

臺中市「市 81」公有市場用地以促進民間參與
開發投資經營規劃案可行性評估暨先期規劃
報告書

第二部分 先期計畫書

目 錄

第一章 計畫緣起	1
1.1 興辦目的.....	1
1.2 計畫目標.....	2
1.3 基地發展潛力分析.....	3
1.4 法令依據及辦理模式.....	4
第二章 可行性評估成果彙整	5
2.1 市場可行性.....	5
2.2 法律可行性.....	5
2.3 工程技術可行性.....	5
2.4 財務可行性.....	5
2.5 土地取得可行性.....	5
2.6 環境影響分析.....	5
2.7 總結.....	6
第三章 許可範圍及許可期限	7
3.1 許可範圍.....	7
3.2 許可期限.....	15
3.3 營運模式.....	16
第四章 興建規劃	17
4.1 興建規劃辦理方式.....	17
4.2 工程調查及規劃.....	18
4.3 工程細部設計規範.....	20
4.4 工程施工管理及監督.....	20
4.5 施工管理.....	21
4.6 節能減碳.....	22
第五章 營運規劃	24
5.1 營運目標.....	24
5.2 營運計畫辦理方式.....	24
5.3 營運模式.....	24
5.4 營運監督與管理.....	27
5.5 轉讓、出租及設定負擔限制.....	29
5.6 相關稅費負擔.....	29

第六章 土地取得規劃	31
6.1 用地範圍劃定	31
6.2 土地取得	31
6.3 土地交付時程	32
6.4 地上物拆遷	32
6.5 土方之處理	32
第七章 財務規劃	34
7.1 基本假設與參數設定	34
7.2 成本與收入分析	43
7.3 財務成本效益評估	48
7.4 民間投資成本設定	49
7.5 民間資金來源分析	50
7.6 可適用之各項投資獎勵措施及節稅措施	51
第八章 風險分攤原則	52
8.1 計畫執行風險種類	52
8.2 風險分擔原則	53
第九章 政府承諾與配合事項	60
9.1 政府承諾事項	61
9.2 政府協助事項	61
第十章 履約管理規劃	62
10.1 進度及品質管理機制	63
10.2 控制及查核項目與時點	63
10.3 營運績效評估指標	64
10.4 施工或經營不善之處置及關係人介入	64
10.5 接管規劃	65
10.6 組織架構	66
第十一章 移轉規劃	67
11.1 契約期滿之移轉	67
11.2 契約中止之移轉	68

第十二章 後續作業事項及期程規劃	70
12.1 招商作業流程	70
12.2 後續作業期程規劃	71

第一章 計畫緣起

1.1 興辦目的

為促進零售市場之現代化，提昇營運績效與服務品質，提供市民良好的消費環境，台中市政府從第二個千禧年開始，即陸續以市地重劃開發取得之二處大面積公有市場用地「市 80」、「市 113」，依中央政府相關政策及法令，徵求民間參與開發經營(台中市「市 80」公有市場用地獎勵民間開發經營案、台中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案)，歷經先期規劃、招商、興建等工作，兩處市場用地已分別於民國 95 年 10 月、96 年 11 月啟用營運。此一開發經營模式利用政府未開發公有市場用地，引進民間資金與經營效率，提供現代化的零售市場消費環境，為民間參與公有市場用地開發經營建立了新的典範。



市 80(家樂福文心店)



市 113(好市多)

本案「市 81」公有市場用地係位於民國 81 年開發完竣之七期重劃區內，屬於新市政中心專用區南側地區，基地面積約 2 公頃(約 6,000 坪)，民國 83 年租借予「保證責任台灣花卉運銷合作社」成立台中市花卉批發市場辦理切花拍賣及零批等業務，89 年 2 月則將一半土地標租予「中台灣農產股份有限公司」經營假日市集。兩場之承租期限於 98 年 2 月 17 日同時屆滿，惟考量搬遷需要再給予兩年搬遷時間，續租至 100 年 2 月 17 日，目前周邊土地開發率已達七成，同時又有圓滿戶外劇場、文心森林公園、廣兼停 95 等多項公共設施完成，及後續「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」將於附近設站(G10a)等。為配合整體時空環境之變遷、台中市政府政策、未來發展趨勢及需要，「市 81」市場用地之經營型態勢必需有所轉變，以使其能發揮地利，並符合未來地區整體發展之需要。故依台中市政府經濟發展處施

政白皮書(民 95.04)之政策，繼續釋出「市 81」公有市場用地促進民間參與開發經營，並朝多目標使用方式，以期能提昇土地利用價值並活絡周邊商業區的發展。

1.2 計畫目標

由於本基地面積約 2 公頃，為本市目前面積最大之未開闢零售市場用地，且鄰近 8.88 公頃之體四用地(文心森林公園及戶外圓形劇場)、1.81 公頃之廣兼停 95 及附近為商業區，可構成約 20 公頃之休閒及商業發展區塊，又僅距捷運 G10a 站數百公尺步行距離之交通條件，故實為本市目前少有、區位條件良好之大面積商業開發土地，亦為吸引企業投資台中、帶動地方經濟發展之良好標的。為求本基地未來之最適利用、長遠經營，並能促進周邊發展，茲研擬未來開發及經營目標如下：

- 一、設置現代化零售市場，提昇營運績效與服務品質，提供市民良好的消費環境
- 二、引入優質商業活動，增加台中消費城市魅力
- 三、結合文心森林公園、圓滿劇場及捷運站等設施，帶動周邊商業區塊發展，促進捷運商圈的形成



圖 1-1 基地區位條件示意圖

1.3 基地發展潛力分析 (SWOT)

本基地未來發展之優勢、劣勢、機會、威脅分析如下表：

表 1-1 SWOT 分析表

優勢 Strength	劣勢 Weakness
1. 本基地規模 2.02 公頃，為本市目前面積最大之未開闢零售市場用地 2. 基地緊臨文心森林公園、圓滿劇場 (體四 8.88 公頃) 及廣兼停 95 (1.81 公頃) 3. 未來開發之商業設施可結合戶外休憩、表演活動、購物活動，符合商業之發展趨勢 4. 基地位於開發率已達七成之新市政中心南側地區 (屬七期重劃區)，並鄰近已發展成熟、人口密集之五期重劃區 (約 6 萬人口)	1. 目前周邊商業區以夜間活動及臨時使用為主，如 PUB、舞廳、餐廳、汽車旅館、餐廳、運動館、KTV、理容 KTV 等，商業活動仍待體體規劃塑造才能形成特色及競爭力
機會 Opportunity	威脅 Threat
1. 基地位於捷運 G10a 站 500 公尺範圍 2. 依台北都市區捷運發展經驗，未來具有地利之便的捷運站商圈將是最具發展潛力的商圈，本基地開發完成後結合周邊近 20 公頃休閒及商業區塊發展，形成特色商圈，捷運完成後並可透過台鐵、高鐵吸納更多客源，擴大商圈腹地	附近新市政中心專用區已有新光三越、老虎城購物中心等形成之大型商圈及未來加入之大遠百且公共設施完善，可能造成磁吸效應，分散本地區客源



1.4 法令依據及辦理模式

一、法令依據

- 一、依據「促進民間參與公共建設法」辦理。
- 二、公共建設類別：重大商業設施

二、辦理模式

本案係依促參法採 BOT(興建-營運-移轉)模式辦理，由市政府提供公有市場用地供設定地上權，民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，再移轉予市政府。

三、分工原則

本計畫於先期規劃階段由主辦機關台中市政府負責，至後期執行階段各項工程之調查、規劃設計、興建及營運工作則由民間機構負責，政府及民間機構分工原則如下表所示。

表 1-2 BOT 分工表

單位	政府相關單位			民間機構
	主管機關 (行政院公共 工程委員會)	主辦機關 (台中市政府 (經發處))	協辦機關 (台中市政府 都發、地政、 環保、財政、 法制等單位)	
階段				
可行性評估 及先期規劃	督導單位	辦理單位	協辦單位	—
公告及申請 甄審及評決				配合辦理
議約及簽約				
設計作業		督導管理單位	政府應辦事項 之協助單位	辦理單位
施工				
營運		辦理單位	協辦單位	
移轉				

註 1：主辦機關或民間機構，必要時得選聘專業工程管理顧問或獨立機構。

註 2：協辦機關基於法定職掌，於必要時提供協助。

資料來源：行政院公共工程委員會，「BOT 專案進度與品質管理參考手冊」，民國 93 年 7 月

第二章 可行性評估成果彙整

2.1 市場可行性

經由市場調查分析可知未來本案之市場，為一具有發展潛力，且具有特定消費喜好之客源，未來如欲投資經營本案，建立整體行銷及特色、掌握產品規劃與考量不同年齡客群定位，將是建立本案吸引力與穩定消費市場重要之投資經營要素。本案針對台中市民問卷調查分析所得之消費喜好與消費能力評估，可作為未來民間參與投資經營之參考。

2.2 法律可行性

本案應為促參法第 3 條第 1 項第 11 款及同法施行細則第 17 條第 1 款所稱之「重大商業設施」。本案不屬於「重大公共建設」範圍，因此只能享有促參法一般公共設施之優惠措施，不享有重大公共建設之優惠措施。依據公共設施多目標使用辦法規定，本規劃建議以商業使用作為未來發展。

2.3 工程技術可行性

本案之開發構想，其開發興建以目前的工程技術應不成問題，但依本案基地之特性及條件，建議應特別加強本案物理環境之處理及景觀綠化之考量，後續建築規劃與設計階段應予以重視。

2.4 財務可行性

經財務試算本案 BOT 委託民間參與投資興建案 B 方案之淨現值、內部報酬率最佳，其次為 C 方案，民間投資者若求最大現金流及最佳投資報酬率應以 B 方案為宜，另三方案經政府收益評估，B 方案政府可取得最大收益，然未考量相關風險。因此建議可以 B 方案或 C 方案執行。

2.5 土地取得可行性

台中市政府為增加土地使用價值及促進商業發展，將市 81 公有市場用地重新規劃發展，以有效提升地區土地發展價值，本案土地所有權人為台中市所有，管理者皆為台中市政府，因此土地的取得上有可行性。

2.6 環境影響分析

本案土地使用分區為市場用地，依照環境影響評估法第五條應實施環境影響評估項目，本基地土地使用分區類別並未在環境影響評估法規範圍內，因此本案不需要實施環境影響評估。本開發案已達交通環境影響評估之標準，所以需實施交通環境影響評估作業。

2.7 總結

經整體評估而言，以方案 B 及 C 之開發規模與開發項目較具有一定獲利能力，不僅較符合由民間廠商投資之期望，其營運規劃亦符合本案基地之開發目的，因此建議本案朝方案 B 或 C 興建、營運與財務規劃方式進行委外作業。

表2-1 可行性綜合評估表

評估項目	可行	困難	不可行	備註
1. 市場可行性	✓			針對台中市民問卷調查分析所得之消費喜好與消費能力評估，作為未來民間參與投資經營之參考。
2. 法律可行性	✓			本案不屬於「重大公共建設」範圍，因此只能享有促參法一般公共設施之優惠措施，不享有重大公共建設之優惠措施。
3. 工程技術可行性	✓			
4. 財務可行性	✓			
5. 土地取得可行性	✓			土地所有權人及管理者皆為台中市政府，因此土地的取得上有可行性。
6. 環境影響分析	✓			本基地土地使用分區類別並未在環境影響評估法規範圍內，因此本案不需要實施環境影響評估。

第三章 許可範圍及許可期限

3.1 許可範圍

一、投資興建範圍

本計畫許可民間投資興建之用地位於台中市南屯區惠文路、大墩十一街、向上路、大觀路所圍之完整街廓，為民國75年發布實施之「變更台中市都市計畫(第一次通盤檢討)」所劃設之市場用地(市81)，其性質為零售市場，屬台中市新市政中心專用區南側細部計畫範圍內，本市場用地於民國79—81年間經由台中市政府辦理第七期市地重劃開發而取得為台中市所有，管理者為台中市政府，土地座落於台中市南屯區惠義段150地號，土地登記簿所載面積為20,117.26平方公尺(6,085.47坪)。

表 3-1 興建用地土地清冊

縣市	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者
台中市	惠義段	150	20,117.26	台中市	台中市政府

