

臺中市大里區市七及廣二用地合併開發 興建營運移轉(BOT)案前置作業計畫委託專業服務

先期計畫書(修正版)

委託單位：臺 中 市 政 府 經 濟 發 展 局

規劃單位：十方都市開發顧問有限公司
Vision City Development Consulting

中 華 民 國 1 1 1 年 9 月

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第一節 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第二節 公聽會會議紀錄及相關事項	1-8
第二章 公共建設目的及民間參與方式	2-1
第一節 公共建設目的	2-1
第二節 公共建設類別及民間參與方式	2-4
第三章 民間參與期間及範圍	3-1
第一節 公共建設及附屬事業契約期間（民間參與期間）	3-1
第二節 公共建設及附屬事業興建營運範圍（民間參與範圍）	3-2
第四章 土地取得	4-1
第一節 土地權屬	4-1
第二節 土地取得方式及難易度分析	4-2
第三節 土地取得時程、成本及點交	4-2
第四節 用地變更作業及程序	4-3
第五節 地上物拆遷及補償	4-4
第五章 環境影響評估與開發許可	5-1
第一節 環境影響評估項目、對策與開發許可	5-1
第二節 環境影響評估要求、辦理方式與時程	5-4
第三節 水土保持規劃、辦理方式與時程	5-5
第六章 興建	6-1
第一節 工程調查及規劃（含時程規劃）	6-1
第二節 功能性要求或特殊規範	6-5
第三節 工程品質要求	6-12
第四節 其他特殊考量	6-15
第五節 初步工程規劃構想及工程經費估算	6-22
第七章 營運	7-1
第一節 營運計畫（含營運項目及內容）	7-1
第二節 營運期之時程規劃	7-4
第三節 營運特殊考量	7-7
第四節 營運期間自主管理	7-9

第八章 財務計畫	8-1
第一節 可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）	8-1
第二節 土地租金計收規劃	8-12
第三節 權利金計收及調整機制規劃	8-13
第四節 自償能力	8-15
第五節 民間資金籌措規劃	8-16
第六節 政府財源規劃	8-17
第七節 其他（含租稅優惠規劃）	8-17
第九章 風險配置	9-1
第一節 計畫各階段風險項目評估結果（含分擔方式）	9-1
第二節 風險分擔原則	9-7
第三節 風險因應策略	9-9
第十章 政府承諾與配合事項	10-1
第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施	10-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	10-3
第十一章 容許民間投資附屬事業範圍	11-1
第一節 附屬事業目的、範圍及期限	11-1
第二節 附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）	11-3
第三節 附屬事業開發可行性評估財務規劃成果	11-9
第十二章 履約管理	12-1
第一節 履約管理機制	12-2
第二節 營運績效評定	12-11
第三節 協調委員會籌組	12-17
第十三章 返還及移轉	13-1
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	13-1
第二節 營運期屆滿之返還及移轉計畫	13-2
第三節 營運期屆滿前之移轉計畫	13-5
第四節 資產清冊建立及管理	13-8
第五節 資產總檢查計畫	13-8
第六節 政府取得公共建設所有權規劃	13-8
第十四章 後續作業事項及期程	14-1
第一節 後續作業事項	14-1
第二節 作業期程規劃	14-12

第十五章 其他事項	15-1
第一節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明	15-1
第二節 先期計畫書之審查與公開	15-1

附錄

- 一、111.7.27 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表
- 二、本案土地登記謄本及地籍圖謄本
- 三、本案主辦機關授權執行機關辦理依據之函文
- 四、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表

圖目錄

圖 3-2-1	本案用地位置示意圖.....	3-2
圖 3-2-2	本案基地範圍示意圖.....	3-2
圖 4-1-1	本案用地範圍地籍示意圖.....	4-1
圖 5-3-1	臺中市政府水利局山坡地資訊查詢系統查詢結果示意圖.....	5-5
圖 6-5-1	本案空間配置示意圖.....	6-22
圖 7-3-1	綠色和平組織「無塑示範店」情境示意圖.....	7-8
圖 11-2-1	本案「本業及附屬事業」空間配置示意圖	11-7
圖 11-3-1	基地周邊店舖租金實價登錄資料示意圖	11-14
圖 12-1-1	履約管理執执行程序示意圖	12-1
圖 12-1-2	履約管理組織架構圖	12-2

表目錄

表 1-1-1	可行性綜合評估彙整表.....	1-1
表 2-2-1	促進民間參與公共建設法之公共建設類別表.....	2-4
表 2-2-2	民間參與公共建設方式比較表.....	2-5
表 3-2-1	本案用地範圍基本資料一覽表.....	3-3
表 4-1-1	本案用地基本資料一覽表.....	4-2
表 5-1-1	本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表.....	5-1
表 6-1-1	工程調查與規劃之辦理權責分工表.....	6-2
表 6-1-2	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表.....	6-4
表 6-2-1	共融公園通用設計原則說明表.....	6-7
表 6-4-1	綠建築設計規劃說明表.....	6-16
表 6-4-2	智慧建築設計規劃說明表.....	6-17
表 6-5-1	本案實質空間規劃一覽表.....	6-22
表 6-5-2	工程費用估算表.....	6-23
表 7-1-1	營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表.....	7-3
表 7-2-1	本案營運期各項工作辦理期限綜整表.....	7-4
表 7-3-1	永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表.....	7-7
表 7-4-1	緊急應變措施處理流程初劃表.....	7-10
表 8-1-1	本案財務評估基本假設及參數設定表.....	8-1
表 8-1-2	本案營運收入綜整表.....	8-3
表 8-1-3	本案營運支出綜整表.....	8-4
表 8-1-4	權利金機制規劃表.....	8-5
表 8-1-5	本案財務效益指標分析表.....	8-5
表 8-1-6	本案償債能力分析表.....	8-6
表 8-1-7	本案投資成本變動之敏感性分析表.....	8-7
表 8-1-8	本案營運收入變動之敏感性分析表.....	8-7
表 8-1-9	本案營運支出變動之敏感性分析表.....	8-8
表 8-1-10	本案貸款利率之敏感性分析表	8-8
表 8-1-11	本案負債比率之敏感性分析表	8-9
表 8-1-12	本案貸款年期之敏感性分析表	8-9
表 8-1-13	本案營運情境分析之敏感性分析表	8-9
表 8-1-14	本案權利金變動之敏感性分析表	8-10
表 8-1-15	本案市場銷售坪效之敏感性分析表	8-10
表 8-1-16	本案特許年期之敏感性分析表	8-11
表 8-3-1	變動權利金支付計畫表.....	8-13
表 8-4-1	本案財務效益指標分析表.....	8-15
表 8-7-1	本案招商基本條件彙整表.....	8-18
表 9-2-1	風險分擔分析表.....	9-8

表 9-3-1	民間機構保險內容建議綜整表.....	9-10
表 11-2-1	市場用地立體多目標使用規定一覽表	11-3
表 11-2-2	廣場用地立體多目標使用規定一覽表	11-6
表 11-2-3	本案「本業及附屬事業」實質空間規劃一覽表	11-7
表 11-3-1	本案（本業及附屬事業）財務評估基本假設及參數設定表	11-9
表 11-3-2	本案（本業及附屬事業）工程費用估算表	11-11
表 11-3-3	本案（本業及附屬事業）營運收入綜整表	11-13
表 11-3-4	本案（本業及附屬事業）營運支出綜整表	11-15
表 11-3-5	本案（本業及附屬事業）財務效益指標分析表	11-16
表 11-3-6	本案（本業及附屬事業）權利金機制初步規劃表	11-17
表 11-3-7	本案（本業及附屬事業）計收權利金後之財務效益指標分析表	11-17
表 11-3-8	本案（本業及附屬事業）償債能力分析表	11-18
表 11-3-9	本案（本業及附屬事業）投資成本變動之敏感性分析表	11-18
表 11-3-10	本案（本業及附屬事業）營運收入變動之敏感性分析表	11-19
表 11-3-11	本案（本業及附屬事業）營運支出變動之敏感性分析表	11-19
表 11-3-12	本案（本業及附屬事業）貸款利率之敏感性分析表	11-20
表 11-3-13	本案（本業及附屬事業）負債比率之敏感性分析表	11-20
表 11-3-13	本案（本業及附屬事業）貸款年期之敏感性分析表	11-20
表 11-3-15	本案（本業及附屬事業）營運情境分析之敏感性分析表	11-21
表 11-3-16	本案（本業及附屬事業）權利金變動之敏感性分析表	11-21
表 11-3-17	本案（本業及附屬事業）市場銷售坪效之敏感性分析表	11-22
表 11-3-18	本案（本業及附屬事業）商業空間租金之敏感性分析表	11-22
表 11-3-19	本案（本業及附屬事業）特許年期之敏感性分析表	11-22
表 11-3-20	本案民間投資財務效益分析表	11-23
表 12-1-1	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表	12-3
表 12-1-2	本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表	12-4
表 12-1-3	本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表	12-5
表 12-1-4	融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表	12-8
表 12-1-5	本案強制接管規劃綜整表	12-10
表 12-2-1	營運績效評估項目建議一覽表	12-13
表 14-1-1	後續招商作業執行重點表	14-1
表 14-1-2	綜合評審項目及配分表	14-7
表 14-2-1	後續作業事項與時程表	14-12

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第一節 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第二節 公聽會會議紀錄及相關事項	1-8
第二章 公共建設目的及民間參與方式	2-1
第一節 公共建設目的	2-1
第二節 公共建設類別及民間參與方式	2-4
第三章 民間參與期間及範圍	3-1
第一節 公共建設及附屬事業契約期間（民間參與期間）	3-1
第二節 公共建設及附屬事業興建營運範圍（民間參與範圍）	3-2
第四章 土地取得	4-1
第一節 土地權屬	4-1
第二節 土地取得方式及難易度分析	4-2
第三節 土地取得時程、成本及點交	4-2
第四節 用地變更作業及程序	4-3
第五節 地上物拆遷及補償	4-4
第五章 環境影響評估與開發許可	5-1
第一節 環境影響評估項目、對策與開發許可	5-1
第二節 環境影響評估要求、辦理方式與時程	5-4
第三節 水土保持規劃、辦理方式與時程	5-5
第六章 興建	6-1
第一節 工程調查及規劃（含時程規劃）	6-1
第二節 功能性要求或特殊規範	6-5
第三節 工程品質要求	6-12
第四節 其他特殊考量	6-15
第五節 初步工程規劃構想及工程經費估算	6-22
第七章 營運	7-1
第一節 營運計畫（含營運項目及內容）	7-1
第二節 營運期之時程規劃	7-4
第三節 營運特殊考量	7-7
第四節 營運期間自主管理	7-9

第八章 財務計畫	8-1
第一節 可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）	8-1
第二節 土地租金計收規劃	8-12
第三節 權利金計收及調整機制規劃	8-13
第四節 自償能力	8-15
第五節 民間資金籌措規劃	8-16
第六節 政府財源規劃	8-17
第七節 其他（含租稅優惠規劃）	8-17
第九章 風險配置	9-1
第一節 計畫各階段風險項目評估結果（含分擔方式）	9-1
第二節 風險分擔原則	9-7
第三節 風險因應策略	9-9
第十章 政府承諾與配合事項	10-1
第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施	10-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	10-3
第十一章 容許民間投資附屬事業範圍	11-1
第一節 附屬事業目的、範圍及期限	11-1
第二節 附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）	11-3
第三節 附屬事業開發可行性評估財務規劃成果	11-9
第十二章 履約管理	12-1
第一節 履約管理機制	12-2
第二節 營運績效評定	12-11
第三節 協調委員會籌組	12-17
第十三章 返還及移轉	13-1
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	13-1
第二節 營運期屆滿之返還及移轉計畫	13-2
第三節 營運期屆滿前之移轉計畫	13-5
第四節 資產清冊建立及管理	13-8
第五節 資產總檢查計畫	13-8
第六節 政府取得公共建設所有權規劃	13-8
第十四章 後續作業事項及期程	14-1
第一節 後續作業事項	14-1
第二節 作業期程規劃	14-12

第十五章 其他事項 15-1

第一節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明 15-1

第二節 先期計畫書之審查與公開 15-1

附錄

一、111.7.27 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

二、本案土地登記謄本及地籍圖謄本

三、本案主辦機關授權執行機關辦理依據之函文

四、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表

圖目錄

圖 3-2-1	本案用地位置示意圖.....	3-2
圖 3-2-2	本案基地範圍示意圖.....	3-2
圖 4-1-1	本案用地範圍地籍示意圖.....	4-1
圖 5-3-1	臺中市政府水利局山坡地資訊查詢系統查詢結果示意圖.....	5-5
圖 6-5-1	本案空間配置示意圖.....	6-22
圖 7-3-1	綠色和平組織「無塑示範店」情境示意圖.....	7-8
圖 11-2-1	本案「本業及附屬事業」空間配置示意圖	11-7
圖 11-3-1	基地周邊店舖租金實價登錄資料示意圖	11-14
圖 12-1-1	履約管理執执行程序示意圖	12-1
圖 12-1-2	履約管理組織架構圖	12-2

表目錄

表 1-1-1	可行性綜合評估彙整表.....	1-1
表 2-2-1	促進民間參與公共建設法之公共建設類別表.....	2-4
表 2-2-2	民間參與公共建設方式比較表.....	2-5
表 3-2-1	本案用地範圍基本資料一覽表.....	3-3
表 4-1-1	本案用地基本資料一覽表.....	4-2
表 5-1-1	本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表.....	5-1
表 6-1-1	工程調查與規劃之辦理權責分工表.....	6-2
表 6-1-2	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表.....	6-4
表 6-2-1	共融公園通用設計原則說明表.....	6-7
表 6-4-1	綠建築設計規劃說明表.....	6-16
表 6-4-2	智慧建築設計規劃說明表.....	6-17
表 6-5-1	本案實質空間規劃一覽表.....	6-22
表 6-5-2	工程費用估算表.....	6-23
表 7-1-1	營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表.....	7-3
表 7-2-1	本案營運期各項工作辦理期限綜整表.....	7-4
表 7-3-1	永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表.....	7-7
表 7-4-1	緊急應變措施處理流程初劃表.....	7-10
表 8-1-1	本案財務評估基本假設及參數設定表.....	8-1
表 8-1-2	本案營運收入綜整表.....	8-3
表 8-1-3	本案營運支出綜整表.....	8-4
表 8-1-4	權利金機制規劃表.....	8-5
表 8-1-5	本案財務效益指標分析表.....	8-5
表 8-1-6	本案償債能力分析表.....	8-6
表 8-1-7	本案投資成本變動之敏感性分析表.....	8-7
表 8-1-8	本案營運收入變動之敏感性分析表.....	8-7
表 8-1-9	本案營運支出變動之敏感性分析表.....	8-8
表 8-1-10	本案貸款利率之敏感性分析表	8-8
表 8-1-11	本案負債比率之敏感性分析表	8-9
表 8-1-12	本案貸款年期之敏感性分析表	8-9
表 8-1-13	本案營運情境分析之敏感性分析表	8-9
表 8-1-14	本案權利金變動之敏感性分析表	8-10
表 8-1-15	本案市場銷售坪效之敏感性分析表	8-10
表 8-1-16	本案特許年期之敏感性分析表	8-11
表 8-3-1	變動權利金支付計畫表.....	8-13
表 8-4-1	本案財務效益指標分析表.....	8-15
表 8-7-1	本案招商基本條件彙整表.....	8-18
表 9-2-1	風險分擔分析表.....	9-8

表 9-3-1	民間機構保險內容建議綜整表.....	9-10
表 11-2-1	市場用地立體多目標使用規定一覽表	11-3
表 11-2-2	廣場用地立體多目標使用規定一覽表	11-6
表 11-2-3	本案「本業及附屬事業」實質空間規劃一覽表	11-7
表 11-3-1	本案（本業及附屬事業）財務評估基本假設及參數設定表	11-9
表 11-3-2	本案（本業及附屬事業）工程費用估算表	11-11
表 11-3-3	本案（本業及附屬事業）營運收入綜整表	11-13
表 11-3-4	本案（本業及附屬事業）營運支出綜整表	11-15
表 11-3-5	本案（本業及附屬事業）財務效益指標分析表	11-16
表 11-3-6	本案（本業及附屬事業）權利金機制初步規劃表	11-17
表 11-3-7	本案（本業及附屬事業）計收權利金後之財務效益指標分析表	11-17
表 11-3-8	本案（本業及附屬事業）償債能力分析表	11-18
表 11-3-9	本案（本業及附屬事業）投資成本變動之敏感性分析表	11-18
表 11-3-10	本案（本業及附屬事業）營運收入變動之敏感性分析表	11-19
表 11-3-11	本案（本業及附屬事業）營運支出變動之敏感性分析表	11-19
表 11-3-12	本案（本業及附屬事業）貸款利率之敏感性分析表	11-20
表 11-3-13	本案（本業及附屬事業）負債比率之敏感性分析表	11-20
表 11-3-13	本案（本業及附屬事業）貸款年期之敏感性分析表	11-20
表 11-3-15	本案（本業及附屬事業）營運情境分析之敏感性分析表	11-21
表 11-3-16	本案（本業及附屬事業）權利金變動之敏感性分析表	11-21
表 11-3-17	本案（本業及附屬事業）市場銷售坪效之敏感性分析表	11-22
表 11-3-18	本案（本業及附屬事業）商業空間租金之敏感性分析表	11-22
表 11-3-19	本案（本業及附屬事業）特許年期之敏感性分析表	11-22
表 11-3-20	本案民間投資財務效益分析表	11-23
表 12-1-1	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表	12-3
表 12-1-2	本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表	12-4
表 12-1-3	本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表	12-5
表 12-1-4	融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表	12-8
表 12-1-5	本案強制接管規劃綜整表	12-10
表 12-2-1	營運績效評估項目建議一覽表	12-13
表 14-1-1	後續招商作業執行重點表	14-1
表 14-1-2	綜合評審項目及配分表	14-7
表 14-2-1	後續作業事項與時程表	14-12

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整」及「公聽會會議紀錄及相關事項」等項目，說明如後：

第一節 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本案可行性評估報告業於民國 111 年 5 月 23 日經執行機關核定通過在案，依據可行性評估報告內容，本案除市場及財務為「條件可行」之外，其餘皆為可行。

依據財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表 (BOT)」所載，「條件可行」應對關鍵影響因素提出可行及最適民間參與方案，供決策參考，仍可續為辦理促參委外招商作業。

本案可行性評估報告係評估兩種開發方案【方案 1（基本開發利用）及方案 2（高度開發利用）】，惟考量近期因受疫情影響致景氣波動，在滿足在地基本需求及合理基礎門檻下，期廣納潛在投資廠商參與，建議後續招商採方案 1 為主。以下就本案可行性評估報告擇定之計畫方案成果進行說明：

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容	評估結果
土地取得可行性分析	一、土地取得難易分析 本案基地座落於臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號等 2 筆土地，所有權人皆為臺中市，管理者分別為臺中市政府經濟發展局及臺中市停車管理處，土地取得無虞。 二、土地取得成本分析 本案無須辦理用地取得，無用地價購、徵收或撥用等取得成本問題。 三、地上物拆遷及補償 本案地上物為臺中市政府所有。未來可視政策需求，依現況點交予民間機構，由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用；或由執行機關自行拆除。 四、用地變更作業及程序 本案屬市場用地及廣場用地，未來擬依「都市計畫公共設施用地多	☒可行 ☐條件可行 ☐不可行

項目	分析內容	評估結果
	目標使用辦法」規定，以零售市場結合商業與地下停車場作多目標開發，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更作業。	
法律可行性分析	一、業務面 1.主辦機關：臺中市政府。 2.執行機關：臺中市政府經濟發展局。 3.公共建設類別：商業設施。 3.開發方式：促參 BOT 方式。 4.籌資及租稅優惠 (1) 籌資優惠：依促進民間參與公共建設法第 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。 (2) 租稅優惠：本案非屬促進民間參與公共建設法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，無法享有相關租稅優惠。 5.土地租金優惠： (1) 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 (2) 營運期：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。 二、空間面 1.土地使用強度： 依「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」土地使用分區管制要點規定，市場用地之建蔽率為 60%，容積率為 240%；廣場用地為建蔽率 5%，容積率未規範（廣場用地之法定建蔽率及容積率，係按「都市計畫法臺中市施行自治條例」所載）。 2.土地使用項目： 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，市場用地得作住宅、公共設施、商業設施與停車場等立體多目標使用。廣場用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」得以立體多目標方式作地下停車場使用。 3.建築管理： 應依建築法及臺中市建築管理自治條例等相關規定申請建造執照與使用執照等。	☒可行 ☐條件可行 ☐不可行
市場可行	■ 條件可行之說明： 1.考量本案市場用地基地面積僅 1,916.30 m²，可開發量體較小（允建容積樓地板面積約 4,599.12 m²）。 2.本案採 BOT 方式辦理，受營建物料、人力成本大幅上漲影響，初	☐可行 ☒條件可行 →可行 ☐不可行

項目	分析內容	評估結果
性 分 析	投資金額負擔較重，增加投資風險。 3.新冠肺炎疫情影響致大環境景氣波動，廠商投資較為保守。 →可行方案：為降低市場部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下。 1.政府面：設定合理權利金及特許年限，得依多目標使用。 2.廠商面：強化市場區隔、建立品牌形象、注重價格策略。 ----- 一、市場供需現況調查分析 1.零售市場、量販店及超級市場 (1) 供給面： A.臺中市零售市場家數：民國 110 年臺中市之公有零售市場有 42 個、民有零售市場有 31 個。 B.臺中市量販店及超級市場家數：民國 110 年臺中市之量販店有 104 家、超級市場有 297 家。 C.本案主要商圈複合商店家數：複合商店共有 8 家，包含 2 家超級市場、1 座觀光市場、1 家綜合零售店及 4 家便利商店。 D.餐飲業民國 110 年 12 月與上年同月比較，餐飲業營業額年增 7.1%，其中餐館業年增 8.2%。隨著國內疫情警戒逐漸鬆綁，餐飲市場消費動能逐漸回溫。 (2) 需求面： A.臺中市量販店及超級市場銷售額：民國 110 年臺中市量販店之銷售額總計約為 161 億元、超級市場之銷售額總計為 304 億元。 B.大里區人口：民國 110 年大里區人口數 212,253 人，共 73,656 戶，近五年平均成長率約 0.31%。 C.主要商圈（新里里、永隆里及國光里）人口：民國 110 年三里人口數合計有 33,221 人，共 11,438 戶，應有基本消費客源。 2.休閒運動市場 (1) 供給面：本案周邊 500 公尺無室內健身場所，有設置潛力 A.我國整體運動服務業家數，從民國 102 年的 1,462 家成長至民國 108 年的 4,940 家，顯見隨著近年來國人健康意識越加蓬勃，追求健美體態，健身需求有所提升，也帶動運動服務業家數。 B.本案周邊 500 公尺無室內健身場所。 (2) 需求面：臺中市規律運動人口比例為 33.5%，而臺中市民眾平日有運動的人口比例 83.2%，應有健康休閒市場需求 A.臺中市規律運動人口比例為 33.5%，而臺中市民眾平日有運動的人口比例 83.2%，且每週平均運動次數為 3.57。 B.臺中市民從事運動類別比例以戶外休閒運動為主（77.2%），其次為球類運動（16.8%），室內運動排序第四（13.7%）。	

項目	分析內容	評估結果
	3.停車服務市場 (1) 供給面：本案基地周邊路外及路邊停車位總數約有小型車 1,166 位、機車 734 位。 (2) 小型車供需現況：平日需求現況為：晨峰約 1,077 輛，需供比約 0.92；昏峰約 1,155 輛，需供比約 0.99。假日需求現況則為：晨峰約 1,271 輛，需供比約 1.09；昏峰約 1,527 輛，需供比約 1.31。 (3) 機車供需現況：平日需求現況為：晨峰約為 820 輛，需供比為 1.12；昏峰約為 891 輛，需供比為 1.21。假日需求現況則為：晨峰約為 808 輛，需供比為 1.10；昏峰約為 977 輛，需供比為 1.33。 4.民眾付費意願調查 (1) 平均每戶家庭支出：民國 109 年平均每戶一年消費達 86.8 萬，近五年平均成長率為 2.34%。 (2) 家庭消費支出調查：以「住宅服務、水電瓦斯及其他燃料」24.30% 最高，其次為「醫療保健」16.72%及「食品飲料及菸草」14.67%。 (3) 量販店及超級市場消費支出比例：民國 110 年量販店及超級市場銷售營業額占整體零售業 12.3%，近五年平均占 11.23%。 (4) 運動消費支出調查，臺中市民運動平均消費金額為 6,606 元。 二、供需預測分析 1.設施需求量推估： 零售市場： (1) 大里區目標年民國 113 年約有 19.2 億元潛在消費潛能。 (2) 主要商圈目標年民國 113 年約有 3 億元潛在消費潛能。 2.設施規模預測： 基地面積較小，無法開發大型商場，故以最大允建容積規劃 本案允建總容積樓地板面積約 4,599 m² 基本開發利用：初步規劃地上 2 層、地下 1 層建築物 (實設容積率 114.8% < 法定容積率 240%)。 高度開發利用：初步規劃地上 4 層、地下 2 層建築物 (實設容積率 229.6% < 法定容積率 240%)。 三、投資意願調查 經訪談 14 家廠商，有初步意願 3 家。 四、開發定位策略 1.開發定位：優質複合休憩場域 2.開發項目： (1) 本業及其附屬設施：零售市場、地下停車場及共融遊戲場	

項目	分析內容	評估結果
	(2) 廠商自提(附屬事業)：依都市計畫公共設施用地多目標使用 五、發展方案初步構想： 1.方案1：基本開發利用 2.方案2：高度開發利用	
工程技術可行性分析	一、基礎資料調查分析 1.地形地勢：半徑 200 公尺範圍內平均坡度約為 0.2 度。 2.地質土壤：屬全新世沖積層。 3.活動斷層：未有已知活動斷層經過本案基地。 4.氣候條件：年平均溫度攝氏 23.3℃，年平均降雨量 1,762.8mm。 5.水文環境：無地面水體經過，距離本基地最近之水體為東側 1.64 公里處之大里溪。 6.土壤液化調查：屬「低潛勢區」。 7.淹水災害潛勢調查：無位於淹水災害潛勢範圍。 二、初步工程規劃 1.建管相關規定：後續民間機構應依《建築法》、《建築技術規則》及《建築物無障礙設施設計規範》等相關規定辦理。 2.建築執照申辦：由民間機構負責辦理。 3.管理維護權責：由民間機構負責管理。 三、工程費用估算 1.方案1：新臺幣 2 億 2,765 萬 827 元 2.方案2：新臺幣 4 億 4,935 萬 4,001 元 四、施工時程規劃 1.方案1：3 年。 2.方案2：4 年。	☒可行 ☐條件可行 ☐不可行
財務可行性分析	■ 條件可行之說明： 1.國內整體經濟波動，部分民眾消費保守，廠商經營較有風險。 2.經敏感度分析顯示，營運收入與營運支出比例影響較為顯著。 →可行方案： 1.特許年期：設定適當年期(50 年)，並訂定優先定約機制。 2.權利金：收取合理固定權利金＋累進級距式變動權利金。 ----- 一、特許年限：50 年。	☐可行 ☒條件可行 →可行 ☐不可行

項目	分析內容			評估結果																										
	二、基本規劃資料																													
	1.營運收入 (1) 方案 1：包含市場銷售收入、停車場收入及其他收入等。 (2) 方案 2：包含市場銷售收入、商業空間租金收入、停車場收入及其他收入等。 2.營運支出：包含人事成本、各項營運成本、水電燃料費、廣告行銷費、修繕維護費、雜項費用、保險費、營業稅、土地租金、房屋稅、貸款利息等。																													
	三、財務分析方法																													
	1.內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR） 2.淨現值（Net Present Value, NPV） 3.自償能力（Profitability Index, PI） 4.回收年限（Payback, PB）																													
	四、財務效益分析																													
	<table><tr><th colspan="3">項目</th><th>方案 1 基本開發利用</th></tr><tr><td rowspan="7">民間投資 財務效益 分析</td><td colspan="2">股權報酬率(Equity IRR)</td><td>8.10%＞8% (股東要求報酬率)</td></tr><tr><td colspan="2">股權淨現值(Equity NPV)</td><td>2,157,064 元＞0</td></tr><tr><td colspan="2">計畫報酬率(Project IRR)</td><td>7.24%＞4.4% (折現率 WACC)</td></tr><tr><td colspan="2">計畫淨現值(Project NPV)</td><td>146,670,898 元＞0</td></tr><tr><td colspan="2">自償能力(PI)</td><td>1.11≥1</td></tr><tr><td>回收年限 (PB)</td><td>名目年限</td><td>第 19 年</td></tr><tr><td></td><td>折現年限</td><td>第 25 年</td></tr></table>				項目			方案 1 基本開發利用	民間投資 財務效益 分析	股權報酬率(Equity IRR)		8.10%＞8% (股東要求報酬率)	股權淨現值(Equity NPV)		2,157,064 元＞0	計畫報酬率(Project IRR)		7.24%＞4.4% (折現率 WACC)	計畫淨現值(Project NPV)		146,670,898 元＞0	自償能力(PI)		1.11≥1	回收年限 (PB)	名目年限	第 19 年		折現年限	第 25 年
	項目			方案 1 基本開發利用																										
	民間投資 財務效益 分析	股權報酬率(Equity IRR)		8.10%＞8% (股東要求報酬率)																										
		股權淨現值(Equity NPV)		2,157,064 元＞0																										
		計畫報酬率(Project IRR)		7.24%＞4.4% (折現率 WACC)																										
		計畫淨現值(Project NPV)		146,670,898 元＞0																										
		自償能力(PI)		1.11≥1																										
		回收年限 (PB)	名目年限	第 19 年																										
			折現年限	第 25 年																										
	<table><tr><th colspan="3">項目</th><th>方案 2 高度開發利用</th></tr><tr><td rowspan="7">民間投資 財務效益 分析</td><td colspan="2">股權報酬率(Equity IRR)</td><td>8.23%＞8% (股東要求報酬率)</td></tr><tr><td colspan="2">股權淨現值(Equity NPV)</td><td>9,643,421 元＞0</td></tr><tr><td colspan="2">計畫報酬率(Project IRR)</td><td>7.45%＞4.4% (折現率 WACC)</td></tr><tr><td colspan="2">計畫淨現值(Project NPV)</td><td>302,844,138 元＞0</td></tr><tr><td colspan="2">自償能力(PI)</td><td>1.20≥1</td></tr><tr><td>回收年限</td><td>名目年限</td><td>第 18 年</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				項目			方案 2 高度開發利用	民間投資 財務效益 分析	股權報酬率(Equity IRR)		8.23%＞8% (股東要求報酬率)	股權淨現值(Equity NPV)		9,643,421 元＞0	計畫報酬率(Project IRR)		7.45%＞4.4% (折現率 WACC)	計畫淨現值(Project NPV)		302,844,138 元＞0	自償能力(PI)		1.20≥1	回收年限	名目年限	第 18 年			
	項目			方案 2 高度開發利用																										
	民間投資 財務效益 分析	股權報酬率(Equity IRR)		8.23%＞8% (股東要求報酬率)																										
		股權淨現值(Equity NPV)		9,643,421 元＞0																										
		計畫報酬率(Project IRR)		7.45%＞4.4% (折現率 WACC)																										
		計畫淨現值(Project NPV)		302,844,138 元＞0																										
		自償能力(PI)		1.20≥1																										
		回收年限	名目年限	第 18 年																										

項目	分析內容				評估結果
		(PB)	折現年限	第 24 年	
	註：1.股權報酬率係為衡量相對於股東權益的投資報酬之指標，反映公司利用資產淨值產生獲利的能力。 2.計畫報酬率係為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限。				
環境影響分析	一、本案開發應不需辦理環境影響評估 依據臺中市政府環境保護局於本案民國 111 年 1 月 10 日可行性評估報告審查會議表示，本案位於臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號等 2 筆土地，開發面積 3,421.32 平方公尺，為零售市場開發，開發行為未涉「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條至第 42 條規定規模，判定免實施環境影響評估。 惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。				■可行 □條件可行 □不可行
	二、交通衝擊評估 依據臺中市交通影響評估送審門檻規定，未來民間機構開發市場、商場、餐廳等第一類建築物使用類別，樓地板面積達 24,000 平方公尺以上，或設置停車位數達 150 位以上，應辦理交通影響評估。 本案研擬兩種開發方案之小型車位及機車位，經加總計算「停車位數」後（依據臺中市交通影響評估送審門檻規定，「停車位數」＝基地實設之小型車停車位＋（機車停車位總數/5）＋（大型車停車位總數 X2）），分別為方案 1：72 位（<150 位）；方案 2：144 位（<150 位），其規劃規模未達上開標準，應不需進行交通影響評估。惟後續交通影響評估與否，仍應視政策需求及民間機構規劃結果而定。				
	三、本案開發應不需辦理水土保持計畫 依據行政院農業委員會山坡地範圍查詢系統，本案非位屬須實施一般或施特定水土保持之處理與維護範圍內，開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。				

第二節 公聽會會議紀錄及相關事項

依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，聽取與會人員意見回饋，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

本案業於民國 110 年 11 月 16 日依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規定辦理公聽會，以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形等相關事項說明如下。

一、公聽會會議紀錄

(一) 時間：民國 110 年 11 月 16 日（星期二）下午 2 時

(二) 地點：大里區大新社區活動中心

(臺中市大里區新里里新興路 99 巷 16 弄 56 號)

(三) 主席：臺中市政府經濟發展局李副局長逸安

(四) 出席人員：詳簽到簿

紀錄：施佳妤

(五) 主席致詞：

- 1.為提升公有零售市場使用效能及擴大鄰近公有土地利用，本案依促進民間參與公共建設法（下稱促進民間參與公共建設法）規定，採 BOT 方式，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
- 2.依促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規定，辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，爰本次公聽會目的，主要為聽取地方居民與專家學者的意見，期盼能滿足在地居民的需求，促進地方繁榮，以達政府、廠商、地方三贏。

(六) 規劃單位簡報：略

(七) 與會人員意見 (依發言順序)：

1. 新里里何里長：

- (1) 本案基地位置係屬商圈，且鄰近郵局及環保公園，實有極大停車需求，請說明本案預計開發規模及停車場規劃。
- (2) 市七用地作為商業設施開發，廣二用地規劃作為共融式遊戲場，用地合併開發使用，本人表示贊同，並樂觀其成。期藉由本案的開發，拆除過去窳陋建物，給予在地居民更優質舒適的休憩空間，並美化在地景觀。
- (3) 為避免因民間機構於商業設施之經營，排擠在地居民停車的權利，後續得否由民間機構興建停車場，並由市府單位營運？

2. 林議員碧秀服務處周主任：

- (1) 地下停車場開挖成本高，亦可考量將停車場規劃置地上層，如勤美立體停車場，方具更佳投資誘因。
- (2) 後續商業設施開發，請務必提供優質舒適消費環境，並考量地方停車需求。

3. 地方居民綜合發言：

- (1) 後續商業設施營業定位，應符合在地民眾需求以避免未來經營門可羅雀。
- (2) 應提供充足停車場予地方民眾，以符合在地需求，商業設施開發所衍生之噪音、空污及交通應作評估，以避免影響周邊居民。
- (3) 本案停車場商業設施經營，是否排擠在地居民停車使用數量可否承諾保障地方民眾車位數。

4. 專家學者廉委員：

- (1) 停車場用地委外開發經營，經營者不得排除一般大眾停車使用，然本案為市場用地及廣場用地合併開發，停車場屬促進民間參與公共建設法定義之附屬設施，規劃目的在於滿足本業之停車需求，倘需提供一定數量停車位予在地居民，應屬民間機構回

饋事項。

- (2) 公聽會目的在於聽取地方建議，本案乃地方對停車需求較為迫切，且停車場在商業設施經營，屬相對穩定收入，相信未來招商，樂觀其成。
- (3) 本案執行單位為臺中市政府經濟發展局，停車位不足問題，可請主管機關協助，規劃單位就本案規劃，請朝滿足地方停車需求導向。

5. 專家學者洪委員：

- (1) 本案二塊用地合併開發，應有較佳使用效益，並應視在地市場需求，規劃適宜開發規模。
- (2) 本案本業非作停車場使用，不得限制未來經營者將停車場作為公共使用，但後續可以透過契約規範，要求經營者提供一定數量之停車位或相關停車優惠予地方居民，盼與地方互利共榮。
- (3) 規劃單位應於本案開發期間，考量現有停車空間受限影響，提出因應策略。
- (4) 規劃單位就市場用地作商業設施規劃，仍應符合在地居民需求，如長照服務。

6. 專家學者李委員：

- (1) 未來民間機構開發，應考量到在地居民的需求、周圍交通影響、市場供需及其他外溢效果等，以提供適宜開發規模與服務。
- (2) 地方民眾表示，本案以提供停車空間為主要訴求，請規劃單位後續納入評估倘有其他需求，亦請併同納入。

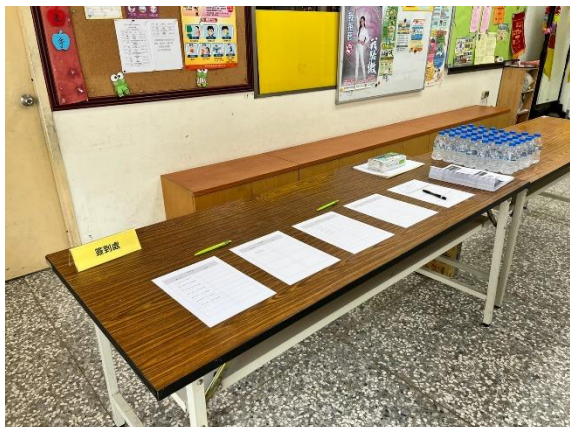
(八) 意見綜合回覆：

公聽會目的在於蒐集專家學者、地方居民與民間團體建議或意見，後續依民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響進行可行性評估。

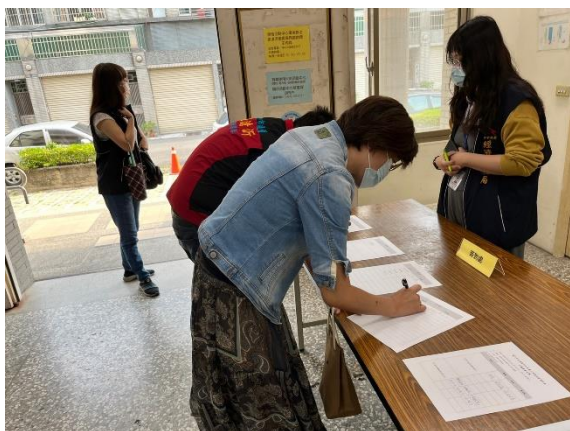
(九) 散會：下午 4 時。

二、公聽會會場照片

會前佈置



與會嘉賓簽到



主席致詞(李副局長逸安)



規劃單位簡報



新里里何里長發言



林議員碧秀服務處周主任發言	地方居民發言
	
地方居民發言	顧問公司回應
	
專家學者廉委員發言	專家學者洪委員發言
	

專家學者李委員發言



會議實況



會議實況



三、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形
新里里 何里長	1.本案基地位置係屬商圈，且鄰近郵局及環保公園，實有極大停車需求，請說明本案預計開發規模及停車場規劃。	1.感謝指導。 2.本案初步規劃地上四層作零售市場及商業設施使用，地下二層作停車場使用，預計可提供約 120 席小型車位。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。
	2.市七用地作為商業設施開發，廣二用地規劃作為共融式遊戲場，用地合併開發使用，本人表示贊同，並樂觀其成。期藉由本案的開發，拆除過去窳陋建物，給予在地居民更優質舒適的休憩空間，並美化在地景觀。	感謝指導。
	3.為避免因民間機構於商業設施之經營，排擠在地居民停車的權利，後續得否由民間機構興建停車場，並由市府單位營運？	1.感謝指導。 2.本案擬依擬依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款以 BOT 的方式，將市七用地及廣二用地委託民間機構合併興建營運，該建物將由民間機構營運至許可年期屆滿後，方移轉予主辦機關。 3.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。
林議員碧秀 服務處周主任	1.地下停車場開挖成本高，亦可考量將停車場規劃置地上層，如勤美立體停車場，方具更佳投資誘因。	1.感謝指導。 2.依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，廣場用地得作以多目標開發作停車場使用，惟限於地下使用。 3.本案後續將訪談潛在投資者意見回饋，設定合理特許年限與權利金數額，期提升民間投資誘因。

