

高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案 先期規劃報告書

目 錄

壹、可行性評估報告計畫方案成果彙整	1-1
貳、公共建設目的及民間參與方式	
一、公共建設目的	2-1
二、公共建設類別及民間參與方式	2-2
參、特許範圍與年限	
一、本業及附屬事業投資增建、改建、修建及營運範圍之界定	3-1
二、許可年限	3-2
肆、增建、改建及修建規劃	
一、工程調查及規劃	4-1
二、工程細部設計規範	4-3
三、工程發包施工	4-4
四、工程施工管理	4-4
五、節能減碳	4-7
伍、營運規劃	
一、營運內容	5-1
二、費率標準與調整機制	5-6
三、營運監督與管理	5-6
四、營運期之時程規劃	5-7
五、營運特殊考量	5-10
陸、土地取得規劃	
一、用地範圍劃定	6-1
二、土地取得方式及交付時程	6-1
三、用地變更作業單位及程序之界定	6-1
四、地上物拆遷及補償	6-1
柒、環境影響評估辦理方式及時程	
一、環境影響分析及因應對策	7-1
二、確認是否要進行環境影響分析	7-6

三、水土保持及相關開發審查程序.....	7-7
捌、財務規劃	
一、基本規劃資料.....	8-1
二、政府資金規劃.....	8-11
三、政府效益.....	8-11
四、民間資金籌措規劃.....	8-11
五、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施.....	8-12
六、權利金計收及調整機制規劃.....	8-13
柒、其他.....	8-14
玖、風險規劃	
一、確認風險因素及可能影響.....	9-1
二、風險分擔原則.....	9-5
三、風險因應或減輕策略.....	9-6
四、若有超額利潤之回饋機制.....	9-7
拾、政府承諾與配合事項	
一、政府承諾事項、完成程度及時程.....	10-1
二、政府配合事項、完成程度及時程.....	10-1
拾壹、容許民間投資附屬事業之範圍	
一、附屬事業開發經營目的.....	11-1
二、容許項目及營業業種.....	11-1
三、開發經營規劃.....	11-1
四、開發經營期間.....	11-1
拾貳、履約管理規劃	
一、進度及品質管理機制.....	12-1
二、控制及查核項目與時點.....	12-9
三、營運績效評估指標.....	12-14
四、施工或經營不善之處置及關係人介入.....	12-16
五、接管規劃.....	12-17
六、組織架構.....	12-19
拾參、移轉規劃	
一、投資契約簽訂後之點交規劃.....	13-1
二、契約期間屆滿之移轉計畫.....	13-1

三、契約期間屆滿前之移轉計畫.....	13-4
四、資產清冊建立及管理.....	13-4
五、資產總檢查計畫.....	13-5
六、其他.....	13-5

拾肆、後續作業事項及期程

一、招商準備及研擬招商文件.....	14-1
二、辦理招商說明會.....	14-3
三、招商文件草案之公開閱覽.....	14-3
四、公告招商文件.....	14-4
五、申請人資格審查.....	14-5
六、甄審會（綜合評審）.....	14-6
七、議約及簽約作業.....	14-8
八、建議期程.....	14-11

拾伍、其他事項

一、政府是否出資，出資上限及調整機制與時機.....	15-1
二、使用者意見處理機制.....	15-1
三、公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	15-1
四、先期規劃報告書之審查與公開.....	15-1
五、其它.....	15-1

附件 1 預估財務報表

附件 2 計畫折現率計算表

圖 目 錄

圖 2-1-1	本案範圍示意圖	2-1
圖 14-8-1	後續作業期程	14-11

表 目 錄

表 1-1-1	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
表 3-1-1	建物基本資料表	3-1
表 3-1-2	建築物使用用途一覽表	3-1
表 5-1-1	營運執行計畫書內容表	5-2
表 5-2-1	營運執行計畫書內容表	5-5
表 7-1-1	本基地開發節能減碳評估表	7-4
表 8-1-1	本案工程經費明細表	8-4
表 8-1-2	本案財務效益分析表	8-9
表 8-1-3	營運權利金表	8-9
表 8-1-4	分年融資及償還金額一覽表	8-10
表 8-1-5	敏感性分析表	8-10
表 8-1-6	本案政府效益彙整表	8-10
表 8-4-1	民間資金來源去路表	8-11
表 8-6-1	營運權利金計收表	8-13
表 9-2-1	風險分攤原則彙整表	9-5
表 12-2-1	設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點	12-13
表 12-3-1	營運績效評估項目之評估標準及權重分配表	12-15

壹、可行性評估報告計畫方案成果彙整

依據「高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案可行性評估報告」第肆章第三節之「優惠後之30年期方案」作為先期規劃之基準，彙整興辦目的、法律、土地取得、工程技術、財務及環境影響等各面向評估結果如表1-1-1所示：

表 1-1-1 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

評估項目	評估說明	民間參與可行性
公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	<p>推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建設方式，提供多元與多樣化的住宿空間，活化利用旅館大樓，提升鐵路運輸服務多樣性，進而帶動地方經濟與觀光發展。據此，本案公共建設目的如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供多元休憩服務，促進鐵路運輸服務提供之多樣性。 2. 結合超過 80 年歷史之歷史建築舊高雄驛站，並與商業大樓暨車站週邊商業空間、及充滿綠意之天棚休憩空間互為連動，以提升高雄車站旅運服務機能及站區商機。 3. 豐富高雄車站站區休憩服務，形塑高雄車站門戶意象，帶動人流聚集，吸引觀光人潮，促進高雄地區經濟發展。 	具可行性
民間參與效益	<p>本案透過民間參與公共建設方式，預計達成下列民間參與效益及政府效益：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 藉由引進民間資金、營運專業及人力，活化旅館大樓空間，提供多元休憩服務。 2. 由民間機構規劃旅館大樓整修、聘僱營運人員，負擔旅館大樓整修、維護管理及營運成本，可增加社會就業人口，減少臺鐵公司人力負擔與支出。 3. 依促參法委外營運，增加臺鐵公司土地租金、權利金收入，且增加高雄市政府營業稅等財政收入。 4. 由民間機構依其專業，規劃旅館大樓空間多元及多樣性使用，並結合高雄車站周邊觀光資源，帶動鐵路運輸及高雄市觀光發展。 	具可行性
市場可行性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經調查分析與本案相關產業之供需現況，無論是高雄市觀光旅館、一般旅館、民宿，各產業整體營業收入均有平穩成長之趨勢，且超越疫情前表現，其中又以結合百貨公司經營之旅館表現最佳；未來隨產業發展帶動國內及國際商務住宿、鐵路地下化與交通改善，具有住宿需求成長潛力。 2. 依據市場競爭力 SWOT 分析，本案位於高雄車站交通樞紐，擁有區位優勢，且周邊綠化豐富，具良好環境品質，但周邊為高雄車站舊商圈，尚未完全復甦，且未鄰近高雄市主要觀光熱區，將影響對於特定客群之吸引力，又高雄市内旅館密集、競爭激烈，本案市場定位宜與周邊既有旅館有明顯區隔，避免落入價格競爭。 3. 另，根據潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在廠商認為本案基地位置及區位具有發展潛力，對本案是有投資意願，可見本案初步具市場可行性。 	具可行性

表 1-1-1 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 (續)

評估項目	評估說明	民間參與可行性																		
技術可行性	<p>1. 本案土地使用分區為車站專用區，其土地使用管制與都市設計基準，應依據民國 107 年 1 月公告實施之「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」規定辦理。</p> <p>2. 本案委託標的旅館大樓，由交通部鐵道局興建，建築體為地上 11 層和 2 層屋突之建物，總樓地板面積為 22,958.13 m²，預計於取得綠建築標章及智慧建築標章後 115 年下半年點交予臺鐵公司，嗣後規劃採促參 ROT 方式辦理後續裝修及營運，產品定位以旅館宴會廳、商旅客房為主，打造車站舒適商旅。</p> <p>3. 本案初估裝修費用含稅約 9.47 億元，主要為室內空間裝修及設備安裝工程費用，施工時程約 24 個工作月(包含規劃設計 6 個月、室內裝修 14 個月、驗收點交 3 個月、取得營業登記 1 個月)，本案初步具技術可行性。</p>	具可行性																		
財務可行性	<p>本案延續可行性評估最適方案以方案二(30 年期)為先期優先規劃方案，以期兼顧財務可行性、風險控管與政策彈性。</p> <p>1. 固定權利金收取機制 考量本計畫因周邊都更開發案及高鐵延伸案之施工影響年期，恐長達契約前 10 年。故建議給予契約第 3 年(營運第 1 年)~契約第 10 年(營運第 8 年)固定權利金之優惠折數，如下說明：</p> <p>(1) 營運第 3~4 年：每年 250 仟元 (2) 營運第 5 年：每年 500 仟元 (3) 營運第 6 年：每年 900 仟元 (4) 營運第 7~8 年：每年 1,350 仟元 (5) 營運第 9~10 年：每年 1,800 仟元</p> <p>2. 變動權利金收取機制 (1) 2.5 億元以下：1.0% (2) 2.5 億元~3.0 億元：1.5% (3) 3.0 億元~3.5 億元：2.0% (4) 3.5 億元以上：2.5%</p> <p>3. 財務指標分析 本案於評估「方案二(30 年期)」計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率為 6.31% (大於 WACC 6.0084%)，顯示財務計畫具可行性。</p> <table border="1" data-bbox="427 1653 1171 2000"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>方案二(30年期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WACC</td> <td>6.0084%</td> </tr> <tr> <td>計畫淨現值(仟元)</td> <td>28,469</td> </tr> <tr> <td>計畫IRR</td> <td>6.31%</td> </tr> <tr> <td>股權淨現值(仟元)</td> <td>4,474</td> </tr> <tr> <td>股權IRR</td> <td>8.10%</td> </tr> <tr> <td>計畫回收年期</td> <td>14年</td> </tr> <tr> <td>股權回收年期</td> <td>17年</td> </tr> <tr> <td>自償能力</td> <td>102.51%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	方案二(30年期)	WACC	6.0084%	計畫淨現值(仟元)	28,469	計畫IRR	6.31%	股權淨現值(仟元)	4,474	股權IRR	8.10%	計畫回收年期	14年	股權回收年期	17年	自償能力	102.51%	具可行性
項目	方案二(30年期)																			
WACC	6.0084%																			
計畫淨現值(仟元)	28,469																			
計畫IRR	6.31%																			
股權淨現值(仟元)	4,474																			
股權IRR	8.10%																			
計畫回收年期	14年																			
股權回收年期	17年																			
自償能力	102.51%																			

表 1-1-1 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 (續)

評估項目	評估說明	民間參與可行性
法律可行性	1. 本案委託標的旅館大樓為高雄車站之附屬設施，故得認屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款暨其施行細則第 2 條第 1 項之交通建設，並由本案主辦機關交通部，於 114 年 9 月 4 日以交路字第 1141105499 號函，授權臺鐵公司作為本案之執行機構，並辦理相關可行、先期及招商作業事宜。 2. 本案擬由民間機構就本案委託標的旅館大樓進行室內裝修及設備安裝等投資，以達到旅館大樓舒適商旅休憩功能、及提升高雄車站旅運服務機能等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予臺鐵公司、歸還營運權予臺鐵公司，初步判斷本案應得依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。 3. 本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處，具法律可行性。	具可行性
土地取得可行性	1. 本案用地之土地所有權人為臺鐵公司，故無土地取得之疑慮，未來可由臺鐵公司訂定期限委由民間機構整建營運。 2. 本案無須辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本等困難。 3. 本案係藉由民間經營效率參與整建營運，以提供多元行旅服務並提升整體服務品質，後續應無地上物拆遷及補償之事宜。 4. 本案規劃內容符合相關土地使用管制規定，無需辦理用地變更事宜。	具可行性
環境影響	1. 本案係既有建物委託室內裝修及營運，非新開發行為，原則上委託民間公司營運依法無需辦理環境影響評估。 2. 本案於整建施工及後續營運期間，對於空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面，仍可能造成短期負面之影響，惟可藉由預防及減輕對策予以減緩，民間參與整建及營運並未對環境造成額外負擔。	具可行性
民間參與可行性綜合評估	本案於市場、技術、財務、法律、土地、環境影響等面向以促參法辦理均具有可行性。	具可行性
公聽會提出之建議或反對意見	本案公聽會於 115 年 1 月 22 日(星期四)下午 2 時假高雄車站會議室舉辦，嗣於 115 年 2 月 3 日公告公聽會會議紀錄於臺鐵公司資訊網。	具可行性
其他事項	依促參法第 42 條第 1 項規定：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」辦理；本案已完成可行性評估，應依可行性評估結果辦理先期規劃之撰擬。	具可行性

