風險		■	○	
	貸款增加		■		
營運風險	勞資糾紛	○	■		
	營運績效		■		○
	維修及重增置風險		■		
	營運中斷風險		■		
	營運成本超支風險		■		

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		主辦機關	民間機構	工程承包商	融資機構
財務風險	融資協議不履行		■		○
	營運公司破產	○	■		○
	擔保結構				■
移轉風險	移轉品質風險	■	○		
	承接經營能力風險	■	○		
不可抗力風險	天然與人為災害發生	○	■		○

註：■為主要風險分擔者；○為次要風險分擔者。

有關主辦機關與民間機構之風險分擔規劃如下：

一、 投資契約納入合理風險分擔機制

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

二、 民間機構須研提務實風險管理計畫

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

三、 重視融資機構關切風險因素

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

第三節 風險因應或減輕策略

一、 興建期間

由於本案為委託民間機構興建營運，因此主要風險承擔者為民間機構，政府多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構開發期之風險，建議主辦機關與民間機構簽約前得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止特許期間

提前終止或民間機構不履行契約時，由政府暫時承接營運或處理承接人選時所需要成本。

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

二、 營運期間

為確保民間機構在營運期間之執行狀況符合公共利益，主辦機關可透過營運績效評估會每年至少進行營運績效評定一次，以依據營運績效評定結果檢視營運執行及改善狀況；透過訂定優先定約機制，誘使民間機構投入更多營運心力經營。另為降低民間機構於市場、管理能力或營運中斷風險，在契約條件設定上應以合理並具彈性為原則，如權利金條件應在民間機構獲取合理報酬下設定，或要求履約事項應為可實際達成為方向，避免設定難以執行之招商條件，致使民間機構財務負擔大導致易違約或營運中斷之情事。

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

三、 移轉期間

在移轉期間為確保無償移轉設施得保有一定勘用程度，可透過營運績效評定，將營運資產定期與不定期之維護狀況納為評分項目之一，以保障特許期間屆滿移轉回主辦機關時所有設施之勘用狀態佳。另為增加移轉後之營運資產品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均須通過雙方認可後，民間機構才得以領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

四、 履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構特許期間內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行本案之監督與輔導工作。透過專業顧問團隊之協助，以助本案順利執行，並降低主辦機關執行契約之風險。其餘風險因應對策詳表 31 所示。

表 31 風險因應策略表

風險類別		管理措施	風險因應策略
政策風險	法令變更風險	風險預防	於投資契約中列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
	稅賦增加風險	風險預防	除加強成本控制外，一旦稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，列入投資契約除外情事，要求主辦機關予以協助。
	計畫或政策變更	風險預防	於投資契約中明定相關條件，若有變動列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
金融風險	利率風險	風險降低	由民間機構採取適當避險措施，不致因金融市場波動影響全案之進行。
	通貨膨脹	風險降低	
市場風險	競爭風險	風險降低	未來民間機構應強化服務品質，加強行銷並提升競爭優勢。
	需求風險	風險降低	配合政府政策進行，強化服務建立口碑，吸引廠商進駐。
	營收未如預期	風險降低	掌握市場及產業發展趨勢，並依實際營運狀況檢討及調整招商策略，包括檢視招商對象、業種組合及招商條件等；另視市場需求及營運情形，適時引進其他適宜之業種及服務，以增加營運收入來源。轉運站主體事業部分，則將配合公車路網調整及客運業者進駐情形，適時檢討營運配置及相關服務。
完工風險	用地交付	風險保留	於契約中明訂為主辦機關之承諾事項。
	工期、審核延誤	風險預防	對於興建之強度，民間機構委請專業公司協助，以強化工程進度掌控。
	成本超支	風險預防	對於強化工程預算掌控，民間機構將委請專業公司協助，加強稽核，在承諾一定品質前提下，控制成本，避免超支。
	無法完工	風險保留	依投資契約規定執行之。
	環境保護	風險預防	民間機構依法營運、加強營運控制與管理，避免違規情事。
	技術與品質問題	風險預防	民間機構將委請專業公司協助強化細部設計規劃，有效規範協力營造廠商。
	勞工風險	風險預防	依照相關法規經營避免勞工安全情事，如有糾紛依法律既有勞資爭議處理模式。
	貸款增加	風險預防	除由主辦機關協助辦理中長期融資等財務協助事項外，民間機構將自行負責與金融機構協議之責任。

風險類別		管理措施	風險因應策略
營運風險	勞資糾紛	風險預防	依相關法規營運，加強照顧勞工，注重勞方福利，避免引起勞資糾紛，如有糾紛依法處理勞資爭議。
	營運績效	風險預防	自負營運績效優劣，加強營運管理，創意行銷，創造績效。
營運風險	維修及重增置風險	風險預防	相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其設施供應及價格變動之風險應由民間機構負擔。
	營運中斷風險	風險預防	營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生造成營運部分或全部中止，政府將承擔相關風險。主辦機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形；民間機構可提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。
	營運成本超支風險	風險預防	民間機構須妥善控制成本，包含維護管理費用等編列，並維持營運設施與設備之正常運作。
財務風險	營運公司破產	風險預防	契約中明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制。
	融資協議不履行	風險降低	民間機構本身將負起籌措資金之義務，並盡力尋求其他融資方法或分散融資來源。
	擔保結構	風險降低	融資機構應針對本案進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性及其擔保結構，以降低風險之發生。
移轉風險	移轉品質風險	風險避免	許可期限屆滿後，民間機構應將委託營運資產返還至主辦機關，返還方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於投資契約中訂定，使後續返還作業得以順利展開，返還之營運標的物及營運資產符合契約要求。
	承接經營能力風險	風險預防	許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

風險類別		管理措施	風險因應策略
不可抗力風險	天然與人為災害發生	風險避免	投資契約明定列為不可抗力或除外情事處理，尋求相關保險保障等適當避險措施，如足額保險等，以及主辦機關協助爭取政府之補助或救助。

第壹拾章 政府承諾與協助事項

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

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

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

一、 用地交付

本案促參特許範圍內所需之用地，應由主辦機關負責取得並交付予民間機構使用。

二、 提供單一窗口

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

三、 行政配合及協調

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

第二節 政府協助事項、完成程度及時程

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

一、 協助辦理中長期融資

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

二、 協助申請租稅優惠

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

三、 申請證照或許可之協助

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

四、 協助與民眾進行溝通協調

主辦機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

五、 協助申設各項公用設備

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

六、 其他事項之協助

如因其他事項致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

第壹拾壹章 民間投資附屬事業範圍

第一節 附屬事業目的

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

第二節 附屬事業項目及內容

一、 附屬事業使用容許項目

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

附屬事業得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(以下簡稱多目標辦法)」第 3 條附表規定開發，包含：「公共使用、加油（氣）站、餐飲服務…等」，附屬事業容許使用彙整如下表。

本案刻正由主辦機關辦理都市計畫細部計畫變更作業，依「114 年度變更南投（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「站 2」車站用地管制規定）」申請書，其調整容許使用項目內容如下：「站 2」車站用地依都市計畫法臺灣省施行細則及相關規定使用管制，倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置相關設施，除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表規定使用外，並得容許作為電影院、辦公室、會議室及其他經南投縣都市計畫委員會審查核准之使用。

表 32 車站用地多目標使用項目與准許條件

使用項目	准許條件	備註
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. 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。 5. 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。 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. 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。 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。

二、 附屬事業審查機制

本案特許期間包括「興建期」及「營運期」，民間機構得於投資計畫書自行提出附屬事業相關之規劃。未來民間機構與主辦機關簽約後，若有變更或調整，應依投資契約相關約定提出變更事業計畫，由主辦機關核定後始得辦理。另未來於投資契約中明定，如民間機構未於投資計畫書提出，於特許期間仍可提出其欲辦理開發經營附屬事業之相關審查機制。

三、 附屬事業期限

依促參法施行細則第 42 條第 4 項規定，附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該特許期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。固此，附屬事業之特許期間不得逾主體事業之特許期間。

第壹拾貳章 履約管理

促參案件之履約管理主要透過投資契約內容管理、營運績效評定及專業諮詢服務等機制來達成。未來履約管理規劃的方向，即為針對投資契約所規範之項目進行查核，控制執行的進度與成果的品質，作為主辦機關將來進行營運績效評定之評定證據，獎勵績效良好之廠商，控管績效不彰之廠商。

第一節 履約管理機制

一、 履約管理組織架構

依照「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第三篇「如何履約管理」第十章「履約管理原則」第 10.1 點「履約管理組織」:「主辦機關辦理履約管理，應籌組適當履約管理組織，由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得視履約管理作業需求，邀請專家、學者協助，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與，以發揮橫向聯繫、協調相關內、外部資源與完備縱向行政程序功能，提升履約管理運作效率及成效，達成引進民間參與公共建設興建、營運目的。」

準此，主辦機關應參酌其需求、案件特性及先期計畫書履約管理規劃，整體考量納入參與履約管理作業相關內部及外部單位與人員，指派適當人員組成履約管理小組，以利促參案件履約管理作業之執行。

（一）履約管理小組

履約管理機制係為確保促參案件得以順行所設置之架構，應本於雙方議定之契約研擬，乃是理所必然，惟主辦機關及民間機構雙方之企業文化與思維角度不同，易生摩擦。為掌控促參案件進行之節奏、避免履約過程因爭議頻生，建議主辦機關宜置履約管理小組成員約 3 至 5 人。主辦機關得依興建、營運、移轉等階段作業重點，適時調整規模及組成；另考量本案涉及興建工程，故履約管理小組成員中應至少 1 人具備工程專業背景。主辦機關得視各階段履約管理作業及議題討論需求，適時指派其他專業人員參與。

（二）履約管理顧問之參與

考量履約管理作業所涉及工作項目甚為龐雜，其中建築、工程、文資、法律、財務、會計等事項具有一定程度專業性質，且鑑於主辦機關常面臨人力短缺等困境，主辦機關除得就上開專業事項委託專業機構協助外，得

