

目 錄

第一章注意事項	02
第二章可行性評估內容	04
壹、 公共建設目的.....	04
貳、 市場可行性分析.....	07
參、 法律可行性分析.....	10
肆、 財務可行性分析.....	21
伍、 環境影響分析.....	30
陸、 可行性評估綜合建議.....	40
第三章先期計畫書內容.....	41
壹、 營運規劃.....	41
貳、 財務規劃.....	43
參、 政府承諾、協助、配合事項及時程.....	50
肆、 經營附屬事業之範圍.....	51
伍、 後續作業辦理事項及期程.....	52
第四章民間參與與公共建設前置作業流程圖.....	54
壹、 可行性評估即先期規劃辦理流程.....	54
貳、 後續辦理事項辦理流程.....	55

注意事項

1. 法規適用：依據公共工程委員會八十九年十二月十三日研商「政府業務委託民間辦理與促進民間參與公共建設法等相關法規之適用」會議，闡述政府業務委託民間辦理之法規適用原則如下：
 - (1). 凡屬促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第三條第一項所稱公共建設，並依促參法第八條第一項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法。
 - (2). 機關公有財產委託廠商營運管理，並支付費用者，依採購法第二條及第七條第三項之規定屬勞務採購，應依採購法之規定辦理。
 - (3). 機關公有財產出租，承租人取得標的物之使用收益權，並支付租金給機關，適用國有財產法或其他公產管理規定，無採購法及促參法之適用。
2. 辦理依據：按促進民間參與公共建設法施行細則第三十九條規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。
3. 適用對象：本手冊係針對主辦機關辦理促參法第八條第一項第五款（由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權與政府，BOT），且個案性質單純而無須委託顧問公司協助規劃。

4. 辦理目的：可行性評估係為確認計畫可行程度，從政策面及實務面等角度檢視民間經營公共建設之可行性，並確立公共建設委託民間經營之範圍及目的。如經市場、法律、財務等觀點評估民間經營仍有困難，應研擬計畫障礙排除方式以解決之，如經評估各種條件仍不可行，則考量由政府自行營運。先期規劃應建立於可行性評估之條件上，研擬明確方案，以規劃個案內容，並掌握民間參與風險與利基，作為案件後續之招商策略研訂基礎。
5. 辦理方式：主辦單位如非促參法第五條規定之主辦機關，應先取得主辦機關授權。與傳統採購方式不同，民間參與公共建設計畫因涉及工程、土地、法律、財務及行銷等不同領域之專業知識，主辦機關（或被授權機關）於推動計畫前，應考量計畫特性及人員專長以籌組工作小組，並建立整合部門內外之相關權屬單位之機制，例如由高階長官成立跨部門之推動小組或召開協調會議等，以增進計畫執行效率。
6. 後續辦理事項：先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第四十二條至四十五條及促參法施行細則第四十條至四十三條之規定，辦理後續之前置及招商作業，其主要工作包括：
 - (1) 籌組甄審委員會
 - (2) 招商文件之研擬與報核
 - (3) 辦理招商說明會（視需要辦理）
 - (4) 辦理跨部會協調事項（視需要辦理）

- (5) 公告徵求民間參與
- (6) 申請案件之甄審
- (7) 議約、簽約
- (8) 政府承諾與配合事項之執行

第一章 可行性評估內容

壹、公共建設目的

民間參與公共建設，係將政府施政直接和民間之商業行為結合，因此必須慎重。故民間參與公共建設興辦目的之評估，應以民間參與之觀點，從「公共建設目的之確保」的角度切入評估。主要內容應包括：

(一)興辦目的之擬定

就擬興辦之公共建設，訂定其欲達成之目的，並進行興辦目的之評估及闡明其社會意義。

(二)民間參與是否會減損該公共建設之服務性及公益性

公共建設之本意為提供公共及公益服務，故在促進民間參與之同時，須避免因過度之商業作為而減損其提供公共及公益服務之本質。

(三)民間參與能否減輕政府及社會負擔

引進民間資源以減輕政府負擔，並提高公共服務水準、加速社會經濟發展，係促進民間參與公共建設之主要目的，但在減輕政府之直接負擔成本的同時，若仍會背負許多不必要的社會成本，則仍

有違民間參與之初衷。

(四)公共建設社會意義之闡明

興辦目的之評估亦須闡明該公共建設之社會意義，其有助於主辦機關未來報核作業之順利進行，其亦為政府所必須堅持的底限，可藉以進一步檢視該公共建設興辦的必要性。

一、計畫目的

- 1．因應中部地區拓展，並以中部各縣市的優勢環境發展，帶動中部地區的繁榮。
- 2．「市一一三」市場用地未來如能順利規劃以促參法規定採 BOT 的經營方式興建較具規模之主題性商場中心，除可與強化地方區域特色外，更可帶動週遭相關商業設施，其附加價值之評價更會為未來台中市帶來更多的商機以及工作機會。
- 3．未來如可採用促進民間參與公共建設法之規定，除可借重民間共同參與重大建設享有相關租稅優惠措施外，並可減少現有政府機關財務困境之跡象，帶動經濟活動力起飛、增加就業機會。
- 4．主題性商場的發展除可建立地區之整體意象與景觀外，更可有效帶動周邊區域之商業發展，造就中部地區工商業蓬勃發展。

二、計畫內容

為有效研擬適合該「市一一三」市場用地的開發計畫，使未來計畫之推動確實可行，故於先期規劃與資料蒐集分析階段，依促進民間參與公共建設法施行細則第三十九條之規定進行可行性評估及先期規劃，並依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設興建、營運之規劃及財務進行分析；並審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍及研擬政府應配合辦理之項目、完成程度及時程。針對本「市一一三」市場用地可行性評估內容如下：

- 市場可行性分析
- 法律可行性分析
- 財務可行性分析
- 環境影響分析
- 可行性綜合評估建議

貳、市場可行性分析

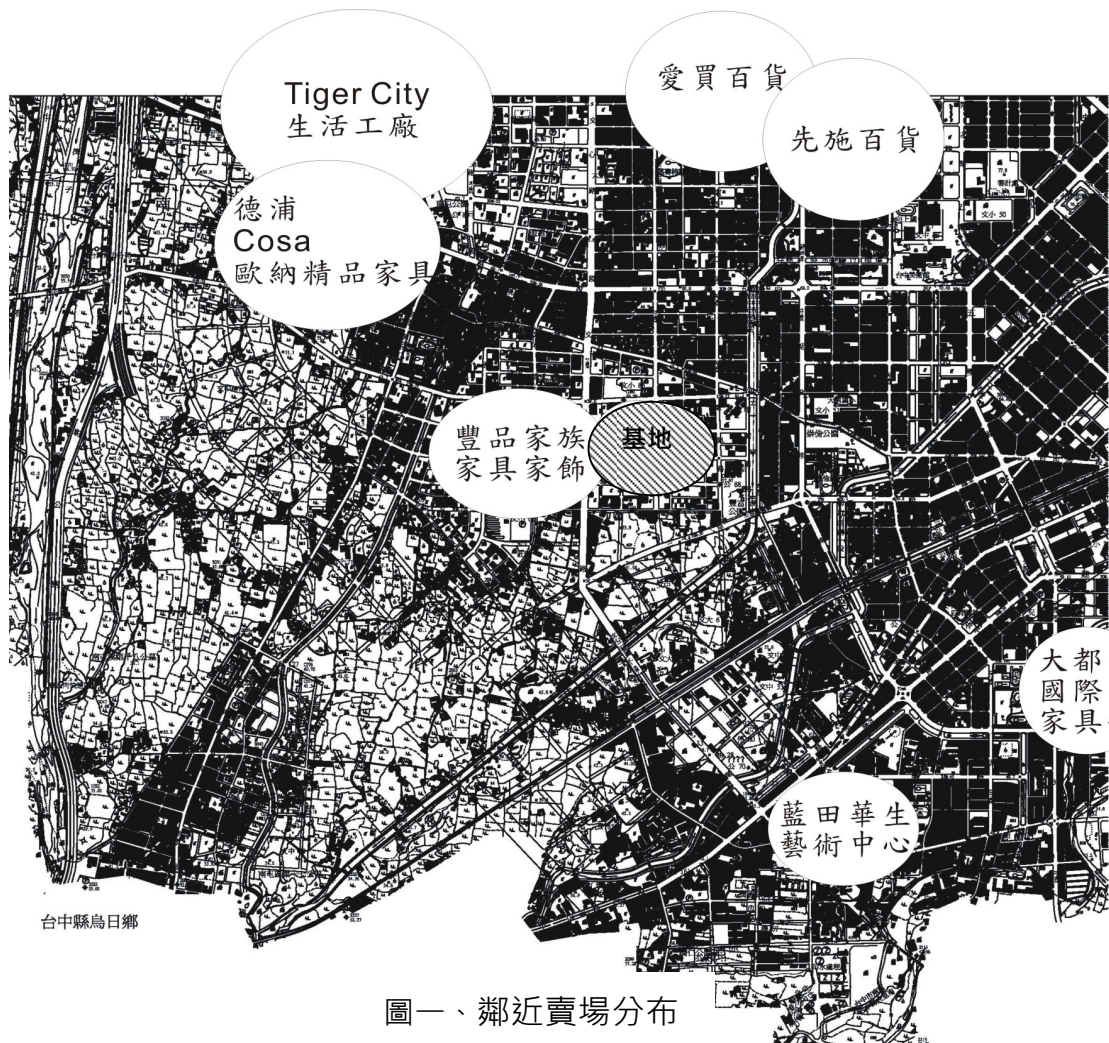
市場因素影響著整體投資的收益，是非常重要因素，但卻也是過去政府興辦公共建設時最常忽略的因素，評估民間參與公共建設計畫時，審慎評估其市場的可行性，因為該項因素將直接關係到財務的可行性。