資料來源：本案彙整。

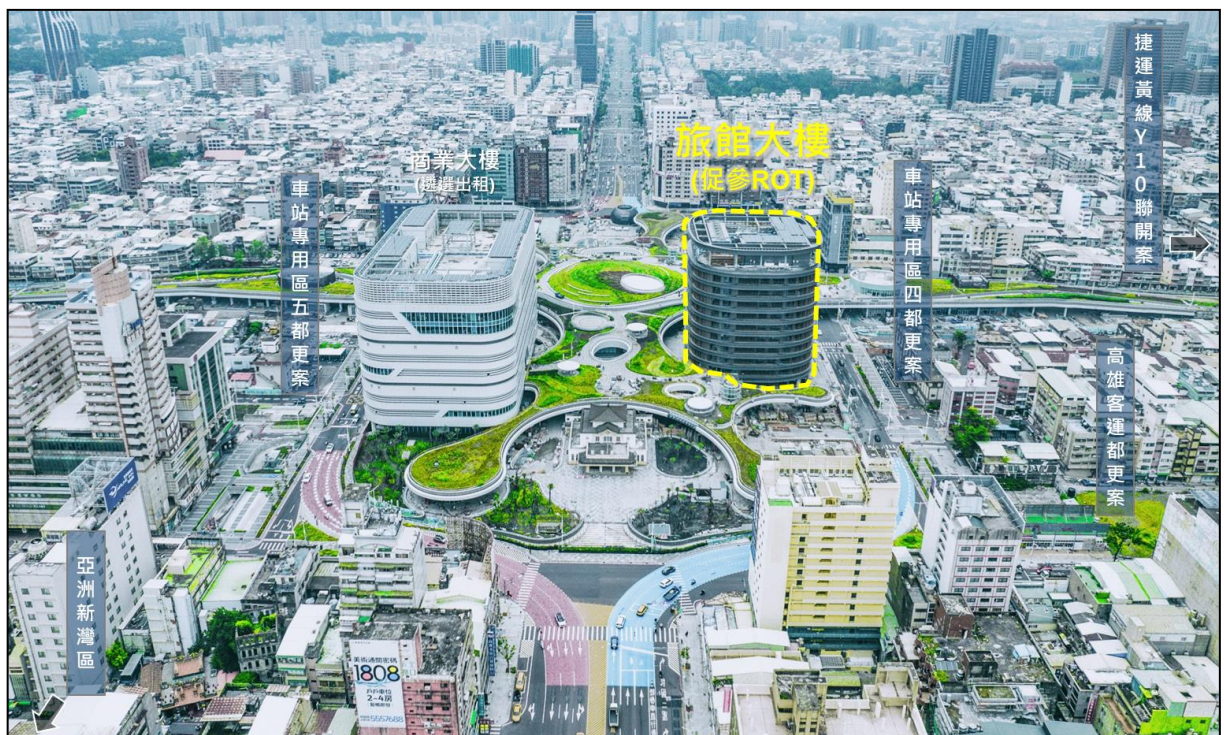
貳、公共建設目的及民間參與方式

一、公共建設目的

提供多元與多樣化的住宿空間，活化利用旅館大樓，再塑臺鐵意象，帶動人流聚集，吸引觀光人潮，促進高雄地區經濟發展。

本案位於高雄車站、高雄捷運共站之車站專用區，交通部鐵道局以「ACL212標高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程」於南側興建商業大樓及旅館大樓，至本標工程完工後移交國營臺灣鐵路股份有限公司。本案公共建設為上開工程興建之旅館大樓，位於高雄車站、高雄捷運共站之車站專用區，建築體為地上11層旅館大樓，與地上10層之商業大樓，由天棚連接，旅客可在半開放式天棚駐足、停留，俯瞰超過80年歷史的歷史建築舊高雄車站。

旅館大樓建築連接高雄車站、高雄捷運、國道客運以及市區公車轉運站，且高雄車站週邊道路為高雄市的交通要道，屬運輸重要樞紐。期待藉由旅館大樓提供多元與多樣化的住宿、餐飲等服務，並利用地段交通便利性、商業機能及充滿綠意的天棚休憩空間，結合商業大樓暨車站週邊商業空間，豐富高雄車站站區休憩服務，以帶動高雄站區更新再發展，進而達到提升高雄車站旅運服務、增進鐵路運輸機能之目的，形塑高雄車站門戶意象。



資料來源：本案繪製。

圖2-1-1 本案範圍示意圖

二、公共建設類別及民間參與方式

(一) 公共建設類別

依促參法第3條第1項第1款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：一、交通建設及共同管道。」、促參法施行細則第2條第1項規定：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、隧道及其設施」，以及鐵路法第21條規定：「國營鐵路，除以客貨運輸為主要業務外，得辦理下列附屬事業：五、培養、繁榮鐵路運輸及傳承鐵路文化所必需之其他事業。」

本案旅館大樓屬高雄車站之服務設施，亦為鐵路法第21條第5款之附屬事業，屬於促參法第3條第1項第1款所定之「交通建設及共同管道」及促參法施行細則第2條第1項所定之「交通建設」，符合促參法規定得由民間機構參與投資。

(二) 民間參與方式

本案民間參與方式屬於促參法第8條第1項第4款所規定之ROT(Rehabilitate-Operate-Transfer, ROT)方式，即由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，於營運期間屆滿後，將營運權歸還政府之方式參與。

參、特許範圍與年限

一、本業及附屬事業投資增建、改建、修建及營運範圍之界定

(一) 增建、改建、修建範圍

本案基地坐落於高雄市三民區雄中段93地號等5筆土地，所有權人及管理機關皆為國營臺灣鐵路股份有限公司，面積約85,304.93平方公尺。委託增建、改建、修建及營運範圍為高雄車站旅館大樓係由既有高雄車站上方延伸興建主體大樓，已於114年7月4日竣工、114年10月31日取得使用執照，刻正由交通部鐵道局負責綠建築標章、智慧標章申請作業，預計完成後將交付予國營臺灣鐵路股份有限公司。

依據高雄市政府工務局於114年10月31日核發使用執照(114)高市工建築使字第01645號，本案高雄車站旅館大樓共計地上11層，總樓地板面積為22,958.13平方公尺，法定空地面積為42,652.465平方公尺，建物基本資料表如表3-1-1，建築物使用用途如表3-1-2。

未來預定將前述高雄車站旅館大樓範圍交付民間機構，由民間機構考量土地使用管制、投資契約規範、市場及營運需求等，進行規劃設計、增建、改建、修建並為營運。

表 3-1-1 建物基本資料表

使用執照	起造人	建築面積(m ²)	總樓地板面積(m ²)	建蔽率	設計容積率	構造總類
(114)高市工建築使字第 01645 號	交通部鐵道局	85,304.93	22,958.13	47.38%	294.24%	鋼骨造

資料來源：(114)高市工建築使字第 01645 號。

表 3-1-2 建築物使用用途一覽表

建造要項	申請面積(m ²)	高度(m ²)	各層用途
地上 001 層	1,726.93	4	B4 旅館(附屬空間：商店、酒吧、咖啡吧)
地上 001 層	146.33	4	停車空間
地上 001 層	272.44	4	外廊、門廊
地上 002 層	496.67	4.4	B4 旅館
地上 003 層	2,113.58	4.5	B4 旅館(附屬空間：餐廳)
地上 004 層	2,409.33	4.5	B4 旅館(附屬空間：多功能宴會廳、健身房)
地上 005 層	1,873.44	4.5	B4 旅館
地上 006 層	2,409.33	4.5	B4 旅館
地上 007 層	2,120.97	4.5	B4 旅館
地上 008 層	2,120.97	4.5	B4 旅館
地上 009 層	2,120.97	4.5	B4 旅館
地上 010 層	2,120.97	4.5	B4 旅館
地上 011 層	2,120.97	4.61	B4 旅館
突出物 001 層	609.08	3.99	機房、水箱、樓梯間、節能設施空間(太陽能板投影計面積)
突出物 002 層	296.15	4.71	機房、水箱、樓梯間

資料來源：(114)高市工建築使字第 01645 號。

(二) 營運範圍

本案依「促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)」第15條規定，採訂定期限出租予民間機構增建、改建、修建及營運，主要公共建設及附屬事業投資營運範圍為：

1. 主體事業

本案主體事業為「車站」，為完善車站之商業活動服務機能等相關業務之營運、管理、維護、更新及增置。

2. 附屬事業

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

二、許可年限

本案採民間參與增建、改建、修建政府現有建設(ROT方式)，民間機構初期投入之資金龐大，需考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響。依據「高雄市高雄車站旅館大樓增建、改建、修建營運移轉案可行性評估報告」之第肆章財務分析結果，建議許可年限規劃為30年，相關規劃如下：

(一) 許可年限

本案之許可期間自用地及資產交付日之翌日起算，包含增建、改建、修建期與營運期共計30年，其中增建、改建、修建期最長不超過2年，餘為營運期；增建、改建、修建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減。依投資契約約定而提早終止或展延投資契約者，許可期間隨之提前屆滿或展延。

考量旅館大樓性質及權責劃分等因素，原則上建議採一次點交方式辦理，惟執行機關如因情勢所需，就用地及資產採部分點交予民間機構時，民間機構不得拒絕，且若執行機關部分點交予民間機構之樓地板面積已達高雄車站旅館大樓總樓地板面積之90%時，即起計許可期間。

(二) 許可期間規劃

1. 增建、改建、修建期規範

民間機構應於用地及資產交付日之翌日起1年內依相關法令規定申請相關執照或許可、申報開工，並於用地及資產交付日之翌日起2年內完成增建、改建、修建工程，並依相關法令規定取得相關執照或證照。

2. 營運期規範

本案營運期自營運開始日起至許可期間屆滿或提前終止日止。

(三) 許可期滿後優先定約

依促參法第51條之1規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限（略）」。除確保公共服務之品質外，亦為勉勵優良民間機構得以繼續服務，本案規劃優先定約相關機制如下：

1. 營運績效評定時間

本案非屬重大公共建設案件，爰依促參法第51條之1第2項之規定，依投資契約約定辦理營運績效評定作業。本案為激勵民間機構於營運期間致力提供完善之公共服務品質，規劃執行機關於營運期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定作業。於營運期間首末年未滿半年者，免予辦理。

2. 營運績效良好標準

營運績效評估達70分為合格，營運績效評估達80分以上為良好。如若民間機構於營運期間內有20年以上被評定為「營運績效合格」，且其中有14年以上被評定為「營運績效良好」，又於申請優先定約之前10年中有7年以上被評定為「營運績效良好」，得申請優先定約。

3. 優先定約申請規定

倘民間機構經評定為「營運績效良好」，得於許可期間屆滿前3年起至屆滿前2年止，檢附自營運期間開始之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向執行機關申請優先定約一次，其期間以10年為限。民間機構若未於上開期限內申請優先定約，則視同放棄優先定約之權利。

4. 繼續委託辦理方式

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

肆、增建、改建及修建規劃

一、工程調查及規劃

(一) 工程調查

本案標的地位於高雄交通核心樞紐，屬國營臺灣鐵路股份有限公司（下稱臺鐵公司）所轄之高雄車站核心區域。以下就基地基本資料、發展規範及既存建物狀況綜整說明。

1. 基地土地資訊

本案基地位於高雄市三民區雄中段93等5筆地號土地，基地面積85,304.93平方公尺，土地權屬為國營臺灣鐵路股份有限公司，土地使用分區為車站專用區(一)，其使用強度分別為建蔽率50%、容積率840%。

2. 地上建築物

委託興建營運範圍為高雄車站旅館大樓係由既有高雄車站上方延伸興建主體大樓，已於114年7月4日竣工、114年10月31日取得使用執照，刻正由交通部鐵道局負責綠建築標章、智慧建築標章申請作業。

依據高雄市政府工務局於114年10月31日核發使用執照(114)高市工建築使字第01645號，本案高雄車站旅館大樓共計地上11層，總樓地板面積為22,958.13平方公尺。

(二) 工程規劃

本基地旅館大樓已於114年10月31日取得使用執照，總樓地板面積約22,958.13平方公尺。本案依據可行性評估報告研擬，旅館大樓以促參ROT方式引入商店、餐廳及商務客房為主等各項服務設施。

(三) 分工原則

1. 規劃與設計權責

執行機關已完成之初步工程規劃及開發內容僅供民間機構參考。民間機構應自行評估使用並辦理細部設計工作。

2. 增建、改建及修建工程

本案主體公共建設之相關設施，於交付本案用地及資產後由民間機構負責增建、改建及修建工程。

3. 相關審議作業

除投資契約另有約定者外，本案開發如依民間機構之規劃方案需進行相關之都市設計及土地使用開發使用許可審議、環境影響評估、交通影響評估等作業，應由民間機構負責辦理並負擔費用。

4. 環境維護與管理責任

增建、改建及修建期間或營運期間所產生之廢水、垃圾及其他廢棄物，民間機構應確保其處理流程符合環保排放標準。相關清理作業應由民間機構自行處理或委由專業廠商辦理，並負擔全部費用。

5. 協助事項

民間機構於增建、改建及修建期間或營運期間時所需設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃。民間機構得於投資計畫書中提出需執行機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

(四) 辦理方式

1. 規劃成果之參考與責任歸屬

執行機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考。民間機構可自行評估是否採納執行機關之初步規劃建議，並自行辦理規劃設計與開發作業，且對其規劃內容之合理性及開發結果自行負責。

2. 投資計畫書之設施規劃義務

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

(五) 工程規劃時程

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

1. 開工時間

民間機構應於投資契約點交日之翌日起3個月內提供預定開工日期（得併入投資執行計畫書），送執行機關備查。

2. 完工時間

民間機構應依投資契約及投資執行計畫書所載期程完成本案之規劃、增建、改建及修建與相關工程。

二、工程細部設計規範

(一) 分工原則

民間機構所負責辦理本案投資興建之主體事業及各項附屬設施之基本設計及細部設計，並應送執行機關備查。

1. 設計權責與法定審議

本案主體事業（旅館大樓）增建、改建及修建範圍之設計，全權由民間機構負責辦理，且須依法委託專業技術顧問機構、建築師、技師等辦理；並於完成後送執行機關備查。

2. 投資執行計畫書

最優申請人或遞補之次優申請人於收到議約完成函文之次日起15日內依投資計畫書、甄審會、執行機關意見及議約結果提出投資執行計畫書草案，該草案經執行機關核定後為投資執行計畫書，作為本案增建、改建及修建及營運之依據。其中有關建築規劃設計方案部分，最終仍以高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過為準。

3. 增建、改建及修建執行計畫書

民間機構應於本案用地及資產交付日之翌日起3個月內，擬具本案之增建、改建及修建執行計畫書，經執行機關備查後始得進行增建、改建及修建工作。其後如有修正時，亦同。增建、改建及修建執行計畫書之項目至少應包括但不限於：