與會人員	意見	處理情形
	2.後續商業設施開發，請務必提供優質舒適消費環境，並考量地方停車需求。	1.遵照辦理。 2.本案擬依擬依促進民間參與公共建設法第8條第1項第1款以BOT的方式，委託民間機構興建營運，預計拆除舊有建物，並規劃地上四層、地下二層之建物，以期提供在地居民更舒適的空間以及更優質的服務。
地方居民	1.後續商業設施營業定位，應符合在地民眾需求，以避免未來經營門可羅雀。	1.遵照辦理。 2.本案以商業設施、地下停車場及共融式遊戲場為規劃，本次公聽會與會里民亦多表贊同，應符合在地民眾需求。 3.本案後續產品或服務之價格定位，將由未來民間機構之經營策略及市場機制而定，執行機關亦會透過營運績效評定，監督民間機構之營運，避免營運效益不彰之情形。
	2.應提供充足停車場予地方民眾，以符合在地需求，商業設施開發所衍生之噪音、空污及交通應作評估，以避免影響周邊居民。	1.遵照辦理。 2.本案初步規劃地上四層作零售市場及商業設施使用，地下二層作停車場使用，預計可提供約120席小型車位。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。 3.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。 4.有關本案開發與經營所造成之環境影響，已於本報告書第八章環境影響分析揭示，並提出因應策略，以期減少本案對周圍環境之負面影響，促進地方繁榮。
	3.本案停車場商業設施經營，是否排擠在地居民停車使用數	1.遵照辦理。

與會人員	意見	處理情形
	量？可否承諾保障地方民眾車位數。	2.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。
專家學者 廉委員	1.停車場用地委外開發經營，經營者不得排除一般大眾停車使用，然本案為市場用地及廣場用地合併開發，停車場屬促進民間參與公共建設法定義之附屬設施，規劃目的在於滿足本業之停車需求，尚需提供一定數量停車位予在地居民，應屬民間機構回饋事項。	1.遵照辦理。 2.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。
	2.公聽會目的在於聽取地方建議，本案乃地方對停車需求較為迫切，且停車場在商業設施經營，屬相對穩定收入，相信未來招商，樂觀其成。	1.遵照辦理。 2.本案初步規劃地上四層作零售市場及商業設施使用，地下二層作停車場使用，預計可提供約 120 席小型車位。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。 3.本案後續將訪談潛在投資者意見回饋，設定合理特許年限與權利金數額，期提升民間投資誘因。
	3.本案執行單位為臺中市政府經濟發展局，停車位不足問題，可請主管機關協助，規劃單位就本案規劃，請朝滿足地方停車需求導向。	感謝指導。
專家學者 洪委員	1.本案二塊用地合併開發，應有較佳使用效益，並應視在地市場需求，規劃適宜開發規模。	1.遵照辦理。 2.本案初步規劃於市七用地興建地上四層之商業設施，並於市七用地及廣二用地之地下層共同開發二層之地下停車場，除符合法律規定外，更期能創造地方的榮景，滿足在地居民的需求。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。

與會人員	意見	處理情形
	2.本案本業非作停車場使用，不得限制未來經營者將停車場作為公共使用，但後續可以透過契約規範，要求經營者提供一定數量之停車位或相關停車優惠予地方居民，盼與地方互利共榮。	1.遵照辦理。 2.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。
	3.規劃單位應於本案開發期間，考量現有停車空間受限影響，提出因應策略。	1.遵照辦理。 2.有關本案開發與經營所造成之環境影響，已於本報告書第八章環境影響分析揭示，並提出因應策略，以期減少本案對周圍環境之負面影響，促進地方繁榮。
	4.規劃單位就市場用地作商業設施規劃，仍應符合在地居民需求，如長照服務。	1.遵照辦理。 2.本案除政策需求要求之商業設施、地下停車場及共融式遊戲場外，亦容許民間機構依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，提出他項使用規劃，經執行機關同意後據以設置。惟依據執行機關政策需求，不允許民間機構開發住宅使用。
專家學者 李委員	1.未來民間機構開發，應考量到在地居民的需求、周圍交通影響、市場供需及其他外溢效果等，以提供適宜開發規模與服務。	1.遵照辦理。 2.依本案政策需求、市場供需、法律規定及在地居民需求，案初步規劃地上四層作商業設施使用，地下二層作停車場使用，預計可提供約 120 席小型車位。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。 3.有關本案開發與經營所造成之環境影響，已於本報告書第八章環境影響分析揭示，並提出因應策略，以期減少本案對周圍環境之負面影響，促進地方繁榮。

與會人員	意見	處理情形
	2.地方民眾表示，本案以提供停車空間為主要訴求，請規劃單位後續納入評估，倘有其他需求，亦請併同納入。	1.感謝指導。 2.本案初步規劃地上四層作零售市場及商業設施使用，地下二層作停車場使用，預計可提供約 120 席小型車位。惟後續仍應以民間機構開發規劃構想並經執行機關同意為準。 3.依據促參實務，後續將於招商文件中約定，或列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構規劃提供一定數量之停車位予在地居民優先使用。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「公共建設目的」及「公共建設類別及民間參與方式」等項目，說明如後：

第一節 公共建設目的

一、計畫背景

本案基地為臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號 2 筆土地，目前分別屬於「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書」之市場用地（編號市七）及廣場用地（編號廣二），以下簡稱為「市七用地」及「廣二用地」，並分別敘述之。

「市七用地」位於臺中市大里區大孝段 185 地號土地，依其土地登記謄本所載（詳如附錄一），土地面積 1,916.30 m²，管理者為臺中市政府經濟發展局（以下簡稱執行機關）。



係配合「臺中縣第九期大里市大里(二)市地重劃」所劃設，依據民國 74 年 9 月 10 日公告發布實施之「變更大里都市計畫(第一次通盤檢討)案」所示，原編號市八；後於民國 80 年 8 月 24 日公告發布實施之「變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更編號市七迄今。目前已開闢完成，為地上一層建築物（民國 92 年 9 月 20 日竣工），總樓地板面積 834.36 m²，前由執行機關依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託「德芳興實業有限公司」經營管理，契約期間至民國 112 年 12 月 31 日屆滿。現作萊爾富便利商店、德芳保健藥妝店、勁漢國際企業有限公司營業處所及黃昏市場使用。

「廣二用地」位於同地段 186 地號土地，與市七用地相鄰，依其土地登記謄本所載（詳如附錄二），土地面積 1,505.02 m²，管理者為臺中市停車管理處。



與市七用地相同，係配合「臺中縣第九期大里市大里(二)市地重劃」所劃設，依據民國 74 年 9 月 10 日公告發布實施之「變更大里都市計畫(第一次通盤檢討)案」所示，原編號廣十；後於民國 80 年 8 月 24 日公告發布實施之「變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更編號為廣二迄今。目前已開闢完成，現況為德芳興停車場（小型車 15 位）及溜冰場使用，由大里區公所負責管理，其中德芳興停車場於民國 109 年由大里區公所另行委託「竑穗興業股份有限公司」經營管理，收費標準為每半小時 10 元，契約期間至民國 112 年 3 月 31 日屆滿（得再續約一次，期間 6 個月）。

鑑於「市七用地」及「廣二用地」停車場委外契約於民國 112 年 12 月 31 日前屆期，因地方民眾表示傳統零售市場營運及建築已不合時宜，且緊鄰住宅區，停車空間不足，爰提出「市七用地」併同鄰地「廣二用地」融入臺中市政府「臺中美樂地（Taichung Melody）」計畫，並以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發。

經民國 109 年 8 月 14 日執行機關邀請臺中市政府建設局、都市發展局、交通局停車管理處、大里區公所及大里第 13 選區市議員等，辦理「大里市七與廣二用地合併開發研商會議」，討論合併開發可行性。



經獲各局處共識，由執行機關主政以促參方式辦理，並採多目標方式依促進民間參與公共建設法開發。期委由民間機構開發經營，以市場為利基，引入優質商業活動並提供停車空間及共融遊戲場，活絡地方經濟，滿足民眾生活採買需求，兼顧周邊區域之整體共榮共享。嗣後臺中市政府於民國 109 年 10 月 29 日授權臺中市政府經濟發展局辦理本案促參相關事宜在案（109 年 10 月 29 日府授經市字第 1090258677 號函，詳附錄二）。

本案依據政策需求採促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（即 BOT 方式）。基此，為進行本案民間投資招商之前置作業，爰按促進民間參與公共建設法辦理可行性評估及先期計畫等作業，期後續招商條件設計契合市場需求，順利引進民間機構開發新建並為營運管理，滿足周邊居民所需，並活化公有土地。

二、計畫目的

參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（BOT）」，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的之一：

（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能力，新建零售市場並允許民間機構依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，開發經營附屬事業，引進商業、公共等多目標使用，並規劃共融遊戲場提供周邊里民使用，將可降低政府財政負擔。透過民間機構效率與專業工程能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

（二）提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構新建零售市場，將可提供一處現代化供應民生用品等零售業者集中營業之市場，同時規劃共融遊戲場提供周邊里民使用，滿足周邊里民生活機能及休閒活動需求。且民間機構得按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，更可提供多元化設施，有效提升當地公共建設服務品質。

（三）提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構投資新建零售市場，並可依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法提供更多元服務設施，除可促進在地就業及相關產業發展外，同時藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

(一) 促進民間參與公共建設法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 14 種類別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 促進民間參與公共建設法之公共建設類別表

公共建設類別	
1.交通建設及共同管道	8.電業設施及公用氣體燃料設施
2.環境污染防治設施	9.運動設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	10.公園綠地設施
4.衛生醫療設施	11.工業、商業及科技設施
5.社會及勞工福利設施	12.新市鎮開發
6.文教設施	13.農業設施
7.觀光遊憩設施	14.政府廳舍設施

(二) 本案適用「商業設施」公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 18 條規定略以，促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」，指下列各項設施：「經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」、「經中央目的事業主管機關認定，並符合一定規定之大型物流中心」、「經中央目的事業主管機關認定，並符合一定規定之國際展覽中心」、「經中央目的事業主管機關認定提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心」等。

按執行機關政策需求，本案以開發經營日常生活用品等零售業者集中營業之市場。應符合前述促進民間參與公共建設法施行細則第 18 條第 1 項第 1 款所稱：「經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」。基此，本案公共建設類別應符合促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」。

二、民間參與方式

依據促進民間參與公共建設法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 2-2-2 所示。

本案擬依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，BOT 為「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」。

表 2-2-2 民間參與公共建設方式比較表

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
BOT (Build-Operate-Transfer) 新建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
無償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	民間	民間	民間	政府	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	政府	民間	民間	政府	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer) 增/改/修建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT (Operate-Transfer) 營運-移轉	政府	政府	民間	政府	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO (Build-Own-Operate) 新建-擁有-營運	民間	民間	民間	民間	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關核定之方式	—	—	—	—	—

第三章 民間參與期間及範圍

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「公共建設及附屬事業契約期間（民間參與期間）」及「公共建設及附屬事業興建營運範圍（民間參與範圍）」等項目，說明如後：

第一節 公共建設及附屬事業契約期間（民間參與期間）

一、契約期間

本案契約期間係指自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。民間機構至遲應自完成簽約日起 3 年內開始營運（包括取得本案使用執照）。若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。

（一）興建期：

自完成簽約日起至開始營運日止。

（二）營運期：

自開始營運日起至契約屆滿日止。

二、契約期間屆滿之優先定約

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 規定略以「執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行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。…」，本案契約期間屆滿之優先定約機制詳參本報告書第十二章。

第二節 公共建設及附屬事業興建營運範圍（民間參與範圍）

一、基地位置

本案基地所處行政區屬大里區新里里，東側為環保公園，鄰近大里德芳商圈。主要交通動線為國光路（臺 3 線）及中投公路（臺 63 線），可自臺鐵臺中車站（車程約 15 分鐘）及國道 3 號中投交流道（車程約 12 分鐘）通往本案，詳如圖 3-2-1 所示。



圖 3-2-1 本案用地位置示意圖

二、基地範圍

本案基地範圍東臨環保公園、北臨永隆一街、西臨永隆路、南臨德芳路二段，土地面積總計約 3,421.32 平方公尺，詳如圖 3-2-2 所示。



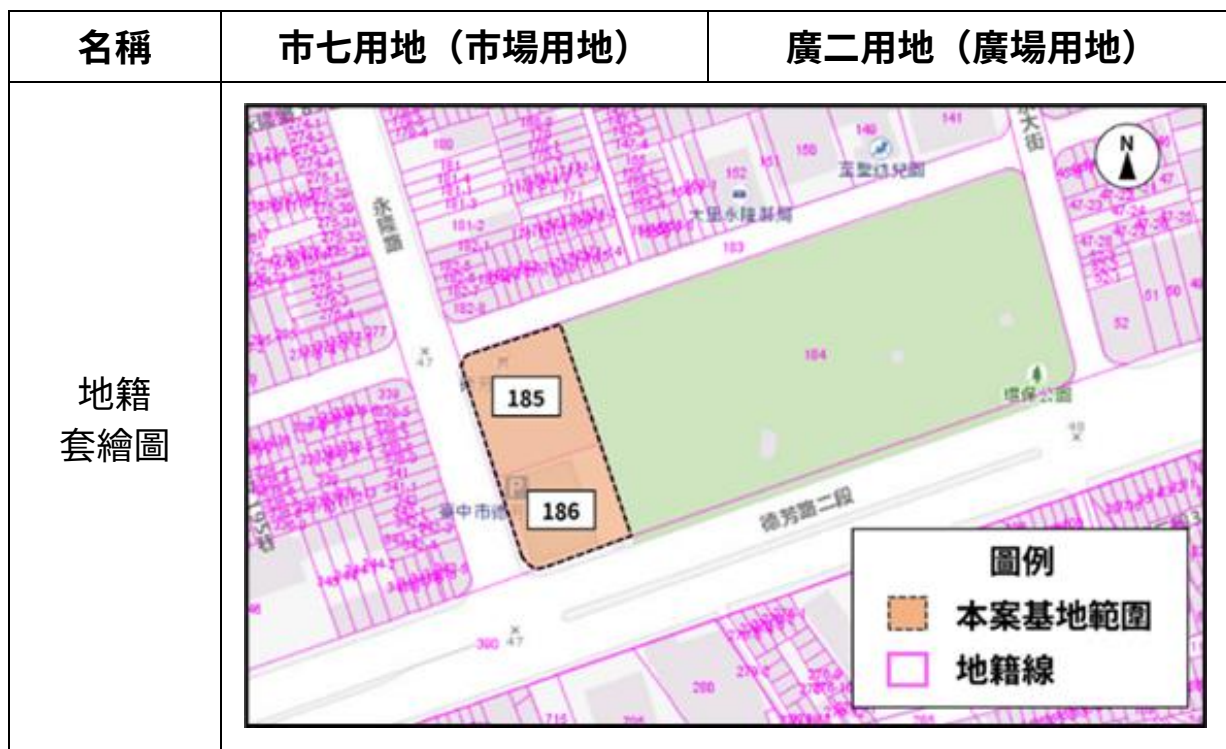
圖 3-2-2 本案基地範圍示意圖

二、公共建設投資興建營運範圍

本案公共建設興建營運範圍（以下簡稱本案用地範圍）為臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號土地，土地面積約 3,421.32 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準），其土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市政府經濟發展局及臺中市政府停車管理處，詳如表 3-2-1。

表 3-2-1 本案用地範圍基本資料一覽表

名稱	市七用地（市場用地）	廣二用地（廣場用地）
行政區	臺中市大里區	
地段	大孝段	
地號	185	186
面積(m ²)	1,916.30	1,505.02
使用分區	市場用地	廣場用地
建蔽率	60%	5%
容積率	240%	—
所有權人	臺中市	
管理者	臺中市政府經濟發展局	臺中市停車管理處
使用分區 示意圖		



資料來源：1.臺中市政府經濟發展局；2.國土測繪中心；3.地籍圖資網路服務；4.本案整理。

三、附屬事業投資興建營運範圍

依據執行機關政策需求，本案後續擬允許民間機構開發經營附屬事業，得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條附表規定作多目標使用，惟本案附屬事業不得為住宅。

民間機構若擬開發經營附屬事業，應於投資計畫書中載明，經執行機關同意後據以執行。

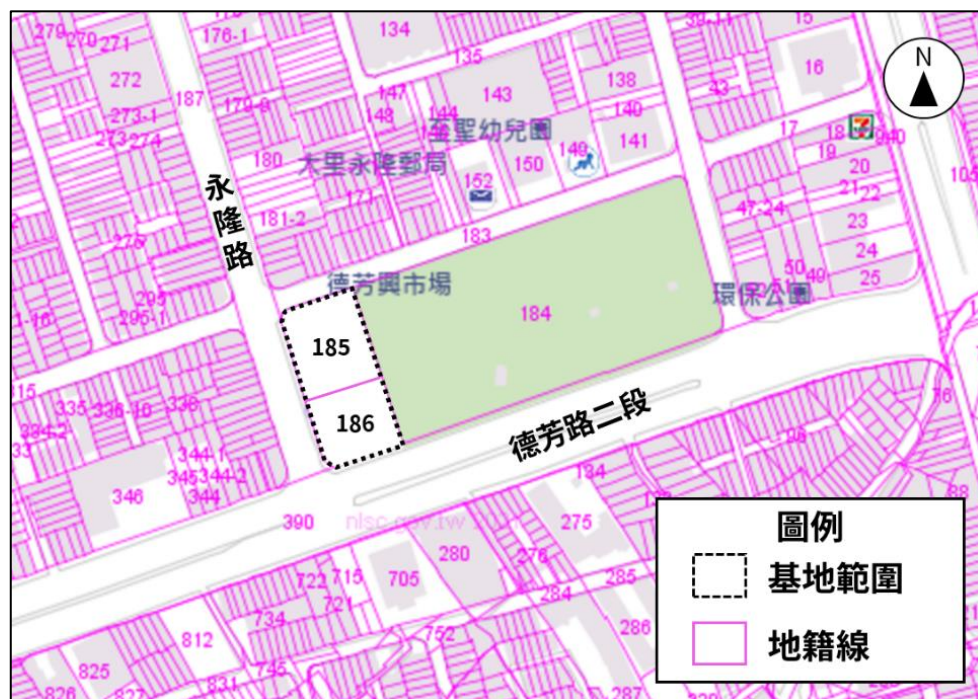
另按財政部函頒「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款」所示，營運期間內，民間機構如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整必要），向執行機關申請增加或修正附屬事業開發經營項目，但不得逾招商文件所定本案得經營之附屬事業項目。另外，依據促進民間參與公共建設法第13條第3項規定，附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。其餘附屬事業詳細規範，敬請參閱第十一章。

第四章 土地取得

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「土地權屬」、「土地取得方式及難易度分析」、「土地取得時程、成本及點交」、「用地變更作業及程序」及「地上物拆遷及補償」等項目，說明如後：

第一節 土地權屬

本案用地範圍土地所有權人皆為臺中市。其中大里區大孝段 185 地號（市七用地）之管理者為臺中市政府經濟發展局，而 186 地號（廣二用地）則為臺中市停車管理處，後續取得所需用地應無虞，詳如圖 4-1-1 及表 4-1-1 所示。



資料來源：1.地籍圖資網路便民系統；2.本案套繪。

圖 4-1-1 本案用地範圍地籍示意圖

表 4-1-1 本案用地基本資料一覽表

名稱	市七用地（市場用地）	廣二用地（廣場用地）
行政區	臺中市大里區	
地段	大孝段	
地號	185	186
面積(m ²)	1,916.30	1,505.02
使用分區	市場用地	廣場用地
建蔽率	60%	5%
容積率	240%	—
所有權人	臺中市	
管理者	臺中市政府經濟發展局	臺中市停車管理處
公告地價 (民國 111 年)	9,900 元/平方公尺	9,900 元/平方公尺

資料來源：1.本案契約；2.本案整理。

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案基地座落於臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號等 2 筆土地，所有權人皆為臺中市，管理者分別為臺中市政府經濟發展局及臺中市停車管理處。基於土地皆屬市有土地，後續由執行機關與臺中市停車管理處商討變更廣場用地之管理機關，取得應無虞。

第三節 土地取得時程、成本及點交

本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，應無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

基於本案無須辦理用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續臺中市提供予民間機構使用，並依「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法」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

第四節 用地變更作業及程序

本案臺中市大里區大孝段 185 地號之土地屬「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍之市場用地（市七），依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，市場用地得以立體多目標方式，結合商業設施、公共服務、停車場等使用，符合現行法令規定，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更。

另外，大孝段 186 地號之土地屬「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫」範圍之廣場用地（廣二），依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，廣場用地得以多目標開發，結合地下停車場使用，符合現行法令規定，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更。

第五節 地上物拆遷及補償

一、地上物現況分析

(一) 市七用地

市七用地現況為地上一層建築物(民國 92 年 9 月 20 日竣工)，總樓地板面積 834.36 m²，前由執行機關依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託「德芳興實業有限公司」經營管理，契約期間至民國 112 年 12 月 31 日屆滿。現作萊爾富便利商店、德芳保健藥妝店、勁漢國際企業有限公司營業處所及黃昏市場使用。

(二) 廣二用地

廣二用地現況為德芳興停車場(小型車 15 位)及溜冰場使用，由大里區公所負責管理，其中德芳興停車場於民國 109 年由大里區公所另行委託「竑穗興業股份有限公司」經營管理，收費標準為每半小時 10 元，契約期間至民國 112 年 3 月 31 日屆滿(得再續約一次，期間 6 個月)。

二、地上物拆遷及補償

依據執行機關政策需求，本案用地之地上物，後續由民間機構負責拆除並負擔全部相關費用。地上物拆除所產生廢棄物，民間機構依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋(型鋼)或鋁門窗等金屬製品，經變賣後其所得價款應繳交執行機關，並檢附拆除材料數量價值明細表。

第五章 環境影響評估與開發許可

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「環境影響評估項目、對策與開發許可」、「環境影響評估要求、辦理方式與時程」及「水土保持規劃、辦理方式與時程」等項目，說明如後：

第一節 環境影響評估項目、對策與開發許可

本節以下就「是否須辦理環境影響評估」與「興建及營運期產生之環境影響項目及對策」進行說明。

一、是否須辦理環境影響評估

依據臺中市政府環境保護局於本案民國 111 年 1 月 10 日可行性評估報告審查會議表示，本案位於臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號等 2 筆土地，開發面積 3,421.32 平方公尺，為零售市場開發，開發行為未涉「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條至第 42 條規定規模，判定免實施環境影響評估。

惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。

二、興建及營運期產生之環境影響項目及對策

以下就本案用地興建及營運期間對環境可能造成之影響項目、程度及因應對策進行說明，詳如表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		影響：整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放廢氣。 對策：施工區域應勤灑水以抑揚塵；施工車輛進出應清洗以抑揚塵；施工機具或運輸車輛定期保養，降低排放廢氣。	周邊區域	□
			√	影響：車輛進出及餐飲廚房油煙所產生之廢氣排放。	周邊區域	△

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興 建	營 運		範圍	程度
	水質	✓		對策：車道妥適規劃；設置油煙收集及處理設備。		
			✓	影響：施工人員生活污水、施工車輛與機具清洗廢水可能污染鄰近水體。 對策：施工及洗車廢水應先經沉澱處理，機具車輛保養廢液應請代處理業者妥為處置。	周邊區域	□
	噪音 振動	✓		影響：新建工程所產生之振動與噪音；以及工程車輛運輸所引起之振動。 對策：避免夜間施工；物料運輸避免集中同一日。	周邊區域	□
			✓	影響：民眾車輛進出所生之振動。 對策：採用無震動防滑車道。	本案基地	△
	廢棄物	✓		影響：新建工程所生之廢棄物及廢建材。 對策：委託合格代清運處理業者。	本案基地	□
			✓	影響：營運過程所產生之事業或生活廢棄物等。 對策：民間機構應委託合格代清運處理業者定期清理廢棄物。	本案基地	□
自然生態環境	地形地貌	✓		影響：開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。 對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。	本案基地	□
	地質土壤	✓	✓	影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。 另民間機構開發應注意本案是否涉及環境敏感地區。 對策：放置場所應鋪上隔水墊；並定期清運避免長期存放。 經查內政部營建署「環境敏感地區單一窗口查詢平台」等顯示，本案環境敏感地區僅位屬地下水補注敏感區。	本案基地	□

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
				民間機構規劃土地透水面積應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 11 條第 2 款第 2 目等規定，若有不足之土地透水面積部分，應採取有效因應措施以補償之，例如採用雨水蓄留、滲透設施等方式。		
	地震斷層	√	√	影響：本基地鄰近車籠埔斷層(第一類活動斷層)。 對策：開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。	本案基地	□
	水文	√		影響：降雨所造成之地面積水。 對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。	周邊區域	□
			√	影響：降雨所造成之地面積水。 對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。	周邊區域	□
景觀遊憩環境	視覺景觀	√		影響：施工期間工地材料與機具擺放，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。 對策：工地材料與機具等應擺放整齊，長期置放應覆上帆布。	周邊區域	□
			√	影響：新建物將改變原有天際線。 對策：新建及裝修完成後，可增加本案自明性。	周邊區域	○
	觀光遊憩		√	本案開發項目為零售市場，主要提供民眾採買民生生活用品使用。 未來民間機構開發構想可參採公聽會與會人員及可行性評估報告審查委員建議，參考荷蘭鹿特丹拱廊市場（Markthal）、西班牙馬德里聖米格爾市場（Mercado de San Miguel）等著名市場案例，除提供零售服務外，可透過開發經營附屬事業融合觀光機能來擴增客群。	周邊區域	○
社會	土地使用		√	影響：開發活化後改善零售市場購物環境、增加停車數量，提昇土地經濟效益。 對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升	本案基地	○

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
經濟環境				整體服務品質，加強土地使用效益。		
	產業經濟		√	影響：除增加就業機會外並可結合多元服務機能。 對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質。	周邊區域	○
	交通衝擊	√		影響：施工車輛進出或臨停，將提高鄰近交通危險性。 對策：民間機構應依據臺中市交通影響評估審查作業要點辦理交通影響評估審查，並提具施工期間交通維持計畫，減少交通衝擊。	本案基地	□
			√	影響：本案商業設施開發後，可能增加當地車潮，影響周邊道路交通流暢度，停車空間應妥善規劃。 對策：停車需求內部化為原則，輔以設置引導設施指引至鄰近停車設施，妥善規劃車輛動線，否則車輛違停將影響附近交通。	周邊區域	△
市場環境	零售市場		√	本案未來產品定位可與既有產業劃分市場區隔、尋求合作機會、結合商業、公共等多目標使用，弱化同業間競爭關係，營造互利共榮商圈。	周邊區域	○

註：影響程度符號說明：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響 △幾無影響

□輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

三、是否辦理申請開發許可

本案土地屬都市土地，無涉及國土計畫法規定應辦理申請開發許可之情形。

第二節 環境影響評估要求、辦理方式與時程

經前述及可行性評估分析結果，本案開發未達環評認定標準，應無需依「環境影響評估法」實施環境影響評估。

第三節 水土保持規劃、辦理方式與時程

依據「臺中市政府水利局山坡地資訊查詢系統」，本案用地臺中市大里區大孝段 185 與 186 地號土地非屬山坡地範圍，詳如圖 5-3-1 所示。因此非位屬水土保持法第 8 條須實施一般水土保持之處理與維護範圍內，亦非位屬水土保持法第 16 條須實施特定水土保持之處理與維護範圍內，後續開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

The screenshot displays the 'Slope Land Information Query System' interface. On the left, the search criteria are set to 'Daxiao Township' and 'Daxiao Township'. The search results show two land parcels: 'Daxiao Township Daxiao Section 185' and 'Daxiao Township Daxiao Section 186'. The search results are categorized into three sections: 'Slope Land Range Query Results', 'Violation Record Query Results', and 'Water Reservoir Watershed Query Results'. For both land parcels, the results indicate that they are not within the slope land range, violation records, or watershed areas. The interface also includes a map view showing the location of the land parcels and a sidebar with contact information for the Taichung City Government Water Bureau.

查詢結果

大孝段185地號 大孝段186地號

山坡地範圍查詢結果

經查「大里區大孝段01850000地號」，此筆土地【不位於山坡地範圍】

違規記錄查詢結果

經查「大里區大孝段01850000地號」，此筆土地截至111年7月4日前【並無依「水土保持法」處份之違規紀錄】

水庫集水區查詢結果

經查「大里區大孝段01850000地號」，此筆土地【不位於水庫集水區範圍】

【資料來源：水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統 <https://tppr.wra.gov.tw/sencad/>】

查詢結果

大孝段185地號 大孝段186地號

山坡地範圍查詢結果

經查「大里區大孝段01860000地號」，此筆土地【不位於山坡地範圍】

違規記錄查詢結果

經查「大里區大孝段01860000地號」，此筆土地截至111年7月4日前【並無依「水土保持法」處份之違規紀錄】

水庫集水區查詢結果

經查「大里區大孝段01860000地號」，此筆土地【不位於水庫集水區範圍】

【資料來源：水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統 <https://tppr.wra.gov.tw/sencad/>】

圖 5-3-1 臺中市政府水利局山坡地資訊查詢系統查詢結果示意圖

第六章 興建

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「工程調查及規劃（含時程規劃）」、「功能性要求或特殊規範」、「工程品質要求」、「其他特殊考量」、「工程經費估算」及等項目，說明如後：

第一節 工程調查及規劃（含時程規劃）

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括新建工程、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工及監造等計畫。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 6-1-1 所示。

一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前之各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作及現場地形測量工作等；執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫提供予執行機關確認是否符合政策需求後，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。

其餘如建築執照審查、五大管線審查，則由民間機構逕為提送予建管單位審查，執行機關則為備查。

表 6-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

類別	項目		分工		辦理方式
			執行機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		協助	辦理 執行	1.民間機構辦理或由 其委託專業廠商辦理。 2.執行機關協助提供 相關資料供民間機構參考。
	興建行政程序調查				
	土地資料調查	基地鑑界			
		其他			
	基地環境調查	地質鑽探調查			
		地下管線調查			
		其他			
	公用設備資源 調查計畫	公用設備 現況資料			
		其他			
交通現況調查					
土石資源場調查規劃					
工程規劃	建築設計規劃		同意	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。	
	結構及機電系統設計				
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	開工前籌辦計畫				
	品質規劃及管控				
	施工及監造計畫				
	建築執照審查		備查		
	五大管線審查				

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

三、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

(一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 2.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

(二) 執行機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案用地之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

四、時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 6-1-2 所示。

表 6-1-2 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
完成點交 (含完成設定地上權 登記)	點交資產	完成簽約日起 30 日內	執行機關將本案用地以現況點交予民間機構（含完成設定地上權登記）。
投資執行計畫書	同意	完成簽約日起 60 日內	依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工 單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度） 3.異常狀況及因應對策等
完工資料	備查	使用執照核發 日起 60 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

第二節 功能性要求或特殊規範

本案新建工程皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等，如《都市計畫法》、《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《建築物無障礙設施設計規範》及《廢棄物清理法》等；以及臺中市都市發展類、工務類等相關法令，如《都市計畫法臺中市施行自治條例》、《臺中市建築管理自治條例》及《臺中市營建賸餘土石方管理自治條例》等其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續功能性要求或特殊規範，重點說明如下：

一、設計需求之特殊規範

依據執行機關政策需求，本案應開發項目包括「零售市場」、「停車服務」及「共融遊戲場」，其設計需求之特殊規範說明如下。

(一) 零售市場

本案公共建設應符合促進民間參與公共建設法施行細則第 18 條第 1 項第 1 款規定之「經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。」。

其開發設計原則詳下說明，惟實際建築規劃內容應以民間機構提出並經執行機關同意為準。

1. 建築造型規劃建議

- (1) 建築物造型、建材及色彩除依循相關法令規定外，應配合基地性質及建築執照審議結果做適當調整。
- (2) 建築物造型、建材及色彩應展現本案用地特色意象，並融入周圍環境原有建物及色系，增加遮陽設計等自然隔熱效果。
- (3) 選用之建築工法及外觀材料應考量環保、省能源、易更換及易維護等原則，避免造成環境污染及能源浪費。

2.景觀設計規劃建議

- (1) 工程規劃、設計、施工需導入生態工程觀念，並考量整體施工過程之生命週期碳排放減量，包含低碳建材（原料開採及運輸、產品生產、成品運輸）、低碳工法（施工組構）、設備系統（使用維護）、長壽命工法（廢棄回收）。
- (2) 規劃設計之鋪面（道路除外），戶外廣場宜採用具止滑處理之材質，並採透水性材料設計為目標，搭配高壓混凝土磚、透水磚、植草磚等設計，降低公共排水設施負荷。
- (3) 植栽規劃應儘量採用複層式、多樣化之配置規劃，於適當地點種植喬木、灌木、地被植物等，以營造綠化景觀，並增進綠覆率，以減少地表逕流量。

（二）停車服務

民間機構應綜合評估「市七用地」及「廣二用地」停車需求，規劃設置停車場並供公眾使用，且停車位不得低於法定停車位之1.5倍。民間機構得利用「廣二用地」開發設置平面停車場，惟平面停車場使用面積（含車道）不得超過「廣二用地」土地面積二分之一。其開發設計原則詳下說明，惟實際建築規劃內容應以民間機構提出並經執行機關同意為準。

1. 智慧收費管理系統

至少設置柵欄機、車牌辨識系統、自動繳費機等。

2. 數位影像監視系統

監視範圍至少須涵蓋車道、停車格位區、出入口處及自動繳費機等，即時將影像資訊傳回廠商設置之監控中心，所衍生網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用建議由民間機構負擔。

（三）共融遊戲場

民間機構應融入臺中市「美樂地計畫」，於「廣二用地」開發共融遊戲場，且開發面積不得低於「廣二用地」土地面積二分之一。其開發設計原則應參考臺中市政府「臺中美樂地指引手冊（110.12.8）」，詳下說明，惟實際建築規劃內容應以民間機構提出並經執行機關同意為準。

1. 共融公園友善無礙

應符合公園及綠地相關法規標準，包含：臺中市公園及行道樹管理自治條例、衛生福利部「兒童遊戲場設施安全管理規範」、營建署「都市人本交通規劃設計手冊」、內政部營建署公園綠地系統規劃設計手冊暨操作案例及臺中市公園委託經營及管理維護辦法等。並以通用設計原則打造無障礙休憩空間，詳如表 6-2-1 所示。

表 6-2-1 共融公園通用設計原則說明表

原則	內容
平順步道	將步道鋪面材質、寬度統一，讓步道平順，且步道淨寬須符合無障礙寬度大於 1.5 公尺以上，且地面坡度不得大於 1/12。
無障礙斜坡道	依據營建署「都市人本交通規劃設計手冊」的道路設計規範，設置無障礙斜坡道。
遊戲場體健設施	改造兒童遊戲場，以親子及身障者共同融合使用為目的，並推動高齡體健設施。
公園邊界高低差	利用人本、低衝擊及無障礙空間營造觀點，解決公園綠地的邊界制內部高差問題。
永續綠地	營造符合生態及永續的綠地，強化公園整體機能。
遊戲場安全暢遊	依「兒童遊戲場設施安全管理規範」等規定檢驗，須符合 CNS 規定，認證合格。

資料來源：臺中市政府 110.12.8「臺中美樂地指引手冊」。

2. 新闢公園增加特色或主題

為擺脫傳統罐頭遊具、複雜及不便的鋪面設計，可視基地面積、地方需求、兒童發展、區域發展、開闢經費等因子綜合考量評估設置特色遊具或主題遊具。可增加許多物理性遊戲的共融設施，透過旋轉、滑動、攀爬、越過階梯、跳舞及彈跳等動作，培養交叉協調能力與平衡感。突破框架式公園設計，打造與在地結合、彰顯在地特質的特色公園。另參考社團法人「還我特色公園行動聯盟」網站資料顯示，考量 2 歲至 12 歲皆屬兒童，惟韌性、靈活度、冒險的程度不同，安全與挑戰需求亦有所差異，故建議設置分齡難度之遊戲環境，以符合兒童遊憩所需。

3. 植栽規劃

除遊戲設施與空間外，共融遊戲場景觀規劃可以呼應自然主題進行營造，利用多樣複層植栽及原生種喬灌木進行整理景觀空間綠化及自然化，讓兒童於此接觸與觀察自然環境，達到植栽自然空間之遊戲場核心價值。

二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，執行機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經執行機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

(一) 興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工作組織架構。
- 2.興建計畫（包括建築基本設計圖說、施工及監造計畫等）。
- 3.採購計畫（包括投資金額項目）。
- 4.興建時程管理。
- 5.風險管理。
- 6.品質管理。
- 7.安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 8.設計管理。
- 9.綜合環境管理。
- 10.促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

(二) 發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供執行機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

- 1.民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書（包括但不限於工程基本資料、施工品質管理計畫及施工安全衛生計畫等）、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
- 2.民間機構應依據興建執行計畫書及施工計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書及施工計畫書進行施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（初步建議一般違約每日每件 3,000 元；重大違約每日每件 6,000 元，違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）。
- 3.施工期間之交通維持由民間機構負責。民間機構應自行檢視開發規模是否已達到「臺中市交通影響評估審查作業要點」辦理交通影響評估提送之門檻，並提具施工期間交通維持計畫予臺中市政府交通局審查。
- 4.民間機構至遲應自完成簽約日起 3 年內開始營運，若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。

(三) 相關執照與許可

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，並於取得日起 30 日內，將各項執照及許可文件副本提送執行機關備查，變更時亦同。

(四) 其他規範事項

- 1.民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致執行機關受損，民間機構應負賠償責任。
- 2.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 3.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

三、公共藝術設置要求

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，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。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「臺中市推動公共藝術設置自治條例」等規定辦理，擬具公共藝術設置計畫送臺中市政府文化局提交臺中市公共藝術審議會審議核定，經核定之公共藝術設置計畫由臺中市政府文化局通知興辦機關准予設置，興辦機關應依核定計畫辦理徵選及設置，並於設置完成後將公共藝術完成報告書送臺中市政府文化局備查。

四、營建土石方處理原則及收益歸屬

依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」第 2 條，營建剩餘土石方：係指建築工程（領有建築執照之私有建築工程，並包含建築物或雜項工作物之拆除工程）、公共工程（由政府機關、公立學校、公營事業興辦或機關依法核准由民間機構參與投資興辦之公共建築工程、土木工程及其拆除工程）及其他民間工程施工所產生之剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊等經暫屯、堆置可供回收、分類、加工、轉運、處理、再生利用、直接利用及填埋者。

民間機構辦理本案興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，並對處理方式應有整體評估及規劃，本案基地營建剩餘土石方，應依據「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程剩餘土石方申報作業辦法」等規定辦理。

民間機構若有販售土石方交易所得，應於販售後 15 日內依販售當時實際行情價格全數繳交予執行機關指定帳戶，並檢附相關文件予執行機關備查。

第三節 工程品質要求

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

一、施工管理重點

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利執行機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

(一) 設置足額技術士

民間機構應依據「營造業法」第 33 條及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」所定標準設置技術士。

(二) 不良廠商更換

民間機構應將規劃設計監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關，如其屬政府採購之不良廠商，執行機關得要求民間機構予以更換。

二、工程監督方式與程序

為利執行機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

(一) 施工計畫書

民間機構辦理申報開工前，應依據「臺中市建築管理自治條例」與「臺中市建築物施工管制辦法」等規定，向臺中市政府都市發展局提送施工計畫書，包括但不限於工程基本資料、施工品質管理計畫及施工安全衛生計畫等，並應提送執行機關備查。

(二) 安全監控計畫

民間機構於完成簽約後，應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行

負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(三) 緊急通報計畫

民間機構於完成簽約後，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(四) 品質管理

執行機關得要求民間機構於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。惟考量本案非屬大規模公共建設，建議可比照中小型工程，由民間機構委任專業技師或建築師監督本案工程品質。

(五) 工作進度定期提報

執行機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

三、完工查核

民間機構應自使用執照核發日起 60 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

(一) 完工資料之交付

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，一併移轉予執行機關。

- 1.竣工圖及電腦圖檔。
- 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 3.維修計畫。
- 4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

(二) 查核程序

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經執行機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

四、建議時程

民間機構至遲應自完成簽約日起 3 年內開始營運，若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。

第四節 其他特殊考量

本案開發時應考量周邊環境，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築及智慧建築規劃進行說明。

一、綠建築標章

本案綠建築規劃參照公有建築物相關規定辦理。

依據內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定，公有建築物新建工程總造價達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得「合格級綠建築標章」；另查「臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」第 3 條規定「公有新建建築物之工程總造價達下列規定金額者，應取得綠建築標章一、新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章。二、新臺幣 1 億元以上者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章。」。基此，本案規劃開發方案初估總工程經費皆已達 2 億元以上，民間機構至少應取得「銅級」以上綠建築標章。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容。本團隊亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 6-4-1 所示：

二、智慧建築標章

本案智慧建築規劃參照公有建築物相關規定辦理。本案公共建設本業為零售市場，屬「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類—B2 商場百貨」。本案規劃開發方案初估總工程經費皆已達 2 億元以上，初步建議應取得合格級以上智慧建築標章並維持。