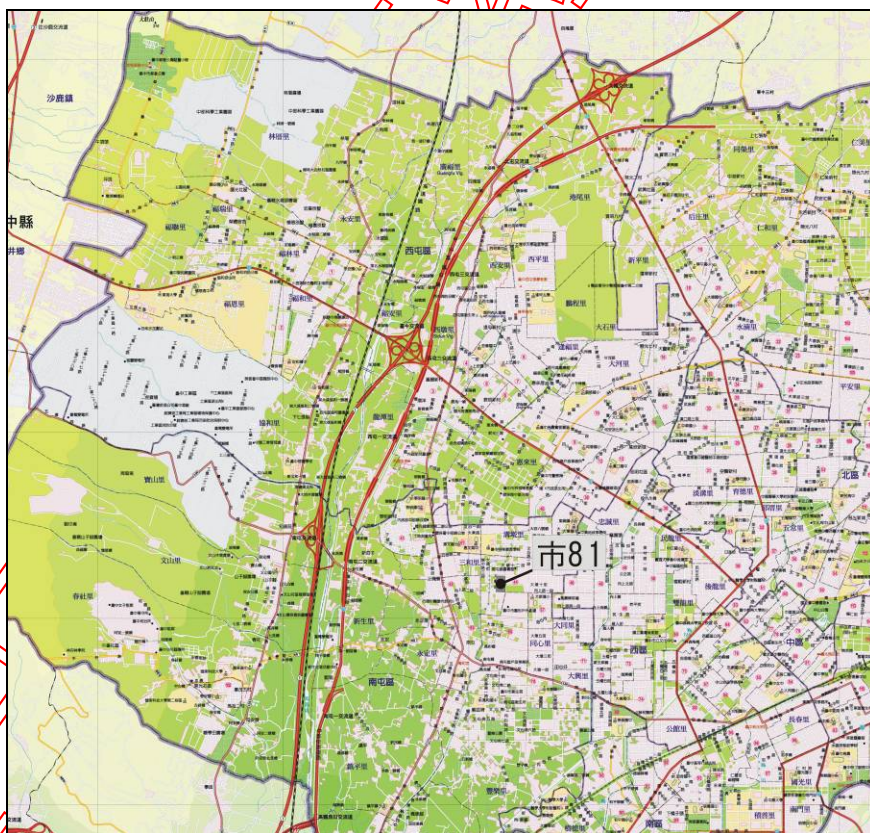


圖 3-1 基地位置圖



圖 3-2 基地範圍圖

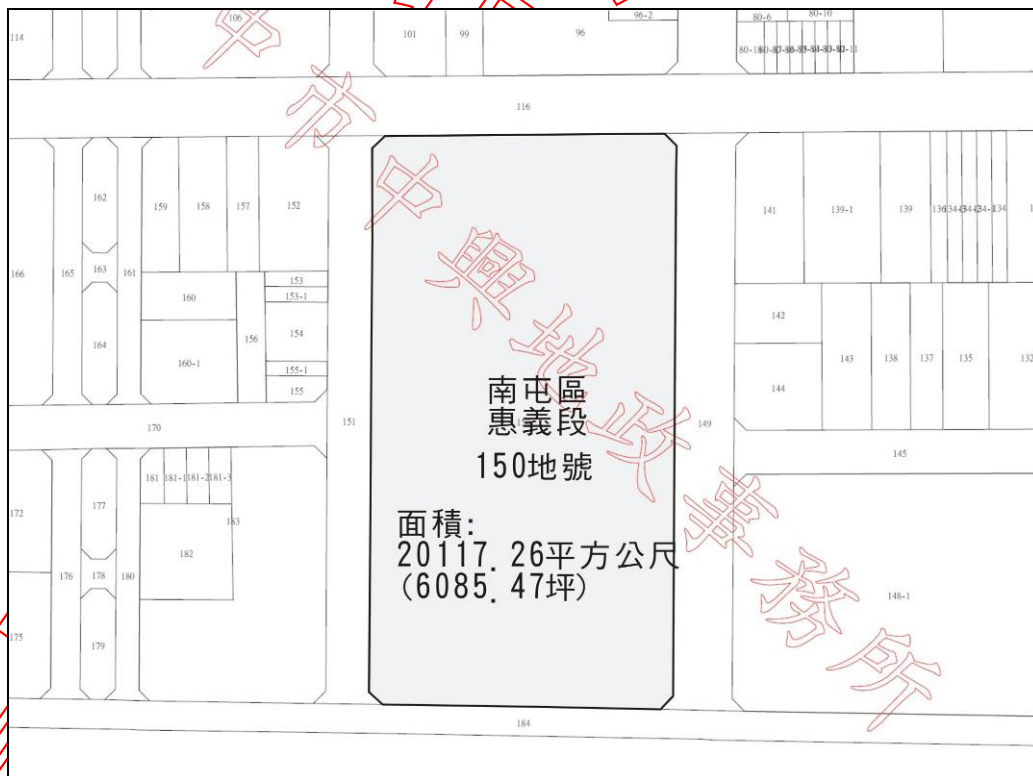


圖 3-3 地籍範圍圖



圖 3-4 都市計畫示意圖

二、容許使用項目

本市場用地容許使用之項目，除零售市場應依「零售市場管理條例」之規定使用，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定向台中市政府申請核准作立體多目標使用，進行規劃設置購物商場或商店街等，並設置足夠停車設施。但商業使用不得為酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用，亦不得作住宅之使用。

表 3-2 零售市場立體多目標使用之使用項目及准許條件表

使用項目	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之准許條件	本市場用地適用情形
一、住宅	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. 經營型態應為超級市場。 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. 在直轄市地下一樓非作市場使用，其使用一樓作市場確已足數需要者，二樓得作第二項及第三項之使用；在其他地區一樓、二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足數需要者，其二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	本市場用地不得作住宅使用。
二、公共使用	准許條件 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. 在直轄市地下一樓非作市場使用，其使用一樓作市場確已足數攤位需要者，二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 公共使用包括： 1. 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所為限。 2. 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。 3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。 4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦	依多目標使用辦法辦理。

使用項目	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之准許條件	本市場用地適用情形
	<p>斯（不包括儲存及販賣）為限。</p> <p>5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>6. 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。</p> <p>7. 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。</p>	
三、商業使用	<p>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。</p> <p>在其他地區二樓以上。</p> <p>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。</p> <p>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。但不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</p> <p>4. 不得兼作第一項之使用。</p> <p>5. 在直轄市地下一樓非作市場使用，其使用一樓作市場確已足數攤位需要者，二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</p>	依多目標使用辦法辦理。（不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。）
四、停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施。	<p>1. 作停車場使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。</p> <p>2. 面積零點一公頃以上。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	依多目標使用辦法辦理。

三、土地使用強度規定

1. 建蔽率及容積率

依據台中市政府民國 93 年 4 月 29 日府工都字第 0930065796 號函發布實施之「變更台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第二次通盤檢討)」案土地使用分區管制要點之規定，本市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。為避免低度開發使用，本案另訂最低開發強度為建蔽率不得低於 40%，容積率不得低於 120%。

2. 指定留設公共開放空間

- (1) 依細部計畫土地使用分區管制要點第六點之規定，本市場用地指定留設公共開放空間如圖 3-5 所示。
- (2) 另為考量基地東南角與體四(文心森林公園及戶外圓形劇場)未來形成人潮匯集節點之需求，故除依上述細部計畫規定留設帶狀式公共開放空間及騎樓或無遮簷人行道外，本案再行規定應於基地東南角留設 1,500 平方公尺之廣場式公共開放空間(圖 3-6)。

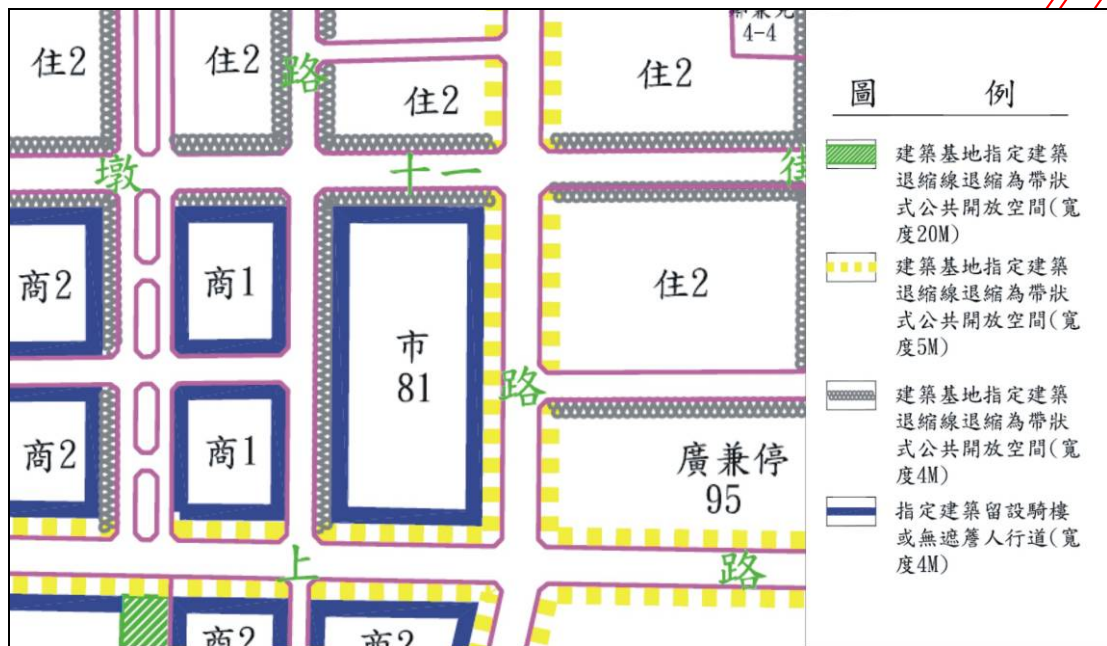


圖 3-5 土地使用管制要點指定留設公共開放空間示意圖

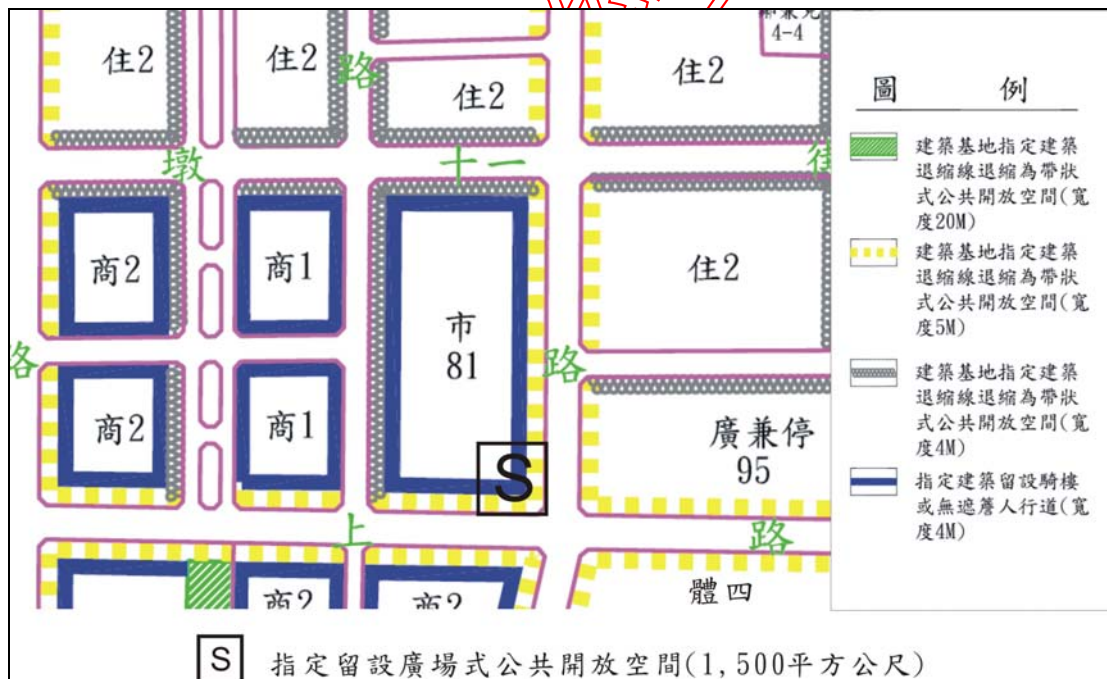


圖 3-6 指定留設廣場式公共開放空間示意圖

3.2 許可期限

許可期限須考量設施使用年限、投資回收年期、現有法令規定及個案特性合理訂定。依本計畫財務可行性分析結果顯示，以 30 年為評估年期，於許可期間民間機構除可回收所投入之成本外(回收期約 18 年)，仍可獲得合理之投資報酬利潤。

投資效益財務指標表

	方案 B	方案 C
評估年期	30 年	30 年
1. 計畫淨現值(NPV)	229,997,465	259,071,023
2. 計畫內部報酬率(IRR)	8.54%	9.68%
3. 回收年期(PBY)	19 年	18 年

3.3 營運模式

本案未來經營廠商應成立獨立特許公司與主辦機關簽約，由特許公司依投資計畫書所訂之營運計畫負責特許期間之經營管理業務。

營運模式	優點	缺點
1. 由廠商自行經營	經營廠商單純，在控管上較易。	單一經營，未來在轉型上較不易。
2. 主體由該公司自行經營，部分招商。	可保留部分彈性，讓廠商可自行決定。	
3. 主體為招商	招商能力為主要要件。	經營控管上風險較高。

第四章 興建規劃

4.1 興建規劃辦理方式

一、分工原則

本案係依促參法採 BOT(興建-營運-移轉)模式辦理，於先期規劃階段由主辦機關台中市政府負責，至後期執行階段各項工程之調查、規劃設計、興建工作則由民間機構負責(參見表 4-1 興建規劃分工原則表)，民間機構須依據興建營運契約、投資執行計畫書，作為興建規劃之依據。

表 4-1 興建規劃分工原則表

階段	單位	主辦機關 (台中市政府)	民間機構
規劃		提出基本需求，並審核民間機構之規劃內容。	依基本需求辦理規劃作業。
設計		民間機構之細部設計內容備查。	依主辦機關核可之規劃內容辦理細部設計。
施工		督導參與營建管理，以控管興建時程、品質與環保。	統籌辦理工程之發包、施工及監造。

二、興建時程要求

民間機構應自興建營運契約簽訂日起六個月內申請建造執照並開工興建，自開工日起十八個月內完工申領使用執照，並於六個月內開始營運，惟如有特殊情形經同意後得予展延。為確實掌握整體開發興建期程，民間機構應於投資計畫書研擬興建期程，甄選評定為最優申請人後，依主辦機關所定時間內於投資執行計畫書提出修正方案，經主辦機關核備後，併入契約文件中。

三、興建內容要求

本案興建內容基本要求如 3.1 許可範圍所列事項，民間機構可參照本案可行性評估計畫研擬之方案及本市市 80、市 113BOT 完成案例，自行依市場調查分析及產品定位，在符合第三章容許使用項目、土地使用強度之規定下，於投資計畫書提出業種業態、建築量體、開放空間之規劃配置方案，經招商甄審意見提出修正，再循相關法令規定辦理多目標使用審查、都市設計審議等審議、審查及許可後定案。

民間機構除依興建內容基本要求規劃外，並應考量綠建築設計、廣場型公共開放空間留設、公共藝術設置、與周邊體育場用地之行人立體連通需求、交通影響衝擊等。另其規劃興建亦應以「整體規劃，一次興建」為原則。

