
臺中市市 31 公有市場用地
BOT 案前置作業計畫案

先期作業規劃書

委託單位:臺中市政府經濟發展局

規劃單位:台灣促參顧問有限公司

中 華 民 國 一 〇 九 年 一 月 八 日

目 錄

第一章 公共建設目的及民眾參與方式	1 -
第一節 可行性評估成果	1 -
第二節 公共建設目的及預期效益	6 -
第三節 民間參與方式	8 -
第四節 許可年期	9 -
第二章 興建規劃	10 -
第一節 工程調查及規劃	10 -
第二節 工程細部設計規範	13 -
第三節 工程發包施工	18 -
第四節 工程施工管理	18 -
第五節 節能減碳與環境保護	23 -
第三章 營運規劃	27 -
第一節 營運計畫辦理方式	27 -
第二節 營運監督與管理	31 -
第三節 辦理時程	35 -
第四節 節能減碳與環境保護	36 -
第四章 土地取得規劃	37 -
第一節 用地範圍劃定	37 -
第二節 土地取得方式	38 -
第三節 土地交付時程	39 -
第四節 用地變更作業單位及程序界定	39 -
第五節 地上物拆遷及補償	39 -
第五章 環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程	40 -
第一節 環境影響評估方式及時程	40 -
第二節 水土保持及相關開發審查	44 -
第六章 財務規劃	47 -
第一節 財務規劃成果	47 -
第二節 政府資金規劃	66 -
第三節 民間資金規劃	66 -
第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施	66 -
第五節 土地租金	66 -

第六節 權利金	- 67 -
第七章 風險規劃	- 69 -
第一節 確認風險因素及可能影響	- 69 -
第二節 風險分擔原則	- 73 -
第三節 風險因應或減輕策略	- 74 -
第四節 若有超額利潤之回饋機制	- 79 -
第八章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	- 80 -
第一節 確認政府承諾事項、完成程度及時程	- 80 -
第二節 風險分擔原則政府配合事項、完成程度及時程	- 82 -
第九章 容許民間投資附屬事業之範圍	- 83 -
第一節 土地權屬	- 83 -
第二節 營業業種	- 87 -
第三節 許可年期	- 87 -
第四節 興辦時點	- 87 -
第十章 履約管理規劃	- 88 -
第一節 進度及品質管理機制	- 88 -
第二節 控制及查核項目與時點	- 90 -
第三節 營運績效評估指標	- 94 -
第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入	- 98 -
第五節 強制接管規劃	- 103 -
第六節 組織架構	- 103 -
第十一章 移轉規劃	- 106 -
第一節 移轉標的及程序	- 106 -
第二節 移轉時程	- 110 -
第十二章 後續作業事項及期程	- 114 -
第一節 後續作業事項	- 114 -
第二節 後續作業流程	- 117 -

圖目錄

圖 2-1	現代化市場定位發展構想.....	- 15 -
圖 2-2	市 31 現代化市場模擬圖.....	- 17 -
圖 4-1	市 31 地籍圖.....	- 38 -
圖 5-1	臺中市山坡地範圍.....	- 44 -
圖 10-1	缺失處理流程圖.....	- 100 -
圖 10-2	違約處理流程圖.....	- 102 -

表目錄

表 1-1	可行性評估成果摘要表.....	- 1 -
表 2-1	工程調查及規劃分工權責一覽表.....	- 11 -
表 2-1	二處市場用地分析比較表.....	- 14 -
表 2-2	市 31 錦村市場樓層規劃.....	- 16 -
表 2-3	市 31 錦村市場設計規模檢討.....	- 16 -
表 3-1	營運績效評估項目及指標.....	- 33 -
表 4-1	市 31 用地權屬表(段別:仁美段).....	- 37 -
表 4-2	地上物拆除費用估算.....	- 39 -
表 5-1	開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表.....	- 41 -
表 5-2	開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表.....	- 43 -
表 5-3	相關開發審查程序.....	- 45 -
表 6-1	基本假設與參數設定表.....	- 48 -
表 6-2	市 31 土地地號與面積地價表.....	- 52 -
表 6-3	市 31 興建項目與房屋核定單價表.....	- 52 -
表 6-4	市 31 量體規劃表.....	- 54 -
表 6-5	市 31 量販店收入推估表.....	- 55 -
表 6-6	量販店營業面積分析表.....	- 56 -
表 6-7	市 31 興建成本項目與金額預估.....	- 57 -
表 6-8	市 31 人事費用估算表.....	- 58 -
表 6-9	市 31 水電費用估算表.....	- 58 -
表 6-10	市 31 維護費用估算表.....	- 59 -
表 6-11	市 31 行銷業務費用估算表.....	- 59 -
表 6-12	市 31 量販店成本估算表.....	- 60 -
表 6-13	市 31 分年營運收入預估表.....	- 61 -
表 6-14	市 31 分年營運費用預估表.....	- 63 -
表 6-15	規劃權利金後財務效益表.....	- 67 -
表 7-1	風險分擔分析表.....	- 73 -
表 7-2	風險因應或減輕策略分析表.....	- 75 -
表 7-3	保險計畫.....	- 75 -
表 7-4	不可抗力風險內容.....	- 76 -

表 8-1	政府承諾及配合事項參考對照表.....	80 -
表 9-1	都市計畫多目標(零售市場用地).....	83 -
表 10-1	興建期主要控管及查核項目及時點.....	90 -
表 10-2	營運績效評估項目及指標建議表.....	94 -
表 12-1	先期規劃內容與投資契約草案內容對應表.....	115 -
表 12-2	後續作業分工要項.....	117 -

臺中市政府
都市計畫局

第一章 公共建設目的及民眾參與方式

本案「市 31」經可行性評估後，顯示市場用地 BOT 皆具備民間參與之可行性。先期、招商規劃係採同步辦理相關作業。

第一節 可行性評估成果

本案已完成可行性評估階段作業，並就公共建設促進公共利益具體項目、內容、民間參與效益、市場可行性、工程技術可行性、財務可行性、法律可行性、土地取得可行性等各項進行民間參與可行性評估，成果摘要如下表：

表1-1 可行性評估成果摘要表

項目	分析重點	重點說明	分析評估
一、公共建設促進公共利益具體項目、內容	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫	符合臺中市區域計畫、四張犁都市計畫、臺中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究與臺中市政府經濟發展局上位計畫與施政計畫。	可行
	2.公共建設目的之確保	民間參與興建暨經營不會影響原設施設立目的；公共建設委外經營模式需顧慮到維護民眾之公益性及投資廠商之利基。	
	3.欲達成之目標	本計畫欲達成目標如下： 1.藉由市場調查統合分析以建構出本計畫招商最適發展定位。 2.多元化土地開發，帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。 3.引入民間投資經營與資金，活化市場用地，減輕政府財務負擔，提升公共建設服務品質與經營效益。	
二、民間參與益	民間參與效益	本計畫委由民間參與預期效益： 1.內部效益 (1)提升公有市場品質，增加政府財政收入。 (2)減輕市府市場興建成本與人力問題。 2.外部效益 (1)提升地方生活機能，活絡地區商業發展。	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		(2)增加地區就業機會。	
三、市場 可行性	1.市場供需現況 調查分析 (1)設施供給、需求現況調查 (2)民眾付費意願調查	本計畫以北屯區為範圍調查，現行公有市場計有 3 處、公有超市 1 處、民有 4 處、其他類型 4 處、量販設施 1 家，周邊 3 家、超級市場 20 家。臺中市民眾前往傳統市場購買的比例為 38.7%，民營零售市場 20.2%，超市為 19.7%，大賣場型則有 15.9%。但隨著國民所得及生活水準的提昇，對於購物環境的要求也相對積極，民眾消費型態也逐漸趨向於現代化市場消費為主。	可行
	2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)設施規模預測	市場用地所在地人口穩定成長，每年成長比率達 2.01%為臺中市各區域之首，隨著重劃區建設與開發，零售市場之潛力亦增長，且北屯區城市消費力(CCP)高達 674 億元，消費力(PCP)則有 262,850 元，顯示地區消費能力之成長趨勢，本計畫具有市場發展潛力。市 31 錦村市場之新建設施未來服務規模以社區型為主，服務範圍約車程 15 分鐘。	
	3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析	市 31 錦村市場主要競者為大買家、家樂福、大潤發、民有建昌市場、裕毛屋等。	
	4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整	共有 4 家廠商具備初步投資意願，但仍需視未來招商條件而定。	
	5.開發定位及策略	市 31 開發定位為現代零售市場以量販店或專門店形式規劃，可結合現有消費特色玉市、古董等特色，並引入其它商業(如辦公室、旅館等)或公共設施。	
四、工程 技術可行性	1.基礎資料調查 分析	市 31 錦村市場在基礎作業之調查，兩處市場用地，地形平坦、地質構造為礫石層、基地方整適合進行建築規劃設計。	可行
	2.基地地質調查	市場開發時皆應考量地下水補注地質	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	及地質安全評估	敏感區之問題，應進行地質鑽探作業以及地質安全評估，規劃上亦需注意開挖率及戶外鋪面以透水性鋪面為佳。	
	3.初步工程規劃	市 31 現代化零售市場以量販店型之複合商場為主。 市 31 為地下 2 層至地上 3 層(地下 1-2 層為停車場、機房，地上 1 至 2 層為量販型市場，設計建築面積 3,452 平方公尺，設計總容積樓地板面積為 10,356 平方公尺。	
	4.工程費估算	市 31 工程總經費為 415,624,900 元(含拆除費用)。	
	5.施工時程規劃	整體而言工程施工規劃約需 3 年(設計+施工)。	
五、財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	市 31 與於本計畫營運年期 42 年下，依據促參法第 15 條計收足額土地租金後，財務仍具備可行性，可再收取權利金費用，現行規劃除收取開發權利金之外，並依據營運收入級距計收增額權利金；在營運期 42 年下，可收取開發權利金 1.5 億元、定額權利金 300 萬元、營運權利金為營業收入 0.2%。	可行
	2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	由於本計畫於土地租金收足情況下仍具備財務可行性，故無納入附屬事業之部分。	
	3.整體開發財務可行性	依據財務試算結果歸納得出：市 31 許可年期 45 年下，可收取所有權利金總額約 3.2 億元。	
	4.非自償部份之補貼 (1)政府給予補貼之必要性 (2)計畫效益分析 (3)補貼調整機制	本計畫不適用。	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	之評估與規劃		
六、法律 可行性	1.促參法類	符合促參法與相關法規規定。具法律 可行性。	可行
	2.目的事業法類		
	3.土地類、營建 類、環評類、經 濟稅賦類		
	4.其它		
七、土地 取得可行 性	1.用地取得方式 及難易度分析	市 31 零售市場用地，皆為公有土地， 主辦機關無土地取得之方式、時程、 成本之問題。	可行
	2.用地取得方 式、時程及成本	主辦機關可依促參法第 15 條委託民間 機構興建、營運；其民間機構亦得負 擔許可期間之土地租金。	
	3.地上物拆遷及 補償	市場用地現況存有市府財產之既有建 物，未來民間機構開發建設前，應先 處理與負擔「地上物拆除及相關雜項 工程」之費用並依相關程序與規範向 建管單位，申請拆除執照等相關作業 或併同申請建造時一併辦理拆除作 業。	
	4.用地變更作業 及程序	2 處市場用地，皆屬於臺中市四張犁地 區都市計畫用地之市場用地，土地開 發強度與相關規定應符合現行都市計 畫，另外使用規劃可依其「都市計畫 多目標使用辦法」。	
八、環境 影響(包含 節能減碳 之評估)	1.環境影響分析 及因應對策 (1)環境背景現況 描述 (2)公共建設可能 造成之環境影 響 (3)評估公共建設 與環境因子之 關係 (4)交通衝擊評估 (5)環境影響預擬 之對策	(1)本計畫市 31 公共建設屬商業設 施，位於都市計畫區，且現況已開 闢為傳統市場，地勢平坦無山坡地 情形。 (2)公共建設可能造成生活、生態、社 會經濟、景觀環境之影響，可分為 施工期以及營運期，針對不同的階 段，對環境造成之衝擊也有所不 同，可透過相關對策減輕其影響。 (3)經檢討本案市場用地皆屬「災害敏 感」中之「地下水補注地質敏感區」 (G0005 臺中盆地)，應於基地開發 前進行地質安全評估作業，並考量 對地下水之補注水質及補注水量之 影響，開發後都市土地透水面積不	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		<p>得小於法定空地面積 60%。</p> <p>(4)依據「臺中市交通影響評估送審門檻規定表」市 31 所規劃之停車位數已達送審門檻，故民間單位於開發前應先進行交通影響評估作業。</p> <p>(5)施工前民間機構應先擬定棄土施工計畫，送請相關單位審核，並提送予執行機關或地方政府主管機關同意，方得開始進行棄土工作；營運期間一般生活垃圾、事業廢棄物應依法由產生的事業單位負責處理或由其委託合格清除處理業者代為清除處理。</p>	
	2. 確認是否要進行環境影響評估	依據「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊(90.12)」促參法公共建設項目與「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」參照表，本公共建設應進行第 26 條檢討評估，經檢討本計畫市場用地皆無須進行環境影響評估。	
九、民間參與可行性綜合評估	綜整前述一~八之評估結果	<ol style="list-style-type: none"> 1.符合公共建設興建目的、上位及施政計畫。 2.具市場可行性，目前北屯區僅有 1 家量販店，隨著重劃區建設與開發，零售市場之潛力亦增長，且北屯區城市消費力(CCP)高達 674 億元，消費力(PCP)則有 262,850 元。 3.工程無採用特殊工法，為國內常見工程項目其技術純熟，具工程技術可行性。 4.財務具可行。 5.符合相關法規規定。 6.土地取得具可行性。 7.無須進行環評。 	可行
十、計畫替選方案評估	1.如可行	可行，無須提替代方案。	可行
	2.如不可行需提替代方案		--
十一、舉辦公聽會	公聽會意見及辦理情形回覆	1.公聽會已於 105 年 9 月 29 日(下午 2 時)，假臺中市北屯區公所六樓禮堂舉辦，並邀請公共建設所在地區之里民、專家學者等。	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		2 公聽會已於 105 年 10 月 27 日於主辦機關資訊網路公開。 2. 民眾普遍支持本計畫，民眾有意願至新的市場消費，民眾期望市 31 可發展現代化零售市場。	

資料來源:本規劃單位整理。

第二節 公共建設目的及預期效益

壹、計畫緣起

隨著時代的發展與變遷，民眾消費習慣逐漸轉變，早期市場用地是為了解決民眾購買日常生活需求而設置，然現今在商業蓬勃發展下，民眾消費採買地點不在侷限於傳統與黃昏市場採買，而有更多元化的選擇，如量販店(家樂福、大買家、愛買、大潤發、台糖等)或超級市場(全聯、楓康、裕毛屋等)、便利商店(7-11、全家、萊爾富、OK等)、網路購物等消費模式。在整個消費模式與時代的變化下，公有零售市場也因環境的轉變，造成市場經營上之衝擊，如硬體建設、衛生環境、營業時間、經營模式等影響因素，逐漸無法滿足消費者需求。

有鑑於此，臺中市政府進行公有市場營運檢討、轉型、未來發展與輔導、改善及創新計畫。配合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用項目，可增加市場用地使用彈性，同時市政府積極推動民間參與投資公共建設，引進民間創意、資源，帶動地區經濟成長與社會效益，如市 113 公有市場(Costco)、市 80 公有市場(家樂福)、市 81 公有市場(IKEA)，發揮公有市場用地最大價值。

爰此，本案「臺中市市 31 及市 30 公有市場用地 BOT 案前置作業計畫案」，臺中市政府亦依據「促進民間參與公共建設法」，引入民間資金投資建設與營運，減輕政府財務負擔。可行性評估階段涉及市場、工程、財務、環境、土地及法律等多面向，故可行性階段主要針對市 31 及市 30 區位條件及周邊資源特性進行調查與分析，擬以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規劃基地土地使用彈性，評估民間投資之可行性。先期規劃建立於可行性評估之條件上，確立方案內容，研擬各項招商前之條件設定，如許可範圍與許可期限、興建規劃、財務規劃、營運規劃等，期能規劃出符合民眾、政府、民間三方

三贏之市場空間，使土地資源得以發揮功效，創造國內市場用地 BOT 新指標。

貳、民間參與預期效益

本案為公共建設委由民間廠商興建暨營運（BOT）促進民間參與案件，重點在於公共建設委外興建暨營運模式需同時顧慮到維護民眾公益性及投資單位利基，以下將分別從「內部效益」及「外部效益」兩方面，進一步闡述本案對於社會所帶來的效益：

一、內部效益

（一）提升公有市場品質，增加政府財政收入

本案用地擬採用都市計畫公共設施用地多目標使用增加土地多元使用，並引入民間資金與創意，加強硬體建設的改善，提升公有市場環境、動線、設備等，吸引更多消費族群，增進公有市場服務品質。BOT 模式除了讓市場營運更多元化，滿足民眾消費需求，市政府亦可增加財政收入，並提供在地多元就業機會。

（二）減輕市府市場興建成本與人力問題

以民間參與投資的營運方式，除了一方面可以紓解政府人事預算編列之負擔；另一方面，交由民間負責營運，可以提供更完善的人力資源，解決政府市場管理經營人力不足問題，讓民眾能享受到更好的服務品質，創造雙贏。

二、外部效益

（一）提升地方生活機能，活絡地區商業發展

北屯區目前公有市場土地規劃較為單一利用且為傳統市場形式為主，透過民間資源挹注以及現代化規劃及設計將地區購物環境品質提升，可望帶動其基地及周邊商業發展，吸引人潮，增加地區商業交易機會，對於地區經濟具明顯改善效益。

（二）增加地區就業機會

鑑於基地開發所需的人力及物力龐大，增加就業機會不但可提高該地區生活條件，並改善其生活品質並可促進產業

繁榮。進而影響基地周邊地區勞動人力之分布，亦可增加該地區的使用價值，吸引更多資金進入。

第三節 民間參與方式

本案係依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）第 8 條第 1 項第 1 款規定：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」之規定，主辦機關提供本案「市 31」依當時土地現況委託民間機構興建營運管理。

民間機構就興建營運移轉標的物，應符合土地使用管制及建築管理規定，且應經營以零售業為目的之使用、其他使用項目應經主辦機關書面同意後，使得經營主辦機關核准之業務。民間機構應以自己的名義對外為法律行為，自為權利義務主體。

壹、委託興建營運管理標的物

本案委託興建營運管理標的物之依當時土地現況以及實際點交時為準。

一、市 31

本案委託興建營運管理標的物為「市 31」土地、建物及各項設備，本案座落於臺中市北屯區仁美段 1701 地號，為地上 1 層一樓鋼骨造建築物，基地面積為 8,630.30 平方公尺，總樓地板面積為 4,930 平方公尺。

貳、委託興建營運管理之義務

- 一、民間機構應依所提投資執行計畫書、興建執行計畫書、營運執行計畫書負責本案標的物興建暨營運之業務。
- 二、民間機構應自負盈虧負責興建、營運、管理、維護主辦機關所交付之委託營運管理標的物及營運資產，並應負擔受委託興建營運所衍生之各項稅捐(包括但不限於營業稅等費用)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰。
- 三、如因興建、營運、管理、維護主辦機關所交付之興建營運管理標的物及其他營運資產致他人之生命、身體、健康或財產

受損害者，除其原因可歸責於主辦機關者外，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。

四、民間機構及其所僱用或使用之工作人員與主辦機關無僱傭關係，民間機構應依勞動相關法令善盡僱用人之義務。

第四節 許可年期

壹、許可年期

本案委託興建營運管理期間自主辦機關與民間機構完成簽約，經雙方會勘完成點交程序後起算興建營運許可年期，且延續可行性評估報告書建議，並經本階段先期規劃報告第六章財務規劃之試算，建議許可年期為 45 年(興建期 3 年+營運期 42 年)，未來仍以招商文件公告為準。

貳、優先定約權

依據「促進民間參與公共建設法施行細則」第 66 條，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。民間機構如依委託興建營運管理契約約定，經主辦機關評估為營運績效良好者，且臺中市政府有再委外經營之需求，民間機構得於投資契約屆滿前第 18 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫等，向主辦機關申請優先定約；其優先定約權以 1 次為限，續約期間建議為 15 年。

民間機構申請繼續訂約，經主辦機關審核符合優先訂約條件者，主辦機關應研訂繼續營運之條件及審核本案未來仍有交由民間營運之必要，通知民間機構議定新契約內容，包含在優先訂約後，需投入營運設備重增置成本，以維護本案服務品質；倘民間機構對主辦機關條件拒絕同意，或至委託興建營運管理期間屆滿前 6 個月，雙方仍無法達成優先定約內容及條件式之合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

第二章 興建規劃

本案興建以促參法規定「BOT」方式辦理，在興建期間所涉及之調查、設計、許可、監造及費用等皆由民間機構負擔；主辦機關則負責監督管理，係針對本案進度與品質的監督、考核、察查、勸說、協調及必要之管制審理。以下就雙方興建規劃階段 1.工程調查及規劃 2.工程細部設計規範 3.工程發包施工 4.工程施工管理 5.節能減碳與環境保護之分工原則、辦理方式及建議時程說明。