以下就內政部建築研究所「2016 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 6-4-2 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 6-4-1 綠建築設計規劃說明表

綠建築指標	規劃內容
生物多樣性	· 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。 · 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。 · 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。
基地綠化	· 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。 · 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。 · 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。 · 建築物屋頂平台設置花圃綠化。
日常節能	· 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。 · 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。 · 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。 · 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。 · 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。 · 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。 · 設置太陽能光電板。
CO2 減量	· 建築結構規則對稱，合理配置。 · 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。
廢棄物減量	· 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防置措施。
室內環境	· 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。 · 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。
水資源	· 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。 · 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。
基地保水	· 透水鋪面設計：周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。 · 雨水回收設施：於建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。

資料來源：內政部建築研究所。

表 6-4-2 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築指標	規劃內容
綜合佈線 (4 個項目)	- 佈線規劃與設計 - 線規劃應納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。 - 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。 - 佈線應用與服務 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。 - 佈線性能與整合 - 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。 - 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。 - 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。 - 佈線管理與維運 - 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。 - 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。
資訊通信 (5 個項目)	- 廣域網路之接取 設置寬頻電路接取廣域網路。 - 數位式(含 IP)電話交換 - 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。 - 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。 - 區域網路 - 設置網路管理系統。 - 設置適當的資訊安全保障設備。 - 公共廣播 - 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。 - 可以依區域別控制不同區域之播放與否。 - 公共天線 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。

智慧建築指標	規劃內容
系統整合 (3 個項目)	1. 系統整合基本要求 (1) 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。 (2) 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表（具備監控點數與軟體功能）。 (3) 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。 (4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。 2. 系統整合程度 ◆ 中央監控系統 (1) 中央監控系統預採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。 (2) 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均預納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。 ◆ 整合子系統 (1) 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。 (2) 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。 ◆ 系統間之互動關連 (1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。 (2) 公共共用電表耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。 (3) 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。 (4) 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室) 訊號連線之整合性功能。 ◆ 整合安全機制 (1) 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。 (2) 各系統需具備電源備援之設備機制。 (3) 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關 資料，包括：測誼報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。 (4) 提出整體整合系統之資安防護機制。
設施管理 (4 個項目)	以下係呈現新建建物時提出候選證書申請之內容，詳細內容及功能於申請正式標章時會再作實質審查。 1. 資產管理

智慧建築指標	規劃內容
	(1) 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 (2) 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施…等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 2. 效能管理 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 3. 組織管理 (1) 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 (2) 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或証照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 (3) 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 4. 維運管理 (1) 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 (2) 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，

智慧建築指標	規劃內容
	候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。
安全防災 (8 個項目)	1. 防火系統 (1) 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。 (2) 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。 (3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。 (4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。 (5) 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。 (6) 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。 (7) 建築物各區域或樓層設置識 火警位置的聲光顯示裝置。 (8) 防火系統故障之自動回報及記錄系統：系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。 (9) 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示 幕或圖控軟體顯示監測消防 設備狀態等。 (10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。 (11)系統能監控排煙設備。 (12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。 (13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。 2. 防水系統 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。 3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備） 4. 監視系統（設置人車自動監視設備） 5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備） 6. 停車管理（設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能） 7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施） 8. 緊急求救系統 (1) 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 (2) 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動（重要出入口、停車場區、屋頂區等）。
節能管理 (4 個項目)	1.能源監視 設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。

智慧建築指標	規劃內容
	2. 能源管理系統 (1) 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統（固裝或手持式）監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積耗電量(kWh)等。 (2) 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。 (3) 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析。 3. 設備效率 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗（壁）型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。 4. 需量控制 (1) 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。 (2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。
健康舒適 (1 個項目)	室內高度 1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。 2. 非住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。

資料來源：1.內政部建築研究所，2016 年智慧建築評估手冊（此版本為最新版本）。；2.本案整理。

三、辦理方式

民間機構為本案新建之建築，應自開始營運日起 6 個月內，依法取得綠建築標章及智慧建築標章並維持。但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。

第五節 初步工程規劃構想及工程經費估算

本案採促參 BOT 方式辦理，為提供後續民間機構興建、營運之彈性，實務上工程經費估算係由民間機構依其營運需求進行建築規模與配置後所估算之金額。

為提供本案未來可能之開發態樣，以下先行考量本案基地規模、市場可行性分析與訪談潛在投資者意見回饋，初步研擬工程規劃構想及工程經費供參，惟未來實際開發項目仍應以民間機構所提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準，本節內容僅提供執行機關參考運用。

一、初步工程規劃構想

本構想基於減輕民間機構期初投資金額及風險，同時符合最低開發規模以滿足在地基本需求（零售市場、停車空間及共融遊戲場）及合理基礎門檻進行規劃，詳如圖 6-5-1 及表 6-5-1 所示。

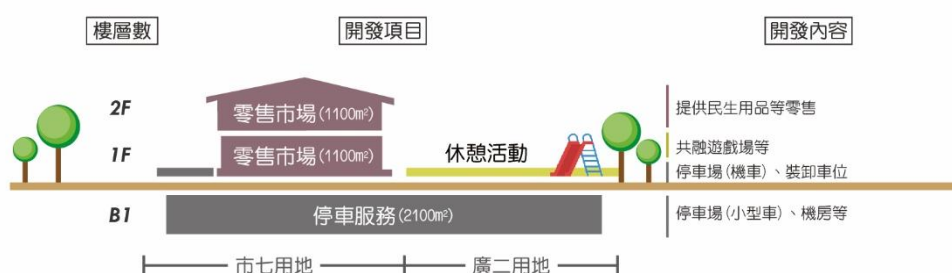


圖 6-5-1 本案空間配置示意圖

表 6-5-1 本案實質空間規劃一覽表

分區	樓層	建議規劃內容	樓地板面積
-	屋突	—	199m ²
零售市場區	2F	零售市場（民生用品等零售）	1,100m ²
	1F		1,100m ²
停車服務區	B1	小型車 45 位、機房等	2,100m ²
	戶外	機車 60 位、裝卸車 1 位	—
休憩活動區	戶外	共融遊戲場等	—
總計			4,499 m ²

二、工程經費估算

本案工程費用估算主要依據行政院公共工程委員會之「公共建設工程經費編列估算手冊」，並參酌行政院主計總處「民國 111 年共同性費用編列基準表」及本團隊建築工程實務經驗所擬定，並已考量近期因營建原物料上漲及缺工因素下，所導致之營建成本增加。經初步估算，本案工程經費估算詳如表 6-5-2 所示。

表 6-5-2 工程費用估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
1	假設工程	式	1	2,254,929	2,254,929	包括整地、放樣、施工架、工地辦公室、安全圍籬、交通維持費等。
2	結構體工程	式	1	99,533,627	99,533,627	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	7,625,457	7,625,457	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	式	1	6,160,000	6,160,000	包括油漆工程、地板工程、門窗工程等。
5	空調工程	式	1	6,160,000	6,160,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。
6	景觀工程	式	1	2,856,000	2,856,000	包括戶外景觀植栽綠美化、給水噴灑系統、鋪面工程等。
7	水電工程	式	1	20,458,542	20,458,542	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、雜項設備、瓦斯設備等。
8	電梯工程	式	1	6,509,536	6,509,536	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
9	汙水處理工程	式	1	8,705,565	8,705,565	包括汙廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	3,205,273	3,205,273	參照臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法，公有建築造價>1 億元，取得銅級綠建築標章 (1~9 項建築成本合計 2%估列)。
11	拆除工程	式	1	417,180	417,180	既有地上物拆除（樓地板面積 834.36 m ² ）。
12	共融遊戲場開闢工程	式	1	10,000,000	10,000,000	參照市府美樂地計畫各公園遊戲場規劃、設計、施作成果以及各項遊具經費專案報告，包括整地、遊具、體健設施、彈性地墊、告示牌、解說牌等
13	其他附屬營運設備	式	1	4,500,000	4,500,000	包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）。
小計 (A) (1~13 項)					178,386,108	—
14	品質管理費用 (A×1%)	式	1	1,783,861	1,783,861	依「公共工程施工品質管理作業要點」第 13 點規定，為直接工程成

						本(1~12 合計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
15	勞工安全衛生費 (A×0.3%)	式	1	535,158	535,158	依「公共建設工程經費編列估算手冊」所述，為直接工程成本(1~12 合計)0.3%至 3%估算，本案採 0.3%編列。
16	廠商管理及利潤 (A×7.5%)	式	1	13,378,958	13,378,958	採 7.5%編列。
17	材料檢驗費 (A×0.8%)	式	1	1,427,089	1,427,089	採 0.8%編列。
18	營造綜合保險費 (A×0.3%)	式	1	535,158	535,158	採 0.3%編列。
小計 (B) (1~18 項)					195,511,174	
19	營業稅 (B×5%)	式	1	9,775,559	9,775,559	採 5%編列。
合計 (壹)					205,286,733	—
貳 間接工程費						
1	空氣污染防治費	式	1	69,960	69,960	依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」與「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，估算方式為建築面積×工期×第二級費率(2.65 元/m ² /月)。
2	工程管理費	式	1	3,202,867	3,202,867	依「臺中市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點」編列。
3	設計監造 服務酬金	式	1	12,614,910	12,614,910	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」編列 (含工程專業責任險及僱主意外責任險費用)。
合計 (貳)					15,887,737	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	2,052,867	2,052,867	依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，按造價百分之一(直接工程 1%)編列。
肆	物價調整費 (壹+貳×2%)	式	1	4,423,489	4,423,489	以直接工程成本+間接工程成本合計值，並參考營造工程物價指數，採 2%編列。
總價 (壹) + (貳) + (參) + (肆)					227,650,827	

第七章 營運

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「營運計畫（含營運項目及內容）」、「營運期之時程規劃」、「營運特殊考量」及「營運期間自主管理」等項目，說明如後：

第一節 營運計畫（含營運項目及內容）

本節營運計畫辦理方式主要內容包括「營運目標」、「營運項目及內容」、「費率標準與調整機制」、「禁止營運權轉讓」、「營運應負擔事項」及「營運執行計畫」等項目，說明如下：

一、營運目標

本案用地期委由民間機構開發經營，以市場為利基，引入優質商業活動，並提供停車空間及共融遊戲場，活絡地方經濟，滿足民眾生活採買需求，兼顧周邊區域之整體共榮共享。除上述政策需求外，後續民間機構得依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，開發商業、公共等多目標使用，以建置一處複合式零售市場。

二、營運項目及內容

本案未來再開發建議引入新式空間規劃以契合現代化零售市場的發展趨勢，另民間機構得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定導入多元服務機能（即附屬事業）。

（一）本業及其附屬設施

1.零售市場

民間機構應提供符合促進民間參與公共建設法施行細則第 18 條第 1 項第 1 款所稱經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。

2.停車服務

民間機構應綜合評估「市七用地」及「廣二用地」停車需求並開放供公眾使用。

3.共融遊戲場

民間機構應融入臺中市「美樂地計畫」開發共融遊戲場。

(二) 附屬事業（民間機構自行規劃提出）

- 1.經執行機關審視開發附屬事業得提高整體財務可行性、增進公共服務品質等同意後，得於本案用地辦理開發經營本業以外之附屬事業。
- 2.民間機構開發經營附屬事業不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」准許使用項目之規定。惟本案附屬事業不得為住宅。

三、費率標準與調整機制

本案非屬公用事業者，應依契約文件約定之原則，協商費率之擬定與調整機制。後續民間機構應依營運執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

四、禁止營運權轉移

民間機構除為促進民間參與公共建設法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。另民間機構因營運本案設施所使用執行機關所有之營運資產，非經執行機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

五、營運應負擔事項

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外（後續將於投資契約草案約定由甲方負責繳付本案用地之地價稅），本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

六、營運執行計畫

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限定於表 7-1-1 所列：

表 7-1-1 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

項目	說明
1.開始營運日	應提出預定開始營運日、營運時間等。
2.營運管理組織架構	包含人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓等。
3.整體營運構想	包含營運理念、營運方針、行銷計畫等。
4.本業營運管理計畫	本業之營運項目、營運管理模式及收費標準等內容。
5.附屬事業營運管理計畫(若有)	附屬事業之營運項目、營運管理模式及收費標準等內容。
6.安全監控計畫	包含營運場域安全監控計畫與機制等。
7.緊急通報計畫	包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。
8.創新及公益事項辦理計畫	承諾對本案創新及公益事項之執行計畫。
9.資產及設備維護計畫	包含設施管理維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。
10.風險管理與保險計畫	針對營運中可能發生之風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫（含保險規劃），確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。

七、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於投資執行計畫書及興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫，經執行機關同意後於開始營運日前完成設置。

第二節 營運期之時程規劃

一、開始營運日與屆滿日

本案契約期間自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 7-2-1 所示。

另經參考近期相關市場用地 BOT 案例，例如「臺中市市 31 公有市場用地 BOT 案」、「新北市八里區龍形市場 BOT 案」及「新北市板橋區黃石公有零售市場 BOT 案」等，皆未允許民間機構試營運。基此，本案暫無考量允許民間機構試營運，惟後續以執行機關政策需求為準。

表 7-2-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成簽約日起 3 年內	若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。
營運績效評估	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估委員會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度 最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 1 個月	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
開發權利金	確認金額	完成簽約日起 30 日內	民間機構應自完成簽約日起 30 日內，依其所提權利金報價單內所填金額（不得低於新臺幣 100 萬元整），繳納予執行機關。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前	1.民間機構自完成簽約日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填金額，不得低於 20 萬元/年）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。 2.民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。
變動權利金	同意	每年 6 月 30 日前	由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

二、優先定約機制

(一) 優先定約資格

執行機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。有關營運績效評估辦理方式與程序、營運績效評估項目詳第十二章「履約管理」說明。

民間機構營運績效評估達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(二) 申請程序應備文件及優先定約期間

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達執行機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得於契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內檢附歷年營運績效評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請。繼續定約 1 次，其期間以 15 年為限，民間機構若於契約期間屆滿前 15 個月，未檢附相關文件向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經執行機關同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第三節 營運特殊考量

一、節能減碳與環境保護

建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 7-3-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 7-3-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
效益指標	工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
人文指標	1.景觀美化維護 2.民眾意見反映與回應
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

二、民間機構創新及公益事項

民間機構得按案件特性及所在地特性，規劃創新及公益事項或睦鄰方案。本團隊拋磚引玉，初步規劃以下事項予執行機關參酌運用。

- (一) 民間機構應提出針對周邊里民之停車優惠計畫。
- (二) 民間機構於契約期間，應優先聘用設籍於臺中市居民，其比例不得低於 30%，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- (三) 民間機構應提出針對周邊里民相關使用優惠、敦親睦鄰計畫。
- (四) 民間機構提出降低一次性塑膠使用之營運計畫。

前述降低一次性塑膠使用之營運計畫可參考綠色和平組織在臺北與高雄展開之「無塑示範店」，店內展示無塑膠包裝的生鮮、乾貨和清潔用品等商品，詳如圖 7-3-1 所示。並可提供購物優惠鼓勵自備購物袋或環保容器購物之民眾。



圖 7-3-1 綠色和平組織「無塑示範店」情境示意圖

第四節 營運期間自主管理

執行機關未來應依促進民間參與公共建設法及其他相關法令規定，以及本案契約文件約定等，監督管理民間機構營運事宜。以下就「管理組織及制度」、「營運缺失處理機制」、「緊急應變措施」及「常態性檢討機制及自我評量」等項目進行說明。

一、管理組織及制度

民間機構未來管理組織，應有現場經理人及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工通識性教育訓練、定期在職員工技術性教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，相關納入應載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評估時載明於營運績效評估報告書中，提供予執行機關審閱。

二、營運缺失處理機制

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

三、緊急應變措施

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 7-4-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 7-4-1 緊急應變措施處理流程初劃表

類型	預防及緊急應變措施
天然災害	(一) 預防措施 1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。 2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。 3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。 4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。 5.注意交通部中央氣象局之天候預報並事前作防災準備。
	(二) 應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。 4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。
	(三) 善後措施 1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。 2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 3.清點損失，彙整災後需求調查。 4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。
公共安全事件	(一) 預防措施 1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。 2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。 3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。 4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。
	(二) 應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。
	(三) 善後措施 1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。 3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

(一) P 計畫階段 (Plan)

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

(二) D 設計與執行階段 (Do)

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

(三) C 檢查階段 (Check)

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

(四) A 處理階段 (Act)

依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

第八章 財務計畫

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）」、「土地租金計收規劃」、「權利金計收及調整機制規劃」、「自償能力」、「民間資金籌措規劃」、「政府財源規劃」及「其他（含租稅優惠規劃）」等項目，說明如後：

第一節 可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）

本案財務評估以現金流量為分析基礎，分就基本假設與參數設定、基本規劃資料、財務分析方法、財務效益評估等說明如後。

一、基本假設參數

相關假設與參數設定包括評估年期及通貨膨脹率等項目，詳如表 8-1-1 所示。

表 8-1-1 本案財務評估基本假設及參數設定表

基本假設與參數		參數值	備註	
評估年期規劃	評估年期	50 年	參考國內相關案例及本案財務試算結果設定。	
			案名	特許年期
			臺中市「市 31」公有市場用地 BOT 案	45 年
			新北市八里區龍形市場 BOT 案	50 年
			新北市板橋區黃石市場 BOT 案	50 年
			高雄市左營區灣市 2 市場用地及停 2 停車場用地 BOT 案	50 年
	興建期	3 年	—	
	營運期	47 年	—	
	評估基期	民國 113 年	—	
物價上漲率		2%	參考行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 101 年至 110 年)平均消費者物價指數年增率(約 0.93%)，惟考量去年(110 年)消費者物價指數平均年增率達 1.96%，且今年(111 年)1、2 月消費者物價指數為 2.84%及 2.36%， ，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行以物價上漲率不超過 2%為目標，本案以 2%預估。	
地價上漲率 (每 2 年)		2%	參考本基地民國 102-111 年公告地價變動值及內政部地政司都市地區地價指數預估。	
稅率	營利事業所得稅	20%	依「所得稅法」，營利事業所得稅稅率 20%。	
	營業稅	5%	依「加值型及非加值型營業稅法」第 10 條規定，由行政院所定之 5%稅率計收。	

基本假設與參數		參數值	備註									
	房屋稅	3%	依「房屋稅條例」第 5 條及「臺中市房屋稅徵收率自治條例」第 3 條規定，非住家用(營業用)房屋稅率為 3%。									
土地租金		依法計收	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： 1.興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 2.營運期：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 2%計收。									
股東要求報酬率		8%	參酌財政部「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資者要求投資報酬率大多介於 8~12%，並參考國內相關市場促參案例等，本案之股東要求報酬率（ROE）定為 8%。									
資金規劃	自有資金比例	40%	參酌財政部「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資者自有資金比例大多介於 40%至 60%，本案以 40%作為自有資金比例之設定。									
	融資貸款比例	60%	以工程經費之 60%向銀行融資。									
	貸款利率	2.498%	參酌民國 111 年 4 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率為 2.498%。									
	融資期限(含寬限期)	10 年	配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 10 年（即於第 10 年償還所有銀行借款），包含寬限期及還款期： 1.寬限期：第 1~3 年為寬限期，僅付利息不償還本金。 2.還款期：自第 4 年起償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。									
折現率		4.4%	以加權平均資金成本（WACC）為折現率，加權平均資金成本=自有資金比例×股東要求報酬率+負債比例×貸款利率×（1-所得稅率）。									
重置規劃		各項目依其重置頻率及比率進行重置	參考行政院頒布之「固定資產耐用年數表」估計耐用年限，並依下表進行重置（重置成本依物價上漲率調整至當年度幣值），於重置後皆須再提列相關折舊費用。 <table><thead><tr><th>項目</th><th>重置頻率</th><th>重置比率</th></tr></thead><tbody><tr><td>裝修工程</td><td>每 15 年</td><td>50%</td></tr><tr><td>營運設備 《包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）》</td><td>每 10 年</td><td>20%</td></tr></tbody></table> · 裝修工程：期初投資之裝修工程費用×物價上漲率（1+2%）ⁿ×50% · 營運設備：期初投資之設備費用×物價上漲率（1+2%）ⁿ×20% n：經歷年數	項目	重置頻率	重置比率	裝修工程	每 15 年	50%	營運設備 《包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）》	每 10 年	20%
項目	重置頻率	重置比率										
裝修工程	每 15 年	50%										
營運設備 《包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）》	每 10 年	20%										
折舊規劃		—	依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。因促參案於特許期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算建築物殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢（以新建工程及重置項目進行折舊）。									

二、基本規劃資料

(一) 期初投資成本

本案期初投資成本初步估算，至少約需投入新臺幣 2 億 2,765 萬 827 元。

(二) 營運收入說明

本案營運收入包含市場銷售收入、停車場收入及其他收入等，詳如表 8-1-2 所示。

表 8-1-2 本案營運收入綜整表

項目	說明
市場銷售收入	市場銷售收入=營業面積（約 532 坪，不含公共空間部分）×銷售坪效（營運第 1 年：每年 165,000 元/坪^註，爾後依物價上漲率每年 2%計算）。 註：參考非連鎖市場（每年 7,000 元/坪）及連鎖市場（每年 320,000 元/坪）之坪效中間值並考量基地區位及周邊環境特性等，以每年 165,000 元/坪估算。 · 非連鎖市場坪效：參考臺中市政府之市場用地促進民間參與之效益研究等資料，坪效以每年 7,000 元/坪計。 · 連鎖市場坪效：參考未來流通研究所等調查統計資料，頂好、全聯等每年坪效約介於 320,000~650,000 元/坪，並考量基地區位、面積及周邊環境特性等，保守以每年 320,000 元/坪計。
停車場收入	汽車停車收入（共 45 位，其中 15 位以月租方式供居民使用） 1.臨停收入=車位數 30 位×平均停車費（營運第 1 年：20 元/時，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）×日時數（15 時）×使用率（第 1 年平日 30%、假日 50%，爾後每年增加 10%，至平日 60%、假日 80%趨於穩定）×營運天數（平日 261 天、假日 104 天）。 2.月租收入=車位數 15 位×月票金額（營運第 1 年：1,200 元/月，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）×出租率（第 1 年 70%，爾後每年增加 10%，至 90%趨於穩定）×月數（12 個月）。
其他收入	1.其他收入包含販賣機、電動車充電站等。 2.其他收入=前述收入^註×1%。 註：前述收入指市場銷售收入及停車場收入。

(三) 營運支出說明

本案營運支出包括人事成本、各項營運成本(例如市場銷售成本、其他成本等)、水電燃料費、廣告行銷費、修繕維護費、雜項費用、保險費、土地租金、房屋稅、貸款利息等，詳如表 8-1-3 所示。

表 8-1-3 本案營運支出綜整表

項目	說明		
	類別	月薪 (元)	數量
人事成本	執行長	70,000	1 人
	經理	50,000	1 人
	職員	28,000	18 人
	註：1.人事薪資包含勞健保、勞退提撥，以每年領取 13 個月月薪計算，往後並以每年物價上漲 2%估算。 2.人員配置依本案規模並參考經濟部批發、零售及餐飲業經營實況調查報告(綜合商品零售業等之薪資支出)等估算。		
市場銷售成本	市場屬綜合商品零售業，參考經濟部批發、零售及餐飲業經營實況調查報告，該零售業之銷貨成本約佔營業收入 63.17%，本案市場銷售成本以市場銷售收入之 63%估算。		
其他成本	1.其他成本主要為其他收入所產生的成本，例如販賣機的商品進貨成本等。 2.以其他收入提列 10%估算。		
水電燃料費	以總營業收入提列 3%估算。		
廣告行銷費	以總營業收入提列 1%估算。		
修繕維護費	以工程及設備等期初成本 1%估算，往後以每年物價上漲 2%估算。		
保險費	主要包括雇主意外責任險、公共意外險及火險，參考現有保險業者費率及考量本案案性估算營運第 1 年保險費如下，往後並以每年物價上漲 2%估算。 ·雇主意外責任險：以保額 200 萬估計，每位員工保費約 2,300 元/年，本案員工共 20 人，每年保費共約 4.6 萬元。 ·公共意外險：包含個人體傷或死亡(200 萬)、事故體傷或死亡(1,000 萬)、意外事故財損(200 萬)及每一事故自負額(2500 元)等，每年保費約 2.3 萬元。 ·火險：以直接及間接工程費 0.05%估算，每年保費約 11.1 萬元。		
雜項費用	以總營業收入提列 0.5%估算。		
房屋稅	房屋核定單價×面積×(1-折舊率×折舊年數)×街路等級調整率(地段率)×適用稅率(3%)。		
貸款利息	依貸款條件支付利息費用。		
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 2 條規定： 1.興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 2.營運期：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 2%計收。		

三、權利金評估

在權利金設定上，主要考量基地區位條件、目前市場及大環境等情況及民間機構利潤共享等，以及參考相關市場促參 BOT 案，並經財務試算，初步規劃本案權利金計收機制詳如表 8-1-4 所示。

表 8-1-4 權利金機制規劃表

項目	內容	說明	
開發權利金	100 萬元	採一次收取，依財務試算結果設定。	
固定權利金	20 萬元/年	依財務試算結果設定。	
變動權利金	按級距 累進計收	依財務試算結果設定，以當年期全年營業收入按級距累進計收。	
		年度營業收入	變動權利金比例
		1 億元以下（含）	0.5%
		超過 1 億元（不含） 且 2.2 億元以下（含）之部分	1%
		超過 2.2 億元（不含）之部分	1.5%

四、財務效益評估

本案民間參與財務效益評估係依據前述設定之各項參數、基本假設及權利金規劃，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。經財務分析結果顯示，民間機構經營具財務效益，詳如表 8-1-5 所示。

表 8-1-5 本案財務效益指標分析表

項目	內容
股權報酬率(Equity IRR)	8.10% > 8% (股東要求報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)	2,157,064 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)	7.24% > 4.4% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)	146,670,898 元 > 0
自償能力(PI)	1.11 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限
	折現年限
	第 19 年
	第 25 年

五、融資可行性評估

假設民間機構以工程經費之 60%向銀行融資，融資年期為 10 年（含寬限期及還款期），並配合工程進度分期貸款；另根據民國 111 年 4 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率 2.498%，作為還款利率之設定。償債保障比率（Debt Service Coverage Ratios，DSCR）、利息保障倍數（Times Interest Earned，TIE）及負債權益比（Debtequity Ratio，DER），詳如表 8-1-6 所示。

表 8-1-6 本案償債能力分析表

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營運淨利(息稅折舊前)	(1,545,485)	(545,485)	(552,395)	16,260,368	16,949,088	17,665,145	18,373,912	18,785,813	19,198,473	19,626,718
息前稅前盈餘	(1,545,485)	(545,485)	(552,395)	11,416,734	12,105,454	12,821,510	13,530,278	13,942,178	14,354,838	14,783,083
償還本金	0	0	0	18,098,711	18,550,817	19,014,216	19,489,191	19,976,031	20,475,032	20,986,499
本期利息	1,364,812	2,729,624	3,412,031	3,412,031	2,959,925	2,496,525	2,021,550	1,534,710	1,035,709	524,243
分年償債比率(DSCR)	-	-	-	0.76	0.79	0.82	0.85	0.87	0.89	0.91
分年利息保障倍數(TIE)	-1.13	-0.20	-0.16	3.35	4.09	5.14	6.69	9.08	13.86	28.20
負債權益比(DER)	1.50	1.50	1.50	1.14	0.90	0.67	0.48	0.30	0.14	0.00

資料來源：()內之數值表示為負值。

六、敏感性分析

在財務分析上，需運用許多預測值，具有相當之不確定性，因此一般財務分析上所運用之敏感度分析，即用來研判不同的預測值對整體財務效益之影響，提供決策者參考。爰本案敏感度分析，分析內容包括投資成本、營運收入及營運支出等變數，經初步財務敏感度分析結果顯示，營運收入及營運支出比例等較為顯著，其初步因應就政府面及廠商面說明如下：

■ 政府面：訂定合理招商條件，提供廠商經營誘因

建議基於維護臺中市政府權益前提下，為提升民間機構投資誘因及降低期初投資風險，共創多贏，除給予適當之委外年期及權利金設定(包含合理固定權利金及累進級距式變動權利金)，並訂定優先定約機制，以降低廠商營運收支波動之相關風險與影響。

■ 廠商面：針對定價策略及成本管控應審慎評估，降低投資風險

· 開源：增加多元收入

本案除本業之經營外，民間機構可視營運需求依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定適度規劃相關附屬事業，例如商業（如綜合商場及餐飲）、停車場等多元使用，增加營運收入項目，吸引不同客群，並針對定價策略審慎評估，提升財務可行性。

· 節流：營運支出管控

成本管控與降低成本的實施，攸關企業經營的利潤，未來民間機構可藉由相關成本管控，例如人事費用、管理維護成本等，並節省不必要的支出，進而提升經營的利潤。

(一) 投資成本

依據敏感度分析結果，顯示投資成本變動對本案具一定影響程度，詳如表 8-1-7 所示，建議民間機構在進行新建裝修及設備採購時應審慎注意材料價格變化，同時控管建設成本支出，以免影響投資效益，徒增開發風險。

表 8-1-7 本案投資成本變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 1.82 億	9.97	34,857,024	1.13
-10%	約 2.05 億	8.94	18,507,044	1.12
-5%	約 2.16 億	8.50	10,332,054	1.11
-3%	約 2.21 億	8.34	7,062,058	1.11
0%	約 2.28 億	8.10	2,157,064	1.11
+3%	約 2.34 億	7.88	-2,747,930	1.10
+5%	約 2.39 億	7.73	-6,017,926	1.10
+10%	約 2.50 億	7.40	-14,192,916	1.10
+20%	約 2.73 億	6.79	-30,542,896	1.08

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現；2.灰底部分表示不可行。

(二) 營運收入

依據敏感度分析結果，顯示營運收入變動對本案財務影響程度較高，詳如表 8-1-8 所示，故民間機構在未來營運時，須特別注意價格訂定，並運用專業經營能力減低營運風險。

表 8-1-8 本案營運收入變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 1.07 億	-4.57	-168,687,015	0.90
-10%	約 1.20 億	4.02	-78,772,559	1.00
-5%	約 1.27 億	6.17	-38,287,902	1.05
-3%	約 1.29 億	6.96	-22,107,527	1.08
0%	約 1.33 億	8.10	2,157,064	1.11
+3%	約 1.37 億	9.21	26,413,680	1.14
+5%	約 1.40 億	9.93	42,579,924	1.16
+10%	約 1.46 億	11.72	82,977,013	1.21
+20%	約 1.60 億	15.24	163,698,258	1.31

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現；2.變動後數值係以委外期間平均值呈現。
3.灰底部分表示不可行。

(三) 營運支出

依據敏感度分析結果，顯示營運支出變動對本案財務影響程度較高，詳如表 8-1-9 所示。故民間機構在未來營運時，須特別注意成本管控，並運用專業經營能力減低未來營運風險。

表 8-1-9 本案營運支出變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 0.85 億	14.35	140,275,019	1.34
-10%	約 0.96 億	11.23	71,216,042	1.21
-5%	約 1.01 億	9.68	36,686,553	1.16
-3%	約 1.03 億	9.05	22,874,757	1.14
0%	約 1.06 億	8.10	2,157,064	1.11
+3%	約 1.09 億	7.13	-18,560,630	1.08
+5%	約 1.12 億	6.47	-32,372,425	1.06
+10%	約 1.17 億	4.72	-66,901,914	1.02
+20%	約 1.27 億	0.07	-139,410,893	0.94

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.變動後數值係以委外期間平均值呈現。

3.灰底部分表示不可行。

(四) 貸款利率

本案以貸款利率進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-10 所示。

表 8-1-10 本案貸款利率之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
3.498%	7.86	-3,054,044	1.09
2.498%	8.10	2,157,064	1.11
1.498%	8.35	7,318,002	1.12

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.DSCR（分年償債比率）及 TIE（分年利息保障倍數）以營運期間平均值呈現。

(五) 負債比率

本案以負債比率進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-11 所示。

表 8-1-11 本案負債比率之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
70%	8.32	6,436,029	1.12
60%	8.10	2,157,064	1.11
50%	7.91	-2,121,901	1.09

註：IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

(六) 貸款年期

本案以貸款年期進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-12 所示。

表 8-1-12 本案貸款年期之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
20 年	9.16	20,466,798	1.11
15 年	8.63	12,250,176	1.11
10 年	8.10	2,157,064	1.11

註：IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

(七) 情境分析：樂觀狀況、悲觀狀況

本案另列營運情境分析，包括樂觀狀況及悲觀狀況供執行機關參考，詳如表 8-1-13 所示。

- 樂觀情境：投資成本-5%、營運收入+20%、營運成本-5%。
- 悲觀情境：投資成本+5%、營運收入-20%、營運成本+5%。

表 8-1-13 本案營運情境分析之敏感性分析表

營運情境	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
樂觀情境	17.61	206,753,541	1.38
本案	8.10	2,157,064	1.11
悲觀情境	—	-220,036,110	0.85

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.灰底部分表示不可行。

3.內部報酬率 IRR 以「—」呈現者，表示評估結果低於要求報酬率且因負值過大，財務模型無法顯示。

(八) 權利金

本案以開發、固定及變動權利金進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-14 所示。

表 8-1-14 本案權利金變動之敏感性分析表

← 提高招商誘因 提高政府收益 →										
項目	方案1A IRR：8.44%		方案1B IRR：8.34%		方案1 IRR：8.10%		方案1C IRR：8.04%		方案1D IRR：8.01%	
開發權利金	不收		50萬元		100萬元		120萬元		140萬元	
固定權利金	不收		10萬元		20萬元		30萬元		35萬元	
變動權利金	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比
	1億元以下	0%	1億元以下	0%	1億元以下	0.5%	1億元以下	0.5%	1億元以下	0.5%
	1億元 ~2.2億元	0.5%	1億元 ~2.2億元	1%	1億元 ~2.2億元	1%	1億元 ~2.2億元	1%	1億元 ~2.2億元	1.5%
	超過2.2億元	1%	超過2.2億元	1.5%	超過2.2億元	1.5%	超過2.2億元	1.5%	超過2.2億元	2%

(九) 市場銷售坪效

本案以市場銷售收入之銷售坪效進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-15 所示。

表 8-1-15 本案市場銷售坪效之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
每年 7,000 元/坪	—	-289,862,014	0.24
每年 86,000 元/坪	0.71	-129,420,288	0.91
每年 165,000 元/坪	8.10	2,157,064	1.11
每年 240,000 元/坪	13.49	123,427,380	1.20
每年 320,000 元/坪	19.11	252,238,529	1.25

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.灰底部分表示不可行。

3.內部報酬率 IRR 以「—」呈現者，表示評估結果低於要求報酬率且因負值過大，財務模型無法顯示。

(十) 特許年期

本案以年期進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 8-1-16 所示。

表 8-1-16 本案特許年期之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
50 年	8.10	2,157,064	1.11
40 年	7.72	-5,210,417	1.09
30 年	6.75	-18,656,220	1.06
20 年	3.32	-44,631,873	0.99

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.灰底部分表示不可行。

第二節 土地租金計收規劃

本案土地租金計收規劃依據「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 條規定辦理，民間參與公共建設公有土地得享有不同程度之優惠，說明如下：

一、興建期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

二、營運期

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。

三、土地租金之給付

民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

四、土地租金遲延給付

民間機構未依契約規定期限繳納土地租金者，每逾 1 日應按照年利率 1%加收違約金；如逾期 30 日仍未給付，執行機關得逕以一般違約處理。

五、土地租金之補足或返還

於契約期間屆滿、終止時，民間機構應會同執行機關結算本契約自完成簽約日起至契約屆滿或終止日止，民間機構應繳納之土地年租金金額，若有短少，民間機構應於執行機關所定期限內補足之；若有餘額，由執行機關扣抵民間機構因本契約所生應給付予執行機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或執行機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

第三節 權利金計收及調整機制規劃

一、開發權利金

民間機構應自完成簽約日起 30 日內，依其所提權利金報價單內所填開發權利金金額（不得低於 100 萬元整），繳納予執行機關。

二、固定權利金

民間機構自完成簽約日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填固定權利金金額，不得低於 20 萬元/年）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。

三、變動權利金

自開始營運日起，每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比（詳如表 8-3-1 所示）以累進級距方式計收。

前述營業總收入定義如下：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，民間機構辦理本案經會計師查核簽證之營業總收入，包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入。

表 8-3-1 變動權利金支付計畫表

年度營業總收入	本案訂定之變動權利金百分比	民間機構承諾百分比
1 億元以下（含）	0.5%	
超過 1 億元（不含） 且 2.2 億元以下（含）之部分	1.0%	
超過 2.2 億元（不含）之部分	1.5%	

以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內繳納。

契約屆滿或終止時，民間機構仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報表主動送執行機關審核，執行機關於審核完成後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期繳納。

四、權利金給付方式

民間機構應以現金匯入執行機關指定之銀行帳戶。

五、權利金遲延給付

民間機構未依契約規定期限繳納權利金者，每逾 1 日應按照年利 1%加收違約金；如逾期 30 日仍未給付，執行機關得逕以一般違約處理。

六、權利金之補足或返還

契約屆滿前終止時，民間機構應會同執行機關結算自完成簽約之日起至契約終止日止，民間機構應繳納之權利金金額，若有短少，民間機構應於執行機關所定期限內補足之；若有餘額，由執行機關扣抵民間機構因契約所生應給付予執行機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或執行機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

七、權利金調整機制規劃

本案未來若有不可抗力與除外情事，得於不可抗力或除外情事經雙方或協調委員會認定後，辦理權利金調整。

第四節 自償能力

本案進行財務試算結果為股權報酬率 (Equity IRR) 8.1%、股權淨現值 (Equity NPV) 為 2,157,064 元、自償能力 (PI) 為 1.11，回收年期 (PB) 折現年限在特許年期第 25 年，詳如表 8-4-1 所示。經初步評估結果，若民間機構股東要求報酬率為 8%，具財務效益。

表 8-4-1 本案財務效益指標分析表

項目		內容
股權報酬率(Equity IRR)		8.10% > 8% (股東要求報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)		2,157,064 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)		7.24% > 4.4% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)		146,670,898 元 > 0
自償能力(PI)		1.11 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限	第 19 年
	折現年限	第 25 年

第五節 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

民間機構於興建期間，投資金額預估約需新臺幣 2 億 2,765 萬元（不含附屬事業）。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫書中明確列示，經執行機關同意後據以執行。

二、資金籌措規劃

依據可行性評估之財務可行性評估內容，本案資金結構設定 40% 自有資金及 60% 銀行融資，說明如下。

（一）自有資金

參酌財政部「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間機構自有資金比例大多介於 40%~60%，本案以 40% 作為自有資金比例之設定，應符合實務。

另依據可行性評估之財務可行性評估內容，本案興建成本約為 2 億 2,765 萬元，民間機構自有資金設定為 40%，自有資金總金額約為 9,106 萬元，預計於興建期（3 年）內投入完畢。

（二）融資規劃

依據可行性評估之財務可行性評估內容，本案興建成本約為 2 億 2,765 萬元，民間機構融資比例為 60%，融資總金額約為 1 億 3,659 萬元。

建議後續於招商文件中約定民間機構自有資金下限（至少 40%），故融資金額上限不需再納入投資契約規範。依「促進民間參與公共建設法施行細則」第 60 條規定，民間機構參與促進民間參與公共建設法公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資契約。就融資時程而言，建議應視民間機構實際融資金額需求及財務能力而定，爰民間機構如須辦理融資，應於完成簽約日起 6 個月內與融資機構簽訂融資契約，並應於完成融資契約簽訂日起 30 日內提送副本予執行機關備查，其後如有修正亦同。

第六節 政府財源規劃

本案係採促參 BOT 方式辦理，由民間機構投資興建公共建設。政府無編列預算，故無相關政府資金籌措計畫。

第七節 其他（含租稅優惠規劃）

依促進民間參與公共建設法規定，有關籌資及租稅方面之優惠及公共建設及附屬事業之收支分別列帳重點說明如下。

一、籌資優惠

依促進民間參與公共建設法第 30 條規定，執行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。但執行機關提供融資保證，或依其他措施造成執行機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。

二、租稅優惠

依促進民間參與公共建設法第 36、37 條、「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」、「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」、「臺中市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。惟本案非屬商業設施之大型物流中心、國際展覽中心及國際會議中心，不列入重大公共建設範圍，故不適用本法規則。

三、其他優惠：重大天然災害復舊貸款

依據「促進民間參與公共建設法」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。

四、公共建設及附屬事業之收支分別列帳

民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：1.由專責部門經營及管理；2.公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分別（依據促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條第 5 項規定）。