4.2 工程調查及規劃

一、工程調查

工程調查為所有工程興建作業之基礎資料，影響甚鉅，相關作業事宜如下：

1. 作業內容

包括地形測量(地上物、植栽、管線、上下水道等)、地質調查、交通現況調查、古蹟遺址調查、鑑界測量等。

2. 作業分工

本興建工程之調查作業，皆屬民間機構應自費辦理事項，台中市政府則協助與各相關單位協調並取得相關資料，以利整體作業之進行。

3. 辦理方式

由民間自行辦理或委託專業技術廠商辦理。

二、工程規劃

1. 作業內容

包括開發定位、建築工程計畫、品質、進度及成本之管理計畫、環境保護措施、安全及防災計畫、交通衝擊之改善措施等。

2. 作業分工

本開發案興建工程之規劃作業，皆屬民間機構應自費辦理事項，台中市政府則依職權督導辦理情形，並核備規劃方案。

3. 辦理方式

由民間自行辦理或委託專業技術廠商辦理。

4. 應辦理之相關審議、審查及許可

本案依相關法令規定，在建造執照之申請前，尚需辦理市場設置核准、多目標使用審查、都市設計審議等作業，本案興建工程涉及之相關審議、審查及許可作業如表 4-2 所列。

表 4-2 本案興建工程涉及之相關審議、審查及許可作業

項目	法令依據	業務主管單位	
應辦	市場設置核准	零售市場管理條例第 24 條	經濟發展處
	多目標使用審查	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第四條	
	都市設計審議 (含交通影響評估(註 2))	變更台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十三點	都市發展處
		台中市公有建築物應送都市設計審議委員會審議要點	
	廣告許可	台中市建築管理自治條例第 44 條	
視情況	開放空間綜合設計審查	建築技術規則建築設計施工篇第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計	
	停車空間鼓勵審查	建築技術規則建築設計施工篇第 59 條、台中市建築物增設停車空間鼓勵要點	
	結構委託審查	台中市特殊結構建築物委託審查辦法	
免	環境影響評估	環境影響評估法第 5 條、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	環境保護局

註 1：本表僅供參考，實際應辦理之相關審議、審查及許可作業事項，仍需視實際興建內容，依相關法令規定及業務主管機關之認定為準。

註 2：建築物交通影響評估準則第二條：在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：一、第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。

4.3 工程細部設計規範

民間機構應依主辦機關核可之規劃內容辦理細部設計，並將細部設計內容函送台中市政府備查。建築工程之設計及施工至少應滿足下列法規標準：

- 建築法
- 建築技術規則
- 台中市建築管理自治條例
- 台灣省零售市場建築規格
- 都市計畫法及其施行細則
- 公共工程委員會工程綱要規範
- 中國國家標準(CNS)
- 消防法、消防法施行細則
- 各類場所消防安全設備設置標準
- 地方主管機關及其他現行相關法令與辦法規定

4.4 工程施工管理及監督

民間機構於領得建造執照後，應自行辦理工程發包及施工管理工作，並負擔所需費用；台中市政府則督導參與營建管理，以控管興建時程、品質與環保，其辦理方式如下：

- 一、民間機構於施工前將核准全部圖說、承造廠商、工地負責人簡歷、開(竣)工日期及執照影本各一份函送台中市政府備查。
- 二、民間機構於每月工作會報中，提出工程興建辦理情形報告；並於每月月底將工程預定進度及實際進度函送市府備查，市府並得隨時派員至現場督導。
- 三、市府得指派單位人員或委託之專業顧問團隊，針對本案各工程之規劃、品質、進度、環保、安衛、驗收、成本等進行督導與查核。
- 四、本案將列入台中市重大施政建設方案按月提報辦理情形，並按月填報公共工程委員會列管月報表及半年執行情形表，作為執行管考之依據及掌握規劃開發時程。

4.5 施工管理

民間機構應成立成品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質，同時，辦理本案興建營運契約工程之設計與施工，並自行負責工程之品質、安全與衛生。

一、品質管理

設計及施工階段之品質管制計畫辦理要點如下：

1. 設計作業之品質管制計畫，內容至少應包括設計目標、設計依據、達成標準、設計（含設計品質）程序、設計（含設計品質）組織、作業時間表、階段性設計成果清單（含品質成果文件）。
2. 施工作業之品質管制計畫，分整體與分項品質管制計畫。施工品質管制計畫之內容，至少應包括管理責任、施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢查表、不合格之管制、矯正與預防措施、內部品質稽核、文件紀錄管理系統、機電設備功能運轉檢測程序及標準、專任品管人員資格證明及人數、工作重點及其更換規定。
3. 品質管制計畫應參照行政院公共工程委員會之三級品質管制訂列各項作業之辦理、審查、查核等之執掌表。

二、安全管理

除應依勞安相關法令辦理外，應採下列安全設施規定：

1. 20 公尺以下高處作業，宜使用於工作台即可操作之高空工作車或搭設施工架等方式作業，不得以移動式起重機加裝搭乘設備搭載人員作業。
2. 無固定護欄或圍籬之臨時道路施工場所，應依核定之交通維持計畫辦理，除設置適當交通號誌、標誌、標示或柵欄外，於勞工作業時，另應指派交通引導人員在場指揮交通，以防止車輛突入等災害事故。
3. 移動式起重機應具備 1 機 3 證（移動式起重機檢查合格證、操作人員及從事吊掛作業人員之安衛訓練結業證書），除操作人員外，應至少隨車指派起重吊掛作業人員 1 人（可兼任指揮人員）。
4. 工作場所邊緣及開口所設置之護欄，應符合營造安全衛生設施標準第 20 條固定後之強度能抵抗 75 公斤之荷重無顯著變形及各類材質尺寸之規定。惟特殊設計之工作架台、工作車等護欄，經安全檢核無虞者不在此限。
5. 施工架斜籬搭設、直井或人孔局限空間作業、吊裝台吊運等特殊高處作業，應一併使用背負式安全帶及捲揚式防墜器。

6. 開挖深度超過 1.5 公尺者，均應設置擋土支撐或開挖緩坡；但地質特殊，提出替代方案經甲方或監造單位同意者，得依替代方案施作。

三、環境管理

本案主要由民間機構自行辦理施工管理及監造事宜，工程施工時除考量施工順利之外，並需維護市民人車安全，故於正式施工前應詳實考量下列項目：

1. 針對工址現況應詳實調查，儘可能降低施工中對環境之影響，必要時應研擬取代方案，如是否有暫且取代之臨時地點、施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區。
2. 施工材料搬運動線考量，周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
3. 道路維護、噪音、震動之管制、預留接續部份之保護措施、敲除部份須採低噪音拆除、依據不同施工階段之噪音位準實測值，各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
4. 塔吊、吊車之選擇與設置、支撐排架之選擇與設置、防護網設置。
5. 環境衛生之維護、污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否需設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水。
6. 營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置，以及施工中彈性調整工期等。

四、公共設施維護及修復

建築物竣工時，起造人或承造人應將損壞之道路、溝渠、路燈、都市計畫樁等公共設施或公有建築物修復，並將損毀之行道樹補植，私設通路（基地內通路）路面鋪設完竣；搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、工棚、樣品屋及須拆除之舊有建築物拆除完竣、清理一切廢棄物及疏通水溝後，始得申請核發使用執照。

4.6 節能減碳

為配合永續建築政策之推動，本案應納入綠建築觀念規劃，興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，在建築生命週期（生產、規劃、施工、使用管理及拆除過程）中，以最節約能源，最有效利用資源，最低環境負荷的方式與手段，達到人、建築與環境和諧的目標。並依建築技術規則「綠建

築專章」內容之綠建築九項評估指標作為規劃設計之依據，並進一步取得綠建築標章。



第五章 營運規劃

5.1 營運目標

本市場之設立、經營與管理，應合於公共安全、公共秩序、整潔衛生及明確標示之要求，提昇營運績效、服務品質，並朝向現代化、高級化發展，以建立現代化生活標準之消費環境。

5.2 營運計畫辦理方式

本計畫將於招商文件之申請須知中要求民間機構於投資計畫書內提出未來營運管理計畫，作為甄審評分依據之一，營運管理計畫內容應載明下列事項：

1. 整體經營管理構想
2. 業種業態組合與市場定位
3. 服務管理
4. 建物與設施管理維護
5. 人車動線管理
6. 人力組織與職掌
7. 行銷計畫
8. 創新作法

5.3 營運模式

參考台中市民間參與市場用地 BOT 案件營運方式，未來本計畫可能為民間機構投資興建後自行經營、出租或委外經營等方式(參見表 5-1、表 5-2)，惟相關營運模式需符合促參法之規定，即民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，因興建、營運取得之資產、設備，非經市府同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

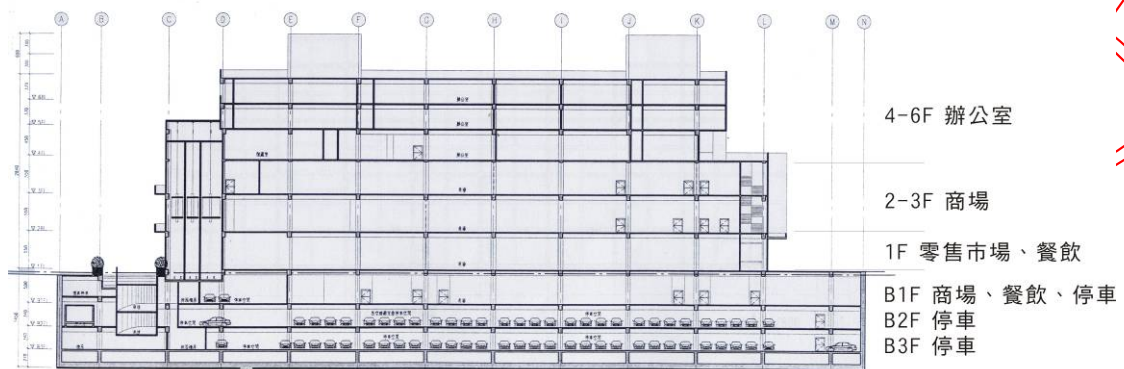
表 5-1 本案經營模式分析表

性質	使用項目	經營主體
公共建設主體	零售市場	自行經營或出租
公共建設(含多目標使用 規劃)	商業使用	自行經營或出租
	公共使用	自行經營或委託經營
	停車場	自行經營、出租 或委託經營

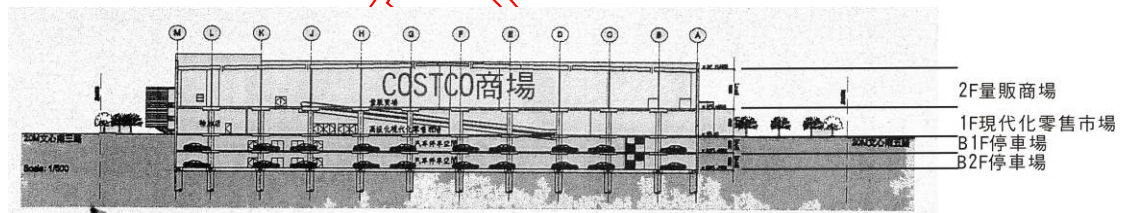
表 5-2 台中市民間參與市場用地 BOT 案件營運方式參考表

案名	民間機構	樓層	使用內容	經營主體
市 80	鉅眾資產管理顧問股份有限公司	4-6F	辦公室	部分為鉅眾集團總部自用，其餘出租
		2-3F	量販商場	
		1F	零售市場、餐飲	由家樂福承租
		B1F	商場、餐飲、停車空間	
		B2-3F	停車空間	
市 113	好市多股份有限公司	2F	量販商場	好市多 自行經營 全部空間
		1F	現代化高級化零售市場、餐飲、輪胎中心	
		B1F	停車空間	
		B2F	停車空間	

資料來源：本計畫整理



市 80 家樂福樓層配置圖



市 113 好市多樓層配置圖



5.4 營運監督與管理

一、營運時程要求

民間機構應於取得使用執照後六個月內正式開幕營業。

二、營運內容要求

市場營運除應符合零售市場管理條例及本案興建營運契約之規定外，其建物及土地使用項目、公共安全應符合都市計畫法、建築法、消防法令，其營業行為應符合公平交易法、消費者保護法、食品衛生管理法等法令規定。零售市場之營業行為並不得以會員制或其他方式限定使用者進入。

三、營運履約監督方式

台中市政府得指派單位人員或委託專業顧問督導民間機構營運，並由簽訂興建營運契約明訂相關事項，透過下列方式進行監督管理：

1. 定期召開會議，並由民間機構提報與彙整消費者或使用者需求，說明營運現況及相關課題，以瞭解執行進度。
2. 定期或不定期以書面或實地等方式稽核與抽查營運情形。
3. 建立消費者或使用者之申訴管道。
4. 相關文件資料之查核或備查。

(1)民間機構提送資產目錄備查：於簽訂開發經營契約時，約定契約期間屆滿後交付移轉主辦機關之營運資產，並自營運開始後編列資產清冊，載明各項營運資產名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用及維修狀況，並定期提交主辦機關備查。

(2)民間機構報告與紀錄之查核：未來契約中應明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、財務報告、工作資料及其他相關文件，供主辦機關查核。

四、營運缺失處理

依促參法規定，於營運期間若發現民間機構有重大違失、經營不善或其他重大情事發生，市府得依興建營運契約做下列方式之處理，並以書面函知民間機構：

1. 要求定期改善。
2. 屆期不改善或改善無效者，終止其營運一部或全部。
3. 依規定接管或指派其他機構承接。

茲針對本案之缺失及違約處理方式研擬如下：

一、缺失事由

除明載於「違約」事項外，乙方之行為如有不符契約約定，均屬缺失。

二、缺失之處理

乙方如有缺失時，甲方得要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

- (一) 缺失之具體事實
- (二) 改善缺失之期限
- (三) 改善後應達到之標準
- (四) 屆期未完成改善之處理

乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得逕以違約事由處理。

三、違約事由

因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成違約：

- (一) 乙方對於一切按招商說明書規定所提供之證明文件與其他投標文件經查證為偽造、變造或內容虛偽不實者。
- (二) 乙方在建物全部結構體未完工前，未經甲方事前書面同意而預收分租建物之訂金、租金。
- (三) 乙方未依投資執行計畫書、設定地上權契約、興建營運契約或其他法令之規定使用本基地及其地上物及附屬設施及設備。
- (四) 乙方未依開發進度期限完成。
- (五) 乙方未依約繳交權利金或地租。
- (六) 乙方缺失逾期未改善，經甲方以違約處理
- (七) 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本基地建築物(包括一切附屬設施)及地上權，為轉讓、設定擔保物權或其他負擔。
- (八) 經營不善：市場停止營業面積達總營業面積百分之五十以上，且停止期間達半年者。但因建物須局部或全部重(修)建，經甲方以書面同意者，不在此限。
- (九) 其他乙方未能遵守履行契約或契約附件之任一規定之情事。