- (1) 施工管理組織架構與職掌
- (2) 土地使用計畫
- (3) 增建、改建及修建計畫（含規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖等相關工程圖說）
- (4) 整體施工管理計畫（含施工進度計畫、預定開工日期）
- (5) 主要材料或設備規範
- (6) 基本設計及工程經費（應包含初步概算預算金額）
- (7) 品質管理計畫（含品質及文件管理計畫）
- (8) 安全及衛生管理計畫（含緊急應變、通報及防災計畫）
- (9) 保險計畫（含風險管理及保險規劃）
- (10) 環境維護管理及交通維持計畫

(二) 工程規範

本案規劃設計應按「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」及「高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程都市設計審議報告」辦理，且應符合建築技術規則、建築相關規定及室內裝修管理辦法等相關規定。

三、工程發包施工

民間機構所負責投資興建之主體事業及各項附屬設施之增建、改建及修建工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業等，必要時得報請甲方共同驗收，並依各階段進度提送執行機關備查。前開工程發包、施工、採購及驗收作業等，均屬於許可期間之增建、改建及修建期內。

四、工程施工管理

民間機構所負責投資增建、改建及修建工程及各項設施，由民間機構自行辦理施工管理及監造事宜，且應依法令規定聘請專業技術顧問辦理，並負完全責任。民間機構應於本案用地及資產交付次日起3個月內提送「增建、改建及修建執行計畫書」，且後續於各階段提送增建、改建及修建執行進度至執行機關備查。

(一) 基本原則

1. 開發義務

民間機構應負責本案之規劃、設計及施工興建，其增建、改建及修建成果須符合契約規定之最低功能及效益要求，並依都市計畫法及相關法規辦理。

2. 責任歸屬

本案範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。執行機關或其委託之機構對民間所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

3. 永續營運導向

增建、改建及修建應配合政府節能減碳政策，於設計與施工階段即將綠建築與智慧建築標章之維護需求納入經費規劃。

(二) 執照與許可

1. 自行負擔取得各項執照及許可費用

民間機構應自行負擔費用取得各項建築、消防、水電等執照與許可，並將副本送執行機關備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

2. 展延規定

因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與增建、改建及修建工作相關之各項執照及許可，民間機構得向執行機關申請展延興建期。除執行機關另有同意者外，許可期間不予展延。

(三) 工程監督計畫

民間機構應負責增建、改建及修建工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於投資契約簽訂日起每月10日前提送工作月報予執行機關備查。執行機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行督導與查核，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

1. 開工申報

民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，包括但不限於職業安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫、建造執照或室內裝修施工許可等，除動火申請應於事前3日向執行機關提出外，其餘逕向主管機關申請者，並應送執行機關備查。

2. 交通維持計畫

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

3. 工程督導

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

民間機構應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

民間機構應於投資契約簽訂日起每月10日前提送工作月報予執行機關備查，工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。

民間機構應依增建、改建及修建執行計畫書之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全、衛生及環境保護，將前述執行狀況納入工作月報一併提報執行機關備查。

4. 進度控管

工程進度如落後原訂時程達進度5%時，民間機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度10%者，民間機構應提趕工計畫報執行機關備查。

(四) 完工資料之交付

民間機構於契約期間內應妥善保存所有規劃、設計、施工、監造等有關之紀錄文件與圖說，執行機關亦有權要求民間機構提供之。民間機構應於營運開始日前提送增建、改建及修建工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付執行機關備查。其資料包括但不限於：

1. 全區（含增建、改建及修建及未增建、改建及修建區域）竣工圖、電腦圖檔及結構計算書之電子檔案。
2. 新增或完成維修各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 增建、改建及修建工程施工前後具日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表等。
4. 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。
5. 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

以上資料民間機構如有修正、更新者，應於修正、更新後30天內送請執行機關，並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予執行機關。

(五) 稽核及工程控管

1. 安全監控應變及通報計畫

(1) 安全監控執行計畫

民間機構應於投資契約簽訂之翌日起3個月內，應就本案執行之內部及外部安全進行詳細評估，並向執行機關提送「安全監控執行計畫」。民間機構應自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

(2) 緊急通報與應變系統

民間機構於投資契約簽訂日之翌日起3個月內，應研擬就緊急事故發生時（含增建、改建及修建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方法，並應提出通報計畫予執行機關。其後如有修正時，亦同。

(3) 保全公司

民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約日之翌日起30日內，送交契約副本予執行機關備查。

2. 品質管理、工作進度提報與三級品管

(1) 品質管理

民間機構應依其所提送之增建、改建及修建執行計畫書，於其內部組織內成立獨立品管部門，負責現場品質檢查、試驗及不合格品之管制。以確保其設計、施工及營運服務之品質。

(2) 工作進度定期提報

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

(3) 三級品管

民間機構之增建、改建及修建工作應參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得辦理增建、改建及修建工程。

4. 資產堪用度之維持

執行機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

五、節能減碳

本案以配合政府推動「淨零排放」與「節能減碳」政策為核心原則。民間機構於許可期間內應繼續維持其綠建築標章等級，並依相關規定辦理延續認可申請事宜。

(一) 標章維持與管理義務

1. 標章交付與承接

交通部鐵道局將於旅館大樓完工並取得「綠建築鑽石級標章」及「智慧建築銅級標章」後，點交予執行機關。民間機構應於標章有效期內負責維持原等級。

2. 效期延續與申請

綠建築鑽石級標章有效期限為5年。民間機構應於效期屆滿前，依據「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」申請延續合格級。智慧建築銅級標章有效期亦為5年。民間機構應依據相關作業要點辦理續用合格級，確保基礎設施、節能管理及安全防災等指標持續符合標準。

(二) 增建、改建及修建工程之綠建材規範

民間機構於整體規劃時應考量「臺灣綠建築評估系統EEWH」之評估等，及依建築技術規則建築設計施工編第321條規定：「建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討」，盡量利用環保材質施作。

伍、營運規劃

一、營運內容

特許營運期間，民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審會、議約結果及執行機關審核之意見修正為投資執行計畫書，並於營運時依據投資契約規定提送營運執行計畫，依投資契約所定之營運期限，作為民間機構執行本案營運工作之依據。

(一) 營運目標

本案為「高雄市區鐵路地下化計畫」配合鐵路地下化營造區域型商業中心，規劃於站前廣場兩側興建商業大樓及旅館大樓，其中旅館大樓位於高雄車站、高雄捷運共站之車站專用區，建築體為地上11層，由天棚連接，旅客可在半開放式天棚駐足、停留，俯瞰超過80年歷史的歷史建築舊高雄車站，建築連接高雄車站、高雄捷運、國道客運以及市區公車轉運站。

本案基地位於高雄車站特定專用區內，區位座落於高雄市之主要交通節點。隨著鐵路地下化工程完工，並配合捷運紅線與未來高鐵南延計畫推動，將逐步形塑高雄車站成為具備三鐵共構效益之南部轉運樞紐。本案希冀藉由引進民間資金、營運專業及人力，活化旅館大樓空間，提供多元休憩服務。藉由民間機構依其專業，規劃旅館大樓空間多元及多樣性使用，並結合高雄車站周邊觀光資源，帶動鐵路運輸及高雄市觀光發展。

(二) 營運項目

本案委外範圍為站前廣場旁之旅館大樓，為地上11層和2層屋突之建物，總樓地板面積為22,958.13m²，並已於114年10月31日取得使用執照。

本案主體事業為車站，服務及附屬設施空間可供包括旅館、全日餐廳、商店、酒吧、咖啡吧及健身中心等相關服務機能之營運，期打造富有嶄新創意的車站舒適商旅。

(三) 作業規範

1. 營運基本需求規範

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

2. 營運執行計畫書

民間機構於本案於正式營運前180日，應提送營運執行計畫書，送交執行機關備查。

表 5-1-1 營運執行計畫書內容表

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

3. 年度營運管理計畫

民間機構於執行機關核定營運執行計畫書後，民間機構於營運期內，應於每年11月30日前依營運執行計畫書編制次年度之「年度營運管理計畫」，其內容至少包括經營策略、預算編製基礎、財務預測、次年度可能設施設備重置與改善計畫等，報請執行機關備查。

(四) 人力組織

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

(五) 營運相關限制事項

1. 民間機構應遵守事項

- (1) 民間機構應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。
- (2) 民間機構對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- (3) 民間機構如發現建物、機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (4) 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。

- (5) 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。
- (6) 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執行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執行機關及其人員因此所受之一切損害。
- (7) 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，與執行機關無涉。民間機構並應使執行機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致執行機關受損，民間機構應對執行機關負賠償責任。
- (8) 民間機構更換協力廠商，應經執行機關事前書面同意。執行機關應於接獲民間機構提出協力廠商名單之翌日起30日內表示同意與否。如執行機關逾期未表示意見，除投資契約或法令另有規定外，則視為執行機關已同意。
- (9) 促參識別標誌：民間機構於完成營運移轉範圍點交之日起90日內，應備具促參標誌設置計畫，提請執行機關同意後設置，相關設置、維護更新及拆除費用由民間機構負責。經執行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。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。

2. 出租或委託第三人經營

民間機構除為促參法第五十二條規定之改善計畫，或第五十三條規定之適當措施執行所需，且經執行機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構得經執行機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託經營或出租至第三人。惟其委託或出租不得違反下列規定：

- (1) 民間機構與受託經營者或承租人所簽訂之契約不得違反投資契約之規定。其內容至少應包含下列規定：
 - A. 委託經營或出租契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。於投資契約提前終止時，依執行機關書面通知，委託經營或出租契約併同終止。
 - B. 受託經營者或承租人應遵守投資契約約定及相關法令規定。如其約定與投資契約有牴觸者，該約定無效。
- (2) 民間機構對於出租或委託他人營運餐飲、販售商品或其他附屬設施，均不得違反目的事業相關法令或管理規定，出租或委託業務由民間機構自行負責辦理，

民間機構因此與出租或委託廠商間之法律關係概與執行機關無涉，但仍由民間機構對執行機關負完全責任。

- (3) 民間機構應將其與受託經營者或承租人簽訂之書面契約，於增建、改建、修建期間，併同施工進度工作月報、於營運期間則按季提送，提供予執行機關備查。如其內容違反投資契約或法令者，執行機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂或修訂之內容仍違反投資契約或法令時，構成民間機構之違約。
- (4) 如民間機構之受託經營者或承租人違反簽訂之委託經營或出租契約或未遵守投資契約及相關法令之規定，民間機構應立即以書面通知民間機構之受託經營者或承租人限期改善，並副知執行機關。如民間機構之受託經營者或承租人未於期限內改善，民間機構應採必要措施處置之。如民間機構怠於通知或採行必要措施，則構成民間機構之缺失。
- (5) 民間機構之營運收入，包含經營本案委託經營範圍之全部收入（包括出租或委託第三人營運之營業收入）。

(六) 民間機構應負擔事項

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

1. 資產管理及維護

- (1) 民間機構應隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，以確保於特許期間屆至後仍可維持正常之營運狀態。民間機構應於營運計畫中提出資產維護計畫，其後若有修正，亦應於修正後15日內提送執行機關備查。民間機構於投資契約屆滿前2年每年經常維護費用，不得低於屆滿前第3、4年合計之平均值。
- (2) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。
- (3) 民間機構如發現機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (4) 民間機構應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
- (5) 民間機構辦理本案營運資產之修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將修繕、更換或擴充新設營運資產之紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行機關備查。

2. 編列資產清冊

- (1) 民間機構應於營運開始日起編列資產清冊，除開始營運之當年度資產清冊應分別於營運開始日起3個月內送交執行機關備查，其後每年民間機構應於每年會計年度結束後3個月內，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。
- (2) 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」，詳實載明各項營運資產之種類、名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。
- (3) 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等營運資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

（七）安全監控、通報及緊急應變計畫

1. 民間機構應就營運資產之外部及內部安全，進行詳細評估，於營運計畫中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後15日內提送執行機關備查。
2. 民間機構於營運開始日前60日前，依據營運計畫中「安全監控計畫」提送營運開始年度之安全計畫執行報表，其後並應將每年安全計畫執行報表納入年度營運管理計畫中，送執行機關備查。
3. 民間機構應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於營運計畫中提出「通報計畫」送執行機關備查。其後若有修正，亦應於修正後15日內提送執行機關備查。
4. 民間機構應研擬「緊急應變計畫」，如發生緊急事故或意外，有影響營運資產內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，民間機構並應於事故或意外發生後1小時內向執行機關報告，如執行機關有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。
5. 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後15日內，將契約副本送交執行機關備查。

二、費率標準與調整機制

- (一) 本案非屬公用事業，無須適用促參法第49條及民營公用事業監督條例之相關規定，得依投資契約約定之原則，協商費率之調整。
- (二) 旅館住宿之營運收費費率，民間機構得參考周邊市場行情自行訂定。
- (三) 其餘項目之營運費率，如空間場地租借、商品販售、餐飲及附屬設施等項目之收費標準，民間機構可於營運期間自行訂定費率標，惟民間機構對外收費項目標準，應符合市場行情，且不得有不當或故意哄抬之行為。

三、營運監督與管理

(一) 營運監督

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

表 5-2-1 營運執行計畫書內容表

項目	內容	方式
營運監督管理	營運及財務檢查	透過定期及不定期方式進行查核檢查。
	營運績效評定	營運績效評估會依營運績效評定辦法進行評定。
民間機構所提計畫及資料審查	投資執行計畫書	依據甄審會、執行機關意見之要求修訂。
	營運執行計畫書	以備查方式辦理。
	相關文件資料之查核或備查監督管理方式	<ol style="list-style-type: none"> 編列資產清冊：民間機構應於開始營運日起 3 個月內，編列本案之資產清冊，並送執行機關備查。自開始營運起，應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，於每年會計年度結束後 3 個月內，將前一年度最新營運資產清冊送交執行機關備查。 營運資產維護管理：民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於興建營運契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設備，應先經執行機關同意，完工後應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等送交執行機關備查。 禁止營運權轉讓：民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施執行所需，且經執行機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。 營運資產之轉讓、出租或設定負擔：民間機構因增建、改建修建及營運所取得之營運資產，在不影響公共建設之正常運作，並符合相關規定者，非經執行機關同意不得轉讓、出租或設定負擔。 未來於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供執行機關查核。