五、後續招商基本條件

本案後續相關招商基本條件整理說明詳如表 8-7-1 所示。

表 8-7-1 本案招商基本條件彙整表

項目	內容	備註
特許 年期	50 年	■自完成簽約日起 50 年(包括興建期及營運期)止。民間機構至遲應自完成簽約日起 3 年內開始營運(包括取得本案使用執照)。若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成,民間機構應經執行機關同意後,始得延後開始營運日。
土地 租金	興建期:按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 營運期: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。	■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」規定辦理。 ■民間機構應自完成簽約日起 30 日內,繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之土地租金。 ■其餘年度,應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金,土地使用期間不足 1 年者,依實際使用期間占該年度之比例計算。
開發 權利金	100 萬元	■民間機構應自完成簽約日起 30 日內,依其所提權利金報價單內所填開發權利金金額(不得低於新臺幣 100 萬元整),繳納予執行機關。
固定 權利金	20 萬/年	■民間機構自完成簽約日起算至契約期間屆滿止,每年繳納固定權利金予執行機關(依其所提權利金報價單內所填固定權利金金額)。如當年契約期間日數不足整年,則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。 ■民間機構應自完成簽約日起 30 日內,繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之固定權利金。其餘年度,應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年,則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。
變動 權利金	按級距累進計收	■由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前,依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入,按民間機構所提權利金報價單內所

項目	內容	備註
		填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
履約保證金	500 萬元	■參考執行機關近期辦理之相關促參案例，履約保證金以投資金額 5%設定，本案預估投資金額約 2.28 億元，若以 5%計算約 1,140 萬元。 ■另參考其他縣市辦理市場用地 BOT 案例，履約保證金約 500 萬元至 2,000 萬元不等。 · 新北市淡水區竹圍市場 BOT 案：500 萬元 · 澎湖縣建國市場用地 BOT 案：500 萬元 · 新竹市示範市場綜合大樓 BOT 案：2,000 萬元 ■考量案性規模，本案履約保證金定為新臺幣 500 萬元，以作為本案營運履行一切契約責任等之保證。
申請保證金	200 萬元	■參考財政部 110.7.5 函頒「促進民間參與公共建設案件申請保證金收取及返還參考原則」，依其原則所述，申請保證金額度以不逾投資金額 3%，若採 BOT 方式辦理，以 3,000 萬元為上限。本案預估投資金額約 2.28 億元，若以 3%計算約 680 萬元。 ■另參考其他縣市辦理市場用地 BOT 案例，申請保證金約 100 萬元至 300 萬元不等。 · 新北市淡水區竹圍市場 BOT 案：300 萬元 · 澎湖縣建國市場用地 BOT 案：100 萬元 · 新竹市示範市場綜合大樓 BOT 案：100 萬元 ■考量案性規模，本案申請保證金定為新臺幣 200 萬元。

第九章 風險配置

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「計畫各階段風險項目評估結果」、「風險分擔原則」及「風險因應策略」等項目，說明如後：

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

一、興建期風險

(一) 設計及請照風險

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合都市計畫土地使用管制規定外，本案須取得綠建築標章等，其設計及請照時程更應審慎掌握。

(二) 技術施工風險

1. 建築工程

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含高度之限制、結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建之工地安全風險。

2. 環保工程

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

3. 排水工程

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

4. 完工風險

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案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，執行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，降低興建延遲之風險。

(三) 營造商風險

1. 工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

2. 履約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

3. 營造商糾紛

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

1. 工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

2. 工程進度控制

開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

3. 營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

4. 營建材料供應控制

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是營建工程之風險控制重點之一。

(五) 興建成本超支風險

1. 成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

2. 工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

3. 規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

(六) 財務風險

1. 融資與募股計畫

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

2. 匯率波動

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

3. 利率及物價

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

二、營運期風險

(一) 市場風險

受新冠肺炎疫情影響，整體經濟景氣及產業環境趨緊，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

(二) 管理能力風險

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

(三) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

(四) 營運成本超支風險

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

(五) 財務風險

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

三、移轉期風險

(一) 移轉契約風險

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

(二) 移轉品質風險

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

(三) 軟體設施移轉風險

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

四、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

1. 異常天候造成之災害

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

2. 防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

(二) 政治風險

1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

2. 政策變動風險

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，因此政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

(三) 政府承諾及配合協助事項風險

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

(四) 群眾抗爭及其他風險

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

(五) 重大傳染病風險

從民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 以來，我國衛生福利部為因應疫情，刻正推動防疫對策，影響零售市場產業發展。基此，本案後續可將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍。

第二節 風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依執行機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 9-2-1 所示。

表 9-2-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔		
	執行機關	民間機構	融資者
1.興建期風險			
設計及請照風險	○	●	—
技術施工風險	—	●	—
營造商風險	—	●	—
營建管理風險	—	●	—
興建成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
2.營運期風險			
市場風險	—	●	—
管理能力風險	—	●	—
營運中斷風險	○	●	○
營運成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
3.移轉期風險			
移轉契約風險	●	○	—
移轉品質風險	●	○	—
軟體設施移轉風險	●	○	—
4.不可抗力風險			
天然災害風險	—	●	○
政治風險	●	○	—
政府承諾及協助事項風險	●	○	—
群眾抗爭及其他風險	○	●	○
重大傳染病風險	○	●	○

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

第三節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

(一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

(二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

二、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 9-3-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 9-3-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對象	保險項目	保險內容
興建期		
財物及受傷害 第三人	營造綜合保險 (營造工程財物損失險：主險)	1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下： (1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。 (2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。 (3) 颱風、旋風、颶風。 (4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。 (5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。
	營造綜合保險 (營造工程第三人意外責任險：附加險)	被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營造綜合保險 (延遲完工險：附加險)	遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。
	營造綜合保險 (第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險)	被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，保險公司依照本附加保險之約定對被保險人負賠償責任。

因應對象	保險項目	保險內容
	工程專業責任險 (建築師工程師專業責任保險)	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營運期		
財物及受傷害 第三人	火險（包括地震、颱風及洪水等險）	1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。
	公共意外責任保險	被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責： 1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

第十章 政府承諾與配合事項

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施」及「政府配合事項、完成程度及時程」等項目，說明如後：

第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、營運標的物之交付

(一) 承諾事項之內容

執行機關與民間機構於簽訂契約時，應同時就本案用地之使用簽訂設定地上權契約。執行機關應依契約約定之時程，將本案之土地現況點交予民間機構使用。

另依據本案 111.7.27 先期計畫書審查意見委員建議，為利管合—及地上權設定登記作業，大孝段 186 地號土地管理機關應於簽約前變更為執行機關。

(二) 完成程度與時程

執行機關應自完成簽約日起 30 日內，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

二、提供單一窗口

(一) 承諾事項之內容

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

(二) 完成程度與時程

執行機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。

三、未能完成之配套措施

有關甲方（執行機關）及乙方（民間機構）承諾未能完成之配套措施，本案後續將依據財政部函頒「BOT 案投資契約參考條款－未開放保險業為單一申請人結合第三人參與案件用（108 年版）」（108 年 3 月 29 日台財促字第 10825508370 號函），於投資契約約定如下：因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。以明定一方對違反承諾事項之損害賠償責任，以所受損害為限，雙方得就損害賠償範圍為約定。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指執行機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但執行機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

一、行政配合協調之協助

(一) 配合事項之內容

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

二、公用設備申設之協助

(一) 配合事項之內容

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

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

三、其他配合協助事項

如有其他需執行機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審委員會及執行機關同意後，納入投資契約中據以執行。

第十一章 容許民間投資附屬事業範圍

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「附屬事業目的、範圍及期限」、「附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）」及「附屬事業開發可行性評估財務規劃成果」等項目，說明如後：

第一節 附屬事業目的、範圍及期限

一、附屬事業目的

依據促進民間參與公共建設法第 13 條第 1 項及促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條之規定，所稱附屬事業，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。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

基於本案民間機構需額外投資共融遊戲場等設施，為強化投資誘因；以及提供多元公共服務，提高公共建設使用率及服務品質；並考量本案用地興辦公共建設及附屬設施後尚有餘裕空間，期併同開發經營附屬事業以發揮土地使用最大效益，故建議參考潛在投資者意見回饋，允許民間機構開發經營附屬事業。

二、附屬事業範圍

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條第 1 項規定略以，本法第 13 條第 1 項所稱附屬事業，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。

基此，本案附屬事業範圍以本案用地範圍為限，即臺中市大里區大孝段 185 與 186 地號 2 筆土地，土地面積約 3,421.32 平方公尺。

三、附屬事業期限

依促進民間參與公共建設法施行細則第 34 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，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。爰此，建議本案招商文件應予約定：

- (一) 民間機構辦理開發經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- (二) 民間機構就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。
- (三) 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

第二節 附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）

一、附屬事業容許項目及內容

考量本案基地面積較小致可開發規模受限且周邊商業機能較不活絡，將採市場用地及廣場用地合併開發方式，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作立體多目標使用，促進土地有效利用。

另依本案政策需求，未來將不允許民間機構開發住宅使用，為給予民間機構投資彈性及強化本案投資誘因，建議除住宅使用外，不限定附屬事業開發項目，惟考量與本業經營內容之關聯性，建議後續招商說明會可引導民間機構開發經營附屬事業以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地之商業使用為原則，詳如表 11-2-1 及表 11-2-2 所示。

表 11-2-1 市場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目	准許條件	本案檢討
一、住宅	1.在直轄市地下一樓及地上一樓市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不在此限。 3.面積零點一公頃以上。 4.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 5.不得兼作第三項之使用。 6.原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	○ 符合規定 惟政策需求 不允許開發 本案西側永隆路路寬為20公尺(>10公尺)；且面積約0.19公頃(>0.1公頃)。

使用項目		准許條件	本案檢討
二、公共使用	醫療衛生設施	1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3.原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	○ 應符合規定 本案西側永隆路路寬為20公尺(>10公尺)。
	社區通信設施		
	社區安全設施		
	公用事業服務所		
	公務機關辦公室		
	社會教育文化機構		
	其他公共使用		
三、商業使用		1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線	○ 應符合規定 本案西側永隆路路寬為20公尺(>10公尺)。

使用項目		准許條件	本案檢討
		退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3.在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店、夜店、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似營業場所使用。 4.不得兼作第一項之使用。 5.原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 6.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不在此限。	
四	停車場	1.作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。 2.面積零點一公頃以上。 3.面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。 4.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實施管理。	○ 應符合規定 本案西側永隆路路寬為20公尺(>10公尺)；且面積為0.19公頃(>0.1公頃)。
	電動汽機車充電站及電池交換站		
	資源回收站		
	配電場所		
	變電所		
	必要機電設施		

表 11-2-2 廣場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目	准許條件	本案檢討
地下作下列使用：		
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站	1.面積零點二公頃以上。但作停車場使用，不在此限。 2.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第五項使用時，限於車站前之廣場用地。 5.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。 6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	△ 僅得 作停車場使用 本案南側德芳路二段路寬為 40 公尺 (> 8 公尺)；惟本案廣場用地面積約為 0.15 公頃(<0.2 公頃)，僅得作地下停車場使用。
二、休閒運動設施		
三、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施		
四、公車站務設施及調度站		
五、商店街		
六、社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心		
七、資源回收站		
八、天然氣整壓站及遮斷設施		

二、開發經營規模

附屬事業開發經營規模應依「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之相關規定辦理，概述如下：

(一) 都市計畫土地使用管制規定

依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」及「擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫書」等相關規定，本案市場用地(市七用地)法定建蔽率 60%，允建建築面積約 1,149.78m² (1,149.78m²=基地面積 1,916.30m²×60%)；法定容積率 240%，允建總容積樓地板面積約 4,599.12m² (4,599.12 m²=基地面積 1,916.30m²×240%)。後續附屬事業開發經營規模，扣除本業及其附屬設施後，不得超出上述規模。

(二) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本案市場用地(市七用地)，得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用。有關市場用地准許使用項目及使用條件規定，詳如表 11-2-1 所示。

內政部業於民國 109 年 12 月 23 日修正該法第 3 條之附表，增加「市場用地若作住宅或商業使用面積，不得超過總容積樓地板面積 1/2」之規定，本案未來附屬事業若作商業使用，其開發經營規模，應注意樓地板面積配置比例，以符適法。以本案允建總容積樓地板面積 4,599.12m² 初步試算，本案附屬事業若作多目標商業使用，最大可開發容積樓地板面積約 2,299.56m² (4,599.12m²/2)。

(三) 本案初步工程規劃構想

為提供本案未來可能之開發態樣，以下先行考量本案基地規模、市場可行性分析與訪談潛在投資者意見回饋，初步研擬工程規劃構想供參，惟未來實際開發項目仍應以民間機構所提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準，本節內容僅提供執行機關參考運用，詳如圖 11-2-1 及表 11-2-3 所示。

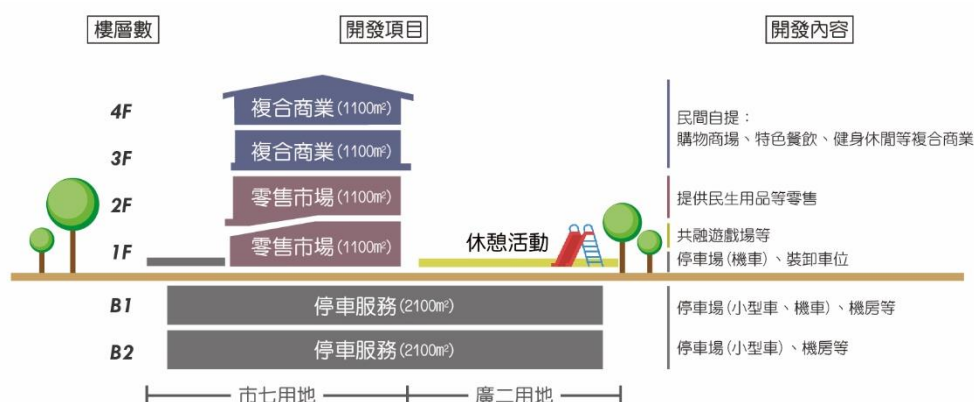


圖 11-2-1 本案「本業及附屬事業」空間配置示意圖

表 11-2-3 本案「本業及附屬事業」實質空間規劃一覽表

分區	樓層	建議規劃內容	樓地板面積
-	屋突	—	199m ²
複合商業區	4F	特色餐廳、健身運動等	1,100m ²
	3F	購物商場	1,100m ²
零售市場區	2F	零售市場 (民生用品等零售)	1,100m ²
	1F		1,100m ²
停車服務區	B1	小型車 38 位、機車 80 位、機房等	2,100m ²
	B2	小型車 47 位、機房等	2,100m ²
	戶外	機車 30 位、裝卸車 2 位	—
休憩活動區	戶外	共融遊戲場等	—
總計			8,799 m ²

三、附屬事業審查及管理機制

(一) 附屬事業之審查

民間機構若有開發經營附屬事業之需求，應於投資計畫書中載明營運及財務計畫，經執行機關同意後續以執行。考量本案契約期限為 50 年，期間內社經環境及市場趨勢皆會有所變動。因此，建議於營運期間內，允許民間機構如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向執行機關申請增加或修正附屬事業開發經營項目。

(二) 附屬事業之管理

民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

- (一) 由專責部門經營及管理。
- (二) 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

民間機構辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約之約定，經執行機關通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，執行機關得定期中止其開發權限之一部或全部。

四、附屬事業之委託經營

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

- (一) 除本契約另有約定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- (二) 受託者應遵守本契約及相關法令規定。
- (三) 除執行機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

第三節 附屬事業開發可行性評估財務規劃成果

本節就以本案（本業及附屬事業）進行財務評估，並以現金流量為分析基礎，分別就基本假設與參數設定、基本規劃資料、財務分析方法、財務效益評估及敏感度之分析等說明如後。

一、基本假設參數

相關假設與參數設定包括評估年期及通貨膨脹率等項目，詳如表 11-3-1 所示。

表 11-3-1 本案（本業及附屬事業）財務評估基本假設及參數設定表

基本假設與參數		參數值	備註	
評估年期規劃	評估年期	50 年	參考國內相關案例及本案財務試算結果設定。	
			案名	特許年期
			臺中市「市 31」公有市場用地 BOT 案	45 年
			新北市八里區龍形市場 BOT 案	50 年
			新北市板橋區黃石市場 BOT 案	50 年
	高雄市左營區灣市 2 市場用地及停 2 停車場用地 BOT 案	50 年		
	興建期	4 年	—	
營運期	46 年	—		
評估基期	民國113年	—		
物價上漲率		2%	參考行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 101 年至 110 年)平均消費者物價指數年增率(約 0.93%)，惟考量去年(110 年)消費者物價指數平均年增率達 1.96%，且今年(111 年)1、2 月消費者物價指數為 2.84%及 2.36%， ，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行以物價上漲率不超過 2%為目標，本案以 2%預估。	
地價上漲率 (每 2 年)		2%	參考本基地民國 102-111 年公告地價變動值及內政部地政司都市地區地價指數預估。	
稅率	營利事業所得稅	20%	依 107.2.7 所得稅法修正，營利事業所得稅稅率由 17%修正為 20%。	
	營業稅	5%	依「加值型及非加值型營業稅法」第 10 條規定，由行政院所定之 5%稅率計收。	
	房屋稅	3%	依「房屋稅條例」第 5 條及「臺中市房屋稅徵收率自治條例」第 3 條規定，非住家用(營業用)房屋稅率為 3%。	
土地租金		依法計收	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： 1.興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 2.營運期：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 2%計收。	

基本假設與參數		參數值	備註									
股東要求報酬率		8%	參酌財政部推動促參司「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資廠商要求投資報酬率大多介於8~12%，並參考國內相關市場促參案例等，本案之股東要求報酬率（ROE）定為 8%。									
資金規劃	自有資金比例	40%	參酌財政部「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資者自有資金比例大多介於 40%至 60%，本案以40%作為自有資金比例之設定。									
	融資貸款比例	60%	以工程經費之 60%向銀行融資。									
	貸款利率	2.498%	參酌民國 111 年 4 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率為 2.44%。									
	融資期限(含寬限期)	10 年	配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 10 年（即於第 10 年償還所有銀行借款），包含寬限期及還款期： 1.寬限期：第 1~3 年為寬限期，僅付利息不償還本金。 2.還款期：自第 4 年起償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。									
折現率		4.4%	以加權平均資金成本（WACC）為折現率，加權平均資金成本=自有資金比例×股東要求報酬率+負債比例×貸款利率×（1-所得稅率）。									
重置規劃		各項目依其重置頻率及比率進行重置	參考行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」估計耐用年限，並依下表進行重置（重置成本依物價上漲率調整至當年度幣值），於重置後皆須再提列相關折舊費用。 <table><tr><th>項目</th><th>重置頻率</th><th>重置比率</th></tr><tr><td>裝修工程</td><td>每 15 年</td><td>50%</td></tr><tr><td>營運設備</td><td>每 10 年</td><td>20%</td></tr></table> · 裝修工程：期初投資之裝修工程費用×物價上漲率（1+2%）ⁿ×50% · 營運設備：期初投資之設備費用×物價上漲率（1+2%）ⁿ×20% n：經歷年數	項目	重置頻率	重置比率	裝修工程	每 15 年	50%	營運設備	每 10 年	20%
項目	重置頻率	重置比率										
裝修工程	每 15 年	50%										
營運設備	每 10 年	20%										
折舊規劃		—	依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。因促參案於特許期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算建築物殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢。（以新建工程及重置項目進行折舊）									

二、基本規劃資料

(一) 期初投資成本

本案（本業及附屬事業）期初投資成本初步估算約需新臺幣 4 億 4,935 萬 4,001 元，詳如表 11-3-2 所示。

表 11-3-2 本案（本業及附屬事業）工程費用估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
1	假設工程	式	1	4,649,426	4,649,426	包括整地、放樣、施工架、工地辦公室、安全圍籬、交通維持費等。
2	結構體工程	式	1	205,227,876	205,227,876	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	15,722,890	15,722,890	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	式	1	12,320,000	12,320,000	包括油漆工程、地板工程、門窗工程等。
5	空調工程	式	1	12,320,000	12,320,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。
6	景觀工程	式	1	2,856,000	2,856,000	包括戶外景觀植栽綠美化、給水噴灑系統、鋪面工程等。
7	水電工程	式	1	42,183,364	42,183,364	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、雜項設備、瓦斯設備等。
8	電梯工程	式	1	13,421,979	13,421,979	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
9	汙水處理工程	式	1	17,949,960	17,949,960	包括汙廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	6,533,030	6,533,030	參照臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法，公有建築造價>1 億元，取得銅級綠建築標章 (1~9 項建築成本合計 2%估列)。
11	智慧建築工程	式	1	6,533,030	6,533,030	參照內政部「智慧綠建築推動方案」，公有建築造價>2 億元，取得合格級智慧建築標章(1~9 項建築成本合計 2%估列)。
12	拆除工程	式	1	417,180	417,180	既有地上物拆除（樓地板面積 834.36 m ² ）。
13	共融式遊戲場開闢工程	式	1	10,000,000	10,000,000	參照市府美樂地計畫各公園遊戲場規劃、設計、施作成果以及各項遊具經費專案報告，包括整地、遊具、體健設施、彈性地墊、告示牌、

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
						解說牌等
14	其他附屬營運設備	式	1	6,500,000	6,500,000	包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）。
小計 (A) (1~14 項)					356,217,554	—
15	品質管理費用 (A×1%)	式	1	3,562,176	3,562,176	依「公共工程施工品質管理作業要點」第 13 點規定，為直接工程成本(1~13 合計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
16	勞工安全衛生費 (A×0.3%)	式	1	1,068,653	1,068,653	依「公共建設工程經費編列估算手冊」所述，為直接工程成本(1~13 合計)0.3%至 3%估算，本案採 0.3%編列。
17	廠商管理及利潤 (A×7.5%)	式	1	26,716,317	26,716,317	採 7.5%編列。
18	材料檢驗費 (A×0.8%)	式	1	2,849,740	2,849,740	採 0.8%編列。
19	營造綜合保險費 (A×0.3%)	式	1	1,068,653	1,068,653	採 0.3%編列。
小計 (B) (1~19 項)					388,633,352	—
20	營業稅 (B×5%)	式	1	19,431,668	19,431,668	採 5%編列。
合計 (壹)					408,065,019	—
貳	間接工程費					
1	空氣污染防治費	式	1	87,450	87,450	依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」與「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，估算方式為建築面積×工期×第二級費率(2.65 元/m ² /月)。
2	工程管理費	式	1	5,230,650	5,230,650	依「臺中市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點」編列。
3	設計監造服務酬金	式	1	23,159,381	23,159,381	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」編列（含工程專業責任險及僱主意外責任險費用）。
合計 (貳)					28,477,481	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	4,080,650	4,080,650	依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，按造價百分之一(直接工程 1%)編列。
肆	物價調整費 (壹+貳×2%)	式	1	8,730,850	8,730,850	以直接工程成本+間接工程成本合計值，並參考營造工程物價指數，採 2%編列。
總價 (壹) + (貳) + (參) + (肆)					449,354,001	

(二) 營運收入說明

本案（本業及附屬事業）之營運收入包含市場銷售收入、商業空間租金收入、停車場收入及其他收入等，詳如表 11-3-3 所示。

表 11-3-3 本案（本業及附屬事業）營運收入綜整表

項目	說明
市場銷售收入	市場銷售收入=營業面積（約 532 坪，不含公共空間部分） $\times$銷售坪效（營運第 1 年，每年 165,000 元/坪^註，爾後依物價上漲率每年 2%計算）。 註：參考非連鎖市場（每年 7,000 元/坪）及連鎖市場（每年 320,000 元/坪）之坪效中間值並考量基地區位及周邊環境特性等，以每年 165,000 元/坪估算。 · 非連鎖市場坪效：參考臺中市政府之市場用地促進民間參與之效益研究等資料，坪效以每年 7,000 元/坪計。 · 連鎖市場坪效：參考未來流通研究所等調查統計資料，頂好、全聯等每年坪效約介於 320,000~650,000 元/坪，並考量基地區位、面積及周邊環境特性等，保守以每年 320,000 元/坪計。
商業空間租金收入	商業空間租金收入=出租面積（約 532 坪，不含公共空間部分）$\times$年租金（營運第 1 年：49,000 元/坪^註，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）$\times$出租率（90%）。 註： 年租金採包底抽成設定，包底參酌內政部實價登錄之基地周邊等店面每月租金多約為 500~1000 元/坪（詳如圖 11-3-1 所示），本案設為每月 750 元/坪，包底年租金為 9,000 元/坪，抽成參酌仲量聯行之臺灣零售商場統計資料等，一般購物商場坪效多約 10~30 萬元/年，本案設為 20 萬元/年，並預估採抽成 20%計算，抽成年租金約 40,000 元/坪，故包底抽成年租金約 49,000 元/坪。
停車場收入	汽車停車收入（共 85 位，其中 15 位以月租方式供居民使用） 1. 臨停收入=車位數 70 位$\times$平均停車費（營運第 1 年：20 元/時，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）$\times$日時數（15 時）$\times$使用率（第 1 年平日 40%、假日 60%，爾後每年增加 10%，至平日 60%、假日 80%趨於穩定）$\times$營運天數（平日 261 天、假日 104 天）。 2. 月租收入=車位數 15 位$\times$月票金額（營運第 1 年：1,200 元/月，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）$\times$出租率（第 1 年 70%，爾後每年增加 10%，至 90%趨於穩定）$\times$月數（12 個月）。

項目	說明
其他收入	1.其他收入包含販賣機、電動車充電站等。 2.其他收入=前述收入 ^註 ×1%。 註：前述收入指市場銷售收入、商業空間租金收入及停車場收入。

註：參酌相關市場等實務案例，本案（本業及附屬事業）初步規劃機車停車位擬不收費。

建物門牌	總額(元/月)	租賃年月	單價(元/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡
仁化路585號	100,000	110/05	591	169.32	店	19
東榮路35巷1號1樓之A	16,000	109/04	1058	15.12	店	25
東榮路35巷1號1樓C戶	20,000	109/03	636	31.46	店	25
東榮路35巷1號1樓C室	20,000	108/12	645	31.00	店	25
新光路29號	23,000	108/11	571	40.30	店	30
中興路二段592之2號	25,000	108/09	1393	17.94	店	14

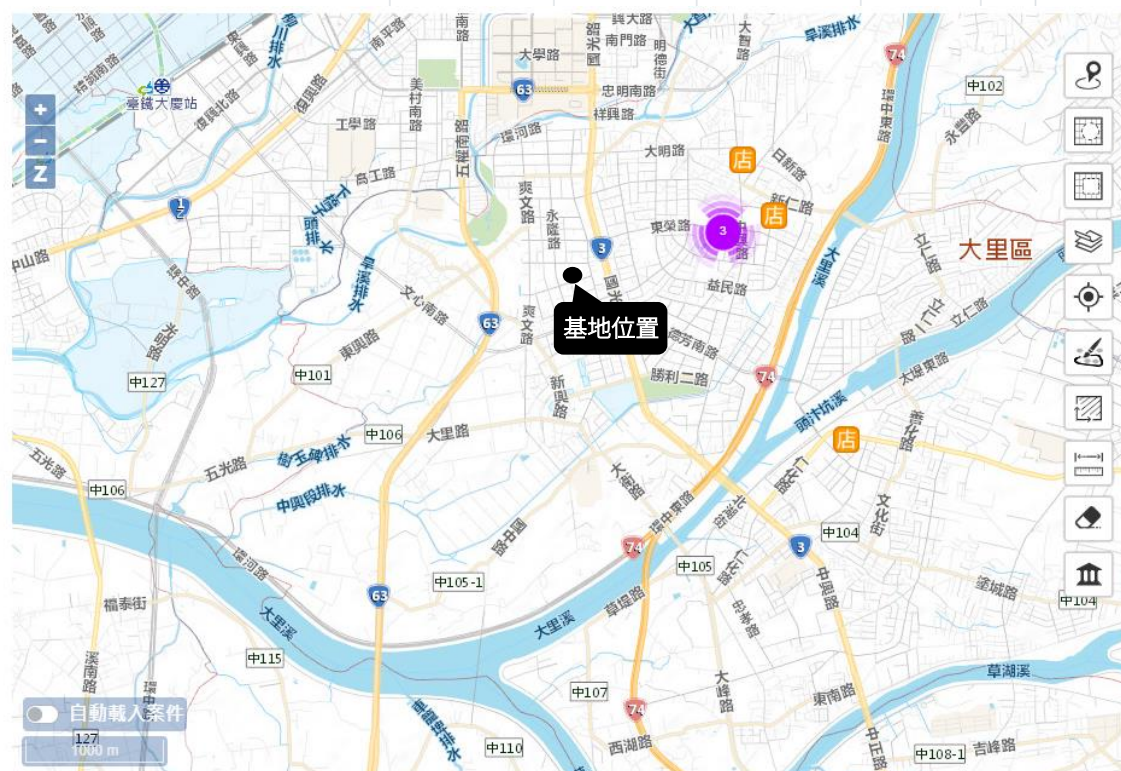


圖 11-3-1 基地周邊店鋪租金實價登錄資料示意圖

(三) 營運支出說明

本案（本業及附屬事業）之營運支出包括人事成本、各項營運成本（例如市場銷售成本、其他成本等）、水電燃料費、廣告行銷費、修繕維護費、雜項費用、保險費、土地租金、房屋稅、貸款利息等，詳如表 11-3-4 所示。

表 11-3-4 本案（本業及附屬事業）營運支出綜整表

項目	說明		
	類別	月薪（元）	數量
人事成本	執行長	70,000	1 人
	經理	50,000	2 人
	職員	28,000	20 人
	註：		
	1.人事薪資包含勞健保、勞退提撥，以每年領取 13 個月月薪計算，往後並以每年物價上漲 2%估算。 2.人員配置依本案經營規模並參考經濟部批發、零售及餐飲業經營實況調查報告（綜合商品零售業等之薪資支出）等估算。		
市場銷售成本	市場屬綜合商品零售業，參考經濟部批發、零售及餐飲業經營實況調查報告，該零售業之銷貨成本約佔營業收入 63.17%，本案市場銷售成本以市場銷售收入之 63%估算。		
其他成本	1.其他成本主要為其他收入所產生的成本，例如販賣機的商品進貨成本等。 2.以其他收入提列 10%估算。		
水電燃料費	以總營業收入提列 3%估算。		
廣告行銷費	以總營業收入提列 1%估算。		
修繕維護費	以工程及設備等期初成本之 1%估算，往後並以每年物價上漲 2%估算。		
保險費	主要包括雇主意外責任險、公共意外險及火險，參考現有保險業者費率及考量本案案性估算營運第 1 年保險費如下，往後並以每年物價上漲 2%估算。 · 雇主意外責任險：以保額 200 萬估計，每位員工保費約 2,300 元/年，本案員工共 23 人，每年保費共約 5.5 萬元。 · 公共意外險：包含個人體傷或死亡(200 萬)、事故體傷或死亡(1,000 萬)、意外事故財損(200 萬)及每一事故自負額(2500 元)等，每年保費約 4.5 萬元。 · 火險：以直接及間接工程費 0.05%估算，每年保費約 21.8 萬元。		
雜項費用	以總營業收入提列 0.5%估算。		
房屋稅	房屋核定單價×面積×（1－折舊率×折舊年數）×街路等級調整率（地段率）×適用稅率。		
貸款利息	依貸款條件支付利息費用。		
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 2 條規定： 1.興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 2.營運期：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 2%計收。		

三、財務效益評估

民間參與之財務效益評估係依據前述設定之各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。經財務分析結果顯示，本案（本業及附屬事業）民間機構經營具財務效益，詳如表 11-3-5 所示，且應存有超額利潤，有計收權利金之空間。

表 11-3-5 本案（本業及附屬事業）財務效益指標分析表

項目		內容
股權報酬率(Equity IRR)		8.50% > 8% (股東要求報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)		21,399,339 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)		7.67% > 4.4% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)		323,778,254 元 > 0
自償能力(PI)		1.21 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限	第 18 年
	折現年限	第 24 年

四、權利金計收機制

依據前述財務效益評估結果，在民間機構支付足額土地租金及必要成本後，有收取權利金之空間，有關權利金初步規劃及計收權利金後之財務效益，說明如下：

(一) 權利金機制初步規劃

在權利金設定上，主要考量基地區位條件、目前市場及大環境等情況及廠商利潤共享等，以及參考相關市場促參 BOT 案，並經財務試算，初步規劃本案（本業及附屬事業）權利金計收機制詳如表 11-3-6 所示。

表 11-3-6 本案（本業及附屬事業）權利金機制初步規劃表

項目	內容	說明	
開發權利金	200 萬元	採一次收取，依財務試算結果設定。	
固定權利金	40 萬元/年	依財務試算結果設定。	
變動權利金	按級距 累進計收	依財務試算結果設定，以當年期全年營業收入按級距累進計收。	
		年度營業收入	變動權利金比例
		1.3 億元以下（含）	0.5%
		超過 1.3 億元（不含） 且 2.8 億元以下（含）之部分	1.0%
		超過 2.8 億元（不含）之部分	1.5%

（二）計收權利金後之財務效益

經財務分析結果顯示，本案（本業及附屬事業）依前述權利金機制計收後民間機構經營仍具財務效益，詳如表 11-3-7 所示。

表 11-3-7 本案（本業及附屬事業）計收權利金後之財務效益指標分析表

項目	內容
股權報酬率(Equity IRR)	8.23% > 8% (股東要求報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)	9,643,421 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)	7.45% > 4.4% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)	302,844,138 元 > 0
自償能力(PI)	1.20 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限 第 18 年
	折現年限 第 24 年

五、融資可行性評估

假設民間機構以工程經費之 60%向銀行融資，融資年期為 10 年（含寬限期及還款期），並配合工程進度分期貸款；另依據民國 111 年 4 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率 2.498%，作為還款利率之設定。償債保障比率（Debt Service Coverage Ratios, DSCR）、利息保障倍數（Times Interest Earned, TIE）及負債權益比（Debtequity Ratio, DER），詳如表 11-3-8 所示。

表 11-3-8 本案（本業及附屬事業）償債能力分析表

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營運淨利(息稅折舊前)	(2,745,485)	(745,485)	(752,395)	(752,395)	34,863,188	36,364,611	37,903,241	38,731,183	39,568,043	40,428,812
息前稅前盈餘	(2,745,485)	(745,485)	(752,395)	(752,395)	25,094,623	26,596,045	28,134,676	28,962,618	29,799,478	30,660,247
償還本金	0	0	0	35,724,571	36,616,971	37,531,662	38,469,203	39,430,164	40,415,130	41,424,700
本期利息	1,683,729	3,367,459	5,051,188	6,734,918	5,842,518	4,927,826	3,990,285	3,029,324	2,044,359	1,034,789
分年償債比率(DSCR)	-	-	-	-0.02	0.82	0.86	0.89	0.91	0.93	0.95
分年利息保障倍數(TIE)	-1.63	-0.22	-0.15	-0.11	4.30	5.40	7.05	9.56	14.58	29.63
負債權益比(DER)	1.50	1.50	1.50	1.09	0.85	0.64	0.45	0.28	0.13	0.00

資料來源：()內之數值表示為負值。

六、敏感性分析

在財務分析上，需運用許多預測值，具有相當之不確定性，因此一般財務分析上所運用之敏感度分析，即用來研判不同的預測值對整體財務效益之影響，提供決策者參考。爰以「本案（本業及附屬事業）」（計收權利金）進行敏感度分析，分析內容包括投資成本、營運收入及營運支出等變數，經初步財務敏感度分析結果顯示，營運收入及營運支出比例等較為顯著，建議未來民間機構之針對定價策略及成本管控應審慎評估，降低投資風險。

（一）投資成本

依據敏感度分析結果，顯示投資成本變動對本案（本業及附屬事業）具一定影響程度，詳如表 11-3-9 所示，建議廠商在進行新建裝修及設備採購時應審慎注意材料價格變化，同時控管建設成本支出，以免影響投資效益，徒增開發風險。

表 11-3-9 本案（本業及附屬事業）投資成本變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 3.59 億	10.05	72,209,923	1.24
-10%	約 4.04 億	9.05	40,926,672	1.22
-5%	約 4.27 億	8.62	25,285,047	1.21
-3%	約 4.36 億	8.46	19,028,397	1.20
0%	約 4.49 億	8.23	9,643,421	1.20
+3%	約 4.63 億	8.01	258,446	1.19
+5%	約 4.72 億	7.87	-5,998,204	1.18
+10%	約 4.94 億	7.53	-21,639,830	1.17
+20%	約 5.39 億	6.94	-52,923,080	1.15

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.灰底部分表示不可行。

(二) 營運收入

依據敏感度分析結果，顯示營運收入變動對本案（本業及附屬事業）財務影響程度較高，詳如表 11-3-10 所示，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定，並運用專業經營能力減低營運風險。

表 11-3-10 本案（本業及附屬事業）營運收入變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 1.33 億	3.04	-183,529,635	0.97
-10%	約 1.50 億	5.86	-86,764,737	1.08
-5%	約 1.58 億	7.08	-38,549,085	1.14
-3%	約 1.62 億	7.54	-19,269,022	1.16
0%	約 1.67 億	8.23	9,643,421	1.20
+3%	約 1.72 億	8.89	38,547,597	1.23
+5%	約 1.75 億	9.33	57,810,914	1.25
+10%	約 1.83 億	10.40	105,947,118	1.31
+20%	約 2.00 億	12.48	202,130,284	1.42

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.變動後數值係以委外期間平均值呈現；3.灰底部分表示不可行。

(三) 營運支出

依敏感度分析結果，顯示營運支出變動對本案（本業及附屬事業）財務影響程度較高，詳如表 11-3-11 所示。故在未來營運時，須特別注意成本管控，並運用專業經營能力減低未來營運風險。

表 11-3-11 本案（本業及附屬事業）營運支出變動之敏感性分析表

重要參數變動		財務評估指標		
變動百分比	變動後數值	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
-20%	約 0.90 億	11.42	149,807,616	1.43
-10%	約 1.01 億	9.84	79,725,519	1.30
-5%	約 1.06 億	9.04	44,684,470	1.25
-3%	約 1.09 億	8.71	30,668,051	1.23
0%	約 1.12 億	8.23	9,643,421	1.20
+3%	約 1.15 億	7.73	-11,381,208	1.17
+5%	約 1.17 億	7.40	-25,397,627	1.15
+10%	約 1.23 億	6.55	-60,438,676	1.11
+20%	約 1.34 億	4.73	-130,520,773	1.03

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.變動後數值係以委外期間平均值呈現；3.灰底部分表示不可行。

(四) 貸款利率

本案（本業及附屬事業）以貸款利率進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-12 所示。

表 11-3-12 本案（本業及附屬事業）貸款利率之敏感性分析表

重要參數 變動	財務評估指標		
	IRR (%)	NPV (元)	PI (倍)
3.498%	8.01	563,983	1.17
2.498%	8.23	9,643,421	1.20
1.498%	8.45	18,623,832	1.22

註：IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

(五) 負債比率

本案（本業及附屬事業）以負債比率進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-13 所示。

表 11-3-13 本案（本業及附屬事業）負債比率之敏感性分析表

重要參數 變動	財務評估指標		
	IRR (%)	NPV (元)	PI (倍)
70%	8.41	16,612,935	1.22
60%	8.23	9,643,421	1.20
50%	8.06	2,673,908	1.17

註：IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

(六) 貸款年期

本案（本業及附屬事業）以貸款年期進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-14 所示。

表 11-3-14 本案（本業及附屬事業）貸款年期之敏感性分析表

重要參數 變動	財務評估指標		
	IRR (%)	NPV (元)	PI (倍)
20 年	9.32	45,784,526	1.20
15 年	8.78	29,565,951	1.20
10 年	8.23	9,643,421	1.20

註：IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

(七) 情境分析：樂觀狀況、悲觀狀況

本案（本業及附屬事業）另列營運情境分析，包括樂觀狀況及悲觀狀況供執行機關參考，詳如表 11-3-15 所示。

- 樂觀狀況：投資成本-5%、營運收入+20%、營運成本-5%。
- 悲觀狀況：投資成本+5%、營運收入-20%、營運成本+5%。

表 11-3-15 本案（本業及附屬事業）營運情境分析之敏感性分析表

營運情境	財務評估指標		
	IRR (%)	NPV (元)	PI (倍)
樂觀情境	13.85	253,212,251	1.49
本案	8.23	9,643,421	1.20
悲觀情境	1.61	-235,553,693	0.92

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。

2.灰底部分表示不可行。

(八) 權利金

本案（本業及附屬事業）以開發、固定及變動權利金進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-16 所示。