一、市場可行性分析

(一)市場供需現況調查分析

1.設施供給現況調查

依據計畫的特性劃定其影響或競爭範圍，就其範圍內相同



或類似之設施供給及現況進行調查如圖一，其中家具家飾居多。

2.設施需求現況調查

依據計畫的特性劃定其影響或競爭範圍，就其範圍內相同或類似之設施之需求現況進行調查。

3.市場供需現況分析

根據設施供給與需求現況調查之結果進行分析，進而瞭解現況設施的分布現況、使用情形、需求特性及發展趨勢。

4.民眾付費現況、意願及合理性調查

根據計畫所提供之設施項目或內容，針對影響或競爭範圍內之消費(使用)者進行付費現況、意願及合理性調查，做為後續財務試算的收費計算基礎，以檢視計畫之財務可行性。

(二)供需預測分析

1.目標年的設定

設定民間機構營運之年期。

(1)評估年期為一年

(2)興建年期為二年

(3)營運年期為二十七年

2.需求量的推估

根據設施使用現況調查分析結果及發展趨勢，推估計畫影

響或競爭範圍內所需之規模或量體。

3.設施規模的預測

推估計畫影響或競爭範圍內之需求量，扣除現況所提供之設施規模或量體，作為未來計畫設施規模或量體之預測值。

(三)市場競爭

1.競爭對手的界定

為瞭解計畫未來潛在的優弱勢，應先界定競爭對手，以便確認在影響範圍內之競爭對像，俾於評估計畫之可行性。

2.競爭影響分析

在確認計畫範圍內之競爭對手後，應針對其影響之項目、內容、未來因應措施進行分析。

(四)投資意願調查

1.探討潛在投資對象

由於計畫特性與投資金額之差異，應先對潛在投資對象進行探討，俾利後續招商程序之執行。

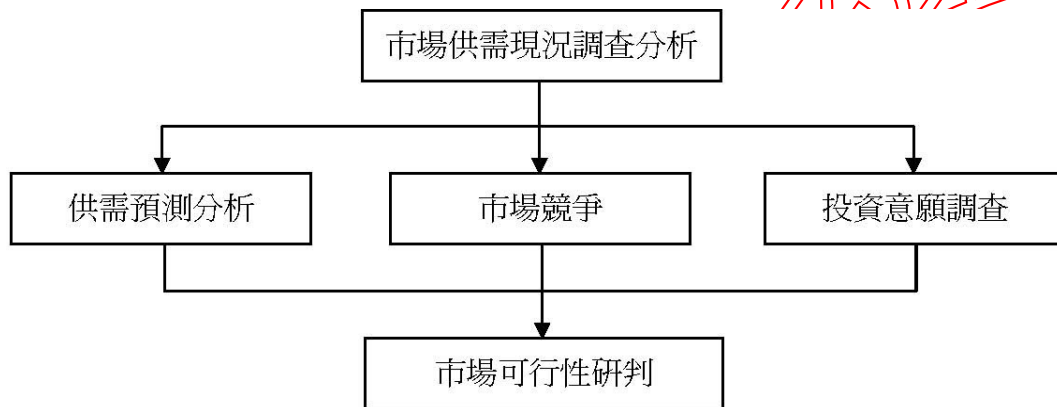
2.進行訪談、問卷調查、或召開座談會

為使後續招商作業順利執行，依可行性評估之初步規劃內容與財務評估結果，以訪談、問卷調查、或召開座談會的方式，瞭解潛在投資人的投資意願與建議。

3.調查結果分析

依訪談、問卷調查、或召開座談會的方式，調查潛在投資人的投資意願與建議，並對其調查結果進行分析。

二、作業流程



圖二、市場可行性分析流程圖

參、法律可行性分析

依促參法第二條：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定」。故民間參與公共建設可行性評估之法律可行性分析工作，須以此為最高指導原則。

基於依法行政之最高原則，法律為政府辦理民間參與公共建設之依據，規範政府與民間機構於辦理過程中之最佳互動行為關係，如繁複的法律規定會造成辦理時程的冗長，簡要的規定則可使辦理程序在具一定彈性下，有效率地進行每一個行政作業步驟。

一、法律可行性分析

(一)相關法系分析

基本上，促進民間參與公共建設法第三條所規定十二項公共建設之民間參與各作業程序所涉及之法規可概分為以下七類法規。

1.促參法類

本類法規係以「促進民間參與公共建設法」為母法，其子法及相關法令主要包括：

(1)促進民間參與公共建設法施行細則

(2)促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原

則

- (3)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
- (4)民間參與重大公共建設毗鄰地區禁限建辦法
- (5)民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法
- (6)促進民間參與公共建設協調推動小組設置要點
- (7)民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則
- (8)民間參與公共建設案件協調及列管作業要點總說明
- (9)民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
- (10)民間機構參與重大公共建設准用免納營利業所得稅辦法

2.目的事業法類

依促進民間參與公共建設法第三條及促進民間參與公共建設法施行細則之規定，「市一一三」市場用地的公共建設係屬重大商業設施，其相關規定如下：

重大商業設施 依促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍規定之設施包含下列五類，其類型及基本母法為都市計畫法及區域計畫法等。

- (1)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)經中央目的事業主管機關認定，並符合促參法規定之大型購物中心。
- (3)經中央目的事業主管機關認定，並符合促參法規定之大型物流中心。
- (4)經中央目的事業主管機關認定之一棟以上建築物之結合設施，提供廠商設置臨時性攤位展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，結合相關附屬商業服務設施，並符合促參法規定之國際展覽中心。
- (5)經中央目的事業主管機關認定提供會議、訓練服務，並結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。

3.土地類

公共建設涉及土地取得、使用、審議、變更者，由於「市一一三」市場用地乃屬於所有權屬台中市政府，故在此不考慮取得土地取得。

- (1)土地法及其施行法
- (2)市地重劃實施辦法

- (3)平均地權條例及其施行細則
- (4)國有財產法及其施行細則
- (5)區域計畫法及其施行細則
- (6)水土保持法
- (7)都市計畫法
- (8)都市計畫法台灣省施行細則
- (9)都市計畫定期通盤檢討實施辦法
- (10)都市計畫公共設施用地多目標使用方案
- (11)新訂或擴大都市計畫執行要點
- (12)都市計畫容積移轉實施辦法
- (13)都市計畫工商綜合專用區審議規範
- (14)都市更新建築容積獎勵辦法

4.營建類

公共建設涉及營建方面之主要法令包括：

- (1)建築法
- (2)建築技術規則
- (3)實施區域計畫地區建築管理辦法

(4)實施都市計畫以外地區建築管理辦法

(5)消防法及其施行細則

(6)防空避難設備管理維護執行要點

(7)違章建築處理辦法

(8)營建剩餘土方處理方案

5.環評類

公共建設涉及環境影響評估方面之主要法令包括：

(1)環境影響評估法

(2)環境影響評估法施行細則

(3)開發行為環境影響評估作業準則

6.經濟稅賦類

公共建設涉及經濟稅賦方面之主要法令包括：

(1)促進產業升級條例及其施行細則

(2)離島建設條例及其施行細則

(3)中央統籌分配稅款分配辦法

(4)土地稅法及其施行細則

(5)土地稅減免規則

(6)稅捐稽徵法及其施行細則

(7)房屋稅條例

(8)契稅條例

(9)娛樂稅法

(10)商業登記法

(11)減免營利事業所得稅獎勵標準

(12)保稅倉庫設立及管理辦法

(13)澎湖金門馬祖地區進口商品免徵關稅實施辦法

(14)中長期資金運用策劃及推動要點

(15)中美基金計畫處理要點

7.其他類

(1)行政程序法

(2)政府採購法

(3)地方制度

(二) 開發適法性

- 依「促進民間參與公共建設法」規定，本投資案符合第三條第一項第十一款的重大商業設施範圍，得適用促參法相關優惠及獎勵規定。
- 本案屬公共設施用地開發，亦適用「都市計劃公共設施用地多目標使用辦法」及其優惠規定，本案之市場及停車場用地得以合併規劃興建。
- 臺灣省零售市場管理規則
- 市場用地多目標使用範圍
 - 公共設施使用
 - 商業使用
 - 停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施

(三) 上位及相關計畫及法規依據

計畫名稱	計畫目的及內容	計畫範圍	計畫年期
台灣地區綜合發展計畫	對於人口、產業、實質設施和天然資源等在空間上之配置。透過土地使用、經濟、社會、國防及文化等項目建設。謀求相關實質設施之配合發展。 係目標性、政策性和指導性的長期計畫。	分為北部、中部、南部、東部等四個區域性計畫。	民國 89 年

國家建設六年計畫	調整產業區位，擬定產業發展政策，以改善投資環境，提高民間投資意願，促進產業升級。 在厚植產業潛力方面，對於產業所需得生產資源與設施，如土地、水、能源、交通設施、人力等作一有效性規劃。並選擇合適地點發展現代化產業。 為配合產業結構轉變，因應產業升級發展需要，指定工業區位，籌設科技工業區，以整合地方資源。藉當地既有之傳統工業為基礎促進產業升級。 擬定於桃園、新竹、台中、雲林、嘉義、台南等第選擇三至四處設置科技工業園區。	全國	民國 86 年
中部區域計畫	在產業發展預測，建議中部以二級產業及三產業為主導產業。 促進經濟發展，創造就業機會，提高國民生活水準，減少人口外流。 合理分布人口與產業活動。 配合相關重要建設計畫，發揮整體效益。 提供便捷、經濟、安全之運輸系統，以適應人、貨流通的需要。	中部區域劃分為竹南、苗栗、頭份、豐原、台中、台中港、埔里、南投、彰化、員林、二林、斗六、虎尾、北港等地；計畫區內以台中市為中心都市。	民國 89 年

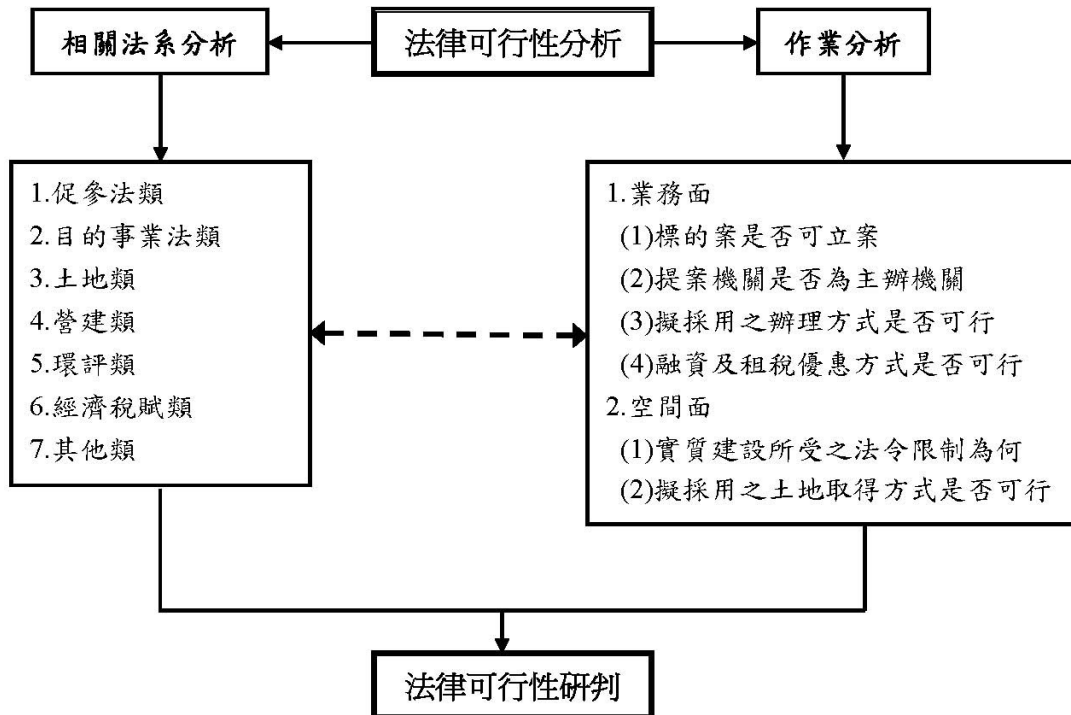
都市計畫	台中工業區設置在西屯區與南屯區之間的大肚山台地。 為帶動中部地區之科技成展，及提升地方產業水準，闢建工業研究園區。		
中南部第二高速公路	疏解中山高速公路交通日益擁擠現象。 減少台中市東西向穿越交通量。	由大甲、清水經和美、彰化、至霧峰、草屯、南投	
中山高速公路拓寬計畫	疏解中山高速公路交通日益擁擠現象。		
高速鐵路	縮短城際間行車時間。 促進人口及產業均衡分布。	由通霄、苑裡、大甲經后里、神岡、大雅至烏日	
台中鐵路地下工程	降低都市平面道路交通衝突。 增加運輸能力。 減少車輛等候時間。	由潭子經台中至烏日	
西濱快速道路	促進西部濱海地區發展。 縮短濱海地區與城際之行車時間。	由甲南經伸港、鹿港迄王田之台 17 線，拓寬為 30 米	
中山高速公路南屯交流道	減少中港交流道流量、加速往南區、南投縣的行車時間。		