(二) 執行機關查核

1. 執行機關及其他公務機關基於職權之行使或為監督民間機構確實履行投資契約之必要，得進入本案用地內為必要之行為。
2. 執行機關得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。營運開始日後，執行機關得定期與不定期查核民間機構是否依契約約定營運。民間機構應於執行機關進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。
3. 執行機關得就營運資產實施每年一次盤點。
4. 民間機構應依據投資契約對營運等負責任，並保證其品質。
5. 執行機關認定民間機構之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求民間機構改善。

(三) 營運績效評估

執行機關應依促參法第51-1條及促參法施行細則第61條及《機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引》之規定，訂定「高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案營運績效評估辦法」，並成立營運績效評估委員會，於特許營運期間內每年度辦理營運績效評估乙次。

四、營運期之時程規劃

(一) 營運開始日與屆滿日

1. 營運開始日

- (1) 民間機構應於契約簽訂並完成營運標的物之點交翌日起2年內完成增建、改建、修建，並為營運。
- (2) 民間機構於本案於正式營運前180日，除提送營運執行計畫書，並應備具執行機關要求及相關法令須報請核准之文件，經執行機關及相關機關審查核准後，始得開始營運。
- (3) 民間機構應將前述相關機關之審查核准文件送執行機關備查。

2. 營運屆滿日及其調整機制

- (1) 本案營運期自營運開始日起至特許期間屆滿或提前終止之日止。增建、改建、修建期間如有提前或延後，營運期隨之增減。
- (2) 民間機關於許可年限屆滿後，除原交付之標的外，屬民間機關增設且符合本案繼續營運必要之設施亦應列為移轉標的，無償移轉予執行機關；執行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。

(二) 營業日

1. 除本投資契約另有約定外，未經執行機關書面同意前，民間機構不得擅自關閉部分或全部營業區域。
2. 民間機構如有維修或其他必要，於取得執行機關書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但如為維護安全有緊急維修之必要者，民間機構得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即通知執行機關。
3. 民間機構不得以前項規定要求減輕或免除投資契約所規定之義務，並仍應繳付租金及權利金予執行機關。

(三) 委託契約期間

參考本案財務可行性評估結果，建議契約期間為自民間機構與執行機關簽訂契約並完成委託營運標的物交付點交日起算，共計為30年。

(四) 優先定約機制

1. 優先定約資格

營運績效評定達70分為營運績效合格，營運績效評定達80分以上為營運績效良好。

倘民間機構於營運期間經評定為營運績效評定結果70分以上累計達20次，且其中營運績效評定結果80分以上累計達14次，又於申請優先定約之前10年中有7年以上被評定為80分以上，始評定為「營運績效良好」。

經執行機關評定為「營運績效良好」之民間機構，得依促參法第51條之1第3項規定及投資契約辦理優先定約相關作業。

2. 申請程序應備文件、審查及議約程序

倘經評定為「營運績效良好」者，民間機構得於特許期間屆滿前3年起至屆滿前2年止依投資契約約定，檢附自營運期間開始之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向執行機關提出優先定約之申請。民間機構所提送之繼續投資計畫書係後續雙方議定計畫須營運條件之重要參考，其內容至少應包含以下項目：

- 繼續投資構想。
- 契約年期。
- 增建、改建、修建計畫(如續為ROT)。
- 營運計畫。
- 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。
- 費率及費率變更。
- 需政府承諾及協助事項

(1) 優先定約確認會議

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

- A. 民間機構是否符合投資契約所定申請優先定約之資格。
- B. 本案公共建設有無繼續委託原民間機構之必要。
- C. 確認資產總檢查之結果。
- D. 優先定約申請日前至少3年民間機構財務狀況。

(2) 執行機關訂定基本需求書

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

- A. 民間機構繼續參與公共建設目的、公共服務需求及優先定約範圍。
- B. 民間參與方式。
- C. 契約期間。
- D. 主辦機關協助事項。
- E. 其他事項。

(3) 民間機構修訂並提送繼續投資計畫書

執行機關應以書面限期通知民間機構依基本需求書修訂並提送繼續投資計畫書。執行機關收受民間機構提送繼續投資計畫書後，應召開審查會以審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

(4) 繼續投資契約草案擬訂、議約及簽約

執行機關依據繼續投資計畫書審查結果及投資契約架構，以書面提出繼續投資契約草案，並與民間機構議定繼續投資契約；議約期限自執行機關提出繼續投資契約草案予民間機構之翌日起至完成議約之期限，以二個月為原則，必要時得展延二個月。

執行機關應於議約完成後，以書面提供議約會議記錄予民間機構，並載明民間機構修正繼續投資計畫書及簽約之期限；簽約期限自議約完成之翌日起至簽訂繼續投資契約之期間，以一個月為原則，必要時得展延一個月。

另就民間機構依繼續投資計畫書審查會結果及議約會議記錄修訂並提送之繼續投資計畫書，經執行機關審查同意後作為繼續投資契約書之附件，並作為優先定約期間之履約執行依據。

倘若雙方未能於許可期間屆滿1年前完成議定繼續投資契約，民間機構即

喪失優先定約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

3. 優先定約期間

依促參法第51條之1第3項規定，優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案規劃優先定約期間以10年為限。

五、營運特殊考量

(一) 節能減碳

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。

1. 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。
2. 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LED燈等。
3. 客房減塑，包括不主動提供一次性備品、瓶裝水。
4. 餐飲區使用可重複使用之餐具，並須設置餐具之洗滌設備。
5. 商品販售區提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。

(二) 睦鄰責任

1. 民間機構應避免妨礙車站旅客進出動線、污染環境或妨礙周遭民眾生活安寧。
2. 民間機構於委託營運期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、營運資產或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

陸、土地取得規劃

一、用地範圍劃定

(一) 土地權屬

本案基地坐落於高雄市三民區雄中段93地號等5筆土地，面積約85,304.93平方公尺，所有權人及管理者皆為國營臺灣鐵路公司。

(二) 地上物現況

本案高雄車站旅館大樓係由既有高雄車站上方延伸興建主體大樓，已於114年7月4日竣工、114年10月31日取得使用執照，刻正由交通部鐵道局負責綠建築標章、智慧建築標章申請作業，預計完成後將交付予國營臺灣鐵路股份有限公司。

二、土地取得方式及交付時程

依可行性評估之土地取得可行性分析，本案所有權人及管理機關皆為國營臺灣鐵路股份有限公司，即本案之執行機關。是以，本案原則無土地取得之疑慮，亦無須辦理土地撥用或私有土地徵收作業，且無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本問題。

三、用地變更作業單位及程序之界定

依據高雄市政府99年3月2日高市府都一字第0990011497號公告實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」之內容，本案基地係屬車站專用區一，以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。車站專用區內非屬車站及其附屬設施之商業使用建築總樓地板面積，不得超過其建築總樓地板面積二分之一，故本案規劃內容符合相關規定，無需辦理用地變更事宜。

四、地上物拆遷及補償

本案用地之土地所有權人及管理者皆為國營臺灣鐵路公司，已由交通部鐵道局完成興建高雄車站旅館大樓，無需辦理地上物拆遷及補償事宜。

柒、環境影響評估辦理方式及時程

一、環境影響分析及因應對策

(一) 環境影響分析

本案於增建、改建、修建施工及後續營運過程中，可能對周邊環境造成一定影響，應充分掌握周圍環境現況，對環境造成的影響進行分析，評估潛在風險，並預擬相關因應對策，作為未來投資風險評估之參考依據。茲就本計畫增建、改建、修建期間及營運階段對環境評估因子所可能產生之影響情形及因應對策說明如下。

(二) 環境影響因應對策

1. 增建、改建、修建期間

(1) 空氣品質

A. 影響說明

本基地於裝修增建、改建、修建期間，其各種施工機具之操作、建材運送車輛之出入等，均會排放空氣汙染物，進而影響計畫基地附近地區及其運輸道路沿線之空氣品質，而該等活動所排放之空氣汙染約可分為2類，一為建築工程粉塵溢散，另一為運輸車輛排放源，影響情形分述如下。

a. 建築工程

本基地增建、改建、修建期間影響空氣品質之主要來源為基地內建築物興建所造成，於建築物建築過程中所產生之懸浮微粒及物料堆放所產生之風蝕揚塵，其影響範圍多侷限於工區附近。

b. 施工車輛

施工期間運輸所致粒狀物汙染包括施工車輛廢氣排放與行經路面所揚起之塵土，本計畫於增建、改建、修建期間之運輸車次為建築材料之運輸所衍生之車輛進出。

B. 減輕對策

- a. 車輛經常行駛之路線定時灑水
- b. 避免工地附近路面泥沙堆積，需灑水沖洗附著泥沙
- c. 設置洗車台，駛出工地之車輛需清洗車輛表面及輪胎，避免將工地塵土帶出工區外
- d. 物料之堆置及運輸過程均需加以覆蓋
- e. 運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面予以鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載
- f. 於施工範圍設置高度2公尺之施工圍籬，防止塵土非常及保障使用人安全
- g. 選用妥適施工機具及運具，減少廢氣排放量及降低排放濃度

(2) 水質

A. 影響說明

本計畫施工期間可能產生之水質影響，涵蓋工程人員作業所產生之生活污水、工程作業產生之工程廢水及施工工區產生之基地排水等。

B. 減輕對策

a. 生活污水

增建、改建、修建期間產生之生活污水為避免造成水質汙染，應於施工區段設置移動廁所，以妥善處理工地之生活污水，可避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質。

b. 工程廢水

增建、改建、修建期間之洗車廢水、地表逕流及灌漿廢水將先導入沉砂池，使懸浮固體重重力沉澱後，再予放流至基地外排水設施。另於施工前需檢據逕流廢水汙染削減計畫，並報請主管機關核備後據以實施。

c. 排水

工區需設置足夠抽水機及發電機，預防豪雨等天然因素所帶來之淹水災害，工地四周需視實際需要設置截水溝及滯洪池，以收集工地內漫流之雨水或污水。

(3) 噪音振動

A. 影響說明

增建、改建、修建期間所導致之噪音振動影響可分為建材運輸卡車對運輸路線所增加之交通噪音振動，及計畫區內之施工機具所產生之噪音振動。

B. 減輕對策

a. 採用低噪音施工機會及施工方法，避免使高噪音之施工機具多輛同時運轉或做長時間之運轉，以降低施工噪音之衝擊。另於工程發包合約中，要求承包商對施工機具及車輛運轉時段妥為安排，俾使施工符合營建工程噪音管制標準之規定。

b. 增建、改建、修建期間監測工區附近噪音振動品質，供未來執行環保措施之參考。

(4) 廢棄物

A. 影響說明

增建、改建、修建期間所產生之廢棄物，主要為增建、改建、修建廢棄物及施工人員生活垃圾。

B. 減輕對策

a. 增建、改建、修建廢棄物及施工人員生活垃圾，於工區內設置定點收集，並視需要進行回收，委由合格清除業者清運處理，以減少對環境之汙染。

- b. 運輸車輛需保持車體與車身之清潔，嚴格管制每車載運量，並以厚塑膠或帆布覆蓋，以防載運沿途散落，造成二度污染。

2. 營運期間

(1) 整體實質環境之影響

A. 影響說明

基地現況為高雄車站，為既成都市發展區，未來旅館大樓營運後，將吸引更多人潮，整體而言對基地本身及周邊地區實質環境影響並不大。

B. 減輕對策

基地開發時需依開發需求及相關法規進行車站大樓建築開發，未來應充分考量氣流、風向、日照、陰影等問題，以避免高樓建築對鄰近地區環境產生衝擊。

(2) 對既有活動之影響

A. 影響說明

基地開發後除維持既有使用外，將新增其他使用活動，如旅館、宴會廳、旅館餐廳等空間使用，應區隔不同機能使用動線。

B. 減輕對策

a. 水平動線規劃

興建之旅館等設施出入動線與行人動線分離，維持空間安全性，兼顧公共空間服務便利性與可及性。

b. 垂直動線區隔

專屬的垂直服務位於大樓中心，動線清晰，區隔旅館、宴會廳、旅館餐廳等空間使用，確保活動及視線可直接對外，兼具採光與通風，客用電梯群可以樓層高低予以規劃，促使樓層面積與使用效益更具經濟性。

(3) 營運期間產生之生活汙水、廢棄物

A. 影響說明

本案未來產生之汙水來源為旅館使用等生活廢水，其性質為廚房、廁所及盥洗產生之汙水，與一般家庭汙水性質較為接近，另尚需因應大樓日常生活所產生之廢棄物等問題。

B. 減輕對策

未來投資廠商需處理本案所產生之生活汙水，另開發大樓所產生之廢棄物，應自行委託合格清運業者代為清運，並設置廢棄物暫存場每日定時清運大樓內之生活廢棄物。

(三) 節能減碳分析

因應永續發展之趨勢，開發營運同時兼顧環境保護與產業發展，降低環境破壞或衝擊。本案全面檢視基地建築與設施之服務效能，評估各項建設項目與環境之節能減碳效益，將永續經營與管理概念融入未來發展策略，項目包含採光、通風及用水之節能規劃、當地或環保建材之使用與太陽能、風能等再生能源之規劃配置與雨、污水回收等，以達節能減碳與永續發展之目的，具體節能減碳措施詳表7-1-1。