委請專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理事項。惟該受託辦理履約管理之法人、機構或團體，並不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業，且其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人，宜予注意。

（三）固定單一窗口

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

二、 主要履約管理內容

（一）履約管理計畫之擬訂

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

主辦機關應先了解契約於各個階段要求項目與標準，依時程、項目、文件、承辦單位等擬訂履約管理計畫。依投資契約契約條款，區分各階段與執行點，如興建、營運、移轉等不同期程予以區分，並於不同期程中依時間（如年、月）區分不同執行點。在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件（內容規範）、處理方式（審查或備查）、結果（繼續執行、罰則、履約保證金）。

（二）進度及品質管理機制

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

1. 書面的審查與備查

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

(1) 興建期間應提每月進度報告

有關興建工程進度管控，應規範民間機構於興建期間每月提出月進度報告，以利主辦機關掌控工程進度。因此，在民間機構每月提送時，主辦機關透過利用「每月進度報告」確實掌握與了解興建工程執行概況與進度，立即進行查核與提供書面意見，並於每月履約管理會議提出討論。當民間機構發生嚴重落後之情事時，應立即通知主辦機關；而民間機構提出趕工計畫後再行審核，以確保如期如質完成興建。民間機構提送之每月進度報告應包括但不限於下列項目：

A. 工作月報內容至少應包括前月已完成、進行中及後續工程之工作進度，規劃設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。

B. 確認興建工程之工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。

C. 工作月報應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。

(2) 工作成果報告審查及進度控管

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

有關本案每月審查及進度控管包括但不限於下列項目：

A. 檢討工作月報之完整性。

B. 檢核工作進度，並檢視進度差異原因以及本案進行中所遭遇之重大問題，適時提出建議。

C. 審查並追蹤文件保存之完整性及各項會議決議事項辦理情形。

D. 工作月報是否依投資執行計畫書或興建執行計畫書執行，若有差異須找出原因並要求民間機構作改善。

2. 申請或提送文件審查及進度控管

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

(1) 投資契約之履約要項時點依序排列，逐一審視提送時間及內容要項是否符合要求規範。

(2) 申請文件是否已完備且符合現有法令規範提送必要文件。

(3) 提送文件是否符合投資執行計畫書或興建執行計畫書內容、時程。

（三）控制及查核項目與時點

有關促參案件之履約管理執行要項，本案依據興建、營運、移轉等階段分別說明，再加上於各階段均有的財務、資產管理等共通性項目，說明如下：

1. 興建期

表 33 興建期之控制及查核項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）規劃設計階段				
興建執行計畫書	●		取得建造執照次日起 1 個月內	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括品質管制計畫、施工管理及交通維持計畫、細部設計成果圖說、施工進度計畫及初步概算預算金額、安全與衛生計畫、環境保護

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				計畫、緊急事故處理計畫…等。
（二）施工階段				
民間機構提送工作月報		●	每月10日前	每月進度報告應包括但不限於下列： 1.依約工作月報內容至少應包括上個月已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。 2.確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。 3.工作報告應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。
（三）完工階段				
完工報告		●	完工後	內容至少應包括所有竣工資料、文件、圖檔。
（四）其他				
1. 投資執行計畫書	●		簽約前	是否依據議約結果，參酌甄審會及主辦機關意見進行修正。
2. 履約管理會議	--	--	定期或不定期	1.定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議記錄。
3. 安全監控與應變及通報計畫		●	投資契約簽訂日起3個月內	內容至少應包括本案執行之內部及外部安全評估等相關資料，以及就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法。
4. 保全公司契約		●	與保全公司簽約日起30日內	民間機構因興建或營運本案，而與保全公司簽訂之契約。
5. 興建分包契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及興建之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
6. 政府承諾事項	--	--	依契約	依據投資契約約定之政府承諾事項之處理，包括本案用地交付、成立單一窗口等。

2. 營運期

表 34 營運期之控制及查核項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）營運前準備				
1. 通知主辦機關營運開始日	●		營運開始日1個月前	是否符合投資契約有關營運時程要求之規定（必須於一定期限內正式對外營運）。
2. 營運執行計畫書		●	營運開始日3個月前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及法規要求，其內容至少應包括營運目標、營運管理計畫、費率訂定與調整機制、裝修及設備維護計畫、資產之增置與汰換、人力設置計畫、環境管理維護計畫、整體安全維護措施、風險管理與保險計畫、危機處理計畫及應變措施、回饋及睦鄰計畫等。
3. 營運相關契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約，均應符合民間機構應履行之義務與責任。
（二）營運期間				
1. 年度營運計畫		●	每年11月30日前	於年度營運開始前提供，其內容至少應包括次年度預定之經營項目及內容、投資及修繕計畫、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。
2. 營運相關契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
3. 營運績效評定	●		每年	1.年度屆滿後一段時間內，配合年度財報之提供進行營運績效評定。 2.民間機構提送營運績效說明書。 3.依年度項目與標準評估之。 4.主辦機關設置營運績效評估會。
4. 營運費率之訂定與	●		定期	1.符合營運費率調整規定。 2.若因客觀市場經濟環境變動，得

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
變更				請求專案核定。
5. 履約管理會議	--	--	定期或不定期	1.定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議紀錄。

3. 移轉期

表 35 移轉期之控制及查核項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）優先定約	●		屆滿前3年起至屆滿前2年止	1.民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 40 次以上；且其中營運績效良好年數累計達 27 次以上，又於申請優先定約之前 10 次，經評定為營運績效良好年數累計達 7 次以上者，得申請優先定約，優先定約次數以一次為限。 2.依投資契約評定：資格（營運績效良好者）、申請文件。 3.營運資產總檢查。 4.繼續投資計畫書。 5.雙方議約。
（二）營運交接	●		屆滿前	1.若民間機構放棄優先定約權，主辦機關應備妥營運交接之準備作業。 2.屆滿後由主辦機關或其指定之第三人繼續營運。
（三）權利義務解除				
1. 營運資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔	●		移轉前	1.民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項。 2.營運資產所有權可以順利移轉主辦機關。
2. 地上權設定登記塗銷	●		屆滿後	依投資契約及設定地上權契約之規定，及原預告登記為之。
3. 履約保證金退還	●		營運屆滿1年、移轉後90日內	1.第一次解除與返還：全部設施營運起算屆滿 1 年，解除民間機構履約保證責任之 50%。 2.第二次解除與返還：於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產移轉後 90 日內返還餘

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				額。 3.民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。
（四）資產移轉				
1.營運資產移轉計畫	●		屆滿前1年	1.依投資契約之規定提出：包含移轉資產範圍、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。 2.資產範圍：指民間機構因興建營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之現存營運資產。 3.移轉標的應包含關於投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。 4.資產對價之計算。 5.民間機構依國有財產管理手冊來製作營運資產清冊，主辦機關在分類清點時較容易。
2.營運資產總檢查		●	屆滿前2年起或提前終止時	1.編製移轉資產清冊或截至投資契約提前終止時之資產清冊提送主辦機關。 2.民間機構委託獨立、公正且經主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查。 3.確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將營運資產總檢查報告交予主辦機關備查（特許期間屆滿），或作成資產報告（特許期間提前終止時）。
3.移轉	●		屆滿後或提前終止後	1.得組專案小組準備交接事宜。 2.主辦機關得派員進駐預作交接準備。 3.交接過程與結果應有紀錄與相關文件。

4. 設定負擔、設備維護與資產管理

表 36 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 設定地上權契約	-	-	簽約時	土地清冊、土地登記謄本、地籍圖。

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

三、 履約管理會議

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

依照「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第三篇「如何履約管理」第十章「履約管理原則」第 10.3 點「履約管理會議」:「主辦機關於履約期間，應適時邀集民間機構召開履約管理會議，承辦單位為幕僚，以瞭解民間機構實際進度，並協助民間機構解決執行困難。雙方得透過履約管理會議討論培養默契，建立良好夥伴關係，如有發生投資契約未約定之事項，或有發生缺失或違約之疑慮時，亦得先行透過履約管理會議進行溝通與討論，共同研議履約過程中所遇執行疑義，避免衍生履約爭議。」。

為協助主辦機關有效控管本案各階段執行進度追蹤、預判潛在之風險及提出應變措施，建立主辦機關、履約管理單位、民間機構及其他相關單位間之良好溝通管道，亦得以適時提供相關協助。就協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議，得以定期會議方式為之。

興建期的籌備及申請相關許可或執照期間，因民間機構主要工作為行政申請審查，建議每 3 個月定期召開；於取得相關執照後實際進行施工作業，

因涉及興建工程進度、品質及資金到位之管控，則建議每月定期召開履約管理會議；自本案開始營運後，主要以督導民間機構日常營運工作是否符合投資契約約定及公共安全之要求等，尚無較為重要之履約監督事項，建議履約管理會議可依營運期間之年期增加逐予適時延長，從約 6 個月逐步延長到每年之營運績效評定辦理即可。

履約期間如遇有重大或緊急事故發生甚或違約、資金不足到位等情事，或需就不定期進行事項為溝通、協助或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議，以儘速解決相關問題，以求如期如質完成投資契約要求之事項及成果。上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。

履約管理會議建議由主辦機關之履約管理小組及民間機構之代表組成之，均宜指派具決策權層級或其授權人員與會，就本案之施工管理事項相關一切事務進行督促、檢討、溝通、協助與協商，俾利本案之興建、營運工作之推展。另可由雙方或加上雙方推派之專家學者組成之，就營運期履約管理會議結論執行之情形，納入配合主辦機關政策辦理營運績效評定之參考準據，有效提升本案之履約效能。其他如收費標準調整或行銷管理相關計畫等，亦可提報討論作成決議後執行。

四、 年度營運績效評定作業

年度營運績效評定作業係最直接且全面反應促參案件營運成果之履約管理模式，主辦機關除稽核民間機構提交之營運績效及品質查核紀錄外，並得藉由營運績效評定之辦理，對於民間機構之營運及公共服務品質進行控管與監督。藉由年度營運績效評定作業，履約雙方做最直接之互動，檢討民間機構過去一年度之績效，並訂定下一年度之預期目標。