第一節 工程調查及規劃

本案「市 31」位於臺中市北屯區之西北側，崇德路三段 728 號，地號為仁美段 1701 地號，基地面積為 8,630.30 平方公尺。

基地開發前應針對基地規劃設計執行內涉及基地調查(建築線指示、地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等)、現況測量(含高程、地形、植栽等)、鑑界、地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等作業)、相關計畫及法令(如都市計畫、排水計畫、建築技術規則等)、水文氣象、交通等必要之調查作業。

藉由基礎作業調查完成後，即執行工程細部設計作業，包含建築相關法規檢討、建築設計製作(平面、立面、剖面圖、透視圖、面積表)、結構及機電系統設計、工程進度研擬、工程經費概算、並提送相關審議單位審查，例如都市計畫多目標申請、都市設計審議、交通影響評估審查、綠建築候選證書、智慧綠建築證書、建造執照審查、五大管線審查等，以取得建造執照向主管單位申報開工。

取得建造執照後，應依向主管單位申報開工並依據工程圖說及相關施工規範所載範圍進行工程施工作業，其流程包含假設工程、開挖及擋土措施、基礎工程、各層結構體工程、外牆門窗安裝、內外牆裝修工程、機電工程(電力/弱電/給排水/空調/消防)、室內裝修工程、電梯工程、環境復原景觀工程等。

工程施工程序完成後，即進入竣工驗收階段，包含設備測試運轉、建築師、結構、消防、機電等技師確認施工無誤後簽證、再依相關法規向主管機關申報竣工、申請使用執照等。

表2-1 工程調查及規劃分工權責一覽表

項目		單位	辦理方式
1.	基礎資料與現況調查	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等) ⊙ 鑑界 ⊙ 現況測量(含高程、地形、植栽等) ⊙ 地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等業) ⊙ 水文氣象 	主辦機關 監督管理。
		<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 建築線指示(依臺中市政府 99 年 10 月 13 日府都計字第 0990277326 號函，本案屬免建築線指示) ⊙ 交通 ⊙ 環境影響評估(依規定由開發單位填具自評表、確認表向主管單位函詢確認) ⊙ 興建前後之排水逕流量分析 	
2.	相關計畫、行政程序或法令調查	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 都市計畫土地使用管制要點 ⊙ 建築技術規則 ⊙ 臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要求要點 	主辦機關 監督管理。
		<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 臺中市交通影響評估審查作業要點 ⊙ 臺中市推動公共藝術設置自治條例 ⊙ 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 ⊙ 臺中市一定規模以上建築物智慧建築設計及規劃再生能源達一定比例之建築規模 ⊙ 臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法 	
3	規劃設計	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法審查 ⊙ 建築管理相關法規檢討 	主辦機關 監督管理。
		<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 建築設計製作(平、立、剖面圖、透視圖、面積表) ⊙ 結構及機電系統設計 ⊙ 工程進度研擬 ⊙ 工程經費概算 ⊙ 都市設計審議(視實際規劃需求) ⊙ 臺中市交通影響評估審查(視實際規劃需求) ⊙ 候選綠建築證書(銅級) 	

項目		單位	辦理方式
4	工程 施工	<ul style="list-style-type: none"> ⌚ 候選智慧建選證書(合格級) ⌚ 特殊結構外審(視實際規劃需求) ⌚ 建造執照審查 ⌚ 五大管線審查 	
		<ul style="list-style-type: none"> ⌚ 施工計畫 ⌚ 監造計畫 ⌚ 申報開工 ⌚ 工程施工(假設工程、拆除工程、基礎工程、結構體工程、門窗工程等) ⌚ 工程竣工(使用執照申請、綠建築標章申請、提送測試、試運轉計畫) ⌚ 完工驗收 ⌚ 完工報告(竣工圖及電腦圖檔等其他相關資料) 	<p>主辦機關</p> <p>民間機構</p>

備註:以上項目不限於上述，如屬相關法規必要皆由民間機構執行並負擔其費用。

資料來源:本規劃單位彙整。

壹、分工原則

本案主要依據促參法第 42 條辦理 BOT 委外作業，BOT 意指「民間機構之興建」、「民間機構之營運」。工程調查與規劃分工原則主要由民間機構負責辦理，相關興建調查；設計成果及預算，皆應送主辦機關備查。主辦機關除對於進度、考核、察查、勸說、協調及必要之管制審理外，並視需要提供相關資訊予民間機構作為工程調查與規劃之參酌。

貳、辦理方式

一、主辦機關

主辦機關可成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體辦理工程調查及規劃期間之監督與管理。

二、民間機構

工程調查及規劃由民間機構負責辦理並負擔其費用，涉及技術或專業之處理事，民間機構得委託專業廠商辦理。

參、建議時程

本案興建期限民間機構應自簽約日起 1 年內取得建造執照，並應於取得建造執照日起 2 年內完成建築物興建及取得使用執照。

第二節 工程細部設計規範

本案建築工程細部設計民間機構應依建築法委託專業廠商辦理，並應於委託專業廠商辦理契約簽訂日起 15 日內，將契約送主辦機關備查。

壹、法令規範

本案之設計內容應符合現行法令規範，如工法、技術、材料及設備等之引用亦同，如建築法、建築技術規則、都市計畫法等，且至少應符合與滿足(但不限於)下列法規標準，民間機構仍應依現行相關法令進行調查作業。

- 一、建築法
- 二、建築技術規則
- 三、都市計畫法
- 四、都市計畫法施行細則
- 五、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
- 六、公共工程委員會施工綱要規範
- 七、中華民國國家標準(CNS)
- 八、美國材料試驗學會 (ASTM) 或相當之標準
- 九、消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準
- 十、環境保護相關法令
- 十一、公共藝術設置辦法
- 十二、建築物無障礙設施設計規範
- 十三、屋內線路裝置規則

十四、其他相關法令

貳、初步規劃

在城市化的發展下，市民的生活亦日益多元，消費場所不再是單一化而朝向複合型態發展，除了零售市場外，亦增加了餐飲、休閒、娛樂等多元商業或公共空間，提供市民更多元的消費空間，例如桃園市八德區廣豐新天地(B3-B4 規劃汽機車停車場、B1-B2 為家樂福、1F-2F 為迪卡儂、主題餐廳、3F-4F 為國賓戲院與彭園餐廳、5F-6F 為市立圖書館)。

市 31 現代化零售市場以量販店型之複合商場為主。

表2-1 二處市場用地分析比較表

項目	市 31
定位	現代化零售市場 (量販店、專賣店)
規模	基地面積 0.863 公頃 法定建蔽率 50%，容積率 240%。
客群	鄰近快速道路 74 號，服務範圍除北屯區外可擴展至潭子、大雅等周邊區域。
服務範圍	地方性及周邊鄰近行政區
周邊發展	鄰近洲際棒球場，洲際棒球場規劃興建複合式購物商場及星級飯店，預計 2022 年底營運。

體驗經濟 多元商業發展的體驗



圖2-1 現代化市場定位發展構想

以下建築規劃內容僅供民間機構參考，民間機構於投資計畫書時，得依其創意及營運需要自行規劃，但其規劃內容須能符合主辦機關之設計規範及相關法令規定即可。

一、市 31 錦村市場(僅供民間機構參考)

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定市 31 基地面積為 0.863 公頃達 0.1 公頃以上，面臨寬度 10 公尺以上道路，故其若設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，1 樓及 2 樓作市場使用，3 樓以上可規劃住宅(1、2 樓市場經營型態應為超級市場，且住宅使用部份不得兼作商業使用)、公共使用(應依多目標辦法「附表」項目為主)、商業使用(應依「商業區」之使用管制規定使用)、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用；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。

故本案市 31 建築樓層規劃為地上 3 層至地下 2 層，結構體為鋼筋混凝土。地下層(B1F~B2F)空間用途主要為防空避難室兼停車場，地上 1 層至地上 2 層為市場使用(量販店)，地上 3 層為商業空間。

表2-2 市 31 錦村市場樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B2F	防空避難室兼停車空間	6,628	2,004	法定開挖率 65%註 1
B1F				
1F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
2F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
3F	商業空間	3,452	1,044	
總樓地板面積總計		16,984	5,136	
1F~3F 市場(零售業)總面積		10,356	3,132	
B1F 防空避難室兼停車空間總面積		6,628	2,004	

備註:1.樓層與樓地板面積規劃僅供參考，民間機構可視需求調整之。

2.法定開挖率 65%，係依據土管要點第 12 條、基地保水原則，公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，故本案係屬於公共設施用地之市場，建蔽率為 50%，故 50%+15%=65%。此外建築基地開發之透水面積，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」之規定「土地透水面積百分比：都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之 60%。又因本案基地法定建蔽率為 50%，是以，其土地透水面積百分比不得小於基地面積的 30%。」本案市 31 為都市土地法定土地透水面積為 2,589 m²=法定空地 4315.15 m² X 60%，故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 3,020.61 m²之透水面積不得低於 2,589 m²(法定土地透水面積為 2,589 m²/基地面積 8630.3 m²=30%)。

資料來源:本規劃單位分析。

本案設計之建築面積為 3,452 平方公尺，設計建蔽率為 40% 小於法定 50%；設計容積面積為 10,356.36 平方公尺，設計容積率為 120% 小於法定 240%。

表2-3 市 31 錦村市場設計規模檢討

項目	面積		備註
	m ²	坪	
實設建築面積	3,452	1,285.63	
實設總容積樓地板面積	10,356.36	3,132.80	不含地下室面積。
實設建蔽率	40%		小於法定 50%，符合法規。
實設容積率	120%		小於法定 240%，符合法規。
法定停車位	103		實設 260 位。
法定機車位	105		實設 110 位。

資料來源:本規劃單位分析。

市 31 建築規劃示意圖，如下:

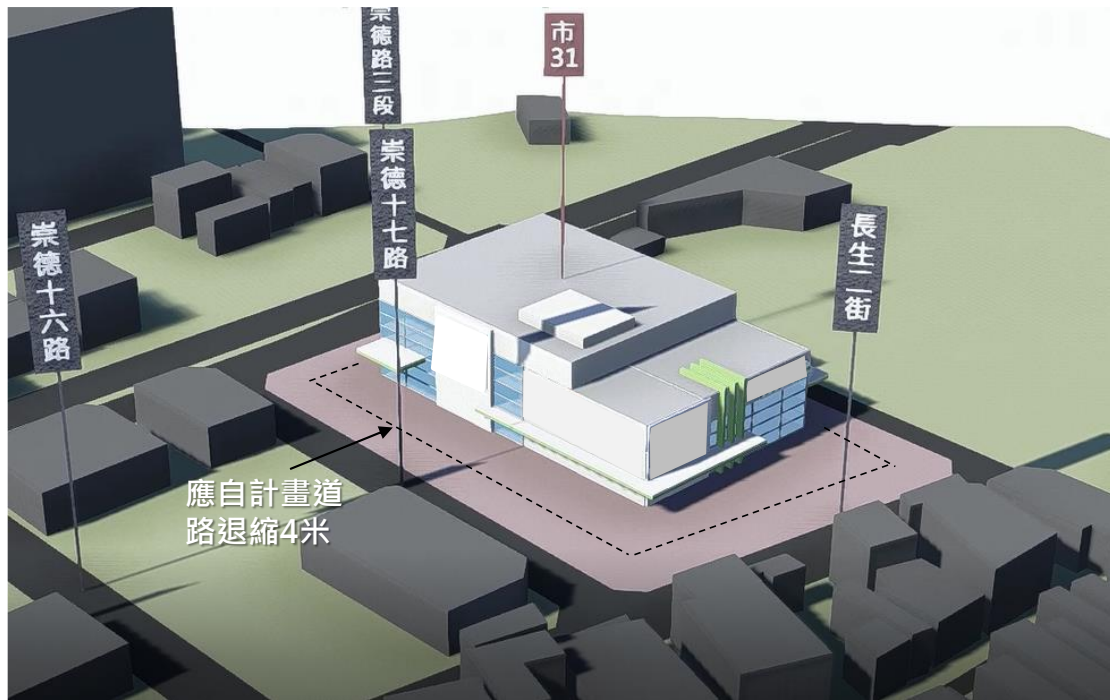


圖2-2 市 31 現代化市場模擬圖

資料來源:本規劃單位繪製。

參、基本設計規範

- 一、新建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。
- 二、建築開發量體，法定建蔽率 50%，容積率 240%。最低開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%。
- 三、建築結構如為鋼骨或鋼筋混凝土，設計耐用年限應至少為 50 年，耐震設計應符合法規。
- 四、建築規劃可結合周邊環境特色及都市計畫定位，塑造運動休閒零售為主題的發展空間及入口意象。
- 五、建築退縮，本案用地面臨 30 公尺以上計畫道路，應自計畫道路退縮 10 公尺以上建築，其退縮空間應規劃行人專用通行空間，但設置植栽綠化及相關設施不得阻礙通行，其餘退縮規定依本案土地使用管制規定及相關規定為主。
- 六、停車空間之設置，本案市場用地小客車停車位設置除符合土地使用管制及相關規範外，應增設 1.5 倍之小客車停車位。

- 七、本案建築物屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，並不得增加任何附建設施為原則。屋頂綠化面積之比例，每棟屋頂層扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上為原則。
- 八、依「臺中市一定規模以上建築物智慧建築設計及規劃再生能源達一定比例之建築規模」之規定，設置再生能源設備。
- 九、新建工程之設計應考量各項監測、檢測與維修需求。
- 十、配合臺中市發展低碳城市發展計畫，建築物設計應取得候選綠建築標章(銅級)及候選智慧建築標章(合格級)。
- 十一、為推廣文化藝術發展，民間機構應依「文化藝術獎助條例」第 9 條第 1 項，設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值不得少於該建築物造價 1%；並預留公共藝術設置地點及空間。建築物造價，包含直接工程成本(或稱發包工程費)、承包商管理費及利潤、保險費、營業稅、環保安全衛生費、品管費及其他與直接工程有關之費用。
- 十二、本案興建期間應依「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」設置相關技術士。

第三節 工程發包施工

本案係由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，故無主辦機關與民間機構之分工辦理或相關界面整合問題。民間機構工程發包施工契約簽約後 15 日內應提送影本契約，向主辦機關報備。

第四節 工程施工管理

工程施工管理主要包含施工管理方式以及施工期間管理責任歸屬，以期許工程興建能落實推動，主辦機關與民間機構可參考以下規範：

壹、施工管理規範

工程施工期間由民間機構負責工程監造與施工責任，主辦機關得要求民間機構於申報開工前 30 日內，提送監造計畫書與施工管理計畫書予主辦機關審查，以落實對民間機構興建工程之監督管理。

一、主辦機關

施工期間之管理方式，主辦機關可委託聘任工程技術服務機構，對民間機構施工品質進行監督、稽查及檢查等工作，並作為興建期間之窗口協助民間機構反映意見或提供必要協助。

二、民間機構

依據營造業法第 33 條及「營造專業工程特定施工項目應設置之技術士種類比率或人數標準」所定標準者，於專業工程特定施工項目之施工期間，應依法設置技術士。由民間機構依法辦理，或委託專業機構辦理。

民間機構廠商應於申報開工前 30 日內，備具監造計畫書與施工管理計畫書提送主辦機關審查後施行。

(一)監造計畫書

監造計畫書之製作參酌「行政院公共工程委員會監造計畫暨品質計畫製作綱要」撰擬，應包含下列項目，但不限於。

1. 監造範圍
2. 監造組織
3. 品質計畫審查作業程序
4. 施工計畫審查作業程序
5. 材料與設備抽驗程序及標準
6. 設備功能運轉測試抽驗程序及標準
7. 施工抽查程序及標準
8. 品質稽核
9. 文件紀錄管理系統

10.其他

(二)施工管理計畫書

施工管理計畫書之製作參酌「行政院公共工程委員會施工計畫書製作綱要手冊」及「臺中市政府都市發展局施工計畫書」撰擬，應包含下列項目，但不限於。

- 1.基本資料
- 2.施工作業管理
- 3.進度管理
- 4.假設工程計畫
- 5.測量計畫
- 6.分項施工計畫
- 7.緊急應變及防災變計畫
- 8.環境保護執行
- 9.施工交通維持及安全管制措施
- 10.其他

貳、管理責任歸屬認定

工程施工期間主辦機關與民間機構之責任歸屬劃分，應由民間機構擔當主要施工與監造責任，主辦機關則為監督與管理之責任，以下就雙方責任歸屬進行簡要說明：

一、主辦機關之監督與管理之責任

- (一)主辦機關可指派相關業務人員組成「工程督導小組」負責興建期間之工程品質、進度稽核與工程管控工作。
- (二)主辦機關另將依「促參法施行細則」第 23 條之規定於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

- (三)主辦機關於必要時，得於興建期間，編列預算委託工程技術服務機構，協助辦理計畫審核與督導工作。
- (四)主辦機關應制定工程監督運作機制，並督導工程民間機構建立通報體系。

二、民間機構

- (一)民間機構可依照主辦機關審核通過之監造及施工計畫內容，全權負責辦理工程施工作業執行。
- (二)民間機構可對於施作工法之適當性、可靠性及安全性負責，並依據施工計畫之緊急應變機制，處理工安意外或工程相關防範措施之執行。
- (三)民間機構可於施工期間應依據法令規定，設置相關標示與維安設施，並徹底辦理執行人員與工程之各項相關保險適宜。

參、工程監督

民間機構負責工程監造之工作。主辦機關為監督審查之角色，興建期間主辦機關即可參與品質查核，必要時可成立內部品管部門或委託獨立機構以監督工程品質，以確保設計、工程施工及營運服務之品質與進度之掌控。

一、文件記錄管理系統

民間機構應建立建管理作業系統，作為規劃及執行工程進展之標準，包括進度控制、成本控制、品質控制、資料送審和施工大樣圖控制、設計變更控制、施工文件列管等相關之作業及監控流程。

針對上述項目之品管文件與紀錄管理內容，分對各類文件、試驗、施工記錄皆留存建檔，以供日後評鑑、驗收之查證及對日後其他工程施工品質管理計畫之查閱及參考。

二、工作進度報告

民間機構於興建期間，應於每月 10 日前向主辦機關提送「工作進度報告」，其內容包括工程事項、工程進度（含當月完成成

果說明及次月預計工作事項及進度)、發包憑證(契約、發票或其他付款憑證)、異常狀況及因應對策等。

肆、完工查核程序

興建主體完工後，民間機構可將完工資料及相關證明交付主辦機關查核，完工報核程序與內容如下說明：

一、完工報告

民間機構應於取得使用執照核發日起 30 日內，提供下列完工報告之內容一式乙份交付主辦機關備查，並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉與主辦機關。

- (一)經會計師查核簽證之投資金額明細表。
- (二)相關測試、檢驗報告與證明文件，包含獨立專業機構之查核、檢驗及認證結果
- (三)竣工圖及電腦圖檔
- (四)系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊
- (五)維修計畫包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限
- (六)其他依申請須知、補充資料、法令規定及經雙方同意應提供之資料與文件

二、查核程序

- (一)主辦機關接獲完工報告後，建議在一定期限內會同民間機構人員辦理查核作業，如有不符規定或缺陷時，應給予指導立即改正至合格為止。
- (二)改善工作完成，主辦機關接獲民間機構通知後在一定期限內進行複查。

三、備查完工報告

主辦機關審查合格後，一定期限內需備查完工報告，核准內容應載明民間機構完工之事實與日期。

第五節 節能減碳與環境保護

本案於設計規劃時應盡量配合政府推動節能減碳、生態環境之保育政策為原則。建築設計時應考量綠建築 7 大指標評估系統之評估，包括基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標。

壹、基地綠化

鼓勵基地區內綠化，有綠覆率、喬木植栽、栽種密度之規定，以覆土深度、樹徑、喬林數量來規定綠化量。

- 一、在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。
- 二、空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地。
- 三、在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- 四、在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- 五、即使在人工鋪面上，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- 六、盡量減少花圃及草地，尤其人工草坪對空氣淨化毫無助益。
- 七、利用多年生蔓藤植物攀爬建築立面爭取綠化量。
- 八、盡量在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，但是應該注意其覆土量及防水對策。

貳、基地保水

加強基地保水性能，包括增加土壤地面、增加透水鋪面、增加透水鋪面、貯留滲透設計、花園雨水截留設計，以最自然的雨水直接入滲效果或讓雨水暫時貯存於水池、低地，再慢慢以自然滲透方式滲入大地土壤之內方式，達到兼具防洪功能的生態透水設計。

- 一、基地開發應盡量降低建蔽率，並且降低地下室開挖率。至少保有法定空地一半以上未開挖地下室才容易達成基準要求。
- 二、盡量將空地全面綠化，並盡量將車道、步道、廣場等人工鋪面設計成透水鋪面，只要有法定空地之八成做成透水鋪面即可達成。
- 三、可利用裸露空地上之綠地造園融入「景觀貯留滲透水池」設計。
- 四、開發時，可利用露天停車場、廣場、遊戲場、綠地設計成「貯留滲水低地」。
- 五、對於屋頂、陽台、地下室之地面層，可盡量做成花園以涵養雨水。

參、水資源

建築設計可採用獨立基角，設備上應積極選用省水器具，並利用雨水與生活雜用水之循環再利用的方法，來達到節約水資源的目的。

- 一、採用節水器具：全面採用省水器具，必能節省不少水量，包括新式水龍頭與節水型水栓、省水馬桶、兩段式馬桶、省水淋浴器具、自動化沖洗感知系統等等。
- 二、設置雨水貯留供水系統：將雨水予以截取貯存或設置雨撲滿，將經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水，藉以替代性補充水源、消防用水之貯水水源。
- 三、設置中水系統：將生活污水匯集經過污水處理後，作為廁所沖洗及綠地澆灌使用。