八十米台中外環道路	貫穿台中都會南北，減少台中市南北向穿越交通量。 連結彰濱東西向快速道路及中二高的主要聯絡道路。	北起潭子經台中西屯、南屯、烏日、大度及彰化	
台中都會區捷運系統	建設台中都會區便捷交通網路，促進區域發展。	分紅、綠、藍、橘及支線系統，連絡台中、豐原、大雅、太平、大里、南投、彰化、員林。	
台中國際機場	以國際及國內接駁航線為主，提升中部都會區便捷國際往來。		
台中港新市鎮整體開發計畫	解決台中都會區人口壓力。 解決中低收入戶居住問題。 帶動台中港地區之發展。	清水、梧棲、沙鹿、龍井四個鄉鎮，面積為17699.5公頃。	
台中港臨港工業區擴建計畫	帶動台中港地區之經濟繁榮。 增加就業機會。	台中港北測腹地	
彰化濱海工業區開發計畫	促進鄰近濱海鄉鎮之繁榮與復興。 吸引高科工業投資，加速產業升級。 提供高品質工作環境，穩固就業人口。	原彰濱工業區之線西、崙尾及鹿港三區，面積4382公頃。	
台中市副都市中心開發計畫	紓解台中市中心商業區的擁擠。 引導台中市均衡發展。	台中市南屯區東南端，面積107.26公頃。	

台中市干城商業區開發計畫	提供中心商業區在開發之重要機會。 發展多功能商業中心，爭取市場潛力。 塑造台中市都市均衡發展。	台中市干城營區用地	
亞太營運海運中心	貨櫃轉口及相關附加價值活動集中地。 發揮支援製造中心發展。	台中港用地	
亞太營運金融中心	掌握亞太地區金融新情勢。 高效率具規模之國際金融部門。 加速金融服務等，滿足跨國金融服務。	台中都會區	
亞太營運製造中心	高附加價值產品分工生產及行銷中心。 建設台灣為科技島。	台中都會區	
兩岸經貿特區	建立兩岸人員、資金、貨物、船舶等直接交流及其完整服務的生活圈。	台中港區	
台中加工出口區（營運特區）	具有倉儲、轉運、行銷、簡易加工功能，未來結合機場、港口，擴大為營運特區。	台中港第三貨櫃中心附近，面積約 220 公頃。	
（豐樂里地區）細部計畫	九、市場用地之建蔽率不得超過八〇%，容積率不得超過二四〇%。	配合「都市計畫法台灣省實行細則」、市場建築相關規定修正	

(豐樂里地區) 細部計畫	十六、景觀及綠化原則： (一)建築物臨接或面向廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、人行步道及開放空間部份，原則上不得設置鐵窗、及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備；必要時應有適當之遮蔽處理與設計。	配合台中市全市性管制措施。	
(豐樂里地區) 細部計畫	十九、本計畫區公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。上述所稱重大工程及公共建築係指： (三)住宅區及商業區樓層高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者、商業區建築基地面積超過三千平方公尺者。	配合台中市全市性管制措施。	

二、 作業流程



圖三、法律可行性分析流程圖

肆、財務可行性分析

財務可行性分析，係在市場評估及工程技術評估之基礎上，從民間投資之角度，模擬民間投資之財務計畫，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度、及風險分擔之重要依據，對促成民間投資與確保政府權益有重大影響。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析之可靠性在於基本假設及參數運用的合理性，因此，對於評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、貸款利率等參數，皆宜審慎分析選用，並應對重要影響因子進行敏感度分析，以利研判。

一、財務可行性分析

(一)本案財務可行性

1.基本假設與參數設定

影響整體財務分析結果之參數及變數，主要有下列幾項：

(1)評估年期，包括興建年期與營運年期

評估年期為30年，包括興建年期3年與營運年期27年。

(2)資本結構（負債/股東權益）（(Debt/Equity)）

(3)貸款條件（利率、寬限期、還款期）

(4)物價上漲率

(5)折現率：假設3%

2.基本規劃資料

(1)建設成本與相關成本

「市一一三」市場用地基地面積為18,563.16平方公尺

$$\begin{aligned}\text{總樓地板面積} &= 18,563.16 \times 2.4 = 44,551.58 \text{平方公尺} \\ &= 44,551.58 \times 0.3025 = 13,476.85 \text{坪}\end{aligned}$$

本工程以每坪造價65000來計算。

$$\begin{aligned}\text{建設成本} &= 13,476.85 \times 65,000 = 875,995,250 \text{元} \\ &\text{約八億七千五百九十九萬元}\end{aligned}$$

(2)分年營運收入與其他收入

營運收入採取業種承受租金估算方式預測。本案坪效採取台中市三大主要百貨公司廣三SOGO、中友及新光三越之平均坪效，假設每月每坪25,000元。

$$\text{零售業取上述坪效} 60\% = 25,000 \times 0.6 = 15,000 \text{元}$$

$$\begin{aligned}\text{營運收入為總有效樓地板面積(坪數)} \times \text{坪效} \\ &= 13,476.85 \times 0.7 \times 15,000 \\ &= 1,415,069,250 \text{元}\end{aligned}$$

營運月收入約一億四千一百五十萬元

營運年收入約十六億九千八百萬元；假設每三年成長5%。

(3)分年營運支出

營運支出為進貨額 + 費用額。

3.附屬事業開發淨效益

係指附屬事業開發效益扣除合理報酬後，可挹注於本業之效益。

4.財務分析

(1)現金流量

在某一段時間內(通常為一年)，公司產生現金的能力，可作為公司財務強度的指標。

現金流量 = 營運活動之現金流量 + 投資活動之現金流量 + 理財活動之現金流量。

(2)財務評估指標

A.自償率(Self-Liquidating Ratio : SLR)

$$SLR = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{ACF_t}{(1+k)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{COF_t}{(1+k)^t}}$$

式中 ACF_t 為特許營運期第 t 期之淨現金流入

COF_t 為興建期工程建設經費第 t 期之現金流出

k 為折現率

依各年期淨現金流入及興建期工程建設經費支出，以折現率3%計算之自償率為149%。

B.淨現值(Net Present Value · NPV)

C.內部報酬率(Internal Rate of Return · IRR)

D.獲利指數(Profitability Index · PI)

E.回收年限(Payback · PB)

依各年期現金流量顯示，回收年期為15.97年。

F.折現後回收年限(Discounted Payback · DPB)

5. 敏感度分析

一般敏感度分析項目主要包括下列幾項：

(1) 權利金

表三 臺中市「市一一三」公有市場用地獎勵民間開發經營招標案
「權利金底價」建議表

地 段	地 號	面積 (m^2)	公告現值 (元 / m^2) 公告現值加四成 公告現值加四成打七五折	地價總值 (元)	權利金底價 (1) + (2) 合計 (元)
豐 富 段	0269-0000	18,563.16 m^2	27,400 38,360 28,770	508,630,584 712,082,818 534,062,113	公告現值：508,630,584 公告現值加四成： 712,082,818 公告現值加四成打七五 折：534,062,113

評估年期以五十年計算時，採公告現值加四成打七五折計算，約新台幣五億三千四百萬元。本案目前評估年期以三十年計算，故本案權利金應為

$$534,062,113 \div 5 \times 3 = 320,437,267.8$$

本案權利金約新台幣三億二千萬元

(2) 土地租金

土地租金採公告地價的5%， $508,630,584 \times 0.05 = 25,431,529.2$ ，約兩千五百四十三萬元。

(3) 營運收入

營運收入採取業種承受租金估算方式預測。營運月收入約一億四千一百五十萬元，年收入約十六億九千八百萬元。

(4)建造成本

根據上述建設成本與相關成本分析，初步估計八億七千六百萬元。

$$\begin{aligned}\text{建設成本} &= \text{總樓地板面積} \times \text{工程造價} \\ &\approx 8.76 \text{億}\end{aligned}$$

(5)貸款利率

表 4 五大銀行（台銀、合庫銀及三商銀）新承做放款金額與利率統計表

單位：新台幣百萬元、年息百分比率

年/月	購屋貸款		資本支出貸款		週轉金貸款		消費性貸款		合計		不含國庫借款之加權平均利率
	金額	利率	金額	利率	金額	利率	金額	利率	金額	加權平均利率	
93/08	22,532	2.384	16,964	2.706	316,174	2.306	4,543	3.929	360,214	2.351	2.371
93/09	20,587	2.358	37,064	1.878	314,189	2.302	9,533	3.480	381,374	2.293	2.313
93/10	21,201	2.346	22,852	2.290	342,190	2.139	8,202	3.632	394,446	2.190	2.328
93/11	26,540	2.306	26,115	2.519	408,858	2.140	10,753	3.451	472,266	2.199	2.370
93/12	34,418	2.291	35,209	2.376	480,481	2.082	21,915	3.272	572,025	2.159	2.256
94/01	28,446	2.282	25,716	2.174	331,898	2.268	10,654	3.527	396,713	2.297	2.312
94/02	17,356	2.278	14,776	2.732	253,414	2.290	6,099	3.588	291,644	2.338	2.415
94/03	27,925	2.317	32,921	2.383	342,592	2.392	10,103	3.559	413,541	2.414	2.453
94/04	26,276	2.285	19,583	2.280	284,980	2.385	11,250	3.469	342,086	2.407	2.407
94/05	27,887	2.273	25,943	2.424	337,186	2.304	13,545	3.397	404,560	2.347	2.436