依促參法第 51-1 條規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。第一項及第二項營運績效評定項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」，及依促參法施行細則第 75 條第 2 項規定：「主辦機關依本法第 51 條之 1 第 1 項規定辦

理營運績效之評定，應於成立評估會辦理之」。

本案屬重大公共建設案件，爰依促參法第 51 條之 1 第 1 項之規定，主辦機關於營運期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定作業。經評定為「營運績效良好」之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。至於營運績效評定項目應包含民間機構興建、營運本案是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估等事項，並由投資契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效。

五、 財務檢查機制

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

（一）自有資金及持股比例之維持

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

（二）轉投資

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

（三）財務報表提送

1. 民間機構應於每年會計年度結束後 5 個月內，將前一會計年度之董監事、經會計師查核簽證之財務報告書等資料，以及會計師針對民間機構執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送主辦機關。
2. 民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、

財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。

（四）財務檢查權

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

（五）組織變動之通知

民間機構之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，通知主辦機關並檢附相關證明文件。

（六）相關稅捐負擔

1. 在特許期間內，除地價稅及投資契約另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。
2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構自行洽請相關事業單位辦理，並負擔相關費用。

（七）融資契約簽訂時限

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

（八）營運資產處分

民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔。

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

（九）本案主辦機關不補貼民間機構貸款利息，民間機構應自行向金融機構

申請融資，主辦機關應提供下列協助：

1. 視融資需要，依促參法第 51 條規定，同意民間機構將興建營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
2. 出具相關證明文件，協助民間機構依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。
3. 出具相關證明文件，依促參法第 30 條協助民間機構向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款。

表 37 財務監督項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 融資契約		●	依契約	1.如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。 2.民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經主辦機關書面同意。 3.民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫）。
2. 權利金繳交	●		定期	1.繳交時點。 2.權利金計算方式、繳交方式。
3. 土地租金繳交	●		每年 1 月 30 日前	1.繳交時點。 2.土地租金計算方式、繳交方式。
4. 提送年度財務報告、季度財務報表		●	每年會計年度結束後 5 個月內、每季結束後 30 日內	1.每年度或每季度結束後一定期間內。 2.符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3.依投資契約約定之獨立列帳方式辦理。
5. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	●		每年	1.符合實收資本額之規定。 2.符合持股比例承諾。 3.維持自有資金或資本適足率比例。
6. 重大事項通知		●	不定期	1.法人組織變動通知之規定。 2.減資、合併事宜應於董事會決議後通知。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
7. 財務檢查權	●		不定期	1.以書面或實地查核方式進行。 2.得委託專業人員協助執行。
8. 履約保證金之更換	●		有效期限前	1.於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。 2.持續至投資契約終止或特許期間屆滿且民間機構完成資產移轉後 60 日為止。

六、 施工或經營不善之處置及關係人介入

（一）違反促參法規定之退場機制及違約處理程序

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

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

依據上述促參法及其施行細則之相關規定，如民間機構達上述事項，並構成持續相當期間仍未改善者，主辦機關可終止與民間機構間之投資契約。所謂持續相當期間，建議可於投資契約明定，單一事件由主辦機關要求限期

改善，而改善無效者，或事件發生達六個月仍未見改善者，且達到重大違約之程度者，即主辦機關可與民間機構終止投資契約。

（二）營運績效評定不佳之機制

在國內促參案例中，亦有透過營運績效評估不佳設計退場機制者，如本案許可期間為 50 年，每年進行營運績效評定，每年亦須對民間機構進行營運績效評定，當年度營運績效評定不佳民間機構應提出改善計畫，若民間機構累計五年營運績效評定不及格或連續三年不及格之情況，主辦機關得以違約處理。

七、 接管規劃

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

（一）強制接管處份通知及處理

民間參與交通建設之公共建設，有促參法第 53 條規定情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構、融資機構、保證人及政府有關機關並公告之：

1. 民間機構之名稱及其地址。
2. 強制接管之標的設施、事由及依據。
3. 強制接管營運之項目及範圍。
4. 接管人名稱及地址。
5. 接管人之權限。
6. 接管營運之期間及起始日。
7. 如不服處分，得於收受通知之次日起 30 日內，依法提起訴願。
8. 其他主辦機關認為必要之事項。

（二）中止或停止營運後之接管

自接管營運之起始日起，本案標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。有關勞工接續權益，應依強制接管當時相關勞工法規辦理。接管人為執行接管營運之任務，得委聘律師、會計師或其他具有專門學識經驗之人員協助處理強制接管有關事項。如有必要，亦得指派或聘用人員，包括經理人、特定技術及財務人員等，取代民間機構原有人員以達成接管營運之目的。強制接管期間之營運收入，由接管人支配管理。倘營運收入不足以支付接管營運所需之費用時，接管人應報請

主辦機關為必要之處置；營運收入有剩餘，於終止接管時應返還予民間機構。接管執行接管營運所需下列費用，在營運收入內應支：

1. 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。
2. 接管營運所增置或更換必要設備之費用。
3. 其他接管營運所採取必要行為之費用。

接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，以及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主辦機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，則由主管機關裁決之。於終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行結算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構或主辦機關所通知之接續營運之人。

第二節 營運績效評定

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

一、 營運績效評定程序

（一）民間機構應於每年 5 月底前，提出前一年度營運績效說明書，其內容應包括投資契約所約定之所有營運績效評定項目及基準之自評成果、會計師查核簽證財務報表、財產清冊資料。

（二）民間機構應於主辦機關召開評估會會議時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所送相關佐證資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。

（三）各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構

應充分配合。

（四）主辦機關應於民間機構提送營運績效說明書後 90 日內完成營運績效評定作業。

二、 營運績效評定項目及標準訂定

在營運績效評定項目及標準訂定部份，建議可設定主辦機關需求、使用者需求、睦鄰與回饋、營運整體評價等 4 項評估指標，詳表 38 所示。在特許期間內，主辦機關如擬調整評估項目或權重者，建議應於召開下次評估會議 6 個月前，以書面告知民間機構各項營運績效評定項目及權重，並於下一年度營運績效評定時使用。

三、 營運績效評定

營運績效評估達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。如民間機構於營運期間經評定為營運績效合格年數累計達 40 次以上；且其中營運績效良好年數累計達 27 次以上，又於申請優先定約之前 10 次，經評定為營運績效良好年數累計達 7 次以上者，始得評定為「營運績效良好」，民間機構得據以向主辦機關申請期滿後優先定約，繼續取得 20 年之營運權，此外優先定約次數以一次為限。

表 38 營運績效評定項目之評估標準及權重分配表

面向	項目	指標	配分	得分
主辦機關要求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養	15	
		營運資產管理		
	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15	
		年度營運計畫執行情形		
		營運管理制度執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域衛生管理	營運參與清潔衛生維護情形	5	
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	10	
		緊急災害及意外防範處理情形		
		營運場域安全計畫執行情形		
	政策配合	民間機構對主辦機關業務配合度	10	
		民間機構對履約督導事項配合度		

面向	項目	指標	配分	得分
		民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度		
	財務管理能力	財務管理事項執行情形	15	
		契約明定財務條款符合情形		
		財務能力		
	下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	5	
		下年度財務計畫編製情形		
	國家安全及資通安全疑慮之威脅評估	軟體、硬體設備、人員及服務內容之資通安全維護維護情形	5	
使用者需求	服務滿意度	消費者滿意度	5	
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5	
		客訴案件處置情形		
睦鄰與回饋	優惠費率執行	契約明定優惠費率執行情形	10	
	與周邊居民關係	地方居民申訴處理		
整體營運評價	優良事蹟表現	獲公部門機關獎勵及獎項	總分加分上限5分	
		其它特殊貢獻		
		非契約明定重要投資或活動投入		
	改善/違約/違規事件	民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分扣分上限5分	
		民間機構違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工等)事件		
		民間機構違反營運契約事件		
綜合評鑑意見：			說明：	

第三節 協調會及履約爭議處理

履約期間主辦機關與民間機構間可能因對投資契約內容之解釋不一致，或一方發生未履行投資契約約定之義務，或發生投資契約未約定之事項等，導致雙方就應如何繼續履約發生爭議，雙方發生履約爭議時，得透過協商、協調、調解，甚至是仲裁或訴訟程序等多元之解決方式處理紛爭。

一、 雙方平時之聯繫與溝通

（一）雙方就契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

（二）雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調會決議之，或是依據促參法第 48-1 條向財政部組成之履約爭議調解會申請調解。

（三）履約期間任一方請求召開協調會，另一方不得以任何理由拖延或拒絕。

二、 協調會之建立

依促參法相關規定可由主辦機關與民間機構邀請專家學者組成協調會，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，協助本案未來的爭議處理。主辦機關應依投資契約成立常設型之履約爭議協調會，於契約期間處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議。

（一）雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前應先依投資契約約定之程序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

（二）雙方應本公平及誠信原則組成協調會，其成立及協調章程應於契約中明定。

（三）協調會對於履約爭議標的所為之決議，除任一方於收受決議之翌日起 15 日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調會就會議過程應作成書面紀錄。

（四）除雙方另有約定外，履約爭議事項經一方請求協調，若於送達協調會於 3 個月內未能召開協調會議，或依投資契約約定不予協調，或是於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對解決方案以書面提出不服或異議，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

三、 向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解

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

（一）調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，

得經雙方合意提付仲裁。

（二）履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除促參法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。

（三）申請調解應具調解申請書，並分送副本於他方。他方當事人應自收受調解申請書副本之次日起 20 日內，以書面向調解會陳述意見，並同時繕具副本送達於申請機關（構）；於期限內未以書面表示意見者，視為無意見。

（四）調解事件應作調解會議紀錄，記載調解之經過、結果與期日之延展及附記事項。調解小組認無調解空間者，應就調解事件作成調解不成立證明書。調解小組認有調解空間者，應就調解事件作成調解建議，載明調解經過，並檢具相關卷證文件，提送調解會審議。