表 7-1-1 本基地開發節能減碳評估表

項次/項目	工程全生命週期減碳構想	節能減碳評估要項
1	工程可行性評估	<ul style="list-style-type: none"> ● 既有公共設施服務效能 ● 工程需求性評估 ● 生命週期成本效益評估 ● 替代方案評估 ● 節能減碳達成目標 ● 維護及經營管理組織與模式
2	工程規劃設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用性能規範 ● 最小營建規模 ● 高效能營建材料之應用 ● 自然生態環境保護 ● 現地材料優先使用 ● 資源再生利用 ● 機電設備節能與效率提昇
3	工程施作	<ul style="list-style-type: none"> ● 營建剩餘土石方減量及再利用 ● 工址現地減廢 ● 材料妥善管理減少浪費 ● 施工法(機具)節能減碳評估 ● 施工自動化 ● 環境保護措施 ● 能源有效應用 ● 節能減碳項目加強查核
4	設施維護管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 工程相關資料納入資料庫 ● 建立維護組織與標準作業流程 ● 減少設施閒置，提昇利用率 ● 經常性性能檢核評估 ● 延壽方案評估 ● 合理編列經費
5	設施任務終止	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途改變活化設施 ● 拆除廢棄物再生利用 ● 效益檢討回饋

資料來源：1. 行政院公共工程委員會「永續公共工程-節能減碳政策白皮書(修正本)」，100年5月。
2. 本案整理。

(四) 綠建築及智慧建築規範維護要求

交通部鐵道局將於旅館大樓完工並取得綠建築標章及智慧建築標章後，點交予臺鐵公司。民間機構於本案旅館大樓增建、改建、修建及營運期間，仍應依據「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」及「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」辦理，確保於標章有效期限內維持既有等級，並於有效期屆滿後，依前述規範申請延續原等級。此措施除可確保建築物長期符合節能減碳及環境友善之營運目標，亦可持續提升建築物之能源效能、環境品質與使用者舒適度，符合本案永續發展及降低環境影響之整體策略。

本計畫之設備維護費用分為裝修及營運設備之維護，綠建築標章及智慧建築標章之維護：

裝修及營運設備維護：分二階段設定，自營運第1年至第10年，以裝修工程成本之0.5%編列；自第11年起至營運期滿，以1.0%編列。以營運第一年計算，設備維護費用約為新臺幣4,800千元，並按物價指數漲幅調整。

綠建築標章維護：依我國綠建築標章制度，標章有效期限為5年，續用需依設施設備維護與管理情形辦理。推估每年以公共基金金額的14.3%作為維護費用（含工資與材料費用）。本案依《公寓大廈管理條例施行細則》規定，以建築執照工程總經費新臺幣2.05億元推算，應編列公共基金約120萬元，綠建築維護費用自契約第1年起開始編列，每年金額約為公共基金的14.3%，自契約第1年之綠建築標章維護費用為172千元，並按物價指數漲幅調整。

智慧建築標章之維護：依據內政部「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」，標章有效期限為5年。本計畫(高雄車站旅館大樓)預計於114年取得智慧建築標章，依智慧建築評估手冊(2024年版)，智慧建築指標包括：基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新指標，各項指標係於建築規劃設計時即全面考量，屬建築物興建時之直接工程項目，故智慧標章維護費用即為建物維護費用，本案擬以本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費之0.5%進行編列，並自契約第1年起開始編列，約為1,025千元，另每年按物價指數漲幅調整。

本案於契約第1年之設備維護費用包括綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約1,197千元；自契約第3年(營運第1年)之設備維護費用包括裝修及營運設備維護、綠建築標章維護及智慧建築標章維護，金額約6,033千元。

另，增建、改建、修建工程階段已將綠建築既有工程現況納入經費提撥規劃，實際執行與金額以後續廠商得標提撥為準。

二、確認是否要進行環境影響分析

依環保署環署綜字第六九六四四號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，依據環境影響評估法第5條：

「下列開發行為對環境不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- (一) 工廠之設立及工業區之開發。
- (二) 道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- (三) 土石採取及探礦、採礦。
- (四) 蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- (五) 農、林、漁、牧地之開發利用。
- (六) 遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- (七) 文教、醫療建設之開發。
- (八) 新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- (九) 環境保護工程之興建。
- (十) 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- (十一) 其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。」。

本計畫基地位於都市計畫範圍內，計畫所設之公共建設項目為交通建設，非為環境影響評估法第5條之範疇；又ROT案部份僅為增、修、改建，非屬開發行為，故原則無需辦理環境影響評估。

三、水土保持及相關開發審查程序

(一) 水土保持法

依據水土保持法第8條第1項規定：「下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：一、集水區之治理。二、農、林、漁、牧地之開發利用。三、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。四、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。五、於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。六、防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。七、沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。八、都市計畫範圍內保護區之治理。九、其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。」。經檢視本案基地位置非位於上述所定之地區，且開發行為類型亦非屬上述所規定之使用，故毋須實施水土保持之處理與維護。

(二) 交通影響評估

依可行性評估，本案無變更各樓層使用用途等需求，故毋須辦理交通影響評估事宜。若後續民間機構有相關變更設計需求，應由民間機構自行辦理規劃，並負責依相關法令規定辦理建築物交通影響評估事宜。

(三) 都市設計審議許可案件變更設計作業

依可行性評估，本案無變更各樓層使用用途等需求，故毋須辦理都市設計審議許可案件變更設計作業。若後續民間機構有相關變更設計需求，其內容須提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並由民間機構自行辦理規劃，負責依相關法令規定辦理。

捌、財務規劃

一、基本規劃資料

本案延續可行性評估最適方案以方案二(30年期)為先期優先規劃方案，另，依據本案可行性評估審查結論，考量本案周邊之車專四、車專五都更案陸續進入開發施工，再加上高鐵南延屏東計畫確定採用「高雄方案」，恐導致本案民間機構於營運初期年度面臨周邊工程的干擾，影響其營運狀況；為提升本案之投資誘因，先期財務規劃擬採權利金優惠措施，辦理後續招商條件及招商契約之擬訂。

(一) 基本假設及參數設定

1. 評估基期

本案各項收入、成本與費用估算均以115年為評估基期，作為各項收支預估及折現之基礎。而各年期各項收入、成本與費用之估算係以當年之幣值(current value)為基準，並考量通貨膨脹因素。

2. 評估期間

本案假設評估期間為30年(預估自民國116年至民國145年止)，包含增建、改建及修建期2年(預估自民國116年至民國117年止)與營運期28年(預估自民國118年至民國145年止)。惟實際增建、改建及修建營運期間以民間機構辦理當時情形為準。評估期間假設與可行性評估報告規劃相同。

3. 評估幣別

本案係以新臺幣為計價基礎。

4. 物價上漲率

營運期間通貨膨脹率則以依據行政院主計總處物價指數統計資料，近10年(103年~112年)與近20年(93年~112年)之消費者物價指數年增率平均值為1.20%與1.30%，近30年(83年~112年)之消費者物價指數年增率平均值為1.35%；另，參酌行政院109年7月16日第3710次會議通過之「國家發展計畫(110至113年)」，110年~113年之核心消費者物價指數上漲率為1.0%~1.5%，故建議本計畫營運期間物價上漲率之假設至少以1.5%為宜。

5. 資本結構

計畫財務分析為求保守穩健，以及考量計畫風險性及償債能力等因素，本案初步假設權益資金比例30%、融資比例70%；惟未來本案資本結構須以民間機構實際規劃為準。

6. 融資條件

(1) 利率

參考五大銀行(台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行)平均基準利率，本案預估融資借款利率約為3.0%(年利率)；惟未來民間機構實際之融資利率，以其與融資銀行最終議定之利率為準。

(2) 借款期限、寬限期與還本期

本案假設借款期為12年，增建、改建及修建期為寬限期，本金於營運期間攤還。

7. 股權(自有資金)要求報酬率

綜合考量本案經營特性、投資成本及特許期間，參考特許期20~30年的促參案例，設定股權(自有資金)要求報酬率為8%。

8. 折現率

折現率係以本財務計畫所試算出之資本結構比率，以稅後加權平均資金成本率(Weighted Average Cost of Capital, WACC)之計算訂定。稅後加權平均資金成本是將各種不同來源的資金成本，按各資金占總資本比例加權平均所得之成本，其反應此計畫取得資金的平均成本，即稅後加權平均資金成本。

依據財政部促參司113年6月發布之「促進民間參與公共建設財務評估指引」，計畫折現率以計畫期間每年資金變動結構來推算出年化 WACC 作為當年度折現率，再將各年現值加總後所得淨現值反推得出該促參計畫之計畫折現率。於股權要求報酬率為8%、融資利率 3.0%之假設前提下，本案計畫全程之稅後加權平均資金成本率(WACC)為 6.008%。關於稅後加權平均資金成本計算公式如下所示，計畫折現率計算說明請參見附件2：

$$\text{年化 WACC 折現率} = Wd \times Kd \times (1 - T) + We \times Ke$$

Wd：融資比例

Kd：融資利率

T：營利事業所得稅率以 20%估列

We：權益資金比例=1-Wd

Ke：股東權益(自有資金)要求報酬率

9. 土地租金支出

土地租金之計算係依據「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(109年5月7日修正，下稱租金優惠辦法)」規定辦理，增建、改建及修建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；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；本案預估公告地價每2年調漲3%，惟未來民間機構實際繳付金額以計收當時之公告地價情形為準。

10. 地價稅

依土地稅法第 20 條約定「公有土地按基本稅率徵收地價稅（略以）...」又依土地稅法第 16 條定「地價稅基本稅率為千分之十（略以）...」，故本案基地地價稅稅率為申報地價之1%。惟依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第二條規定之土地租金已將地價稅轉嫁予民間機構，故本案地價稅的繳付由土地所有權人繳付，不另外估算地價稅。

11. 房屋稅率

本案ROT方式辦理，房屋稅擬由房屋所有人負擔。

12. 營業稅率

本案假設營業稅率為5%，惟營業稅具進銷項互抵及留抵稅額之稅賦特性，故本案暫不計算營業稅。

13. 營利事業所得稅率

本案營利事業所得稅設定自稅前純益為正且填補虧損之年起徵營利事業所得稅20%。且依所得稅法第66-9 條營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵營利事業所得稅，加徵稅率為5%。另依所得稅法第三十九條規定，符合該條規定者經稅捐稽徵機關核定之前10年內各期虧損得自當年純益額中扣除。

14. 資產重增置成本

為維持計畫之正常營運，必須定期重置增置部分設備，本案預估自營運年度起，就民間機構投資部分於各項設備之耐用年限屆滿時由民間機構按當年幣值重置各項設備，重置支出將以營運期營運現金結餘支應。

15. 殘值

假設本案內由民間機構所購置之各項營運資產於使用期限屆滿時，須全部無償移轉給政府，故殘值不予估算。

16. 折舊及各項攤提

本案民間機構投資部分各項設備採直線法提列折舊及各項攤提並參酌行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量目前營運及維修實務，估計各項設備耐用年限。此外，由於特許公司於特許期間屆滿時需將全部營運資產移轉與政府，故本案各項設備折舊年限超過特許年期時，一律以特許年期為折舊期，以配合實際情況。

(二) 各項基本規劃資料

1. 增建、改建及修建成本

(1) 工程經費規劃

本案為高雄車站旅館大樓，委託範圍為旅館大樓建築本體(地面層以上)，空間約22,958.13平方公尺(約6,944.83坪)，規劃引進飯店業者進駐，藉以帶動人流，增裕資產活化、提升車站服務機能，並互依共榮逐步形成高雄車站商圈。

表 8-1-1 本案工程經費明細表

工程項目	單位	數量	單價(元)	契 1~契 2 年(元)	加計物調(元)
裝修工程	式	1	511,038,984	511,038,984	517,938,010
水電工程	式	1	135,381,866	135,381,866	137,412,594
營業設備及生財器具	式	1	196,804,920	196,804,920	199,756,994
間接工程費	式	1	59,320,006	59,320,006	59,764,906
公共藝術	式	1	8,432,258	8,432,258	8,558,742
室內設施用品	式	1	8,369,760	8,369,760	8,495,306
合計(未稅)				919,347,794	931,926,552

(2) 綠建築及智慧建築維護費用

綠建築標章之維護係參考臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法草案，推估每年以公共基金14.3%的金額維護綠建築設施設備(包含工資、材料費用等)，預估本案增建、改建及修建(裝修)期間第1年(116年)綠建築標章維護費用約17.2萬元，另每年按物價指數漲幅調整。

智慧建築標章之維護，依據內政部「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」之規定，以本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費之0.5%進行編列，並自契約第1年起開始編列，預估本案增建、改建及修建(裝修)期間第1年(116年)智慧建築維護費用約102.5萬元，另每年按物價指數漲幅調整。

(3) 履約保證金保證書手續費

參考其他促參案件，履約保證金於增建、改建及修建期間通常以工程經費之5%~10%預估，另參考實務上已簽約促參案件多採銀行出具履約保證書形式繳納手續費予銀行，故本案履約保證書手續費以履約保證金之1.0%預估。本案以旅館大樓工程經費之10%預估履約保證金，預估履約保證金約9,320萬元，其增建、改建及修建(裝修)期間每年手續費約93.2萬元。

(4) 增建、改建及修建期間之土地租金

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」(下稱租金優惠辦法)第2條規定，增建、改建及修建(裝修)期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。依實務運作，公有土地係採公告地價申報，故設定土地租金按當期公告地價1%，地價調整率以3%預估，每2年調整一次。預估本案增建、改建及修建(裝修)期間第1年(116年)土地租金約172.4萬元。

2. 營運收入規劃

本計畫收入包括客房收入、餐飲收入及其他收入等。各項收入費率機制係參考市場行情以及未來發展等因素綜合判斷，已進行後續財務試算；本案營業收入規劃如下：

(1) 客房收入

本計畫規劃商務旅館客房數188間，營運首年平均住房率為55%、並採逐年成長1%，營運期間住房率成長至65%，即維持至營運最末年。平均房價（含服務費）：商務旅館客房營運首年2,619元/房.晚(未稅、含稅金額為2,750元/房.晚)；自營運次年起，前述房價上漲率每年以1.5%穩定調升；預估營運第一年（118年）客房收入約9,846萬元。