四、違約之處理

乙方於興建或營運期間，如有任何違反契約之義務或應辦理之事項者，或甲方認為乙方有經營不善或其他重大情事發生時，除得終止本契約外，甲方得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知乙方：

(一) 要求限期改善

甲方要求乙方定期改善時，得以書面載明下列事項，通知乙方：

- 1. 違約之具體事實
- 2. 改善違約之期限

3. 改善後應達到之標準

4. 屆期未完成改善之處理

乙方屆期未改善或改善無效時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構：

1. 甲方得命融資機構代為執行改善，所生之費用應由乙方負擔
2. 由融資機構於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，經甲方同意後，暫時或完全接管乙方，以繼續辦理興建營運
3. 中止乙方興建營運之一部或全部

融資機構或其指定之其他機構接管後，或乙方中止興建或營運一定時間後，持續相當期間仍未達甲方要求之標準而影響興建營運者，甲方得終止投資契約之一部或全部之程序。

(二)中止乙方興建營運之一部或全部

甲方要求乙方中止興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項通知乙方：

1. 得中止一部或全部興建營運之事由
2. 中止興建營運之日期
3. 中止興建營運之業務範圍
4. 中止興建營運後，應繼續改善之項目、標準及期限
5. 屆期未完成改善之處理。

乙方經甲方要求中止興建營運之一部或全部後，經甲方認定缺失確已改善者，應以書面通知乙方繼續興建營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善缺失者，應以書面方式向甲方申請繼續興建營運。

(三)要求繳納違約金或由履約保證金中扣抵

(四)請求損害賠償

5.5 轉讓、出租及設定負擔限制

民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條之適當措施執行所需，且經市府書面同意外，因興建、營運取得之資產、設備，非經市府同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

5.6 相關稅費負擔

除地價稅由台中市政府負擔外，民間機構須繳交土地租金、房屋稅，並自行負擔因開發營運所衍生的相關費用，包括水費、電費、瓦斯、電信、通

信及各項稅捐、規費等。

臺中市政府經濟發展局

第六章 土地取得規劃

6.1 用地範圍劃定

本案提供民間興建營運之市 81 市場用地土地座落台中市南屯區惠義段 150 地號，土地登記簿所載面積為 20,117.26 平方公尺(6,085.47 坪)。

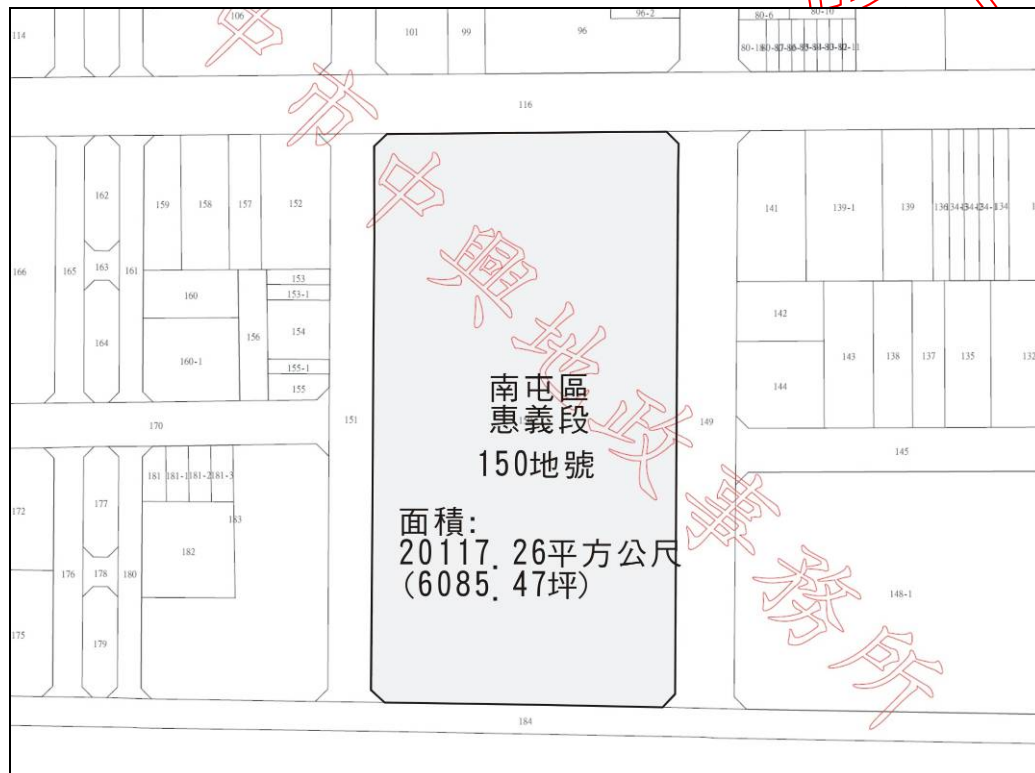


圖 6-1 用地範圍圖

6.2 土地取得

一、主辦機關土地取得方式

本市場用地於民國 79—81 年間經由台中市政府辦理第七期市地重劃開發完竣而取得產權為台中市所有，管理者為台中市政府。

二、民間機構土地取得方式

本案土地以設定地上權方式提供民間機構取得許可期限內之興建及營運權利。

6.3 土地交付時程

一、交付時程

完成簽訂設定地上權契約次日起 30 日內交付用地並完成設定登記。

二、交付程序

市府交付本計畫用地予民間機構使用時，應事先以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘。市府出具相關土地產籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成土地交付。

6.4 地上物拆遷

本市場用地於民國 83 年租借予「保證責任台灣花卉運銷合作社」成立台中市花卉批發市場辦理切花拍賣及零批等業務，89 年 2 月則將一半土地標租予「中台灣農產股份有限公司」經營假日市集。兩場之承租期限於 98 年 2 月 17 日同時屆滿，惟考量搬遷需要再給予兩年搬遷時間，續租至 100 年 2 月 17 日。依租約規定期滿後承租人應無條件遷移並交回地上物及土地，然為促使遷移順利，目前台中市政府經濟發展處已成立協調機制，提早進行相關工作之規劃與協調。至於交回之地上物拆除，應由民間機構提報計畫經台中市政府核准，由台中市政府完成應備報廢程序後始得進行拆除，所須拆除、清運及廢棄物處理費用均由民間機構負責，拆除後可變賣物質之變賣所得歸台中市政府所有。

表 6-1 市 81 土地出租概況表

承租人	承租面積 m ²	契約到期日
保證責任台灣區花卉運銷合作社	10,058.63	100 年 2 月 17 日
中台灣農產股份有限公司	10,058.63	100 年 2 月 17 日

6.5 土方之處理

本案後續由投資廠商進行地質鑽探，其鑽探結果需提送主辦機關，主辦機關轉呈鑽探資料於專家研判是否有土方利益。配合本案興建工程管理需要，土方開挖工程列入建築工程併同發包，其有價土方獲利可與興建成本相抵，降低投資廠商興建成本負擔。下列為土方計算公式，本案土方預

估金額為 20117260 元，其履約保證金金額設定不得低於土方之價值。

- (基地面積*開挖率*高度)*200m³/元=土方價格
(20,117.26 平方公尺 * 100% * 5 米 * 200=20117260 元)



圖 6-2 地上物現況圖



圖 6-3 基地土地使用現況配置圖

第七章 財務規劃

本案係依促參法採 BOT(興建-營運-移轉)模式辦理，由主辦機關台中市政府負擔可行性評估、先期規劃、招商等所需委託技術服務經費，至於投資興建及營運費用(包括開辦費、土地成本、工程興建成本、營運費用等)，由於本案採民間完全自償之方式參與公共建設投資，故其相關費用皆由民間機構負擔，政府除行政協助外，並不負擔任何費用。

7.1 基本假設與參數設定

7.1.1 本案適用之融資及租稅優惠措施

一、融資優惠

依據促參法第 29~35 條、「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」、及「中長期資金運用作業須知」之規定，試列本案適用之融資相關條件如下，相關承貸銀行之貸款利率請參考表 7-3 所示：

1. 「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」規定之承貸銀行及貸款利率

■承貸銀行：交通銀行、合作金庫銀行、台灣中小企業銀行與臺灣銀行。
(交通銀行已與中國國際商銀合併，在本案不列入考量)

■貸款金額：每一計畫之申貸額度不得超過該計畫所需資金之百分之七十，且限由一家承貸銀行承貸，最高以新臺幣二億元為限。

■貸款利率：以不超過郵政儲金二年期定期儲金機動利率加年息二·二五%浮動計息。

■期限：最長十年(含寬限期至多三年)。

2. 其他規定

■促參法第 33 條民間機構得公開發行新股：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」

二、租稅優惠

■依據促參法第 36~39 條之規定，民間參與公共建設之投資興建與營運，營利事業所得稅、地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅等皆有相關

之優惠條件。另依據「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」，如為民間參與重大公共建設，訂有房屋稅等優惠，但本開發案因未符合重大公共建設之認定標準(依據行政院公共工程委員會頒訂之「重大公共建設」範圍認定標準(民國 97 年 4 月 21 日修訂)，在重大商業設施項目中，僅大型物流中心、國際展覽中心、國際會議中心等 3 項，且有開發規模或投資總額之規定)，因此不享有相關優惠措施。

7.1.2 參數設定

一、興建及營運年期

1. 興建年期

依據本計畫擬定開發之設施項目，其施工年限預估在二年之內可完成，因此本計畫之興建年期為 2 年；興建基礎年則以民國 100 年為基礎年試算之。

2. 營運年期

BOT 委託營運方案之營運年期，經財務試算後暫定以 28 年為主，自民國 102 年起至民國 131 年為止，並以民國 102 年為營運基礎年。然後續依不同方案之獲利結果將建議不同委外營運年期。

二、折舊攤提與重置

1. 折舊費用計算方式

依據所得稅法第五十一條：「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率減法或工作時間法為準則。…」，本財務計畫建物折舊方式採第一項，即按平均法「SLN(興建成本，剩餘殘值，使用年期)」計算。本財務計畫假設於特許年限期滿時，所有設施物需無償交還給主辦機關，則其剩餘殘值為零。

2. 使用年期

依據所得稅法第五十一條：「…各種固定資產耐用年數，依固定資產耐用年數表之規定。…」，本計畫即依據現況參酌並調整「固定資產耐用年數表」。

表 7-1 固定資產耐用年數表

項次	項目	年期(年)
1	土木工程	50
2	機電工程	15
3	裝修工程	10
4	景觀工程	10
5	設備工程	5

三、財務結構

本計畫假設興建期間融資與自有資金比率為 50%：50%。實際融資比率及自有資金來源及資金到位現金流，將依不同投資公司之財務狀況有所不同而調整，因此不加以考量。

四、融資利率

依國內臺灣銀行、合作金庫及台灣中小企業銀行等三大行庫之平均基本放款利率詳表 7-2，依目前國內利率走勢有向上攀升的機率，因此加上 1.25% 之風險溢酬，本計畫之利率為 3.69%。貸款期限為 10 年(含寬限期 1 年)。

表 7-2 銀行專案貸款利率(99 查)

銀行	基準利率	
台灣銀行	2.556%	
合作金庫	2.530%	
台灣中小企業銀行	2.250%	
平均利率	2.44%	變動幅度
專案利率	3.69%	20%

註：專案利率為基準利率+1.25%

表 7-3 行政院中長期資金貸款利率(99 查)

中長期資金貸款	利率水準	
中長期資金利率	1.15%	
銀行加碼利率	2.000%	
申貸利率	3.15%	變動幅度 20%

五、計畫折現率

本專案折現率依加權平均資金成本 (Weighted Average Cost of Capital ; WACC) 計算，公式如下：

$$\text{折現率} = \text{貸成本率} \times \text{負債比率} \times (1 - \text{稅率}) + \text{股權資金成本} \times \text{自有資金比率}$$

因此可得：

$$\text{稅後折現率} = 3.26\% \times 50\% \times (1 - 20\%) + 10\% \times 50\% = 6.30\%$$

六、營利事業所得稅

各年度之營利事業所得稅率為 20%。(立法院於 98.5.1 三讀通過，自民國 99 年度起，營利事業所得稅稅率由 25% 調降為 20%)

七、物價指數

1. 消費者物價指數

參酌行政院經濟建設委員會之 2015 年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫 (2007-2009 年)，將目標消費者物價上漲率訂為 2%，本案採用此值為本案消費者物價指數上漲率之參數。

2. 工資上漲率

工資上漲率參考中華民國統計資訊網的統計資料，選取「工業及服務業、營造業、服務業、住宿及餐飲業、不動產及租賃業、專業和科學及技術服務業、文化和運動及休閒服務業、其他服務業」等八大行業之平均薪資，以回歸分析法求得預測回歸函數，計算出未來 50 年之預期薪資平均年增加率約為 2%(2.13%)，本計畫即以 2.0% 作為計畫標準。

八、基本假設參數總表

茲將上述各項參數統整如下表：

表 7-4 參數設定表

基本假設及參數		內容	說明
一、評估年期	1. 興建期	2年	民國100~101年。
	2. 營運期	28年	民國102~131年。
二、評估基期			以民國100年為基期
三、通貨膨脹率	1. 消費者物價指數	2%	參酌行政院經濟建設委員會之2015年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫(2007-2009年)，將目標消費者物價上漲率訂為2%，本籍亦採用此值。
	2. 工資上漲率	2%	以每年上漲2%計算。
四、稅金及租金支出	1. 土地租金(興建期)	5%	按當期土地公告地價總額年息百分之五計收。
	2. 土地租金(營運期)	5%	按當期土地公告地價總額年息百分之五計收。
	3. 地價上漲率	1%	
	4. 房屋稅	3%	依房屋稅條例第5條、施行細則第4條之規定，非住家營業用房屋稅率為3%。
	5. 房屋折舊率	1%	台中市各類房屋暨附屬設備與特殊構造物折舊標準
	6. 營利事業所得稅	20%	以稅率20%計算。
五、權益資金比率	1. 權益資金比率	50%	股東出資以50%計算
	2. 債權資金比率	50%	
	3. 股東權益報酬率	10%	股東權益資金必要之報酬率。
六、一般貸款	1. 利率	3.69	三大行庫平均放款利率加計1.25%。
	2. 期限	10年	興建期為寬限期，營運第1至9年為本息攤還期。
七、行政院中長期貸款	1. 利率	3.15	以利率水準加計2.00%。
	2. 期限	15年	興建期為寬限期，營運第1至13年為本息攤還期。
八、折現率		6.3%	