（五）前項調解建議，應於調解會審議通過之次日起 10 日內，以正本送達於當事人及參加調解之利害關係人。任一方當事人不同意調解建議者，應於建議送達之次日起 20 日內，以書面向調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。

（六）調解事件應自收受調解申請書之次日起四個月內完成調解程序。但經雙方當事人同意者，得延長二個月，並以一次為限。調解小組視案件需求得再予延長，延長期間不超過三個月。

四、 訴訟或仲裁

除投資契約另有約定外，履約爭議如協調不成或調解不成立，得經雙方書面合意提付仲裁，或提起訴訟程序處理。

（一）若雙方另以書面合意提付仲裁時，得協議擇定仲裁機構，如未能獲致協議，由主辦機關指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

（二）由雙方當事人各選一仲裁人，再由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人，並由仲裁庭以書面通知當事人。

（三）仲裁人於選定後三十日內未共推主任仲裁人者，當事人得聲請法院為之選定。

（四）當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構

之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。

（五）當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

（六）因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣南投地方法院為第一審管轄法院。

五、 契約繼續執行

除非投資契約已全部確定終止，否則於履約爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方於履約爭議處理期間均應繼續執行投資契約。雙方得考量公共服務提供之期程、繼續履約是否將發生損害或損害範圍是否擴大等事項，協議於爭議解決前之處理方式。但投資契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

第壹拾參章 移轉

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

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、 點交期程規劃

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

二、 點交標的與方式

本案點交標的為南投縣南投市三塊厝段 4 地號等 1 筆土地，用地面積 6,413.00 平方公尺，實際面積依點交情形為主。本案用地採現況點交方式交付予民間機構，由主辦機關於辦理現場點交時，應出具土地及建物登記謄本、地籍圖等，並製作成會勘紀錄，經雙方確認無誤後簽認，始完成點交。

主辦機關與民間機構於點交時，若對於用地狀況認定有歧見，如屬不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交；如屬於民間機構未來營運受影響之部分，雙方得依履約爭議處理程序辦理。

第二節 營運期限屆滿之移轉規劃

營運期限屆滿之移轉係指特許年限屆滿後，民間機構移轉營運資產之程序、標的及權利義務。

一、 營運資產移轉計畫

依促參法第 54 條：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。」，及促參法施行細則第 91 條第 1 項之規定，民間機構應於期滿前一定期限辦理資產總檢查，以利釐清相關權利義務，主辦機關亦得為該公共建設進行後續規劃。

本案規劃民間機構應於特許期間屆滿前 3 年起提出資產總檢查計畫，以配合及辦理優先定約作業所需時間，並委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查；另民間機構應於特許期間屆滿前 1 年提出「營運資產移轉計畫」。

二、 移轉標的

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

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

三、 有償與無償移轉條件

（一）無償移轉

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

（二）有償移轉

如經主辦機關與民間機構於投資契約中約定，民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於特許年限屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，且為營運所必要者，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且特許期間屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於特許年限屆滿時，得為有償移轉。

（三）有償移轉時之計價

有關有償移轉標的之計價方式，以下列二種方式之價值孰低者為準：

1. 以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值之資產淨值，且折舊以直線法，並依當時政府相關法令所規定之最低使用年

限計算。

2. 經營期限屆滿前 2 年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查並做有償移轉資產之鑑價。

就有償移轉之營運資產之給付時間及方式，雙方應於投資契約中協商訂定之。主辦機關及民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、 移轉程序

（一）民間機構自本案開始營運後，需將移轉主辦機關之資產做成營運資產清冊，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並每年定期提送予主辦機關備查。

（二）特許期限屆滿前 2 年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構全數負擔。

（三）民間機構為營運資產移轉時，應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為參考之用。

（四）民間機構應將屬其所有，不須移轉或返還主辦機關之物品，於許可期限屆滿後 30 日內將該等物品自本基地遷離。如若民間機構於許可期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置。

五、 移轉時及移轉前後之權利及義務

（一）除投資契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行所應盡之義務。

（二）移轉標的如係民間機構以租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意外，民間機構應於特許年限屆滿前取得其所有權或其他權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之轉移。

（三）移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間

機構應於移轉該資產予主辦機關時，除去該等資產之一切負擔。

（四）民間機構擔保全部機器設備及設施於移轉予主辦機關或其指定之第三人時，應處於正常保養之良好狀況，其維修狀況亦均符合製造商及政府規定之安全標準，並可正常使用，且民間機構應將移轉標的之製造商或分包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定之第三人。

（五）民間機構於特許期間屆滿獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資遣等事項，應由民間機構單獨依當時有關法令規定辦理之。

第三節 營運期限屆滿前之移轉規劃

因某種履約障礙發生，導致本案不能依雙方之投資契約目的與本旨履行，僅能於投資契約所定期限前終止契約之履行，因此就投資契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理。惟終止投資契約之事由種類繁多、發生原因各異，本案就後續相應營運資產移轉之程序、標的及權利義務等問題，皆應有不同的處理規範。

一、 移轉發生原因

（一）因雙方「合意」終止時之移轉：經主辦機關與民間機構雙方合意終止投資契約時，移轉條件由雙方另行協議定之。

（二）因「可歸責於主辦機關」事由而終止時之移轉：因可歸責於主辦機關之事由而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。民間機構因此受有損害者，主辦機關應予補償，但不包括所失利益。

（三）因「可歸責於民間機構」事由而終止時之移轉：因可歸責於民間機構之事由而終止投資契約時，原則上民間機構應將本案其所有之資產依終止時之現狀無償移轉予主辦機關。

（四）因「政府政策或法令變更」事由而終止時之移轉：因政府政策或法令變更而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

（五）因「不可抗力或除外情事」終止時之移轉：主辦機關與民間機構協商認定或交由協調會認定後，依投資契約相關約定，採取各種可能之必要合理措施後，如損害補救、減免租金或權利金等，仍無法繼續本案

興建營運時，則雙方可依此約定終止契約。民間機構就本案移轉標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於投資契約中規範之。

二、 移轉標的

投資契約提前終止時，除法令規定或契約另有約定者外，民間機構應將本案移轉標的移轉於主辦機關或其指定之第三人。又因投資契約有興建期間及營運期間之分，於不同時點終止契約時，有不同資產移轉之規範，以下分別說明：

（一）興建期：民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產，以及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。

（二）營運期：同特許期間屆滿後之營運資產移轉標的。

三、 移轉程序

（一）民間機構應於投資契約提前終止時起 60 日內，將截至提前終止時之營運資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受營運資產清冊時起 60 日內就移轉程序及期限達成協議。如協議不成，則依投資契約約定之爭議處理程序辦理。

（二）需鑑價之營運資產於資產移轉前，應由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告。鑑價費用應由可歸責而造成投資契約終止之一方支付，除雙方另協議分擔之比例。

（三）民間機構完成移轉手續後，主辦機關如有應給付民間機構之款項，應依雙方協議之方式及期限支付予民間機構或民間機構指定之第三人。若不能依協議之期限內付清者，應依臺灣銀行基本放款利率計付利息。

（四）本案後續接管營運人員之訓練及民間機構技術人員駐支援之計畫，由主辦機關與民間機構另行協議之。

（五）特許期間屆滿前之營運資產歸還及移轉，其性質相同者得準用許可期限屆滿後之營運資產歸還及移轉等相關規定。

四、 移轉價金之給付

主辦機關應於移轉程序完成後，如有應給付民間機構之款項，主辦機關應於雙方協議之期限內，以現金一次或分期（加計利息）依契約終止效果之

規定給付價金予民間機構。

五、 移轉時及移轉前後之權利及義務

可依性質準用關於營運期限屆滿後營運資產歸還移轉之相關規定。

第四節 資產清冊建立及管理

一、 資產清冊

民間機構應自營運開始起編列本案之營運資產清冊，除開始營運之當年度營運資產清冊應於營運開始日起 3 個月內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於會計年度結束後 5 個月內，將前一會計年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。

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

二、 維護設施要求

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

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

三、 維護時程

民間機構應依投資契約、投資執行計畫書及相關法令規定，於特許期間

內就本案用地、建築物及營運設施等資產善盡保管、維修、養護之責。主辦機關得依民間機構每年檢送之最新資產清冊，逐年派員進行抽盤，確保資產清冊所載資產之實際營運情況。

第五節 資產總檢查計畫

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

為確保民間機構移轉予主辦機關之營運資產之使用效能，本案規劃民間機構應於特許期間屆滿前 2 年起，委託公正、獨立，且經主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查。必要時，主辦機關得要求民間機構委任經主辦機關同意之專業機構進行檢查，以確定所移轉之營運資產仍符合正常之營運要求，並將資產總檢查成果報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

表 39 資產總檢查項目及內容

項次	項目	內容
1	資產總檢查計畫	至少包含下列項目： (1) 檢查範圍 (2) 檢查機構 (3) 費用負擔 (4) 檢查方式 (5) 檢查程序 (6) 檢查標準 (7) 其他事項
2	檢查範圍	(1) 主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產。 (2) 民間機構投資興建或購置，且記載於營運資產清冊之資產。 (3) 其他依投資契約應移轉之資產。
3	資產總檢查報告	至少包含下列項目： (1) 完成檢查之資產清冊。 (2) 完成檢查之資產現況。 (3) 資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

第壹拾肆章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項及期程安排

本案後續若進行公告招商作業，將依據可行性及先期規劃成果推行，並且依促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則等辦理本案公告招商及甄審準備前置作業。

後續作業事項包括撰擬招商文件草案、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約、簽約，後續招商作業各階段保守估計所需時間建議如表 40 所示。

表 40 招商作業事項及期程表

作業事項	細項	預定期程
研擬招商文件及公告內容	研擬招商策略及招商文件	60 日
	協助成立甄審會與工作小組	
	辦理招商座談會	
公告招商	協助發布投資訊息	60 日
	辦理招商文件公告作業	
	招商文件澄清及釋疑	
	辦理招商說明會	
甄審及評定	資格審查	5 日
	綜合評審	25 日
議約及簽約	議約	30 日
	簽約	30 日