肆、日常節能

以最大耗電部分的空調、照明、電梯等用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- 一、建築外殼節能設計重點包括：建築外殼開窗率、開口部的外遮陽設計、建築物之座向方位、避免全面玻璃帷幕之外殼設計，屋頂的隔熱處理等。
- 二、空調節能效設計重點：建築空間應依空調使用時間實施空調區劃、依據實際熱負荷預測值選用適當適量的空調系統、選用高效率熱源機器。
- 三、照明節能重點：建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、盡量採自然採光設計及利用自動晝光節約照明控制系統。

伍、溫室氣體減量措施

為了達成 CO₂ 減量指標的基準要求，建築物的建材使用計畫應善加配合之規劃原則包括：

- 一、結構輕量化：建築物的輕量化直接降低了建材使用量，進而減少建材之生產耗能與 CO₂ 排放。
- 二、合理的結構設計：為了降低建材的使用量，首重合理而經濟的結構系統設計，亦即盡量使建築物的跨距設計合理化，保有均勻對稱的平面、立面、剖面等設計，減少不必要的造型結構荷重。
- 三、採寒帶林木為材料的原木結構、集成材木構造、預鑄木構版、木地板等材料，可儲存大量大氣中的 CO₂，但是使用熱帶林木則不然。

陸、廢棄物減量

- 一、基地土方平衡設計：建築設計前應慎重考慮地形地貌變化設計與地基開挖上取得最佳的挖方填方平衡計畫。民間機構於興建期間開挖基地產生之土方與填土後所剩餘之土方處理所得收入，必須繳交主辦機關。
- 二、結構輕量化：為了降低營建廢棄物與施工空氣污染，建築結構的輕量化設計是首要目標，亦即盡量採用鋼構造與金屬外牆設計，或採用大跨距的木造建築物。

- 三、營建自動化：如不能採用鋼構造而採用 RC、SRC 構造時，應儘量引進營建自動化工法以降低營建污染，例如採用系統模板、預鑄外牆、預鑄樑柱、預鑄樓板、整體預鑄浴廁、乾式隔間等自動化的工法，對施工中的廢棄物減量有莫大的助益。
- 四、多使用回收再生建材：使用回收再生建材相當於減少建材生產能源、減少二氧化碳排放、減少營建廢棄物。

柒、汗水垃圾減量

- 一、污水垃圾改善指標大多為興建設備空間與營建管理有關的規定，業者要從規劃設計階段開始注意改善。但暨有建築物較難符合本指標的要求。
- 二、建築業者要在設計施工階段，即預留專用洗衣空間及排水孔，並確實督導水電設計及施工者將排水管接續至污水系統，即達指標合格要求。
- 三、住宅以外的其他建築物，在建築設計施工中，要確認專用廚房、洗衣、更衣浴室空間的雜排水配管系統是否確實導入污水系統。
- 四、在垃圾處理指標上，最有利的條件在於預先留設有充足垃圾處理運出空間，並以景觀綠化美化的方法來設計專用垃圾集中場。其次是執行資源垃圾分類回收管理系統，或設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

第三章 營運規劃

本案案將依促參法及相關法令辦理 BOT 委外營運。民間機構應確保本案之營運，並符合主辦機關委託契約規定及相關法令所訂之各項範圍及要求。

本節將說明「市 31」委外之營運規劃，包含營運計畫辦理的方式與內容、營運規劃的時程，以及營運監督與管理的訂定，詳如下文說明。

第一節 營運計畫辦理方式

民間機構應依經主辦機關審定之投資執行計畫書中所訂營運計畫內容，自行雇用管理人員負責營運，並依投資契約所定之營運期限，執行本案之營運工作。主辦機關應依促參法施行細則第 65 條配合訂定「市 31/市 30 用地興建營運暨移轉案營運績效評估辦法」，並成立營運績效評估委員會，於許可營運期間內每年度至少辦理營運績效評估乙次。有關本案許可期間主辦機關於各階段應注意之監督管理事項，另請參見第十章履約管理規劃。

壹、營運目標

在城市化的發展下，市民的生活亦日益多元，消費場所不再是單一化而朝向複合型態發展，除了零售市場外，亦增加了餐飲、休閒、娛樂等多元商業或公共空間，提供市民更多元的消費空間；考量兩市場基地距離位置後，為避免出現同質性高之營運項目，導致出現市場競合關係，故市 31 現代化零售市場以量販店型之複合商場為主。

貳、營運內容規範

民間機構應確保本案案之營運，除符合契約規定及相關法令所訂之各項範圍及要求，應符合下列原則：

- 一、本業營運應符合「零售市場管理條例」及相關主管機關、主辦機關法令之規定事項。其他營運項目均應符合該營運項目之相關主管機關法令之規定事項。

二、營運執行計畫書

民間機構應依據投資執行計畫書提送「營運執行計畫書」，內容至少應包括：

- (一)營運空間名稱、經營業種、項目。
- (二)營運開始日、營業日及營業時間。
- (三)附屬設施營及附屬事業營運計畫。
- (四)營運委託(分包)計畫。
- (五)行銷計畫、促參識別標誌設置計畫。
- (六)保全及清潔方案。
- (七)設施設備清潔、維護及維修計畫。
- (八)安全監控計畫及緊急事故通報計畫。
- (九)服務品質管理計畫(含營運管理月報內容規劃)。
- (十)年度營運管理計畫。
- (十一)營運設備及資產之增置與汰換計畫。
- (十二)管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
- (十三)經營組織：含營運團隊、組織架構、人力配置、主要經理人資歷、人員招募計畫、人力養成計畫、在職訓練計畫等。
- (十四)其他有利本案推動之方案。

三、年度營運管理計畫

營運執行計畫書核定後，民間機構應於營運期間內，每一會計年度開始前 30 日，編制次年度之「年度營運計畫」報請主辦機關同意，其內容至少應包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。

四、營運管理月報

民間機構應於營運期間內，應依契約規定期限及營運管理計畫書按月提出營運管理月報，於每月 10 日前提出前月份之營運管理月報，內容應至少包含組織概況、當月營業概況、大事紀等。

五、資產清冊

民間機構應於開始營運日起 30 日內，編列本案之營運資產清冊，並送交主辦機關備查；且自開始營運之第 2 年起，應依行政院訂頒「財務標準分類」，逐項詳細登載，註明取得該資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引)，以及檢附相關之保證書與使用說明書等，於每年 2 月底前，將前 1 年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

六、營運資產維護管理

民間機構應隨時維護本案營運資產正常運作功能，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設施或設備，完工後，並應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等函送主辦機關備查；變更時亦同。

參、營運期間應遵守事項

- 一、如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- 二、為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運狀態，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。
- 三、民間機構因營運本案與第三人簽訂之所有契約(例如設備維護契約、保全契約等)，其內容不得違反本契約約定，如有不符本契約、投資執行計畫書或營運執行計畫書時，主辦機關可要求改正，民間機構並應於契約簽訂日起 15 日內送主辦機關備查。
- 四、為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。

- 五、民間機構應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- 六、民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構並應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。

肆、促參識別標誌設置計畫

- 一、民間機構應於取得使用執照核發日起 30 日內，提送「促參標誌設置計畫」，提請主辦機關同意其設置位置、內容等。相關設置、維護更新及拆除費用由民間機構負責。經主辦機關審查促參識別標誌設置計畫，認有修正計畫內容之必要者，應備具理由通知民間機構修正之。促參識別標誌之告示內容應正確，字體清晰，如有破損或老舊，應即時更新。
- 二、促參識別標誌設置計畫，應包括下列事項：
 - (一)告示內容(至少應載明公共建設名稱、主辦機關、契約期間、服務專線及電子信箱等)。
 - (二)圖樣及規格(圖樣應符合促參法主管機關所定者外，其規格得依個案需求調整)。
 - (三)設置地點、位置(營運設施入口處或收費處)。
 - (四)設置數量。
 - (五)維護更新及拆除。
- 三、促參識別標誌於促參案件營運期滿、中止營運或終止投資契約時，應拆除。

伍、委託其他廠商營運規定

- 一、民間機構應自行經營本案各項設施，若民間機構欲分區或委託其他廠商經營部分設施，應事前報經主辦機關核可，但業

經載明於投資計畫書或投資執行計畫書中由民間機構委託予其他廠商經營之設施及營運項目，不在此限。

二、民間機構因營運本案與第三人簽訂之契約，應於簽訂日起 15 日內將契約副本送主辦機關備查，變更時亦同。

三、民間機構委託契約內容至少應包含下列規定：

(一)委託契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依主辦機關書面通知，委託契約併同終止；

(二)受託者應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。

陸、禁止營運權轉讓

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條之適當措施所需，且經主辦機關書面同意者外，不得轉讓、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主辦機關所有之營運資產，非經主辦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。

第二節 營運監督與管理

促進民間參與公共建設已是國內發展的趨勢，自從我國 89 年 2 月頒布促參法迄今，促參成果可謂相當豐碩，然而促參案件大多涉及民眾生活的福祉，因此如何有效確保促參案營運階段的公共服務品質及管理效能，已成為主辦機關與主辦機關後續推動促參案所關切的課題之一。

公共服務品質乃促參案件的核心價值所在，促參法施行細則第 30 條將營運品質管理事項列為投資契約的約定事項，同時促參法第 51-1 條規定營運績效評估結果列為促參案營運期限屆滿得優先定約繼續委託營運的先決條件；且須依據促參法第 51-1 及促參法施行細則第 65 條辦理營運績效評定，應成立評估委員會辦理之及營運期間內每年至少辦理 1 次之營運績效評定。希望藉此達到公共建設營運監督與管理。

壹、營運績效評估之功能

營運績效評估機制運作所發揮的功能包括下列幾點：

- 一、協助主辦機關有效提昇公共服務品質
- 二、適時監督與考核民間機構公共服務品質
- 三、改善公共服務品質缺失及鼓勵營運良好民間機構得以優先定約

透過營運績效評估機制的建立與執行，將可督促民間機構在追求經濟效益之時，亦致力於提昇或維持公共服務品質水準，以確保社會大眾付費使用公共建設的認知與感受。而主辦機關應依促參法及相關子法成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評估。

貳、營運績效評估主要目的

營運績效評估機制就是針對特定組織、單位、部門或專案計畫的營運績效成果進行系列性評估的過程；一般而言，營運績效評估的主要目的有以下四點：

- 一、檢討目前營運績效表現與原訂目標的差異性，並提出具體改善措施。
- 二、隨時或定期回饋營運績效成果給受評單位，圖求能立即解決營運問題點。
- 三、利用營運績效評估成果所採行的獎懲功能，有效激勵受評單位的士氣。
- 四、運作營運績效評估機制，有助於受評單位釐清未來的營運策略目標與方向。

參、營運績效評估項目及標準

為確保本案營運期間維持一定的營運的品質，本案參酌促參司 106 年 03 月 28 日頒佈之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規劃未來營運績效評估指標與考核表，分為四大類 A.主辦機關需求(建議配分：60 分)；B.使用者需求(建議配分：30 分)；C

社會大眾需求(建議配分：10 分)；D 營運整體評價(總得分±5 分)。未來將草擬相關內容於契約中，於契約簽訂後據以實施。

表3-1 營運績效評估項目及指標

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
A.主辦機關需求(建議配分：60分)	一、營運資產維護管理(建議配分：14分)	建築物及附屬設施維修保養情形
		營運資產管理
	二、營運計畫管理(建議配分：15分)	契約明定營運設施投資情形
		營運計畫執行情形
		營運管理制度執行情形
	三、營運場域衛生管理(建議配分：4分)	營運目標預估額達成情形
		營運場域清潔衛生維護情形
	四、營運場域安全管理(建議配分：9分)	營運場域安全維護情形
		緊急災害及意外事件防範處理情形
		營運場域安全計畫執行情形
	五、財務管理能力(建議配分：10分)	財務管理事項執行情形
		契約明定財務條款符合情形
		財務能力
六、政策配合度(建議配分：4分)	乙方對於甲方業務配合度	
	乙方對於履約督導事項配合度	
	乙方對於非契約明定之特殊需求配合度	
七、下次受評期間營運及財務計畫編製(建議配分：4分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
B.使用者需求(建議配分：30分)	八、服務滿意度(建議配分：25分)	服務滿意度調查結果
	九、客訴處理機制(建議配分：5分)	客訴專線設置情形 客訴案件處理情形
C.社會大眾需求(建議配分：10分)	十、契約明定社會責任履行(建議配分：10分)	契約明定社區回饋執行情形
		契約明定弱勢族群關懷執行情形
		契約明定生態保育執行情形
		契約明定優惠費率執行情形
D.營運整體評價(總得分±5分)	十一、優良事蹟表現(加分上限5分)	環保措施執行情形
		創新性營運管理作為
		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

營運績效評估 需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
		其他特殊貢獻事蹟
	十二、改善/違規/違約事件 (扣分上限 5 分)	乙方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
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件
		乙方或其承租者違反營運契約事件

備註:甲方為主辦機關、乙方系指民間機構。

資料來源:促參司 106 年 03 月 28 日頒佈之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」。

肆、營運監督方式與管理組織

一、營運績效評估目的

為利主辦機關依公平、公開程序及符合公共利益、公平合理原則，辦理促進民間參與公共建設（以下簡稱促參）案件營運績效之評定，以提升公共服務品質。為評估民間機構之營運狀況、是否得申請優先定約，主辦機關應依促參法及相關子法成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評估。

二、營運績效評估組織

依據 106 年 3 月 28 日促參司頒佈「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，營運績效評估組織之編制，評估委員會置委員 5 人至 17 人，由主辦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。評估委員為無給職。

前項外聘專家、學者，主辦機關得自行遴選名單，或參考主管機關建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。

外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱評審辦法）第 5 條規定。

營運績效評估委員會任務如下：

- (一)依績效評估項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
- (二)協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三)提出民間機構營運改善及建議事項。
- (四)提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

另建議市府未來可籌組「臺中市促參委外公有市場聯合督導委員會」，未來可就營運績效評估方式及標準討論研擬之，於次一年度實施。

伍、營運缺失之處理

民間機構如有缺失時，主辦機關得以書面通知定期改善，而民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，視情節輕重要主辦機關得按日處民間機構繳納懲罰性違約金 2 萬元整；如民間機構未按日繳交違約金，主辦機關有權自該民間機構繳交之履約保證金中抵扣之。

陸、期滿後優先訂約機制規劃

民間機構於許可年限屆滿後，應將所有營運資產無償移轉予主辦機關；主辦機關應將營運資產移轉之相關規定、要求事項、辦理方式及時程等明定於投資契約中。有關本案許可期間屆滿之營運資產移轉及期間屆滿前之營運資產移轉辦理方式，另請參見第十一章移轉規劃。

第三節 辦理時程

民間機構應依經主辦機關審定之投資執行計畫書中所訂營運計畫內容營運，並依投資契約所定之營運期限，執行本案之營運工作。

壹、營運開始日

- 一、民間機構應於簽訂投資契約日起 3 年內，完成本案之興建，取得使用執照並開始營運。

- 二、民間機構應於興建完成並依法取得所需執照、證照或設立許可後，最遲於預計營運開始日前 15 日內，以書面向主辦機關申報「營運開始日」，使得開始營運。
- 三、民間機構應於預計營運開始日前 30 日內，提送「營運執行計畫書」予主辦機關同意後，據以執行營運。
- 四、如因不可抗力或除外情勢，致民間機構無法依投資執行計畫書所載時程完成本案之營運者，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但許可年限之進行不受影響，如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，主辦機關得依投資契約規定辦理。

貳、營業日及時段

由民間機構於營運執行計畫書提出規劃，並經主辦機關核准後據以執行。

第四節 節能減碳與環境保護

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

- 一、美食區使用可重複使用之餐具，並須設置餐具之洗滌設備。
- 二、收銀區提供紙箱，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。
- 三、採用高效能電器，且空調溫度避免過低，冷氣控溫且不外洩，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。
- 四、其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管、LED 燈、省電燈泡等。

第四章 土地取得規劃

土地取得係為公共建設能否順利推動之關鍵因素，本案市場用地皆為公有土地，用地由主辦機關負責提供，委託興建營運管理用地範圍以土地登記簿記載內容為準，「市 31」臺中市北屯區仁美段 1701 地號；並依土地現況點交予民間機構使用。現況存有市府財產之既有建物，民間機構開發建設前，應先處理與負擔「地上物拆除及相關雜項工程」之費用並依相關程序與規範向建管單位，申請拆除執照等相關作業或併同申請建造時一併辦理拆除作業。

第一節 用地範圍劃定

本案市場用地皆屬於臺中市所有，管理機關為臺中市政府經濟發展局。管理機關係經主辦機關授權為本案之主辦機關；本案用地範圍未來開發為市場使用，符合土地使用項目。

壹、市 31 錦村市場

市 31 用地範圍係以臺中市北屯區仁美段 1701 地號等 1 筆土地為限，總面積為 8,630.30 平方公尺，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，土地為公有土地。

表4-1 市 31 用地權屬表(段別:仁美段)

地號	地目	使用分區	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告現值(元/m ²)	申報地價(元/m ²)
1701	雜	市場用地	8,630.30	臺中市	臺中市政府 經濟發展局	59,848	8,264
總計			8,630.30				

資料來源:1.本規劃單位 107.04.24 下載土地登記第二類謄本北屯區仁美段 1701 地號,詳附件一。
2.使用分區查詢都市計畫書「變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)書(105.10)」



圖4-1 市 31 地籍圖

資料來源:本規劃單位繪製，底圖下載自地籍圖資網路便民服務系統。

第二節 土地取得方式

本案市 31 用地為公有土地，主辦機關(臺中市經濟發展局)無用地取得問題。

壹、建議方式

主辦機關可依據促參法第 15 條規定，「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」

民間機構經甄審委員會評選出為最優申請人後，應依申請須知規定期限與主辦機關簽訂投資契約、設定地上權契約或土地租賃契約，以取得許可期間土地之興建、營運權力。

貳、辦理單位及時程

由主辦機關提供用地，並由將土地點交予民間機構使用。

第三節 土地交付時程

用地交付時程建議於簽約日起 15 日內以書面通知民間機構日期、時間，雙方會勘後點交。

第四節 用地變更作業單位及程序界定

本案土地使用分區為市場用地，興建規劃符合「都市計畫多目標使用辦法」、「變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)書(105.10)」土地容許使用項目，無須辦理用地變更作業。

第五節 地上物拆遷及補償

市 31 錦村市場用地，現況為營運中；係依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託民間機構營運，市 31 委託期間 106 年 12 月 10 日至 107 年 6 月 9 日止。

本案 2 處市場用地現況皆存有市府財產之既有建物，因此於未來民間機構開發建設前，應先處理與負擔「地上物拆除及相關雜項工程」之費用並依相關程序與規範向建管單位，申請拆除執照等相關作業或併同申請建造時一併辦理拆除作業。現有建築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主辦機關，並檢附拆除材料數量價值明細表。

拆除費用估算參考「臺中市強制拆除違章建築收取費用自治條例草案」附表，鋼筋混凝土造 930 元(元/m²)。「市 31」地上物拆除費用約為 4,584,900 元。

表4-2 地上物拆除費用估算

用地	構造類別	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
市 31	鋼筋混凝土造	4,930	m ²	930	4,584,900	臨時建築物

資料來源:臺北市違章建築強制拆除收費辦法及臺中市強制拆除違章建築收取費用自治條例草案。

第五章 環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程

本案民間機構開發前應填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」於目的事業主管機關(臺中市政府經濟發展局)，函請函轉予臺中市政府環境保護局確認本案開發規模應否實施環境影響評估。民間機構開發前應取得相關許可，包含都市計畫多目標申請、都市設計審議、交通影響評估、建造執照、綠建築等。

第一節 環境影響評估方式及時程

本案屬公共建設之計畫，公共建設是否應辦理環境影響評估，主要應查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」、「政府政策環境影響評估作業辦法」…等規定，才可瞭解該公共建設是否需進行環境影響評估。依環保署環署綜字第 69644 號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

本案依據「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊(90.12)」促參法公共建設項目與「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」參照表，本公共建設應進行第 26 條檢討評估，經檢討本案尚未達應提送環境影響評估之標準，其分析內容說明如下：

壹、第 26 條 高樓層建築

高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：「高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：一、住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上。二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上。」

本案市 31 依土地使用管制規定檢討，其建蔽率 60%、容積率 240%，最大可興建樓層為 5 層，未達提送環境影響評估之標準。

貳、環境影響評估方式及時程

依據行政院環境保署 102 年 10 月 7 日環署綜字第 1020086421 號函，說明二、開發行為應否實施環境影響評估，應依開發單位項目的事業主管機關申請許可之開發內容認定，為利於釐清確認開發行為應否實施環境影響評估，避免屬應實施環境影響評估之開發行為，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前即核發許可，及避免開發單位未經主管機關依第 7 條或依第 13 條規定作成認可前，即逕行為第 5 條第 1 項規定之開發行為，致許可無效或應依環境影響評估法第 22 條規定裁處之情形，宜由目的事業主管機關先行釐清確認開發行為相關事項，因此未來函詢本署開發行為應否實施環境影響評估之案件，本署將請開發單位填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」，並轉請目的事業主管機關填具「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，後再送本署，以落實環境影響評估法之執行。