7.1.3 權利金設定

一、開發權利金規劃

本案採設定地上權方式提供民間機構使用，僅收取開發權利金而未收取營運權利金。依行政院公共工程會訂定之「促參案件權利金設定及調整原則」規定，權利金的設定應秉持風險分擔、利潤共享原則。權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。權利金計收之額度，應依促參案件現金流量特性、民間合理的投資報酬率、公共建設對外收費之費率合理性以及公共建設資產價值及其機會成本試算或設定。

本案參酌本市已完成之市場 BOT 案開發權利金設定方式，參考其土地公告現值進行財務試算，初步設定本案之開發權利金為 4 億元(詳如后財務分析及可行性報告書附件二 財務試算表)。開發權利金之繳交方式，應於簽訂契約後，繳交 50%，其餘 50%自次年 7 月起分 5 年 5 期逐年逐期繳交完成。

權利金計算方式為：公告現值*基地面積*3/5*60%

=54,607 元/平方公尺*20,117.26 平方公尺*3/5*60%=395,475,558 元

7.1.4 履約保證金設定

一、履約保證金繳納方式

經評定為最優申請人後，應於完成契約之簽約手續前，完成履約保證金之繳納，以確保契約之履行。

二、履約保證金退還方式

履約保證金於專案公司取得使用執照時無息退還 50%，於營運期滿 10 年退還 25%，剩下 25%於特許年限屆滿時應無其他應付未付主辦機關之款項或其他未依約履行之事項時，無息退還剩餘之履約保證金。

三、履約保證金種類

履約保證金收取方式可分為兩種，第一種分為興建期履約保證金及營運期保證金，分兩階段收取。興建履約保證金於興建前收取，在興建過程中按比例退還；而營運履約保證金於營運前收取，契約屆滿時退還。另一種為只收取一次履約保證金，於契約屆滿時退還。而本案是採用收取一次履約保證金的方式。

四、履約保證金額度

履約保證金額度為權利金之 10% (4000 萬元)。

7.1.5 量販店財務參數分析

一、員工貢獻度

員工是公司最重要的資產，也是影響顧客來店率的重要因素之一，這對於賣場業績有重大影響，下表為各賣場員工每年銷售額分析，本案以員工貢獻度作為後續財務分析之依據。

表 7-5 大潤發員工平均每年銷售額度

年度	分店數	營業額	員工人數	平均每一員工年銷售額(萬元)	平均每一員工月銷售額(萬元)
1998	12	140	3234	433	36
1999	14	240	2155	1113	93
2000	16	320	2484	1288	107
2001	19	330	4100	805	67
2002	21	350	4500	778	65
2003	22	380	4800	792	66

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

表 7-6 家樂福員工平均每年銷售額度

年度	分店數	營業額	員工人數	平均每一員工年銷售額(萬元)	平均每一員工月銷售額(萬元)
1998	21	352	6000	587	49
1999	22	400	6063	660	55
2000	24	480	6100	787	66
2001	26	426	6000	710	59
2002	28	450	7500	750	63
2003	31	500	8420	833	69

資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究

由上述分析未來在財務分析上，量販店內員工人數之評估上建議以每年 700 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

2003 年量販店市場得總營業面積為 365089 坪，家樂福為 113900 坪，所佔比例 31.2%，大潤發為 117057 坪，比例 32.1%，兩者合計亦超過整體的一半以上。整體總營業額 1430 億元，其平均年坪效為 39.56 萬元/坪，而家樂福每年坪效為 43.9 萬元/坪，較整體量販店為高，大潤發年坪效為 32.5 萬元/坪，則比整體量販店較低。本案保守估計每年 30 萬/坪，作為後續財務計算依據。

表 7-7 量販店營業面積比重之比較

量販店業者	2003 年總賣場面積(坪)	比重(%)
整體量販店	365,089	100.00
家樂福	113900	32.20

大潤發	117057	32.06
資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究		

表 7-8 量販店營業額與坪效比較 單位：萬元，坪，萬元/坪

量販店業者	2003 年總營業額	總賣場面積	年坪效	月坪效
整體量販店	14,300,000	365,089	39.2	3.26
家樂福	5,000,000	113,900	43.9	3.65
大潤發	3,800,000	117,057	35.5	2.95
資料來源：碩士論文，台灣量販店經營擊落模式之研究				

一、毛利率

毛利率為公司產品獲利能力的指標，享有高毛利率的公司通常表示公司在該領域具有獨特的能力(例如掌握技術、掌握客戶、產品創新或具有規模經濟等等...)，因此在計算上， $\text{毛利率} = (\text{營業收入} - \text{營業成本}) / \text{營業收入}$ ，比率越高，表示公司獲利能力越高。本案量販店之毛利率計算係參考目前上市公司資料為準。

7-9 上市公司財報表					
公司		潤泰新 (9945)			
營收比重		量販收入 87.87%、房地產收入 10.95%、租賃及客房收入 0.92%、其他收入 0.27%			
獲利能力 (99 第 1 季)		最新四季每股盈餘		最近四年每股盈餘	
營業毛利率	18.04%	99 第 1 季	0.16 元	96 年	1.54 元
營業利益率	2.08%	98 第 4 季	0.27 元	95 年	2.10 元
稅前淨利率	6.07%	98 第 3 季	0.10 元	94 年	0.39 元
資產報酬率	0.62%	98 第 2 季	0.33 元	93 年	0.27 元
股東權益報酬率	1.14%	每股淨值： 14.18 元			
資料來源：奇摩股市					

由上述資料本案量販店毛利率暫以 20% 為準。

7.1.6 超級市場財務參數分析

一、員工貢獻度

超級市場內員工人數之評估與量販店相同建議以每年 700 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

依據市場普遍數據規模 60-80 坪的小型超級市場平均每月坪效為 6 萬 4，而 200 坪以上規模大小的超級市場則平均每月坪效為 3 萬 2。為求試算數據於合理範圍內，本財務試算超級市場坪效依具各方案規模大小，每月坪效約為 3 萬 5 至 4 萬元。

三、毛利率

超級市場毛利率暫與大賣場相同以 20% 為準。

7.1.7 商場鋪位財務參數分析

一、員工貢獻度

商場及零售市場內員工人數之評估上建議以每年 300 萬為一員工之營業額。

二、營業面積及年坪效

依據誠品書店調查表示，誠品在台北車站地下的捷運商場門市，去年光書店營業額就超過 5,000 萬元，整個商場一年的營業額高達 4 億元，經營坪效相當高，每月坪效約為 5 萬元，比一般連鎖書店門市每月 2.8 萬元至 3.5 萬元的坪效高出近一倍。為求試算數據於合理範圍內，零售市場及商場鋪位以每月坪效 3 萬元最為試算依據。

三、毛利率

本案零售市場及商場毛利率暫以 30% 為準。

7.1.7 餐廳財務參數分析

一、翻桌率及人事成本

餐廳實際座位空間約為整個面積的 2/3，以午餐及晚餐作計算，暫訂一天的翻桌率為 2 輪，1 位服務生以服務 10 位顧客為主。依上列數據進行財務試算分析。

二、毛利率

公司		新天地 (8940)			
收比重		餐飲收入中餐 89.62%、服務收入 6.19%、餐飲收入西餐 4.18%			
獲利能力 (99 第 1 季)		最新四季每股盈餘		最近四年每股盈餘	
營業毛利率	53.65%	99 第 1 季	0.81 元	96 年	1.59 元
營業利益率	21.04%	98 第 4 季	0.31 元	95 年	1.29 元
稅前淨利率	22.08%	98 第 3 季	-0.35 元	94 年	2.10 元
資產報酬率	4.74%	98 第 2 季	-0.22 元	93 年	1.60 元
股東權益報酬率	5.71%	每股淨值: 14.63 元			

餐飲業毛利率暫以 65% 為準。

7.2 成本與收入分析

7.2.1 不同財務方案之說明與比較

一、財務方案試算依據

不同方案，其設施可容納之使用率與引進之商店不同，依據不同開發規模擬定財務試算方案 B、C 三種方案。

表 7-5 財務方案說明

比較項目		方案 B 中強度	方案 C 低強度
營運內容		量販店	花園式商店街
開發規模	建蔽率	48%	42%
	容積率	157%	100%
興建規模	總樓地板	31,630m ²	20,148 m ²
興建內容	1F	超級市場、量販店	零售市場
	2F	量販店	商店街、精品百貨
	3F	餐廳、量販店	主題餐廳
	B1	●停車位：162 格 ●機電空間	●停車位：193 格 ●機電空間
	室外	●機車位：790 格 ●遊覽車停車位：8 格 ●格裝卸車位：17 格	●機車位：500 格 ●遊覽車停車位：6 格 ●裝卸車位：11 格

二、財務方案試算說明

各方案相關財務試算項目及數據如下表所示：

表 7-6 財務方案比較表

項目	方案 B	方案 C
一、期初投資成本	1,540,720,657	1,157,234,566
1. 拆除費用	1,000,000	1,000,000
2. 興建成本	1,089,490,697	709,571,919
直接成本	1,022,995,960	666,264,712
間接成本	66,494,737	43,307,206
3. 開辦費	450,229,960	446,662,647
公司開辦費	10,229,960	6,662,647
開發權利金	400,000,000	400,000,000
履約保證金	40,000,000	40,000,000
二、折舊及攤提(年)	54,108,102	36,190,490
1. 結構工程	7,654,460	4,875,816
2. 機電工程	12,757,433	8,126,360
3. 裝修工程	28,704,225	18,284,310
4. 景觀工程	2,591,983	2,904,004
5. 設備	2,400,000	2,000,000
三、營運成本(年)	1,706,686,413	1,159,583,897
1. 營業費用	1,694,258,035	1,148,457,578

項目	方案 B	方案 C
2. 稅及租金	12,428,378	11,132,354
土地租金	8,841,536	8,841,536
房屋稅	3,586,842	2,284,783
四、營運收入(年)	1,826,916,000	1,256,400,000
1. 超級市場/零售市場	216,000,000	742,320,000
2. 量販店/商場	1,564,800,000	444,960,000
3. 餐廳/複合式餐飲	46,116,000	69,120,000

7-2.2 各方案之營運成本與收益細項規劃

一、方案B 成本效益預估

(一) 期初投資成本

方案 B 期初投資成本包括拆遷補償、直接成本、間接成本、開辦費為新台幣 1,540,720,657 元。

表 7-7 方案 B 期初投資成本估算

項目	單價	單位	數量	總價(元)	
拆遷補償	1000000	元/式	1	1000000	
興建成本	1,089,490,697	元/式	1	1,089,490,697	
開辦費	1. 公司開辦費	1,011,727,835	元	1.0%	10,229,960
	2. 開發權利金	400,000,000	元/式	1	400,000,000
	3. 履約保證金	40,000,000	元/式	1	40,000,000
開辦費小計				450,229,960	
營建成本小計				1,540,720,657	

(二) 營運成本估算

基於商場一般經營成本預估方案 B 每年之營運成本為新台幣 1,706,686,413 元。方案 B 人事成本為主要的營運支出。

表 7-8 方案 B 營運支出估算

項目	說明	年支出金額
1. 營業成本	超級市場營業成本	201,861,311
	量販店營業成本	1,454,660,584
	餐廳營業成本	37,736,140
	營業成本小計	1,694,258,035

項目		說明	年支出金額
2. 稅及租金	土地租金	公告地價總額年息 5%計收	8,841,536
	房屋稅	房屋課稅現值 3%計收	3,586,842
營運支出小計			1,706,686,413

(三) 營運收入估算

基於市場調查所得之數據設定方案 B 營運收入定價，預估方案 B 每年總營運收入為新台幣 1,826,916,000 元。依據可行性評估報告書第四章市場可行性消費能量預估方案 B 營運收入估算屬合理範圍。

表 7-9 方案 B 營運收入估算

項目		單元面積 (m ²)	數量	營業額/(m ²)*月			月	年總收入 (元)
超級市場	1F 超級市場	1,500	1 間	12000			12	216,000,000
	超級市場收入小計							216,000,000
量販店	1F 量販店	6000	1 間	8000			12	576,000,000
	2F 量販店	75000	1 間	8000			12	720,000,000
	3F 量販店	2800	1 間	8000			12	268,800,000
量販店收入小計							1,564,800,000	
餐飲	3F 餐廳	200	4 間	客單價	座位數	翻桌率	12	46,116,000
				150	427	2		
餐廳收入小計							46,116,000	
營運收入小計							1,826,916,000	

二、方案 C 成本效益預估

(一) 期初投資成本

方案 C 期初投資成本包括拆遷補償、直接成本、間接成本、開辦費為新台幣 1,157,234,566 元。

表 7-10 方案 C 期初投資成本估算

項目		單價	單位	數量	總價(元)
拆遷補償		1000000	元/式	1	1000000
興建成本		701,952,776	元/式	1	701,952,776
開辦費	1. 公司開辦費	659,110,587	元	1.0%	6,662,647
	2. 開發權利金	400,000,000	元/式	1	400,000,000
	3. 履約保證金	40,000,000	元/式	1	40,000,000
開辦費小計					446,662,647
營建成本小計					1,157,234,566

(二) 營運成本估算

基於商場一般經營成本預估方案 C 每年之營運成本為新台幣 1,159,589,932 元，本方案在週邊環境管理上特增加其人事成本及景觀維護費用。

表 7-11 方案 C 營運支出估算

項目		說明	年支出金額
1. 營業成本	零售市場營業成本	進貨成本、人事費用、水電、清潔、設備維護、雜項支出、保險費用、宣傳業務景觀維護費	681,425,757
	商場營業成本		411,160,302
	餐廳營業成本		55,871,519
	營業成本小計		1,148,457,578
2. 稅及租金	土地租金	公告地價總額年息 5%計收	8,841,536
	房屋稅	房屋課稅現值 3%計收	2,284,783
營運支出小計			1,159,589,932