第二節 工作執行規劃與方法

一、 招商準備及公告招商階段

（一）各階段執行項目及內容：

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

表 41 招商準備及公告招商階段之執行重點

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

本案各階段辦理期程擬如表 40 所示，先期規劃預定於 115 年 9 月初結案，故本案後續招商作業之預估期日以 115 年 9 月初起辦理，並預計於 116 年 3 月底招商作業。

二、 履約管理階段

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

第壹拾伍章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案於 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公聽會，邀請當地民意代表、公共汽車同業公會、專家學者及在地居民參與討論，廣泛蒐集意見並彙整成紀錄公告於機關網站。本案公聽會當日與會人員所提之意見回覆，彙整成意見回覆對照表如下：

表 42 公聽會意見及意見回覆對照表

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旅客，也要	感謝專家學者寶貴的意見。

建議/意見		意見回復
	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？	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。

建議/意見		意見回復
12.	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。	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。

第二節 先期計畫書之審查與公開

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

附件一 財務報表

附件：預估財務報表

（一） 擇定方案：細部計畫變更，容積率 250%，附屬事業為商場與影城－預估綜合損益表

年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營業收入	**-**	**-**	**-**	**129,411,456**	**131,999,685**	**134,639,678**	**137,332,472**	**140,079,121**	**142,880,704**	**145,738,318**
商場租金收入	-	-	-	71,320,898	72,747,316	74,202,262	75,686,307	77,200,034	78,744,034	80,318,915
轉運站租金收入	-	-	-	2,674,244	2,727,729	2,782,284	2,837,929	2,894,688	2,952,582	3,011,633
停車場收入	-	-	-	4,866,732	4,964,066	5,063,348	5,164,615	5,267,907	5,373,265	5,480,730
影城租金收入	-	-	-	50,549,582	51,560,574	52,591,785	53,643,621	54,716,493	55,810,823	56,927,039
營業成本	**-**	**-**	**-**	**3,802,116**	**3,878,159**	**3,955,722**	**4,034,836**	**4,115,533**	**4,197,844**	**4,281,801**
租金成本	-	-	-	3,802,116	3,878,159	3,955,722	4,034,836	4,115,533	4,197,844	4,281,801
營業毛利	**-**	**-**	**-**	**125,609,339**	**128,121,526**	**130,683,957**	**133,297,636**	**135,963,588**	**138,682,860**	**141,456,517**
營業費用	**2,207,509**	**3,385,843**	**4,539,121**	**76,938,047**	**77,257,714**	**77,616,656**	**77,871,174**	**78,192,355**	**78,463,014**	**78,803,593**
折舊及攤銷費用	-	-	-	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022
房屋稅	-	-	-	5,499,709	5,435,362	5,371,015	5,306,669	5,242,322	5,177,976	5,113,629
土地租金	1,013,684	1,064,368	1,064,368	3,144,954	3,144,954	3,200,833	3,200,833	3,259,506	3,259,506	3,321,113
人事費用	-	-	-	12,673,721	12,927,196	13,185,739	13,449,454	13,718,443	13,992,812	14,272,668
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	-	-	-	3,168,430	3,231,799	3,296,435	3,362,364	3,429,611	3,498,203	3,568,167
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	-	-	-	1,267,372	1,292,720	1,318,574	1,344,945	1,371,844	1,399,281	1,427,267
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	-	-	-	5,841,164	5,882,987	5,925,647	5,969,160	6,013,543	6,058,814	6,104,990
營業損益	**(2,207,509)**	**(3,385,843)**	**(4,539,121)**	**48,671,293**	**50,863,812**	**53,067,300**	**55,426,462**	**57,771,233**	**60,219,846**	**62,652,925**
營業外損益	**-**	**157,106**	**260,679**	**(36,283,555)**	**(34,426,149)**	**(32,564,095)**	**(30,684,025)**	**(28,785,170)**	**(26,867,511)**	**(24,930,504)**
營業外收益	-	157,106	260,679	25,445	20,851	20,905	38,975	75,830	131,489	206,496
利息收入	-	157,106	260,679	25,445	20,851	20,905	38,975	75,830	131,489	206,496
營業外支出	-	-	-	(36,309,000)	(34,447,000)	(32,585,000)	(30,723,000)	(28,861,000)	(26,999,000)	(25,137,000)
利息費用	-	-	-	36,309,000	34,447,000	32,585,000	30,723,000	28,861,000	26,999,000	25,137,000
稅前淨利	**(2,207,509)**	**(3,228,737)**	**(4,278,442)**	**12,387,738**	**16,437,663**	**20,503,206**	**24,742,437**	**28,986,063**	**33,352,335**	**37,722,420**
減：所得稅	-	-	-	534,610	3,287,533	4,100,641	4,948,487	5,797,213	6,670,467	7,544,484
減：所得稅加徵5%	-	-	-	96,230	591,756	738,115	890,728	1,043,498	1,200,684	1,358,007
稅後淨利	**(2,207,509)**	**(3,228,737)**	**(4,278,442)**	**11,756,898**	**12,558,375**	**15,664,449**	**18,903,222**	**22,145,352**	**25,481,184**	**28,819,929**

附件：預估財務報表

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入	**148,653,084**	**151,626,146**	**154,658,669**	**157,751,842**	**160,906,879**	**164,125,017**	**167,407,517**	**170,755,667**	**174,170,781**	**177,654,196**
商場租金收入	81,925,293	83,563,799	85,235,075	86,939,777	88,678,572	90,452,144	92,261,186	94,106,410	95,988,538	97,908,309
轉運站租金收入	3,071,866	3,133,303	3,195,969	3,259,889	3,325,086	3,391,588	3,459,420	3,528,608	3,599,181	3,671,164
停車場收入	5,590,345	5,702,152	5,816,195	5,932,519	6,051,169	6,172,193	6,295,636	6,421,549	6,549,980	6,680,980
影城租金收入	58,065,580	59,226,892	60,411,430	61,619,658	62,852,051	64,109,092	65,391,274	66,699,100	68,033,082	69,393,743
營業成本	**4,367,437**	**4,454,785**	**4,543,881**	**4,634,759**	**4,727,454**	**4,822,003**	**4,918,443**	**5,016,812**	**5,117,148**	**5,219,491**
租金成本	4,367,437	4,454,785	4,543,881	4,634,759	4,727,454	4,822,003	4,918,443	5,016,812	5,117,148	5,219,491
營業毛利	**144,285,648**	**147,171,361**	**150,114,788**	**153,117,084**	**156,179,425**	**159,303,014**	**162,489,074**	**165,738,856**	**169,053,633**	**172,434,705**
營業費用	**79,091,044**	**79,451,832**	**79,756,755**	**78,872,936**	**79,198,947**	**79,605,638**	**79,950,561**	**80,380,107**	**80,744,706**	**81,198,066**
折舊及攤銷費用	40,651,022	40,651,022	40,651,022	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
房屋稅	5,049,283	4,984,936	4,920,589	4,856,243	4,791,896	4,727,550	4,663,203	4,598,856	4,534,510	4,470,163
土地租金	3,321,113	3,385,800	3,385,800	3,453,722	3,453,722	3,525,040	3,525,040	3,599,923	3,599,923	3,678,551
人事費用	14,558,122	14,849,284	15,146,270	15,449,195	15,758,179	16,073,343	16,394,810	16,722,706	17,057,160	17,398,303
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	3,639,530	3,712,321	3,786,567	3,862,299	3,939,545	4,018,336	4,098,702	4,180,676	4,264,290	4,349,576
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	1,455,812	1,484,928	1,514,627	1,544,920	1,575,818	1,607,334	1,639,481	1,672,271	1,705,716	1,739,830
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	6,152,090	6,200,132	6,249,135	6,299,117	6,350,100	6,402,102	6,455,144	6,509,246	6,564,431	6,620,720
營業損益	**65,194,604**	**67,719,529**	**70,358,033**	**74,244,147**	**76,980,478**	**79,697,376**	**82,538,513**	**85,358,748**	**88,308,927**	**91,236,640**
營業外損益	**(22,974,133)**	**(20,997,830)**	**(19,001,581)**	**(17,534,780)**	**(15,502,714)**	**(13,449,519)**	**(11,375,186)**	**(9,279,072)**	**(7,462,996)**	**(5,644,709)**
營業外收益	300,867	415,170	549,419	154,220	324,286	515,481	727,814	961,928	916,004	872,291
利息收入	300,867	415,170	549,419	154,220	324,286	515,481	727,814	961,928	916,004	872,291
營業外支出	(23,275,000)	(21,413,000)	(19,551,000)	(17,689,000)	(15,827,000)	(13,965,000)	(12,103,000)	(10,241,000)	(8,379,000)	(6,517,000)
利息費用	23,275,000	21,413,000	19,551,000	17,689,000	15,827,000	13,965,000	12,103,000	10,241,000	8,379,000	6,517,000
稅前淨利	**42,220,471**	**46,721,699**	**51,356,452**	**56,709,367**	**61,477,764**	**66,247,857**	**71,163,327**	**76,079,676**	**80,845,931**	**85,591,931**
減：所得稅	8,444,094	9,344,340	10,271,290	11,341,873	12,295,553	13,249,571	14,232,665	15,215,935	16,169,186	17,118,386
減：所得稅加徵5%	1,519,937	1,681,981	1,848,832	2,041,537	2,213,199	2,384,923	2,561,880	-	-	-
稅後淨利	**32,256,440**	**35,695,378**	**39,236,330**	**43,325,957**	**46,969,011**	**50,613,362**	**54,368,782**	**60,863,741**	**64,676,745**	**68,473,545**