資料來源 中央銀行統計資料

(6)營運成本

6.風險分析

一般財務風險分析項目主要包括下列幾項：

(1)償債比率

(2)負債權益比

(3)分年利息保障倍數

(二)財務評估指標說明

1.自償率(Self-Liquidating Ratio, SLR)

(1)意義與目的

依據「民間參與公共建設法施行細則」第三十二條第一項的定義，自償率 (Self-Liquidating Ratio, SLR) 係指「營運評估年期內各年現金流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，(1-自償率) 即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運成本回收的部分。

其中，依據促參法施行細則第三十二條第二項的定義，營運評估年期係指公共建設計畫之財務計畫中，可產生營運收入及附屬事業收入之設算年期；而依據第三項的定義，營運評估期間之現金淨流入的公式如下：

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{公共建設計畫工程興建年內所有工程建設經費各年現金流出現值總額}} \times 100\%$$

營運評估期間之淨現金流入

= 公共建設計畫營運收入 + 附屬事業收入 + 資產設備處分

收入 - 不含折舊與利息之公共建設營運成本與費用 - 不含折舊與利息之附屬事業成本與費用 - 資產設備增置與更新之支出

而工程建設經費為建設期間內之一切相關成本，包括設計作業成本、土地及建物取得成本、工程成本及建設期間利息成本等。

(3)評估準則

A.若自償率大於1，即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收支；若自償率小於1而大於0，表計畫為不完全自償，需由政府提供資本的補助；若自償率小於0，則表該計畫完全不具自償能力。

B.由於某些公共建設是以國家、社會整體利益為考量，當自償率小於0時，雖表示財務上計畫不具百分之百自償能力，但並不表示該公共建設無興辦價值；若從經濟效益角度評估之為可行，則該計畫應考量改以政府自行興辦之方式辦理。

2.淨現值(Net Present Value，NPV)

(1)意義

淨現值為依計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的實質投資收益。

(2)評估方式

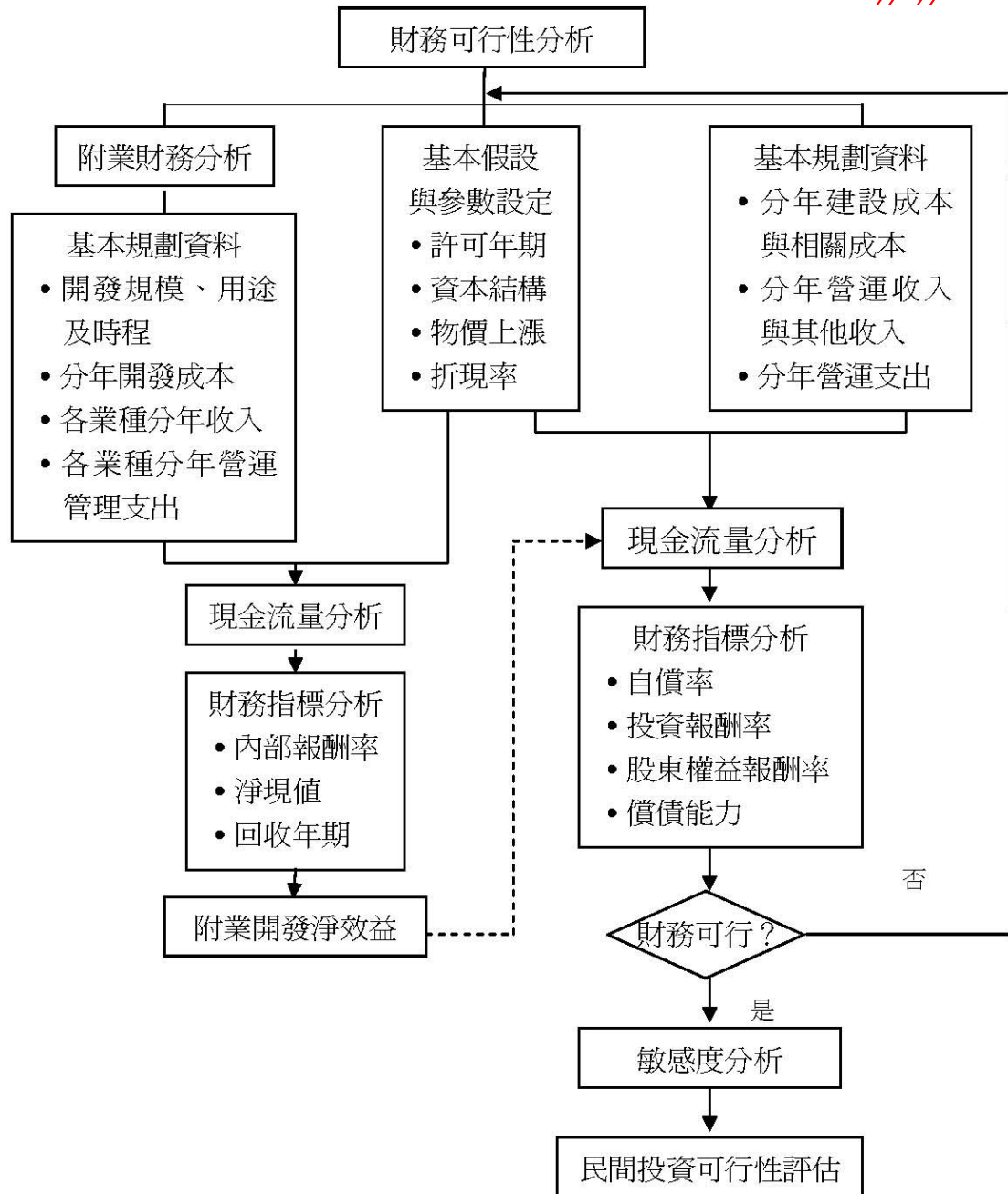
- A.估計計畫存續期間之每年淨現金流量；
- B.選用一適當折現率，並將各期現金流量之折現；
- C.計算每年淨現金流量之現值總和；淨現值計算公式：

3.小結

本案之自償率149%大於1，以及根據上述分析顯示此方案不僅確實可讓民間參與經營開發，帶動中部地區經濟活動力起飛、增加就業機會，並且本方案不需政府額外編列預算補助。

二、作業流程

財務可行性分析之作業流程如圖四所示。



圖四、財務可行性分析流程圖

三、結論

- (一) 依據促參法第八條民間機構參與公共建設之方式，本計畫由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權與政府。(BOT)
- (二) 為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
- (三) 投資金額均以年複利 5% 來計算終值。
- (四) 95 年完成簽約，隨即進行規劃設計、請照等工作，96、97 年營造施工，98 年完工啟用。
- (五) 評估收入或支出稅金已含內，故不再明列，亦不計算營利事業綜合所得稅。
- (六) 投資人除應按規定繳納所出標之權利金外，並應自完成地上權登記之日起計付土地租金，土地年地租費率按政府當年期公告地價總額年息百分之五計算，如遇政府調整費率及公告地價時，土地租金隨同調整。
- (七) 投資者應負擔本用地的全部開發及經營成本費用，並自行負擔全部風險和責任。

按上述規劃預估，可看出投資興建主題性商場，扣除前三年的建築工程時間，再加上營運初期屬拓展業務階段

若最快於明年初簽約後，由取得開發經營之投資者進行建造及使用執照申請預計 2~3 年完成初期之建築物即可對外營業。

伍、 環境影響分析

交通現況

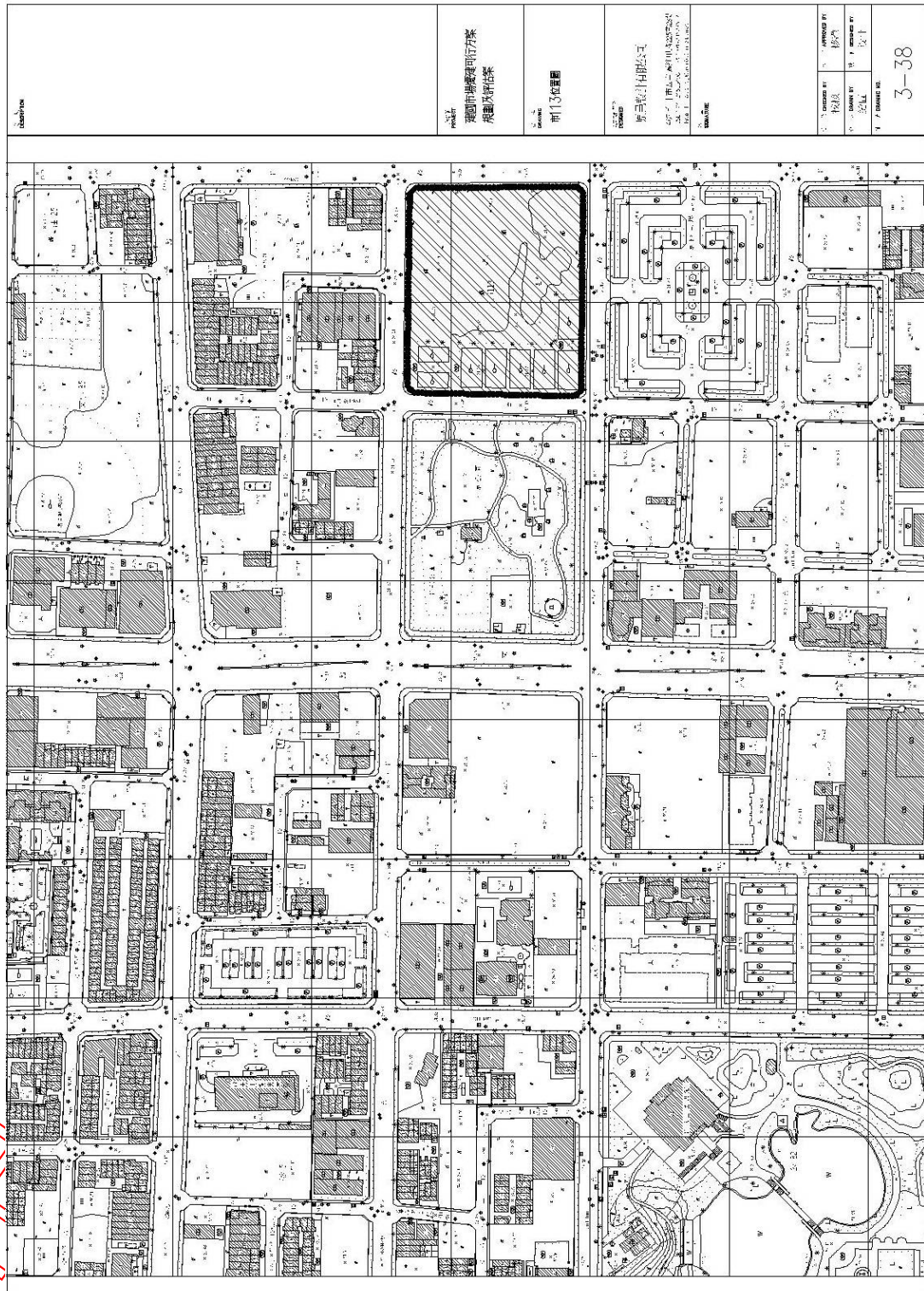
台中市至台中港、高速公路及快速道路皆藉由中港路來服務，現因替代道路亦逐一完成（包括青海路及市政路貫穿高速公路聯接至安和路）及南屯交流道完成通車，將可分散台中港路之部分車流，另外未來捷運藍線設置後亦可分攤台中港路之部分車流。而未來設置大型商場除內部停車場會作完整規劃設置外，週遭附近之河南路、惠中路、朝富路及市政北七路