如上所述，民間機構開發前應填具「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」於目的事業主管機關(臺中市政府經濟發展局)，函請函轉予臺中市政府環境保護局確認本案開發規模應否實施環境影響評估。

表5-1 開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表

1.開發單位：
2.開發行為名稱：
3.開發行為基地地號、申請開發面積（規模）及累積開發面積（規模）：
4.開發基地及周邊環境現況說明：
5.開發行為內容：（屬申請擴建或以既有設施申請者，應說明原開發行為內容及本次申請內容）
6.向目的事業主管機關申請許可之法令依據：
7.目的事業主管機關：
8.是否已向目的事業主管機關申請許可？ <input type="checkbox"/> 是，申請日期為___年___月___日。

目的事業主管機關是否已核發許可？ <input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否。 <input type="checkbox"/> 否。	
9. 是否於目的事業主管機關許可前已實施開發行為？ <input type="checkbox"/> 是，說明： 目的事業主管機關是否已依主管法令查處？ <input type="checkbox"/> 是，說明： <input type="checkbox"/> 否。 <input type="checkbox"/> 否。	
10. 開發行為應否實施環境影響評估自評： 本案屬 <u>商業設施(市場)</u> 開發行為，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 2 項規定自評如下表：	
(1) 辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。	<input type="checkbox"/> 位於所列區位。 是否符合但書？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非位於所列區位。 <input type="checkbox"/> 證明文件如附件____。 <input type="checkbox"/> 未附證明文件，說明： _____
11. 除上述認定標準，開發行為內容是否可能涉及其他條文規範之開發行為： <input type="checkbox"/> 是，說明：涉及____開發行為，依認定標準「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第____條規定自評如下表.....(以下請參照 10. 填寫) <input type="checkbox"/> 否。	
12. 開發單位自評本案是否應實施環境影響評估： <input type="checkbox"/> 應實施環境影響評估。 <input type="checkbox"/> 免實施環境影響評估。 <input type="checkbox"/> 無法判定，理由：	
13. 本案是否與已通過環境影響評估審查或經環境影響評估審查認定不應開發之案件相關： <input type="checkbox"/> 是，說明： <input type="checkbox"/> 否。	
14. 其他事項說明：	

開發單位:

(蓋印鑑)

中 華 民 國 年 月 日

表5-2 開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表

1.目的事業主管機關：
2.是否已受理「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」所列開發行為之許可申請？ <input type="checkbox"/> 是。自評表第 1~10 項所述內容是否與受理之申請內容相符？ <input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否，不符或未說明部分為_____。 <input type="checkbox"/> 否。
3.確認開發單位於許可前是否先行實施開發行為？ <input type="checkbox"/> 已確認開發單位未於許可前先行實施開發行為。 <input type="checkbox"/> 已確認開發單位於許可前已實施開發行為。 是否已依主管法令查處？ <input type="checkbox"/> 是，說明：_____。 <input type="checkbox"/> 否，說明後續如何處理：_____。
4.目的事業主管機關認為本案是否應實施環境影響評估：（認定結果本局將再確認） 應實施環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第__條第__項第__款第__目規定）。 免實施環境影響評估（依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第__條第__項第__款規定）。 無法判定，理由說明：（理由如為資料不齊，請先要求開發單位補充） _____
5.其他事項說明:

目的事業主管機關（用印）

中 華 民 國 年 月 日

第二節 水土保持及相關開發審查

壹、水土保持計畫

依據水土保持法規定土地位於山坡地，依規定須辦理水土保持計畫審查(或水土保持規劃書)及雜項執照。水土保持法第 3 條規定，山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，(一)標高在 100 公尺以上者。(二)標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5% 以上者。

依據臺中市山坡地範圍界址圖冊，北屯區市 31 用地非屬山坡地。

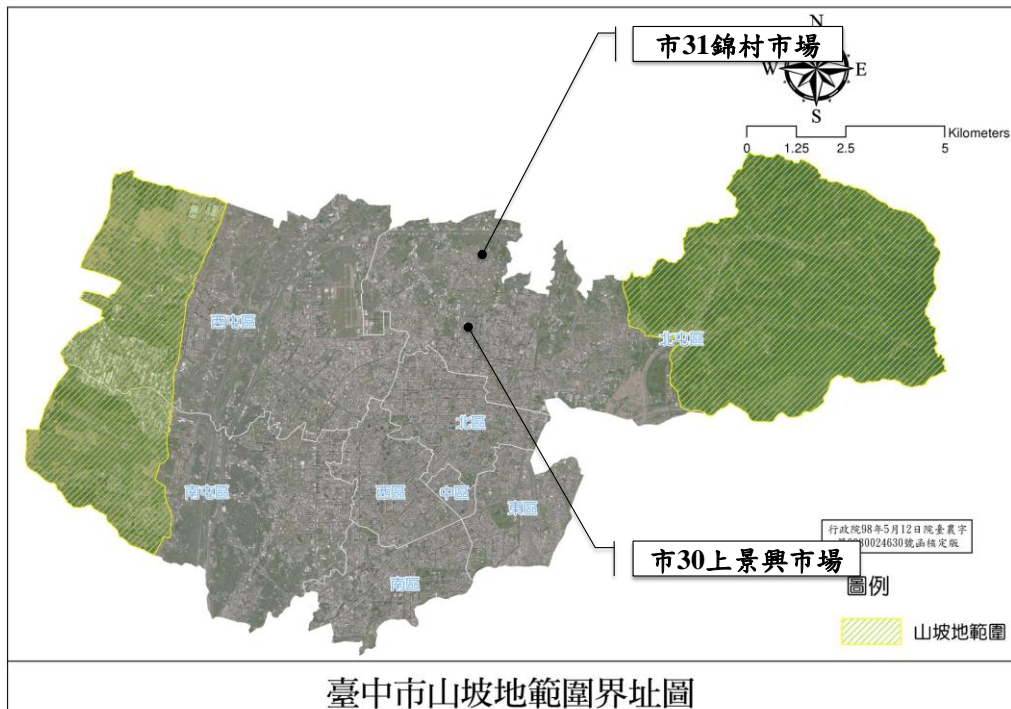


圖5-1 臺中市山坡地範圍

資料來源:行政院農業委員會水土保持局，臺中市山坡地範圍界址圖冊(98.07)。

貳、相關開發審查程序

本案相關開發審查，包含地質安全評估作業、都市設計審議、交通影響衝擊評估、建造執造、綠建築候選證書等，其檢討說明如下：

表5-3 相關開發審查程序

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
公共設施用地申請作多目標使用	臺中市政府經濟發展局	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 4 條	○	<u>本案皆為公共設施用地(市場)申請作多目標使用。</u>
地質安全評估作業	臺中市政府都市發展局	地質法第 9 條第 2 項	○	本案皆位於「地下水補注敏感區」內，民間機構除開發前依「建築技術規則建築構造編」第 64 條、第 65 條進行地質鑽探作業外，應進行地質安全評估作業。
都市設計審議	臺中市政府都市發展局	變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)書(105.10)，土地使用分區管制要點第 16 條第 3 項	○	新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 <u>本案擬興建未達 12 層，且總樓地板面積未超過 30,000 平方公尺。</u>
		臺中市發展低碳城市自治條例第 38 條。「臺中市一定規模以上建築物智慧建築設計及規劃再生能源達一定比例之建築規模」		4. 公共設施用地之地下建築物。(二)基地面積三千平方公尺以上之公共設施用地作多目標使用者，用途為百貨公司(百貨商場)商場、超級市場、量販店之建築物。 <u>本案基地面積皆達 3000 平方公尺以上，依規定提出智慧建築設計送臺中市政府都市設計審議委員會審議，並於使用前裝設智慧電表。</u>
交通影響評估審查	臺中市政府交通局	臺中市交通影響評估審查作業要點第 9 點	△	第一類樓地板面積 24,000 平方公尺，停車位 150 位，達送審門檻。 <u>本案市 31 屬第一類市場建築物用途，初步建築方案規劃之停車位數達送審門檻，民間機構應視建築樓地板面積及法定停車位之規劃檢核，如達送審標</u>

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
				<u>準，應依相關規定辦理。</u>
排水計畫	臺中市政府 政府水利局	臺中市排水計畫 審查作業辦法	×	於排水集水區域內辦理土地開發利用、變更使用計畫，致增加排水逕流量，面積達一公頃以上者，土地開發人或變更使用人應將其排水計畫書送受理開發利用或變更使用計畫之目的事業主管機關轉送水利局審查。 <u>本案面積皆未達 1 公頃。</u>
建造執照	臺中市政府 都市發展局	建築法	○	「起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣，繳納費用，申請直轄市、縣（市）主管建築機關預為審查。審查時應特重建築結構之安全。前項列舉事項經審定合格者，起造人自審定合格之日起六個月內，依審定結果申請建造執照，直轄市、縣（市）主管建築機關就其審定事項應予認可。 <u>本案應依規定辦理建造執照申請。</u>
候選綠建築證書	內政部建築 研究所 財團法人台 灣建築中心	臺中市公有建築物綠建築指標審查評定執行要點第 3 點第 1 項	○	<u>本案屬公有建築物，建築物總價價達 5 仟萬以上，應依規定申請候選綠建築證書(合格級)。</u>
候選智慧建築證書	內政部建築 研究所 財團法人台 灣建築中心	智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點	○	<u>本案屬公有建築物符合公有建築物申請智慧建築標章 B 類 B-2 商場百貨組別，建築物總價價達 2 億以上，應依規定申請候選智慧建築證書(合格級)。</u>

備註:本表不限於上述相關開發審查項目，○辦理、△待確認、×無須辦理。

第六章 財務規劃

財務規劃係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。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。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此評估年期、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。可行性評估階段係以現金流量分析及折現率估算，計算各種財務評估指標，如淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、獲利指數(PI)、自償能力(SLR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)等財務評估之財務可行性分析指標，可供決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。

經本團隊目前參酌歷次招商條件、訪商紀錄、審查意見，滾動式修正本案先期計畫財務規劃內容，建議以許可年期 45 年(興建期 3 年及營運期 42 年)，最低開發規模 4 億元以上，開發權利金一次性(興建期 3 年內)收取，固定權利金每年 300 萬元，營運權利金以每年營運收入之 0.2%，且土地租金將足額收取，較歷次招商條件門檻降低，增加更多潛在投資人意願，並透過市場用地多目標使用辦法開放附屬事業，以兼具潛在投資人誘因，而許可年期間市府總收益達 446,955,629 元，平均年收益 9,932,347 元，於許可年期及優先訂約期滿後由民間機構返還地上權建物，節省政府資本支出至少 4 億元，並達到活化資產、帶動周邊經濟之效益。

第一節 財務規劃成果

本案為分析臺中市北屯區市 31(仁美段 1701 地號)財務可行性，經財務初步試算結果發現，在許可年期 45 年，市 31 在目前規劃假設下，皆具備財務可行性，其中在依據促參法第 15 條計收足額土地租金後，市 31 可收取開發權利金 5 千萬元並依營運收入的 0.2%收取營運權利金。

本案在審查委員考量區域經濟發展特性，開發基地適合高密度開發之建議下，另行推算在使用獎勵容積下之財務可行性，其財務結果指出，市 31 在繳納開發權利金 5 千萬元並依營運收入的 0.2%收取營運權利金，其淨現值依然大於 0，開發模式具備財務可行性；故在

經過市場可行性評估及探詢潛在廠商意見後，認為使用獎勵容積之量體規劃對於本案收益之增加有限，應朝向市場用地多目標使用及放寬土地使用分區管制規定以促參方式辦理者，附屬事業使用項目及容積率不受限制方式，增加潛在投資者誘因，達成招商成功之最終目標。故以最低開發需求(建蔽率 40%、容積率 120%)降低招商門檻，並保留未來民間機構投資之彈性。

在考量本案市場特性、潛在需求、國內經濟情勢以及洲際棒球場 ROT 暨 BOT 開發案、臺中巨蛋 BOT 園區開發案之競爭等環境、交通影響之情況下，市 31 最低開發規模之財務可行性，結果指出，市 31 在繳納開發權利金 1.5 億元並依營運收入之 0.2% 收取營運權利金，其淨現值大於 0，開發模式具備財務可行性。故建議開發量體之設定應至少滿足建蔽率 40%、容積率 120%(最低開發規模)；留設建蔽率 50%、容積率 240%(最大開發規模)的條件下，並加強建築物退縮規定、再生能源設備、停車空間等規劃要求，使公共建設能重視市場與周邊環境之關係，落實市府推動低碳城市；故以下係採最低開發規模進行財務規劃。

壹、基本假設及參數設定

本案相關的財務基本假設整理如下表說明：

表6-1 基本假設與參數設定表

項次	基本假設與參數	假設	備註
壹	計畫期間		
一	財務基期	109 年	
二	興建期	3 年	
三	營運期	42 年	營運年期依財務狀況調整設定。
貳	物價指數年增率	2.0%	
參	資本結構及貸款利率		
一	資本結構	40% / 60%	假設自有資金 40%，融資資金 60%。
二	貸款利率	2.6%	依據促進民間參與公共建設優惠貸款要點之第 8 點訂定融資利率約為 2.60%。
肆	股東要求報酬率	8%	參考相關促參案例設定。
伍	折現率	4.45%	加權平均資金成本 WACC 計算。
陸	稅基假設		
一	土地租金	--	依據「促進民間參與公共建設公有

項次	基本假設與參數	假設	備註
			土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條第一項辦理，興建期以 1% 計算，營運期以 3% 計算。
二	房屋稅	--	依據臺中市房屋稅收取規範計收，計算方法為：房屋稅=房屋核定單價×樓地板面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×街路等級調整率×適用稅率，其中房屋核定單價依照不同使用項目收取。
三	營業稅	5%	
四	營業所得稅	20%	依營利事業所得稅法規定假設。
五	權利金	--	依照財務結果並考量民間廠商合理利潤，訂定收取權利金額。
柒	設備折舊及各項攤銷	--	依許可年期以直線法平均折舊，殘值為零。

資料來源：本規劃單位整理。

一、計畫期間

(一)財務基期

以民國 109 年作為物價基準年。

(二)興建基期

以可行性評估報告之第四章工程技術可行性分析結果，興建期間自民國 109 年到民國 111 年止，合計為 3 年。

(三)營運基期

依財務狀況調整，並參考其他市場用地委外案例，設定營運年期自民國 112 年到民國 154 年止，合計為 42 年。

二、物價指數年增率

依據行政院主計處公布之歷史統計資料及未來預估資料，針對消費者物價指數及其年增率統計，截至 107 年 12 月為止，回顧歷史統計 50 年、30 年、10 年及 5 年之平均物價指數年增率分別約為 3.89%、1.74%、0.85% 及 0.85%，平均物價指數約為 1.83%，又截至 108 年 7 月，物價指數較去年同期上升約 1.00%，綜合考量未來全球經濟發展及國內景氣循環，預估消費者物價指數年增

率應可望逐年上升，故本案物價指數年增率暫以 2% 為參考設定。

三、資本結構及貸款條件

(一)資本結構

本案為民間興建營運 BOT 方式，且興建成本為 4.15 億元（市 31），一般促參案件最低自有資金為 30%，假設自有資金 40%，融資資金為 60%，亦即 40% 由民間機構動用自有資金或進行內部籌資，60% 向銀行貸款融資。

(二)貸款條件

1. 銀行利率

依據促進民間參與公共建設優惠貸款要點之第 8 點，不超過郵政儲金 2 年期機動利率(0.38%)加年息 2.25%，故融資利率訂定為 2.60%。並採本息平均攤還方式。

2. 貸款期間

貸款期包括寬限期 3 年期還款期 12 年。

3. 寬限期

寬限期借款人僅需支付利息不需償還本金，本案自興建期起 3 年為寬限期。

4. 還款期

自計畫開始營運起，借款人開始攤還本金與利息期間，採本金與利息每期平均攤還，本案還款期為營運年期，依財務狀況決定營運年期而調整。

四、股東要求報酬率

依據公共工程委員會「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊」，目前國內相關促參案例皆以 8%~15% 作為股東權益報酬率之假設，端視經濟狀況、產業特性等因素予以調整升降，本案假設以 8% 作為股東權益報酬率之設定。

五、折現率

本案以加權平均資金成本率 (WACC) 計算折現率方式，其計算公式為：折現率=融資比率×貸款利率×(1-營利事業所得稅稅率 20%)+自有資金比率×股東權益報酬率。故本案之折現率為： $60\% \times 2.6\% \times (1-20\%) + 40\% \times 8\% = 4.45\%$ 。

六、稅基假設

(一)地價稅及地租

本基地屬於公有土地，故仍需由土地所有權人支付其地價稅，但未來民間投資者不具土地所有權人之資格，無需負擔地價稅，故不予以估列。所以地價稅由政府繳交，然土地租金假設均為收足之情形，故土地租金均大於地價稅額，政府可透過土地租金之收取來支付地價稅額。

土地租金部分依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂出期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之」，在採用出租或設定地上權之方式，得依據「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」第二條第一項規定：「(1)興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。(2)營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。(3)同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」計算租金，公式如下。

$$\text{興建期土地租金} = \text{面積} \times \text{公告地價} \times 1\%$$

$$\text{營運期土地租金} = \text{面積} \times \text{當期公告地價} \times 1\% +$$

$$\text{面積} \times \text{簽約公告地價} \times 2\%$$

土地公告地價每 2 年調漲一次，經調查本案(市 31：仁美段 1701；)，過去 10 年平均調漲率為 16.50%(市 31)，由於公告地價的大幅調整已引起民眾的反彈聲浪，加上財政局亦

認同目前的公告地價已經趨近市場價格，未來的調整幅度將會下修。下表呈現本案地號面積與申報地價表，並依土地租金公式計算，市 31 興建期首年土地租金為 713,208 元，營運期首年土地租金為 2,182,416 元。

表6-2 市 31 土地地號與面積地價表

土地	地號	面積(m ²)	申報地價
市 31	仁美段 1701	8,630.30	8,264
興建期土地租金 (1%)			
➤ (地號 1701 面積 8,630.30m ² ×申報地價 8,264 元)×1%= 713,208 元			
營運期土地租金 (面積×當期公告地價×1% +面積×簽約公告地價×2%)			
➤ (地號 1701 面積 8,630.30m ² ×申報地價 8,264 元×1%)+ (地號 1701 面積 8,630.30m ² ×申報地價 8,264 元×2%)= 2,182,416 元			

資料來源：本規劃單位整理 (109 年 1 月公告地價)。

(二)房屋稅

房屋現值依臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，房屋標準單價分別依照不同項目之樓層數對應價格估算，並依據臺中市房屋稅收取規範計收，計算方法為：房屋稅=房屋核定單價×樓地板面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×街路等級調整率×適用稅率。

1.市 31 房屋稅

本案依規劃之樓地板面積與房屋核定單價表，並依房屋稅公式計算營運期首年，市 31 房屋稅為 2,460,385 元。

表6-3 市 31 興建項目與房屋核定單價表

項目	樓地板面積(m ²)	房屋核定單價(元)
量販店	5,869	4,720
停車場	6,628	3,660
商業空間	2,934	5,820
房屋稅估算		
(5,869m ² ×4,720×(1-1%×1)×110%×3%)+(6,628m ² ×3,660×(1-1%×1)×110%×3%)+(2,934m ² ×5,820×(1-1%×1)×110%×3%)= 2,460,385 元		

資料來源：本規劃單位整理。

(三)營利事業所得稅率

營利事業所得稅依所得稅法規定，營利事業全年課稅所得額超過 12 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過 12 萬元部分之半數。

七、設備折舊及各項攤銷

本案針對期初興建成本之部分，每年提列折舊費用，折舊方式實務上最常見方式係以直線法(平均法)折舊，並假設各折舊項目於許可年限攤提完畢，殘值為零。

依本案設定營運年期為 42 年，市 31 在最低開發規模下，興建成本為 415,464,900 元，平均方式之折舊費用為每年 9,895,831 元。

八、權利金

為保障政府的應得收益，同時顧及民間部門參與者追求公司利益極大之目標，合理的權利金設定為財務評估過程中不可或缺之一步驟。權利金依機制可分為開發權利金與經營權利金，其中經營權利金係政府給予民間機構營運特許權所收取的權利金，收取的水準攸關未來的營運績效，其設定通常與每年總營運收入有關，方式又分為固定百分比、固定金額、遞增百分比、遞增金額等方式。

本案之財務評估優先測試在收足土地租金情形下，是否具有自償能力，若具有自償能力，再考量本案權利金負擔能力，作為設定權利金之標準。

貳、市 31 規劃

一、量體

市 31 規劃以量販店為主，位於地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 3,452m²，合計總面積為 10,356 m²；至於地下 1 層及地下 2 層規劃停車場供量販店消費者停放使用，總坪數為 2,004 坪，共有汽車位 153 位與機車位 154 位。相關量體規劃表如下：

表6-4 市 31 量體規劃表

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B2F	防空避難室兼停車空間	6,628	2,004	法定開挖率 65%註 1
B1F				
1F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
2F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
3F	商業空間	3,452	1,044	
總樓地板面積總計		16,984	5,136	
1F~3F 市場(零售業)總面積		10,356	3,132	
B1F 防空避難室兼停車空間總面積		6,628	2,004	