附件：預估財務報表

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營業收入	**181,207,280**	**184,831,426**	**188,528,054**	**192,298,616**	**196,144,588**	**200,067,480**	**204,068,829**	**208,150,206**	**212,313,210**	**216,559,474**
商場租金收入	99,866,475	101,863,805	103,901,081	105,979,102	108,098,685	110,260,658	112,465,871	114,715,189	117,009,493	119,349,682
轉運站租金收入	3,744,587	3,819,479	3,895,869	3,973,786	4,053,262	4,134,327	4,217,014	4,301,354	4,387,381	4,475,129
停車場收入	6,814,599	6,950,891	7,089,909	7,231,707	7,376,341	7,523,868	7,674,346	7,827,833	7,984,389	8,144,077
影城租金收入	70,781,618	72,197,251	73,641,196	75,114,020	76,616,300	78,148,626	79,711,598	81,305,830	82,931,947	84,590,586
營業成本	**5,323,881**	**5,430,358**	**5,538,966**	**5,649,745**	**5,762,740**	**5,877,995**	**5,995,554**	**6,115,466**	**6,237,775**	**6,362,530**
租金成本	5,323,881	5,430,358	5,538,966	5,649,745	5,762,740	5,877,995	5,995,554	6,115,466	6,237,775	6,362,530
營業毛利	**175,883,400**	**179,401,068**	**182,989,089**	**186,648,871**	**190,381,848**	**194,189,485**	**198,073,275**	**202,034,740**	**206,075,435**	**210,196,944**
營業費用	**81,583,135**	**82,061,306**	**82,467,673**	**83,161,346**	**83,589,870**	**84,120,829**	**84,572,407**	**85,110,262**	**85,563,401**	**86,128,796**
折舊及攤銷費用	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
房屋稅	4,405,817	4,341,470	4,277,123	4,212,777	4,148,430	4,084,084	4,019,737	3,955,390	3,891,044	3,826,697
土地租金	3,678,551	3,761,110	3,761,110	3,847,798	3,847,798	3,938,819	3,938,819	4,034,392	4,034,392	4,134,743
人事費用	17,746,269	18,101,195	18,463,219	18,832,483	19,209,133	19,593,315	19,985,182	20,384,885	20,792,583	21,208,435
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	4,436,567	4,525,299	4,615,805	4,708,121	4,802,283	4,898,329	4,996,295	5,096,221	5,198,146	5,302,109
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	1,774,627	1,810,119	1,846,322	1,883,248	1,920,913	1,959,332	1,998,518	2,038,489	2,079,258	2,120,843
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	6,678,134	6,736,697	6,796,431	6,857,360	6,919,507	6,982,897	7,047,555	7,092,337	7,137,184	7,182,928
營業損益	**94,300,265**	**97,339,761**	**100,521,416**	**103,487,525**	**106,791,978**	**110,068,656**	**113,500,868**	**116,924,478**	**120,512,034**	**124,068,148**
營業外損益	**(3,824,219)**	**(2,001,463)**	**(176,451)**	**169,898**	**445,330**	**722,424**	**1,001,166**	**1,281,630**	**1,563,813**	**1,847,791**
營業外收益	830,781	791,537	754,549	169,898	445,330	722,424	1,001,166	1,281,630	1,563,813	1,847,791
利息收入	830,781	791,537	754,549	169,898	445,330	722,424	1,001,166	1,281,630	1,563,813	1,847,791
營業外支出	(4,655,000)	(2,793,000)	(931,000)	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	4,655,000	2,793,000	931,000	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**90,476,046**	**95,338,299**	**100,344,966**	**103,657,423**	**107,237,308**	**110,791,080**	**114,502,034**	**118,206,108**	**122,075,847**	**125,915,939**
減：所得稅	18,095,209	19,067,660	20,068,993	20,731,485	21,447,462	22,158,216	22,900,407	23,641,222	24,415,169	25,183,188
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	**72,380,837**	**76,270,639**	**80,275,972**	**82,925,938**	**85,789,846**	**88,632,864**	**91,601,627**	**94,564,887**	**97,660,677**	**100,732,751**

附件：預估財務報表

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營業收入	**220,890,664**	**225,308,477**	**229,814,646**	**234,410,939**	**239,099,158**	**243,881,141**	**248,758,764**	**253,733,939**	**258,808,618**	**263,984,791**
商場租金收入	121,736,676	124,171,410	126,654,838	129,187,935	131,771,693	134,407,127	137,095,270	139,837,175	142,633,919	145,486,597
轉運站租金收入	4,564,631	4,655,924	4,749,042	4,844,023	4,940,904	5,039,722	5,140,516	5,243,326	5,348,193	5,455,157
停車場收入	8,306,959	8,473,098	8,642,560	8,815,411	8,991,719	9,171,553	9,354,985	9,542,084	9,732,926	9,927,584
影城租金收入	86,282,398	88,008,046	89,768,207	91,563,571	93,394,842	95,262,739	97,167,994	99,111,354	101,093,581	103,115,452
營業成本	**6,489,781**	**6,619,577**	**6,751,968**	**6,887,007**	**7,024,748**	**7,165,243**	**7,308,547**	**7,454,718**	**7,603,813**	**7,755,889**
租金成本	6,489,781	6,619,577	6,751,968	6,887,007	7,024,748	7,165,243	7,308,547	7,454,718	7,603,813	7,755,889
營業毛利	**214,400,883**	**218,688,900**	**223,062,678**	**227,523,932**	**232,074,410**	**236,715,899**	**241,450,217**	**246,279,221**	**251,204,805**	**256,228,901**
營業費用	**86,605,982**	**87,200,923**	**87,703,129**	**88,518,509**	**89,046,744**	**89,704,556**	**90,259,873**	**90,951,116**	**91,534,609**	**92,260,690**
折舊及攤銷費用	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
房屋稅	3,762,351	3,698,004	3,633,657	3,569,311	3,504,964	3,440,618	3,376,271	3,311,925	3,247,578	3,183,231
土地租金	4,134,743	4,240,112	4,240,112	4,350,749	4,350,749	4,466,918	4,466,918	4,588,895	4,588,895	4,716,972
人事費用	21,632,603	22,065,255	22,506,560	22,956,692	23,415,825	23,884,142	24,361,825	24,849,061	25,346,043	25,852,963
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	5,408,151	5,516,314	5,626,640	5,739,173	5,853,956	5,971,035	6,090,456	6,212,265	6,336,511	6,463,241
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	2,163,260	2,206,526	2,250,656	2,295,669	2,341,583	2,388,414	2,436,182	2,484,906	2,534,604	2,585,296
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	7,229,586	7,277,178	7,325,722	7,375,236	7,425,741	7,477,256	7,529,801	7,583,397	7,638,065	7,693,826
營業損益	**127,794,900**	**131,487,977**	**135,359,549**	**139,005,423**	**143,027,666**	**147,011,343**	**151,190,344**	**155,328,105**	**159,670,196**	**163,968,211**
營業外損益	**2,133,551**	**2,421,173**	**2,710,642**	**2,452,055**	**2,745,027**	**3,040,001**	**3,336,959**	**3,635,995**	**3,937,090**	**4,240,339**
營業外收益	2,133,551	2,421,173	2,710,642	2,452,055	2,745,027	3,040,001	3,336,959	3,635,995	3,937,090	4,240,339
利息收入	2,133,551	2,421,173	2,710,642	2,452,055	2,745,027	3,040,001	3,336,959	3,635,995	3,937,090	4,240,339
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**129,928,451**	**133,909,150**	**138,070,191**	**141,457,479**	**145,772,693**	**150,051,343**	**154,527,303**	**158,964,100**	**163,607,286**	**168,208,550**
減：所得稅	25,985,690	26,781,830	27,614,038	28,291,496	29,154,539	30,010,269	30,905,461	31,792,820	32,721,457	33,641,710
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	**103,942,761**	**107,127,320**	**110,456,153**	**113,165,983**	**116,618,154**	**120,041,075**	**123,621,842**	**127,171,280**	**130,885,829**	**134,566,840**

附件：預估財務報表

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營業收入	**269,264,486**	**274,649,776**	**280,142,772**	**285,745,627**	**291,460,540**	**297,289,750**	**303,235,545**	**309,300,256**	**315,486,261**	**321,795,987**
商場租金收入	148,396,329	151,364,255	154,391,541	157,479,371	160,628,959	163,841,538	167,118,369	170,460,736	173,869,951	177,347,350
轉運站租金收入	5,564,260	5,675,545	5,789,056	5,904,837	6,022,934	6,143,393	6,266,260	6,391,586	6,519,417	6,649,806
停車場收入	10,126,136	10,328,659	10,535,232	10,745,937	10,960,855	11,180,073	11,403,674	11,631,747	11,864,382	12,101,670
影城租金收入	105,177,761	107,281,317	109,426,943	111,615,482	113,847,791	116,124,747	118,447,242	120,816,187	123,232,511	125,697,161
營業成本	**7,911,007**	**8,069,227**	**8,230,611**	**8,395,224**	**8,563,128**	**8,734,391**	**8,909,079**	**9,087,260**	**9,269,005**	**9,454,385**
租金成本	7,911,007	8,069,227	8,230,611	8,395,224	8,563,128	8,734,391	8,909,079	9,087,260	9,269,005	9,454,385
營業毛利	**261,353,480**	**266,580,549**	**271,912,160**	**277,350,403**	**282,897,411**	**288,555,360**	**294,326,467**	**300,212,996**	**306,217,256**	**312,341,601**
營業費用	**92,873,497**	**93,635,882**	**94,279,187**	**99,332,992**	**99,999,900**	**100,831,414**	**101,531,334**	**102,387,937**	**103,088,883**	**103,970,313**
折舊及攤銷費用	39,195,710	39,195,710	39,195,710	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647
房屋稅	3,118,885	3,054,538	2,990,192	2,925,845	2,861,498	2,797,152	2,732,805	2,668,459	2,604,112	2,539,765
土地租金	4,716,972	4,851,452	4,851,452	4,992,656	4,992,656	5,140,921	5,140,921	5,296,598	5,296,598	5,460,060
人事費用	26,370,023	26,897,423	27,435,372	27,984,079	28,543,761	29,114,636	29,696,928	30,290,867	30,896,684	31,514,618
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	6,592,506	6,724,356	6,858,843	6,996,020	7,135,940	7,278,659	7,424,232	7,572,717	7,724,171	7,878,655
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	2,637,002	2,689,742	2,743,537	2,798,408	2,854,376	2,911,464	2,969,693	3,029,087	3,089,668	3,151,462
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	7,750,702	7,808,717	7,867,891	7,928,249	7,989,814	8,052,610	8,116,662	8,165,998	8,199,318	8,233,304
營業損益	**168,479,983**	**172,944,667**	**177,632,973**	**178,017,411**	**182,897,512**	**187,723,945**	**192,795,133**	**197,825,059**	**203,128,373**	**208,371,288**
營業外損益	**4,545,722**	**4,853,342**	**5,163,175**	**4,925,341**	**5,261,133**	**5,599,344**	**5,939,952**	**6,283,071**	**6,628,683**	**6,976,917**
營業外收益	4,545,722	4,853,342	5,163,175	4,925,341	5,261,133	5,599,344	5,939,952	6,283,071	6,628,683	6,976,917
利息收入	4,545,722	4,853,342	5,163,175	4,925,341	5,261,133	5,599,344	5,939,952	6,283,071	6,628,683	6,976,917
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**173,025,705**	**177,798,008**	**182,796,148**	**182,942,752**	**188,158,644**	**193,323,290**	**198,735,085**	**204,108,131**	**209,757,057**	**215,348,204**
減：所得稅	34,605,141	35,559,602	36,559,230	36,588,550	37,631,729	38,664,658	39,747,017	40,821,626	41,951,411	43,069,641
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	**138,420,564**	**142,238,407**	**146,236,918**	**146,354,202**	**150,526,916**	**154,658,632**	**158,988,068**	**163,286,504**	**167,805,645**	**172,278,564**