亦會作相關進出道路之車流動線加以規劃，避免影響到路正常流量之運

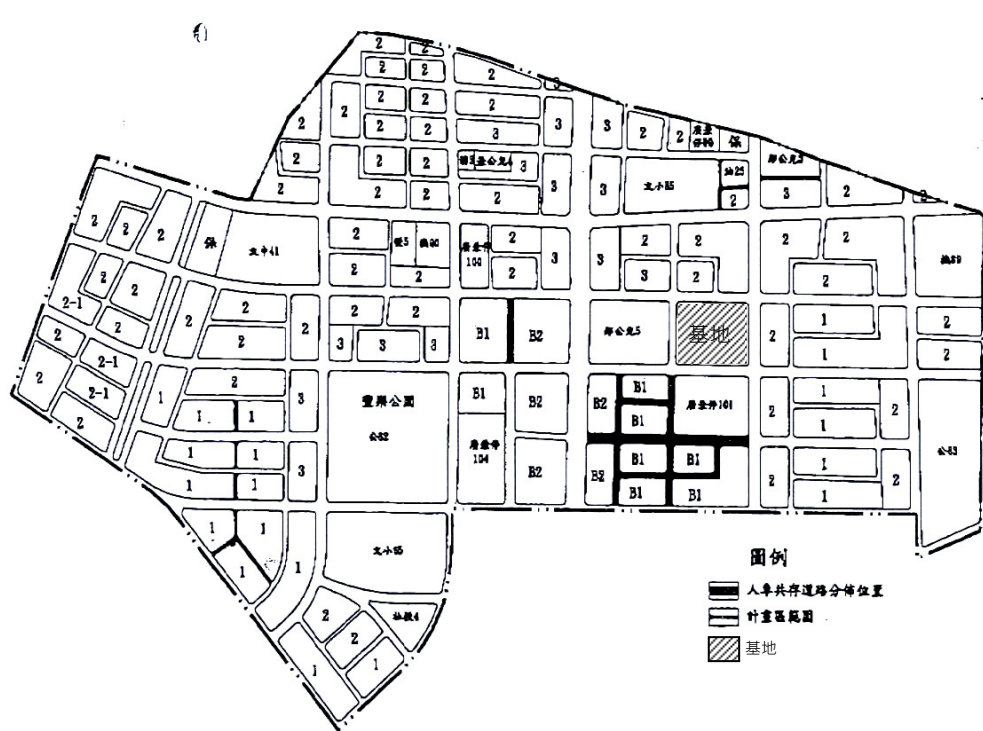
作。

圖五、「市一一三」公有市場用地位置示意圖



圖六、「市一一三」公有市場用地位置圖

臺中市政府經濟發展局 敬啟



圖七、計畫區內人車共存道路分部位置示意圖

基地土地現況相片調查表

現況照片	現況照片
	
市一一三周邊文心南三路現況	市一一三周邊文心南三路現況
	
市一一三周邊文心南三路現況	市一一三周邊文心南三路現況
	
市一一三周邊文心南三路人行道現況	市一一三周邊文心南三路現況

	
市一一三周邊大墩路現況	市一一三槌球場現況
	
槌球場地現況	槌球場設施現況
	
農產展示中心現況	農產展示中心現況

	
農場展示中心現況	農場展示中心現況
	
大墩路與文心南五路現況	市一一三周邊大墩路現況
	
農產展示中心入口現況	農產展示中心內部現況

	
市一一三周邊文心南五路現況	市一一三周邊大敦南路現況
	
市一一三籃球場現況	市一一三籃球場現況
	
周遭南苑兒童公園現況	周遭南苑兒童公園現況

社會經濟

台中市位於台灣中部要津，交通便捷，工商業發展，人口亦逐年激增。至九十三年底台中市總人口數 1,301,129 人，為台灣地區第三大都市，現因核心都市空間結構之形成，人口有逐漸往南屯區發展（表四、表五），而就台中市現有就業人口素質及人力資源部分其高專業及高技術之比例，有超過中部地區其他縣市，故未來發展大型商場勢必成為台中市另一新地標，且影響產業振興及經濟發展甚鉅，更為邁向國際化都市作準備。

台中市產業以三級產業為主，約佔總產業人口 70.26%，二級產業為輔，約佔總產業人口 28.16%，一級產業最少，約佔總產業人口 1.84%。台中市十年來在產業人口方面，已增加近 10 萬人，目前產業人口約為 38 萬人。另外從產業結構變遷可知，三級產業人口佔總就業人口數之比例亦已增加約 10%，高達 70.26%，三級產業的持續快速成長，顯示台中市以工商服務業為其發展之命脈，並已成為名副其實工商服務與消費型都市。

表四、台中市各行政區現住人口分布

行政區別	土地面積 (平方公里)	戶數	人 口 數 (人)						性比例	人口密度	
			合 計		男 性		女 性		(每百女	戶量	(人/平方
			人數	占總人 口數%	人數	占該區 人口%	人數	占該區 人口%	子對男 子數)	(人/戶)	公里)
台中市	163.4256	332,772	1,009,387	100.00	496,950	49.23	512,437	50.77	96.98	3.03	6,176.43
中 區	0.8803	8,131	23,535	2.33	11,540	49.03	11,995	50.97	96.21	2.89	26,735.20
東 區	9.2855	22,627	70,342	6.97	36,036	51.23	34,306	48.77	105.04	3.11	7,575.47
西 區	5.7042	39,427	115,561	11.45	56,212	48.64	59,349	51.36	94.71	2.93	20,258.93
南 區	6.8101	35,612	104,911	10.39	51,642	49.22	53,269	50.78	96.95	2.95	15,405.21
北 區	6.9376	51,642	147,928	14.66	72,491	49.00	75,437	51.00	96.09	2.86	21,322.65
西屯區	39.8467	59,522	184,926	18.32	91,915	49.27	93,811	50.73	97.13	3.11	4,640.94
南屯區	31.2578	43,871	135,899	13.46	66,432	48.88	69,467	51.12	95.63	3.10	4,347.68
北屯區	62.7034	71,940	226,285	22.42	111,482	49.27	114,803	50.73	97.11	3.15	3,608.82

表五、台中市各行政區人口成長狀況

區 別	九十二年底 人 口 數	九十一年底 人 口 數	人 口 增減數	人 口 增減率(%)	92年底65歲 以上人口數	92年底65歲以 上人口比(%)
合 計	1,009,387	996,706	12,681	1.27	70,060	6.94
中 區	23,535	23,536	-1	0.00	2,290	9.73
東 區	70,342	70,146	196	0.28	6,975	9.92
西 區	115,561	114,883	678	0.59	9,147	7.92
南 區	104,911	103,189	1,722	1.67	6,735	6.42
北 區	147,928	148,367	-439	-0.30	12,405	8.39
西屯區	184,926	181,513	3,413	1.88	10,384	5.62
南屯區	135,899	132,001	3,898	2.95	7,169	5.28
北屯區	226,285	223,071	3,214	1.44	14,955	6.61

空氣、水、噪音污染

其可能因施工期間對交通、空氣及噪音等有所影響，但本區位因重劃後區位甚為平坦，施工影響程度應可降至最低；而設置完成後其交通量大對空氣及噪音可能會影響，但其影響有限，應可克服。

陸、 可行性評估綜合建議

可行性評估要項		評估說明	民間參與 可行性研 判	應備或 佐證資 料
興辦目的性	興辦的目的為何	帶動台中市南屯地區的繁榮。	☐ 可行	
	民間參與是否會減損該公共建設之服務性與公益性	會為未來台中市帶來更多的商機以及工作機會。	☐ 不可行	
	民間參與能否減輕政府負擔	可減少現有政府機關財務困境之跡象，帶動經濟活動力起飛、增加就業機會。	✓	
市場	設施供給及使用現況	現況南屯區商業設施及零售市場開發較少，但有少數具有特色的家具家飾賣場，本計畫的推動將有助於整體區域發展的均衡。	☐ 可行 ☐ 不可行 ✓	詳市場 可行性 分析
法	是否違反建管及安全規定	依據相關規定辦理。	☐ 可行 ☐ 不可行	詳法律 可行性

律	是否違反土地使用管制規定	依據零售市場管理辦法及公共設施多目標使用規則使用，按照法令執行。	✓	分析
財	營運收入估計	平均零售業年收入為 16.98 億元整	☐ 可行 ☐ 不可行	詳財務 可行性
務	營運支出估計	營運支出為進貨額 + 成本額。	✓	分析
環	是否會對環境造成負面影響	建築開發時，會對周邊環境造成局部影響，但依相關規定辦理應可克服。	☐ 可行 ☐ 不可行	
響	是否有減輕對策	依相關規定辦理。	✓	
綜合評估		依據上述相關調查與分析顯示，本計畫之推動將有助於台中市區域發展之均衡，並有效促進周邊商業發展與提供民眾就業工作機會。	☐ 可行 ☐ 不可行	