(三) 營運收入估算

基於市場調查所得之數據設定方案 C 營運收入定價，預估方案 C 每年總營運收入為新台幣 1,256,400,000 元。依據可行性評估報告書第四章市場可行性消費能量預估方案 C 營運收入估算屬合理範圍。

表 7-12 方案 C 營運收入估算

項目		單元面積 (m ²)	數量	營業額/(m ²)*月			月	年總收入 (元)
1. 一樓零售市場	小型鋪位	48	80 間	9000			12	414,720,000
	大型鋪位	300	4 間	9000			12	129,600,000
	超級市場	750	2 間	11000			12	198,000,000
市場收入小計								742,320,000
2. 二樓商場(精 品百貨、中小型 店舖)	小型店舖	48	40 間	9000			12	207,360,000
	中型店舖	300	4 間	9000			12	129,600,000
	大型店舖	500	2 間	9000			12	108,000,000
商場收入小計								444,960,000
3. 三樓複合式餐 飲	席次空間	300	4 間	客單價	座位數	翻桌率	12	69,120,000
				150	640	2		
餐廳收入小計								69,120,000
營運收入小計								1,256,400,000

7-3 財務效益評估

彙整各方案之財務效益分析如下表 7-13 所示，以方案 B、C，目前皆有一定之投資效益。

表 7-13 具投資效益方案財務指標比較

	方案 B	方案 C
評估年期	20 年	20 年
1. 計畫淨現值(NPV)	-92,999,203	-3,305,175
2. 計畫內部報酬率(IRR)	4.77%	6.23%
3. 獲利率指數(PI)	0.86	0.99
4. 自償率(SLR)	1.00	1.23
5. 回收年期(PBY)	19 年	18 年
評估年期	25 年	25 年
1. 計畫淨現值(NPV)	77,544,884	135,645,132

	方案 B	方案 C
2. 計畫內部報酬率(IRR)	7.25%	8.52%
3. 獲利率指數(PI)	1.11	1.26
4. 自償率(SLR)	1.17	1.44
5. 回收年期(PBY)	19 年	18 年
評估年期	30 年	30 年
1. 計畫淨現值(NPV)	229,997,465	259,071,023
2. 計畫內部報酬率(IRR)	8.54%	9.68%
3. 獲利率指數(PI)	1.33	1.51
4. 自償率(SLR)	1.31	1.61
5. 回收年期(PBY)	19 年	18 年

7.4 民間投資成本設定

1. 期初投資成本

期初投資成本包括拆除工程、直接成本、間接成本、開辦費，特許公司營建成本應為新台幣 5 億元以上。

2. 營運成本估算

投資廠商應自行加以評估考量，依據不同之資金來源，營運型態加以考量。

3. 營運收入估算

營運收入除參考可行性評估外，投資廠商應自行加以評估，以其開發模式來各自判別其營運收入。

7.5 民間資金來源分析

一、民間機構自有資金

於規劃可能投資人選時，除考量計畫所需而尋求具市場、商場經營經驗之業者或策略性投資人入股外，亦可開放予投資性機構。一般可規劃入股投資成員對象包含：

1. 民間機構之集團關係企業

2. 民營企業

包括業務相關企業，如市場、商場經營業者、營建業者及設施相關經營業者等法人投資機構及資金充裕之財務性投資人。

3. 員工及社會大眾

目前對於民間參與重大公共建設之特許公司有價證券申請上市（櫃）已有相關規範，以協助特許公司於公開市場籌資，然其資格規定包括係為取得特許合約所設立之新公司。

二、融資取得

據促參法第 30 條規定，主管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。茲說明本計畫主要之各種融資方式：

1. 行政院經建會中長期資金優惠貸款

行政院為有效統籌中長期資金運用於政府重大建設及民間投資計畫，由經建會設置中長期資金運用策劃及推動小組專門負責辦理政府重大建設及民間投資計畫資金之籌措事宜。行政院經建會中長期資金之來源為郵政儲金、郵政簡易人壽保險積存金以及其他經行政院核定之資金。因此，未來民間機構取得興建營運權後，依民間機構之財務規劃，可由目的事業主管機關推薦，協助向行政院經建會申請經建會中長期資金，俟其核准，同時向金融機構辦理貸款及撥款。

2. 國內銀行團聯貸

前述行政院經建會中長期資金之運用，仍需透過一般商業銀行之融資申請與審核程序，由商業銀行提供中長期融資額度。由於目前國內多項重大公共建設正同時進行，可能產生資金排擠效果，此外各

銀行對於投資計畫之融資所願意承擔風險部位有所限制，故可委請國內擁有豐富聯貸主辦經驗之金融機構，負責籌組聯貸銀行團予以融資。

3. 發行公司債及其他融資來源

依據促參法第 34 條規定，民間機構依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條公司債總額之限制、第 249 條無擔保公司債發行之禁止、第 250 條公司債發行禁止之限制。

7.6 可適用之各項投資獎勵措施及節稅措施

一、融資優惠

本案依促參法之規定適用優惠貸款及中長期資金貸款，促參法第 30 條「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」，故此部分主辦機關可協助特許公司辦理相關事宜。

二、租稅優惠

本案為依促參法辦理之計畫案，依據促參法第 15 條公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法標準係得予優惠。本案參考本市其他相關市場 BOT 案例，土地租金以公告地價總額年息 5% 計算，不予以租稅優惠。

第八章 風險分擔原則

8.1 計畫執行風險種類

鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提昇公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫都有其風險，且其所投資之金額龐大，參與主體眾多，包括政府、民間投資者、融資機構及承包商等，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下，合理分擔風險及提昇更有效率的經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共工程建設計畫成功與否之關鍵。

一、公共建設計畫執行風險種類

一般公共建設計畫推動執行可能面臨之風險種類，約可包含政策風險、金融風險、市場風險、完工風險、營運風險、法律風險、不可抗力風險等，分別舉例說明如下。

(一) 政策風險

例如費率政策、法律變化、開發核准變化、公共設施的配合、稅賦的增加、特許權變化、政府終止補助等。

(二) 金融風險

例如利率變化、匯率變化、通貨膨脹等。

(三) 市場風險

如競爭風險、需求風險、附屬事業營收未如預期等。

(四) 完工風險

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

(五) 營運風險

如勞資糾紛、營運績效等。

(六) 法律風險

如擔保結構、民間機構破產、金融協議不履行等。

(七) 不可抗力風險

如地震、水災、颱風、戰爭等不可預知或不可抗力之天災、人禍。

二、本案執行風險種類

了解一般公共建設計畫推動執行可能面臨之風險種類後，針對本案特性，以下將分別就甄審議約階段、興建期、營運期與移轉期檢視歸納主要

風險種類。茲將本案於各階段可能面臨之主要風險整理如表 8-1。

而由於獎勵民間投資計畫的基本精神在於減輕政府財政負擔、風險合理分擔及更有效率的經營管理。因此後續將提出完善的風險分擔因應方式或策略機制，確保風險發生對本案之衝擊能減至最低。

表 8-1 本案潛在主要風險種類

階段	風險種類
一、甄審議約階段	1. 規劃資料不全
	2. 契約文意混淆不清
二、興建階段	1. 原有建物拆遷延遲
	2. 工程技術風險
	3. 資金籌措風險
	4. 工程成本超支
	5. 完工風險
	6. 民眾抗爭影響工期
	7. 政府應辦事項無法達成
	8. 合約延期之風險
三、營運階段	1. 市場風險
	2. 管理能力風險
	3. 營運中斷風險
	4. 營運成本超支風險
	5. 財務風險
四、移轉階段	1. 期前終止之移轉風險
	2. 移轉設施維修或老舊風險
	3. 投資成本回收不足風險
五、其他	1. 不可抗力的災害
	2. 除外情事

8.2 風險分擔原則

一、風險分擔

風險分擔可分為二個層次，就主層次而言，其分擔對象主要為民間機構、政府、融資機構等三方面；此外，就次層次而言，民間機構的風險尚可分擔至保險公司，甚至承包商、供應商等。就各種不同風險的分擔對象，整理建議如表：

表 8-2 本案潛在風險分擔原則表

階段	風險種類	分擔原則			
		民間機構	政府	融資機構	保險公司
一、甄審議約階段	1. 規劃資料不全	●			
	2. 契約文意混淆不清	●	●		
二、興建階段	1. 原有建物拆遷延遲	●	●		
	2. 工程技術風險				
	(1) 設計錯誤與變更設計	●		●	
	(2) 工程技術無法克服	●			
	3. 資金籌措風險	●		●	
	4. 工程成本超支	●		●	
	5. 完工風險				
	(1) 承包廠商延遲完工	●			●
	(2) 相關證照審查延誤	●	◎		
	6. 民眾抗爭影響工期	●	◎		
	7. 政府應辦事項無法達成		●		
8. 合約延期之風險	●	●			
三、營運階段	1. 市場風險	●			
	2. 管理能力風險	●			
	3. 營運中斷風險	●	◎	◎	●
	4. 營運成本超支風險	●			
	5. 財務風險	●		◎	
四、移轉階段	1. 期前終止之移轉風險	●	●	◎	
	2. 移轉設施維修或老舊風險		●		
	3. 投資成本回收不足風險	●		●	
五、其他	1. 不可抗力的災害	●	◎	◎	●
	2. 除外情事	●	●	●	

●：主要分擔者 ◎：次要分擔者

(一) 甄審議約階段

1. 規劃資料不全，導致財務評估錯誤

(1) 主辦機關已完成初步先期規劃，應可掌握民間機構投資項目及投資規模。

(2) 申請人應委託有經驗顧問公司估算投資成本，並自行承擔其風險。

2. 契約文意混淆不清、申請須知不明

- (1) 主辦機關已有 BOT 開發營運案例，基於經驗的累積，此方面風險甚低。
- (2) 興建營運契約可設協調委員會機制，解決雙方合約爭議問題。

(二) 興建階段

1. 原有建物拆除遷進度影響施工

本案土地交付前，應由主辦機關負責現有承租人之遷出，若有所延遲將影響民間機構工程進度。

2. 工程技術風險

本案係由民間機構出資興建開發，因此民間機構應負擔興建階段相關工程技術之風險。

(1) 設計錯誤與變更設計

民間機構應自行辦理所投資興建設施細部設計，設計錯誤風險完全由民間承擔。

(2) 工程技術無法克服

針對相關工程技術問題之克服，主辦機關將於甄審階段嚴格審查申請人之興建能力；民間機構可聘請專業顧問公司、建築師及相關專業技師審慎研擬本案之規劃設計，以避免設計或變更設計之風險，並透過保險機制移轉部份風險予保險公司。

3. 資金籌措風險

由於 BOT 開發案一般多無法提供足夠之擔保，融資機構所面臨之風險過大，因此民間機構多採用專案融資，即以專案未來營運收入為償債資金來源之融資方式，以解決投資計畫所面臨的資金籌措、風險過大等問題。

(1) 為避免民間機構籌措資金困難，未來主辦機關可考量同意民間機構因興建營運所取得之營運資產、設備，得視融資需要，設定負擔予融資機構或其指定之第三人，以提高金融機構提供民間機構融資之意願。

(2) 本案係由民間機構出資興建開發，因此民間機構應負擔興建階段資金籌措之風險。

(3) 主辦機關將於招商文件要求民間機構提出融資機構意願書及其於不同階段之自有資金比例等，以使未來資金週轉困難風險所發生之機率降至最低。

4. 工程成本超支

(1) 由於本案未來將由民間機構設計興建，因此民間機構將負擔興建成本

估計錯誤之風險。民間機構可藉由固定價格統包方式移轉成本估計錯誤風險，並藉由嚴格之承包商資格審查避免相關風險。此風險應由民間機構自行負擔，主辦機關不提供財務紓困責任。

- (2) 民間機構應委託有經驗顧問公司辦理細部設計及成本估計工作，以降低此風險發生。
- (3) 民間機構亦可透過保險機制移轉成本估計錯誤之風險，降低成本估計錯誤風險。

5. 完工風險

(1) 承包廠商延遲完工

如於興建階段有因承包商之過失或相關證照審查時程之延誤造成延遲完工，則由民間機構負擔相關風險。

(2) 相關證照審查延誤

民間機構應自行負責提供相關證照審查所需文件，並確保其完備以避免審查延誤。若非歸責於民間機構之因素，主辦機關將協調相關執照審查單位，儘速完成民間機構提出之審查事項，以避免因政府因素而致相關執照審查延誤之風險。

6. 民眾抗爭影響工期

- (1) 如因主辦機關辦理工程造成民眾抗爭，因而影響民間機構施工，當由主辦機關負責疏通排除。
- (2) 如因民間機構施工不當或污染防治措施不良，造成民眾抗爭，應由民間自行協調解決，主辦機關僅提供必要協助。

7. 政府應辦協助事項無法達成，工程進度受阻

- (1) 民間機構須審慎檢討政府承諾辦理事項，如非主辦機關可掌控者，將不予承諾。未來於招商文件載明主辦機關將承諾辦理事項，若因主辦機關承諾辦理事項未完成而影響計畫工程進度之風險，則將展開一定期間之協商機制，商討補救方案。
- (2) 主辦機關協助辦理事項，將不承擔因故無法達成之責任及風險。

8. 若未能如期完工之風險，合約延期之風險

若因民間機構未能依合約進度進行時，未來將於招商文件中載明，若工程進度嚴重落後，造成延遲開發營運時，將列入違約事項，並擬定違約處理方式。

(三) 營運階段

1. 市場風險

本案以零售市場與其他附屬事業使用空間自行經營或租賃為主要營收來源，屆時營收或出租率若未達到預期目標，將面臨開發案各項租金水準下降與營運收支維持率之雙重風險考驗。雖於可行性綜合評估中，透過市場供需現況調查分析與預測，已說明市場之需求與目前之供需狀態。惟民間機構必須在投標前進行專業之財務試算評估，再行估算市場需求，並負擔需求量不若預期時收益降低之風險。