(2) 餐飲收入

本案規劃在3樓、4樓規劃為全日餐廳，以自助餐(Buffer)餐廳為主，內用座位數至少可提供150席座位，預估契約第3年(營運首年)每餐用餐人數比例以65%計，即座位使用數約為98席，之後每年用餐人數比例增長1%，至75%後即不再增長；其平日午餐及假日下午茶之翻桌率1.5次、平日下午茶及晚餐翻桌率1次，假日午晚餐則以合計翻桌率3次估算餐飲營運收入。

在餐飲收費部分，本案暫估每人消費額(不含營業稅及服務費)平日午餐及假日下午茶以平均810元估算(含稅價850元)、下午茶以平均667元估算(含稅價700元)，平日晚餐以平均952元估算(含稅價1,000元)、假日午、晚餐則均以平均1,095元估算(含稅價1,150元)；另，每年擬按物價上漲率調整；預估營運第一年（118年）餐飲收入約1.2億元。

(3) 其他收入

參考其他促參旅館案例，其他收入以客房收入的30%進行推估；預估營運第一年（118年）其他收入約2,954萬元。

3. 營運支出規劃

本計畫假設採全自營，營運支出包括營業成本、人事費用、管銷雜支等，主要說明如下：

(1) 客房成本

客房成本包含客房備品、布巾重置、旅行社及訂房網佣金、外包洗滌清潔等與客房直接相關之費用，以客房收入的20%預估。

(2) 餐飲成本

餐飲成本僅估算食材及備品部分，以餐飲收入之45%預估。

(3) 其他成本

以其他收入的10%預估。

(4) 人事費用

本案規劃經營團隊編制人數以每房至少需有0.9位員工推算約170人，包含櫃台、房務、餐飲、行政、企劃、總務等人員。各年度員工雇用數以當年度住宿率再加計5%後之客房住用數，以計算各年度員工人數；人力配置為50%正職人員、50%兼職人員。

正職人員預估每人每月平均薪資4萬元，包含勞健保、職工福利以14個月預估；兼職員工總年薪資以2,400工時計估(300 天/年 x 8 時/天)。正職人員及兼職人員均另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等以薪資總額20%計算。薪資調整率每年調1.5%，預估營運第1年(118年)人事費用約6,865萬元。

(5) 設備維護費用

設備維護費用分為裝修及營運設備之維護，綠建築標章及智慧建築標章之維護；裝修及營運設備之維護採二個階段設定，自營運第1年(118年)~ 營運第10年(127年)，以裝修工程成本之0.5%估算之；自營運第11年(128年)起至營運期滿，則以裝修工程成本之1.0%估算。營運第1年(118年)裝修及營運設備維護費用為480萬元，另每年按物價指數漲幅調整。

綠建築標章之維護係參考臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法草案，推估每年以公共基金14.3%的金額維護綠建築設施設備(包含工資、材料費用等)，預估營運第1年(118年)綠建築標章維護費用約17.7萬元，另每年按物價指數漲幅調整。

智慧建築標章之維護，依據內政部「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」之規定，以本計畫(高雄車站旅館大樓)之使照工程經費之0.5%進行編列，並自契約第1年起開始編列，營運第1年(118年)智慧建築維護費用約105.6萬元，另每年按物價指數漲幅調整。

(6) 水電燃料費用

水電燃料費，每年以當年度營運收入3.0%估算。

(7) 保險費用

包含財產綜合險、公共責任意外險、第三人責任險及營運中斷險，以每年當年度營運收入1.25%估算。

(8) 雜項費用

以當年度營運收入的1.5%預估，費用包含相關稅費、垃圾清運費用、信用卡手續費、什項購置、郵電費等。

(9) 市場行銷費用

包含各項消耗品、印刷、公關費用、宣傳費用等，每年以當年度營運收入1.5%估算。

(10) 履約保證金保證書手續費

本案轉運中心履約保證金規劃於營運期返回八成，手續費以每年1.0%預估，營運期間剩於履約保證金約1,864萬元，手續費每年約18.6萬元。

(11) 營運期土地租金

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條規定，規劃營運期按當期申報地價1%加計簽約當期申報地價之2%計收土地租金，並設定每2年調整地價3%。本案於裝修後營運第1年(118年)土地租金約522萬元。

(12) 重置成本

本案規劃水電設備、及設備、生財器具之70%無須重置部分採營運期間內折舊完畢，另外30%則分別依耐用年限15年、7年進行折舊完畢後，以各項目期初投入成本之30%重置，並隨物價調整，營運期間內最後一次重置將依剩餘年限折舊完畢。

(三) 權利金評估

本案依「促進參與公共建設案件財務評估指引」，財務評估項目權利金採目標搜尋法回推，併同考量本案周邊之車專都更案開發工程及高鐵南延屏東工程等因素，在民間機構參與本案可獲得合理報酬與提升潛在廠商投資誘因等前提下規劃收取之，詳權利金規劃乙節。

(四) 預估財務報表

詳附件一。

(五) 整體財務分析

1. 財務評估指標

(1) 計畫內部報酬率 (Project IRR)

計畫內部報酬率 (以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金) 係指使本計畫未來各年之現金流量淨現值等於零時之折現率，當計畫內部報酬率大於加權平均資金成本率時，即表示此計畫具投資價值，計畫內部報酬率數值越高，表示該項投資計畫愈具效益。

(2) 計畫淨現值 (Project NPV)

計畫淨現值 (以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金) 係將本計畫未來各年之現金淨流量，以加權平均資金成本率 (WACC) 折現，折現後加總之數值為計畫淨現值，計畫淨現值大於零，即表示此計畫可行。

(3) 權益內部報酬率 (Equity IRR)

權益面內部報酬率 (除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值) 係指使本案未來各年現金流量淨現值等於零時之折現率，用於衡量投資者投資本案所獲之報酬率，並可衡量財務槓桿效果。當權益內部報酬率大於等於權益資金預期報酬率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值。

(4) 權益淨現值 (Equity NPV)

權益淨現值 (除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值) 乃是將計畫未來各年之現金流量，以權益資金報酬率折現，折現後加總之數值為權益淨現值，如權益淨現值大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值。

(5) 回收年期 (Payback Period)

回收年期係指預期能自計畫案之淨現金流入量，回收計畫投資成本期間支長短，回收年期越短者，投資者可越早收回投資資金，資金之週轉效率越佳。

(6) 自償能力 (Self-Liquidating Ratio, SLR)

指「計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之現金流出可由評估年期內之所有營運收入回收的部分，由於本案自償能力大於1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入之支出可完全由營運收入回收。自償能力之公式如下所示：

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

2. 財務分析結果

本案民間機構財務規劃係裝修本案建物，並自營主體事業旅館住宿、餐廳與禮品商店，並評估民間機構整體事業財務效益，財務效益分析如下：

表 8-1-2 本案財務效益分析表

項目	財務效益分析結果
年化加權平均資金成本	6.0084%
計畫淨現值 (Project NPV) (仟元)	28,469
計畫內部報酬率 (Project IRR)	6.31%
權益淨現值 (Equity NPV) (仟元)	4,474
權益內部報酬率 (Equity IRR)	8.10%
計畫回收年期	14 年
股權回收年期	17 年
自償能力 (SLR)	102.51%

本案旅館大樓計畫淨現值淨現值大於0、計畫面內部報酬率大於年化加權平均資金成本6.0084%，顯示本案旅館大樓具備可行性。另權益淨現值大於0、權益內部報酬率大於預期報酬率8%，顯示民間機構可獲得合理報酬，具備投資效益，且自償能力大於1，顯示民間機構於本案旅館大樓可完全自償，無須執行機關補貼。

依可行評估報告審查結論，本案權利金收取機制僅收取營運權利金，所收取項目如下：

(1) 固定權利金

採優惠折數「22446688方案」之階梯式固定權利金。

(2) 變動權利金

採級距式抽成比率之變動權利金。

表 8-1-3 營運權利金表

權利金	原方案 計收金額 / 抽成比率	優惠折數	優惠後 計收金額 / 抽成比率
固定權利金			
營運第 1 年~第 2 年	125 萬元/年	20%	25 萬元/年
營運第 3 年	125 萬元/年	40%	50 萬元/年
營運第 4 年	225 萬元/年	40%	90 萬元/年
營運第 5 年~第 6 年	225 萬元/年	60%	135 萬元/年
營運第 7 年~第 8 年	225 萬元/年	80%	180 萬元/年
營運第 9 年~第 13 年	325 萬元/年	--	325 萬元/年
第 14 年~第 18 年	425 萬元/年	--	425 萬元/年
營運第 19 年~第 23 年	525 萬元/年	--	525 萬元/年
第 24 年~契約屆滿	625 萬元/年	--	625 萬元/年
變動權利金年營運收入級距			
2.5 億元以下	1.0%	--	1.0%
2.5 億元~3.0 億元	1.5%	--	1.5%
3.0 億元~3.5 億元	2.0%	--	2.0%
3.5 億元以上	2.5%	--	2.5%

(六) 融資可行性評估

本計畫預計融資年期共計12年，寬限期係配合前2年增建、改建及修建(裝修)工程期間，寬限期後分10年攤還，分年融資及償還金額，詳如下表說明。

表 8-1-4 分年融資及償還金額一覽表

契約年度	1	2	3	4	5	6
新增借款	71,400	618,100	0	0	0	0
償還借款	0	0	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950
借款餘額	71,400	689,500	620,550	551,600	482,650	413,700
利息費用	1,071	11,414	19,651	17,582	15,514	13,445
利息保障倍數(%)	--	--	--	57.6%	78.4%	101.3%
分年償債比例(%)	--	--	--	82.0%	87.0%	92.1%
契約年度	7	8	9	10	11	12
新增借款	0	0	0	0	0	0
償還借款	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950	-68,950
借款餘額	344,750	275,800	206,850	137,900	68,950	0
利息費用	11,377	9,308	7,240	5,171	3,103	1,034
利息保障倍數(%)	130.2%	179.7%	249.1%	356.3%	901.5%	1524.5%
分年償債比例(%)	97.1%	103.4%	109.6%	115.9%	123.8%	128.2%

(七) 敏感性分析

本案旅館大樓經敏感性分析顯示營業收入與營業支出之變動對本案之影響最為重大，未來民間機構應於於營運期間加強行銷推廣，穩定收入來源並做好支出控管，以確保本案財務效益之可行性。

表 8-1-5 敏感性分析表

項目 \ 變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
營運收入					
計畫淨現值(仟元)	- 104,228	- 37,857	28,469	94,635	160,364
計畫內部報酬率	4.83%	5.59%	6.31%	7.02%	7.69%
權益淨現值(仟元)	- 101,614	- 48,741	4,474	58,232	112,107
權益內部報酬率	5.73%	6.92%	8.10%	9.28%	10.45%
自償能力	98.60%	100.57%	102.51%	104.42%	106.32%
營運成本及費用					
計畫淨現值(仟元)	267,815	151,735	28,469	- 93,935	- 212,605
計畫內部報酬率	8.76%	7.60%	6.31%	4.95%	3.49%
權益淨現值(仟元)	200,801	104,803	4,474	- 93,344	- 187,967
權益內部報酬率	12.34%	10.28%	8.10%	5.91%	3.70%
自償能力	110.44%	106.40%	102.51%	98.95%	95.73%
工程成本					
計畫淨現值(仟元)	29,617	28,973	28,469	27,831	27,187
計畫內部報酬率	6.33%	6.32%	6.31%	6.31%	6.30%
權益淨現值(仟元)	5,618	5,045	4,474	3,906	3,331
權益內部報酬率	8.12%	8.11%	8.10%	8.09%	8.07%
自償能力	102.55%	102.53%	102.51%	102.50%	102.48%

綜觀敏感度分析彙總表可知，本計畫『營運成本及費用』對計畫影響最大，在增加幅度為5%時，計畫報酬率僅達4.95%，自償能力低於100%。在『營運收入』變動部分，在減少幅度為5%時，計畫報酬率僅達5.59%；當減少幅度達10%時，除報酬率均低於預期報酬率外，自償能力亦低於100%。

二、政府資金規劃

本案規劃採促參法第8條第1項第4款ROT模式，由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，依據本案財務評估結果，具一定之財務可行性，政府無需補貼貸款利息或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。

三、政府效益

從公部門觀點政府效益主要可分為撙節支出及收入增加等兩個面向，執行機關可節省ROT工程成本931,927仟元、重增置成本291,801仟元、營運成本及費用(不含折舊、土地租金、權利金) 6,854,586仟元；並可收取土地租金161,615仟元、營運權利金226,035仟元，本計畫之政府財政效益合計為8,465,964仟元。

四、民間資金籌措規劃

(一) 資金需求用途

依據本計畫財務可行性分析之說明，本案由民間機構投資之金額預計含工程經費(包含裝修成本與設備購置)、週轉金等，資金來源去路如表8-3-1所示。

表 8-4-1 民間資金來源去路表

資金來源			資金去路		
項目	金額(仟元)	百分比	項目	金額(仟元)	百分比
自有資金	295,500	30%	工程經費	931,927	95%
融資	689,500	70%	營運週轉金	53,073	5%
合計	985,000	100%	合計	985,000	100%

(二) 資金籌措規劃

1. 自有資金

(1) 民間機構自有資金投入金額與自有資金比率

本案於財務評估中考量民間機構未來投資營運本案之營運收支、現金需求、現金流量等，規劃民間機構自有資金投入為30%，約2億9,550萬元，由民間機構自行募集籌措之資金。