表 11-3-16 本案（本業及附屬事業）權利金變動之敏感性分析表

← 提高招商誘因 提高政府收益 →										
項目	方案2A IRR：8.49%		方案2B IRR：8.40%		方案2 IRR：8.23%		方案2C IRR：8.13%		方案2D IRR：8.01%	
開發權利金	不收		100萬元		200萬元		300萬元		450萬元	
固定權利金	不收		20萬元		40萬元		70萬元		100萬元	
變動權利金	年度 營業收入	百分比	年度 營業收入	百分比	年度 營業收入	百分比	年度 營業收入	百分比	年度 營業收入	百分比
	1.3億以下	0%	1.3億以下	0%	1.3億以下	0.5%	1.3億以下	0.5%	1.3億以下	0.5%
	1.3~2.8億元	0.5%	1.3~2.8億元	1%	1.3~2.8億元	1%	1.3~2.8億元	1%	1.3~2.8億元	1.5%
	超過2.8億元	1%	超過2.8億元	1.5%	超過2.8億元	1.5%	超過2.8億元	1.5%	超過2.8億元	2%

(九) 市場銷售坪效

本案以市場銷售收入之銷售坪效進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-17 所示。

表 11-3-17 本案（本業及附屬事業）市場銷售坪效之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
每年 7,000 元/坪	1.32	-231,211,442	0.80
每年 86,000 元/坪	5.26	-109,330,656	1.08
每年 165,000 元/坪	8.23	9,643,421	1.20
每年 240,000 元/坪	10.74	121,526,735	1.26
每年 320,000 元/坪	13.29	240,416,919	1.30

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。
2.灰底部分表示不可行。

(十) 商業空間租金

本案以商業空間租金收入之年租金進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-18 所示。

表 11-3-18 本案（本業及附屬事業）商業空間租金之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
每年 29,000 元/坪	6.30	-69,626,489	1.10
每年 39,000 元/坪	7.28	-29,983,759	1.15
每年 49,000 元/坪	8.23	9,643,421	1.20
每年 59,000 元/坪	9.14	49,253,308	1.24
每年 69,000 元/坪	10.02	88,843,007	1.29

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。
2.灰底部分表示不可行。

(十一) 特許年期

本案以年期進行敏感度分析結果供執行機關參考，詳如表 11-3-19 所示。

表 11-3-19 本案（本業及附屬事業）特許年期之敏感性分析表

重要參數變動	財務評估指標		
	IRR(%)	NPV(元)	PI(倍)
50 年	8.23	9,643,421	1.20
40 年	7.84	-5,873,214	1.16
30 年	6.84	-34,117,364	1.10
20 年	3.29	-88,137,869	0.98

註：1.IRR 及 NPV 以股權報酬率及股權淨現值呈現。
2.灰底部分表示不可行。

七、民間投資財務效益分析

綜整本業及本業＋附屬事業之財務分析結果，未來民間機構若擬開發經營附屬事業，亦具財務可行性，詳如表 11-3-20 所示。

表 11-3-20 本案民間投資財務效益分析表

項目			原可行性評估報告之財務分析		以方案 1 權利金設定條件之財務分析		
			方案 1 本業	方案 2 本業+附屬事業	本業+附屬事業		
基本 假設	投資金額		約 2.28 億元	約 4.49 億元	約 4.49 億元		
	特許年期		50 年	50 年	50 年		
權利 金	開發權利金		100 萬元	200 萬元	同方案 1		
	固定權利金		20 萬元/年	40 萬元/年			
	變動權利金		依當年期全年營業收入 按級距累進計收。			依當年期全年營業收入 按級距累進計收。	
			年度營業收入	比例		年度營業收入	比例
			1 億元以下	0.5%		1.3 億元以下	0.5%
			1~2.2 億元	1.0%		1.3~2.8 億元	1.0%
			超過 2.2 億元	1.5%		超過 2.8 億元	1.5%
民間 投資 財務 效益 分析	股權報酬率 (Equity IRR)		8.10%＞8% (股東權益報酬率)	8.23%＞8% (股東權益報酬率)	8.28%＞8% (股東權益報酬率)		
	股權淨現值 (Equity NPV)		2,157,064 元＞0	9,643,421 元＞0	11,742,149 元＞0		
	計畫報酬率 (Project IRR)		7.24%＞4.4% (折現率 WACC)	7.45%＞4.4% (折現率 WACC)	7.49%＞4.4% (折現率 WACC)		
	計畫淨現值 (Project NPV)		146,670,898＞0	302,844,138 元＞0	305,253,976 元＞0		
	自償能力(PI)		1.11≥1	1.20≥1	1.20≥1		
	回收 年限 (PB)	名目 年限	第 19 年	第 18 年	第 18 年		
		折現 年限	第 25 年	第 24 年	第 24 年		

第十二章 履約管理

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「履約管理機制」、「營運績效評定」及「協調委員會籌組」等項目，說明如後：

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期占整個促參案生命週期的絕大部分，其成效亦是促參辦理成功與否之關鍵，若民間機構進駐之後，因營運管理不佳，導致公共建設品質低落，反而失去公共建設辦理促參委外之原意。爰此，履約管理係促參案辦理成功與否之一環，有關履約管理執行情序詳如圖 12-1-1 所示。

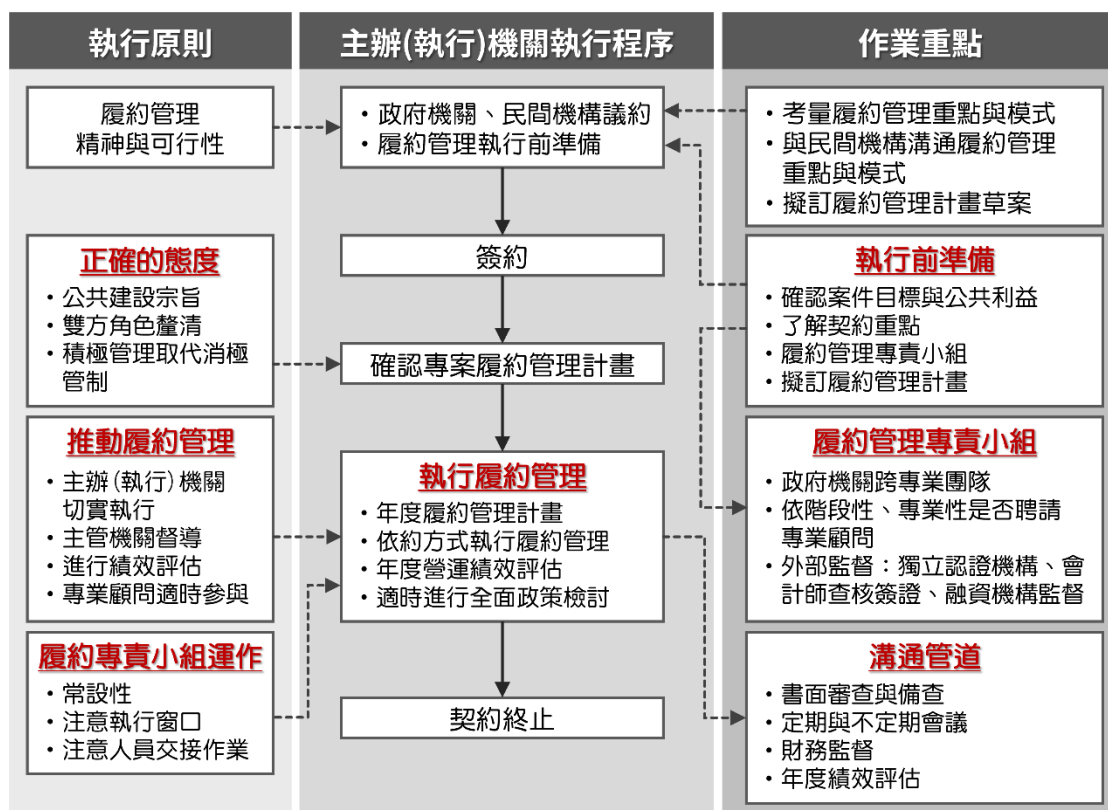


圖 12-1-1 履約管理執行情序示意圖

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

(一) 履約管理組織：履約管理專責小組

執行機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 12-1-2 所示。另在履約管理過程中，執行機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

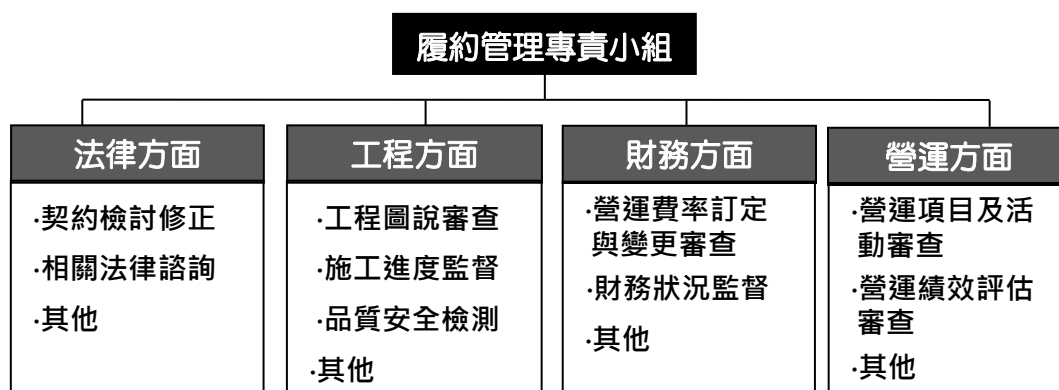


圖 12-1-2 履約管理組織架構圖

(二) 履約管理方式：得委託專業顧問機構協助

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，執行機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合

夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

二、各階段履約管理項目與時點

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，相關設備品質與內容符合投資契約之要求，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。

未來執行機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時點說明詳如表 12-1-1 及表 12-1-2 所示。

(一) 興建期

表 12-1-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交 (含完成設定地上權登記)	點交資產	完成簽約日起 30 日內	執行機關將本案用地以現況點交予民間機構（含完成設定地上權登記）。
投資執行計畫書	同意	完成簽約日起 60 日內	依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）

			3.異常狀況及因應對策等
完工資料	備查	使用執照核發 日起 60 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

(二) 營運期

表 12-1-2 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成簽約日起 3 年內	若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。
營運績效評估	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估委員會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。

三、財務檢查機制

(一) 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估本案之營運目標是否達成。建議後續於本案投資契約約定：民間機構應自每年 6 月 30 日前，將主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予執行機關備查。

有關財務控制及查核項目與時點，詳如表 12-1-3 所示。

表 12-1-3 本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 1 個月	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
開發權利金	確認金額	完成簽約日起 30 日內	民間機構應自完成簽約日起 30 日內，依其所提權利金報價單內所填開發權利金金額（不得低於新臺幣 100 萬元整），繳納予執行機關。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前	1.民間機構自完成簽約日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填固定權利金金額）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。 2.民間機構應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。。
變動權利金	同意	每年 6月30日前	由民間機構於每年度終了後翌年6月30日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單30日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6月30日前	提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

(二) 實地查核辦理方式

另為瞭解營運及財產狀況，執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，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。執行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。

四、履約管理會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置執行機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

- (一) 定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。
- (二) 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

五、施工與經營不善之處理及關係人介入

依據促進民間參與公共建設法第 11 條第 6 款規定略以，執行機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促進民間參與公共建設法第 52 條規定，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，執行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。但經執行機關同意融資機構、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。

六、接管營運機制

依據促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項之規定略以，公共建設之興建期與營運期，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，執行機關必要時得強制接管營運。

本案屬促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」授權促進民間參與公共建設法施行細則第 18 條第 1 款訂定之「經直轄市、縣（市）政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」，故未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對執行機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

(一) 政府接管類型

「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」係由促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項授權，而依促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項規定內容「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：

1. 中止或停止營運後之接管

係指執行機關或中央目的事業主管機關依促進民間參與公共建設法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，執行機關認為有接管必要所為之暫時接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予執行機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，執行機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

2. 終止投資契約後之接管

係指執行機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

(二) 暫時接管規範與程序

倘經執行機關同意融資機構、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，相關暫時接管規範及程序，詳如表 12-1-4 所示。

表 12-1-4 融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表

項目	內容說明
1. 書面通知融資機構或保證人	民間機構經執行機關要求限期改善逾期未改善或改善無效時，執行機關應以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人： 1. 民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。 2. 民間機構之融資機構或保證人得報請執行機關同意由民間機構之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。 3. 介入時，應為改善之期限。 4. 應繼續改善之項目及標準。

項目	內容說明
	5.屆期未完成改善之處理。
2.申請暫時接管	1.民間機構之融資機構或保證人於接獲執行機關書面通知之 30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向執行機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向執行機關申請時，執行機關得終止本契約。 2.執行機關應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。
3.暫時接管期間之權利義務	1.融資機構或保證人於介入期間，得與執行機關協商其暫代民間機構執行本契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。 2.融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為： (1) 將民間機構經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。 (2) 處分營運資產。 (3) 重大減損營運資產總額。 (4) 將民間機構與他人合併。 3.融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請執行機關同意： (1) 拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。 (2) 委託第三人經營民間機構之全部或部分業務，及讓與民間機構之全部或部分負債。 (3) 任免民間機構重要人事。
4.暫時接管之終止	1.融資機構或保證人介入後經執行機關認定已改善缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經執行機關同意者外，執行機關應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向執行機關申請終止介入。 2.融資機構或保證人介入後，仍未於執行機關所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知執行機關終止介入；執行機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。
5.暫時接管期間之投資契約效力	1.民間機構之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。 2.民間機構之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。 3.融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於執行機關權益之情形及執行機關同意下，由其雙方另訂之。

(三) 強制接管規範與程序

因中止興建或營運，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，並由執行機關強制接管。有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 12-1-5 所示。

表 12-1-5 本案強制接管規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	執行機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任、委託其他機關（構）為接管人。（§ 2）
2.接管之權利與義務	(1) 自所定接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。（§ 4） (2) 民間機構於受執行機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予無條件配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。（§ 5）
3.原員工權利之保障	有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。（§ 4）
4.營運費用之支應來源	接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應；但不足時，得由執行機關予以補助。（§ 6）
5.接管權利之保障	(1) 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。（§ 9） (2) 民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，應由民間機構負責處理。（§ 11） (3) 民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經執行機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，並報請執行機關備查。（§ 9） (4) 民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開董事會會議及其他重要會議，均應於七日前以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。（§ 8）
6.接管營運之終止	有下列情形之一者，執行機關應終止強制接管營運：（§ 12） (1) 強制接管營運事由已消滅者 (2) 有事實足認無法達成接管之目的者 (3) 經執行機關認定已無強制接管營運之必要者。

註：本表內容係依據「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」規定綜整。

第二節 營運績效評定

執行機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項及其施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就「營運績效評估委員會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

一、營運績效評估委員會之組成

有關本案營運績效評估委員會之組成，後續將按財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」內容進行執行，說明如下：

(一) 成立時機

執行機關應於辦理年度營運績效評估作業開始前，成立營運績效評估委員會。

(二) 任務

1. 依契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

(三) 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 17 人，由執行機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

(四) 運作執行

1. 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由執行機關指定

委員擔任。

2. 營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
3. 營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。
4. 營運績效評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

(五) 工作小組

1. 執行機關得於營運績效評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員至少 3 人，由執行機關指定執行機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
2. 評估委員會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

(六) 其他注意事項

1. 執行機關於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 9 條及第 10 條規定。營運績效評估委員會會議召開時，執行機關應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。
2. 評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，執行機關應予解聘。
3. 評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，執行機關應另行遴選委員補足之。
4. 評估委員及參與績效評定工作之人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

執行機關自開始營運日起，每年度應辦理績效評估 1 次，民間機構應於每年 6 月 30 日或執行機關指定日期前，將該年度營運績效說明書送達執行機關。

(二) 營運績效評估項目及標準

本案參考財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 12-2-1 所示，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續擬於招商文件中規範，由民間機構委任經執行機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 12-2-1 營運績效評估項目建議一覽表

評估面向	評估項目	評估指標	配分
執行機關需求	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	10
		營運資產管理（含停車場及共融遊戲場）	
	2.年度營運計畫管理	營運設施重增置執行情形（含停車場及共融遊戲場）	16
		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	
	3.營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	5
	4.營運場域安全管理	營運場域安全維護（含停車場及共融遊戲場）及事業廢棄物處理情形	16
		消防及建築物安全定期申報檢查執行情形	
		緊急通報計畫執行情形（含防災演練執行情形）	
		安全監控計畫執行情形	
	5.財務管理能力	年度營運收支狀況（含財務報表）	15
		財務管理事項執行情形	
		契約明定財務條款符合情形	
	6.政策配合度	民間機構對於執行機關業務配合度	8
		民間機構對於執行機關履約督導事項配合度	
	7.下一年度營運及財務計畫編製	下一年度營運計畫編製情形（含費率調整計畫）	10
		下一年度財務計畫編製情形	

評估面向	評估項目	評估指標	配分
使用者需求	8.服務滿意度	服務滿意度調查結果	4
	9.客訴處理機制	客訴專線設置情形	4
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求	10.創新及公益事項履行	周邊里民之停車優惠執行情形	12
		聘用在地員工執行情形	
		其他創新及公益事項	
小計			100
營運整體評價	11.優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5 分
		非契約明定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	12.改善/違規/違約事件	民間機構或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分 上限 5 分
		民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如停車場法、環保、消防、衛生或勞工等）	
		民間機構或其承租者違反投資契約事件	
合計			100

註：本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

（三）營運績效評估標準之調整及其時機

針對營運績效評估標準之調整及其時機，於營運期間之第 2 年起，執行機關得參考前次評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

（四）營運績效良好之評定方式

民間機構營運績效評估達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(五) 營運績效評估程序

民間機構於執行機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

- 1.執行機關應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。
- 2.營運績效評估委員會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就民間機構所送年度營運績效說明書進行評定。
- 3.執行機關得通知民間機構，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
- 4.執行機關得要求民間機構於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。
- 5.執行機關或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

三、優先定約之辦理程序

依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。」，次按該條第 2 項規定：「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。」。基此，建議執行機關後續可於招商文件約定優先定約之條件，以提升本案投資誘因。初步建議約定內容如下：

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達執行機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得於契約期間

屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內檢附歷年營運績效評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請。繼續定約 1 次，其期間以 15 年為限，民間機構若於契約期間屆滿前 15 個月，未檢附相關文件向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經執行機關同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

另依據促進民間參與公共建設法施行細則第 66 條規定「主辦機關依本法第 51 條之 1 第 2 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。」，本案後續將依據財政部函頒「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款」，於營運績效評定章節約定「甲乙雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依投資契約移轉章節之規定，移轉營運資產予甲方。」，其中移轉章節內容已於本報告書第十三章呈現，包括資產總檢查之相關規定。

第三節 協調委員會籌組

執行機關得依促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 及其施行細則第 63 條規定，成立履約爭議協調委員會（以下簡稱協調委員會），處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議，財政部於民國 109 年 3 月 9 日財政部台財促字第 10925505340 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」，供執行機關辦理協調委員會籌組事宜參考。

一、組成時機

雙方應自完成簽約日起 3 個月內，成立協調委員會。

二、協調委員會任務

協調委員會委員為無給職，其任務如下：

- (一) 投資契約（含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- (三) 執行機關與民間機構雙方（以下簡稱雙方）同意交付協調事項。

三、協調委員會委員選任

協調委員會置 5 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

四、協調委員會委員任期

協調委員會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

五、召開會議

協調委員會會議（以下簡稱協調會議）由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

六、利益迴避

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件。協調委員會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

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

第 2 項所稱利害關係，指：（一）委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。（二）委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

七、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項：（一）雙方當事人。（二）協調標的。（三）事實及參考資料。（四）建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

八、協調資料之補充

協調委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

九、變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的：（一）基於同一事實所發生者。（二）擴張或減縮協調標的者。（三）不妨礙協調程序進行及終結者。

十、併案或不予協調

雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。前述所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十一、到場陳述意見

協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

十二、專業資料之提供

協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

十三、解決方案之決議

協調委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少 4 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

十四、協調成立

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十五、應保密事宜

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理第 11 點、第 12 點、第 16 點之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

十六、協調委員會行政工作及費用負擔

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

十七、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- （一）協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。
- （二）依投資契約約定不予協調。
- （三）協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- （四）任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十三章 返還及移轉

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「投資契約簽訂後之點交規劃」、「營運期屆滿之返還及移轉計畫」、「營運期屆滿前之移轉計畫」、「資產清冊建立及管理」、「資產總檢查計畫」及「政府取得公共建設所有權規劃」等項目，說明如後：

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程

執行機關應於完成簽約起 30 日內，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

二、點交標的

執行機關點交標的為本案用地及其地上物（地上物後續由民間機構負責拆除並負擔全部相關費用，拆除相關規範詳見第四章說明）。本案用地範圍為臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號土地，面積約 3,421.32 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準）；地上物為地上一層建築物（民國 92 年 9 月 20 日竣工），總樓地板面積 834.36 m²。

三、點交方式

- （一）執行機關應以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘。本案用地面積以土地登記謄本記載內容為準，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。
- （二）民間機構對界址如有爭議時，以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- （三）完成點交後，本案用地若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- （四）本案用地若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳

納或抵扣。

- (五) 民間機構應自完成簽約日起 30 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。

第二節 營運期屆滿之返還及移轉計畫

「營運期屆滿之返還及移轉計畫」係指民間機構與執行機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。以下僅就辦理契約屆滿時之移轉標的、程序、條件、計價及雙方行使相關權利義務內容說明之。

一、返還及移轉營運資產標的

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案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。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由執行機關承擔。
- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予執行機關。

二、返還及移轉營運資產程序

(一) 返還及移轉前之營運資產總檢查

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所返還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

(二) 營運資產移轉計畫

民間機構應於契約期間屆滿前 2 年與執行機關協議營運資產移轉計畫，並於屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交執行機關同意。

(三) 其他事項

- 1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。
- 2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。
- 3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經執行機關同意之移轉標的，不在此限。

三、返還及移轉營運資產條件及計價

(一) 移轉範圍

除雙方另有約定外，民間機構於本契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予執行機關或執行機關指定之第三人所有，且不得以任何理由拒絕移轉。

(二) 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、返還及移轉前後之權利義務

- (一) 於契約期間屆滿後，執行機關完成本案用地範圍點收前，除執行機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除執行機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (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，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經執行機關同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿後 30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。
- (七) 民間機構對其依投資契約約定移轉予執行機關之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對執行機關或其指定之第三人提供人員訓練，所生之費用全部由民間機構負擔。

第三節 營運期屆滿前之移轉計畫

「營運期屆滿前之移轉計畫」，係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故契約屆滿前之移轉實為投資契約「終止」之後續法律效果。

如本案契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，有關契約期間屆滿前之移轉標的與程序等，說明如下。

一、移轉標的

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

二、移轉程序

- (一) 民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予執行機關。
- (二) 除雙方另有約定外，執行機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

三、移轉價金之給付

執行機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

四、移轉時及移轉後之權利義務

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉執行機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

五、契約終止之效力

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約。契約終止效力與權利義務如下：

(一) 雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

(二) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

- 1.執行機關得不發還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。
- 2.執行機關不退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
- 3.執行機關不補償民間機構興建中工程。
- 4.民間機構投資本案之營運資產，執行機關得就下列方式擇一辦理：
 - (1) 民間機構投資本案之營運資產已不堪使用，執行機關得限期民間機構自行移除，其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期末移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
 - (2) 民間機構應將其投資本案之營運資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

(三) 因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力

- 1.執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金（詳第八章第二節及第三節說明）。
- 3.經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約

剩餘年限，予以鑑價。執行機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，執行機關得將上開資產收買價金扣抵之。

- 4.因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由執行機關負擔相關費用。
- 5.雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

- 1.執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金（詳第八章第二節及第三節說明）。
- 3.由雙方協議就下列方式擇一辦理：
 - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
 - (2) 由執行機關或執行機關指定第三人繼續興建或營運本案。執行機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除執行機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。
- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 5.除執行機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

第四節 資產清冊建立及管理

一、定期編制資產清冊

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交執行機關備查外，應於每會計年度後 1 個月，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、定期盤點資產

執行機關得就點交予民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第五節 資產總檢查計畫

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

第六節 政府取得公共建設所有權規劃

本案用地後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經臺中市政府經濟發展局同意，不得將地上權轉讓或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市政府經濟發展局或臺中市政府經濟發展局所指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於執行機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合執行機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案用地返還執行機關。以使執行機關取得公共建設所有權。

第十四章 後續作業事項及期程規劃

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「臺中市政府執行促參 BOT 及 ROT 案件前置作業手冊」撰擬，主要包括「後續作業事項」、「作業期程規劃」等項目，說明如後：

本案於先期計畫書經核定後，執行機關即須依促進民間參與公共建設法第 42 條至 45 條及促進民間參與公共建設法施行細則第 53 條至 60 條規定，辦理後續之招商甄審、議約及簽約等作業。基此，以下就本案後續之招商甄審、議約及簽約等作業進行彙整。

第一節 後續作業事項

依據本案後續工作項目規劃，後續招商作業等程序詳如表 14-1-1 所示，主要分成招商準備作業階段、公告招商階段、甄審及評定階段、議約及簽約階段等四個階段。以下茲就「籌組甄審委員會及工作小組」、「研擬及審核招商文件」、「辦理招商說明會」、「公告」、「甄審及評決」及「議約及簽約」進行說明。

表 14-1-1 後續招商作業執行重點表

作業階段	作業內容	
招商準備 作業階段	研擬招商策略	
	協助成立甄審委員會	
	協助成立甄審工作小組	
	研擬公告及 招商文件內容	申請須知（含相關附件）
		投資契約草案（含相關附件）
		評審辦法草案（甄審項目、標準、時程及評定方式）
		審查招商文件
	協助發布投資資 訊與辦理座談會	文宣製作（至少 2 種，如型錄、簡冊、傳單、DM 等）
		協助發布投資資訊 （至少 2 則，如電子、平面、網路或其他多媒體）
		辦理招商座談會（至少 1 場）
公告招商 階段	辦理招商文件公告作業	
	備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領	
	招商文件	協助招商文件之澄清及釋疑

作業階段	作業內容	
	澄清及釋疑	協助招商文件之修訂及補充
	辦理招商說明會（至少 1 場）	
甄審及評定 階段	協助審查申請人資格條件（包括請申請人提出說明、補件、補正事項）	
	協助審查投資 計畫書	協助審查公司籌組計畫及組織架構
		協助審查土地使用計畫
		協助審查興建計畫
		協助審查營運計畫
		協助審查財務計畫
		研擬工作小組初審意見
		其他相關作業事項
議約及簽約 階段	協助辦理議約 作業	協助契約條文之修正
		協助契約之商議及訂定
	協助辦理簽約及後續作業：協助簽約各項文件	

一、籌組甄審委員會及工作小組

於招商文件正式公告前，執行機關應依促進民間參與公共建設法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審委員會。甄審委員會之委員由執行機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。有關後續成立甄審委員會應注意事項，說明如下：

（一）甄審委員會委員專長

本案屬商業設施之公共建設，依據執行機關政策需求，為開發零售市場、停車空間及共融遊戲場以滿足在地需求。基此，依據一般促參實務及相關案例，建議遴聘外聘委員或專家之專業背景，應具備商場開發、建築工程、法律實務及財務會計領域至少 1 人。

（二）甄審委員會委員人數

甄審會置委員 7 人至 17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

二、研擬及審核招商文件

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 53 條第 1 項規定略以，主辦機關依本法第 42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容。

為利後續公告招商作業進行，本案後續將依據財政部函頒「BOT 案投資契約參考條款－未開放保險業為單一申請人結合專業第三人參與案件用（108 年版）」（108 年 3 月 29 日台財促字第 10825508370 號函）等參考文件，擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須知及投資契約草案等，相關文件如下：

- （一）申請須知（含相關附件）。
- （二）投資契約草案（含相關附件）。
- （三）甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）。

本案後續將依據契約規定，於先期計畫書經核定次日起 65 個日曆天完成招商文件之研擬。

三、辦理招商座談（說明）會

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 53 條第 1 項規定略以，主辦機關依本法第 42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會...，合先敘明。

依據目前促參案件辦理實務，為使招商文件契合市場需求，讓潛在投資者充分瞭解對本案招商條件與規劃，執行機關多會於正式公告前辦理招商座談會，聽取潛在投資者聲音並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正本案招商文件之參考。

嗣後再於正式公告後辦理招商說明會，說明本案招商作業相關規定事項，使投資人能充分瞭解以利申請文件準備順遂。有關招商座談會（說明會）之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），說明如下：

(一) 備具投資資訊供索閱方式

本案投資資訊將協助執行機關研擬新聞稿方式進行。

(二) 舉辦招商座談（說明）會時點

本案將依據契約規定工作項目內容，於先期計畫書經核定次日起 65 個日曆天內，協助執行機關辦理公告招商前之招商座談會，並於公告招商後再協助辦理招商說明會。惟實際辦理時點將視執行機關政策需求為主。舉辦時間建議於下午 2 點，係考量外縣市投資業者交通往返時間。

(三) 舉辦招商座談（說明）會方式

1.邀請對象

為引薦潛在投資者新建並為營運管理，擬邀請國內具備「零售市場及商場經營業者」及「建築開發或不動產投資業者」之潛在投資者與會，期透過彼此意見交流，順利推動本案。

2.舉辦地點

後續舉辦地點將配合執行機關政策需求規劃，一般以會議中心或臺中市政府所轄會議場所為主。

3.會議議程及與潛在投資人交換意見機制

建議會議程如下，惟實際會議議程視執行機關政策需求為主。會議除說明本案招商內容外，將提供潛在投資人交換意見時間，會後經彙整意見，由執行機關依其政策需求決策是否調整招商文件內容後，於財政部民間參與公共建設資訊網站公告徵求民間參與 (<https://ppp.mof.gov.tw/>)。若執行機關於公告徵求民間參與後，變更或補充招商文件者，應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

時間	議程內容
13:45 ~ 14:00	報到時間
14:00 ~ 14:10	主席致詞
14:10 ~ 14:30	計畫說明
14:30 ~ 15:20	意見交流
15:20 ~ 15:30	總結

四、公告

(一) 協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件於主管機關財政部民間參與公共建設資訊網站 (<https://ppp.mof.gov.tw/>) 公告上網，徵求民間投資，申請人於公告期間依招商文件規定備妥相關申請文件(含投資計畫書)提出申請。依據一般促參實務及相關案例，建議本案公告期間至少 60 日。例如「臺中市市 31 公有市場用地 BOT 案」公告 70 日；「新北市八里區龍形市場 BOT 案」公告 60 日。

(二) 招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後於規定釋疑期間，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能瞭解。

五、甄審及評決

依據促進民間參與公共建設法第 44 條第 1 項規定設置甄審委員會，並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條，本案後續甄審流程分為資格審查與綜合評審二階段：

(一) 第一階段：資格審查

申請人達 1 家(含)以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。有關本案投資者之申請資格主要包括基本及財務資格，經參考近期相似案例，例如

「臺中市市 31 公有市場用地 BOT 案」與「新北市八里區龍形市場 BOT 案」等，初步建議規劃如下，實際規範內容後續將視執行機關政策需求調整，並於招商文件中載明。

1. 基本資格要求

本案得以單一法人或合作聯盟方式申請，資格條件如下：

- (1) 單一法人：依照中華民國公司法設立之公司。
- (2) 合作聯盟：由 2 家以上（至多 3 家）依照中華民國公司法設立之公司，以共同合作方式組成之合作聯盟，申請參與本案。

2. 財務資格要求

- (1) 單一法人申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - A.公司權益總額不得低於新臺幣 1 億元。
 - B.申請人應依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
 - C.最近 3 年內無退票紀錄（如成立未滿 3 年，則為成立年度至今）。
- (2) 合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - A.公司權益總額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1 億元。
 - B.申請人應依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
 - C.最近 3 年內無退票紀錄（如成立未滿 3 年，則為成立年度至今）。

(二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達 1 家（含）以上，即進行綜合評審，執行機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場答詢。甄審會應依甄審項目、甄審標準及評定方式，以公平、公正之原則，審查評定選出最優申請人（必要時得增選次優申請人）。

1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，建議詳如表 14-1-2 所示（未來實際以甄審委員會審定內容為準）。

表 14-1-2 綜合評審項目及配分表

甄審項目	甄審標準	配分
民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介 2.經營管理實績及技術說明 3.經營組織、成員及業務分工 4.其它	15
土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃 2.建物外觀與構造設計（含全區配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、建築外觀 3D 模擬圖等） 3.整體開發構想（含零售市場及附屬事業規劃(若有)、停車空間及動線規劃、共融遊戲場規劃等） 4.施工作業規劃（含施工方法、施工時程、工程經費、工程管理及施工安全管理計畫等） 5.景觀植栽規劃 6.其它	20
營運計畫	1.整體營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等） 2.營運管理規劃（含服務對象、營運內容、收費標準等） 3.共融遊戲場之設置構想及特色規劃（含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃、重增置規劃等） 4.雇用員工及培訓規劃 5.資產增置與重置規劃 6.安全監控與緊急通報規劃 7.促參識別標誌設置規劃 8.風險管理及保險規劃 9.移轉及返還規劃 10.其它	25
財務計畫	1.本業財務規劃（包括基本假設參數說明、分年投入經費預估、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等） 2.附屬事業財務規劃（無者免附，應包括基本假設參數說明、分年投入經費預估、營運收支預估、資金籌措規劃、預估財務報表或分年現金流量分析、財務效益分析、敏感性分析等） 3.權利金支付計畫 4.其它	20

甄審項目	甄審標準	配分
創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（含周邊里民使用優惠、提供周邊里民停車空間之規劃、雇用在地員工、敦親睦鄰計畫等） 2.其它具創意並可行之措施或公益事項	10
簡報及答詢	—	10
合計	—	100

2. 評定方式

甄審委員會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 合格申請人依規定時間列席甄審委員會就其投資計畫書進行簡報（簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之），合格申請人應準時報到，逾時視同放棄簡報資格（甄審項目「簡報與答詢」以零分計），由甄審委員會就其投資計畫書逕行書面審查，並接受甄審委員會委員之詢答，各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其申請人之相關人員，參與人員不得超過 5 人。
- (2) 簡報時間以 20 分鐘為限（簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報），答詢時間以不超過 10 分鐘為限（答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報），甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行。
- (3) 合格申請人於綜合評審時承諾之事項或所提出之相關文件，經錄音或書面記載者，視為投資契約之一部。若經綜合評審為最優申請人，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項，均應載入投資執行計畫書及投資契約。
- (4) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (5) 甄審委員會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (6) 甄審委員會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分（以整數填列，得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之加總評分不得為同分，並填入「綜合評審評分表」，同時評定序位，各合格申請人之加總評

分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推。

- (7) 彙總甄審委員會各委員評定各合格申請人之序位總和於「綜合評審總評表」；以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人(以名次第 2 者為次優申請人)；如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (8) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 80 分者，或評分總和平均未達 80 分者（四捨五入取至小數點第一位），甄審委員會得不予選出最優申請人及次優申請人。若各該甄審委員會委員給予各合格申請人總評分未達 70 分或高於 90 分時，該甄審委員會委員應述明評分理由。

六、議約及簽約

本案後續將依據「促進民間參與公共建設法」、「促進民間參與公共建設法施行細則」等相關法令規定，以及參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設案件議約及簽約作業參考事項」（民國 110 年 12 月 1 日台財促字第 11025531340 號函）內容辦理，概述如下：

（一）協助辦理議約作業

1. 議約原則

執行機關與本案最優申請人應依下列原則辦理議約：

- (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果。
- (2) 議約內容除符合促進民間參與公共建設法施行細則第 29 條第 2 款或第 3 款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

2. 議約時程

議約期限依促進民間參與公共建設法施行細則第 58 條規定辦理，除有特殊情形者外，議約期限為自評定最優申請人之日起

至完成議約止之期間，不得超過等標期之 2 倍，且以 6 個月為限。

3. 不予議約情形

執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

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

(二) 簽約前應完成之事項

1. 本案最優申請人與執行機關簽訂投資契約之民間機構應為專案公司，應於完成簽約日前，依中華民國公司法完成公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之權益總額應為新臺幣 1 億元以上。
2. 民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。
3. 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
4. 其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

(三) 協助辦理簽約及後續作業

1. 簽約作業

於議約完成後，最優申請人應自接獲執行機關通知之規定期限與執行機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，執行機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，執行機關得沒入其申請保證金。

2. 不予簽約情形

執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- (1) 非依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

3. 後續作業

民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，提出經執行機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。

第二節 作業期程規劃

執行機關得依促進民間參與公共建設法施行細則第 58 條規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由執行機關視實際作業需要彈性調整之，惟執行機關如未主動通知延長者，申請人不得據此提出要求延長，後續作業時程規劃詳如表 14-2-1 所示。

表 14-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段		預計完成時間	民間機構辦理事項
招商公告階段 (60 日)		公告日後第 15 日內	申請人提出書面請求釋疑。
		公告日後第 30 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		公告日後第 60 日 (截止日)	申請文件截止收件。
甄審 階段 (60 日)	資格 審查	截止日後第 7 日內	執行機關進行資格審查。
		截止日後第 14 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 21 日內	執行機關選出合格申請人。
	綜合 評審	截止日後第 60 日內 (評定日)	召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
議約及 簽約 階段 (60 日)	議約	接獲評定通知日後 第 30 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
	簽約	完成議約日後第 30 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂。

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，執行機關於必要時得調整之。

第十五章 其他事項

本章依據本案契約規定工作事項撰擬，主要包括「再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明」及「先期計畫書之審查與公開」等項目，說明如後：

第一節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 相關規範，於民國 110 年 11 月 16 日在公共建設所在鄉鎮(臺中市大里區)邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，研擬因應對策或說明不採之理由，並於可行性評估報告中說明。

基於本案公聽會提出之建議或反對意見，已依據財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表 (BOT)」規定，於第一章可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整章節中說明，為避免重複論述，其相關內容詳參閱本報告書第一章。

另外，基於本案先期計畫書規劃內容與可行性評估報告一致，未有變動調整。經再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理，應無需調整因應。

第二節 先期計畫書之審查與公開

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 52 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 10 日。

本案後續由執行機關邀請相關領域人士審查先期計畫書並經執行機關核定後，由執行機關於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，其期間不少於 10 日。

附錄

一、111.7.27 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

二、本案土地登記謄本及地籍圖謄本

三、本案主辦機關授權執行機關辦理依據之函文

四、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表

附錄一、111.7.27 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

111.7.27 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	頁次
主席	1.請規劃單位就本案補充節能減碳執行項目，如太陽能設置及雨水回收設施。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充節能減碳執行項目，包括太陽能光電設備之設置及雨水回收設施等。	P.6-15~16
	2.P.6-2 之表 6-1-1，執行機關督導協助或同意事項，請明確敘明。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議修正。	P.6-2
	3.P.6-15，基地保水內容，再補充節水目的、用途或蓄水池等。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充基地保水內容。依據內政部營建署建築基地保水設計技術規範所載，基地保水目的為改善土壤生態環境、調節環境氣候、降低地表逕流，提供建築基地涵養雨水及貯集滲透雨水之設計標準等；可透過透水鋪面設計、雨水回收系統等方式處理。	P.6-15~16
	4.廣場用地共融遊憩區，請補充植栽規劃。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充植栽規劃：「除遊戲設施與空間外，共融遊戲場景觀規劃可以呼應自然主題進行營造，利用多樣複層植栽及原生種喬灌木進行整理景觀空間綠化及自然化，讓兒童於此接觸與觀察自然環境，達到植栽自然空間之遊戲場核心價值。」。	P.6-8
林委員貴貞	1.本案基地有兩塊用地，投資人開發範圍為何？另市七及廣二用地建蔽率與容積率皆不相同，請問投資人僅在市七用地興建開發及營運嗎？	1.感謝指導。 2.本案開發範圍包括市場用地（市七）及廣場用地（廣二），土地面積總計 3,421.32 平方公尺，未侷限在市場用地（市七），惟未來實際開發範圍應以民機機構提出投資計畫書並經執行機關同意為準，合先敘明。 依據建築技術規則建築設計施工編第 165 條規定「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。」；次按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 9 條規定「相鄰公共設施用地以多目標	P.3-3