2. 管理能力風險

民間機構之經營管理能力將是本案未來持續經營之基本條件，若民間機構之經營能力不足，不僅影響本案是否能達到設定之營運績效，更可能影響本案本業所需提供之零售市場功能。此外對於營業環境之清潔、維護與安全管理，亦為經營管理層面之重點，任何一方面無法達到水準，都將造成整體營運上的危機。此外於興建與營運期間，若因勞資糾紛而產生法律訴訟或員工抗爭等情況，應由民間機構自行與員工代表協調，並負起因勞資糾紛帶來之收益減損或法律責任等風險。

3. 營運中斷風險

若發生經營不善而導致民間機構破產營運中斷，將造成嚴重營業損失。若因民間機構產生財務問題而導致破產，其所衍生之風險主要應由民間機構負擔，然主辦機關與融資機構則為必然次要分擔者。因此，於甄審階段時，主辦機關除應考量申請廠商之興建技術能力外，亦需衡量其經營管理能力；而融資機構亦需在合作前審慎評估民間機構之財務計畫。

4. 營運成本超支風險

若因建築興建或內部裝修之成本超支，而造成經費增加，民間機構須自行負擔此一風險，然因本案建造所投入之固定成本龐大，營運期之變動成本相對較低，按財務規劃結果顯示，扣除折舊費用後之營運成本佔整體支出成本比例並不高；以本案開發特性上來說，日常營運成本中應以維修與管理費用佔大部份，故未來於營運期間之實質經營者若能妥善控制成本，以及設施維持正常運作，營運成本超支風險應不高。

5. 財務風險

營運初期因前期投入之興建成本關係利息負擔較重，如仍能達到財務規劃預期之獲利能力，後續攤還部份本息後應不至於產生財務風險，故本案營運期間之財務風險主要為下列幾項：

(1) 匯率風險

視實質開發階段對進口機具設備或原物料、商品等之需求仰賴程度，以及是否進行海外融資，來評估本案之匯率風險。

(2)利率變化與通貨膨脹

另因本案契約期間為 30 年，由於年限甚長極可能會面臨利率變化（融資層面）及通貨膨脹等問題。民間機構於提出申請前，必須審慎估算投資成本，並負擔大部分風險。又本案涉及較大規模之資金流動，融資機構得於事前進行專業之財務試算與評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，以協助開發計畫之執行；因此，融資機構亦需負擔部分風險。

(3)擔保結構與強制

在財務擔保結構與強制方面，由於本案係根據促參法及相關子法辦理招商作業，因此根據促參法第 51 條第 2 項：民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經本府同意，不得轉讓、出租或設定負擔。因此，關於營運期間資金調度之擔保結構與強制，融資機構亦應審慎評估，並負擔部份風險。

(4)金融協議不履行

若民間機構與融資機構間產生合作問題，將衍生一方或雙方有不履行協議之風險，進而影響本案之正常興建或營運作業。因此，建議雙方於簽訂融資契約時，應針對多種狀況設定事前防範機制，由民間機構與融資機構共同負擔「金融協議不履行之風險」。

(四)移轉階段

1. 期前終止之移轉風險

- (1)如因民間機構因素而發生提前終止情事，民間機構須自行負擔營運資產，並採無償或部分有償移轉予政府之風險。
- (2)如因政府政策改變之情形終止時，則政府將須負擔營運資產有償移轉予政府之風險；另外主辦機關亦應考慮到融資機構可能要求於營運期介入，以避免融資機構所面臨之相關風險。

2. 移轉設施維修或老舊風險

- (1)若本案發生提前終止情事或於特許期限期滿時，政府將面臨移轉設施須大量維修風險，因此主辦機關應定期舉辦民間機構經營績效評估，以避免未來移轉設施須大量維修風險。
- (2)營運期滿時，相關設施已屆多年，為期民間機構作好設備維修保養工作，將給予營運績效良好之民間機構優先定約委託繼續營運之權利。

3. 投資成本回收不足風險

- (1) 如因民間機構原因終止特許契約，其營運資產必須無償或部分有償移轉予政府，民間機構與融資機構應自行承擔無法回收投資成本之風險。
- (2) 主辦機關應考量是否同意民間機構將營運資產、設備設定抵押予融資機構，以降低融資機構風險。
- (3) 主辦機關為保障融資機構權益，宜考量是否同意融資機構享有介入權利。

(五) 其他

1. 不可抗力之災害

- (1) 不可抗力事由係指因地震、水災、旱災等天然災害及戰爭、爆炸或非主辦機關或民間機構雙方得合理控制或縱使相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本案之執行者。
- (2) 主辦機關將於興建營運契約要求民間機構於興建、營運階段購買相關保險，以移轉部份不可抗力之風險予保險公司。
- (3) 民間機構所遭受天然災害而受重大損害時，若發生不可抗力之災害而致民間機構面臨重大損害時，主辦機關將依政府相關法令協調金融機構協助辦理天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

2. 除外情事

- (1) 除外情事係指除不可抗力外，因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或政策重大改變，或因非可歸責於民間機構之事件及狀態，致對民間機構之興建、營運或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本案之執行者。若本案未來亦因政策重大改變，導致對民間機構之興建、營運或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本案之執行者，將於招商文件中明訂循除外情事辦理，並進入協商或仲裁程序。
- (2) 雙方綜合情事加以認定，若認定無法達成協議，由協調委員會處理。
- (3) 主辦機關將於未來與民間機構訂定之興建營運契約中，提出除外情事之補救措施。

3. 視為不可抗力事件或除外情事，依興建營運契約規定，由政府依法提供補救措施。

二、風險因應或減輕策略

所謂風險管理即透過對風險的確認、評估和控制，而以最小之成本使

風險所產生的衝擊減至最低的管理方法，惟風險管理涉及層面很廣，本階段先期計畫書之重點在於針對前述各階段確認之風險，提出分擔或減輕的策略。未來實際之風險管理應由申請人於申請時於投資計畫書中提出風險因應或減輕策略，且主辦機關將於興建營運契約要求民間機構於興建、營運階段購買相關保險(參見表 8-3)，以移轉部份不可抗力之風險予保險公司。

表 8-3 民間機構之保險內容規劃

風險項目			可因應之保險內容
興建期間	責任	建築工程 第三人財產、人員及訪客	建築師工程師專業責任險 第三人責任險
	人身	施工人員及承包商	雇主意外責任險 團體意外傷害保險
	財產	基礎、興建工程 機器、機電運送	營造綜合保險 貨物運輸保險
營運期間	責任	消費者 販賣貨物的瑕疵	公共意外責任險 產品責任險
	人身	員工	雇主意外責任險 團體意外傷害保險
	財產	建築物、機器及機電設備 辦公、資訊設備、貨物	火險及附加險(含地震險)
	利潤 損失	利潤、固定收入損失	營業中斷險

第九章 政府承諾與協助事項

「承諾事項」為政府辦理且必須達成之事項。因此，政府所作之承諾事項，在滿足民間機構需求之同時亦需量力而為，以免造成政府過重之負擔，發生因可歸責於政府而本案延宕或終止之情況。「協助事項」指由民間機構負責辦理，政府僅為協助性質，若該事項未能達成，政府不須擔負責任。倘協助事項涉及其他主管機關或上級機關之權限，非主辦機關所能獨立決策者，則須先做好協調及請示工作，以免日後引發爭議。

9.1 政府承諾事項

一、用地交付

本計畫用地之現有承租人，由台中市政府負責遷出後將土地交付民間機構使用。

二、建立單一窗口

由台中市政府經濟發展處為本案協調市政府各單位之單一窗口。

三、營運期滿優先議約

台中市政府將訂定營運績效評估辦法，若經評定民間機構之營運績效良好，將依促參法第 54 條規定，於營運期滿優先與該民營機構議約，其續約次數最多為二次，每次租期以十年為限。

9.2 政府協助事項

一、於法令許可範圍內，台中市政府得協助民間機構申請租稅優惠及減免。

二、於法令許可範圍內，台中市政府協調其他政府機關協助民間機構取得本計畫開發營運所必需之許可及證照。

三、台中市政府協助民間機構與有關單位協調，使自來水、電力及電信系統和其他公共設施能配合本案興建營運，以使開發能順利及營運。

第十章 履約管理規劃

履約時期就促參案整個生命週期而言是一段很長且重要時期，並關係到促參案之成功與否，故履約管理為促參案執行之基本作業。圖 10-1 為履約管理程序。

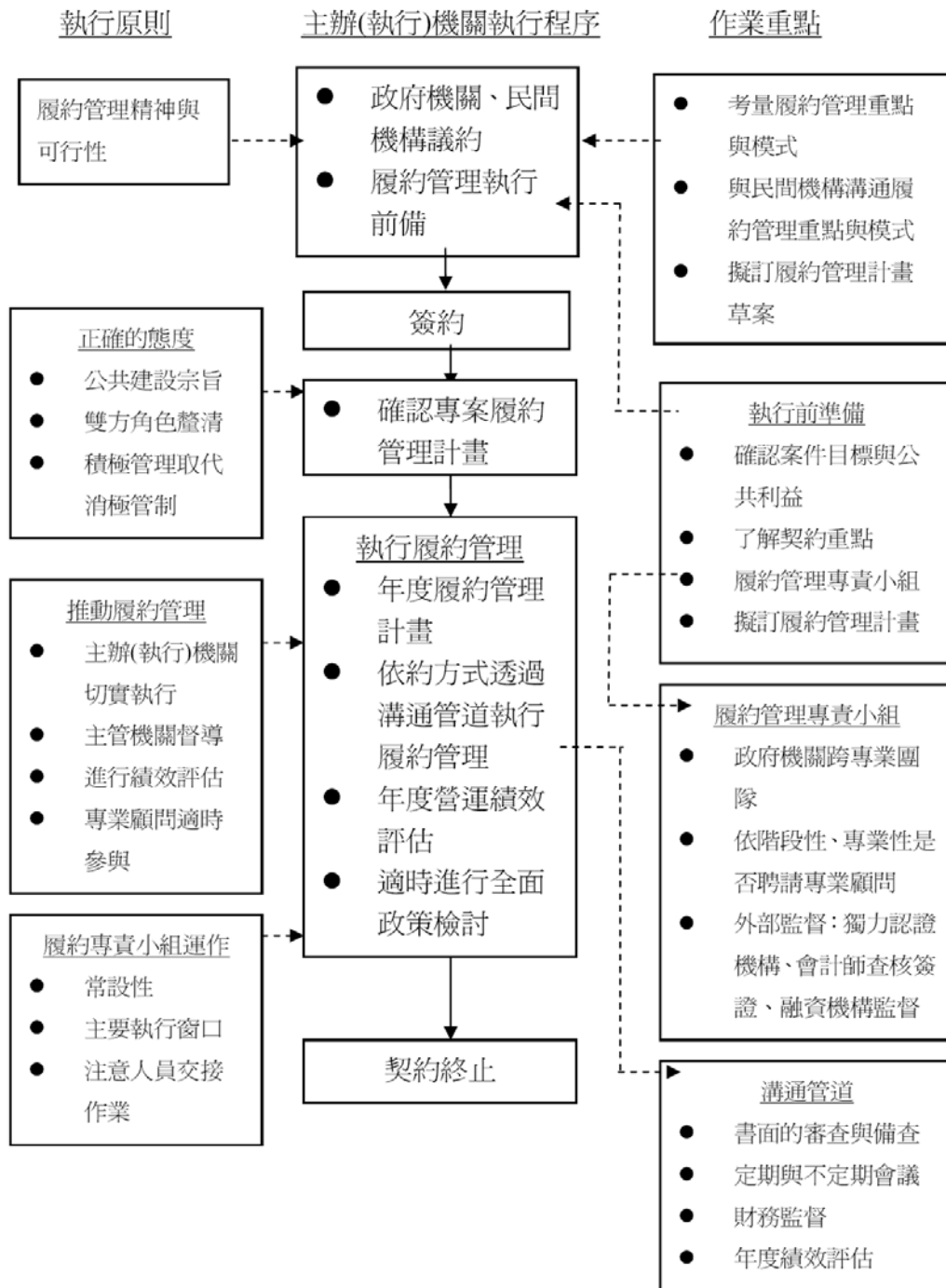


圖 10-1 履約管理執程序圖

促參案之履約管理執行要項可區分為興建、營運、移轉等階段之不同項目，及各階段均有的財務、設備維護、保險與保全、資產管理等。

(一)興建期

1. 著重於進度控管與監督品質系統之正常運作。
2. 包含規劃設計、施工、設備功能測試、完工驗收階段、履約管理會議。
3. 含括相關證照申請時程、施工執行計畫、通報計畫、安全監控計畫、環境保護計畫、品質保證計畫、安全衛生計畫、棄土計畫等。

(二)營運期：營運前準備與營運期間。

(三)移轉期：優先定約權、資產移轉及返還。

(四)財務事項：各階段應注意之財務事項。

(五)設備維護、保全及其它：設定負擔、設備維護、保全及保險等。

(六)資產管理：包含重置與報廢事宜。

10.1 進度及品質管理機制

品質管理主要於確認興建過程是否合乎標準，以及確保施工品質。主辦機關得以限定民間機構就施工前繳交品質管理計畫，其內容項目至少包含：品質管理組織架構、品質管理作業流程、品質稽查與改正等項目。

於施工中，承包施作廠商需每月提送進度報表予監造單位進行檢討及核對施工進度，由監造單位定期或民間投資定期向主辦機關回報施工進度。

10.2 控制及查核項目與時點

民間機構須就規劃設計、施工以及完工驗收階段分期向主辦機關提出說明與報告，惟「民間機構為其工程之規劃設計、施工及營運等應全權負責，主辦機關任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構依約應負之任何義務與責任。」