註 1: 法定開挖率 65%，係依據土管要點第 12 條、基地保水原則，公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，故本計畫係屬於公共設施用地之市場，建蔽率為 50%，故 50%+15%=65%。此外建築基地開發之透水面積，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」之規定「土地透水面積百分比：都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之 60%。又因本案基地法定建蔽率為 50%，是以，其土地透水面積百分比不得小於基地面積的 30%。」本計畫市 31 為都市土地法定土地透水面積為 2,589 m²=法定空地 4,315.15 m²X60%，故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 3,020.61 m²之透水面積不得低於 2,589 m²(法定土地透水面積為 2,589 m²/基地面積 8630.3 m²=30%)。

資料來源：本規劃單位整理。

二、營運收入

市 31 依上述量體規劃下之營運收入可分為兩個項目：量販店收入與商業空間租金收入，相關說明如下：

(一)量販店

1.收入分析

市 31 之大型賣場空間於地上 1 層至地上 2 層共規劃 2,088 坪；商業空間地上 3 層規劃 1,044 坪，一般而言若大型賣場空間坪數超過 1,000 坪，則可稱為大型量販店，且一般量販店收入預估是以年坪效計算，也就是每坪空間可以創造的營運收入，其中量販店可分為多種性質，計算之坪效也不同，本案雖然假設可引進量販賣場業者進駐，但在沒有明確對象前，業者的營業規模不易預測，本案參考中華徵信所於 102 年研究報告中指出，家樂福量販店的平均單店營業額約 9.12 億元，並參考臺中市政府經濟發展局於 103 年 8 月 29 日提出之「宜居城市-市場用地促進民間參與之效益研究」報告，102 年家樂福文心店的量販營業額為 9.6 億元，預估中部地區量販店

之量販賣場的年營業額可能落在 9-10 億元之間，另參考建物騰本分析家樂福青海店、大買家北屯店、大潤發北區店等三家量販店之營業面積，推算出中部地區量販賣場的營業面積坪效為 171,995 元，故以此數據預估市 31 量販店型態的賣場年坪效為 171,995 元。

在假設量販賣場坪效為 171,995 元下，本案規劃之量販賣場營業面積為 1,775 坪，故市 31 量販店之年收入為 305,334,590 元，營運期第一年之量販店收入如下，第二年後每年再以通貨膨脹率 2% 估算。除量販店外，收入來源還包含商業空間及停車場，規劃之商業空間營業面積為 887 坪，

其年收入=(商業面積 887*租金 1,200*12 個月*出租率 80%+商業面積 887*坪效 190,562*包底抽成 15%)*調整項 100%。

故商業空間之年收入為 35,597,631 元；停車場營業面積為 2,004 坪。

其年收入=(汽車停車格 153*停車費 30 元*營業時數 15*使用率 70%+停車格 120*停車費 20*使用率 50%)*365 天，

故停車場之年收入為 18,153,275 元；上述收入來源皆扣除公設比 15%，因此營運第一年總收入為 359,085,496 元。

表 6-5 市 31 量販店收入推估表

項目	面積	坪數	出租率	年坪效	年收入
量販店	5,869	1,775.25	100%	171,995	305,334,590
商業空間	2,934	887	80%	190,562	35,597,631
停車場	6,628	2,004	-	-	18,153,275

資料來源：本規劃單位整理。

備註：年坪效參考 102 年中華徵信所零售式量販業研究報告，以平均單店營收除以量販商場坪數推估。

2.營業面積說明

參酌量販店節能手冊，零售式量販業基本營業面積約 2,000~4,000 坪(不含倉庫面積及停車場)，故本案分析周邊零售式量販業之建物騰本，分析營業面積，其說明如下：

(1).家樂福青海店

建築物規劃地下 2 層至地上 4 層，總樓地板面積為 33,857.72 m²(10,241.96 坪)，營業面積估算 17,987 m²(5,441.10 坪)。

(2).大買家北屯店

建築物規劃地下 1 層至地上 4 層，總樓地板面積為 32,587.04 m²(9,857.58 坪)，營業面積估算 16,263 m²(4,919.51 坪)。

(3).大潤發忠明店

建築物規劃地下 2 層至地上 5 層，總樓地板面積為 49,799.32 m²(15,064.29 坪)，營業面積估算 17,748 m²(5,368.90 坪)。

表6-6 量販店營業面積分析表

樓層	家樂福青海店		大買家北屯店		大潤發忠明店	
	用途	面積(m ²)	用途	面積(m ²)	用途	面積(m ²)
B2	停車/機房	8426.77			倉庫/停車	9748.3
B1	商場/商店	8162.90	商店/停車場	8171.44	商場/飲食/倉庫	9,748.30
1F	商場	5,006.78	商場	7518.19	辦公/飲食/倉庫/機車	4,558.49
2F	商場/機房	4,923.25	商場	907.04	商場	6,632.59
3F	辦公/機房/停車	4,570.49	商場/停車場	7503.78	停車	6,610.02
4F	儲藏/機房/停車	2,568.58	停車場	7503.78	停車	6,003.42
5F						5,668.15
RF	機房/水箱/梯間	198.95	樓梯間	982.81		830.05
合計		5,006.78		32,587.04		49,799.32
商業面積	B1(8162.90 m ²)+1F(5,006.78 m ²)+商場 70%(3,446.28 m ²)+辦公 30%(1,371.15 m ²)		B1 商店 50%(4,086 m ²)+1F(7518.19 m ²)+2F(907.04 m ²)+3F 商場		B1(9,748.30 m ²)+1F 辦公+飲食 30%(1367.547 m ²)+2F(6,632.59 m ²)+	

樓層	家樂福青海店		大買家北屯店		大潤發忠明店	
	用途	面積(m ²)	用途	面積(m ²)	用途	面積(m ²)
	m ² =17,987 m ² (5,441.10 坪)		50%(3,752 m ²)= 16,263 m ² (4,919.51 坪)		=17,748 m ² (5,368.90 坪)	

資料來源:本規劃單位彙整各量販店所在之建物謄本資料、建物使用執照。

分析家樂福青海店、大買家北屯店、大潤發北區店等三家量販店之營業面積，推算坪效=年營業額÷營業面積，故零售式量販業坪效平均約為 171,995 元，本以此數據預估市 31 量販店型態的賣場年坪效為 171,995 元，此時市 31 之營業收入為 305,323,976 元。

三、興建成本預估

本案參考其他商場量販造價，每坪造價以 8 萬元估算。本案包含量販店、商業空間及停車場約 5,138 坪，造價約 411,040,000 元，加上拆除工程費每平方公尺 900 元，現有地上物面積為 4,930 平方公尺，拆除費為 4,584,900 元，興建成本共計為 415,464,900 元。(興建成本 415,624,900 元=面積 5,136(坪)*造價 80,000 元+拆除費 4,584,900 元)

表6-7 市 31 興建成本項目與金額預估

市 31 興建成本			
項目	面積	坪數	造價
量販店	3,452	1,044	83,520,000
量販店	3,452	1,044	83,520,000
商業空間	3,452	1,044	83,520,000
停車場	6,628	2,004	160,320,000
總面積	16,984	5,136	411,040,000
拆除工程費	--	--	4,584,900
合計	-	-	415,624,900

資料來源：本規劃單位整理。

四、營運成本預估

營運成本與支出包含人事費用、水電費用、維護費用、行銷業務費用、量販店成本、土地租金、房屋稅、折舊費用，其中水電費以及維護費用(內容包含機電設備保養與安檢、公共空間消

毒清潔、消防安檢及各式保險)，本案在人事成本及量販店成本的估算上係參考經濟部 105 年批發、零售及餐飲業經營實況調查報告內容所述做推估，同時參考臺中市政府經濟發展局於 103 年提出的宜居城市—市場用地促進民間參與之效益研究報告中所揭露市 80 家樂福及市 113 好市多的 102 年財務報表內容去推估水電費用、維護費用及行銷業務費用。其成本推估細項如下所述。其中土地租金、房屋稅與折舊費用金額如本章基本假設設定所述。

(一)人事成本

預估市 31 的人事費用如下表，其中薪資計算方式以月薪加獎金共計 13 個月做計算。每年依通貨膨脹率做調整。

表6-8 市 31 人事費用估算表

人事費用	單位	薪資	勞健退
主管	4	60,000	9,565
量販店員工	30	35,000	6,315
商業空間員工	6	32,000	5,771
清潔員	8	25,000	4,355
		年人事費用支出	25,432,112

資料來源：本規劃單位整理。

(二)水電費用

依據臺中市政府經濟發展局於 103 年提出的宜居城市—市場用地促進民間參與之效益研究報告內所揭露的市 80 家樂福及市 113 好市多的 102 年財務報表顯示，水電費用約佔營業收入的 2%，故在市 31 的水電費用估算上以量販店營業收入的 2% 做推估。每年再依通貨膨脹率做調整。

市 31 第一年水電費用支出=(總營業收入 359,073,645 元×2%)=7,181,473 元。

表6-9 市 31 水電費用估算表

項目	年營業收入	水電費用佔比	年水電費用支出
總營業收入	359,073,645	2%	7,181,473

資料來源：本規劃單位整理。

(三)維護費用

依據臺中市政府經濟發展局於 103 年提出的宜居城市—市場用地促進民間參與之效益研究報告內所揭露的市 80 家樂福的 102 年財務報表顯示，維護費用約佔營業收入的 1.55%，故在市 31 的維護費用估算上以總營業收入的 1.5% 做推估。營運期第一年維護費用為 5,386,105 元。每年再依通貨膨脹率做調整。

市 31 第一年維護費用支出=(總營業收入 359,073,645 元×1.5%)=5,386,105 元。

表6-10 市 31 維護費用估算表

項目	年營業收入	維護費用佔比	年維護費用支出
總營業收入	359,073,645	1.5%	5,386,105

資料來源：本規劃單位整理。

(四)行銷業務費用

包含行政費用、行銷費用與其他雜項費用，依據經濟部 105 年批發、零售及餐飲業經營實況調查報告內容指出，零售業的支出結構中，區分為薪資、商品成本及其他支出三大項，以 102 年-104 年的統計平均結果顯示，其他支出佔總支出 15.9%，在其他支出的內含中包括了行銷、行政、清潔、保險等費用，由於量販業者的行銷活動頻繁，促銷支出相對龐大，為謹慎預估本項營業支出，遂依據臺中市政府經濟發展局於 103 年提出的宜居城市—市場用地促進民間參與之效益研究報告內所揭露的市 80 家樂福的 102 年財務報表顯示，行銷費用約佔營業收入的 1.27%，同時考量國內量販業競爭情況加劇，促銷活動推出頻率增加，本案之行銷業務費用在保守原則以營業收入之 2% 估算，推估市 31 的營運第一年行銷業務費用支出=(總營業收入 359,073,645 元×2%)=7,181,473 元，往後每年再依通貨膨脹率做調整。

表6-11 市 31 行銷業務費用估算表

項目	年營業收入	行銷業務費用佔比	年行銷業務費用支出
總營業收入	359,073,645	2%	7,181,473

資料來源：本規劃單位整理。

(五)量販店成本

由於量販店屬於之營運模式屬於買賣業，商品成本多寡將直接影響其利潤，本案依據經濟部 105 年批發、零售及餐飲業經營實況調查報告內容指出，零售業的支出結構中，區分為薪資、商品成本及其他支出三大項，以 102 年-104 年的統計平均結果顯示，商品成本約佔營業收入的 72.6%，故本案之量販店成本以量販店營業收入之 72% 估算，推估市 31 的營運第一年量販店成本=(總營業收入 359,073,645 元×72%)= 258,533,024 元，往後每年再依通貨膨脹率做調整。

表6-12 市 31 量販店成本估算表

項目	年營業收入	商品成本	量販店成本支出
總營業收入	359,073,645	72%	258,533,024

資料來源：本規劃單位整理。

(六)停車營運成本

停車場營運成本中包含人事成本、維護修繕費用、停車場管理系統及管銷費用。推估市 31 的營運第一年停車場成本如下。每年再依通貨膨脹率做調整。

	職稱	人數	薪資	勞漸退
1.人事成本	主任	1	50,000	8,562
	管理員	4	30,000	5,226
2.維護修繕費用	1,000,000		3.停車管理系統	800,000
4.管銷費用	700,000		年停車場營運成本	5,063,592

資料來源：本規劃單位整理。

五、預估財務報表

(一)分年營運收入

營運收入依據上述各項營運收入，預估出營運期第 1 年的營運收入，市 31 營運年期 42 年之營運收入表，如下表呈現。

表 6-13 市 31 分年營運收入預估表

營運年期	量販店收入	商業空間	停車場收入	營業收入總額
1	305,323,976	35,596,394	18,153,275	359,073,645
2	311,430,456	36,308,322	18,516,341	366,255,118
3	317,659,065	37,034,488	18,886,667	373,580,220
4	324,012,246	37,775,178	19,264,401	381,051,825
5	330,492,491	38,530,682	19,649,689	388,672,861
6	337,102,341	39,301,295	20,042,682	396,446,318
7	343,844,388	40,087,321	20,443,536	404,375,245
8	350,721,275	40,889,068	20,852,407	412,462,750
9	357,735,701	41,706,849	21,269,455	420,712,005
10	364,890,415	42,540,986	21,694,844	429,126,245
11	372,188,223	43,391,806	22,128,741	437,708,770
12	379,631,988	44,259,642	22,571,316	446,462,945
13	387,224,627	45,144,835	23,022,742	455,392,204
14	394,969,120	46,047,731	23,483,197	464,500,048
15	402,868,502	46,968,686	23,952,861	473,790,049
16	410,925,872	47,908,060	24,431,918	483,265,850
17	419,144,390	48,866,221	24,920,556	492,931,167
18	427,527,278	49,843,545	25,418,968	502,789,790
19	436,077,823	50,840,416	25,927,347	512,845,586
20	444,799,380	51,857,224	26,445,894	523,102,498
21	453,695,367	52,894,369	26,974,812	533,564,548
22	462,769,274	53,952,256	27,514,308	544,235,839
23	472,024,660	55,031,301	28,064,594	555,120,556
24	481,465,153	56,131,928	28,625,886	566,222,967
25	491,094,456	57,254,566	29,198,404	577,547,426
26	500,916,345	58,399,657	29,782,372	589,098,375
27	510,934,672	59,567,651	30,378,019	600,880,342
28	521,153,366	60,759,004	30,985,580	612,897,949
29	531,576,433	61,974,184	31,605,291	625,155,908
30	542,207,962	63,213,667	32,237,397	637,659,026

營運年期	量販店收入	商業空間	停車場收入	營業收入總額
31	553,052,121	64,477,941	32,882,145	650,412,207
32	564,113,163	65,767,499	33,539,788	663,420,451
33	575,395,427	67,082,849	34,210,584	676,688,860
34	586,903,335	68,424,506	34,894,795	690,222,637
35	598,641,402	69,792,997	35,592,691	704,027,090
36	610,614,230	71,188,856	36,304,545	718,107,631
37	622,826,514	72,612,634	37,030,636	732,469,784
38	635,283,045	74,064,886	37,771,249	747,119,180
39	647,988,706	75,546,184	38,526,674	762,061,563
40	660,948,480	77,057,108	39,297,207	777,302,795
41	674,167,449	78,598,250	40,083,151	792,848,850
42	687,650,798	80,170,215	40,884,814	808,705,827

資料來源：本規劃單位整理。

註：單位元。

(二)分年營運成本

營運成本依據上節所述各項營運成本支出，預估出營運期第 1 年的營運支出，而營運期第 2 年起的各期營運支出則依假設的通貨膨脹率 2% 逐年調整。

表6-14 市 31 分年營運費用預估表

營運年期	人事成本	水電費用	維護費用	行銷費用	量販店	停車營運成本	土地租金	營運權利金	房屋稅	折舊攤銷	營業支出總額
1	25,432,112	7,181,473	5,386,105	7,181,473	258,533,024	5,063,592	2,182,416	718,147	2,460,385	9,895,831	324,120,144
2	25,940,754	7,471,604	5,603,703	7,471,604	268,977,759	5,164,864	2,227,776	732,510	2,435,533	9,895,831	336,098,244
3	26,459,569	7,621,036	5,715,777	7,621,036	274,357,314	5,268,161	2,227,776	747,160	2,410,680	9,895,831	342,500,648
4	26,988,761	7,773,457	5,830,093	7,773,457	279,844,460	5,373,524	2,275,858	762,104	2,385,828	9,895,831	349,175,841
5	27,528,536	7,928,926	5,946,695	7,928,926	285,441,349	5,480,995	2,275,858	777,346	2,360,976	9,895,831	355,837,906
6	28,079,107	8,087,505	6,065,629	8,087,505	291,150,176	5,590,615	2,326,825	792,893	2,336,123	9,895,831	362,786,609
7	28,640,689	8,249,255	6,186,941	8,249,255	296,973,180	5,702,427	2,326,825	808,750	2,311,271	9,895,831	369,718,825
8	29,213,503	8,414,240	6,310,680	8,414,240	302,912,643	5,816,476	2,380,849	824,925	2,286,418	9,895,831	376,952,256
9	29,797,773	8,582,525	6,436,894	8,582,525	308,970,896	5,932,805	2,380,849	841,424	2,261,566	9,895,831	384,165,538
10	30,393,728	8,754,175	6,565,632	8,754,175	315,150,314	6,051,461	2,438,115	858,252	2,236,714	9,895,831	391,695,380
11	31,001,603	8,929,259	6,696,944	8,929,259	321,453,320	6,172,490	2,438,115	875,418	2,211,861	9,895,831	399,201,083
12	31,621,635	9,107,844	6,830,883	9,107,844	327,882,387	6,295,940	2,498,817	892,926	2,187,009	9,895,831	407,039,502
13	32,254,067	9,290,001	6,967,501	9,290,001	334,440,035	6,421,859	2,498,817	910,784	2,162,157	9,895,831	414,849,439
14	32,899,149	9,475,801	7,106,851	9,475,801	341,128,835	6,550,296	2,563,161	929,000	2,137,304	9,895,831	423,009,104
15	33,557,132	9,665,317	7,248,988	9,665,317	347,951,412	6,681,302	2,563,161	947,580	2,112,452	9,895,831	431,135,566

營運年期	人事成本	水電費用	維護費用	行銷費用	量販店	停車營運成本	土地租金	營運權利金	房屋稅	折舊攤銷	營業支出總額
16	34,228,274	9,858,623	7,393,968	9,858,623	354,910,440	6,814,928	2,631,366	966,532	2,087,599	9,895,831	439,629,669
17	34,912,840	10,055,796	7,541,847	10,055,796	362,008,649	6,951,227	2,631,366	985,862	2,062,747	9,895,831	448,085,444
18	35,611,097	10,256,912	7,692,684	10,256,912	369,248,822	7,090,251	2,703,663	1,005,580	2,037,895	9,895,831	456,927,723
19	36,323,319	10,462,050	7,846,537	10,462,050	376,633,798	7,232,056	2,703,663	1,025,691	2,013,042	9,895,831	465,726,116
20	37,049,785	10,671,291	8,003,468	10,671,291	384,166,474	7,376,697	2,780,298	1,046,205	1,988,190	9,895,831	474,930,878
21	37,790,781	10,884,717	8,163,538	10,884,717	391,849,804	7,524,231	2,780,298	1,067,129	1,963,338	9,895,831	484,085,730
22	38,546,596	11,102,411	8,326,808	11,102,411	399,686,800	7,674,716	2,861,531	1,088,472	1,938,485	9,895,831	493,667,874
23	39,317,528	11,324,459	8,493,345	11,324,459	407,680,536	7,828,210	2,861,531	1,110,241	1,913,633	9,895,831	503,193,586
24	40,103,879	11,550,949	8,663,211	11,550,949	415,834,147	7,984,774	2,947,637	1,132,446	1,888,780	9,895,831	513,168,630
25	40,905,956	11,781,967	8,836,476	11,781,967	424,150,830	8,144,470	2,947,637	1,155,095	1,863,928	9,895,831	523,080,185
26	41,724,075	12,017,607	9,013,205	12,017,607	432,633,846	8,307,359	3,038,911	1,178,197	1,839,076	9,895,831	533,464,288
27	42,558,557	12,257,959	9,193,469	12,257,959	441,286,523	8,473,507	3,038,911	1,201,761	1,814,223	9,895,831	543,777,273
28	43,409,728	12,503,118	9,377,339	12,503,118	450,112,254	8,642,977	3,135,660	1,225,796	1,789,371	9,895,831	554,587,264
29	44,277,923	12,753,181	9,564,885	12,753,181	459,114,499	8,815,836	3,135,660	1,250,312	1,764,519	9,895,831	565,317,899
30	45,163,481	13,008,244	9,756,183	13,008,244	468,296,789	8,992,153	3,238,215	1,275,318	1,739,666	9,895,831	576,571,307
31	46,066,751	13,268,409	9,951,307	13,268,409	477,662,724	9,171,996	3,238,215	1,300,824	1,714,814	9,895,831	587,736,462
32	46,988,086	13,533,777	10,150,333	13,533,777	487,215,979	9,355,436	3,346,923	1,326,841	1,689,961	9,895,831	599,451,542
33	47,927,847	13,804,453	10,353,340	13,804,453	496,960,299	9,542,545	3,346,923	1,353,378	1,665,109	9,895,831	611,068,775
34	48,886,404	14,080,542	10,560,406	14,080,542	506,899,505	9,733,396	3,462,153	1,380,445	1,640,257	9,895,831	623,264,540
35	49,864,132	14,362,153	10,771,614	14,362,153	517,037,495	9,928,063	3,462,153	1,408,054	1,615,404	9,895,831	635,352,112