本案規劃於招商文件要求契約期間民間機構自有資金不得低於30%；若有不足者應進行辦理增資或透過其他有效且適當之方式，以維持前開自有資金比例。

(2) 自有資金投入時程

民間機構應於增建、改建及修建(裝修)期間完成自有資金投入。

(3) 民間機構設立專案公司時之實收資本額

本案之民間機構如以成立專案公司與執行機關簽約時，其設立專案公司時之實收資本額不得低於1億5,000萬元。

2. 融資規劃

本案民間機構財務規劃係裝修本案建物，並自營主體事業旅館住宿、餐廳與禮品商店，並評估民間機構整體事業財務效益，財務效益分析如下：

(1) 融資金額、融資時程

本案假設之融資金額為6億8,950萬元；民間機構應按增建、改建及修建(裝修)期程完成融資金額動撥，惟實際融資時程及比率，須視民間機構辦理當時之融資金額需求及民間機構自身財務能力而定。

(2) 融資來源

民間機構可視自身資金需求，向個別金融機構辦理融資或籌組聯貸，並依據促參法施行細則第69條第1項之規定，民間參與本法公共建設有融資需求者，執行機關得視需要，要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資契約。

五、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

(一) 土地租金優惠

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

1. 增建、改建及修建(裝修)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，一部屬增建、改建及修建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

(二) 融資優惠、股票及公司債發行

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

股票及公司債之發行應依公司法及證券交易法相關規定辦理，本案得依促參法第33條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第270條第1款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資

訊。」，及依促參法第34條：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第247條、第249條第2款及第250條第2款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」辦理。

(三) 重大天然災害復舊貸款

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

六、權利金計收及調整機制規劃

(一) 權利金優惠方案建議

1. 優惠方案1：階梯式固定權利金+級距式變動權利金

本計畫採ROT方式委託民間機構經營，考量民間機構已投入龐大裝修經費，以及基地周邊開發工程致民間機構恐承擔的營運初期之風險過大，本計畫建議除按可行性評估規劃之階梯式固定權利金及級距式變動權利金外，其中階梯式固定權利金再給予「22446688方案」之優惠措施，使公部門適度的分擔風險以外，也可保有利益共享的彈性；本計畫建議增建、改建及修建(裝修)期間時不收取權利金，本案營運權利金計收方式如表8-6-1：

表 8-6-1 營運權利金計收表

權利金	計收金額 / 抽成比率
固定權利金	
營運第 1 年~第 2 年	25 萬元/年
營運第 3 年	50 萬元/年
營運第 4 年	90 萬元/年
營運第 5 年~第 6 年	135 萬元/年
營運第 7 年~第 8 年	180 萬元/年
營運第 9 年~第 13 年	325 萬元/年
營運第 14 年~第 18 年	425 萬元/年
營運第 19 年~第 23 年	525 萬元/年
營運第 24 年~契約屆滿	625 萬元/年
變動權利金年營運收入級距	
2.5 億元以下	1.0%
2.5 億元~3.0 億元	1.5%
3.0 億元~3.5 億元	2.0%
3.5 億元以上	2.5%

2. 優惠方案2：不收取固定權利金，僅計收級距式變動權利金

本計畫案於採上述方案1之「階梯式固定權利金+級距式變動權利金」之模式下，雖可有助於民間機構於營運初期降低部分營運負擔並提升整體財務效益，唯，於敏感性分析時可知，若民間廠商於營運收入較預估值減少5%之情境下，其仍有內部報酬率低於預期報酬率之現象，因此本團隊進一步就於營收減少5%情境下，仍可滿足財務可行之權利金計收方式，如表8-6-2之說明；

表 8-6-2 營收減少 5%仍可滿足財務可行之營運權利金計收表

權利金	計收金額 / 抽成比率
固定權利金	
營運第 1 年~契約屆滿	不計收固定權利金
變動權利金年營運收入級距	
3.0 億元以下	0.0%
3.0 億元~3.5 億元	1.0%
3.5 億元~4.0 億元	1.5%
4.0 億元以上	2.0%

經過再調整後，方案2之營運權利金計收方式為：不收取固定權利金；變動權利金之營業收入級距調整為3億元以下不計收變動權利金，營業收入在3億元至3.5億元部分抽成比率為1.0%，營業收入在3.5億元至4.0億元部分抽成比率為1.5%，營業收入超過4億元的部分則抽成比率為2.0%。

方案1、方案2之財務效益比較如下表說明；

表 8-6-3 營運權利金各優惠方案財務效益表

項目	營收無減少之 優惠方案 1 之財效	營收無減少之 優惠方案 2 之財效	營收減少 5% 優惠方案 2 之財效
契約期間總營收(仟元)	9,786,287	9,786,287	9,531,265
契約期間固定權利金(仟元)	103,200	0	0
契約期間變動權利金(仟元)	122,835	19,449	16,377
計畫淨現值 (Project NPV) (仟元)	28,469	95,800	28,028
計畫內部報酬率 (Project IRR)	6.31%	7.02%	6.31%
權益淨現值 (Equity NPV) (仟元)	4,474	57,836	2,962
權益內部報酬率 (Equity IRR)	8.10%	9.25%	8.06%
自償能力 (SLR)	102.51%	104.57%	102.61%
加權平均資本成本 (WACC)	6.008%	6.029%	6.016%
評估結果	財務可行	財務可行	財務可行

3. 權利金收取建議

本案採ROT方式委託民間機構經營，考量民間機構已投入龐大整建經費，以及企業的信心與承擔的風險過大，本案擬建議採優惠方案2，且由於營運初期基地周邊開發工程恐影響旅館營運甚鉅，因此營運權利金不計收固定權利金；於營運期間收取之變動權利金，採抽成百分比方式，除適度分擔民間機構的風險以外，公部門也可保有利益共享的彈性。本案初步評估營運期間採優惠方案2之變動權利金，按每年營運收入超過3億元以上部分採1.0%~2.0%累進計收。

(二) 年度總收入定義

本案營運總收入係指會計年度內，本案民間機構於契約期間內依一般公認會計原則下計算，並經會計師查核簽證各年度於本案之經營所得全部收入，包含營運收入與非營運收益，以及本案其他經執行機關同意提供相關設施及空間與第三人方式經營之收入，但不包括處分固定資產利益、捐贈收入、利息收入。民間機構經執行機關同意，以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人營運之收入亦應納入年度總收入總額內，且不計入民間機構向該第三人收取之租金或其他類此收入。

(三) 權利金繳付方式及時間

1. 權利金繳付方式

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

2. 權利金繳付時間點

(1) 階梯式固定權利金

本案如收有取固定權利金，則自營運開始日起，民間機構應於每年1月31日前，按營運年期繳交當年度之固定權利金，如民間機構當年度之營運期間不滿一年者，按當年度營運期間日數之比例計算當年度固定權利金金額。

(2) 級距式變動權利金

自營運開始日起，民間機構應於每年5月31日前，繳交前一年度之變動權利金。

3. 權利金延遲給付利息計算方式

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

4. 權利金檢討與調整機制

(1) 營運權利金檢討與調整之事由

除投資契約約定外，營運權利金不應任意調整。

(2) 營運權利金調整之程序

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

七、其他

(一) 重大公共建設

本案係按促參法第3條第1款第1項暨其施行細則第2條第1項之交通建設，為車站及其設施，其非屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍(114年12月04日修正)」交通建設之重大公共建設範圍。

(二) 附屬事業

依據本案可行評估報告之結論，本計畫無規劃附屬事業。如民間機構後續規劃開發經營附屬事業，則應依促參法施行細則第42規定，民間機構經營公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

玖、風險規劃

依據可行性評估結果，本案具有民間參與投資之可行性，然民間機構仍將再審慎評估，在確定風險均已合理控制時，才會承諾參與投資，故合理的風險分擔乃民間參與本案的成功關鍵之一。

一、確認風險因素及可能影響

民間參與公共建設係指由政府將原本應自行進行增建、改建及修建之公共建設義務，交由民間機構代為履行。藉由民間參與公共建設進而減輕政府財政負擔，並提升公共服務水準，以加速社會經濟發展。本案之推動應秉持共同公平分擔風險之原則，追求三贏(政府機關、民間投資者、融資機構)互惠的合作關係。以民間投資觀點將一般風險及增建、改建及修建(裝修)、營運、移轉等三個階段可能產生之風險因素及因應或減輕策略概述如下：

(一) 一般風險

1. 政治風險

(1) 風險說明：

包括投資契約被不當中止（如環境或局勢變動）、法令變更或政策改變（如公部門政策變更）等因素，致使民間機構必須中斷增建、改建及修建或營運計畫。由於政治風險之掌控權非歸屬民間機構，因此一般均不由民間機構承擔，而宜由政府負責提供適當之協助。

(2) 因應策略：

政治風險之避險方式，民間機構可能要求於投資契約中，將政治風險列為除外情事條款，並要求政府就民間機構因政治風險所遭受之損失予以補償。

2. 金融風險

(1) 風險說明：

由於物價指數與利率之走勢往往呈同向變動，當通貨膨脹率或利率走高時，將造成民間機構之增建、改建及修建或營運成本增加，進而影響到民間機構之財務負擔。

(2) 因應策略：

為降低利率上漲或通貨膨脹風險，民間機構於申請時即應事先審慎評估，而政府亦應賦予合理營運費率調整機制以降低風險。

3. 不可抗力風險

(1) 風險說明：

不可抗力風險係指因天然不可抗力之災害、人為不可抗力之災害等造成營運設施損害而產生之風險；如颱風、地震、水災、戰爭等。

(2) 因應策略：

其避險方式可分為可投保與不可投保兩部份，前者利用購買保險之方式轉嫁，後者則視實際需要列入投資契約之條款。

(二) 增建、改建及修建(裝修)階段風險

1. 旅館大樓交付或點交延遲風險

(1) 風險說明：

因旅館大樓交付或點交時程延誤，致使民間機構無法如期進行施工。

(2) 因應策略：

於投資契約條款中明定旅館大樓交付、點交時程及除外情事，以降低民間機構風險。

2. 延遲完工風險

(1) 風險說明：

增建、改建及修建(裝修)階段需取得各項執照許可，例如室內裝修審查、變更使用執照或營業執照之取得。相關執照及許可審核涉及眾多機關權責，倘有任一依法令所需取得證照或許可之延遲或無法取得，將影響本案執行進度。或因受設計錯誤、工安意外、工程糾紛、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，而使受施工影響之時間延長。

(2) 因應策略：

於投資契約條款中明定罰則及除外情事以區分責任歸屬，並要求民間機構就可投保之部份購買保險以降低風險。

3. 成本超支風險

(1) 風險說明：

此即工程經費超過預期成本之風險；基於統包方式係將工程之設計、施工及設備供應與安裝等工作整合於同一採購契約之特性，即由發包者給付採購契約約定價格，而統包商必須負責完成採購契約之工作，亦必須自行負擔超出採購契約約定價格以外之成本。

(2) 因應策略：

民間機構在成本超支風險方面可利用固定價格統包合約加以規避，儘量將風移轉給承包廠商（包括承包商、物料供應商、地產開發公司等），但承包廠

商違約或無法採行固定價格合約時，仍應由民間機構自行提列準備金承擔，或購買保險以彌補損失，此部份將由民間機構自行承擔。

4. 施工風險

(1) 風險說明：

工程之施工由民間機構負責，施工中不可預知之意外風險亦應由民間機構承擔。

(2) 因應策略：

主要施工風險可由民間機構購買相關保險方式規避，至於因不可抗力所造成之施工風險，則可於特許合約內以延長特許期或由政府提供重大天然災害復舊貸款。

(三) 營運階段風險

1. 市場風險

(1) 風險說明：

本計畫採ROT模式，由民間機構參與投資增建、改建及修建政府現有設施並為營運，主要著眼於未來營運所帶來的收益與報酬。若未來人潮不如預期，將導致計畫本身無法產生足夠的現金流入以支應營運成本及費用。

(2) 因應策略：

民間機構應加強本身之行銷及廣告宣傳，或透過策略規劃，降低市場營運風險。

2. 營運中斷風險

(1) 風險說明：

本案係屬車站附屬設施，如因民間機構之財力或專業能力（如營運服務、行銷企劃、安全管理、意外應變及經營管理等）不足，將可能導致營運中斷而影響提供車站旅客之服務。

(2) 因應策略：

在招商時訂定資格條件以確保申請人財力及專業能力完整，並於投資契約中要求交履約保證金及投保相關保險以降低風險。

3. 維修及重增置風險

(1) 風險說明：

本案相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其零組件供應以及價格變動之風險應由民間機構負擔。

(2) 因應策略：

為避免設施折耗之速度超過預期，民間機構可透過次合約之方式，將維修風險移轉給負責設施維修廠商，或與零部件供應商簽訂供貨合約，以降低風險。

4. 經營不善風險**(1) 風險說明：**

經營不善之因素甚多，如民間機構之專業能力不足或組織體制不良等，此部份風險應由民間機構承擔。

(2) 因應策略：

本項風險政府除了在甄選階段需審慎地評選民間機構，並定期監督其經營績效外，並應要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任，此外於特許合約中規範民間機構經營不善時之後續處理措施以降低風險。

5. 營收不足風險**(1) 風險說明：**

影響營運收入之因素甚多，如住房旅客不如預期、餐飲收入不如預期等，此部份風險應由民間機構承擔；若民間機構所預測之營運收入與實際數差距過大，則未來之營運收入將可能無法支應融資利息與本金，甚至不足以支應營運及維修成本，而使計畫無法繼續進行。

(2) 因應策略：

執行機關可依據促參法規定協助民間機構適用有關租稅及融資等優惠措施，以減少其營運風險；另建議本案應給予民間機構在收費費率調整有其自主性，以降低風險。

(四) 移轉階段風險**1. 移轉契約風險****(1) 風險說明：**

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。惟，在許可期屆滿時各項營運資產係以無償移轉予機關，故難以確保無償移轉之設施具有一定勘用程度。