民間機構於此三階段中，需分別就下列項目進行評估及檢核。

一、規劃設計階段

依規劃設計圖說檢核結構、水電設備、材料及使用效能等，並控制造價及進度。

二、施工階段

施工單位依核可之細部設計圖施工，施工過程中需對工法、進度、品

質、勞安、衛生進行監造及查核工作。

三、完工驗交階段

製作各項設備操作維護手冊。

10.3 營運績效評估指標

依促進民間參與公共建設法施行細則第 61 條規定，主辦機關依本法第 54 條第 2 項規定辦理營運績效之評定，應於營運期間內辦理，每年至少一次；並得成立評估委員會辦理之。為評鑑營運績效，維持一定營運品質，市府將訂定評鑑指標，作為評估民間機構營運成效之標準，採定期（月、季）評估或於每年度終結前進行回顧評鑑。

營運績效評定之項目如下：

(一) 委員評鑑項目

1. 相關契約履行情形
2. 年度營運計畫及其執行情形
3. 政策配合度
4. 軟硬體設施維護管理情形
5. 公安、衛生、職安及環境清潔工作之管理制度及執行
6. 回饋計畫執行情形

(二) 調查項目

1. 使用者滿意度或投訴率
2. 使用率

10.4 施工或經營不善之處置及關係人介入

依據促進民間參與公共建設法中第 52、53 條及細則第 48、49、50、51、52、53、54、55、56 條中規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主管機關要求訂期改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並介入接管。

施工或經營不善之處理方式如下：

(一) 民間機構於履約期間若有缺失時，應先以書面方式通知定期改善。通知內容須包含下列項目：

1. 缺失之具體事實

2. 缺失改善期限
 3. 改善後應達到之標準
 4. 屆時未完成改善之處理方式
- (二)通知定期改善逾期而未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，得：
1. 中止民間機構興建或營運之一部或全部
 2. 由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運
 3. 終止契約

10.5 接管規劃

依經濟部 95 年修正發布之「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」，接管之重要規定如下：

(一)經營管理權移轉

1. 主辦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. 民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經主辦機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，並報請主辦機關備查。
3. 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。

(二)人事、資產安排及處置

1. 民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予無條件配合。
2. 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。
3. 強制接管營運期間，有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。
4. 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

(三)接管人財務支出劃分

1. 接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應；但接管人非由主辦機關自任而有不足時，得由主辦機關予以補助。
2. 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

(四)終止強制接管營運時，應公告事項

以書面通知民間機構、融資機構、接管人、保證人及有關機關：

1. 終止強制接管之事由
2. 終止強制接管營運之項目及範圍
3. 終止強制接管之日期

10.6 組織架構

為執行履約管理工作，可成立履約管理專案小組，此小組負責評鑑民間機構於規劃設計、興建、營運階段是否有依據合約要求事項進行。專案小組在人員選擇上，需就其專業背景，指派負責之權責，必要時亦可聘請專業顧問。

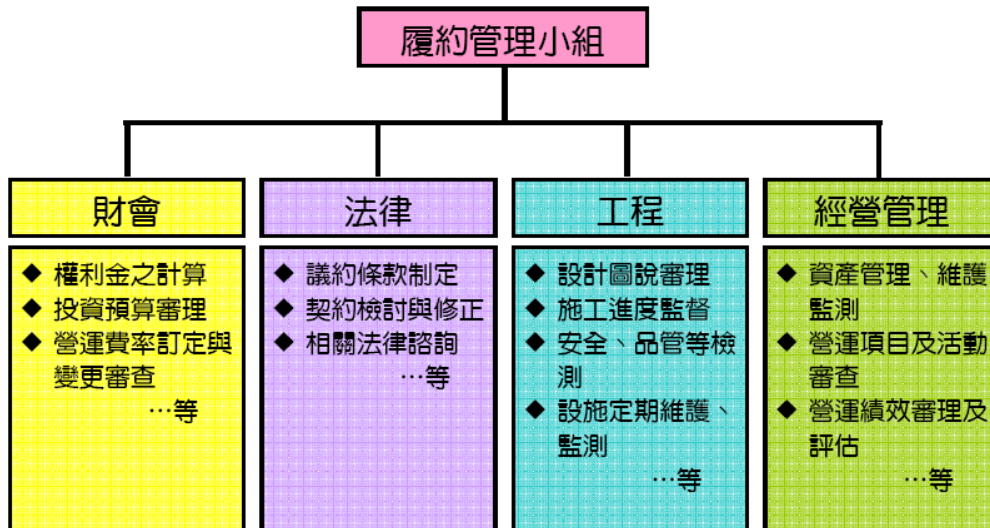


圖 10-2 履約管理組織圖

第十一章 移轉規劃

11.1 契約期滿之移轉

民間機構應於契約期間屆滿後，依促參法第 54 條規定，將現存所有之營運資產及營運權，依興建營運契約無償移轉、歸還予台中市政府。此外，為維持本案營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，亦應一併移轉。

(一) 移轉標的

1. 乙方應移轉本計畫範圍內登記為乙方所有，且為繼續營運本計畫之當年度全部營運資產。
2. 營運資產之移轉應包含關於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。
3. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。

(二) 移轉程序

1. 乙方應自簽訂契約之日起製作資產清冊，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、取得時間、取得成本、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。於本契約存續期限內，乙方應於每年度屆滿後一個月內將上年底最新資產清冊送交甲方備查。
2. 除經甲方同意展期外，乙方應於契約期限屆滿前 2 年內自費委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，如有不合格事項，乙方並應負責自費改善之。乙方並應勘驗營運資產可供使用情形並做成資產勘驗報告送交甲方。甲方並得依據檢查及運轉測試之結果要求乙方進行必要之維修。
3. 乙方應於契約期限屆滿前 1 年，提送營運資產交接計畫及操作維護手冊予甲方。甲方得於屆滿前 6 個月開始派員參與營運訓練預作交接準備事宜，乙方須予配合協助。

4. 契約期限屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，甲乙雙方均應繼續履行其依契約所應盡之義務。乙方並仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。
5. 乙方應於契約期限年限屆滿之次日完成返還作業。
6. 移交時經甲方與乙方共同協定改善事項，乙方須依期限改善完成，否則甲方得以沒收履約保證金之方式結案。

11.2 契約中止之移轉

民間機構於興建或營運期間，如有促參法第 52 條或第 53 條所列情事發生，市府將中止或停止營運一部、全部或終止契約並依前述條文規定辦理本案之接管或依據興建營運契約規定辦理。

(一) 移轉標的

1. 興建期：移轉標的為乙方所有，供興建本計畫之用，且為繼續興建本計畫所必要之資產及興建中之工程。
2. 營運期：移轉標的為乙方所有且為繼續營運本計畫之必要營運資產。
3. 移轉標的應包含且不限於關於移轉標的之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
4. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為契約之興建或營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應一併移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。
5. 非屬本計畫興建或營運之必要資產，但可輔助或加強營運效能者，甲方得以雙方議定之價格購買之。

(二) 移轉程序

1. 乙方應自簽訂契約之日起製作資產清冊，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、取得時間、取得成本、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。於契約存續期限內，乙方應於每年度屆滿後一個月內將上年底最新資產清冊送交甲方備查。乙方應於契約提前終止時起 30 日內，將截至終止時之營運資產清冊提送

予甲方。

2. 甲乙雙方應自甲方收到前項清冊時起 30 日內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依契約爭議處理規定辦理。
3. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
4. 除契約另有約定外，甲乙雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

(三)移轉價金之給付

本計畫興建或營運之必要資產，甲方得以雙方議定之價格購買之。但如雙方無法於本契約終止後 20 日內議定價格時，依契約另訂之「有償移轉計價方式」之規定辦理。

第十二章 後續作業事項及期程規劃

本案於完成現階段可行性評估及先期規劃工作後，為甄選民間機構參與本興建營運案，後續尚有招商準備、公告招商、甄審、議約及簽約等作業有待積極推動進行，方能早日完成市 81 市場用地之興建營運。後續作業事項及期程規劃如下：

12.1 招商作業流程

一、招商準備階段

招商文件的準備包括申請須知(含相關附件)、先期計畫書、開發經營契約草案(含相關附件)、甄審辦法(甄審項目、標準、時程及評決方法)等項目。

二、公告招商階段

(一)成立甄審委員會及審定甄審辦法

由主辦機關依促參法第 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」之規定成立甄審委員會，並由甄審委員會審定甄審辦法。

(二)辦理招商說明會

招商文件及甄審辦法審定後，主辦機關應先行公開各項資訊，並辦理招商說明會之各項事務(包括：場地佈置、資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作等)，以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及甄審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件之參考。

(三)招商文件之釋疑及修訂

招商文件正式公告後，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、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均能瞭解。

三、甄審作業階段

甄審作業依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條規定，分為資格審查及綜合評審等二階段。

(一)資格審查

由主辦機關先就申請人所提資格文件及公告所定應檢附之資料進行審

查，選出合格申請人。

(二)綜合評審

由甄審會就前述通過資格審查之合格申請人，依據其所遞送之投資計畫書、相關文件及簡報情形，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

四、議約簽約階段

(一)議約

主辦機關與最優申請人應本於合作精神，及不違反申請須知及其他公告內容於規定期限內完成議約。除有下列情形者外，已公告之興建營運契約草案及相關附件，原則上不予修改：

1. 為使文字明確化。
2. 契約條款間衝突。
3. 不損害主辦機關權益條件下，並有益於契約之執行。
4. 其內容之變更，符合公共利益，且不影響公平競爭者。

(二)簽約

最優申請人應自接獲主辦機關評定通知後，依規定期限與主辦機關完成簽約。簽約前，並應依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見修正提出投資執行計畫書草案，並經主辦機關核定為投資執行計畫書後，作為興建營運執行之依據。

(三)最優申請人不論是單一公司或二個以上公司組成之企業聯盟，應依公司法新設立民間機構，再與台中市政府簽訂開發經營管理契約。

12.2 後續作業期程規劃

依上述招商作業事項及流程，本計畫之招商作業期程規劃如表 12-1 所示。另配合預定之興建營運期程，茲將本計畫之後續作業流程及預定完程時程研擬如圖 12-1 所示。

表 12.1 招商作業期程規劃表

階段項目	工作月	1 (五)	2 (六)	3 (七)	4 (八)	5 (九)	6 (十)	7 (十一)
招商文件準備		■	■					
公告招商	成立甄審會及審定甄審辦法		■	■				
	辦理招商說明會			■				
	招商文件修定及陳報			■				
	公告招商及文件釋疑				■	■	■	
甄審	申請人備標				■	■	■	
	資格審查						■	■
	綜合評審							■
議約簽約								■

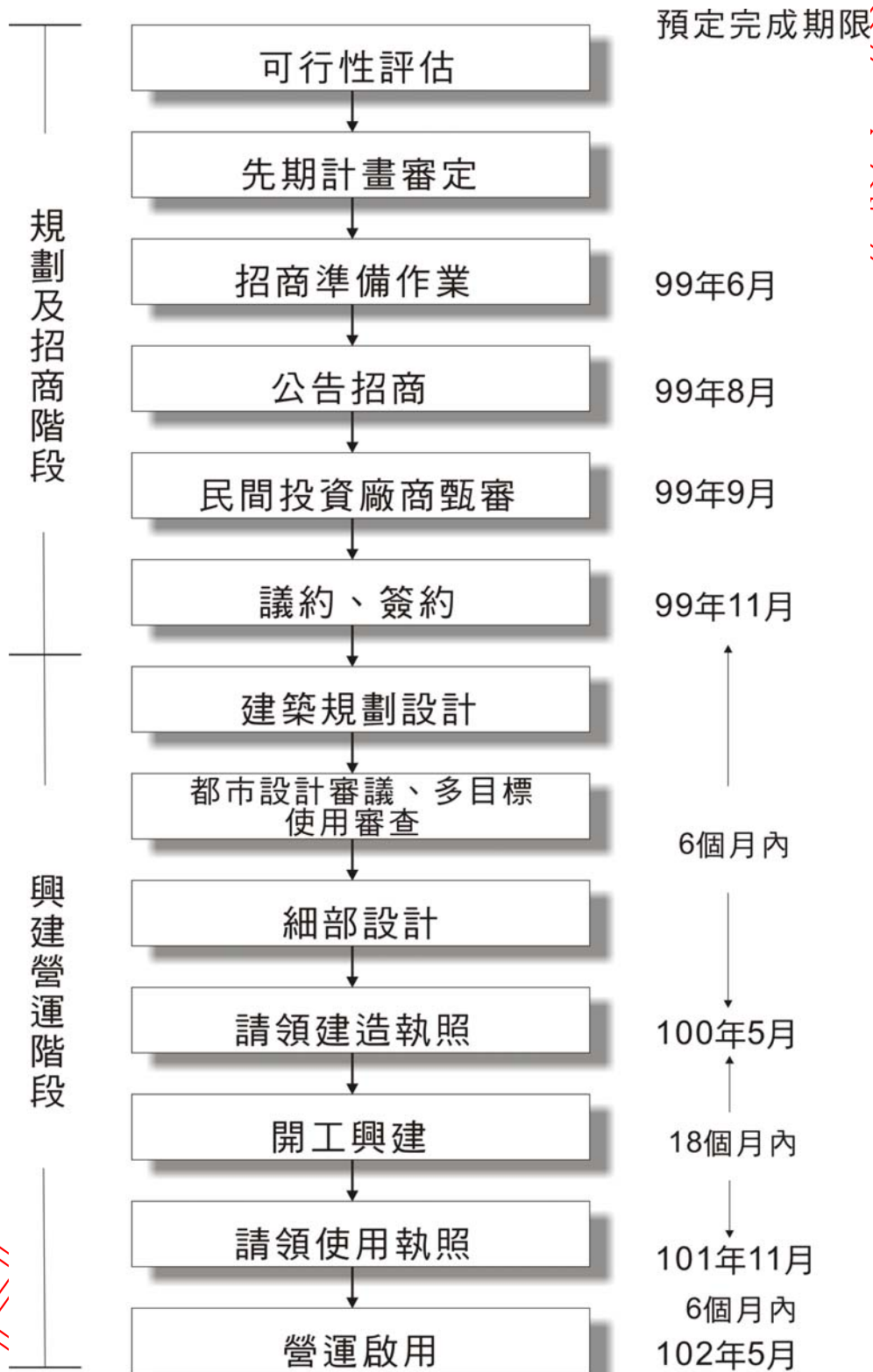


圖 12-1 後續作業流程圖