營運年期	人事成本	水電費用	維護費用	行銷費用	量販店	停車營運成本	土地租金	營運權利金	房屋稅	折舊攤銷	營業支出總額
36	50,861,415	14,649,396	10,987,047	14,649,396	527,378,244	10,126,625	3,584,298	1,436,215	1,590,552	9,895,831	648,048,366
37	51,878,643	14,942,384	11,206,788	14,942,384	537,925,809	10,329,157	3,584,298	1,464,940	1,565,700	9,895,831	660,625,280
38	52,916,216	15,241,231	11,430,923	15,241,231	548,684,326	10,535,740	3,713,771	1,494,238	1,540,847	9,895,831	673,842,649
39	53,974,541	15,546,056	11,659,542	15,546,056	559,658,012	10,746,455	3,713,771	1,524,123	1,515,995	9,895,831	686,928,674
40	55,054,031	15,856,977	11,892,733	15,856,977	570,851,172	10,961,384	3,851,012	1,554,606	1,491,142	9,895,831	700,688,642
41	56,155,112	16,174,117	12,130,587	16,174,117	582,268,196	11,180,612	3,851,012	1,585,698	1,466,290	9,895,831	714,304,347
42	57,278,214	16,497,599	12,373,199	16,497,599	593,913,560	11,404,224	3,996,488	1,617,412	1,441,438	9,895,831	728,629,290

資料來源：本規劃單位整理。

註：單位。

第二節 政府資金規劃

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 1 款：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」即 BOT 方式辦理。故政府無須再投入相關資金。

第三節 民間資金規劃

依本案設定營運年期為 42 年，本案預估市 31 民間機構興建成本為 415,624,900 元，依營運年期規劃民間機構不得低於 4 億元整。

一般促參案件最低自有資金為 30%，假設自有資金 40%，融資資金為 60%，亦即 40% 由民間機構動用自有資金或進行內部籌資，60% 向銀行貸款融資。

第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

本案屬促參法所定「商業設施」之委託興建營運移轉 BOT 案，未達重大公共建設標準，故並無法適用促參法之相關融資與稅賦優惠。但仍可依「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，營運期間得按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

第五節 土地租金

土地租金部分依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂出期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之」，在採用出租或設定地上權之方式，得依據「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」第二條第一項規定：「(1)興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。(2)營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。(3)同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」計算租金，公式如下。

興建期土地租金=面積×公告地價×1%

營運期土地租金=面積×當期公告地價×1% +
面積×簽約公告地價×2%

第六節 權利金

壹、財務效益分析

財務效益評估對民間機構而言之目的，主要了解若由其出資營運，在許可年限內是否可回收相關投資、有合適之利潤並達到股東預期之報酬。本案規劃許可年限為 45 年，營運期為 42 年，在尚未規劃權利金前，無論是否使用獎勵容積，依目前公告地價皆能收足土地租金且符合財務效益指標，表示本案具有投資利潤以吸引民間機構投資。

貳、權利金規劃

在收足土地租金情形下兩處基地皆具備財務可行性，可規劃相關權利金繳納方式，依照目前市場用地相關促參案例，以開發權利金為主，並配合設定營業收入級距增額計收營運權利金，當廠商營運狀況良好時，較能符合雙方公平效益原則。

開發權利金與營運權利金的估算方式係依 PI 獲利指數為 1-1.3 做目標搜尋反推而得，依此假設下，市 31 廠商應繳納開發權利金 1.5 億元，定額權利金 300 萬/年，營運權利金-總營運收入 0.2%。相關財務效益表如下所示：

表6-15 規劃權利金後財務效益表

財務指標		市 31	
		無	有
有無收取權利金		無	有
營收內容		量販收入+租金+包底抽成 15%	
方案		1F~2F 量販+3F 多目標開發	
許可年期		45 年(興建期 3 年、營運期 42 年)	
投資效益	計畫淨現值	210,734,969	155,659,666
	股權淨現值	288,191,441	233,116,138
	計畫內部報酬率	6.15%	5.72%
	股權內部報酬率	7.51%	6.94%

財務指標		市 31	
	折現回收年期	20	22
	獲利指數	1.51	1.37
	自償率	112.58%	111.83%
市府收益	權利金總額	-	322,580,630
	土地租金總額	124,374,999	124,374,999
	總收益	124,374,999	446,955,629
	平均收益(年)	2,763,889	9,932,347
權利金折現後總額		-	75,104,708

資料來源：本規劃單位整理。

第七章 風險規劃

政府採用促參法辦理民間參與各項公共建設，就必須調整對風險的認知與態度，對於民間無法承擔之風險，政府應合理分擔。至於如何區分何者由政府分擔，何者應由民間機構分擔，則需視公共建設個案之特性作判斷。

本案「市 31」以 BOT 之民間參與公共建設辦理，由政府委託民間機構興建並為營運，因此，政府與民間機構雙方應以共同公平分擔為原則，並追求與民眾三贏的夥伴關係。政府應以協助民間機構之角度，以承諾或協助辦理的方式，幫助民間機構解決無法控制或承擔之風險。另外，政府與民間機構應於訂立委託經營契約的內容中，詳細並明確約定風險分擔的方式。以下分別依照風險因素、風險分擔原則，以及風險因應或減輕策略說明如下。

第一節 確認風險因素及可能影響

在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係基於假設或估計而得，故具有許多不確定因素存在，而這些參數的設定即影響了計畫的投資效益，若估計誤差或是未來環境情況有所變化，將會影響計畫之進行與安定性。

適當的風險分擔機制，可降低履約困難度，而不同階段皆有不同風險可能發生，風險並非全由公部門或民間機關全部承擔，而應以適當的分配原則，並可進一步區分風險主要承擔部門與次要承擔部門，雙方各階段應承擔之可能風險分析如下。

壹、政府承擔風險

茲將各階段政府承擔的風險及其可能影響分別敘明如下。

一、興建期間風險

本案將由民間機構支應興建所需工程成本，主辦機關毋須負擔，惟若興建工程進度延宕，將影響公共建設服務之延續性，是為此階段主辦機關應負擔之部分風險。故為降低興建期間風險，主辦機關應於簽約後如期交付委託興建營運標的物予民間機構，並就民間機構因本案須向主辦機關辦理審查程序、證照或許可申

請時，於法令許可及權責範圍內提供協助，以使本案得以順利推展。

二、營運期間風險

營運期風險多由投資者承擔，主辦機關責任主要在隨時監督民間機構之經營績效與維護狀況、定期檢視其財務報表及要求民間機構提供履約保證金以擔保履約之責任，並於契約中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。相關風險說明如下。

(一) 影響聲譽的風險

民間機構在許可期限，若發生經營不善或其他重大情事以致於影響市政府聲譽時，主辦機關須承擔此項風險，並要求民間機構儘速限期改善或澄清事實並加以道歉。若民間機構無力改善情況，則主辦機關得要求民間機構繳納懲罰性之違約金、終止部份或全部營運及終止契約。

(二) 倒閉及接管的風險

若民間機構因經營不善而發生倒閉、結束營業，使得市 31 設施無法繼續營運時，主辦機關應在契約中載明，並依據委託營運管理契約規定終止契約，民間機構不得有任何異議，收回後主辦機關可能面臨接管(自行營運或再度委外營運)之風險。

(三) 未繳違約金風險

經契約約定載明違約及懲罰性違約金事宜，且民間機構於發生時不定期改善情況者，主辦機關得逕行決定自履約保證金扣抵，並要求民間機構補足差額。

三、返還期風險

許可期限屆滿時，其產權返還予主辦機關，此時營運之建物、設施、營運設備，民間機構應依當時最新之營運資產清冊，應於 30 日內將主辦機關具有所有權之財產及物品返還予主辦機關。另外營運之履約保證金依據委託營運管理契約規定，於一定期限內交還民間機構。若在返還期間發生天災或不可抗力事故，致使返還發生困難，或民間機構放棄保證金，則主辦機關可能須承擔因返還時所產生的損失。相關損失需要納入保險計畫中對於營運中斷險理賠主辦機關損失。

貳、民間機構承擔風險

本案委由民間機構興建營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本，然而影響市場上之因素變化甚多，自興建期間至返還時均有風險，列舉民間機構於各期間可能面臨之風險如下：

一、興建期間風險

本案興建工程技術風險不高，且興建工程成本高民間機構以自有資金及銀行融資支應，應妥善控管興建成本，以免影響後續營運作業，故興建期財務風險不大，並應可由民間機構承擔。

二、營運期間風險

(一)市場風險

本案之公共建設目的，在提供臺中市民日常生鮮、蔬果、雜貨等消費服務，為本案收入之主要為北屯區消費人口，屆時營收是否能達到預期，將是本案最大的市場風險來源。

(二)經營風險

含營運管理及營運技術兩個方向。營運管理風險，係指包含對經營成本之控制，民間機構除追求營收最大外，對於營運成本之控制亦為營運階段重要之一環，否則縱使民間機構營收達到預期水準，若營運成本無法控制得宜，民間機構實際上之營收恐難支付每年需負擔之土地租金及權利金。至於營運技術風險，民間機構之營運技術將與營收有密切關係，若民間機構無法運用可行之技術來營運，亦可能使得營收無法達到預期標準。

(三)資金運用風險

金融風險通常包含利率上升、物價通膨等，由於此類變數的波動與調整，並非政府與民間廠商可獨立影響，尤其民間廠商多為風險的接受者。然而就通貨膨脹部分，若物價上漲過高，而收費調整率並不能與時俱變，將造成收支無法配合，產生虧損之風險。因此民間機構在資金運用上要更加謹慎，營運期間可能因規劃時無法預料之情事，造成營運上固

定及變動成本的增加，造成原計畫營運成本超支的風險，未來民間機構應考量如何降低營運成本來降低該風險。

資金運用風險由民間機構自負，尤其人事費用務必力求精簡，著重效率與服務之對稱關係，藉以控制成本，此外確實執行日常維修維護檢查，可降低資產設備之汰換，降低開銷，以減低資金運用上的風險。

(四)損壞賠償風險

民間機構營運後，主辦機關得要求民間機構投保財產綜合險及公共意外險等，受益人為主辦機關，若在許可期限內遭受損害，待釐清各自責任歸屬後，以保險金額之全部或部分為損失之彌補。若保險金額尚不足彌補市 31 之損失時，則依據損壞賠償責任歸屬而求償。

三、返還期風險

許可期限屆滿，民間機構將所營運的各項資產返還於主辦機關，主辦機關將履約保證金如數如期返還民間機構，雙方合約關係結束。本案若無積欠債務需償還，則民間機構在返還期風險並不高，僅需考慮營運期履約保證金之退還及是否爭取優先定約。民間機構在許可期限的績效優異，得獲得優先訂約權，因此民間機構須承擔履約保證金的金額得否全數如期歸還，以及績效考核是否優良得以優先定約的風險。

參、其他不可抗力風險

係指參與計畫之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外的風險，如天然災害、人為因素及國內政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

- 一、天然災害：異常天候之災害，如：颱風、地震、水災、等天然災害，將影響民間之營運，民間機構應有防災應變之措施與計畫，以因應財務與營運風險。
- 二、政策風險：本案為公共建設，配合政府政策及相關法令，以 BOT 案委託民間機構參與經營管理，民間機構亦因此而受到政府介入之政策風險影響。

三、經濟情勢：例如通貨膨脹風險，若經濟景氣變動導致營運期間產生通貨膨脹風險，則由民間機構自行承擔。

第二節 風險分擔原則

促參案件並無一定標準制度可循，不同個案之契約內容也可能因某項不確定因素之承擔者不同而產生差異性極大的合作條件，甚至可能影響到民間參與者的獲利程度。因此主辦機關與民間廠商都應對委託許可期間內可能面臨風險有所認知，並能夠加以評估與管理，避免影響彼此的投資意願及整體計畫的進行。

計畫案在前期必須有完善周詳計畫，並預擬履約時期的管理執行作業與控管程序，以降低一般與營運期間之各種風險。而主辦機關應與民間廠商以「合作共識」解決風險分擔事宜，避免以對抗訴訟處理，建議可於契約中明定雙方承擔之風險。若前期規劃時，風險分攤不符合公共利益或公平合理之原則，而由主辦機關或民間廠商單方面承擔過多風險，恐將造成後續營運績效不彰，甚或危及計畫之存續。

此外，就較難掌握的風險，主辦機關與民間廠商應使用其他風險管理技術或透過保險工具，有效地轉嫁責任或明確規範風險責任歸屬，避免並防止此種風險的產生或影響。此外，當政府具有承諾或協助與配合事項，應求具體而可實現，避免後續徒增責任釐清之紛爭，此亦可降低政策風險。

由於本案係以 BOT 案方式委託民間機構參與興建經營，因此經營主體將為民間機構，民間機構購主要承擔許可期限內所產生之風險；而主辦機關則承擔政策法令變動及返還期等風險，未來公私部門皆需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。以下即就各時期產生之風險類型及承擔者整理如下表所示。

表7-1 風險分擔分析表

階段	風險項目	風險承擔	
		主辦機關	民間機構
興建期	完工風險	☆	★
	財務風險		★
營運風險	市場風險		★
	費率調整風險	☆	★
	營運風險		★
	資金運用風險		★

階段	風險項目	風險承擔	
		主辦機關	民間機構
	損壞賠償風險		★
返還期間風險	返還品質、接續營運風險	★	☆
其他風險	不可抗力風險	☆	★
	政策風險	★	☆

註：風險承擔者：★主要承擔者 ☆次要承擔者

資料來源：本規劃單位彙整。

第三節 風險因應或減輕策略

壹、風險因應與減輕策略

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。故為降低民間參與公共建設整體之風險，目標在於政府及民間機構間風險合理分擔，建議原則如下：

- 一、利用風險管理技術如保險，規避及轉移風險，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，原則為分擔給最具承擔能力的當事人承擔風險為最適當。
- 三、民間機構與主辦機關應以本案營運規劃、政府承諾及協助事項所陳述之權利義務，以此關係合作來解決風險分擔事宜。
- 四、以契約適度規範雙方的責任分野，而主辦機關應將承諾及協助事項，具體而明確化說明，以釐清相關責任，大幅降低不可預期的風險。簡而言之，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。

此外，由於風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，說明如下表所示。

表7-2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
一般性風險	政策風險	政策性風險因非民間廠商可掌握並影響，建議由主辦機關承擔。
興建期風險	完工風險	藉由民間機構與興建工程承包商合約規範，及透過保險計畫，以降低延遲完工與相關意外風險。
	財務風險	加強履約管理並妥善控管興建成本。
營運期風險	市場風險	善用市場經驗值，建立計畫合理市場假設
	營運風險	加強人員服務品質及效率。 加強日常設施設備維護修繕及維修工作。 研擬妥善保險計畫並投保。
	資金運用風險	針對各項設備使用經驗，建立合理成本模式。
	損壞賠償風險	加強保全與維修。 研擬妥善保險計畫並投保。
返還期風險	返還品質、接續營運風險	契約中應訂定返還及移轉標的、返還及移轉程序、返還移轉時及返還移轉後之權利義務。
其他風險	不可抗力風險	研擬妥善保險計畫並投保。

資料來源:本規劃單位彙整。

貳、保險計畫

營運期間民間機構應維持之保險，根據「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」須就營運資產及設備，至少投保並維持下表所列各項保險。且除法令明文規定之保險金額外，民間機構就委託營運管理標的物及營運資產保險金額均不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行投資之設備財產等）。而公共意外責任險應依「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」等相關法令投保。

表7-3 保險計畫

項目	保險種類
興建期間	營造工程綜合保險 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 僱主意外責任險。 工程專業責任險。 火災險及附加險（包刮地震、颱風險）。
營運期間	公共意外責任險

項目	保險種類
	僱主意外責任險 火災險及附加險(包括爆炸、地震、颱風、竊盜、營運中斷險)。

資料來源:本規劃單位彙整。

「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」之保險金額，其最低保險金額如下：

- 一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。
- 二、每一事故財物損傷：新臺幣三百萬元。
- 三、每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。
- 四、保險期間總保險金額：新臺幣四千八百萬元。

公共營業場所面積超過五百平方公尺者，應加倍投保。另其他法規規定之最低保險金額高於前項規定者，從其規定。

參、不可抗力、除外情事處理機制

一、不可抗力及除外情事定義

不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於主辦機關與民間機構雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響委託興建營運管理契約之履行者：

表7-4 不可抗力風險內容

項目	內容
一	戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
二	因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
三	天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
四	不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
五	於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
六	用地具有環境污染情事，以致影響興建者。
七	其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調委員會認定屬不可抗力者。

資料來源:本規劃單位彙整。

二、除外情事

除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- (一)因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- (二)整體經濟狀況大幅變動致對民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
- (三)因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可達 180 日以上者。
- (四)其他性質上非屬不可抗力，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，經協調委員會認定屬除外情事者。

三、通知及認定程序

- (一)任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生或知悉後 72 小時內先以通訊軟體或其他方式行通知他方，並於通知後 7 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- (二)主辦機關於收到民間機構依事件通知後，主辦機關與民間機構雙方應即綜合當時情況加以認定。若主辦機關與民間機構雙方就該事件及其起始日之認定無法達成協議者，應儘速移請協調委員會處理。
- (三)如民間機構未依第未來契約規定時程通知主辦機關者，視為捨棄主張約定之權利。

四、認定後之效果

對於風險管理當民間機關遭遇不可抗力及除外情事，初步規劃有以下辦法：

- (一)於不可抗力與除外情事事由所生之障礙排除前，民間機構不生遲延責任。
- (二)保險補償

如因未來如契約規定，符合不可抗力及除外情事之事由，至民間機構受有損害時，應先以民間機構及民間機構之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。

(三)其他補償

民間機構無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，主辦機關與民間機構雙方得依下列約定辦理一項或數項補救措施，如主辦機關與民間機構雙方無法於三個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之，若經協調委員會決議後，相關會議決議應納為投資契約文件之一部分，以避免因另行修約所生效力爭議問題。其他補償方式說明如下：

- 1.主辦機關得視情節過度調整委託興建營運管理契約期間。
- 2.其他經雙方同意之補償措施。

(四)損害減輕義務

符合不可抗力及除外情事之事由發生後，民間機構應盡力採取各種必要方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大，並儘速恢復正常興建或營運管理。

(五)契約終止

因不可抗力或除外情事事件之發生，依契約規定處理 60 日後，民間機構仍無法繼續營運，主辦機關與民間機構雙方應即就是否繼續履行委託興建營運管理契約、終止契約或相關處理方案進行協商。若不可抗力及除外情事之事由發生 180 日後主辦機關與民間機構雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止委託興建營運管理契約之全部或一部。

五、未受影響部分繼續履行

符合不可抗力及除外情事之事由發生，僅嚴重影響未來契約之一部履行者，主辦機關與民間機構雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經主辦機關與民間機構雙方同意者，不在此限：

(一)其餘部分之履行已無法達到委託興建營運管理契約之目的。

(二)其餘部分之繼續履行顯有重大困難。

此部分未來將在契約草案詳盡的訂定規範，包含不可抗力及情事之定義、通知及認定之程序、認定後之效果。

第四節 若有超額利潤之回饋機制

民間參與公共建設應以達成政府、民間機構與民眾三贏為最終目的，因此，權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為原則。本案已於第六章財務規劃之第六節權利金設置超額利潤之回饋機制；故建議可由民間機構可於投資計畫書時自行提出其他回饋計畫進行審核評比。

第八章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

為使本案之執行順利，並加強促進民間參與公共建設，鼓勵民間投資本案，初步建議政府承諾事項包含：按交付時情況點交營運資產、按資產設施內容交付相關操作手冊及規範副本；政府配合事項則包含：提供相關證照申請之協助、天然災變重大損害之協助、公用設備協調之協助及其他事項等。

第一節 確認政府承諾事項、完成程度及時程

為使本案之執行順利，並加強促進民間參與公共建設，鼓勵民間投資本案，政府應承諾及協助相關事項，以提高本案委由民間執行之可行性。依「民間參與公共建設可行性評估及先期計畫書作業手冊」之說明，所謂政府承諾事項，係指政府承諾民間機構於約定期限或範圍內完成或保證之事項；至於政府協助事項，係指政府應或得協助民間機構完成之事項，惟並不保證一定可達民間機構之要求，有關本案之公私部門合作關係、政府承諾事項，以及政府協助事項，至於何者應列入先期規劃書中成為政府承諾與配合事項，則須視該公共建設計畫之背景及內涵而定。

表8-1 政府承諾及配合事項參考對照表

項目	可能之承諾與配合事項	得承諾事項	得配合事項	說明
法律層面	法令制度之訂定或修改		√	維持法律的一致性
工程層面	施工場地之提供(土地取得)		√	建議政府協助相關執行政程序
	必要公共服務設施之興建或改善		√	
土地層面	土地之取得	√		
營運層面	營運期滿之優先定約權		√	營運績效良好(法令規定)
	政府接管		√	建議按照契約規定
行政層面	介面之協調		√	建議按照契約規定
	公用設施之申設		√	建議協助廠商辦理申設