第三章 先期計畫書內容

壹、營運規劃

對於市一一三營運之規劃，應檢視各項營運之規劃考量及替代方案外，並依公共建設之特性，掌握基地之重點，亦應列明營運計畫之辦理方式及時程。其主要內容可包括：

(一)營運計畫辦理方式

1.市一一三用地營運目標

- (1)帶動中部各縣市的優勢環境發展的繁榮
- (2)建立地區之整體意象與景觀
- (3)帶動經濟活動力起飛、增加就業機會
- (4)強化地方區域特色

2.費率標準與調整機制

依促參法第四十九條之規定，民間機構擬定之營運費率標準及調整機制應於投資契約簽訂前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告；營運期間如有修正亦然。因此本案應按規範辦理，於簽訂前提

出。

3.收費管理系統

公共建設有多種收費系統可供選擇，且影響未來營運與財務監督者，應說明擬採用之管理系統之運作方式。

4.界定營業內容規範

依法規規定本案為市場用地，根據公共設施作多目標使用規定：三樓以上作下列使用：公共使用：衛生及福利設施、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、社會教育機構、集會所、民眾活動中心。其他之使用：日常用品零售業、一般零售業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融分支機構、運動康樂設施、電影院、兒童遊樂設施、托兒所。

(二)營運監督與管理

1.營運績效評核項目及標準。

2.營運監督方式，如報表陳核、稽核頻率及方式、是否應設評核監督組織等。

3.營運缺失之處理，如付款機制、限期改善、融資機構保證人

介入、終止契約等。

4.契約期滿之產權移轉方式。

5.轉讓、出租及設定負擔之限制。

(三)辦理時程

依營運計畫所訂期限執行營運工作，主辦機關得配合成立

專案組織辦理營運督導及管理工作。

貳、財務規劃

本案之財務規劃，就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再作詳細確認，並依照財務規劃研擬政府應協助或提供之優惠利息補貼、融資金額比例、投資金額等財務措施、使民間參與公共建設計畫案可行。然因政府對計畫之財務支持必須循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃時應明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，以作為政府設定該計畫權益之底限，避免日後爭議。

一、財務規劃內容

先期計畫書之財務規劃內容應包括有下列各項：

(一)市一一三基本規劃資料

說明所設定的攸關計畫之基本規劃資料

1.評估年期規劃

(1)評估年期為一年

(2)興建年期為二年

(3)營運年期為二十七年

2.資金規劃

(1)權益資金比例

(2)負債比例

(3)貸款比例

(4)融資相關費用

(5)寬限期

(6)貸款本息償付方式

(7)股東權益膨脹率

3.通貨膨脹率

4.稅率

5.折現率

6.折舊規劃

(1)折舊方式

(2)資產價值

(3)資產耐用年限

(4)殘值

(二)財務成本分析

內容包括權利金的設定及計畫之收支狀況，呈現計畫所帶

來的財務效益及成本。

1.權利金設定

分析並設定合理之權利金，以利正確評估政府部門與民間部門的投資效益。權利金包括：

(1)開發權利金

以該使用土地公告土地現值加四成打七五折為開發權利金，約3.20億元，算式詳p.24敏感度分析。

(2)經營權利金

經營權利金採該土地公告地價的5%

$$508,630,584 \times 0.05 = 25,431,529.2$$

約兩千五百四十三萬元。

2.計畫之成本與收益

內容分為「規劃興建期」與「營運期」兩個部分，其包括規劃與興建期間分年分項之建設經費，以及營運期間相關收入與費用支出等

規劃與興建期

A.規劃階段作業費用約為二百萬

B.建造成本

(A)設計階段作業費用

(B)用地取得及拆遷補償費

(C)工程建造費

(D)建設期間利息成本

合計約為約八億七千五百九十九萬元

(三)財務規劃

在進行公共建設計畫之財務效益分析之前，必須詳列計畫之資金用途、需求、來源，以瞭解計畫的融資規劃情形；因此，在財務計畫中，相關單位需提供資金用途說明、需求表、來源表，以利評估計畫償債能力，進而評估計畫之目標及獲利是否能實現。

財務規劃之主要擬定步驟為：

- 1.列出市一一三專案資金主要資金用途；
- 2.估計各項資金用途所需資金需求額度及需求時程編列資金用途表，並據以編列資金需求表；
- 3.依照資金需求額度和時程，詳列可行之資金籌措方案。

茲說明如下：

1.資金用途及資金需求

資金用途為該計劃所需資金主要用途，資金需求為各用途下所需之資金。

(1)資金用途

資金用途表應該列示資金需求項目及其總額，並依施工進度、付款時程與金額、利息支付時程研擬之。需列示說明項目包括有：

- A.計畫之規劃設計費用
- B.土地、建物之取得及拆遷費用
- C.計畫之工程經費資本支出
- D.營運現金流量需求
- E.營運相關費用
- F.利息支出
- G.其他資本支出

(2)資金需求

另需依資金用途表所估計之資金需求編列分年資金

需求表，分年資金需求表為每年資金需求之加總值，並將每年資金需求相加得到合計總資金需求。

2. 資金來源

資金來源為影響計畫資金成本的最主要因素，故在融資計畫中，對於資金來源需詳細列示。若公共建設計畫由民間部門參與，則計畫之資金來源應劃分為政府部門及民間部門兩部分，以確實劃分政府與民間的權責；並考慮貸款條件、資本結構等因素，以做為資金成本估計的基礎。

(四) 可適用之各項投資獎勵措施及節稅措施

先期計畫書中應就計畫所能取得的獎勵及節稅措施，作明確說明。依促參法，民間參與公共建設，政府可以提供的獎勵措施如下：

1. 稅賦優惠

(1) 地價稅、房屋稅減免

參與公共建設之民間機構需向工程所屬地方政府主管機關提出減免的申請，再依各地方政府之規定施行之。

(2) 免納營利事業所得稅

民間機構應於所提出的財務計劃中，擬定所要求之

免納營利事業所得稅年度，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬定，報請行政院核定之。

此獎勵措施為民間機構加速募款之方法，使民間機構可以獲得更充裕的資金，並且也可獲得較有力的經營條件和更大的利潤。

2.土地及租金優惠

土地法第二十五條規定省市縣政府所管公有土地，必須經該管區民意機關同意，行政院核准，始可處份或設定負擔或為超過十年期間之租賃。促參法第十五條即放寬土地法對公有土地之限制，此舉亦在鼓勵民間參與公共建設，使民間可容易取得或長期租用公有土地。另國有財產法第二十八條規定主管機關對公用財產不得為任何處分或擅為收益，促參法第十五條同樣放寬此限制。

另，民間機構根據促參法，租用或設定地上權支租金，可得予優惠，參與公共建設之民間機構可視需要據以提出申請。

3.投資抵減優惠

各項投資抵減之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會同商主管機關及中央目的事業主管機關擬定，請行政院核定之。參與公共建設之各民間機構可依相關投資抵減規定辦法之詳細規定及明細提出申請。

4.融資優惠

(1)補貼貸款利息或投資建設之一部

由於補貼利息及投資建設需循預算程序辦理，行政程序繁複，因此此獎勵措施可在其他獎勵措施都擬定後，仍不具完全自償能力，再考量是否採用此項獎勵措施。

(2)股票及公司債發行

公司法第二百七十條第一款規定連續兩年虧損不得發行股票，依促參法可放寬此規定。但有連續兩年以上虧損者，需於先期規劃書中提出因應計劃。

另。促參法第三十四條亦是為鼓勵民間參與公共建設，並方便民間機構募集所需長期資金，因而放寬限制，民間機構應於財務規劃中對於計劃發行之股票及公司債

提出說明。

(3)中長期優惠貸款及放寬授信額度

促參法第三十、三十一條亦為協助參與公共建設之民間機構取得資金。

(4)重大天然災害復舊貸款

本項措施先期規劃中應予以列入，對於天然重大災害的界定亦應載明。

5.免徵及分期繳納關稅

詳細免徵之分期繳納關稅辦法，由財政部會商主管機關定之。民間機構得依其是用之免徵期及分期繳納關稅辦法之規定，申請減免關稅或申請分期繳納關稅。

6.適用其他條例之獎勵優惠

除促參法所規定之獎勵優惠條件外，其他條例如促產條例獎勵措施如有適用，亦應列示，在財務規劃中提出申請，由甄審委員會作綜合甄審，但原則上同一項措施不得使用不同條例之優惠。

參、政府承諾、協助、配合事項及時程

一、政府承諾及配合事項

(一). 政府協助事項

- 1.於法令許可範圍內，政府協調其他政府機關協助投資人取得本計畫開發營運所必需之許可及證照。
- 2 政府將協助投資人與有關單位協調，使自來水、電力及電信系統和其他公共用設施能配合本案興建營運，以使開發能順利及營運。
3. 投資人於簽約後，有關「市一一三」市場用地規劃設計上，政府協助其認養鄰近南苑公園及南苑停車場。
4. 投資人充分瞭解政府之協助事項非政府之義務，除本契約另有規定者外，政府不擔保承諾與協助事項必然成就，投資人不得因政府協助事項未能成就而主張政府違反協助義務或減免投資人之責任。
- 5.投資人充分瞭解政府之協助事項非政府之義務，除本契約另有規定者外，政府不擔保承諾與協助事項必然成就，投資者不得因政府協助事項未能成就而主張政府違反協助義務或減免投資者之責任。

(二).

投資人應依「市一一三」市場用地之現有槌球場規模，依政府指定地點另行闢建，所須整地及闢建費用等均由投資人負責。另其餘現有地上物拆除計畫報經政府核准後始可進行拆除，所須費用由投資人負責

二、 完成程度及時程規劃

若最快於明年初簽約後，由取得開發經營之投資者進行建造及使用執照申請預計 2~3 年完成初期之建築物即可對外營業。

肆、 經營附屬事業之範圍

除本業外收入，民間參與公共建設附屬事業之收入為民間業者擅長之部分，附屬事業之範圍在公告徵求民間前應明確界定，以利廠商評估其利益，而附屬事業之經營項目、範圍又往往和土地及都計法規相關，因此對於該案件允許之經營項目及範圍，宜協調澄清，免生爭議。另，有關民間投資附屬事業相關規定可參考促參法第二十七條。