	方式開發者，得合併規劃興建。」。 基此，本案開發範圍市場用地（市七）及廣場用地（廣二），其建蔽率與容積率雖不相同，惟仍得依據相關法令規定申請開發使用。	
2.本案民間機構開發之共融遊戲場，其後續維護管理與重增置為何?是否捐贈市府?	1.感謝指導。 2.依據政策需求，共融遊戲場屬必須開發項目，後續由民間機構維護管理與重增置，並於特許年期屆滿時無償移轉予市府。	P.6-6~7
3.報告書 P.8-2 有關重置規劃似指土建及重大機電設施，是否包含停車場設施?請於報告書載明重置規劃項目。	1.感謝指導。 2.本案財務評估之重置規劃係分為裝修工程及營運設備，其中營運設備已含括停車場之設施設備，茲先述明。 本次已依委員建議補充註明重置規劃項目，例如營運設備包含智慧停車管理設備、電動車充電樁、其他設備（展示層架、收納櫃、展示牌等）。	P.8-2
4.P.8-4 人事成本估算 20 人，請問市場部分係由民間自營?又本案包含市場及停車場，未來民間機構最小自營範圍為何?因此規劃會影響投資人團隊組成及權利金合理性。	1.感謝指導。 2.本案財務評估係採零售市場自營模式進行分析，合先敘明。 本案係採促參 BOT 方式辦理，考量近期受營建成本大幅上漲及疫情影響等因素致民間投資意願較為保守情形下，為廣納潛在投資者、提供民眾優良採買空間並促進當地經濟發展，將不限定本案民間機構自營比例，後續由民間機構依據其團隊組成與經營構想提出投資計畫書並經執行機關同意後據以開發營運。	P.8-4
5.P.8-14 之折現回收為 25 年，許可年限為 50 年，若未來民間機構興辦附屬事業，則現況權利金機制請再評估是否對執行機關較為不利。	1.感謝指導。 2.本案權利金機制已有考量未來民間機構開發經營附屬事業之情境。 按此權利金機制進行財務分析結果顯示，民間機構開發經營附屬事業之股東權益報酬率為 8.28%，相較僅開發本業之股東權益報酬率 8.10% 僅增加 0.18%，此權利金機制應無對執行機關較為不利；且應可因應近期受營建成本大幅上漲及疫情影響等因素致民間投資意願較為保守，在確保政策需求之基本開發規模	P.8-15

		下，提供民間機構彈性規劃空間，以增加本案投資誘因。 本案附屬事業財務分析內容敬請詳參本報告書第 11 章。	
	6.P.12-13 經營績效，請考量零售市場及停車場特性。	1.遵照辦理。 2.本案營運績效評估項目及標準係參考財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分。本次依據委員建議考量補充零售市場及停車場特性。	P.12-13~14
蔡委員宜靜	1.P.3-1 興建期及營運期建議刪除「或契約終止日止」，契約終止係另一關係，建議無需於此論述。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議於契約期間、興建期及營運期定義刪除「或契約終止日止」文字。	P.3-1
	2.P.4-2 敘明廣二用地管理者為臺中市停管處，P.4-4 敘明廣二用地由大里區公所管理，請釐清管理者。	1.感謝指導。 2.依據土地登記謄本所載，廣二用地管理者為臺中市停車管理處；另經洽臺中市停車管理處表示，該用地目前交由大里區公所負責停車場委外經營與管理作業。	P.4-2 P.4-4
	3.P.6-9 如非可歸責於民間機構事由，得向執行機關申請展延開始營運日，惟契約期間不得延長，如非可歸責於民間機構事由，契約期間不得延長是否過苛，建議衡酌。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議刪除「惟契約期間不得延長」等文字。	P.3-1 P.6-9 P.6-14 P.7-4 P.8-18 P.12-4
	4.P.6-10 BOT 案公共建設應非公有建築物，針對公共藝術設置要求之論述，建請再予釐清。	1.感謝指導。 2.依據 110.5.19 最新修正「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定「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。」；次按 111.2.8 最新修正「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定略以：「公有建築物定義：經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。」。 本案係採促參 BOT 方式辦理，依據	P.6-10

	文化 部 108.11.28 文 藝 字 第 1083033573 號等函釋，性質屬依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物，故應辦理公共藝術。	
5.P.8-18 申請保證金收取金額參考 110 年 7 月 5 日修正之「促進民間參與公共建設案件申請保證金收取及返還參考原則」，惟又另論述參考其他縣市案例，其他縣市案例是否為修正後公告案件，如非前開原則修正後所公告，參考該案例之考量為何，建請說明。	1.感謝指導。 2.依據財政部 110.7.5 函頒「促進民間參與公共建設案件申請保證金收取及返還參考原則」，申請保證金額度以不逾投資金額百分之三（若採 BOT 方式辦理，則以 3,000 萬元為上限），合先敘明。 基於該原則僅建議額度上限，若本案申請保證金按上限計收，約為 680 萬元（本案預估投資金額約 2.28 億元，百分之三約 680 萬元）。為避免申請保證金收取額度過高，造成民間申請人因備標成本過高等因素，影響投資意願，故本團隊另外搜集與本案開發規模相似之促參案例供執行機關參考。	P.8-18~19
6.P.13-4(六)此頁係針對營運期間屆滿之權利義務內容，應無「或終止」之用語，請確認。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議刪除「或終止」之用語。	P.13-4
7.P.13-5 契約期間屆滿前之移轉，關於移轉價金對給付，依本案契約終止效果約定，其內容為何，請進一步說明補充。	1.遵照辦理。 2.本案目前刻正辦理先期規劃階段，有關契約終止效果約定，應屬後續招商準備作業階段應辦事項。本次依據委員建議補充說明，敬請詳參第 13 章。	P.13-6~7
8.針對公聽會地方居民停車需求，本案除法定停車位外，僅規範至少 15 格停車位，是否能滿足當地停車需求，建請補充說明。	1.遵照辦理。 2.本案執行機關為臺中市政府經濟發展局，基地屬於都市計畫市場用地，未來開發應以零售市場為主；另按政策需求，本案係採促參 BOT 方式辦理，由民間機構投資興建並為營運，於契約期間屆滿時無償移轉予政府，合先敘明。 為確保本案招商條件契合市場需求，本團隊經訪談潛在投資者表示，鑑於近期營建成本大幅上漲，且疫情持續影響致營運風險較高，若額外要求過多停車格數，多無投資意願。基此，為增加本案投資誘因並滿	P.6-6

		足地方居民停車需求，原規劃以不低於原有停車格數 15 位作為基本開發規模。 為滿足當地停車需求，並兼顧投資意願，本次配合執行機關政策需求調整，後續將約定民間機構應綜合評估「市七用地」及「廣二用地」停車需求，規劃設置停車場並供公眾使用，且停車位不得低於法定停車位之 1.5 倍。	
	9.營運績效評估項目，建議考量本案特色，除零售市場外，應納入停車場、共融遊戲場域之評估項目。	1.遵照辦理。 2.本案營運績效評估項目及標準係參考財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分。本次依據委員建議考量補充零售市場、停車場、共融遊戲場特性。	P.12-13~14
財政部	1.公共建設目的及公聽會居民意見： (1)依第 2 章第 3 節，本案公共建設本業為零售業者集中營業之市場，且查 P.3-3 表 3-2-1，基地緊鄰公園用地，請補充說明要求於本基地興設共融遊戲場之目的及相容性；復查 P.6-21 載該遊戲場所工程費用 1,000 萬元，請補充說明該遊戲場之面積及建議規劃之區位。 (2)與會人員意見處理情形對照表(P.1-15)，有關地方居民所提可否承諾保障地方民眾車位數，請敘明續處方式，如規劃保留居民使用車位數量將於招商文件中約定？或列入甄審項目之睦鄰措施？另所載預計可提供約 120 席小型車位，與表 8-1-2 本案營運收入綜整表(P.8-3)預估車位數 45 位有異，請釐清。	1.遵照辦理。 2.本案開發範圍包括市場用地（市七）及廣場用地（廣二），依據政策需求，民間機構應於廣場用地（廣二）開發共融遊戲場，其開發面積不得低於廣場用地土地面積二分之一。而為提供民間機構規劃彈性，設置位置由民間機構依其營運需求自行規劃提出，經執行機關同意後據以執行。 3.有關地方居民所提停車場需求，本案後續將約定民間機構應規劃設置停車場並供公眾使用，且停車位不得低於法定停車位之 1.5 倍；而未來是否規劃提供里民月租服務，將列入甄審項目之睦鄰措施，由民間機構自行提出並經執行機關同意後據以執行。 另本案於與會人員意見處理情形對照表(P.1-15)所述 120 席小型車位，係指以開發規模達到允建容積樓地板面積上限之境（即高度開發規模方案），與本案目前採行之基本開發規模方案不同。依本案基本開發規模方案初步評估，約可提供 45 席小型車位，惟未來實際規劃小型車位，應由民間機構自行提出並經執行機關同意為準。	P.1-15 P.6-6~7 P.8-3

臺中市 政府 財政局	2.附屬事業： P3-4 載本案附屬事業不得為住宅，惟 P.11-3 表 11-2-1 市場用地多目標使用規定一覽表中住宅本案檢討為「應符合規定」，請檢視釐清並配合修正。	1.遵照辦理。 2.有關 P.11-3 表 11-2-1 市場用地多目標使用規定一覽表所述，係依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」檢討本案市場用地依法得開發使用之項目，經初步檢討基於本案基地臨路條件及土地面積皆符合前述辦法規定，故說明依法得開發住宅使用。與本案因政策需求不允許民間機構開發住宅使用之促參案件個案約定不同，合先敘明。 本次已依委員建議於表 11-2-1 補充說明。	P.11-3
	3.營運績效評定： 依促參法部分條文修正草案第 51 條之 1 規定(111 年 5 月 19 日已獲立法院財政委員會審查完竣，俟公布後施行)非重大公共建設或無完整年度，由主辦機關衡酌個案特性及需求，於投資契約約定辦理頻率，爰請注意修法進程，並適時評估是否修正 P.12-11 第二節相關內容。	遵照辦理。	—
	1.P.1-7 依據可行性評估報告，本案規劃規模未達本市交通影響評估送審門檻規定，不需進行交通影響評估。惟對照先期計畫書第 6-9 頁(二)發包施工作業第 3 點說明，「民間機構應依據臺中市交通影響評估審查作業要點辦理交通影響評估審查…」，請釐清本案究否應進行交通影響評估。	1.感謝指導。 2.本案係採促參 BOT 方式辦理，未來實際開發量體將以民間機構提出之投資計畫書並經執行機關同意為準，合先敘明。本案所提「方案 1：基本開發利用」及「方案 2：高度開發利用」，係初步預擬未來民間機構可能之開發型態，僅供執行機關參考運用。 基此，本案初步研提之兩種方案雖未達到交通影響評估之提送門檻（停車位 150 格以上；或開發樓地板面積 24,000 平方公尺）。惟鑑於未來民間機構開發規模不一，原載明「民間機構應依據臺中市交通影響評估審查作業要點辦理交通影響評估審查…」，係提醒民間機構若開發規模已達到臺中市交通影響評估審查作業要點之提送門檻（停車位 150 格以上；或開發樓地板面積 24,000 平方公尺），則應依規定辦	P.1-7 P.6-9

		理交通影響評估，若未達到提送門檻，自不需辦理交通影響評估。 本次依據委員建議修正如下：「民間機構應自行檢視開發規模是否已達到「臺中市交通影響評估審查作業要點」辦理交通影響評估之提送門檻」。	
2.P.3-1	本案規劃民間機構至遲應自完成點交日起 3 年內開始營運(包括取得本案使用執照)。若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。建議補充「惟契約期間不得延長」等文字(如第 6-9 頁第 4 點)，又第 7-4 頁表 7-2-1 開始營運之注意事項、第 8-17 頁表 8-7-1 特許年期之備註及第 12-4 頁表 12-1-2 開始營運之注意事項，併請補充。	1.感謝指導。 2.本案依據本次先期計畫書審查委員建議維持原規劃，考量如非可歸責於民間機構事由，契約期間不得延長似有過苛。	P.3-1 P.6-9 P.6-14 P.7-4 P.8-18 P.12-4
3.	如延誤開始營運日之事由係不可歸責民間機構而得經執行機關同意延後營運起日，因非民間機構錯誤，是否可順延契約期間，建請再酌。	1.遵照辦理。 2.本案後續將依據財政部函頒「BOT 案投資契約參考條款－未開放保險業為單一申請人結合專業第三人參與案件用(108 年版)」(108 年 3 月 29 日台財促字第 10825508370 號函)等參考文件，於投資契約載明：「如經雙方或協調委員會認定不可抗力或除外情事(非可歸責於雙方當事人之事由)致本案契約無法如期履行時，雙方應即辦理補救措施，例如執行機關得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度展延契約期間…」等內容。應可符合委員建議。	—
4.P.4-3	本案大孝段 186 地號土地為廣場用地，規劃以多目標開發，結合地下停車場使用。地下停車場開挖產生之建築工程餘土，應依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程剩餘土石方申報作業辦法」規定辦理，建請補	1.遵照辦理。 2.本案前次可行性評估階段已有考量營建土石方處理原則及收益歸屬，本案依據委員建議補充如下： (1)民間機構辦理本案興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，並對處理方式應有整體評估及規劃，本案基地營建剩餘土石	P.6-11

	充。另本案可參考市場行情訂定土石方交易最低販售價格，以利民間機構繳交土石方交易所得予執行機關，併請補充。	方，應依據「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程剩餘土石方申報作業辦法」等規定辦理。 (2)民間機構若有販售土石方交易所得，應於販售後 15 日內依販售當時實際行情價格全數繳交予執行機關指定帳戶，並檢附相關文件予執行機關備查。	
	5.P.6-4 依表 6-1-2 保險單及繳費收據之注意事項，興建期民間機構投保項目包含營造綜合保險、工程專業責任險及僱主意外責任險，第 9-10 頁表 9-3-1 及第 12-3 頁表 12-1-1 亦同。惟對照第 6-22 頁表 6-5-1 工程費用估算表，僅列出營造綜合保險費用，請補列工程專業責任險及僱主意外責任險費用。	1.感謝指導。 2.本案工程費用估算表係參照行政院公共工程委員會「公共建設工程經費估算編列手冊」編列，工程專業責任險及僱主意外責任險費用已按該手冊規定，納入設計階段作業費用（設計監造服務酬金），本次依據委員建議補充說明。	P.6-23~24
	6.P.6-9 關於(二)發包施工作業第 2 點說明，民間機構應依據興建執行計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書施工，執行機關得列為一般違約，處以懲罰性違約金。建議先列缺失並限期改善，如改善未果，再列違約，處以懲罰性違約金。又懲罰性違約金如何計算，應請明列標準。	1.遵照辦理。 2.以依據委員建議修正為「民間機構應依據興建執行計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（初步建議一般違約每日每件 3,000 元；重大違約每日每件 6,000 元，違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）」。	P.6-9
	7.P.8-2 關於重置規劃，係以期初投資之裝修工程費用及營運設備費用按物價上漲率及重置比率設算重置成本。惟本案物價上漲率預估為 2%(P8-1)，裝修工程及營運設備之重置成本計算公式是否誤植為 1%，建請釐清。另第 11-10 頁亦有相同情形，併請確認。	1.遵照辦理。 2.本案物價上漲率預估為 2%，已修正相關內容。	P.8-1~2 P.11-9~10
	8.P.8-3 依據表 8-1-2，第 1 年市場銷售收入為營運面積 532 坪按每坪銷售坪效 16 萬 5,000 元設算，預估為 8,778 萬元。惟對照附錄三財務報表第 1 年超級市場銷售收入為 8,360 萬	1.感謝指導。 2.此主要係因財務報表之收入不含營業稅所致。依加值型及非加值型營業稅法第 32 條規定，營業稅係內含於定價中，依一般會計財報實務，營業稅屬代收代付，於編制財務報表	P.8-3 附錄四

	元，似有落差，請再確認。	之營業收入時係以扣除營業稅後之數值呈現，爰此，本案附錄四財務報表收入係為扣除營業稅後之金額，故與表 8-1-2 所列計算說明得出結果有異。	
	9.P.8-11 本案於第 8-13 頁說明權利金遲延給付的效果，惟土地租金卻無，建請補充。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充「民間機構未依契約規定期限繳納土地租金者，每逾 1 日應按照年利率 1%加收違約金；如逾期 30 日仍未給付，執行機關得逕以一般違約處理」。	P.8-12
	10.P.8-13 本案規劃未來若有不可抗力與除外情事，得於不可抗力或除外情事經雙方或協調委員會認定後，辦理權利金調整。如不可抗力與除外情事對本案興建或營運造成影響而需調整權利金，建議同一事由在受影響期間內，限制調整一次。	1.感謝指導。 2.本案後續將配合執行機關政策需求調整。	P.8-14
	11.P.10-1 有關(一)政府承諾事項之內容說明，執行機關與民間機構於簽訂契約時，應同時就本案用地之使用簽訂設定地上權契約。執行機關應依契約約定之時程，將本案之土地現況點交予民間機構使用。為利管用合一及地上權設定登記作業，大孝段 186 地號土地管理機關應於簽約前變更為執行機關。	敬悉。	P.10-1
	12.P.11-2 依附屬事業期限(三)說明，「本契約期限如經雙方同意展延時…」，惟本案僅於第 3-1 頁說明得延後開始營運日，並未對契約期限有規劃得展延事項，爰請確認是否刪除第三點。	1.感謝指導。 2.本案後續將依據財政部函頒「BOT 案投資契約參考條款－未開放保險業為單一申請人結合專業第三人參與案件用(108 年版)」(108 年 3 月 29 日台財促字第 10825508370 號函)等參考文件，於投資契約載明：「如經雙方或協調委員會認定不可抗力或除外情事(非可歸責於雙方當事人之事由)致本案契約無法如期履行時，雙方應即辦理補救措施，例如執行機關得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度展延契約期間…」等內容。	P.11-2

		基此，原報告書所載附屬事業期限(三)說明，「本契約期限如經雙方同意展延時…」，建議予以保留。	
13.P.11-11	本案如採高度開發利用，允許民間機構規劃附屬事業，預估期初投資經費約 4 億 4,935 萬 4,001 元。建議補充工程經費估算表，以利審閱(如第 6-21 頁基本開發方式之費用估算表)。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充本案（本業及附屬事業）之工程經費估算表。	P.11-11 P.11-12
14.P.11-21	依表 11-3-18 本案民間投資財務效益分析表，回收折現年限為第 24、25 年，惟本案契約年限為 50 年，二者年限相差 1 倍，又於此差異下，開發權利金及固定權利金卻僅 100 萬、200 萬及 20 萬、40 萬，建議就本案回收年限進行敏感性分析。	1.遵照辦理。 2.本案回收折現年期第 25 年係指於委外第 25 年時，民間廠商才回收期初投資成本，此時內部報酬率尚未達到股東要求報酬率 8%，須至委外第 50 年時，內部報酬率才可達 8%以上。本次已依委員建議，補充本案特許年限敏感性分析，敬請詳參本報告書第 8 章及第 11 章。 3.另本案權利金機制已有考量未來民間機構開發經營附屬事業之情境。按此權利金機制進行財務分析結果顯示，民間機構開發經營附屬事業之股東權益報酬率為 8.28%，相較僅開發本業之股東權益報酬率 8.10% 僅增加 0.18%，此權利金機制應無對執行機關較為不利；且應可因應近期受營建成本大幅上漲及疫情影響等因素致民間投資意願較為保守，在確保政策需求之基本開發規模下，提供民間機構彈性規劃空間，以增加本案投資誘因。	P.8-11 P.11-22
15.P.12-13	依(一)營運績效受評期間說明，民間機構應於每年 6 月 30 日將該年度營運績效說明書送達執行機關。惟依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」第 13 點規定：「主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之…」。建議不明訂於 6 月 30 日送達，	1.感謝指導。 2.為簡化行政程序，初步規劃民間機構應於每年 6 月 30 日前提送經會計師查核簽證之財務報告書時，一併提送該年度營運績效說明書。本次依據委員建議補充「或機關指定日期」，以利執行機關彈性作業時間。後續招商文件實際所載日期，將配合執行機關政策需求進行調整。	P.12-13

	以利執行機關有彈性作業時間。		
	16.P.13-2 有關點交方式第 5 點說明，民間機構應自完成點交日起 30 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。但有特殊情形，經執行機關同意後，得延長之。建議事項如下： (1) 本案規劃土地點交期限為完成簽約日起 60 日內(P6-4 表 6-1-2、第 10-1 頁、第 12-3 頁表 12-1-1、第 13-1 頁)，地上權設定登記期限為點交日起 30 日內。即自契約簽訂日起至辦竣地上權設定登記之期限為 90 日，是否有違反土地法及土地登記規則等相關法規，請查明釐清。 (2) 又上揭但書說明，特殊情形經執行機關同意後得延長，建請注意延長後之時間，仍應符合土地法及土地登記規則等相關法規所規定之期限。 (3) 建請將地上權完成設定登記時間，補充於第 6-4 頁表 6-1-2 及第 12-3 頁表 12-1-1 內，以利審閱。	1. 遵照辦理。 2. 已依據委員建議，修正為民間機構應自完成簽約日起 30 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。	P.6-4 P.12-3 P.13-2
	17.P.14-3 有關第二項研擬及審核招商文件及第三項辦理招商說明會，均引述法源依據「促進民間參與公共建設法」第 53 條第 1 項規定，惟該法源應為「促進民間參與公共建設法施行細則」第 53 條第 1 項，請修正。	1. 遵照辦理。 2. 已依委員建議更正為「促進民間參與公共建設法施行細則」第 53 條第 1 項。	P.14-3
	18.其他：建議本案應於基本開發利用及高度開發利用二方案中，擇定一開發方式，俾利後續招商文件之擬訂。	1. 感謝指導。 2. 執行機關鑑於近期因受疫情影響致景氣波動，在滿足在地基本需求及合理基礎門檻下，期廣納潛在投資廠商參與，後續研擬招商文件將以	P.1-1

		「方案 1：基本開發利用」作為規範原則。	
臺中市政府都市發展局	1.P.1-2 法律可行性分析，廣場用地法源，請補充係依都市計畫法臺中市施行自治條例附表相關規定。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充廣場用地之法定建蔽率及容積率，係按「都市計畫法臺中市施行自治條例」所載規定。	P.1-2
	2.P.1-2、P.11-1 及 P.11-6 至 7，關於基地面積、建築面積計算小數點分位，請統一。	1.遵照辦理。 2.有關基地面積、建築面積等數據統一以小數點後 2 位表示。	P.1-2 P.11-1 P.11-6~7
	3.P.11-3 及 P.11-6，本案係採二塊用地合併多目標使用，請補充係為立體多目標使用。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充說明本案係採立體多目標使用。	P.11-3 P.11-6
	4.後續民間機構開發行為，請依建築法、土地使用分區管制要點及多目標等規定辦理。	1.遵照辦理。 2.後續將於招商文件規範民間機構開發營運應依建築法、都市計畫法臺中市施行自治條例、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及消防法規等相關規定辦理。	—
臺中市政府建設局	1.有關廣二用地設置共融遊戲場，後續維運管理單位請再補充說明，建議考量遊戲場完工後續修繕清潔、安全巡檢等，將相關人力、物力納入維運計畫。	1.感謝指導。 2.依據政策需求，共融遊戲場屬必須開發項目，後續由民間機構維護管理與重增置，並於特許年期屆滿時無償移轉予市府。 另已依委員建議於甄審項目中納入共融遊戲場之設置構想及特色規劃（含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃、重增置規劃等），後續由民間機構依據其營運需求自行提出，經執行機關同意後為準。	P.14-7
	2.遊戲場開闢工程經費約 1,000 萬元，請再納入遊戲場檢驗費用，需符合衛福部「兒童遊戲場設施安全管理規範」等相關國家規範，並取得兒童遊戲場檢驗合格報告。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議補充說明。	P.6-7
	3.廣二用地旁緊鄰已開闢大里環保公園，其中亦有設置兒童遊戲場，倘開發案規畫重點係以共融遊戲場為主軸，請考量使用族群，增加多樣性及豐富性，避免與鄰近公園機能重複。	1.感謝指導。 2.依據政策需求，共融遊戲場屬必須開發項目，後續由民間機構維護管理與重增置，並於特許年期屆滿時無償移轉予市府。 另已依委員建議於甄審項目中納入	P.14-7

		共融遊戲場之設置構想及特色規劃（含與周邊相似設施之市場區隔、清潔維護規劃、安全巡檢規劃、重增置規劃等），後續由民間機構依據其營運需求自行提出，經執行機關同意後為準。	
臺中市政府交通局	停車空間除了需滿足零售市場需留設的法定停車位及原廣二用地上的 15 格汽車格外，亦建議考量周邊居民的停車需求及共融遊戲場衍生的停車需求。	1.遵照辦理。 2.本案執行機關為臺中市政府經濟發展局，基地屬於都市計畫市場用地，未來開發應以零售市場為主；另按政策需求，本案係採促參 BOT 方式辦理，由民間機構投資興建並為營運，於契約期間屆滿時無償移轉予政府，合先敘明。 為確保本案招商條件契合市場需求，本團隊經訪談潛在投資者表示，鑑於近期營建成本大幅上漲，且疫情持續影響致營運風險較高，若額外要求過多停車格數，多無投資意願。基此，為增加本案投資誘因並滿足地方居民停車需求，原規劃以不低於原有停車格數 15 位作為基本開發規模。 為滿足當地停車需求，並兼顧投資意願，本次配合執行機關政策需求調整，後續將約定民間機構應綜合評估「市七用地」及「廣二用地」停車需求，規劃設置停車場並供公眾使用，且停車位不得低於法定停車位之 1.5 倍。	P.6-6
臺中市政府環保局	本案興建計畫，再請民間機構就開發規範送本局審查。	感謝指導。	—

臺中市政府法制局	1.P.3-1 請確認本件之契約期間起始日，究應以雙方完成簽訂契約之日起生效？抑或報告書所載契約生效日為「自完成點交日」起？倘以報告書所載「自完成點交日起」為契約期間，那簽約後至點交前契約應仍為有效，依目前之規劃點交前之期間卻非屬契約期間，則雙方於契約上之權利義務如何遵行？	1.遵照辦理。 2.本案契約期間已修正為自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）止。	P.3-1
	2.P.6-2 督導與同意在法律上意義，請明確確認哪些項目應執行機關同意？	1.遵照辦理。 2.已依據委員建議修正。	P.6-2
	3.P.8-16 請確認固定權利金繳納時點係完成點交日起或正式營運日起？	1.感謝指導。 2.本案固定權利金繳納時點參考近期相關促參 BOT 案件實務，自完成簽約日起算。	P.8-18
	4.P.8-17 特許年期 50 年起算日就應從「契約簽訂日」起算或「完成點交日」起算？敬請確認。	1.遵照辦理。 2.本案契約期間已修正為自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）止。	P.8-18
	5.P.13-3 移轉範圍所載全部資產，建議是否應加註排除廠商自行購買之資產？	1.感謝指導。 2.依據促參實務，後續移轉資產係指本案資產清冊所載全部資產，若民間機構自行購買之資產未納入該資產清冊，自不需無償移轉予政府。	P.13-3
大里區公所	本案地方期盼商場及停車場規劃，應再兼顧里民停車需求。	1.遵照辦理。 2.本案執行機關為臺中市政府經濟發展局，基地屬於都市計畫市場用地，未來開發應以零售市場為主；另按政策需求，本案係採促參 BOT 方式辦理，由民間機構投資興建並為營運，於契約期間屆滿時無償移轉予政府，合先敘明。 為確保本案招商條件契合市場需求，本團隊經訪談潛在投資者表示，鑑於近期營建成本大幅上漲，且疫情持續影響致營運風險較高，若額外要求過多停車格數，多無投資意願。基此，為增加本案投資誘因並滿足地方居民停車需求，原規劃以不低於原有停車格數 15 位作為基本開發規模。	P.6-6

		為滿足當地停車需求，並兼顧投資意願，本次配合執行機關政策需求調整，後續將約定民間機構應綜合評估「市七用地」及「廣二用地」停車需求，規劃設置停車場並供公眾使用，且停車位不得低於法定停車位之 1.5 倍。	
臺 中 市 政 府 經 濟 發 展 局	P.6-8 興建執行計畫書，興建計畫、施工管理計畫、監造及安全監控等，對應 P.6-11 須由執行機關同意後執行，考量監造施工管理由民間機構負二級品管，爰請規劃單位區分應提交執行機關之相關計畫書。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議修正如下，後續將再配合執行機關政策需求調整。 (1)興建執行計畫書：包含但不限於工作組織架構、興建計畫（包括建築基本設計圖說、施工及監造計畫等）、採購計畫（包括投資金額項目）、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）、設計管理、綜合環境管理及促參識別標誌設置計畫等。 (2)施工計畫書：包括但不限於工程基本資料、施工品質管理計畫及施工安全衛生計畫等。	P.6-8~9 P.6-12
會 議 決 議	本案先期計畫書經審查修正後通過，請規劃單位依據審查委員及與會機關(單位)之意見修正，提送修正報告(含審查意見處理情形對應表)，並授權業務單位審核後，賡續辦理招商文件甄審。	遵照辦理。	—

附錄二、本案土地登記謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

大里區大孝段 0185-0000地號



列印時間：民國110年12月08日10時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由自行列印

謄本種類碼：BEENW!AA79，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

大里地政事務所 主 任 陳紋速

大里電謄字第266080號

資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

土地標示部

登記日期：民國086年01月13日

登記原因：土地重劃

面 積：****1,916.30平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月公告土地現值：***76,500元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：（空白）

土地所有權部

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國100年04月28日

登記原因：接管

原因發生日期：民國099年12月25日

所有權人：臺中市

統一編號：0006600000

住 址：（空白）

管 理 者：臺中市政府經濟發展局

統一編號：10927280

住 址：臺中市西屯區台中港路二段89號五樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月****9,900.0元／平方公尺

其他登記事項：（一般註記事項）公共設施共同負擔用地

申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

大里區大孝段 0186-0000地號



列印時間：民國110年12月08日10時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由自行列印

謄本種類碼：BEENW!AA79，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

大里地政事務所 主 任 陳紋速

大里電謄字第266080號

資料管轄機關：臺中市大里地政事務所 謄本核發機關：臺中市大里地政事務所

土地標示部

登記日期：民國086年01月13日

登記原因：土地重劃

面 積：****1,505.02平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月公告土地現值：***76,500元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：（空白）

土地所有權部

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國100年03月07日

登記原因：接管

原因發生日期：民國099年12月25日

所有權人：臺中市

統一編號：0006600000

住 址：（空白）

管 理 者：臺中市停車管理處

統一編號：10927578

住 址：臺中市西區民權路101號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月****9,900.0元／平方公尺

其他登記事項：（一般註記事項）公共設施共同負擔用地

申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

大里電謄字第266080號

土地坐落：臺中市大里區大孝段185地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

臺中市大里地政事務所

本謄本核發機關：

臺中市大里地政事務所

主任：陳紋速

中 華 民 國

110年12月08日10時32分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由自行列印

謄本種類碼：MBDN6WA7589，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性

惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

大里電謄字第266080號

土地坐落：臺中市大里區大孝段186地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

臺中市大里地政事務所

本謄本核發機關：

臺中市大里地政事務所

主任：陳紋速

中 華 民 國

110年12月08日10時32分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由自行列印

謄本種類碼：MBDN6WA7589，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性

惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附錄三、本案主辦機關授權執行機關辦理依據之函文

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：施佳妤

電話：04-22289111~31571

傳真：04-22221020

電子信箱：gobby412@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府經濟發展局

發文日期：中華民國109年10月29日

發文字號：府授經市字第1090258677號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本市「大里區市七用地與廣二用地合併開發案」依「促進民間參與公共建設法」規定，本府授權本府經濟發展局辦理本案促參相關事宜，請查照。

說明：

一、依據促進民間參與公共建設法第5條第2項暨109年8月14日臺中市大里區市七用地與廣二用地合併開發研商會議辦理。

二、茲授權「本府經濟發展局」辦理「大里區市七用地與廣二用地合併開發案」，執行範圍如下：

(一)可行性評估（含公聽會）及先期規劃。

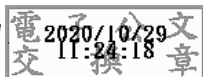
(二)訂定公告招商相關文件內容。

(三)辦理公告及甄審。

(四)辦理議約、簽約、履約管理(含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約)及移轉等事宜。

正本：臺中市政府經濟發展局

副本：臺中市政府財政局



市場管理科 收文:109/10/29



171090054902 無附件

附錄四、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表

方案 1（本業及其附屬設施）

附錄四表 1 方案 1 現金流量表

單位：元

會計年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
營運活動	超級市場銷售收入			83,600,000	85,272,000	86,977,440	88,716,989	90,491,329	92,301,155	94,147,178	96,030,122	97,950,724	99,909,739	101,907,934	103,946,092	106,025,014	108,145,514	110,308,425	112,514,593	114,764,885	117,060,183	119,401,386	121,789,414	124,225,202	126,709,706		
	停車場收入			1,260,857	1,626,171	2,005,594	2,377,712	2,425,267	2,473,772	2,523,247	2,573,712	2,625,187	2,677,690	2,731,244	2,785,869	2,841,586	2,898,418	2,956,386	3,015,514	3,075,824	3,137,341	3,200,088	3,264,089	3,329,371	3,395,959		
	其他收入			848,609	868,982	889,830	910,947	929,166	947,749	966,704	986,038	1,005,759	1,025,874	1,046,392	1,067,320	1,088,666	1,110,439	1,132,648	1,155,301	1,178,407	1,201,975	1,226,015	1,250,535	1,275,546	1,301,057		
	營業收入小計	0	0	0	85,709,466	87,767,153	89,872,864	92,005,648	93,845,761	95,722,676	97,637,130	99,589,872	101,581,670	103,613,303	105,685,569	107,799,281	109,955,266	112,154,372	114,397,459	116,685,408	119,019,116	121,399,499	123,827,489	126,304,039	128,830,119	131,406,722	
	人事成本			(8,112,000)	(8,274,240)	(8,439,725)	(8,608,519)	(8,780,690)	(8,956,303)	(9,135,430)	(9,318,138)	(9,504,501)	(9,694,591)	(9,888,483)	(10,086,252)	(10,287,977)	(10,493,737)	(10,703,612)	(10,917,684)	(11,136,038)	(11,358,758)	(11,585,934)	(11,817,652)	(12,054,005)	(12,295,085)		
	超級市場攤售成本			(52,668,000)	(53,721,360)	(54,795,787)	(55,891,703)	(57,009,537)	(58,149,728)	(59,312,722)	(60,498,977)	(61,708,956)	(62,943,135)	(64,201,998)	(65,486,038)	(66,795,759)	(68,131,674)	(69,494,307)	(70,884,194)	(72,301,878)	(73,747,915)	(75,222,873)	(76,727,331)	(78,261,877)	(79,827,115)		
	其他成本			(84,861)	(86,898)	(88,983)	(91,095)	(92,917)	(94,775)	(96,670)	(98,604)	(100,576)	(102,587)	(104,639)	(106,732)	(108,867)	(111,044)	(113,265)	(115,530)	(117,841)	(120,198)	(122,601)	(125,054)	(127,555)	(130,106)		
	水電燃料費			(2,571,284)	(2,633,015)	(2,696,186)	(2,760,169)	(2,815,373)	(2,871,680)	(2,929,114)	(2,987,696)	(3,047,450)	(3,108,399)	(3,170,567)	(3,233,978)	(3,298,658)	(3,364,631)	(3,431,924)	(3,500,562)	(3,570,573)	(3,641,985)	(3,714,825)	(3,789,121)	(3,864,904)	(3,942,202)		
	廣告行銷費			(857,095)	(877,672)	(898,729)	(920,056)	(938,458)	(957,227)	(976,371)	(995,899)	(1,015,817)	(1,036,133)	(1,056,856)	(1,077,993)	(1,099,553)	(1,121,544)	(1,143,975)	(1,166,854)	(1,190,191)	(1,213,995)	(1,238,275)	(1,263,040)	(1,288,301)	(1,314,067)		
	修繕維護費			(2,256,745)	(2,301,880)	(2,347,917)	(2,394,876)	(2,442,773)	(2,491,629)	(2,541,461)	(2,592,290)	(2,644,136)	(2,697,019)	(2,750,959)	(2,805,978)	(2,862,098)	(2,919,340)	(2,977,727)	(3,037,281)	(3,098,027)	(3,159,987)	(3,223,187)	(3,287,651)	(3,353,404)	(3,420,472)		
	保險費			(179,587)	(183,179)	(186,843)	(190,579)	(194,391)	(198,279)	(202,244)	(206,289)	(210,415)	(214,623)	(218,916)	(223,294)	(227,760)	(232,315)	(236,962)	(241,701)	(246,535)	(251,465)	(256,495)	(261,625)	(266,857)	(272,194)		
	雜項費用			(428,547)	(438,836)	(449,364)	(460,028)	(469,229)	(478,613)	(488,186)	(497,949)	(507,908)	(518,067)	(528,428)	(538,996)	(549,776)	(560,772)	(571,987)	(583,427)	(595,096)	(606,997)	(619,137)	(631,520)	(644,151)	(657,034)		
	土地租金	(345,485)	(345,485)	(352,395)	(1,043,364)	(1,050,412)	(1,050,412)	(1,057,601)	(1,057,601)	(1,064,934)	(1,064,934)	(1,072,413)	(1,072,413)	(1,080,042)	(1,080,042)	(1,087,823)	(1,087,823)	(1,095,760)	(1,095,760)	(1,103,856)	(1,103,856)	(1,112,114)	(1,112,114)	(1,120,537)	(1,120,537)	(1,129,128)	
	房屋稅				(619,067)	(611,738)	(604,409)	(597,080)	(589,752)	(582,423)	(575,094)	(567,765)	(560,436)	(553,107)	(545,779)	(538,450)	(531,121)	(523,792)	(516,463)	(509,134)	(501,806)	(494,477)	(487,148)	(479,819)	(472,490)	(465,161)	
	貸款利息	(1,364,812)	(2,729,624)	(3,412,031)	(3,412,031)	(2,959,925)	(2,496,525)	(2,021,550)	(1,534,710)	(1,035,709)	(524,243)																
	開發權利金	(1,000,000)																									
	固定權利金	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	
應動權利金				(428,547)	(438,836)	(449,364)	(460,028)	(469,229)	(478,613)	(488,186)	(497,949)	(507,908)	(518,067)	(528,428)	(538,996)	(549,776)	(560,772)	(571,987)	(583,427)	(595,096)	(606,997)	(619,137)	(631,520)	(644,151)	(657,034)		
營運支出小計	(2,910,297)	(3,275,109)	(3,964,425)	(72,861,128)	(73,777,990)	(74,704,245)	(75,653,286)	(76,594,658)	(77,559,913)	(78,534,655)	(79,533,970)	(81,088,425)	(82,683,837)	(84,303,522)	(85,963,529)	(87,648,945)	(89,376,153)	(91,129,956)	(92,927,078)	(94,752,031)	(96,621,887)	(98,520,864)	(100,466,390)	(102,442,382)	(104,466,632)		
營運活動合計	(2,910,297)	(3,275,109)	(3,964,425)	12,848,338	13,989,164	15,168,619	16,352,362	17,251,103	18,162,763	19,102,475	20,055,902	20,493,244	20,929,466	21,382,047	21,835,752	22,306,322	22,778,219	23,267,503	23,758,330	24,267,086	24,777,612	25,306,625	25,837,648	26,387,737	26,940,090		
投資活動	折舊	0	0	0	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,227,625)	(5,227,625)		
	可稅所得	(2,910,297)	(3,275,109)	(3,964,425)	8,004,703	9,145,529	10,324,985	11,508,727	12,407,468	13,319,129	14,258,841	15,212,268	15,649,610	16,085,832	16,507,564	16,961,268	17,431,838	17,903,735	18,393,019	18,882,238	19,090,993	19,601,519	20,130,532	20,661,556	21,160,112	21,712,465	
	自有資金	36,424,132	36,424,132	18,212,066	0																						
	安全營運資金	2,910,297	3,275,109	3,964,425	0																						
	投資成本	(91,060,331)	(91,060,331)	(45,530,165)	0																						
	置置成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,141,418)	0	0	0	0	(9,651,484)	0	0	0	0	(1,391,382)	0	0
	投資活動合計	(91,060,331)	(91,060,331)	(45,530,165)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,141,418)	0	0	0	0	(9,651,484)	0	0	0	0	(1,391,382)	0	0
	理財活動	銀行貸款	54,636,198	54,636,198	27,318,099	0																					
		本金償還				(18,098,711)	(18,550,817)	(19,014,216)	(19,489,191)	(19,976,031)	(20,475,032)	(20,986,499)															
		理財活動合計	54,636,198	54,636,198	27,318,099	(18,098,711)	(18,550,817)	(19,014,216)	(19,489,191)	(19,976,031)	(20,475,032)	(20,986,499)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		稅前淨現金流量	(39,334,429)	(39,699,242)	(22,176,491)	(5,250,373)	(4,561,653)	(3,845,597)	(3,136,829)	(2,724,928)	(2,312,269)	(1,884,023)	20,055,902	20,493,244	19,788,049	21,382,047	21,835,752	22,306,322	22,778,219	13,616,019	23,758,330	24,267,086	24,777,612	25,306,625	24,446,267	26,387,737	26,940,090
		營利事業所得稅	0	0	0	(1,600,941)	(1,829,106)	(2,064,997)	(2,301,745)	(2,481,494)	(2,663,826)	(2,851,768)	(3,042,454)	(3,129,922)	(3,217,166)	(3,301,513)	(3,392,254)	(3,486,368)	(3,580,747)	(3,678,604)	(3,716,448)	(3,818,199)	(3,920,304)	(4,026,106)	(4,132,311)	(4,232,022)	(4,342,493)
		稅後淨現金流量	(39,334,429)	(39,699,242)	(22,176,491)	(6,851,314)	(6,390,759)	(5,910,594)	(5,438,575)	(5,206,422)	(4,976,095)	(4,735,792)	17,013,449	17,363,323	16,570,882	18,080,535	18,443,499	18,819,954	19,197,472	9,937,415	20,041,883	20,448,887	20,857,308	21,280,518	20,313,955	22,155,715	22,597,597