附件：預估財務報表

（二） 擇定方案：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	(2,207,509)	(3,228,737)	(4,278,442)	11,756,898	12,558,375	15,664,449	18,903,222	22,145,352	25,481,184	28,819,929
加：折舊及攤銷	-	-	-	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022	40,651,022
營運活動現金流量合計	**(2,207,509)**	**(3,228,737)**	**(4,278,442)**	**52,407,920**	**53,209,397**	**56,315,471**	**59,554,244**	**62,796,374**	**66,132,206**	**69,470,951**
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)
籌資活動之現金流量合計	**334,400,000**	**608,000,000**	**577,600,000**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**
本期淨現金流量	27,087,203	17,857,487	(40,557,622)	(792,080)	9,397	3,115,471	6,354,244	9,596,374	12,932,206	16,270,951
期初現金餘額	-	27,087,203	44,944,690	4,387,068	3,594,988	3,604,385	6,719,856	13,074,100	22,670,475	35,602,681
期末現金餘額	**27,087,203**	**44,944,690**	**4,387,068**	**3,594,988**	**3,604,385**	**6,719,856**	**13,074,100**	**22,670,475**	**35,602,681**	**51,873,632**

附件：預估財務報表

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營運活動現金流量										
稅後淨利	32,256,440	35,695,378	39,236,330	43,325,957	46,969,011	50,613,362	54,368,782	60,863,741	64,676,745	68,473,545
加：折舊及攤銷	40,651,022	40,651,022	40,651,022	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
營運活動現金流量合計	**72,907,462**	**76,346,400**	**79,887,352**	**82,521,666**	**86,164,721**	**89,809,072**	**93,564,492**	**100,059,450**	**103,872,454**	**107,669,255**
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	-	-	-	-	-	-	-	(54,777,367)	(58,209,070)	(61,626,190)
償還長期融資	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)
籌資活動之現金流量合計	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(53,200,000)**	**(107,977,367)**	**(111,409,070)**	**(114,826,190)**
本期淨現金流量	19,707,462	23,146,400	(68,137,848)	29,321,666	32,964,721	36,609,072	40,364,492	(7,917,916)	(7,536,616)	(7,156,936)
期初現金餘額	51,873,632	71,581,094	94,727,494	26,589,646	55,911,312	88,876,033	125,485,106	165,849,597	157,931,681	150,395,065
期末現金餘額	**71,581,094**	**94,727,494**	**26,589,646**	**55,911,312**	**88,876,033**	**125,485,106**	**165,849,597**	**157,931,681**	**150,395,065**	**143,238,130**

附件：預估財務報表

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
營運活動現金流量										
稅後淨利	72,380,837	76,270,639	80,275,972	82,925,938	85,789,846	88,632,864	91,601,627	94,564,887	97,660,677	100,732,751
加：折舊及攤銷	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
營運活動現金流量合計	**111,576,547**	**115,466,349**	**119,471,682**	**122,121,648**	**124,985,556**	**127,828,574**	**130,797,337**	**133,760,596**	**136,856,387**	**139,928,461**
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	(65,142,753)	(68,643,575)	(72,248,375)	(74,633,345)	(77,210,862)	(79,769,577)	(82,441,464)	(85,108,398)	(87,894,610)	(90,659,476)
償還長期融資	(53,200,000)	(53,200,000)	(53,200,000)	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(118,342,753)**	**(121,843,575)**	**(125,448,375)**	**(74,633,345)**	**(77,210,862)**	**(79,769,577)**	**(82,441,464)**	**(85,108,398)**	**(87,894,610)**	**(90,659,476)**
本期淨現金流量	(6,766,207)	(6,377,226)	(100,801,893)	47,488,304	47,774,694	48,058,996	48,355,873	48,652,198	48,961,778	49,268,985
期初現金餘額	143,238,130	136,471,923	130,094,697	29,292,804	76,781,107	124,555,802	172,614,798	220,970,671	269,622,869	318,584,647
期末現金餘額	**136,471,923**	**130,094,697**	**29,292,804**	**76,781,107**	**124,555,802**	**172,614,798**	**220,970,671**	**269,622,869**	**318,584,647**	**367,853,632**

附件：預估財務報表

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
營運活動現金流量										
稅後淨利	103,942,761	107,127,320	110,456,153	113,165,983	116,618,154	120,041,075	123,621,842	127,171,280	130,885,829	134,566,840
加：折舊及攤銷	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710	39,195,710
營運活動現金流量合計	**143,138,471**	**146,323,030**	**149,651,863**	**152,361,693**	**155,813,864**	**159,236,784**	**162,817,552**	**166,366,990**	**170,081,539**	**173,762,550**
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	(93,548,485)	(96,414,588)	(99,410,538)	(101,849,385)	(104,956,339)	(108,036,967)	(111,259,658)	(114,454,152)	(117,797,246)	(121,110,156)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(93,548,485)**	**(96,414,588)**	**(99,410,538)**	**(101,849,385)**	**(104,956,339)**	**(108,036,967)**	**(111,259,658)**	**(114,454,152)**	**(117,797,246)**	**(121,110,156)**
本期淨現金流量	49,589,986	49,908,442	(44,583,875)	50,512,308	50,857,525	51,199,817	51,557,894	51,912,838	52,284,293	52,652,394
期初現金餘額	367,853,632	417,443,617	467,352,059	422,768,184	473,280,492	524,138,018	575,337,835	626,895,729	678,808,567	731,092,859
期末現金餘額	**417,443,617**	**467,352,059**	**422,768,184**	**473,280,492**	**524,138,018**	**575,337,835**	**626,895,729**	**678,808,567**	**731,092,859**	**783,745,253**

附件：預估財務報表

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
營運活動現金流量										
稅後淨利	138,420,564	142,238,407	146,236,918	146,354,202	150,526,916	154,658,632	158,988,068	163,286,504	167,805,645	172,278,564
加：折舊及攤銷	39,195,710	39,195,710	39,195,710	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647	43,259,647
營運活動現金流量合計	**177,616,274**	**181,434,117**	**185,432,628**	**189,613,849**	**193,786,562**	**197,918,279**	**202,247,715**	**206,546,151**	**211,065,292**	**215,538,210**
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	(124,578,508)	(128,014,566)	(131,613,226)	(131,718,782)	(135,474,224)	(139,192,768)	(143,089,261)	(146,957,854)	(151,025,081)	(155,050,707)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(124,578,508)**	**(128,014,566)**	**(131,613,226)**	**(131,718,782)**	**(135,474,224)**	**(139,192,768)**	**(143,089,261)**	**(146,957,854)**	**(151,025,081)**	**(155,050,707)**
本期淨現金流量	53,037,766	53,419,550	(41,005,798)	57,895,067	58,312,338	58,725,510	59,158,454	59,588,297	60,040,211	60,487,503
期初現金餘額	783,745,253	836,783,019	890,202,570	849,196,772	907,091,839	965,404,177	1,024,129,687	1,083,288,141	1,142,876,438	1,202,916,650
期末現金餘額	**836,783,019**	**890,202,570**	**849,196,772**	**907,091,839**	**965,404,177**	**1,024,129,687**	**1,083,288,141**	**1,142,876,438**	**1,202,916,650**	**1,263,404,153**