資料來源：行政院工程會可行性評估及先期規劃作業手冊。

壹、政府承諾與配合事項說明

政府承諾及配合事項係投資人關注之重點，會影響其投資意願，故建議主辦機關在研擬政府承諾及配合事項時，須注意以下幾點：

一、事前協調

承諾及配合事項涉及其他主管機關或上級機關，非主辦機關所能獨立決策者，須做好協調及請示工作，可納入先期規劃書及招商文件內，以免日後引發爭議。

二、滿足需求

政府承諾及配合事項應儘可能滿足該公共建設之基本需求，以提高民間參與意願。

三、量力而為

主辦機關研擬政府承諾及配合事項，在滿足投資人需求之同時亦須量力而為，以免造成政府過重之負擔，發生可歸責於政府而致公共建設計畫延宕或中止之情形。

四、預留彈性

對於不確定性高之事項，是否於先期規劃書中予以明確承諾，須慎重考量，主辦機關應就該等事項預留與投資人協商之彈性。

貳、政府承諾事項之項目、完成度及時程

政府承諾事項，包括於期限內交付委託興建經營範圍之資產設施及相關資料等，其內容包含：

一、按交付時情況點交營運資產

因主辦機關委託興建經營「市 31」期間為自點交完成日起算，因此，主辦機關應於簽約後，會同民間機構辦理許可範圍之財產及物品點交，並將營運資產列冊併交民間機構，前開清冊應載明資產項目、數量及使用現況，且營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之清冊中註明。

二、按資產設施內容交付相關操作手冊及規範副本

同上，若有相關營運資產及設施，應於主辦機關於驗收點交於民間機構後，於合理期限內依委託營運契約約定，交付相關設施操作手冊及維護規範之副本。

第二節 風險分擔原則政府配合事項、完成程度及時程

主辦機關得承諾於其權責範圍內，協助民間機構履行本案之興建營運，惟主辦機關協助事項不擔保其必然成就，除委託興建營運管理契約另有規定外，民間機構不得因政府協助事項未能成就而主張主辦機關應負違約或賠償責任。本案政府配合辦理事項包括：

壹、協助工程調查必須之作業

雙方完成本契約簽署日起，至主辦機關辦理完交付本案用地予民間機構期間，同意民間機構進入本案用地現場辦理現勘或測量、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

貳、協助相關審議許可、證照申請

民間機構因興建營運本案而須向相關單位申請許可、證照及用水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備時，主辦機關在法令許可範圍內，應協助民間機構與相關單位進行協調，但民間機構應自行負責許可、證照之取得並掌控時程。

參、天然災變重大損害之協助

民間機構於許可期間因天然災變而受重大損害時，主辦機關得依促參法第 35 條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

肆、其他協助事項提出

如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本案時於投資計畫書內容中提出，經甄審委員會同意，得列入委託興建營運管理契約中據以執行。

第九章 容許民間投資附屬事業之範圍

本案容許民間投資附屬事業之範圍依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目為基準，以有效利用土地，發揮公共建設用地最大效益。

第一節 土地權屬

本案附屬事業係位於公有市場所需用地之樓地板面積，土地屬公有地，附屬事業於樓地板層興辦，容許樓層規定依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目規定為主。

表9-1 都市計畫多目標(零售市場用地)

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
住宅	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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數需要者，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 		<p>市 31 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者；且於地下 1 樓及地上 1 樓作超級市場使用，其 2 樓以上可作為住宅使用；且住宅使用部分不得兼作商業使用。</p> <p>或地上 1 樓及 2 樓作超級市場使用，其 3 樓以上可作為住宅使用；且住宅使用部分不得兼作商業使用。</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
公共使用	<p>使用。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>公共使用包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。 ● 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。 ● 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。 ● 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。 ● 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 ● 社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館、文物陳列館、 	<p>市 31 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，且於地下 1 樓及地上 1 樓作市場使用，其 2 樓以上可作為公共使用；或地上 1 樓及 2 樓作市場使用，其 3 樓以上可作為公共使用。</p> <p>公共使用限於右列之項目。</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
		<p>科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。</p> <p>● 其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。</p>	
商業使用	<ol style="list-style-type: none"> 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。在其他地區二樓以上。 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 		<p>市 31 與市 30 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，且於地下 1 樓及地上 1 樓作市場使用，其 2 樓以上可作為商業使用；或地上 1 樓及 2 樓作市場使用，其 3 樓以上可作為商業使用。</p> <p>商業使用（應依「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</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
	<p>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。</p> <p>4. 不得兼作第一項之使用。</p> <p>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。</p>		<p>營業場所使用；且商業使用部分不得兼作住宅使用）。</p>
<p>停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施。</p>	<p>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。</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>		<p>市 31 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，得限於 3 樓以上及地下層申請作為停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用。</p> <p>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。</p>

資料來源:本規劃單位整理自都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表。

第二節 營業業種

附屬事業營業業種依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目規定為主，如商業、公共使用(醫療衛生設施、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、社會教育機構及文化機構、其他公共使用)等。

第三節 許可年期

附屬事業許可年限不宜長於主業，與投資契約屆滿日理應一致，故本案附屬事業許可年限同投資契約共 45 年，興建期 3 年、營運期 42 年。

第四節 興辦時點

附屬事業應同契約簽約起興辦。

第十章 履約管理規劃

履約期間，主辦機關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。且依本案特性，主要控管及查核項目，可分為點交作業、興建作業、營運作業、及其他作業等事項。

在主辦機關發現民間機構有未能履行投資契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成興建或對外營運作業）者，主辦機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處懲罰性之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止投資契約，並請求損害賠償，相關處理程序應於投資契約中詳細規定。

第一節 進度及品質管理機制

壹、基本監督管理原則

為使「基本監督管理」之意涵更為清楚，依「基本監督管理」之作業原則主辦機關應有以下的認知：

- 一、應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理；監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入專案的各項作業或管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- 二、主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否切實執行、管理系統運作是否順暢以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
- 三、除不屬契約議訂範圍但攸關政府重大權益者或契約中明定由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「確認」，以免風險的不當移轉。

- 四、為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。

貳、履約管理重點

主辦機關辦理促參案件履約管理重點如下：

一、規劃設計階段：

- (一)確保規劃設計內容符合公共建設目的。
- (二)掌握民間機構如期提送規劃設計圖說。
- (三)適時注意民間機構資金籌措情形。

二、興建階段：

- (一)建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。
- (二)掌握民間機構如期提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料、及工程分包計畫、分包契約及其他相關文件。
- (三)督導民間機構落實施工安全衛生責任。
- (四)派員或邀請專家學者進行督導查核。
- (五)要求民間機構於報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件。主辦機關亦有權查核全案興建工程之施工項目以及施工品質，必要時並得要求民間機構改正缺失。
- (六)民間機構興建完成後，進行設備運轉測試(包含設施設備調整時間)。

三、營運階段：

- (一)落實評估民間機構營運績效。
- (二)掌握民間機構如期提送營運執行計畫書、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。

- (三)確認民間機構投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、產品意外責任險、僱主意外責任險、依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等。
- (四)定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形，包含營運績效調查、財務檢查、公司組織是否變動等事項。
- (五)公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送主辦機關審查。
- (六)相關配合事項之達成，如配合參與消防訓練、配合參與建築物公共安全檢查、配合參與消防安全設備檢修、配合參與衛生管理檢查等事項。

第二節 控制及查核項目與時點

履約期間，主辦機關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。且履約管理第一次會議建議應於契約簽訂後 2 個月內召開，主辦機關並得視情形要求民間機構應將委託契約辦理公證，並載明民間機構因不履行本契約所生之金錢給付、營運資產之返還及移轉等義務者，主辦機關得逕為強制執行。

本案主要控管及查核項目，參酌臺中市政府財政局 105 年 12 月公佈之「擴充臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表履約管理表單部分」分為簽約後與用地點交階段、興建階段、營運階段、及其他階段等事項，相關控管及查核項目及時點。分述如點下：

表10-1 興建期主要控管及查核項目及時點

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
簽約後與用地點交階段	投資執行計畫書	簽約日起 45 日內	依據甄審委員會於甄審程序中提出之意見、以及民間機構於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及與主辦機關議約之結論，所修改製作於簽訂委託營運管理契約日起 45 日內由民間機構提出投資執行計畫書。	核定

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
	土地點交程序及地上權設定	完成點交日起 30 日	完成用地點交日起 30 日內辦理地上權設定登記。	會同辦理
	用地點交前之會勘	用地點前	確認及簽收點交事項。	會同辦理
	用地點交	設定地上權契約簽訂日起 30 日內	應自主辦機關通知點交日起 15 日內完成點交。	主辦機關以書面通知民間機構實地點交日期。
	土地租金	契約簽訂日起 10 日內	採半年繳，民間機構應於每年 1 月 31 日、7 月 31 日前向主辦機關繳納當年度土地租金之 50%。但首年土地租金應於本契約簽訂日起 10 日內向主辦機關繳納半年期；期間未滿半年者，依該半年總日數比例計算。	核可
	履約保證金	預定簽約日前	<p>提送履約保證金，履約保證金有限期限應至契約期限屆滿且完成所有資產移轉及返還後 3 個月為止。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 營運開始日，民間機構得申請返還履約保證金 25%。 2. 營運屆滿 11 年，民間機構得再申請返還履約保證金 25%（總計返還 50%）。 3. 營運屆滿 22 年，民間機構得再申請返還履約保證金 25%（總計返還 75%）。 4. 契約期限屆滿，完成資產移轉日起 3 個月內，主辦機關應返還剩餘之履約保證金。 	核定
	履約管理會議	簽約後定期	配合出席管理會議。	召開履約管理會議
興建階段	新建/增建/改建/修建執行計畫書	投資執行計畫書經主辦機關核定 90 日	提出「興建執行計畫書」送主辦機關核定。興建執行計畫，應包括工程組織架構、設計圖說、採購計畫、興建工程進度、風險管理、品質管理、安	核定

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
		內	全管理、設計管理...等。	
	監造計畫書	申報開工前 30 日內	提出「監造計畫書」送請主辦機關核定。監造計畫書，應包括監造範圍、監造組織、品質計畫審查作業程序、施工計畫審查作業程序、材料與設備抽驗程序及標準、設備功能運轉測試抽驗程序及標準、施工抽查程序及標準、品質稽核、文件紀錄管理系統....等。	核定
	施工管理計畫書	申報開工前 30 日內	提出「施工管理計畫書」送請主辦機關核定。施工管理計畫書，應包括基本資料、施工作業管理、進度管理、假設工程計畫、測量計畫、分項施工計畫、緊急應變及防災變計畫、環境保護執行、施工交通維持及安全管制措施..等。	核定
	興建分包契約	分包契約簽訂後 15 日	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及興建工作之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。	備查
	完工期限	取得建造執照日起 2 年內	完成建築物之興建及取得使用執照。	備查
	完工資料交付	取得使用執照核發日起 30 日內	完工報告之內容一式乙份交付主辦機關查核，包含經會計師查核簽證之投資金額明細表、竣工圖及電腦圖檔、相關測試、檢驗報告與證明文件，包含獨立專業機構之查核、檢驗及認證結果、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫、試運轉成果報告、其他相關資料...等。	備查
	建物第一次登記	興建完成	會同甲方辦竣建物第一次預告登記	會同辦理
	工作進度報告	興建期 每月 10 日前	提送興建管理工作月報，包含工作事項、工作進度（含當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、發包憑證（契約、發票或其他付款憑證）、異常狀況及因應對策等。	備查
	投資金額	取得使用執照核發日起 30 日內	檢送經會計師查核簽證之投資金額明細表予主辦機關。	備查
	保險	契約簽訂	檢送保險計畫送主辦機關備查。	備查

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
		日起 90 日內	興建期：(1).營造綜合保險(包括第三人意外責任險及延遲完工險)。(2).僱主意外責任險。(3).工程專業責任險。(4).火災險及附加險(包括地震、颱風險) 營運期：(1).公共意外責任險。(2).僱主意外責任險。(3).火災險及附加險(包括爆炸、地震、颱風、竊盜、營運中斷險)。	
營運階段	營運執行計畫書	營運前 30 日	提送營運執行計畫書，經主辦機關審核，其內容應包括營運空間名稱、經營業種、項目、營運開始日、營業日及營業時間、附屬商業設施營運計畫、營運分包計畫、行銷計畫、促參識別標誌設置計畫、保全及清潔方案、設施設備清潔、維護及維修計畫、安全監控計畫及緊急事故通報計畫、經營組織...等。	核定
	正式營運日	正式營運前 15 日	民間機構應於正式營運前 15 日書面向主辦機關申報正式營運日。	核定
	年度營運管理計畫	每一會計年度開始前 30 日	每一會計年度開始前 30 日，應編制次年度之「年度營運計畫」送交主辦機關備查，其內容至少應至少包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。	核定
	營運管理約報	營運期間每月 10 日前	營運管理月報，內容應至少包含組織概況、當月營業概況、大事紀等。	
	資產清冊	開始營運日起 30 日內	編列資產清冊送交主辦機關審核。資產清冊應詳實載明各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置...等。	備查
	營運資產目錄	每年 2 月底前	提送前 1 年度最新營運資產目錄	備查
	財務報表	每年 7 月 31 日前	將前一年度經會計師查核簽證之財務報表，提送主辦機關。	備查
	委託他人營運	分包契約 15 日內	契約副本送主辦機關備查	備查
	營運績效評估	甲方通知日起 30 日	提送營運績效說明書、相關資料及文件。	核定

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
		內		
	優先訂約	營運管理期屆滿前3年內	檢附歷年評估報告及未來之投資計畫書，向主辦機關申請繼續定約 1 次，並以 15 年為限。	審查
	消防演練	每半年	每半年應依法令規定或配合主辦機關舉辦消防逃生演練等安全訓練。	備查
	公安	每年度	1.配合參與建築物公共安全檢查。 2.應依法令規定或配合主辦機關排定時程辦理年度建築物公共安全檢查及消防安全設備檢修作業，如於興建營運移轉範圍內消防設備有應改善之情形，其費用應由民間機構負擔。	備查
	公司組織	變更登記後 15 日內	民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，檢附相關證明文件通知主辦機關。	備查
	移轉計畫	契約屆滿前 3 個月	民間機構應提送移轉計畫予主辦機關審查。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。	審查

資料來源:本規劃單位綜整。

第三節 營運績效評估指標

壹、營運績效評估

本案營運績效評估指標與考核表，如下表:

表10-2 營運績效評估項目及指標建議表

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
A. 主辦機關需求 (建議配分: 60 分)	一、營運資產維護管理(建議配分: 14 分)	建築物及附屬設施維修保養情形
		營運資產管理
	二、營運計畫管理(建議配分: 15 分)	契約明定營運設施投資情形
		營運計畫執行情形
		營運管理制度執行情形
		營運目標預估額達成情形
	三、營運場域衛生管理(建議	營運場域清潔衛生維護情形

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
營運績效評估需求面向	配分：4 分)	
	四、營運場域安全管理(建議配分：9 分)	營運場域安全維護情形
		緊急災害及意外事件防範處理情形
		營運場域安全計畫執行情形
	五、財務管理能力(建議配分：10 分)	財務管理事項執行情形
		契約明定財務條款符合情形
		財務能力
	六、政策配合度(建議配分：4 分)	乙方對於甲方業務配合度
		乙方對於履約督導事項配合度
		乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
	七、下次受評期間營運及財務計畫編製(建議配分：4 分)	下次受評期間營運計畫編製情形
		下次受評期間財務計畫編製情形
B. 使用者需求(建議配分：30 分)	八、服務滿意度(建議配分：25 分)	服務滿意度調查結果
	九、客訴處理機制(建議配分：5 分)	客訴專線設置情形
		客訴案件處理情形
C. 社會大眾需求(建議配分：10 分)	十、契約明定社會責任履行(建議配分：10 分)	契約明定社區回饋執行情形
		契約明定弱勢族群關懷執行情形
		契約明定生態保育執行情形
		契約明定優惠費率執行情形
		環保措施執行情形
D. 營運整體評價(總得分±5 分)	十一、優良事蹟表現(加分上限 5 分)	創新性營運管理作為
		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
	十二、改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)	乙方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
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件

營運績效評估 需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
		乙方或其承租者違反營運契約事件

備註: 甲方為主辦機關、乙方系指民間機構。

貳、營運績效評估辦理程序

一、營運績效評估方式

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作業。

二、營運績效評估辦法

主辦機關應依促參法第 51-1 條規定辦理營運績效評估。主辦機關應設置評估委員會，辦理民間機構營運績效之評估。有關本案之營運績效評估，主辦機關得訂定營運績效評估辦法作為辦理之依據。

三、營運績效評估程序

- (一) 主辦機關應以書面通知民間機構，於營運績效評定作業開始執行 1 個月前送達受評期間之營運績效說明書(含財務報告)，並進行檢核，如民間機構所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知民間機構限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。民間機構之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。
- (二) 主辦機關得以書面通知民間機構，於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。
- (三) 營運績效評估委員會依據民間機構所提營運績效說明文件及其他相關資料(包括但不限於民間機構或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件)，充分瞭解民間機構營運狀況後，就各評估項目進行評估。

(四)各委員充分了解民間機構營運狀況後，應就各評估項目予以評分；分數合計 70 分為及格。於每年完成評分後，應將評分結果以書面通知主辦機關及民間機構，以作為契約期間屆滿後，主辦機關是否與民間機構優先定約之依據。

參、營運績效評估及標準

- 一、營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運計畫等。
- 二、各評估項目由評估委員依據評估要項之子項配分進行評分，所得分數總和以一百分計。
- 三、主辦機關得調整評估項目及其配分，有調整或變更者，應以書面通知民間機構，並自下一年度開始實施。

肆、營運績效評估結果之處理

績效評定結果經主辦機關或授權人核定，並於核定後二週內以書面通知民間機構，以作為契約期間屆滿後，主辦機關是否與民間機構優先定約之依據。

一、營運績效良好

營運期間之營運績效評分以 100 分為滿分，70 分為及格，70 分以上未達 80 分為營運績效普通，80 分以上未達 90 分為營運績效良好，90 分以上為營運績效優良。

「營運績效良好」或「營運績效優良」之次數達總評定次數 2/3 以上者，民間機構得依契約向主辦機關申請優先定約 1 次為限。

二、營運績效不佳之處置

營運績效評估委員會於每年完成評分後，主辦機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構改善之參考依據，如評分低於 70 分者，主辦機關應以書面通知民間機構限期改善，民間機構若未依主辦機關通知限期改善，得認定為違約之情事。

民間機構如對績效評定如有不同意見，應於評定結果送達二週內件附說明與佐證資料，以書面向主辦機關提出申請釋疑。主辦機關宜於收受民間機構書面申請書次日起 60 日以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。

主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義，依投資契約所定爭議處理相關規定辦理。

第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入

在主辦機關發現民間機構有未能履行契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業）者，主辦機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止契約，並請求損害賠償，且應於契約中詳細規定處理程序。

壹、未能履行契約之處置

一、改善計畫

民間機構於興建營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依促參法第 52 條得為下列處理，並以書面通知民間機構：

- (一) 要求限期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
- (三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。

民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

二、採取適當措施

公共建設如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依促參法第 53 條緊急處分權，停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

貳、缺失處理

民間機構如有缺失時，主辦機關得以書面通知定期改善，而民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，視情節輕重要主辦機關得按日處民間機構繳納懲罰性違約金 2 萬元整；如民間機構未按日繳交違約金，主辦機關有權自該民間機構繳交之履約保證金中抵扣之。有關缺失定義及處理過程說明如下：

一、缺失之定義

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本案之興建或營運，始足作為違約終止事由。故參酌國內多數投資契約草案規定，除契約中所稱民間機構之違約之事項外，其餘均列為民間機構之缺失，以避免契約動輒即走向終止。

二、定期改善

參照促參法施行細則第 68 條規定，於民間機構有缺失時，主辦機關應以書面具體列明民間機構之缺失及改善期間、目標及屆期未改善之處理(應載明事項如下)，通知民間機構限期改善，且主辦機關應依所發生缺失對公共安全之影響程度及民間機構之改善能力，訂定合宜之改善期限。

(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

三、懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，主辦機關得每日處以違約金，並再限期命民間機構改善；但如缺失情形足以嚴重影響本案之營運時，主辦機關得逕以違約處理。

於主辦機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，主辦機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。主辦機關代為改善費用，由民間機構負擔。

- (一)按日處民間機構新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金至改善為止，並再限期命民間機構改善。
- (二)由主辦機關代為改善，主辦機關代為改善所生費用，由民間機構負擔。
- (三)情節重大者，主辦機關得依違約處理，並以書面通知民間機構。