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 1 方案 1 現金流量表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
區域市場銷售收入	129,243,900	131,828,778	134,465,354	137,154,661	139,897,754	142,695,709	145,549,624	148,460,616	151,429,828	154,458,425	157,547,593	160,698,545	163,912,516	167,190,767	170,534,582	173,945,274	177,424,179	180,972,663	184,592,116	188,283,958	192,049,637	195,890,630	199,808,443	203,804,612	207,880,704
停車場收入	3,463,878	3,533,155	3,603,819	3,675,895	3,749,413	3,824,401	3,900,889	3,978,907	4,058,485	4,139,655	4,222,448	4,306,897	4,393,035	4,480,895	4,570,513	4,661,924	4,755,162	4,850,265	4,947,271	5,046,216	5,147,140	5,250,083	5,355,085	5,462,186	5,571,430
其他收入	1,327,078	1,353,619	1,380,692	1,408,306	1,436,472	1,465,201	1,494,505	1,524,395	1,554,883	1,585,981	1,617,700	1,650,054	1,683,056	1,716,717	1,751,051	1,786,072	1,821,793	1,858,229	1,895,394	1,933,302	1,971,968	2,011,407	2,051,635	2,092,668	2,134,521
營業收入小計	134,034,856	136,715,553	139,449,864	142,238,862	145,083,639	147,985,312	150,945,018	153,963,918	157,043,197	160,184,061	163,387,742	166,655,497	169,988,606	173,388,379	176,856,146	180,393,269	184,001,134	187,681,157	191,434,780	195,263,476	199,168,745	203,152,120	207,215,163	211,359,466	215,586,655
人事成本	(12,540,987)	(12,791,807)	(13,047,643)	(13,308,596)	(13,574,768)	(13,846,263)	(14,123,188)	(14,405,652)	(14,693,765)	(14,987,640)	(15,287,393)	(15,593,141)	(15,905,004)	(16,223,104)	(16,547,566)	(16,878,517)	(17,216,088)	(17,560,410)	(17,911,618)	(18,269,850)	(18,635,247)	(19,007,952)	(19,388,111)	(19,775,873)	(20,171,391)
區域市場銷售成本	(81,423,657)	(83,052,130)	(84,713,173)	(86,407,437)	(88,135,585)	(89,898,297)	(91,696,263)	(93,530,188)	(95,400,792)	(97,308,808)	(99,254,984)	(101,240,084)	(103,264,885)	(105,330,183)	(107,436,787)	(109,585,522)	(111,777,233)	(114,012,777)	(116,293,033)	(118,618,894)	(120,991,272)	(123,411,087)	(125,879,319)	(128,396,905)	(130,964,843)
其他成本	(132,708)	(135,362)	(138,069)	(140,831)	(143,647)	(146,520)	(149,451)	(152,440)	(155,488)	(158,598)	(161,770)	(165,005)	(168,306)	(171,672)	(175,105)	(178,607)	(182,179)	(185,823)	(189,539)	(193,330)	(197,197)	(201,141)	(205,164)	(209,267)	(213,452)
水電燃料費	(4,021,046)	(4,101,467)	(4,183,496)	(4,267,166)	(4,352,509)	(4,439,559)	(4,528,351)	(4,618,918)	(4,711,296)	(4,805,522)	(4,901,632)	(4,999,665)	(5,099,658)	(5,201,651)	(5,305,684)	(5,411,798)	(5,520,034)	(5,630,435)	(5,743,043)	(5,857,904)	(5,975,062)	(6,094,564)	(6,216,455)	(6,340,784)	(6,467,600)
廣告行銷費	(1,340,349)	(1,367,156)	(1,394,499)	(1,422,389)	(1,450,836)	(1,479,853)	(1,509,450)	(1,539,639)	(1,570,432)	(1,601,841)	(1,633,877)	(1,666,555)	(1,699,886)	(1,733,884)	(1,768,561)	(1,803,933)	(1,840,011)	(1,876,812)	(1,914,348)	(1,952,635)	(1,991,687)	(2,031,521)	(2,072,152)	(2,113,595)	(2,155,867)
修繕維護費	(3,488,881)	(3,558,659)	(3,629,832)	(3,702,429)	(3,776,477)	(3,852,007)	(3,929,047)	(4,007,628)	(4,087,781)	(4,169,536)	(4,252,927)	(4,337,986)	(4,424,745)	(4,513,240)	(4,603,505)	(4,695,575)	(4,789,487)	(4,885,276)	(4,982,982)	(5,082,641)	(5,184,294)	(5,287,980)	(5,393,740)	(5,501,615)	(5,611,647)
保險費	(277,638)	(283,191)	(288,855)	(294,632)	(300,525)	(306,535)	(312,666)	(318,919)	(325,297)	(331,803)	(338,439)	(345,208)	(352,112)	(359,155)	(366,338)	(373,664)	(381,138)	(388,761)	(396,536)	(404,466)	(412,556)	(420,807)	(429,223)	(437,807)	(446,564)
雜項費用	(670,174)	(683,578)	(697,249)	(711,194)	(725,418)	(739,927)	(754,725)	(769,820)	(785,216)	(800,920)	(816,939)	(833,277)	(849,943)	(866,942)	(884,281)	(901,966)	(920,006)	(938,406)	(957,174)	(976,317)	(995,844)	(1,015,761)	(1,036,076)	(1,056,797)	(1,077,933)
土地租金	(1,129,128)	(1,137,891)	(1,137,891)	(1,146,830)	(1,146,830)	(1,155,947)	(1,155,947)	(1,165,247)	(1,165,247)	(1,174,732)	(1,174,732)	(1,184,407)	(1,184,407)	(1,194,276)	(1,194,276)	(1,204,342)	(1,204,342)	(1,214,610)	(1,214,610)	(1,225,082)	(1,225,082)	(1,235,765)	(1,235,765)	(1,246,661)	(1,246,661)
房屋稅	(457,833)	(450,504)	(443,175)	(435,846)	(428,517)	(421,189)	(413,860)	(406,531)	(399,202)	(391,873)	(384,544)	(377,216)	(369,887)	(362,558)	(355,229)	(347,900)	(340,571)	(333,243)	(325,914)	(318,585)	(311,256)	(303,927)	(296,598)	(289,270)	(281,941)
貸款利息																									
開發權利金																									
固定權利金	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
變動權利金	(840,349)	(867,156)	(894,499)	(922,389)	(950,836)	(979,853)	(1,009,450)	(1,039,639)	(1,070,432)	(1,101,841)	(1,133,877)	(1,166,555)	(1,199,886)	(1,233,884)	(1,268,561)	(1,303,933)	(1,340,011)	(1,376,812)	(1,414,348)	(1,452,635)	(1,491,687)	(1,531,521)	(1,572,152)	(1,613,595)	(1,655,867)
營運支出小計	(106,522,750)	(108,628,900)	(110,768,381)	(112,959,737)	(115,185,949)	(117,465,950)	(119,782,397)	(122,154,620)	(124,564,948)	(127,033,115)	(129,541,116)	(132,109,099)	(134,718,720)	(137,390,548)	(140,105,894)	(142,885,759)	(145,711,100)	(148,603,363)	(151,543,144)	(154,552,340)	(157,611,185)	(160,742,035)	(163,924,753)	(167,182,168)	(170,493,764)
營運活動合計	27,512,106	28,086,653	28,681,483	29,279,125	29,897,689	30,519,362	31,162,621	31,809,298	32,478,249	33,150,946	33,846,626	34,546,397	35,269,887	35,997,830	36,750,253	37,507,510	38,290,034	39,077,795	39,891,636	40,711,136	41,557,561	42,410,085	43,290,409	44,177,298	45,092,891
折舊	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)
可稅所得	22,284,481	22,859,028	23,453,858	24,051,499	24,670,064	25,291,737	25,934,995	26,581,673	26,386,758	27,059,455	27,755,135	28,454,907	29,178,396	29,906,340	30,658,762	31,416,020	32,198,544	32,986,304	33,504,786	34,324,285	35,170,710	36,023,234	36,903,559	37,809,284	38,741,877
自有資金																									
安全營運資金																									
投資成本																									
投資活動	0	0	0	0	0	0	0	0	(14,685,713)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,067,520)	0	0	0	0	(17,482,327)	0
投資活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	(14,685,713)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,067,520)	0	0	0	0	(17,482,327)	0
銀行貸款																									
理財活動																									
本金償還																									
理財活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨現金流量	27,512,106	28,086,653	28,681,483	29,279,125	29,897,689	30,519,362	31,162,621	31,809,298	32,478,249	33,150,946	33,846,626	34,546,397	35,269,887	35,997,830	36,750,253	37,507,510	38,290,034	39,077,795	39,891,636	40,711,136	41,557,561	42,410,085	43,290,409	44,177,298	45,092,891
營利事業所得稅	(4,456,896)	(4,571,806)	(4,690,772)	(4,810,300)	(4,934,013)	(5,058,347)	(5,186,999)	(5,316,335)	(5,427,352)	(5,411,891)	(5,551,027)	(5,690,981)	(5,835,679)	(5,981,268)	(6,131,752)	(6,283,204)	(6,439,709)	(6,597,261)	(6,700,957)	(6,864,857)	(7,034,142)	(7,204,647)	(7,380,712)	(7,509,857)	(7,599,975)
稅後淨現金流量	23,055,210	23,514,848	23,990,712	24,468,825	24,963,677	25,461,014	25,975,622	11,807,251	27,200,897	27,739,055	28,295,599	28,855,416	29,434,208	30,016,562	30,618,500	31,224,306	31,850,326	30,413,014	33,190,679	33,846,279	34,523,419	35,205,438	18,427,371	38,367,441	39,099,916

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 2 方案 1 綜合損益表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
營業收入																									
超級市場銷售收入	0	0	0	83,600,000	85,272,000	86,977,440	88,716,989	90,491,329	92,301,155	94,147,178	96,030,122	97,950,724	99,909,739	101,907,934	103,946,092	106,025,014	108,145,514	110,308,425	112,514,593	114,764,885	117,060,183	119,401,386	121,789,414	124,225,202	126,709,706
停車場收入	0	0	0	1,260,857	1,626,171	2,005,594	2,377,712	2,425,267	2,473,772	2,523,247	2,573,712	2,625,187	2,677,690	2,731,244	2,785,869	2,841,586	2,898,418	2,956,386	3,015,514	3,075,824	3,137,341	3,200,088	3,264,089	3,329,371	3,395,959
其他收入	0	0	0	848,609	868,982	889,830	910,947	929,166	947,749	966,704	986,038	1,005,759	1,025,874	1,046,392	1,067,320	1,088,666	1,110,439	1,132,648	1,155,301	1,178,407	1,201,975	1,226,015	1,250,535	1,275,546	1,301,057
營業收入合計	0	0	0	85,709,466	87,767,153	89,872,864	92,005,648	93,845,761	95,722,676	97,637,130	99,589,872	101,581,670	103,613,303	105,685,569	107,799,281	109,955,266	112,154,372	114,397,459	116,685,408	119,019,116	121,399,499	123,827,489	126,304,039	128,830,119	131,406,722
營業成本及費用																									
人事成本	0	0	0	(8,112,000)	(8,274,240)	(8,439,725)	(8,608,519)	(8,780,690)	(8,956,303)	(9,135,430)	(9,318,138)	(9,504,501)	(9,694,591)	(9,888,483)	(10,086,252)	(10,287,977)	(10,493,737)	(10,703,612)	(10,917,684)	(11,136,038)	(11,358,758)	(11,585,934)	(11,817,652)	(12,054,005)	(12,295,085)
超級市場銷售成本	0	0	0	(52,668,000)	(53,721,360)	(54,795,787)	(55,891,703)	(57,009,537)	(58,149,728)	(59,312,722)	(60,498,977)	(61,708,956)	(62,943,135)	(64,201,998)	(65,486,038)	(66,795,759)	(68,131,674)	(69,494,307)	(70,884,194)	(72,301,878)	(73,747,915)	(75,222,873)	(76,727,331)	(78,261,877)	(79,827,115)
其他成本	0	0	0	(84,861)	(86,898)	(88,983)	(91,095)	(92,917)	(94,775)	(96,670)	(98,604)	(100,576)	(102,587)	(104,639)	(106,732)	(108,867)	(111,044)	(113,265)	(115,530)	(117,841)	(120,198)	(122,601)	(125,054)	(127,555)	(130,106)
水電燃料費	0	0	0	(2,571,284)	(2,633,015)	(2,696,186)	(2,760,169)	(2,815,373)	(2,871,680)	(2,929,114)	(2,987,696)	(3,047,450)	(3,108,399)	(3,170,567)	(3,233,978)	(3,298,658)	(3,364,631)	(3,431,924)	(3,500,562)	(3,570,573)	(3,641,985)	(3,714,825)	(3,789,121)	(3,864,904)	(3,942,202)
廣告行銷費	0	0	0	(857,095)	(877,672)	(898,729)	(920,056)	(938,458)	(957,227)	(976,371)	(995,899)	(1,015,817)	(1,036,133)	(1,056,856)	(1,077,993)	(1,099,553)	(1,121,544)	(1,143,975)	(1,166,854)	(1,190,191)	(1,213,995)	(1,238,275)	(1,263,040)	(1,288,301)	(1,314,067)
修繕維護費	0	0	0	(2,256,745)	(2,301,880)	(2,347,917)	(2,394,876)	(2,442,773)	(2,491,629)	(2,541,461)	(2,592,290)	(2,644,136)	(2,697,019)	(2,750,959)	(2,805,978)	(2,862,098)	(2,919,340)	(2,977,727)	(3,037,281)	(3,098,027)	(3,159,987)	(3,223,187)	(3,287,651)	(3,353,404)	(3,420,472)
保險費	0	0	0	(179,587)	(183,179)	(186,843)	(190,579)	(194,391)	(198,279)	(202,244)	(206,289)	(210,415)	(214,623)	(218,916)	(223,294)	(227,760)	(232,315)	(236,962)	(241,701)	(246,535)	(251,465)	(256,495)	(261,625)	(266,857)	(272,194)
雜項費用	0	0	0	(428,547)	(438,836)	(449,364)	(460,028)	(469,229)	(478,613)	(488,186)	(497,949)	(507,908)	(518,067)	(528,428)	(538,996)	(549,776)	(560,772)	(571,987)	(583,427)	(595,096)	(606,997)	(619,137)	(631,520)	(644,151)	(657,034)
土地租金	(345,485)	(345,485)	(352,395)	(1,043,364)	(1,050,412)	(1,050,412)	(1,057,601)	(1,057,601)	(1,064,934)	(1,064,934)	(1,072,413)	(1,072,413)	(1,080,042)	(1,080,042)	(1,087,823)	(1,087,823)	(1,095,760)	(1,095,760)	(1,103,856)	(1,103,856)	(1,112,114)	(1,112,114)	(1,120,537)	(1,120,537)	(1,129,128)
房屋稅	0	0	0	(619,067)	(611,738)	(604,409)	(597,080)	(589,752)	(582,423)	(575,094)	(567,765)	(560,436)	(553,107)	(545,779)	(538,450)	(531,121)	(523,792)	(516,463)	(509,134)	(501,806)	(494,477)	(487,148)	(479,819)	(472,490)	(465,161)
開發權利金	(1,000,000)																								
固定權利金	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
變動權利金	0	0	0	(428,547)	(438,836)	(449,364)	(460,028)	(469,229)	(478,613)	(488,186)	(497,949)	(515,817)	(536,133)	(556,856)	(577,993)	(599,553)	(621,544)	(643,975)	(666,854)	(690,191)	(713,995)	(738,275)	(763,040)	(788,301)	(814,067)
營業成本及費用合計	(1,545,485)	(545,485)	(552,395)	(69,449,097)	(70,818,065)	(72,207,720)	(73,631,736)	(75,059,948)	(76,524,204)	(78,010,412)	(79,533,970)	(81,088,425)	(82,683,837)	(84,330,522)	(85,963,529)	(87,648,945)	(89,376,153)	(91,129,956)	(92,927,078)	(94,752,031)	(96,621,887)	(98,520,864)	(100,466,390)	(102,442,382)	(104,466,632)
營業利益	(1,545,485)	(545,485)	(552,395)	16,260,368	16,949,088	17,665,145	18,373,912	18,785,813	19,198,473	19,626,718	20,055,902	20,493,244	20,929,466	21,382,047	21,835,752	22,306,322	22,778,219	23,267,503	23,758,330	24,267,086	24,777,612	25,306,625	25,837,648	26,387,737	26,940,090
營業費損																									
貸款利息	(1,364,812)	(2,729,624)	(3,412,031)	(3,412,031)	(2,959,925)	(2,496,525)	(2,021,550)	(1,534,710)	(1,035,709)	(524,243)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	0	0	0	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,227,625)	(5,227,625)
營業費損合計	(1,364,812)	(2,729,624)	(3,412,031)	(8,255,665)	(7,803,559)	(7,340,160)	(6,865,185)	(6,378,345)	(5,879,344)	(5,367,877)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,843,635)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(4,874,484)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,176,093)	(5,227,625)	(5,227,625)
稅前純益	(2,910,297)	(3,275,109)	(3,964,425)	8,004,703	9,145,529	10,324,985	11,508,727	12,407,468	13,319,129	14,258,841	15,212,268	15,649,610	16,085,832	16,507,564	16,961,268	17,431,838	17,903,735	18,393,019	18,582,238	19,090,993	19,601,519	20,130,532	20,661,556	21,160,112	21,712,465
所得稅	0	0	0	(1,600,941)	(1,829,106)	(2,064,997)	(2,301,745)	(2,481,494)	(2,663,826)	(2,851,768)	(3,042,454)	(3,129,922)	(3,217,166)	(3,301,513)	(3,392,254)	(3,486,368)	(3,580,747)	(3,678,604)	(3,716,448)	(3,818,199)	(3,920,304)	(4,026,106)	(4,132,311)	(4,232,022)	(4,342,493)
稅後純益	(2,910,297)	(3,275,109)	(3,964,425)	6,403,762	7,316,423	8,259,988	9,206,982	9,925,974	10,655,303	11,407,072	12,169,814	12,519,688	12,868,665	13,206,051	13,569,015	13,945,470	14,322,988	14,714,415	14,865,790	15,272,794	15,681,215	16,104,426	16,529,245	16,928,090	17,369,972

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 2 方案 1 綜合損益表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
營業收入																									
超級市場銷售收入	129,243,900	131,828,778	134,465,354	137,154,661	139,897,754	142,695,709	145,549,624	148,460,616	151,429,828	154,458,425	157,547,593	160,698,545	163,912,516	167,190,767	170,534,582	173,945,274	177,424,179	180,972,663	184,592,116	188,283,958	192,049,637	195,890,630	199,808,443	203,804,612	207,880,704
停車場收入	3,463,878	3,533,155	3,603,819	3,675,895	3,749,413	3,824,401	3,900,889	3,978,907	4,058,485	4,139,655	4,222,448	4,306,897	4,393,035	4,480,895	4,570,513	4,661,924	4,755,162	4,850,265	4,947,271	5,046,216	5,147,140	5,250,083	5,355,085	5,462,186	5,571,430
其他收入	1,327,078	1,353,619	1,380,692	1,408,306	1,436,472	1,465,201	1,494,505	1,524,395	1,554,883	1,585,981	1,617,700	1,650,054	1,683,056	1,716,717	1,751,051	1,786,072	1,821,793	1,858,229	1,895,394	1,933,302	1,971,968	2,011,407	2,051,635	2,092,668	2,134,521
營業收入合計	134,034,856	136,715,553	139,449,864	142,238,862	145,083,639	147,985,312	150,945,018	153,963,918	157,043,197	160,184,061	163,387,742	166,655,497	169,988,606	173,388,379	176,856,146	180,393,269	184,001,134	187,681,157	191,434,780	195,263,476	199,168,745	203,152,120	207,215,163	211,359,466	215,586,655
營業成本及費用																									
人事成本	(12,540,987)	(12,791,807)	(13,047,643)	(13,308,596)	(13,574,768)	(13,846,263)	(14,123,188)	(14,405,652)	(14,693,765)	(14,987,640)	(15,287,393)	(15,593,141)	(15,905,004)	(16,223,104)	(16,547,566)	(16,878,517)	(17,216,088)	(17,560,410)	(17,911,618)	(18,269,850)	(18,635,247)	(19,007,952)	(19,388,111)	(19,775,873)	(20,171,391)
超級市場銷售成本	(81,423,657)	(83,052,130)	(84,713,173)	(86,407,437)	(88,135,585)	(89,898,297)	(91,696,263)	(93,530,188)	(95,400,792)	(97,308,808)	(99,254,984)	(101,240,084)	(103,264,885)	(105,330,183)	(107,436,787)	(109,585,522)	(111,777,233)	(114,012,777)	(116,293,033)	(118,618,894)	(120,991,272)	(123,411,097)	(125,879,319)	(128,396,905)	(130,964,843)
其他成本	(132,708)	(135,362)	(138,069)	(140,831)	(143,647)	(146,520)	(149,451)	(152,440)	(155,488)	(158,598)	(161,770)	(165,005)	(168,306)	(171,672)	(175,105)	(178,607)	(182,179)	(185,823)	(189,539)	(193,330)	(197,197)	(201,141)	(205,164)	(209,267)	(213,452)
水電燃料費	(4,021,046)	(4,101,467)	(4,183,496)	(4,267,166)	(4,352,509)	(4,439,559)	(4,528,351)	(4,618,918)	(4,711,296)	(4,805,522)	(4,901,632)	(4,999,665)	(5,099,658)	(5,201,651)	(5,305,684)	(5,411,798)	(5,520,034)	(5,630,435)	(5,743,043)	(5,857,904)	(5,975,062)	(6,094,564)	(6,216,455)	(6,340,784)	(6,467,600)
廣告行銷費	(1,340,349)	(1,367,156)	(1,394,499)	(1,422,389)	(1,450,836)	(1,479,853)	(1,509,450)	(1,539,639)	(1,570,432)	(1,601,841)	(1,633,877)	(1,666,555)	(1,699,886)	(1,733,884)	(1,768,561)	(1,803,933)	(1,840,011)	(1,876,812)	(1,914,348)	(1,952,635)	(1,991,687)	(2,031,521)	(2,072,152)	(2,113,595)	(2,155,867)
修繕維護費	(3,488,881)	(3,558,659)	(3,629,832)	(3,702,429)	(3,776,477)	(3,852,007)	(3,929,047)	(4,007,628)	(4,087,781)	(4,169,536)	(4,252,927)	(4,337,986)	(4,424,745)	(4,513,240)	(4,603,505)	(4,695,575)	(4,789,487)	(4,885,276)	(4,982,982)	(5,082,641)	(5,184,294)	(5,287,980)	(5,393,740)	(5,501,615)	(5,611,647)
保險費	(277,638)	(283,191)	(288,855)	(294,632)	(300,525)	(306,535)	(312,666)	(318,919)	(325,297)	(331,803)	(338,439)	(345,208)	(352,112)	(359,155)	(366,338)	(373,664)	(381,138)	(388,761)	(396,536)	(404,466)	(412,556)	(420,807)	(429,223)	(437,807)	(446,564)
雜項費用	(670,174)	(683,578)	(697,249)	(711,194)	(725,418)	(739,927)	(754,725)	(769,820)	(785,216)	(800,920)	(816,939)	(833,277)	(849,943)	(866,942)	(884,281)	(901,966)	(920,006)	(938,406)	(957,174)	(976,317)	(995,844)	(1,015,761)	(1,036,076)	(1,056,797)	(1,077,933)
土地租金	(1,129,128)	(1,137,891)	(1,137,891)	(1,146,830)	(1,146,830)	(1,155,947)	(1,155,947)	(1,165,247)	(1,165,247)	(1,174,732)	(1,174,732)	(1,184,407)	(1,184,407)	(1,194,276)	(1,194,276)	(1,204,342)	(1,204,342)	(1,214,610)	(1,214,610)	(1,225,082)	(1,225,082)	(1,235,765)	(1,235,765)	(1,246,661)	(1,246,661)
房屋稅	(457,833)	(450,504)	(443,175)	(435,846)	(428,517)	(421,189)	(413,860)	(406,531)	(399,202)	(391,873)	(384,544)	(377,216)	(369,887)	(362,558)	(355,229)	(347,900)	(340,571)	(333,243)	(325,914)	(318,585)	(311,256)	(303,927)	(296,598)	(289,270)	(281,941)
開發權利金																									
固定權利金	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)
變動權利金	(840,349)	(867,156)	(894,499)	(922,389)	(950,836)	(979,853)	(1,009,450)	(1,039,639)	(1,070,432)	(1,101,841)	(1,133,877)	(1,166,555)	(1,199,886)	(1,233,884)	(1,268,561)	(1,303,933)	(1,340,011)	(1,376,812)	(1,414,348)	(1,452,635)	(1,491,687)	(1,531,521)	(1,572,152)	(1,613,595)	(1,655,867)
營業成本及費用合計	(106,522,750)	(108,628,900)	(110,768,381)	(112,959,737)	(115,185,949)	(117,465,950)	(119,782,397)	(122,154,620)	(124,564,948)	(127,033,115)	(129,541,116)	(132,109,099)	(134,718,720)	(137,390,548)	(140,105,894)	(142,885,759)	(145,711,100)	(148,603,363)	(151,543,144)	(154,552,340)	(157,611,185)	(160,742,035)	(163,924,753)	(167,182,168)	(170,493,764)
營業利益	27,512,106	28,086,653	28,681,483	29,279,125	29,897,689	30,519,362	31,162,621	31,809,298	32,478,249	33,150,946	33,846,626	34,546,397	35,260,887	35,997,830	36,750,253	37,507,510	38,290,034	39,077,795	39,891,636	40,711,136	41,557,561	42,410,085	43,290,409	44,177,298	45,092,891
營業費損																									
貸款利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(15,128,014)	(15,128,014)
營業費損合計	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(5,227,625)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,091,491)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(6,386,851)	(15,128,014)	(15,128,014)
稅前純益	22,284,481	22,859,028	23,453,858	24,051,499	24,670,064	25,291,737	25,934,995	26,581,673	26,386,758	27,059,455	27,755,135	28,454,907	29,178,396	29,906,340	30,658,762	31,416,020	32,198,544	32,986,304	33,504,786	34,324,285	35,170,710	36,023,234	36,903,559	29,049,284	29,964,877
所得稅	(4,456,896)	(4,571,806)	(4,690,772)	(4,810,300)	(4,934,013)	(5,058,347)	(5,186,999)	(5,316,335)	(5,277,352)	(5,411,891)	(5,551,027)	(5,690,981)	(5,835,679)	(5,981,268)	(6,131,752)	(6,283,204)	(6,439,709)	(6,597,261)	(6,700,957)	(6,864,857)	(7,034,142)	(7,204,647)	(7,380,712)	(5,809,857)	(5,992,975)
稅後純益	17,827,585	18,287,223	18,763,086	19,241,199	19,736,051	20,233,399	20,747,996	21,265,339	21,109,406	21,647,564	22,204,108	22,763,925	23,342,717	23,925,072	24,527,009	25,132,816	25,758,835	26,389,043	26,803,829	27,459,428	28,136,568	28,818,587	29,522,847	23,239,427	23,971,902

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 3 方案 1 資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	0	0	0	(6,851,314)	(13,242,072)	(19,152,666)	(24,591,240)	(29,797,662)	(34,773,757)	(39,509,549)	(22,496,100)	(5,132,777)	11,438,105	29,518,640	47,962,138	66,782,092	85,979,564	95,916,979	115,958,862	136,407,749	157,265,057	178,545,575	198,859,531	221,015,246	243,612,843
流動資產合計	0	0	0	(6,851,314)	(13,242,072)	(19,152,666)	(24,591,240)	(29,797,662)	(34,773,757)	(39,509,549)	(22,496,100)	(5,132,777)	11,438,105	29,518,640	47,962,138	66,782,092	85,979,564	95,916,979	115,958,862	136,407,749	157,265,057	178,545,575	198,859,531	221,015,246	243,612,843
固定資產																									
建物及營運設備	91,060,331	182,120,662	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	227,650,827	228,792,245	228,792,245	228,792,245	228,792,245	228,792,245	238,443,728	238,443,728	238,443,728	238,443,728	238,443,728	239,835,110	239,835,110	239,835,110
減：累計折舊	0	0	0	(4,843,635)	(9,687,269)	(14,530,904)	(19,374,538)	(24,218,173)	(29,061,808)	(33,905,442)	(38,749,077)	(43,592,712)	(48,436,346)	(53,310,830)	(58,185,314)	(63,069,797)	(67,934,281)	(72,808,765)	(77,984,857)	(83,160,950)	(88,337,043)	(93,513,135)	(98,689,228)	(103,916,853)	(109,144,478)
固定資產合計	91,060,331	182,120,662	227,650,827	222,807,192	217,963,558	213,119,923	208,276,289	203,432,654	198,589,019	193,745,385	188,901,750	184,058,115	180,355,898	175,481,415	170,606,931	165,732,447	160,857,963	165,634,963	160,458,871	155,282,778	150,106,686	144,930,593	141,145,882	135,918,257	130,690,632
資產合計	91,060,331	182,120,662	227,650,827	215,955,879	204,721,485	193,967,257	183,685,048	173,634,991	163,815,262	154,235,836	166,405,650	178,925,338	191,794,004	205,000,055	218,569,069	232,514,540	246,837,527	261,551,943	276,417,733	291,690,527	307,371,743	323,476,168	340,005,413	356,933,502	374,303,474
負債																									
長期負債																									
長期借款	54,636,198	109,272,397	136,590,496	118,491,785	99,940,969	80,926,753	61,437,562	41,461,531	20,986,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	54,636,198	109,272,397	136,590,496	118,491,785	99,940,969	80,926,753	61,437,562	41,461,531	20,986,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	54,636,198	109,272,397	136,590,496	118,491,785	99,940,969	80,926,753	61,437,562	41,461,531	20,986,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	39,334,429	79,033,671	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162
保留盈餘(含法定盈餘公積)	(2,910,297)	(6,185,407)	(10,149,832)	(3,746,069)	3,570,354	11,830,342	21,037,324	30,963,298	41,618,601	53,025,674	65,195,488	77,715,176	90,583,841	103,789,892	117,358,907	131,304,377	145,627,365	160,341,780	175,207,571	190,480,365	206,161,580	222,266,006	238,795,250	255,723,340	273,093,312
股東權益合計	36,424,132	72,848,265	91,060,331	97,464,093	104,780,516	113,040,504	122,247,486	132,173,461	142,828,764	154,235,836	166,405,650	178,925,338	191,794,004	205,000,055	218,569,069	232,514,540	246,837,527	261,551,943	276,417,733	291,690,527	307,371,743	323,476,168	340,005,413	356,933,502	374,303,474
負債及淨值合計	91,060,331	182,120,662	227,650,827	215,955,879	204,721,485	193,967,257	183,685,048	173,634,991	163,815,262	154,235,836	166,405,650	178,925,338	191,794,004	205,000,055	218,569,069	232,514,540	246,837,527	261,551,943	276,417,733	291,690,527	307,371,743	323,476,168	340,005,413	356,933,502	374,303,474

附錄四表 3 方案 1 資產負債表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	266,668,053	290,182,901	314,173,612	338,642,437	363,606,114	389,067,128	415,042,750	426,850,001	454,050,898	481,789,953	510,085,552	538,940,968	568,375,175	598,391,738	629,010,238	660,234,544	692,084,870	722,497,884	755,688,563	789,534,942	824,058,260	859,263,698	877,691,069	916,058,510	955,158,426
流動資產合計	266,668,053	290,182,901	314,173,612	338,642,437	363,606,114	389,067,128	415,042,750	426,850,001	454,050,898	481,789,953	510,085,552	538,940,968	568,375,175	598,391,738	629,010,238	660,234,544	692,084,870	722,497,884	755,688,563	789,534,942	824,058,260	859,263,698	877,691,069	916,058,510	955,158,426
固定資產																									
建物及營運設備	239,835,110	239,835,110	239,835,110	239,835,110	239,835,110	239,835,110	239,835,110	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	254,520,823	256,588,343	256,588,343	256,588,343	256,588,343	256,588,343	274,070,670	274,070,670	274,070,670
減：累計折舊	(114,372,104)	(119,599,729)	(124,827,354)	(130,054,979)	(135,282,605)	(140,510,230)	(145,737,855)	(150,965,480)	(157,056,971)	(163,148,462)	(169,239,953)	(175,331,443)	(181,422,934)	(187,514,425)	(193,605,916)	(199,697,406)	(205,788,897)	(211,880,388)	(218,267,238)	(224,654,089)	(231,040,940)	(237,427,791)	(243,814,641)	(258,942,655)	(274,070,670)
固定資產合計	125,463,006	120,235,381	115,007,756	109,780,131	104,552,505	99,324,880	94,097,255	103,555,342	97,463,852	91,372,361	85,280,870	79,189,379	73,097,889	67,006,398	60,914,907	54,823,416	48,731,926	44,707,955	38,321,104	31,934,254	25,547,403	19,160,552	30,256,028	15,128,014	0
資產合計	392,131,059	410,418,282	429,181,368	448,422,568	468,158,619	488,392,008	509,140,004	530,405,343	551,514,749	573,162,314	595,366,422	618,130,347	641,473,064	665,398,136	689,925,145	715,057,961	740,816,796	767,205,839	794,009,667	821,469,095	849,605,663	878,424,251	907,947,097	931,186,524	955,158,426
負債																									
長期負債																									
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162	101,210,162
保留盈餘(含法定盈餘公積)	290,920,897	309,208,119	327,971,206	347,212,405	366,948,456	387,181,846	407,929,842	429,195,180	450,304,587	471,952,151	494,156,259	516,920,185	540,262,901	564,187,973	588,714,983	613,847,798	639,606,633	665,995,676	692,799,505	720,258,933	748,395,501	777,214,088	806,736,935	829,976,362	853,948,264
股東權益合計	392,131,059	410,418,282	429,181,368	448,422,568	468,158,619	488,392,008	509,140,004	530,405,343	551,514,749	573,162,314	595,366,422	618,130,347	641,473,064	665,398,136	689,925,145	715,057,961	740,816,796	767,205,839	794,009,667	821,469,095	849,605,663	878,424,251	907,947,097	931,186,524	955,158,426
負債及淨值合計	392,131,059	410,418,282	429,181,368	448,422,568	468,158,619	488,392,008	509,140,004	530,405,343	551,514,749	573,162,314	595,366,422	618,130,347	641,473,064	665,398,136	689,925,145	715,057,961	740,816,796	767,205,839	794,009,667	821,469,095	849,605,663	878,424,251	907,947,097	931,186,524	955,158,426

方案 2（本業及其附屬設施＋附屬事業）

附錄四表 4 方案 2 現金流量表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
超級市場銷售收入				0	83,600,000	85,272,000	86,977,440	88,716,989	90,491,329	92,301,155	94,147,178	96,030,122	97,950,724	99,909,739	101,907,934	103,946,092	106,025,014	108,145,514	110,308,425	112,514,593	114,764,885	117,060,183	119,401,386	121,789,414	124,225,202
商業空間租金收入				0	22,344,000	22,790,880	23,246,698	23,711,632	24,185,864	24,669,581	25,162,973	25,666,233	26,179,557	26,703,148	27,237,211	27,781,956	28,337,595	28,904,347	29,482,433	30,072,082	30,673,524	31,286,994	31,912,734	32,550,989	33,202,009
停車場收入					3,480,000	4,315,183	5,182,381	5,286,029	5,391,749	5,499,584	5,609,576	5,721,767	5,836,203	5,952,927	6,071,985	6,193,425	6,317,294	6,443,639	6,572,512	6,703,962	6,838,042	6,974,803	7,114,299	7,256,585	7,401,716
其他收入				0	1,094,240	1,123,781	1,154,065	1,177,146	1,200,689	1,224,703	1,249,197	1,274,181	1,299,665	1,325,658	1,352,171	1,379,215	1,406,799	1,434,935	1,463,634	1,492,906	1,522,785	1,553,220	1,584,284	1,615,970	1,648,289
營業收入小計	0	0	0	0	110,518,240	113,501,843	116,560,584	118,891,795	121,269,631	123,695,024	126,168,925	128,692,303	131,266,149	133,891,472	136,569,301	139,300,688	142,086,701	144,928,435	147,827,004	150,783,544	153,799,215	156,875,199	160,012,703	163,212,957	166,477,216
人事成本				0	(9,854,000)	(10,051,000)	(10,252,102)	(10,457,144)	(10,666,287)	(10,879,612)	(11,097,204)	(11,319,149)	(11,545,532)	(11,776,442)	(12,011,971)	(12,252,210)	(12,497,255)	(12,747,200)	(13,002,144)	(13,262,187)	(13,527,430)	(13,797,979)	(14,073,939)	(14,355,417)	(14,642,526)
超級市場銷售成本				0	(52,668,000)	(53,721,360)	(54,795,787)	(55,891,703)	(57,009,537)	(58,149,728)	(59,312,722)	(60,498,977)	(61,708,956)	(62,943,135)	(64,201,998)	(65,486,038)	(66,795,759)	(68,131,674)	(69,494,307)	(70,884,194)	(72,301,878)	(73,747,915)	(75,222,873)	(76,727,331)	(78,261,877)
其他成本				0	(109,424)	(112,378)	(115,407)	(117,715)	(120,069)	(122,470)	(124,920)	(127,418)	(129,966)	(132,566)	(135,217)	(137,921)	(140,680)	(143,494)	(146,363)	(149,291)	(152,276)	(155,322)	(158,428)	(161,597)	(164,829)
水電燃料費				0	(3,315,547)	(3,405,055)	(3,496,818)	(3,566,754)	(3,638,089)	(3,710,851)	(3,785,068)	(3,860,769)	(3,937,984)	(4,016,744)	(4,097,079)	(4,179,021)	(4,262,601)	(4,347,853)	(4,434,810)	(4,523,506)	(4,613,976)	(4,706,256)	(4,800,381)	(4,896,389)	(4,994,316)
廣告行銷費				0	(1,105,182)	(1,135,018)	(1,165,606)	(1,188,818)	(1,212,696)	(1,236,950)	(1,261,689)	(1,286,923)	(1,312,661)	(1,338,915)	(1,365,693)	(1,393,007)	(1,420,867)	(1,449,284)	(1,478,270)	(1,507,835)	(1,537,992)	(1,568,752)	(1,600,127)	(1,632,130)	(1,664,772)
修繕維護費				0	(4,430,425)	(4,519,034)	(4,609,414)	(4,701,602)	(4,795,635)	(4,891,547)	(4,989,378)	(5,089,166)	(5,190,949)	(5,294,768)	(5,400,663)	(5,508,677)	(5,618,850)	(5,731,227)	(5,845,852)	(5,962,769)	(6,082,024)	(6,203,665)	(6,327,738)	(6,454,293)	(6,583,378)
保險費				0	(318,471)	(324,841)	(331,337)	(337,964)	(344,724)	(351,618)	(358,650)	(365,823)	(373,140)	(380,603)	(388,215)	(395,979)	(403,899)	(411,977)	(420,216)	(428,620)	(437,193)	(445,937)	(454,855)	(463,952)	(473,232)
雜項費用				0	(552,591)	(567,509)	(582,803)	(594,459)	(606,348)	(618,475)	(630,845)	(643,462)	(656,331)	(669,457)	(682,847)	(696,503)	(710,434)	(724,642)	(739,135)	(753,918)	(768,996)	(784,376)	(800,064)	(816,065)	(832,386)
土地租金	(345,485)	(345,485)	(352,395)	(352,395)	(1,050,412)	(1,050,412)	(1,057,601)	(1,057,601)	(1,064,934)	(1,064,934)	(1,072,413)	(1,072,413)	(1,080,042)	(1,080,042)	(1,087,823)	(1,087,823)	(1,095,760)	(1,095,760)	(1,103,856)	(1,112,114)	(1,112,114)	(1,120,537)	(1,129,128)		
房屋稅				0	(1,298,407)	(1,283,036)	(1,267,865)	(1,252,294)	(1,236,923)	(1,221,551)	(1,206,180)	(1,190,809)	(1,175,438)	(1,160,067)	(1,144,695)	(1,129,324)	(1,113,953)	(1,098,582)	(1,083,211)	(1,067,839)	(1,052,468)	(1,037,097)	(1,021,726)	(1,006,354)	(990,983)
貸款利息	(1,683,729)	(3,367,459)	(5,051,188)	(6,734,918)	(5,842,518)	(4,927,826)	(3,990,285)	(3,029,324)	(2,044,359)		(1,034,789)														
開發權利金	(2,000,000)																								
固定權利金	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)
變動權利金				0	(552,591)	(567,509)	(582,803)	(594,459)	(606,348)	(618,475)	(630,845)	(643,462)	(656,331)	(669,457)	(682,847)	(696,503)	(710,434)	(724,642)	(739,135)	(753,918)	(768,996)	(784,376)	(800,064)	(816,065)	(832,386)
營運支出小計	(4,429,214)	(4,112,944)	(5,803,583)	(7,487,312)	(81,497,570)	(82,065,059)	(82,647,627)	(83,189,937)	(83,745,947)	(84,301,001)	(84,869,914)	(86,498,370)	(88,173,661)	(89,881,653)	(91,631,895)	(93,409,511)	(95,230,924)	(97,080,977)	(98,976,434)	(100,901,850)	(102,874,340)	(104,878,164)	(106,930,795)	(109,016,194)	(111,152,200)
營運活動合計	(4,429,214)	(4,112,944)	(5,803,583)	(7,487,312)	29,020,670	31,436,784	33,912,956	35,701,858	37,523,684	39,394,023	41,299,010	42,193,933	43,092,488	44,009,819	44,937,407	45,891,177	46,855,777	47,847,458	48,850,570	49,881,694	50,924,875	51,997,035	53,081,908	54,196,763	55,325,016
折舊	0	0	0	0	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(10,461,281)	(10,461,281)	(10,461,281)	(10,461,281)	(10,540,126)
可稅所得	(4,429,214)	(4,112,944)	(5,803,583)	(7,487,312)	19,252,105	21,668,219	24,144,391	25,933,293	27,755,119	29,625,458	31,530,445	32,425,368	33,323,923	34,241,253	35,122,128	36,075,898	37,040,498	38,032,179	39,053,291	39,420,412	40,463,594	41,535,754	42,620,627	43,735,482	44,784,890
自有資金	44,935,400	44,935,400	44,935,400	44,935,400																					
安全營運資金	4,429,214	4,112,944	5,803,583	43,211,883																					
投資成本	(112,338,500)	(112,338,500)	(112,338,500)	(112,338,500)																					
置置成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,681,689)	0	0	0	0	0	(20,026,076)	0	0	0	0	(2,049,969)
投資活動合計	(112,338,500)	(112,338,500)	(112,338,500)	(112,338,500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,681,689)	0	0	0	0	0	(20,026,076)	0	0	0	0	(2,049,969)
銀行貸款	67,403,100	67,403,100	67,403,100	67,403,100																					
本金償還				(35,724,571)	(36,616,971)	(37,531,662)	(38,469,203)	(39,430,164)	(40,415,130)	(41,424,700)															
理財活動合計	67,403,100	67,403,100	67,403,100	31,678,529	(36,616,971)	(37,531,662)	(38,469,203)	(39,430,164)	(40,415,130)	(41,424,700)	41,299,010	42,193,933	43,092,488	42,328,130	44,937,407	45,891,177	46,855,777	47,847,458	48,850,493	49,881,694	50,924,875	51,997,035	53,081,908	54,196,794	55,325,016
稅前淨現金流量	(49,364,614)	(49,048,344)	(50,738,983)	(88,147,283)	(7,596,301)	(6,094,878)	(4,556,247)	(3,728,306)	(2,891,446)	(2,030,676)	41,299,010	42,193,933	43,092,488	42,328,130	44,937,407	45,891,177	46,855,777	47,847,458	48,850,493	49,881,694	50,924,875	51,997,035	53,081,908	54,196,794	55,325,016
營利事業所得稅	0	0	0	0	(2,850,421)	(4,333,644)	(4,828,878)	(5,186,659)	(5,551,024)	(5,925,092)	(6,306,089)	(6,485,074)	(6,664,785)	(6,848,251)	(7,024,426)	(7,215,180)	(7,408,100)	(7,606,436)	(7,807,058)	(7,884,082)	(8,092,719)	(8,307,151)	(8,524,125)	(8,747,096)	(8,956,978)
稅後淨現金流量	(49,364,614)	(49,048,344)	(50,738,983)	(88,147,283)	(11,446,722)	(10,428,522)	(9,385,125)	(8,914,964)	(8,442,469)	(7,955,768)	34,992,921	35,708,860	36,427,703	35,479,879	37,912,981	38,675,997	39,447,678	40,241,022	21,017,435	41,997,611	42,832,156	43,689,884	44,557,783	43,999,698	46,368,038