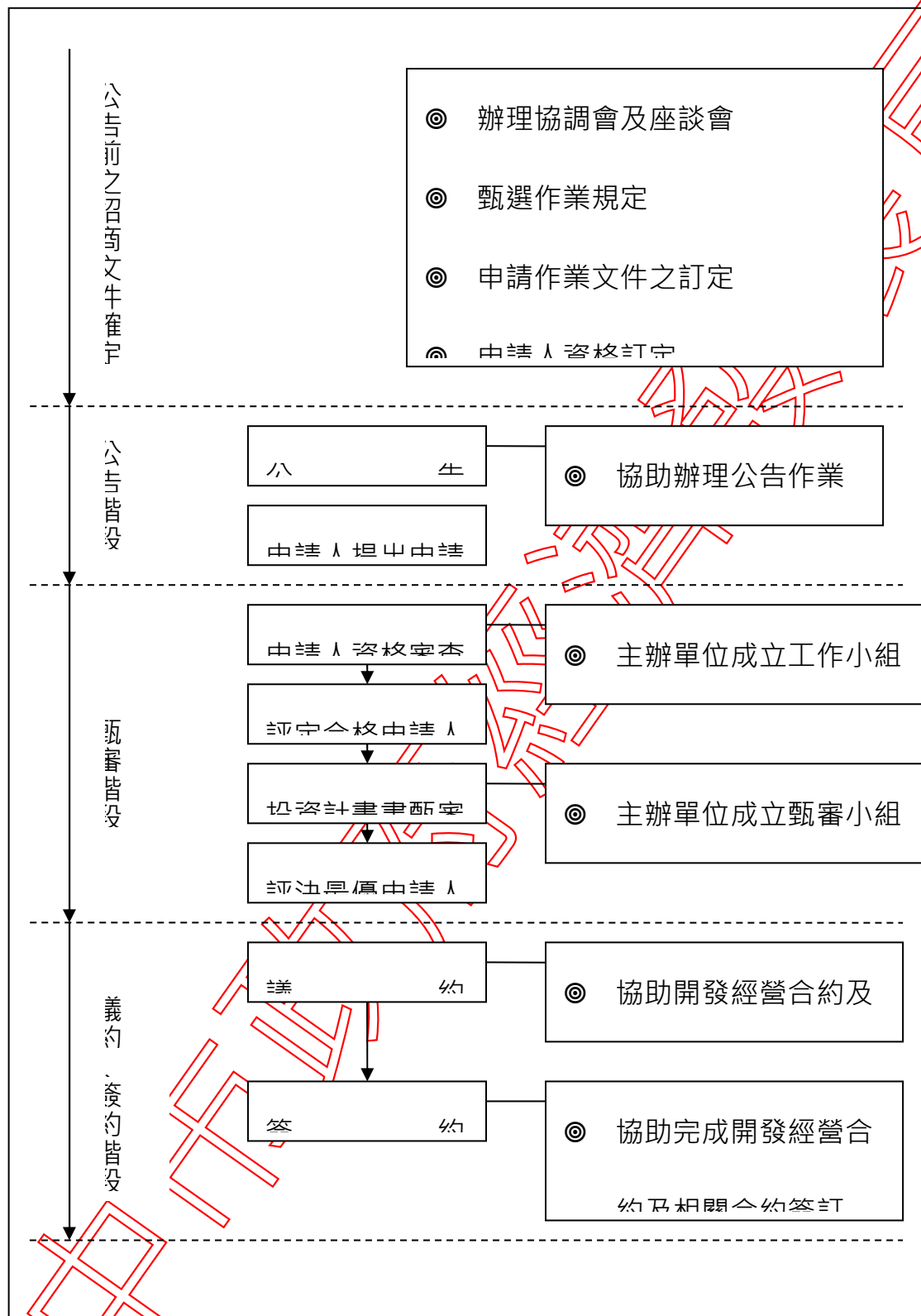
許可範圍之訂定應符合「促進民間參與公共建設法」第三條及「促進民間參與公共建設法施行細則」第二條至第二十條之相關規定。

伍、後續作業辦理事項及期程

先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第四十二條至四十五條及促參法施行細則第四十條至四十三條之規定，辦理後續之前置及招商作業，其主要工作包括：

- (一) 籌組甄審委員會
- (二) 研擬招商文件(含合約草案)
- (三) 辦理招商公告
- (四) 辦理招商說明會(視需要辦理)
- (五) 跨部會協調事項(視需要辦理)
- (六) 申請案件之甄選
- (七) 議約及簽約
- (八) 政府承諾與配合

作業程序及要項如下圖八所示，僅供參考。



圖八、作業程序及要項

第四章 民間參與公共建設前置作業

流程圖

壹、可行性評估及先期規劃办理流程

主辦機關按促參法規劃民間參與公共建設計畫前，應辦理可行性評估及先期規劃，並依下述計畫_{（型分二）}作業流程：

第一：包括下列兩種方式辦理者，其作業流程如圖 6 所示。

（1）依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件。（本型之案例，如交通部之「台灣南北高速鐵路」案）

（2）主辦機關為直轄市、縣（市）政府之公共建設計畫，涉及中央政府預算補助，應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之案件。

第二：包括下列兩種方式辦理者，其作業流程如圖 7 所示。

（1）依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦

機關自行核定，並以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件。(本

型之案例，如公立 院之委外經營案)