附件：預估財務報表

（三） 擇定方案：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	**27,087,203**	**44,944,690**	**4,387,068**	**3,594,988**	**3,604,385**	**6,719,856**	**13,074,100**	**22,670,475**	**35,602,681**	**51,873,632**
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	**15,000,000**	**15,000,000**	**15,000,000**	**14,680,851**	**14,361,702**	**14,042,553**	**13,723,404**	**13,404,255**	**13,085,106**	**12,765,957**
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	-	-	-	319,149	638,298	957,447	1,276,596	1,595,745	1,914,894	2,234,043
資產淨額	15,000,000	15,000,000	15,000,000	14,680,851	14,361,702	14,042,553	13,723,404	13,404,255	13,085,106	12,765,957
資產合計	**332,192,491**	**936,963,754**	**1,510,285,312**	**1,468,842,210**	**1,428,200,585**	**1,390,665,034**	**1,356,368,256**	**1,325,313,608**	**1,297,594,792**	**1,273,214,721**
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000
長期負債										
長期借款	234,080,000	659,680,000	1,010,800,000	957,600,000	904,400,000	851,200,000	798,000,000	744,800,000	691,600,000	638,400,000
負債合計	**234,080,000**	**659,680,000**	**1,064,000,000**	**1,010,800,000**	**957,600,000**	**904,400,000**	**851,200,000**	**798,000,000**	**744,800,000**	**691,600,000**
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	-	-	-	-	213,844	1,528,857	3,169,114	5,148,508	7,467,394	10,135,580
累計盈虧	-	(2,207,509)	(5,436,246)	(9,714,688)	1,828,366	13,071,728	27,095,921	44,019,747	63,846,215	86,659,212
本期損益	(2,207,509)	(3,228,737)	(4,278,442)	11,756,898	12,558,375	15,664,449	18,903,222	22,145,352	25,481,184	28,819,929
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	98,112,491	277,283,754	446,285,312	458,042,210	470,600,585	486,265,034	505,168,256	527,313,608	552,794,792	581,614,721
負債及股東權益合計	**332,192,491**	**936,963,754**	**1,510,285,312**	**1,468,842,210**	**1,428,200,585**	**1,390,665,034**	**1,356,368,256**	**1,325,313,608**	**1,297,594,792**	**1,273,214,721**

附件：預估財務報表

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
資產										
流動資產	**71,581,094**	**94,727,494**	**26,589,646**	**55,911,312**	**88,876,033**	**125,485,106**	**165,849,597**	**157,931,681**	**150,395,065**	**143,238,130**
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	**12,446,809**	**12,127,660**	**11,808,511**	**11,489,362**	**11,170,213**	**10,851,064**	**10,531,915**	**10,212,766**	**9,893,617**	**9,574,468**
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	2,553,191	2,872,340	3,191,489	3,510,638	3,829,787	4,148,936	4,468,085	4,787,234	5,106,383	5,425,532
資產淨額	12,446,809	12,127,660	11,808,511	11,489,362	11,170,213	10,851,064	10,531,915	10,212,766	9,893,617	9,574,468
資產合計	**1,252,271,161**	**1,234,766,539**	**1,220,802,869**	**1,210,928,825**	**1,204,697,836**	**1,202,111,199**	**1,203,279,981**	**1,156,166,355**	**1,109,434,029**	**1,063,081,384**
負債										
流動負債										
一年內到期借款	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000	53,200,000
長期負債										
長期借款	585,200,000	532,000,000	478,800,000	425,600,000	372,400,000	319,200,000	266,000,000	212,800,000	159,600,000	106,400,000
負債合計	**638,400,000**	**585,200,000**	**532,000,000**	**478,800,000**	**425,600,000**	**372,400,000**	**319,200,000**	**266,000,000**	**212,800,000**	**159,600,000**
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	13,153,374	16,531,012	20,268,748	24,377,264	28,914,013	33,832,234	39,132,063	44,825,129	50,911,503	57,379,177
累計盈虧	112,461,347	141,340,149	173,297,791	208,425,605	247,214,812	289,265,602	334,579,136	383,254,852	383,254,852	383,254,852
本期損益	32,256,440	35,695,378	39,236,330	43,325,957	46,969,011	50,613,362	54,368,782	60,863,741	64,676,745	68,473,545
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	(54,777,367)	(58,209,070)	(61,626,190)
股東權益合計	613,871,161	649,566,539	688,802,869	732,128,825	779,097,836	829,711,199	884,079,981	890,166,355	896,634,029	903,481,384
負債及股東權益合計	**1,252,271,161**	**1,234,766,539**	**1,220,802,869**	**1,210,928,825**	**1,204,697,836**	**1,202,111,199**	**1,203,279,981**	**1,156,166,355**	**1,109,434,029**	**1,063,081,384**

附件：預估財務報表

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
資產										
流動資產	**136,471,923**	**130,094,697**	**29,292,804**	**76,781,107**	**124,555,802**	**172,614,798**	**220,970,671**	**269,622,869**	**318,584,647**	**367,853,632**
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	**9,255,319**	**8,936,170**	**8,617,021**	**8,297,872**	**7,978,723**	**7,659,574**	**7,340,426**	**7,021,277**	**6,702,128**	**6,382,979**
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	5,744,681	6,063,830	6,382,979	6,702,128	7,021,277	7,340,426	7,659,574	7,978,723	8,297,872	8,617,021
資產淨額	9,255,319	8,936,170	8,617,021	8,297,872	7,978,723	7,659,574	7,340,426	7,021,277	6,702,128	6,382,979
資產合計	**1,017,119,467**	**971,546,531**	**926,374,129**	**934,666,722**	**943,245,707**	**952,108,993**	**961,269,156**	**970,725,645**	**980,491,712**	**990,564,988**
負債										
流動負債										
一年內到期借款	53,200,000	53,200,000	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	53,200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	**106,400,000**	**53,200,000**	-	-	-	-	-	-	-	-
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	64,226,532	71,464,616	79,091,679	87,119,277	95,411,871	103,990,855	112,854,142	122,014,304	131,470,793	141,236,861
累計盈虧	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852
本期損益	72,380,837	76,270,639	80,275,972	82,925,938	85,789,846	88,632,864	91,601,627	94,564,887	97,660,677	100,732,751
股利分配	(65,142,753)	(68,643,575)	(72,248,375)	(74,633,345)	(77,210,862)	(79,769,577)	(82,441,464)	(85,108,398)	(87,894,610)	(90,659,476)
股東權益合計	910,719,467	918,346,531	926,374,129	934,666,722	943,245,707	952,108,993	961,269,156	970,725,645	980,491,712	990,564,988
負債及股東權益合計	**1,017,119,467**	**971,546,531**	**926,374,129**	**934,666,722**	**943,245,707**	**952,108,993**	**961,269,156**	**970,725,645**	**980,491,712**	**990,564,988**

附件：預估財務報表

年度	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
資產										
流動資產	**417,443,617**	**467,352,059**	**422,768,184**	**473,280,492**	**524,138,018**	**575,337,835**	**626,895,729**	**678,808,567**	**731,092,859**	**783,745,253**
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	**6,063,830**	**5,744,681**	**5,425,532**	**5,106,383**	**4,787,234**	**4,468,085**	**4,148,936**	**3,829,787**	**3,510,638**	**3,191,489**
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	8,936,170	9,255,319	9,574,468	9,893,617	10,212,766	10,531,915	10,851,064	11,170,213	11,489,362	11,808,511
資產淨額	6,063,830	5,744,681	5,425,532	5,106,383	4,787,234	4,468,085	4,148,936	3,829,787	3,510,638	3,191,489
資產合計	**1,000,959,264**	**1,011,671,996**	**1,022,717,611**	**1,034,034,209**	**1,045,696,025**	**1,057,700,132**	**1,070,062,316**	**1,082,779,444**	**1,095,868,027**	**1,109,324,711**
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	151,310,136	161,704,412	172,417,144	183,462,759	194,779,357	206,441,173	218,445,280	230,807,465	243,524,593	256,613,175
累計盈虧	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852
本期損益	103,942,761	107,127,320	110,456,153	113,165,983	116,618,154	120,041,075	123,621,842	127,171,280	130,885,829	134,566,840
股利分配	(93,548,485)	(96,414,588)	(99,410,538)	(101,849,385)	(104,956,339)	(108,036,967)	(111,259,658)	(114,454,152)	(117,797,246)	(121,110,156)
股東權益合計	1,000,959,264	1,011,671,996	1,022,717,611	1,034,034,209	1,045,696,025	1,057,700,132	1,070,062,316	1,082,779,444	1,095,868,027	1,109,324,711
負債及股東權益合計	**1,000,959,264**	**1,011,671,996**	**1,022,717,611**	**1,034,034,209**	**1,045,696,025**	**1,057,700,132**	**1,070,062,316**	**1,082,779,444**	**1,095,868,027**	**1,109,324,711**

附件：預估財務報表

年度	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
資產										
流動資產	**836,783,019**	**890,202,570**	**849,196,772**	**907,091,839**	**965,404,177**	**1,024,129,687**	**1,083,288,141**	**1,142,876,438**	**1,202,916,650**	**1,263,404,153**
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	**2,872,340**	**2,553,191**	**2,234,043**	**1,914,894**	**1,595,745**	**1,276,596**	**957,447**	**638,298**	**319,149**	-
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	12,127,660	12,446,809	12,765,957	13,085,106	13,404,255	13,723,404	14,042,553	14,361,702	14,680,851	15,000,000
資產淨額	2,872,340	2,553,191	2,234,043	1,914,894	1,595,745	1,276,596	957,447	638,298	319,149	-
資產合計	**1,123,166,768**	**1,137,390,608**	**1,152,014,300**	**1,166,649,720**	**1,181,702,412**	**1,197,168,275**	**1,213,067,082**	**1,229,395,732**	**1,246,176,297**	**1,263,404,153**
負債										
流動負債										
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債										
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	270,069,859	283,911,916	298,135,757	312,759,448	327,394,869	342,447,560	357,913,423	373,812,230	390,140,881	406,921,445
累計盈虧	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852	383,254,852
本期損益	138,420,564	142,238,407	146,236,918	146,354,202	150,526,916	154,658,632	158,988,068	163,286,504	167,805,645	172,278,564
股利分配	(124,578,508)	(128,014,566)	(131,613,226)	(131,718,782)	(135,474,224)	(139,192,768)	(143,089,261)	(146,957,854)	(151,025,081)	(155,050,707)
股東權益合計	1,123,166,768	1,137,390,608	1,152,014,300	1,166,649,720	1,181,702,412	1,197,168,275	1,213,067,082	1,229,395,732	1,246,176,297	1,263,404,153
負債及股東權益合計	**1,123,166,768**	**1,137,390,608**	**1,152,014,300**	**1,166,649,720**	**1,181,702,412**	**1,197,168,275**	**1,213,067,082**	**1,229,395,732**	**1,246,176,297**	**1,263,404,153**

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