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 4 方案 2 現金流量表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
經營市場銷售收入	126,709,706	129,243,900	131,828,778	134,465,354	137,154,661	139,897,754	142,695,709	145,549,624	148,460,616	151,429,828	154,458,425	157,547,593	160,698,545	163,912,516	167,190,767	170,534,582	173,945,274	177,424,179	180,972,663	184,592,116	188,283,958	192,049,637	195,890,630	199,808,443	203,804,612
商業主開闢金收入	33,866,049	34,543,370	35,234,237	35,938,922	36,657,700	37,390,854	38,138,671	38,901,445	39,679,474	40,473,063	41,282,524	42,108,175	42,950,338	43,809,345	44,685,532	45,579,243	46,490,828	47,420,644	48,369,057	49,336,438	50,323,167	51,329,630	52,356,223	53,403,347	54,471,414
停車場收入	7,549,751	7,700,746	7,854,761	8,011,856	8,172,093	8,335,535	8,502,245	8,672,290	8,845,736	9,022,651	9,203,104	9,387,166	9,574,909	9,766,407	9,961,736	10,160,970	10,364,190	10,571,473	10,782,903	10,998,561	11,218,532	11,442,903	11,671,761	11,905,196	12,143,300
其他收入	1,681,255	1,714,880	1,749,178	1,784,161	1,819,845	1,856,241	1,893,366	1,931,234	1,969,858	2,009,255	2,049,441	2,090,429	2,132,238	2,174,883	2,218,380	2,262,748	2,308,003	2,354,163	2,401,246	2,449,271	2,498,257	2,548,222	2,599,186	2,651,170	2,704,193
營業收入小計	169,806,761	173,202,896	176,666,954	180,200,293	183,804,299	187,480,385	191,229,993	195,054,592	198,955,684	202,934,798	206,993,494	211,133,364	215,356,031	219,663,152	224,056,415	228,537,543	233,108,294	237,770,460	242,525,869	247,376,386	252,323,914	257,370,392	262,517,800	267,768,156	273,123,519
人事成本	(14,935,376)	(15,234,084)	(15,538,765)	(15,849,541)	(16,166,531)	(16,489,862)	(16,819,659)	(17,156,053)	(17,499,174)	(17,849,157)	(18,206,140)	(18,570,263)	(18,941,668)	(19,320,502)	(19,706,912)	(20,101,050)	(20,503,071)	(20,913,132)	(21,331,395)	(21,758,023)	(22,193,183)	(22,637,047)	(23,089,788)	(23,551,584)	(24,022,615)
經營市場銷售成本	(79,827,115)	(81,423,657)	(83,052,130)	(84,713,173)	(86,407,437)	(88,135,585)	(89,898,297)	(91,696,263)	(93,530,188)	(95,400,792)	(97,308,808)	(99,254,984)	(101,240,084)	(103,264,885)	(105,330,183)	(107,436,787)	(109,585,522)	(111,777,233)	(114,012,777)	(116,293,033)	(118,618,894)	(120,991,272)	(123,411,097)	(125,879,319)	(128,396,905)
其他成本	(168,126)	(171,488)	(174,918)	(178,416)	(181,984)	(185,624)	(189,337)	(193,123)	(196,986)	(200,926)	(204,944)	(209,043)	(213,224)	(217,488)	(221,838)	(226,275)	(230,800)	(235,416)	(240,125)	(244,927)	(249,826)	(254,822)	(259,919)	(265,117)	(270,419)
水電燃料費	(5,094,203)	(5,196,087)	(5,300,009)	(5,406,009)	(5,514,129)	(5,624,412)	(5,736,900)	(5,851,638)	(5,968,871)	(6,088,044)	(6,209,805)	(6,334,001)	(6,460,681)	(6,589,895)	(6,721,692)	(6,856,126)	(6,993,249)	(7,133,114)	(7,275,776)	(7,421,292)	(7,569,717)	(7,721,112)	(7,875,534)	(8,033,045)	(8,193,706)
廣告行銷費	(1,698,068)	(1,732,029)	(1,766,670)	(1,802,003)	(1,838,043)	(1,874,804)	(1,912,300)	(1,950,546)	(1,989,557)	(2,029,348)	(2,069,935)	(2,111,334)	(2,153,560)	(2,196,632)	(2,240,564)	(2,285,375)	(2,331,083)	(2,377,705)	(2,425,259)	(2,473,764)	(2,523,239)	(2,573,704)	(2,625,178)	(2,677,682)	(2,731,235)
修繕維護費	(6,715,046)	(6,849,347)	(6,986,334)	(7,126,061)	(7,268,582)	(7,413,953)	(7,562,233)	(7,713,477)	(7,867,747)	(8,025,102)	(8,185,604)	(8,349,316)	(8,516,302)	(8,686,628)	(8,860,361)	(9,037,568)	(9,218,319)	(9,402,686)	(9,590,739)	(9,782,554)	(9,978,205)	(10,177,769)	(10,381,325)	(10,588,951)	(10,800,730)
折舊費	(482,696)	(492,350)	(502,197)	(512,241)	(522,486)	(532,936)	(543,594)	(554,466)	(565,555)	(576,867)	(588,404)	(600,172)	(612,175)	(624,419)	(636,907)	(649,645)	(662,638)	(675,891)	(689,409)	(703,197)	(717,261)	(731,606)	(746,238)	(761,163)	(776,386)
攤提費用	(849,034)	(866,014)	(883,335)	(901,001)	(919,021)	(937,402)	(956,150)	(975,273)	(994,778)	(1,014,674)	(1,034,967)	(1,055,667)	(1,076,780)	(1,098,316)	(1,120,282)	(1,142,688)	(1,165,541)	(1,188,852)	(1,212,629)	(1,236,882)	(1,261,620)	(1,286,852)	(1,312,589)	(1,338,841)	(1,365,618)
土地租金	(1,129,128)	(1,137,891)	(1,137,891)	(1,146,830)	(1,146,830)	(1,155,947)	(1,155,947)	(1,165,247)	(1,165,247)	(1,174,732)	(1,174,732)	(1,184,407)	(1,184,407)	(1,194,276)	(1,194,276)	(1,204,342)	(1,204,342)	(1,214,610)	(1,214,610)	(1,225,082)	(1,225,082)	(1,235,765)	(1,235,765)	(1,246,661)	(1,246,661)
房屋稅	(975,612)	(960,241)	(944,870)	(929,498)	(914,127)	(898,756)	(883,385)	(868,014)	(852,642)	(837,271)	(821,900)	(806,529)	(791,158)	(775,786)	(760,415)	(745,044)	(729,673)	(714,301)	(698,930)	(683,559)	(668,188)	(652,817)	(637,445)	(622,074)	(606,703)
貸款利息																									
開發權利金																									
固定權利金	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)
變動權利金	(1,048,068)	(1,082,029)	(1,116,670)	(1,152,003)	(1,188,043)	(1,224,804)	(1,262,300)	(1,300,546)	(1,339,557)	(1,379,348)	(1,419,935)	(1,461,334)	(1,503,560)	(1,546,632)	(1,590,564)	(1,635,375)	(1,681,083)	(1,727,705)	(1,775,259)	(1,823,764)	(1,873,239)	(1,923,704)	(1,975,178)	(2,027,682)	(2,081,235)
營運支出小計	(113,322,471)	(115,545,218)	(117,803,788)	(120,116,776)	(122,467,214)	(124,874,085)	(127,320,101)	(129,824,645)	(132,370,101)	(134,976,260)	(137,625,174)	(140,337,049)	(143,093,600)	(145,915,458)	(148,783,995)	(151,702,276)	(154,705,322)	(157,760,645)	(160,866,908)	(164,046,077)	(167,278,454)	(170,586,469)	(173,950,056)	(177,392,117)	(180,892,214)
營運活動合計	56,484,290	57,657,678	58,863,166	60,083,517	61,337,085	62,606,300	63,909,891	65,229,948	66,585,583	67,958,538	69,368,320	70,796,315	72,262,431	73,747,694	75,272,420	76,817,267	78,402,972	80,009,815	81,658,961	83,330,309	85,045,460	86,783,923	88,567,744	90,376,039	92,231,305
折舊	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)
可稅所得	45,944,164	47,117,552	48,323,040	49,543,391	50,796,959	52,066,174	53,369,765	54,689,821	56,045,457	57,577,702	59,087,484	60,615,479	62,168,595	63,746,857	65,349,584	66,982,135	68,644,705	70,337,690	72,061,835	73,817,334	75,604,339	77,423,817	79,275,717	81,160,191	83,079,191
自有資金																									
安全營運資金																									
投資成本																									
置置成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(29,451,363)	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,046,146)	0	0	0	0	(36,274,465)	0
投資活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(29,451,363)	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,046,146)	0	0	0	0	(36,274,465)	0
銀行貸款																									
本金償還																									
理財活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨現金流量	56,484,290	57,657,678	58,863,166	60,083,517	61,337,085	62,606,300	63,909,891	65,229,948	66,585,583	67,958,538	69,368,320	70,796,315	72,262,431	73,747,694	75,272,420	76,817,267	78,402,972	80,009,815	81,658,961	83,330,309	85,045,460	86,783,923	88,567,744	90,376,039	92,231,305
營利事業所得稅	(9,188,833)	(9,423,510)	(9,664,608)	(9,908,678)	(10,159,392)	(10,413,235)	(10,673,953)	(10,937,964)	(11,209,091)	(11,515,540)	(11,937,497)	(12,382,096)	(12,853,371)	(13,352,317)	(13,880,836)	(14,440,427)	(15,032,796)	(15,658,625)	(16,320,356)	(16,927,386)	(17,579,079)	(18,275,843)	(18,917,502)	(19,600,102)	(20,323,663)
稅後淨現金流量	47,295,457	48,234,168	49,198,558	50,174,839	51,177,694	52,193,065	53,235,938	54,291,983	55,326,492	56,402,990	57,570,823	58,711,219	60,286,112	61,474,322	62,894,103	63,929,581	65,198,545	66,648,019	67,757,190	69,241,953	70,614,073	72,004,844	73,431,901	74,904,071	76,417,643

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 5 方案 2 綜合損益表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
營業收入																									
超級市場銷售收入	0	0	0	0	83,600,000	85,272,000	86,977,440	88,716,989	90,491,329	92,301,155	94,147,178	96,030,122	97,950,724	99,909,739	101,907,934	103,946,092	106,025,014	108,145,514	110,308,425	112,514,593	114,764,885	117,060,183	119,401,386	121,789,414	124,225,202
商業空間租金收入	0	0	0	0	22,344,000	22,790,880	23,246,698	23,711,632	24,185,864	24,669,581	25,162,973	25,666,233	26,179,557	26,703,148	27,237,211	27,781,956	28,337,595	28,904,347	29,482,433	30,072,082	30,673,524	31,286,994	31,912,734	32,550,989	33,202,009
停車場收入	0	0	0	0	3,480,000	4,315,183	5,182,381	5,286,029	5,391,749	5,499,584	5,609,576	5,721,767	5,836,203	5,952,927	6,071,985	6,193,425	6,317,294	6,443,639	6,572,512	6,703,962	6,838,042	6,974,803	7,114,299	7,256,585	7,401,716
其他收入	0	0	0	0	1,094,240	1,123,781	1,154,065	1,177,146	1,200,689	1,224,703	1,249,197	1,274,181	1,299,665	1,325,658	1,352,171	1,379,215	1,406,799	1,434,935	1,463,634	1,492,906	1,522,765	1,553,220	1,584,284	1,615,970	1,648,289
營業收入合計	0	0	0	0	110,518,240	113,501,843	116,560,584	118,891,795	121,269,631	123,695,024	126,168,925	128,692,303	131,266,149	133,891,472	136,569,301	139,300,688	142,086,701	144,928,435	147,827,004	150,783,544	153,799,215	156,875,199	160,012,703	163,212,957	166,477,216
營業成本及費用																									
人事成本	0	0	0	0	(9,854,000)	(10,051,080)	(10,252,102)	(10,457,144)	(10,666,287)	(10,879,612)	(11,097,204)	(11,319,149)	(11,545,532)	(11,776,442)	(12,011,971)	(12,252,210)	(12,497,255)	(12,747,200)	(13,002,144)	(13,262,187)	(13,527,430)	(13,797,979)	(14,073,939)	(14,355,417)	(14,642,526)
超級市場銷售成本	0	0	0	0	(52,668,000)	(53,721,360)	(54,795,787)	(55,891,703)	(57,009,537)	(58,149,728)	(59,312,722)	(60,498,977)	(61,708,956)	(62,943,135)	(64,201,998)	(65,486,038)	(66,795,759)	(68,131,674)	(69,494,307)	(70,884,194)	(72,301,878)	(73,747,915)	(75,222,873)	(76,727,331)	(78,261,877)
其他成本	0	0	0	0	(109,424)	(112,578)	(115,407)	(117,715)	(120,069)	(122,470)	(124,920)	(127,418)	(129,966)	(132,566)	(135,217)	(137,921)	(140,680)	(143,494)	(146,363)	(149,291)	(152,276)	(155,322)	(158,428)	(161,597)	(164,829)
水電燃料費	0	0	0	0	(3,315,547)	(3,405,055)	(3,496,818)	(3,566,754)	(3,638,089)	(3,710,851)	(3,785,068)	(3,860,769)	(3,937,984)	(4,016,744)	(4,097,079)	(4,179,021)	(4,262,601)	(4,347,853)	(4,434,810)	(4,523,506)	(4,613,976)	(4,706,256)	(4,800,381)	(4,896,389)	(4,994,316)
廣告行銷費	0	0	0	0	(1,105,182)	(1,135,018)	(1,165,606)	(1,188,918)	(1,212,696)	(1,236,950)	(1,261,689)	(1,286,923)	(1,312,661)	(1,338,915)	(1,365,693)	(1,393,007)	(1,420,867)	(1,449,284)	(1,478,270)	(1,507,835)	(1,537,992)	(1,568,752)	(1,600,127)	(1,632,130)	(1,664,772)
修繕維護費	0	0	0	0	(4,430,425)	(4,519,034)	(4,609,414)	(4,701,602)	(4,795,635)	(4,891,547)	(4,989,378)	(5,089,166)	(5,190,949)	(5,294,768)	(5,400,663)	(5,508,677)	(5,618,850)	(5,731,227)	(5,845,852)	(5,962,769)	(6,082,024)	(6,203,665)	(6,327,738)	(6,454,293)	(6,583,378)
保險費	0	0	0	0	(318,471)	(324,841)	(331,337)	(337,964)	(344,724)	(351,618)	(358,650)	(365,823)	(373,140)	(380,603)	(388,215)	(395,979)	(403,899)	(411,977)	(420,216)	(428,630)	(437,193)	(445,937)	(454,855)	(463,952)	(473,232)
雜項費用	0	0	0	0	(552,591)	(567,509)	(582,803)	(594,459)	(606,348)	(618,475)	(630,845)	(643,462)	(656,331)	(669,457)	(682,847)	(696,503)	(710,434)	(724,642)	(739,135)	(753,918)	(768,996)	(784,376)	(800,064)	(816,065)	(832,386)
土地租金	(345,485)	(345,485)	(352,395)	(352,395)	(1,050,412)	(1,050,412)	(1,057,601)	(1,057,601)	(1,064,934)	(1,064,934)	(1,072,413)	(1,072,413)	(1,080,042)	(1,080,042)	(1,087,823)	(1,087,823)	(1,095,760)	(1,095,760)	(1,103,856)	(1,103,856)	(1,112,114)	(1,112,114)	(1,120,537)	(1,120,537)	(1,129,128)
房屋稅	0	0	0	0	(1,298,407)	(1,283,036)	(1,267,665)	(1,252,294)	(1,236,923)	(1,221,551)	(1,206,180)	(1,190,809)	(1,175,438)	(1,160,067)	(1,144,695)	(1,129,324)	(1,113,953)	(1,098,582)	(1,083,211)	(1,067,839)	(1,052,468)	(1,037,097)	(1,021,726)	(1,006,354)	(990,983)
開發權利金	(2,000,000)																								
固定權利金	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)
變動權利金	0	0	0	0	(552,591)	(567,509)	(582,803)	(594,459)	(606,348)	(618,475)	(630,845)	(643,462)	(662,661)	(688,915)	(715,693)	(743,007)	(770,867)	(799,284)	(828,270)	(857,835)	(887,992)	(918,752)	(950,127)	(982,130)	(1,014,772)
營業成本及費用合計	(2,745,485)	(745,485)	(752,395)	(752,395)	(75,655,052)	(77,137,233)	(78,657,342)	(80,160,613)	(81,701,588)	(83,266,212)	(84,869,914)	(86,498,370)	(88,173,661)	(89,881,653)	(91,631,895)	(93,409,511)	(95,230,924)	(97,080,977)	(98,976,434)	(100,901,850)	(102,874,340)	(104,878,164)	(106,930,795)	(109,016,194)	(111,152,200)
營業利益	(2,745,485)	(745,485)	(752,395)	(752,395)	34,863,188	36,364,611	37,903,241	38,731,183	39,568,043	40,428,812	41,299,010	42,193,933	43,092,488	44,009,819	44,937,407	45,891,177	46,855,777	47,847,458	48,850,570	49,881,694	50,924,875	51,997,035	53,081,908	54,196,763	55,325,016
營業費損																									
貸款利息	(1,683,729)	(3,367,459)	(5,051,188)	(6,734,918)	(5,842,518)	(4,927,826)	(3,990,285)	(3,029,324)	(2,044,359)	(1,034,789)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	0	0	0	0	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)
營業費損合計	(1,683,729)	(3,367,459)	(5,051,188)	(6,734,918)	(15,611,083)	(14,696,391)	(13,758,850)	(12,797,890)	(11,812,924)	(10,803,354)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,768,565)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)	(9,815,279)
稅前純益	(4,429,214)	(4,112,944)	(5,803,583)	(7,487,312)	19,252,105	21,668,219	24,144,391	25,933,293	27,755,119	29,625,458	31,530,445	32,425,368	33,323,923	34,241,253	35,122,128	36,075,898	37,040,498	38,032,179	39,035,291	39,420,412	40,463,594	41,535,754	42,620,627	43,735,482	44,784,890
所得稅	0	0	0	0	(3,850,421)	(4,333,644)	(4,828,878)	(5,186,659)	(5,551,024)	(5,925,092)	(6,306,089)	(6,485,074)	(6,664,785)	(6,848,251)	(7,024,426)	(7,215,180)	(7,408,100)	(7,606,436)	(7,807,058)	(7,884,082)	(8,092,719)	(8,307,151)	(8,524,125)	(8,747,096)	(8,956,978)
稅後純益	(4,429,214)	(4,112,944)	(5,803,583)	(7,487,312)	15,401,684	17,334,575	19,315,513	20,746,635	22,204,095	23,700,366	25,224,356	25,940,294	26,659,138	27,393,003	28,097,702	28,860,718	29,632,399	30,425,744	31,228,233	31,536,330	32,370,875	33,228,603	34,096,502	34,988,385	35,827,912

註：營運收入為未合營業稅金額。

附錄四表 5 方案 2 綜合損益表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
營業收入																									
超級市場銷售收入	126,709,706	129,243,900	131,828,778	134,465,354	137,154,661	139,897,754	142,695,709	145,549,624	148,460,616	151,429,828	154,458,425	157,547,593	160,698,545	163,912,516	167,190,767	170,534,582	173,945,274	177,424,179	180,972,663	184,592,116	188,283,958	192,049,637	195,890,630	199,808,443	203,804,612
商業空間租金收入	33,866,049	34,543,370	35,234,237	35,938,922	36,657,700	37,390,854	38,138,671	38,901,445	39,679,474	40,473,063	41,282,524	42,108,175	42,950,338	43,809,345	44,685,532	45,579,243	46,490,828	47,420,644	48,369,057	49,336,438	50,323,167	51,329,630	52,356,223	53,403,347	54,471,414
停車場收入	7,549,751	7,700,746	7,854,761	8,011,856	8,172,093	8,335,535	8,502,245	8,672,290	8,845,736	9,022,651	9,203,104	9,387,166	9,574,909	9,766,407	9,961,736	10,160,970	10,364,190	10,571,473	10,782,903	10,998,561	11,218,532	11,442,903	11,671,761	11,905,196	12,143,300
其他收入	1,681,255	1,714,880	1,749,178	1,784,161	1,819,845	1,856,241	1,893,366	1,931,234	1,969,858	2,009,255	2,049,441	2,090,429	2,132,238	2,174,883	2,218,380	2,262,748	2,308,003	2,354,163	2,401,246	2,449,271	2,498,257	2,548,222	2,599,186	2,651,170	2,704,193
營業收入合計	169,806,761	173,202,896	176,666,954	180,200,293	183,804,299	187,480,385	191,229,993	195,054,592	198,955,684	202,934,798	206,993,494	211,133,364	215,356,031	219,663,152	224,056,415	228,537,543	233,108,294	237,770,460	242,525,869	247,376,386	252,323,914	257,370,392	262,517,800	267,768,156	273,123,519
營業成本及費用																									
人事成本	(14,935,376)	(15,234,084)	(15,538,765)	(15,849,541)	(16,166,531)	(16,489,862)	(16,819,659)	(17,156,053)	(17,499,174)	(17,849,157)	(18,206,140)	(18,570,263)	(18,941,668)	(19,320,502)	(19,706,912)	(20,101,050)	(20,503,071)	(20,913,132)	(21,331,395)	(21,758,023)	(22,193,183)	(22,637,047)	(23,089,788)	(23,551,584)	(24,022,615)
超級市場銷售成本	(79,827,115)	(81,423,657)	(83,052,130)	(84,713,173)	(86,407,437)	(88,135,585)	(89,898,297)	(91,696,263)	(93,530,188)	(95,400,792)	(97,308,808)	(99,254,984)	(101,240,084)	(103,264,885)	(105,330,183)	(107,436,787)	(109,585,522)	(111,777,233)	(114,012,777)	(116,293,033)	(118,618,894)	(120,991,272)	(123,411,097)	(125,879,319)	(128,396,905)
其他成本	(168,126)	(171,488)	(174,918)	(178,416)	(181,984)	(185,624)	(189,337)	(193,123)	(196,986)	(200,926)	(204,944)	(209,043)	(213,224)	(217,488)	(221,838)	(226,275)	(230,800)	(235,416)	(240,125)	(244,927)	(249,826)	(254,822)	(259,919)	(265,117)	(270,419)
水電燃料費	(5,094,203)	(5,196,087)	(5,300,009)	(5,406,009)	(5,514,129)	(5,624,412)	(5,736,900)	(5,851,638)	(5,968,671)	(6,088,044)	(6,209,805)	(6,334,001)	(6,460,681)	(6,589,895)	(6,721,692)	(6,856,126)	(6,993,249)	(7,133,114)	(7,275,776)	(7,421,292)	(7,569,717)	(7,721,112)	(7,875,534)	(8,033,045)	(8,193,706)
廣告行銷費	(1,698,068)	(1,732,029)	(1,766,670)	(1,802,003)	(1,838,043)	(1,874,804)	(1,912,300)	(1,950,546)	(1,989,557)	(2,029,348)	(2,069,935)	(2,111,334)	(2,153,560)	(2,196,632)	(2,240,564)	(2,285,375)	(2,331,083)	(2,377,705)	(2,425,259)	(2,473,764)	(2,523,239)	(2,573,704)	(2,625,178)	(2,677,682)	(2,731,235)
修繕維護費	(6,715,046)	(6,849,347)	(6,986,334)	(7,126,061)	(7,268,582)	(7,413,953)	(7,562,233)	(7,713,477)	(7,867,747)	(8,025,102)	(8,185,604)	(8,349,316)	(8,516,302)	(8,686,628)	(8,860,361)	(9,037,568)	(9,218,319)	(9,402,686)	(9,590,739)	(9,782,554)	(9,978,205)	(10,177,769)	(10,381,325)	(10,588,951)	(10,800,730)
保險費	(482,696)	(492,350)	(502,197)	(512,241)	(522,496)	(532,936)	(543,594)	(554,466)	(565,555)	(576,867)	(588,404)	(600,172)	(612,175)	(624,419)	(636,907)	(649,645)	(662,638)	(675,891)	(689,409)	(703,197)	(717,261)	(731,606)	(746,238)	(761,163)	(776,386)
雜項費用	(849,034)	(866,014)	(883,335)	(901,001)	(919,021)	(937,402)	(956,150)	(975,273)	(994,778)	(1,014,674)	(1,034,967)	(1,055,667)	(1,076,780)	(1,098,316)	(1,120,282)	(1,142,688)	(1,165,541)	(1,188,852)	(1,212,629)	(1,236,882)	(1,261,620)	(1,286,852)	(1,312,589)	(1,338,841)	(1,365,618)
土地租金	(1,129,128)	(1,137,891)	(1,137,891)	(1,146,830)	(1,146,830)	(1,155,947)	(1,155,947)	(1,165,247)	(1,165,247)	(1,174,732)	(1,174,732)	(1,184,407)	(1,184,407)	(1,194,276)	(1,194,276)	(1,204,342)	(1,204,342)	(1,214,610)	(1,214,610)	(1,225,082)	(1,225,082)	(1,235,765)	(1,235,765)	(1,246,661)	(1,246,661)
房屋稅	(975,612)	(960,241)	(944,870)	(929,498)	(914,127)	(898,756)	(883,385)	(868,014)	(852,642)	(837,271)	(821,900)	(806,529)	(791,158)	(775,786)	(760,415)	(745,044)	(729,673)	(714,301)	(698,930)	(683,559)	(668,188)	(652,817)	(637,445)	(622,074)	(606,703)
開發權利金																									
固定權利金	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(400,000)
變動權利金	(1,048,068)	(1,082,029)	(1,116,670)	(1,152,003)	(1,188,043)	(1,224,804)	(1,262,300)	(1,300,546)	(1,339,557)	(1,379,348)	(1,419,935)	(1,461,334)	(1,503,560)	(1,546,632)	(1,590,564)	(1,635,375)	(1,681,083)	(1,727,705)	(1,775,259)	(1,823,764)	(1,873,239)	(1,923,704)	(1,975,178)	(2,027,682)	(2,081,235)
營業成本及費用合計	(113,322,471)	(115,545,218)	(117,803,788)	(120,116,776)	(122,467,214)	(124,874,085)	(127,320,101)	(129,824,645)	(132,370,101)	(134,976,260)	(137,625,174)	(140,337,049)	(143,093,600)	(145,915,458)	(148,783,995)	(151,720,276)	(154,705,322)	(157,760,645)	(160,866,908)	(164,046,077)	(167,278,454)	(170,586,469)	(173,950,056)	(177,392,117)	(180,892,214)
營業利益	56,484,290	57,657,678	58,863,166	60,083,517	61,337,085	62,606,300	63,909,891	65,229,948	66,585,583	67,958,538	69,368,320	70,796,315	72,262,431	73,747,694	75,272,420	76,817,267	78,402,972	80,009,815	81,658,961	83,330,309	85,045,460	86,783,923	88,567,744	90,376,039	92,231,305
營業費損																									
貸款利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(49,162,993)
營業費損合計	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(10,540,126)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,380,836)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(12,888,527)	(49,162,993)
稅前純益	45,944,164	47,117,552	48,323,040	49,543,391	50,796,959	52,066,174	53,369,765	54,689,821	56,045,457	55,577,702	56,987,484	58,415,479	59,881,595	61,366,857	62,891,584	64,436,431	66,022,135	67,628,979	69,278,124	70,441,782	72,156,932	73,895,396	75,679,217	77,487,511	43,068,313
所得稅	(9,188,833)	(9,425,510)	(9,664,608)	(9,908,678)	(10,159,392)	(10,413,235)	(10,673,953)	(10,937,964)	(11,209,091)	(11,115,540)	(11,397,497)	(11,683,096)	(11,976,319)	(12,273,371)	(12,578,317)	(12,887,286)	(13,204,427)	(13,525,796)	(13,855,625)	(14,088,356)	(14,431,386)	(14,779,079)	(15,135,843)	(15,497,502)	(8,613,663)
稅後純益	36,755,331	37,694,042	38,658,432	39,634,713	40,637,567	41,652,939	42,695,812	43,751,857	44,836,365	44,462,161	45,589,987	46,732,383	47,905,276	49,093,486	50,313,267	51,549,145	52,817,708	54,103,183	55,422,500	56,353,426	57,725,546	59,116,317	60,543,374	61,990,009	34,454,650

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄四表 6 方案 2 資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	0	0	0	0	(11,446,722)	(21,875,243)	(31,260,369)	(40,175,333)	(48,617,802)	(56,573,570)	(21,580,649)	14,128,210	50,555,914	86,085,793	123,948,774	162,624,772	202,072,449	242,313,472	263,330,907	305,328,518	348,160,674	391,850,559	436,408,342	479,808,039	526,176,077
流動資產合計	0	0	0	0	(11,446,722)	(21,875,243)	(31,260,369)	(40,175,333)	(48,617,802)	(56,573,570)	(21,580,649)	14,128,210	50,555,914	86,085,793	123,948,774	162,624,772	202,072,449	242,313,472	263,330,907	305,328,518	348,160,674	391,850,559	436,408,342	479,808,039	526,176,077
固定資產																									
建物及營運設備	112,338,500	224,677,001	337,015,501	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	449,354,001	451,035,690	451,035,690	451,035,690	451,035,690	451,035,690	471,061,766	471,061,766	471,061,766	471,061,766	471,061,766	473,111,735	473,111,735
減：累計折舊	0	0	0	0	(9,768,565)	(19,537,130)	(29,305,696)	(39,074,261)	(48,842,826)	(58,611,391)	(68,379,957)	(78,148,522)	(87,917,087)	(97,685,652)	(107,500,931)	(117,316,210)	(127,131,489)	(136,946,768)	(146,762,046)	(157,223,328)	(167,684,609)	(178,145,890)	(188,607,172)	(199,068,453)	(209,608,579)
固定資產合計	112,338,500	224,677,001	337,015,501	449,354,001	439,585,436	429,816,871	420,048,305	410,279,740	400,511,175	390,742,610	380,974,044	371,205,479	361,436,914	353,350,037	343,534,758	333,719,480	323,904,201	314,088,922	304,299,719	313,838,438	303,377,157	292,915,876	282,454,594	274,043,282	263,503,156
資產合計	112,338,500	224,677,001	337,015,501	449,354,001	428,138,714	407,941,627	388,787,937	370,104,407	351,893,372	334,169,039	319,393,395	305,333,690	289,992,828	273,385,830	256,465,533	239,344,251	221,976,650	204,402,393	186,630,626	168,166,956	149,061,766	129,250,666	108,746,434	87,631,321	65,977,233
負債																									
長期負債																									
長期借款	67,403,100	134,806,200	202,209,300	233,887,830	197,270,859	159,739,197	121,269,993	81,839,829	41,424,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	67,403,100	134,806,200	202,209,300	233,887,830	197,270,859	159,739,197	121,269,993	81,839,829	41,424,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0
負債合計	67,403,100	134,806,200	202,209,300	233,887,830	197,270,859	159,739,197	121,269,993	81,839,829	41,424,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	49,364,614	98,412,958	149,151,941	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225
保留盈餘(含法定盈餘公積)	(4,429,214)	(8,542,158)	(14,345,741)	(21,833,053)	(6,451,570)	10,903,206	30,218,719	50,965,353	73,169,448	96,869,815	122,094,170	148,034,465	174,693,603	202,086,606	230,184,308	259,045,027	288,677,425	319,103,169	350,331,402	381,867,731	414,238,606	447,467,210	481,563,711	516,552,097	552,380,009
股東權益合計	44,935,400	89,870,800	134,806,200	215,466,171	230,867,855	248,202,430	267,517,943	288,264,578	310,468,673	334,169,039	359,393,395	385,333,690	411,992,828	439,385,830	467,483,533	496,344,251	525,976,650	556,402,393	587,630,626	619,166,956	651,537,831	684,766,434	718,862,936	753,851,321	789,679,233
負債及淨值合計	112,338,500	224,677,001	337,015,501	449,354,001	428,138,714	407,941,627	388,787,937	370,104,407	351,893,372	334,169,039	319,393,395	305,333,690	289,992,828	273,385,830	256,465,533	239,344,251	221,976,650	204,402,393	186,630,626	168,166,956	149,061,766	129,250,666	108,746,434	87,631,321	65,977,233

附錄四表 6 方案 2 資產負債表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	573,471,535	621,705,703	670,904,261	721,079,100	772,256,793	824,449,858	877,685,797	931,977,780	957,902,909	1,014,745,907	1,072,716,730	1,131,829,950	1,192,116,062	1,253,590,384	1,316,284,488	1,380,214,469	1,445,413,013	1,511,897,033	1,576,654,223	1,645,896,176	1,716,510,249	1,788,515,093	1,861,946,994	1,900,551,065	1,984,168,708
流動資產合計	573,471,535	621,705,703	670,904,261	721,079,100	772,256,793	824,449,858	877,685,797	931,977,780	957,902,909	1,014,745,907	1,072,716,730	1,131,829,950	1,192,116,062	1,253,590,384	1,316,284,488	1,380,214,469	1,445,413,013	1,511,897,033	1,576,654,223	1,645,896,176	1,716,510,249	1,788,515,093	1,861,946,994	1,900,551,065	1,984,168,708
固定資產																									
建物及營運設備	473,111,735	473,111,735	473,111,735	473,111,735	473,111,735	473,111,735	473,111,735	473,111,735	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	502,563,098	505,609,244	505,609,244	505,609,244	505,609,244	505,609,244	541,883,709	541,883,709
減：累計折舊	(220,148,705)	(230,688,832)	(241,228,958)	(251,769,084)	(262,309,210)	(272,849,336)	(283,389,463)	(293,929,589)	(304,469,715)	(316,850,552)	(329,231,388)	(341,612,224)	(353,993,061)	(366,373,897)	(378,754,734)	(391,135,570)	(403,516,406)	(415,897,243)	(428,278,079)	(441,166,607)	(454,055,134)	(466,943,661)	(479,832,189)	(492,720,716)	(541,883,709)
固定資產合計	252,963,030	242,422,903	231,882,777	221,342,651	210,802,525	200,262,398	189,722,272	179,182,146	198,093,382	185,712,546	173,331,710	160,950,873	148,570,037	136,189,200	123,808,364	111,427,528	99,046,691	86,665,855	77,331,165	64,442,637	51,554,110	38,665,582	25,777,055	49,162,993	0
資產合計	826,434,564	864,128,606	902,787,038	942,421,750	983,059,318	1,024,712,257	1,067,408,069	1,111,159,926	1,155,996,292	1,200,458,453	1,246,048,440	1,292,780,823	1,340,686,099	1,389,779,585	1,440,092,852	1,491,641,996	1,544,459,705	1,598,562,888	1,653,985,387	1,710,338,813	1,768,064,358	1,827,180,675	1,887,724,049	1,949,714,058	1,984,168,708
負債																									
長期負債																									
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225	237,299,225
保留盈餘(含法定盈餘公積)	589,135,340	626,829,381	665,487,813	705,122,526	745,760,093	787,413,032	830,108,845	873,860,702	918,697,067	963,159,228	1,008,749,215	1,055,481,598	1,103,386,874	1,152,480,360	1,202,793,627	1,254,342,772	1,307,160,480	1,361,263,663	1,416,686,163	1,473,039,588	1,530,765,134	1,589,881,450	1,650,424,824	1,712,414,833	1,746,869,483
股東權益合計	826,434,564	864,128,606	902,787,038	942,421,750	983,059,318	1,024,712,257	1,067,408,069	1,111,159,926	1,155,996,292	1,200,458,453	1,246,048,440	1,292,780,823	1,340,686,099	1,389,779,585	1,440,092,852	1,491,641,996	1,544,459,705	1,598,562,888	1,653,985,387	1,710,338,813	1,768,064,358	1,827,180,675	1,887,724,049	1,949,714,058	1,984,168,708
負債及淨值合計	826,434,564	864,128,606	902,787,038	942,421,750	983,059,318	1,024,712,257	1,067,408,069	1,111,159,926	1,155,996,292	1,200,458,453	1,246,048,440	1,292,780,823	1,340,686,099	1,389,779,585	1,440,092,852	1,491,641,996	1,544,459,705	1,598,562,888	1,653,985,387	1,710,338,813	1,768,064,358	1,827,180,675	1,887,724,049	1,949,714,058	1,984,168,708