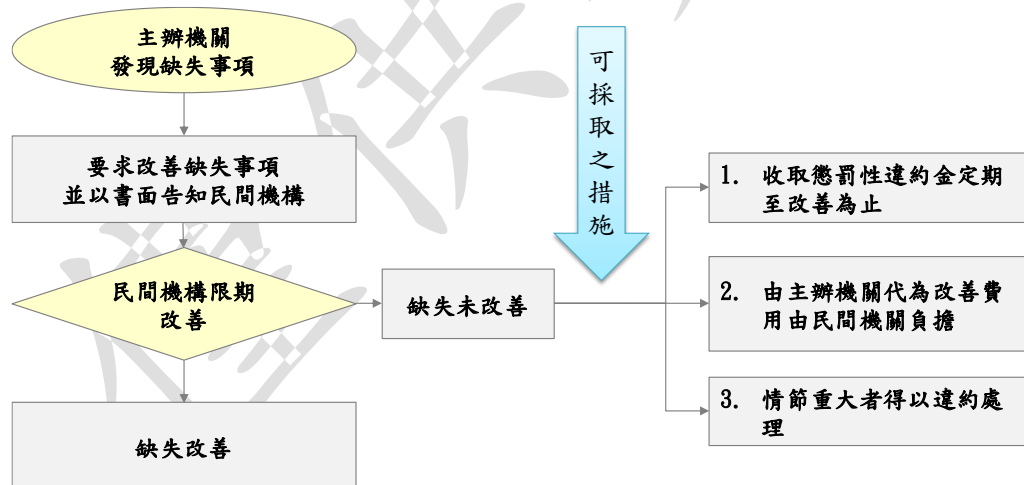


圖10-1 缺失處理流程圖

資料來源:本規劃單位整理。

參、違約處理

民間機構違約事由應於契約中明定且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

一、違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

- (一)民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書之規定或違反相關法令者。
- (二)民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或營運績效評估低於 70 分未限期改善，或未經主辦機關事前同意，對本案營運資產作重大變更者。
- (三)民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或民事執行之標的。
- (四)民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (五)民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (六)資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (七)違反民間機構承諾事項。
- (八)其他嚴重影響本案興建營運執行且情節重大者。

二、違約處理過程

民間機構違約時應賦予改正救濟之機會，但無法改善者不在此限，相關處理方式說明如下。

(一)限期要求民間機構改善

主辦機關要求民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- 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。

(二)民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執辦機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- 1.中止民間機構營運之一部份或全部。但許可期間之進行不受影響，民間機構收受主辦機關之中止通知，並依期限完成改善並經主辦機關同意者，應於主辦機關指定期限內繼續興建或營運。
- 2.主辦機關得視情節輕重要求民間機構繳納一定額度性之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，主辦機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。
- 3.由融資機構於主辦機關所定期間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。融資機構或其指定之其他機構接管後，或民間機構中止興建或營運一定期間後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關仍得終止本契約。（改善期間由主辦機關與融資機構另行協商定之）
- 4.若主辦機關依上述之約定處理，民間機構持續相當期間仍未改善或改善無效者，主辦機關得終止本契約。

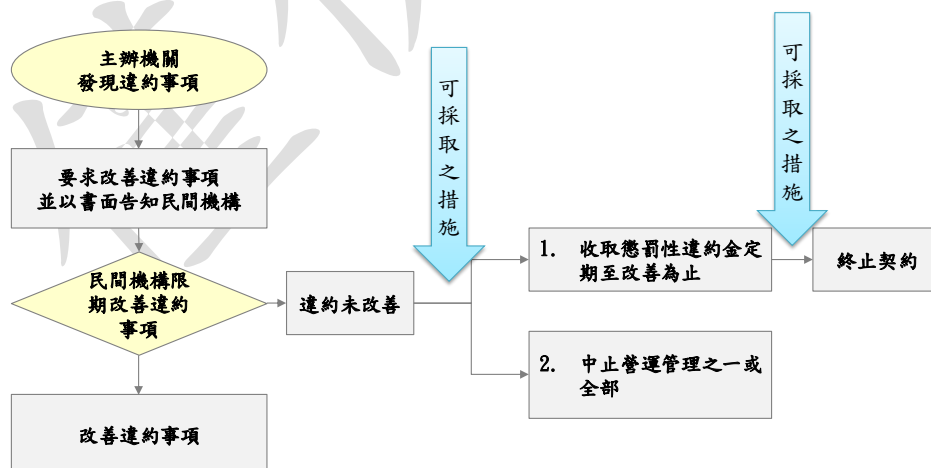


圖10-2 違約處理流程圖

資料來源:本規劃單位整理。

肆、關係人介入

促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，而關係人介入的重點在確保銀行債權。透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；主辦機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權暫可獲得確保，將三方損失降至最低。

第五節 強制接管規劃

依促參法第 53 條第 2 項規定，「依前條第 1 項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運，必要時，並得予以強制接管營運」，且行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790 號解釋函說明，前述法規「適用範圍以營運工作為限」，因此，興建階段無法依該法令規定進行強制接管。故建議未來興建期間若發生重大情事，可依促參法第 52、53 條規定採取限期改善、中止興建一部或全部、終止契約等措施，並可於契約中明定處理方式。

第六節 組織架構

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點(履約管理單位)提及，主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組，必要時得邀請專家學者協助，辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少一人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主(會)計單位員。

履約管理組織包含聯合督導委員會及工作小組，其組織架構及任務說明如下。

壹、組織架構

主辦機關應成立專責小組，協助民間辦理相關事宜、進行履約管理等事項，專責小組成員得包含營運管理、財務、工程(興建階段)等專業，進行履約管理相關作業。

貳、營運監督方式

民間機構營運應符合契約文件中所有對於委託經營之要求，主辦機關得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，主辦機關可以下列方式之一辦理履約管理：

一、自行管理

由主辦機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組。必要時得邀請專家學者協助。

二、委託管理

主辦機關得視本案特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立專責小組辦理履約管理。

參、執掌項目

履約管理專責小組負責本案履約期間一切與契約執行有關事務，為一常設性組織，建議由主辦機關指派一召集人統籌本案履約管理事務，另指派一專責人員，執行本案履約管理相關事務及單一聯絡窗口，主要職掌說明如下：

- 一、考量本案履約管理重點與模式、與民間機構溝通履約管理重點與模式、擬定履約管理計畫、履約管理表單。
- 二、依契約執行本案履約工作，負責履約期間與民間機構之有關履約事務之溝通及履約管理表單查檢查。
- 三、瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。
- 四、就民間機構依契約規定所提之相關文件進行審查或備查。
- 五、有關履約定期與不定期會議之執行。
- 六、財務監督之執行。
- 七、年度營運績效之辦理執行、協助營運績效評估委員會之行政及幕僚工作。
- 八、協調委員會之行政及幕僚工作。

九、辦理本案依促參法、本案契約及相關法律規定有關本案履約之所有事務。

肆、執行計畫

一、定期會議

依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 49 點(履約管理會議之召開)提及，主辦機關於履約期間，應邀集民間機構定期召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。

為掌握民間機構執行進度，並就履約期間民間機構提送備查文件，進行瞭解。履約期間建議主辦機關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難，第 1 次會議應於簽約後 2 個月內為之。並建議至少每季定期召開 1 次定期會議，另就履約期間重要查核點，民間機構提送之文件涉及需主辦機關審查同意事項，另召開該審查議題之審查會議。

二、不定期會議

就履約期間之財產檢查權、須與民間機構協調溝通事項、或認為有必要就特定履約事項進行瞭解之事項。

三、履約管理表單稽查

未來應於簽約完成後擬定履約管理計畫及相關表單文件，由履約專責單位按規定期程檢核稽查。

第十一章 移轉規劃

本案於興建營運期間屆滿時，民間機構應依契約規定將當時最新之營運資產清冊，於一定期限內將主辦機關具有所有權之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予主辦機關。民間機構如逾期未依本契約約定返還，可處以懲罰性違約金，且市府得逕行依公證法收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。若為期限屆滿前之返還及移轉，則依契約終止事由與興建營運現況之規定返還，並應於契約中載明移轉條件及計價方式。

契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，民間機構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。

民間機構應於契約屆滿前 3 個月內，提送委託興建營運管理標的物及營運資產之返還交接計畫予臺中市政府審查。臺中市政府於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

民間機構提送之資產返還計畫中應明定各項營運資產之返還方式。民間機構並應提供必要之文件、紀錄及報告等資料，以作為返還及移轉之參考。

第一節 移轉標的及程序

投資契約許可期限屆滿之移轉為雙方可預期之情形，故民間機構應於屆滿前一定時間即提出營運資產移轉計畫，雙方並應於許可期限屆滿前依投資契約所定基本原則協商營運資產移轉事宜，並簽定資產移轉契約。

促參法施行細則第 54 條及第 79 條亦有規定，有關現存所有營運資產，對於其範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等相關事項，應於投資契約明定，並應於許可期限屆滿前一定期限辦理資產總檢查。

茲就許可期限屆滿之移轉的營運資產移轉計畫及契約、移轉標的、移轉程序、移轉條件及計價、移轉時及其後之權利義務，規劃建議如下：

壹、營運資產移轉計畫

民間機構應於許可期限屆滿前 3 個月內將截至終止時之須移轉資產目錄提送主辦機關，雙方應自主辦機關收受目錄時起 6 個月內就移轉程序及期限達成協議；協議不成，依投資契約爭議處理之約定辦理。

貳、移轉標的

許可期限屆滿之移轉標的應為民間機構現存所有營運資產。民間機構如原向第三人取得授權使用於營運資產之智慧財產權，亦應確保臺中市政府可順利取得，以確保臺中市政府得順利接替營運。有關移轉標的之規範建議為下：

- 一、除投資契約另有規定外，民間機構應於許可期限屆滿後 1 個月內，依當時編列最新之資產清冊，移轉其所有且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。
- 二、營運資產之移轉應包含關於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、民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經臺中市政府同意不須移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用，並應會同臺中市政府依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉由臺中市政府或其指定之第三人承擔。

參、移轉程序

依促參法施行細則第 80 條規定，許可期限屆滿時之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方法、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。辦理許可期限屆滿時之移轉所必須事先執行的程序如下：

一、編製移轉資產目錄

民間機構應於許可期限屆滿前 3 個月將截至終止時之須移轉資產目錄提送主辦機關確認。

二、進行營運資產總檢查

民間機構應於許可期限屆滿前 3 年起，委託獨立、公正且經由主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告(含資產清冊)交予主辦機關查核，其費用由民間機構自行負擔。

三、提供必要之資料

民間機構應依主辦機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

除投資契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

肆、移轉條件及計價

以 BOT 方式興建之公共建設，於許可期限屆滿時之移轉原則上應為無償，但考慮公共建設之耐用年限及重置需求，可以約定民間機構於許可期限屆滿前經主辦機關同意購買之設備或財物，於許可期限屆滿時得為有償移轉。因此，民間機構所移轉之營運資產，可分為有償移轉及無償移轉，其範圍及計價如下：

一、有償移轉之範圍及計價

(一)範圍：民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於許可期限屆滿前 3 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

(二)計價：以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。

二、無償移轉之範圍

有償移轉之犯為以外之營運資產，除雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

伍、移轉時及其後之權利義務

除雙方另有同意外，原則上民間機構應確保資產於移轉時並無任何負擔；且移轉標的均可正常使用。主要建議內容如下：

一、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，除主辦機關書面同意者外，民間機構應於許可期限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予臺中市政府或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

二、移轉標的如民間機構有出租、出借或設定任何債權或物權之負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經臺中市政府同意保留者不在此限。

三、暫時繼續營運

於移轉完成且臺中市政府有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構應依主辦機關之要求，為臺中市政府之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。

四、人員訓練

民間機構依規定移轉予臺中市政府之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對臺中市政府或其指定之第三人提供人員之訓練。

五、技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供予臺中市政府。

六、債權之移轉

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或契約相對人之同意。

七、動產之移轉

民間機構應於主辦機關指定之日期，交付應移轉之動產予臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。主辦機關亦得要求民間機構為臺中市政府之利益繼續占有動產，由臺中市政府取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 1 個月為限。

八、軟體之移轉

為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構應負責按原使用方式移轉予臺中市政府，使臺中市政府得為必要之使用。

九、未移轉物品之處置

- (一)民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉臺中市政府之物品，於臺中市政府所定之期限內將該等物品自本基地遷離，其費用由民間機構負擔。
- (二)如民間機構於前項期限屆滿後仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，臺中市政府得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用相互抵扣之。

十、民間機構之擔保責任

除臺中市政府另有同意者外，移轉標的無論有償或無償移轉，民間機構均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，其維修狀況亦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移轉標的之製造商或承包商之瑕疵 擔保請求權讓與臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。

第二節 移轉時程

促參法及其施行細則對於許可期限屆滿前之移轉並未有明確之規範，許可期限屆滿前之移轉屬例外情事，參酌臺中市政府其他促參案例的執行經驗，茲就移轉發生原因、移轉標的、移轉程序、移轉條件及計價、移轉時及其後之權利義務說明如下：

壹、移轉發生原因(啟動時機)

投資契約提前終止的情形大致可區分為如下：

一、雙方合意終止

投資契約存續期間內，雙方得合意終止。

二、因可歸責於臺中市政府之事由終止

如臺中市政府未履行政府承諾事項，民間機構得限期要求臺中市政府改善。經民間機構限期要求改善而未改善且持續超過 180 日時，雙方同意協商補救方案，若未能於協商開始後 30 日內達成協議，除雙方同意另延長協商期限外，民間機構得以書面通知臺中市政府終止投資契約。

三、因可歸責於民間機構之事由終止

參照促參法第 52 條規定，民間機構違約時應賦予改正救濟之機會，臺中市政府先要求民間機構定其改善，如屆期未改善或改善無效時，臺中市政府得為下列處理：

(一)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，暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運。

(二)中止民間機構興建營運之一部或全部。如持續相當期間仍未改善者，得終止投資契約。民間機構之違約事由應予明訂，以避免雙方日後就是否違約產生爭議，構成民間機構違約之情事有下列：

- 1.民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定或違反相關法令者。
- 2.民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或營運績效評估低於 70 分未限期改善，或未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
- 3.民間機構未經主辦機估事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或民事執行之標的。
- 4.民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

- 5.民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 6.資金未依財務計畫約定時程到位者。
- 7.違反投資契約民間機構之承諾事項。
- 8.其他嚴重影響本案興建營運且情節重大者。
- 9.未依主辦機關同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
- 10.擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- 11.民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 12.民間機構擅將依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- 13.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經主辦機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

四、因不可抗力事件而終止本案之投資契約

該事由之發生須非可歸責於臺中市政府或民間機構，亦非臺中市政府或民間機構得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本案一部或全部之履行者，如：

- (一)戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二)因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三)天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
- (四)不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
- (五)於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。

(六)用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

(七)其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調委員會認定屬不可抗力者。

五、因除外情事而終止本案之投資契約

除不可抗力外，因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更或其他情事(須經協調委員會認定係屬除外情事者)，致民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本案之履行者。

貳、移轉標的

期限屆滿前之移轉標的原則上應同期限屆滿之移轉標的，意即，移轉標的應以資產清冊所載為基準，但在許可期限屆滿前終止契約之情形，有可能發生在興建期間而尚未建立資產清冊之階段，此時除一方面要求民間機構提出在建工程之財產設備情形，並由臺中市政府進行確認外，允宜明定「得列入移轉標的者，以『已施作並為未來繼續興建所必要，且對於臺中市政府係有實益者』為限」，但臺中市政府如另有特別要求者，自依臺中市政府之要求為準。

第十二章 後續作業事項及期程

本案未來公告招商時，應以民間機構之營運規劃能力及自營項目能力並列考量，且以其規劃之營運內容優劣、完整性、可提供權利金之高低及其可自行營運之項目及營運方式等評選項目列入甄選評分標準。

為避免未來履約爭議，順利本案營運稽核及督促民間機構，將於招商文件及契約中明確訂定重大違約、缺失及經營不善之具體內容及訂明本案之營運規格、必要內容及各項履約要項，以妥善擬定招商文件及契約內容。

第一節 後續作業事項

本案之先期規劃經臺中市政府經濟發展局審核通過後，後續將依促參法第 42 條至 45 條，以及促參法施行細則第 53 條至第 56 條之規定，辦理後續之招商作業，後續工作階段主要包含四項作業，茲分別說明如下：

壹、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

- 一、擬定申請須知草案：內容包含公告事項之詳細規範、各名詞定義及一般說明、計畫說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容及格式、申請案件之評定方式及評審時程、政府承諾及配合事項、協商項目及程序、議約及簽約期限等之重要事項。
- 二、擬定投資契約草案：委託營運民間機構營運及移轉返還的權責事項為規劃主軸，以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項與政府與最優申請人商業談判之條件納入。

而先期規劃內容與結果為未來投資契約草案擬定之原則與方向，未來在先期規劃定稿後，後續將進行招商文件與契約草案擬定，在招商文件與契約中有更詳盡的規範與實施要點，下面就先

期規劃內容與未來投資契約草案各章節之內容做一對應表，如下：

表12-1 先期規劃內容與投資契約草案內容對應表

先期規劃項目	規劃重點	投資契約草案
公共建設目的及民眾參與方式	可行性評估成果	第 1 章 前言及總則
	民間參與方式	第 2 章 契約期間
	名詞定義	第 3 章 乙方興建及營運權限 第 4 章 乙方工作範圍
興建規劃	工程調查及規劃	第 8 章 興建 第 13 章 稽核及工程控管
	工程細部設計規範	
	工程發包施工	
	工程施工管理	
	節能減碳與環境保護	
營運規劃	試營運	第 9 章 營運
	營運計畫辦理方式	
	營運監督與管理	
	辦理時程	
	節能減碳與環境保護	
土地取得規劃	用地範圍劃定	第 7 章 用地之交付範圍及方式
	土地取得方式	
	土地交付時程	
	用地變更作業單位及程序界定	
	地上物拆遷及補償	
環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程	環境影響評估方式及時程	第 8 章 興建
	水土保持及相關開發審查	
財務規劃	財務規劃成果	第 11 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 第 12 章 財務事項
	政府資金規劃	
	民間資金規劃	
	可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施	
	土地租金	
	權利金	
	非自償部份之補貼	
風險規劃	確認風險因素及可能影響	第 17 章 保險
	風險分擔原則	第 21 章 不可抗力及除外情事
	風險因應或減輕策略	

先期規劃項目	規劃重點	投資契約草案
	若有超額利潤之回饋機制	
政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	確認政府承諾事項、完成程度及時程	第 5 章 雙方聲明與承諾事項
	風險分擔原則政府配合事項、完成程度及時程	第 6 章 甲方協助事項
履約管理規劃	進度及品質管理機制	第 16 章 履約保證
	控制及查核項目與時點	第 18 章 營運績效評估評定機制及營運期間屆滿之優先定約
	營運績效評估指標	
	施工或經營不善之處置及關係人介入	第 19 章 缺失及違約責任
	強制接管規劃	第 20 章 契約之變更及終止
	組織架構	第 22 章 爭議處理及仲裁條款 第 23 章 其他條款
移轉規劃	移轉標的及程序	第 14 章 契約屆滿時之移轉
	移轉時程	第 15 章 契約屆滿前之移轉

資料來源:本規劃單位彙整。

三、舉辦招商說明會

為保未來正式公告之文件能符合投資者之需求及具投資誘因。並於正式公告招商前，辦理招商說明會(1場)發布投資資訊。

四、籌組甄審委員會

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會置委員 7 人至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。

貳、公告階段

於正式招商公告階段，可藉由機關網站公告、電子郵件等方式廣為散佈招商消息，以達宣傳效果。

參、甄審階段

投資者依申請須知之規定申請送件，甄審則採二階段審查，第一階段就申請資格進行審查，資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

肆、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後，交付投資執行計畫書，並訂委託興建營運管理契約，依時程完成建物、設施等之交付，正式委由民間機構興建營運。

第二節 後續作業流程

依後續作業階段彙整出各單位主要工作要項(如下表)。依本服務案契約規定，將於先期規劃報告書經機關審查通過後 75 日內提送招商文件及公告內容。

表12-2 後續作業分工要項

作業事項	工作小組	甄審委員會	主辦機關	規劃單位
審查招商文件階段		審定招商文件所擬之甄審項目、標準及評分方式。	召開招商文件審查會。 提送審查後招商文件修訂版供甄審會審查。 將招商文件定稿版送各單位會簽及送首長簽核。	依甄審會意見修訂招商文件定稿版。
公告上網階段			將招商資料於促參司網站公告招商。 於申請截止日後召開申請人資格審查作業。	將招商文件定稿版、可行性評估先期規劃摘要版、建築基本設計圖彙整。
資格審查階段	於召開申請人資格審查作業時，依申請須知規定逐一核對申請人資格是否符合。 依各申請人之投資計畫書製作評審項目對		於資格審查會議進行時錄音、錄影，並公告資格審查合格名單。 整合工作小組與顧問單位提供之意見，並與投資計畫	協助審查申請人資格。 協助審查投資計畫書並提供相關意見。

作業事項	工作小組	甄審委員會	主辦機關	規劃單位
	照表並提供相關意見供甄審會參考。		書，一同以密件方式送至甄審委員手中。	
綜合評審階段	說明資格審查結果。 協助甄審委員相關工作。	聽取申請人簡報並進行答詢作業，依評審項目標準評分。	召開綜合評審會議。 於評審會議進行時錄音、錄影。 將最優申請人遴選結果，送首長核准公告。 公告最優申請人。	協助綜合評審審查作業並提供相關意見。
議約作業階段			召開議約前工作會議。 召開議約會議。 將顧問單位提供之議約完成版修訂後契約，送各單位會簽並送首長核備。	協助議約作業。 依議約會議決議修訂契約。
簽約作業階段			與最優申請人進行簽約作業。 完成簽約。	協助簽約作業。

資料來源:本規劃單位彙整。