(2) 主辦機關為直轄市、縣 市 政府之公共建設計畫，

由直轄市、縣 市 政府自行核定，以民間參與方式辦理之案

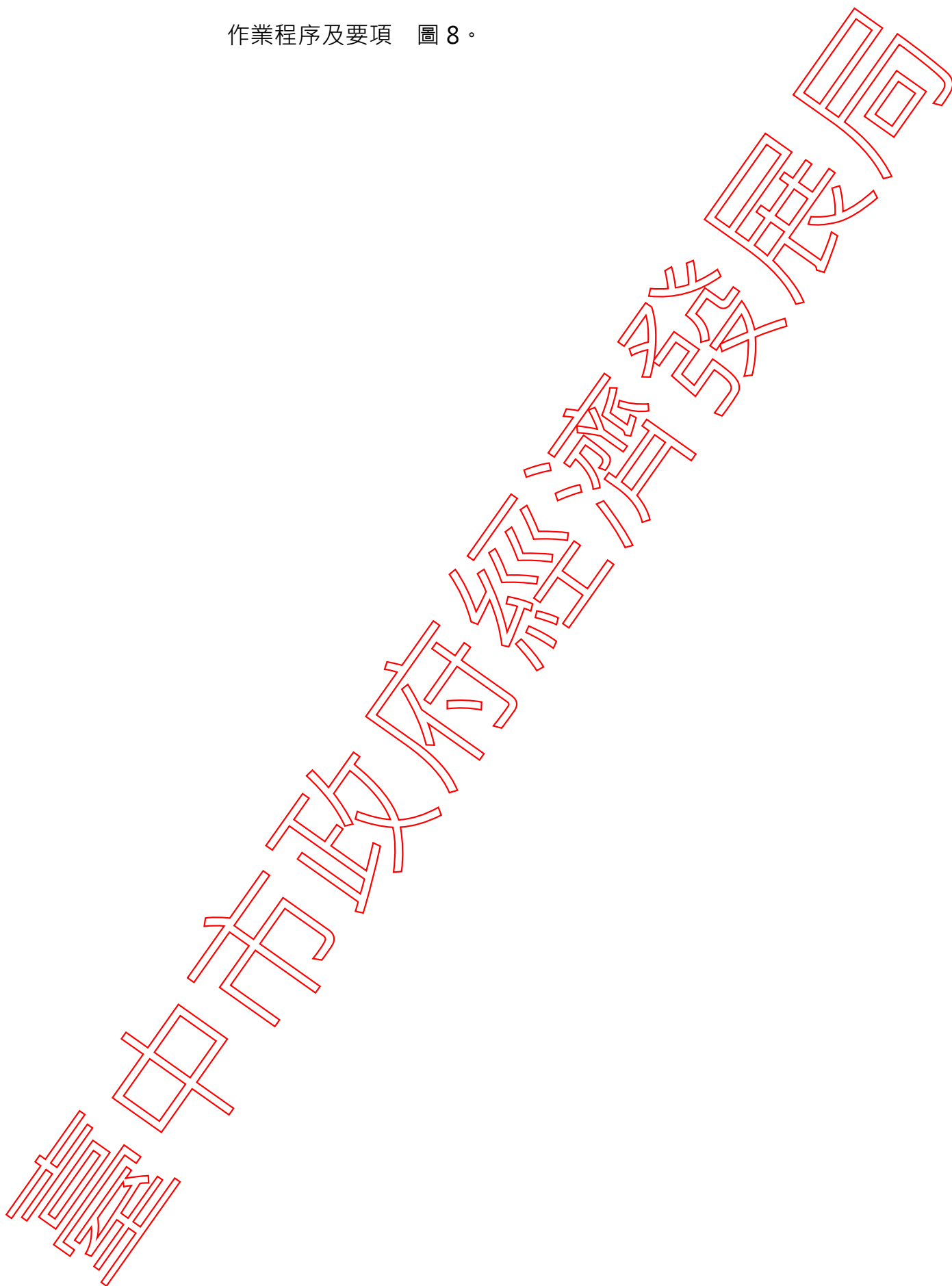
件。

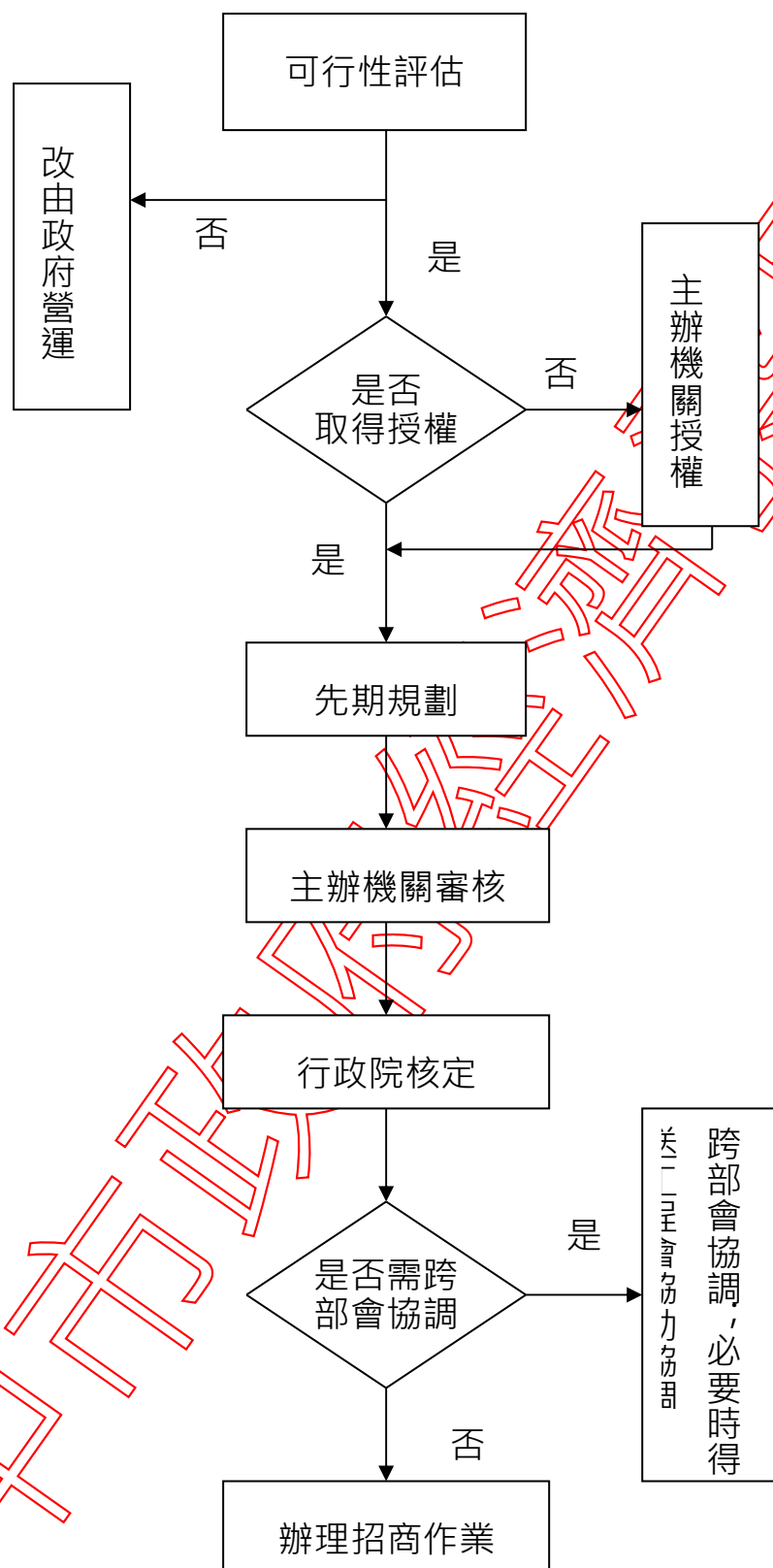
貳、後續辦理事項办理流程

先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第四十二條至四十五條及促參法施行細則第四十條至四十三條之規定，辦理後續之前置及招商作業，其主要工作包括：

- (1) 籌組甄審委員會（相關細節參 促參法第四十四條、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法）
- (2) 招商文件之研擬與報核（相關細節參 促參法第四十二條、施行細則四十條、四十一條）
- (3) 辦理招商公告與說明會（相關細節參 促參法第四十二條、第四十四條、施行細則第四十條、四十一條）
- (4) 申請案件之甄審（相關細節請參 促參法四十四條、施行細則第四十二條、四十三條及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法及行政院公共工程委員會出 之 民間參與公共建設甄審作業參考手冊）
- (5) 議約、簽約（相關細節請參 促參法四十五條及行政院公共工程委員會出 之 民間參與公共建設甄審作業參考手冊）
- (6) 政府承諾與配合事項之執行

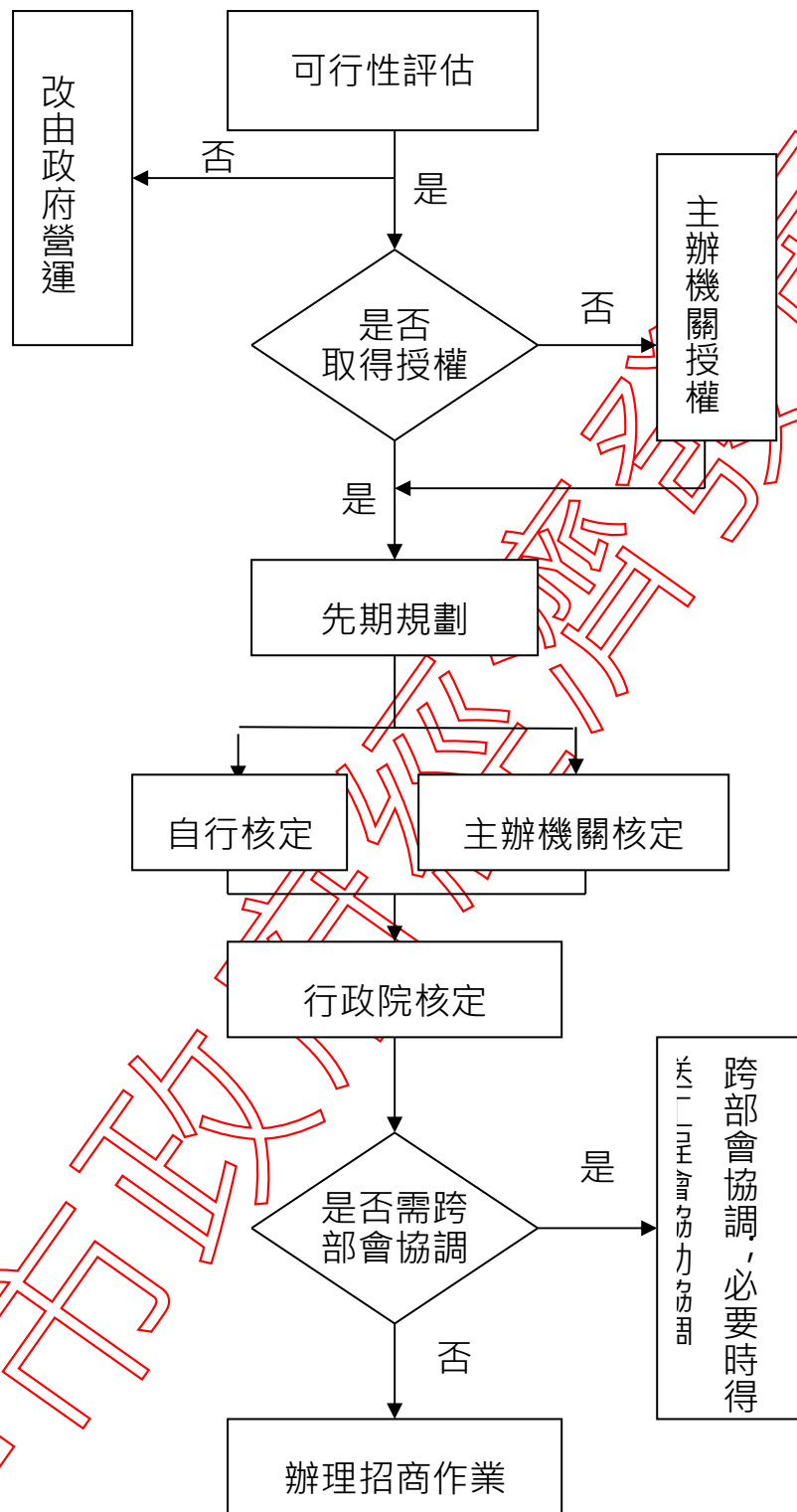
作業程序及要項 圖 8。



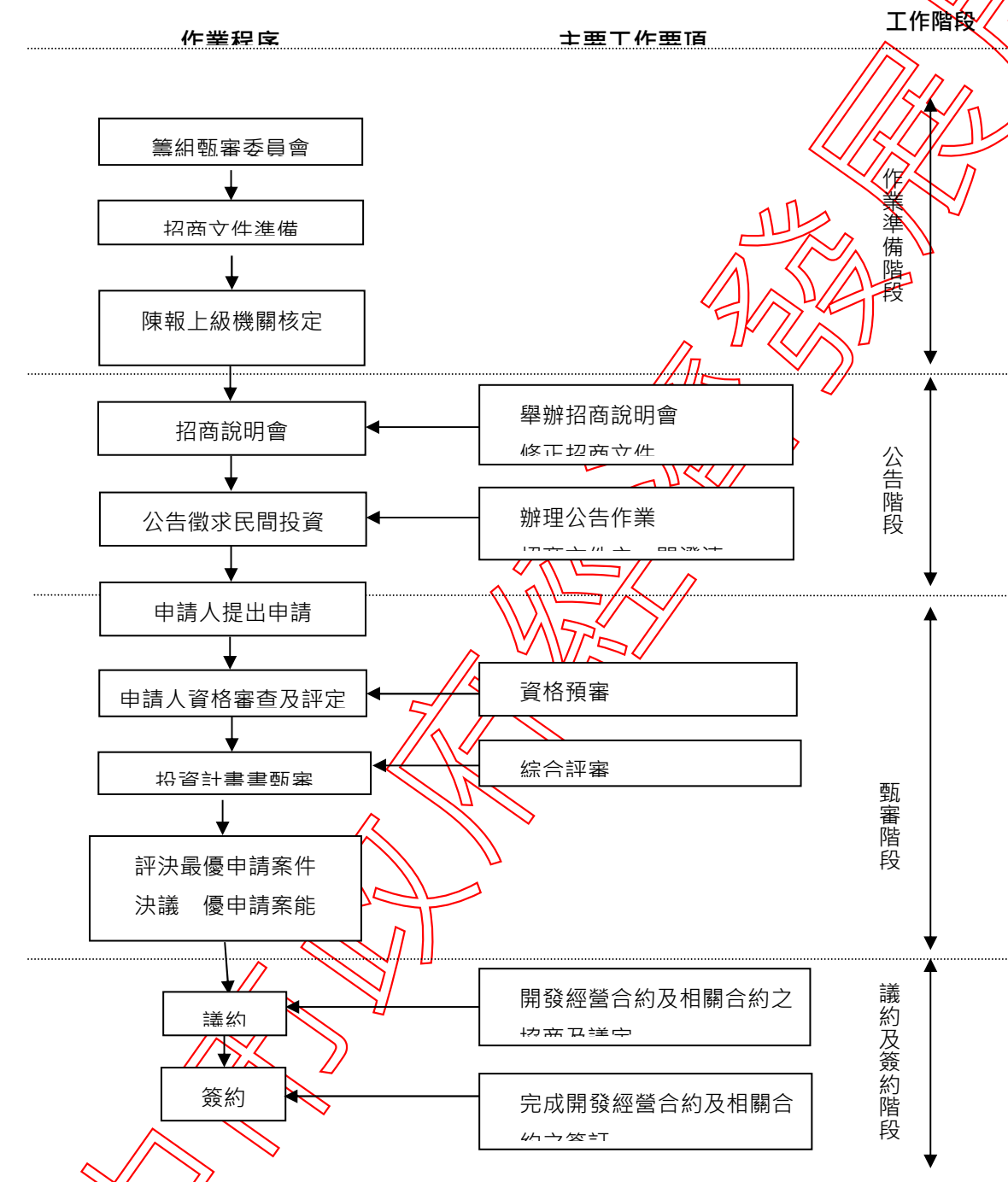


圖九、可行性評估先期規劃作業流程圖

- 第一 作業流程



圖十、可行性評估先期規劃作業流程圖



圖十一、招商及前置作業事項辦理流程

臺中市政府經濟發展局 敬啟

圖十二、徵求民間投資 BOT 作業流程圖