(2) 因應策略：

在移轉期間為確保營運資產品質，可透過營運績效評定，將營運資產定期與不定期之維護狀況納為評分項目之一，以保障特許期間屆滿移轉回執行機關時所有設施具為良好之勘用狀態，以降低移轉風險；另，或可考量規範於契約屆滿前特定期間內之增置、重置資產(需經機關同意)採有償移轉方式辦理。

2. 移轉品質風險

(1) 風險說明：

無論係期前移轉或期限屆滿之無償移轉，為避免設施更新不足情形，乃需於移轉期間確實檢視，以茲確保移轉後品質與功能符合投資契約規範。

(2) 因應策略：

為確保移轉後之營運資產品質，執行機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均須通過雙方認可後，民間機構才得以領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

二、風險分擔原則

風險管理在於以最小成本讓風險減至最低，以達到最大風險保障為目標。風險合理分擔，以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本。

本案主要風險如下表所示，並分別依一般風險、增建、改建及修建(裝修)期間、營運期間、移轉期間等階段分類，再就各項風險項目之性質，依據執行機關、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本案作適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。前述各項風險分擔原則如表9-2-1所示：

表 9-2-1 風險分攤原則彙整表

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		執行機關	民間機構	
一般風險	政治風險	◎	*	
	金融風險		◎	
	不可抗力風險	*	◎	
增建、改建及修建(裝修)階段風險	交付或點交延遲風險	*	◎	
	延遲完工風險		◎	□
	成本超支風險		◎	□
	施工風險		◎	□
營運階段風險	市場風險	*	◎	
	營運中斷風險	*	◎	□
	維修及重增置風險	*	◎	
	經營不善風險	*	◎	
	營收不足風險		◎	
移轉階段風險	移轉契約風險	◎	*	
	移轉品質風險	◎	*	

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、* 次要風險承擔、□部分轉嫁

三、風險因應或減輕策略

由於本案為委託民間機構增建、改建及修建(裝修)及營運旅館大樓，因此主要風險承擔者為民間機構，執行機關多為次要風險承擔者。為降低執行機關於民間機構增建、改建及修建(裝修)階段之風險，建議執行機關與民間機構簽約前得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止特許期間提前終止或民間機構不履行契約時，由執行機關暫時承接營運或處理承接人選時所需要成本。

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

因風險層面很廣泛，民間機構投標時應於投資計畫書中提出本案風險之確認及因應策略，以下就執行機關與民間機構可做為風險因應策略之建議：

(一) 執行機關

若因不可抗力或除外情事等不可歸責民間機構之事由，可考量於投資契約中明定以下補救措施，協助民間機構降低風險，減少損失，或避免風險擴大，如：

1. 減免或緩繳權利金、土地租金等。
2. 停止計算或適度延長許可年期。
3. 其他雙方同意之補救方式。

(二) 民間機構

1. 審慎控管計畫

(1) 審慎評估

參與投標前即組成評估團隊，就本計畫之增建、改建及修建或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身之投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

(2) 專業規劃設計與營運

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

(3) 慎選分包廠商與謹慎訂定分包契約

本案於增建、改建及修建與營運階段皆可能須由分包廠商協助，因此分包廠商之良莠對本案之執行具相當影響。除慎選分包廠商外，亦應與分包廠商訂定合理分包契約，以免影響分包廠商協助意願。

2. 風險轉移-充份的保險計畫

本案規劃由民間機構利用購買保險之方式轉嫁風險，於契約存續期間，由民間機構應就本案之營運資產，在營運管理期間（含增建、改建及修建階段）內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。保險種類分為增建、改建及修建階段及營運期間，說明如下：

（1）增建、改建及修建階段期間民間機構應投保並維持下列保險

- A. 營造綜合保險（包括對第三人意外責任險及遲延完工險）。
- B. 僱主意外責任險。
- C. 工程專業責任險。
- D. 貨物運輸保險
- E. 火險及財產綜合保險。

（2）營運期間民間機構除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險

- A. 火險及財產綜合保險。
- B. 公共意外責任險。（投保範圍及金額應符合高雄市營業場所強制投保公共意外責任保險自治條例規定）。
- C. 僱主意外責任險。
- D. 第三人責任險。
- E. 營業中斷險。

四、若有超額利潤之回饋機制

一般促參案件如經財務評估有自償能力高而回收年限短之情況，就表示該計畫之投資有較高的獲利空間，為避免政府委外營運所獲致之效益與民間機構之獲利形成不合理之差距，可藉由收取相當額度之權利金，以分享委外營運所獲致之成果，避免民間機構有超額利潤之情形發生。

本案因民間機構已投入龐大增建、改建及修建經費，且基地周邊開發工程及高鐵南延工程致民間機構恐承擔的營運初期之風險過大，故權利金收取方式係部分採階梯式固定金額、部分則按營運收入級距之比率抽成，當本案周邊開發工程陸續完工後，民間機構之營運收入將逐年增加，其應繳之權利金亦相對增加，於此機制下民間機構僅能獲取合理之投資報酬，應無超額利潤之情事。

若本案未來實際營運後，因整體經濟環境變遷或民間經營創意而產生超額利潤時，係為整體社會努力或民間努力經營之成果，若為整體社會所貢獻，可考量有檢討權利金之必要；若為民間努力之成果，則建議考慮予以獎勵，以提供民間機構追求營運績效之誘因。

拾、政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間參與本案之興建、營運、維護管理，政府將承諾與配合辦理相關事項，以提高本案委由民間機構執行之可行性。「政府承諾事項」係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，「政府配合事項」係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但不保證一定可達成民間機構之要求者。

一、政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項為用地點交作業，預計辦理時程為執行機關於投資契約簽訂後，以書面通知民間機構辦理點交，由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關並應出具相關建物登記謄本及辦理實地現況點交，經民間機構確認無誤後點收。

(一) 用地及資產交付

本案基地範圍內所需用地及資產，應由執行機關負責取得並交付予民間機構使用。

(二) 提供單一窗口

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

(三) 行政配合及協調

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

二、政府配合事項、完成程度及時程

執行機關得依民間機構之請求，協助辦理下列事項，惟民間機構應自行掌控協助事項之時程。執行機關不擔保配合事項及協助事項必然成就，民間機構不得因此主張執行機關違反契約義務。參酌本案之內涵及背景，政府配合協助事項及預定辦理時程說明如下：

(一) 協助辦理中長期融資

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

(二) 協助申請租稅優惠

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

(三) 證照許可協助申請

民間機構因執行本案而須向相關機關(構)申請證照或許可時，執行機關於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機關(構)進行協調。但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

(四) 協助與民眾進行溝通協調

執行機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

(五) 協助申設各項公共設備

本案有關用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程申請，執行機關將協助民間機構協調相關單位辦理。

(六) 興建期間臨時用地取得或使用

執行機關將就民間機構於興建期間除本案基地以外所需臨時用地之用地取得或使用等事項，依相關法令提供必要之協助。

(七) 交通計畫維持報核

執行機關將本於權責範圍內就民間機構提送之交通維持計畫協助轉送主管機關。但民間機構應善盡計畫書之製作及時程掌控。

(八) 資料協助提供

執行機關同意協助民間機構取得本案建物範圍內既有管線之現況等相關資料，供民間機構興建及營運規劃參考，惟取得資料所需一切費用由民間機構負擔。

(九) 其他事項之協助

因法規規定致民間契約履行困難時，經民間機構書面請求，由執行機關召集相關權責單位協助。

拾壹、容許民間投資附屬事業之範圍

一、附屬事業開發經營目的

依促參法第13條第1項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」。又依促參法施行細則第42條第1項規定：「本法第13條第1項所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業」。

另依促參法施行細則第42條第2項規定：「前項附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：一、提高公共建設整體計畫財務可行性。二、增進公共服務品質。三、有效利用公共建設所需用地」。

本案附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

二、容許項目及營業業種

依據高雄市政府工務局於114年10月31日核發使用執照((114)高市工建築使字第01645號)，本案現況可作旅館、餐廳、多功能宴會廳、健身房等使用。

本基地之土地使用分區為車站專用區，依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」規定，車站專用區係以供鐵路、高速鐵路、捷運及其他大眾運輸之車站及其附屬設施開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

綜上，為完善車站之商業活動服務機能等相關業務之營運，及放寬民間機構對於營業項目及業種的選擇，民間機構得依約自行提出符合土地使用分區管制、促參法相關規定之交通設施範疇之附屬事業規劃，並於取得執行機關同意後，始得辦理。

三、開發經營規模

本案許可期間包括「增建、改建及修建期」及「營運期」，民間機構得於投資計畫書自行提出附屬事業相關規劃，未來民間機構與執行機關簽約後，若有變更或調整應依投資契約相關約定提出變更事業計畫，並由執行機關核定。另未來將於投資契約中明定，如民間機構未於投資計畫書提出，於許可期間仍可提出其欲辦理開發經營附屬事業之相關審查機制。

四、開發經營期間

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

拾貳、履約管理規劃

本案為確保公共建設營運效益並兼顧民間機構經營彈性，履約管理作業係以「投資契約」為核心架構。透過契約內容之落實、定期營運績效評估及引進專業諮詢服務機制，旨在建立全方位之監督體系。

未來履約管理之重點，將針對契約規範項目進行實地查核，嚴謹控管執行進度與服務品質，並將查核結果轉化為營運績效評估之具體實證。藉由「績效引導管理」之模式，對表現優異者給予適當獎勵，對績效不彰者實施督導限期改善，以達成政府、廠商與民眾三贏之永續經營目標。

一、進度及品質管理機制

為落實增建、改建及修建目標，本案建立契約導向之進度及品質管理體系。執行機關透過對民間機構提送之各項文件進行審閱與查核，確保整體增建、改建及修建進度與設備規格皆符合投資契約與法令規範。

秉持促參案件之經營彈性與專業分工，執行機關之監理職能以合約履行監督為限，不介入具體之設計監督與工程品質管理。相關技術責任與法律義務，由民間機構、受託之建築與工程團隊及建管單位依其職能分工負責，以維護公共建設增建、改建及修建之專業性與安全性。相關進度及品質管理機制如下：

(一) 書面的審查與備查

履約雙方往來之文件係履約管理工作最為基礎之依據，除可作為管理工作直接有效之證據外，更可作為雙方未來執行之依據，並據以為提供稽查之軌跡。為強化本案之履約效能，本案建立分類分級之書面控管機制。確保民間機構之運作始終符合投資契約與法令框架。

在作業流程上，採雙軌並行模式：重要投資決策及增建、改建及修建綱要規劃須經執行機關審查同意，如投資執行計畫書等，確保計畫方向符合政策宗旨；對於民間機構依投資契約約定所辦理之事項，則以則採備查程序，以民間機構經營靈活度的前提下，確保執行機關保有完整的監理軌跡與現況掌控。

1. 每月進度報告

為確實掌握本案增建、改建及修建工程之執行進度與施工品質，民間機構於增建、改建及修建期間應建立定期進度回報機制，並按月提送進度報告予執行機關備查。執行機關得掌握工程實際執行情形、施工品質與進度落差情形，並據以進行督導與管理，以確保增建、改建及修建工程得依契約規定之期程與品質完成。

執行機關於收受報告後應即進行書面審查，確認增建、改建及修建工程之實際進度、施工品質與相關執行情形，必要時得提供書面意見或要求補充說明，並於工作會議中提報討論，以作為後續工程推動與管理之依據。

若工程執行過程中出現進度落後、施工困難或其他重大影響工程推動之情形，民間機構應通報執行機關，並提出具體改善措施或趕工計畫，經執行機關審查同意後據以辦理，以避免工程進度持續落後並確保增建、改建及修建工程得如期完成。

民間機構提送之每月進度報告應包括但不限於下列項目：

(1) 工程進度執行情形

說明當月已完成工作項目、目前施工中項目及後續預定辦理之工作內容，以利掌握工作進度並作整體評估。如有進度落後情形之虞，應提出原因分析及改善對策，且適時提出預警說明。

(2) 設計與施工問題及處理情形

說明增建、改建及修建工程於設計或施工過程中所遭遇之問題、困難事項及其處理方式或解決方案，以利執行機關掌握工程推動情形。

(3) 施工品質管理情形

說明施工品質管制措施、材料設備檢驗結果、施工查核情形及相關品質管理成果，以確保增建、改建及修建工程符合契約及相關規範要求。

(4) 會議決議及待辦事項追蹤

彙整各次工程會議之重要決議事項，並列管相關待辦事項及其辦理進度，以利持續追蹤與管理。

2. 工作成果報告審查及進度控管

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

有關本案每月審查及進度控管包括但不限於下列項目：

(1) 工作報告完整性檢討

檢視民間機構提送之報告內容是否齊備，包括工程進度說明、施工及設計執行情形、品質管理資料、相關會議紀錄及重要事項說明等，確認文件內容完整且符合契約或相關規定。

(2) 工作進度檢核與差異分析

針對實際工作進度與計畫預定進度進行比對分析，檢視進度差異及其原因，並針對增建、改建及修建過程中所遭遇之重大問題、風險事項或可能影響工程期程之因素進行檢討，必要時提出改善建議或要求民間機構提出因應措施。

(3) 文件管理及會議決議追蹤

審查並追蹤文件保存之完整性，並針對歷次工作會議或協調會議之決議事項建立列管清單，持續追蹤辦理進度與執行情形。

(4) 計畫執行情形檢討

檢視工作報告是否依據投資執行計畫書及增建、改建及修建執行計畫書內容推動，如發現與原計畫有差異之情形，應分析其原因及影響，並要求民間機構提出改善措施或調整方案，以確保計畫執行方向與目標不致偏離。

3. 申請或提送文件審查及進度控管

在民間機構依據投資契約要項辦理各項申請或提送文件時，在形式上是否符合契約時程、項目要求，在實質上是否內容符合法令、符合投資執行計畫書或增建、改建及修建執行計畫書、對政府是否產生利弊等事宜進行內容實質層面之審查作業，以掌控申請及提送文件進度以符合投資契約規範。

民間機構申請或提送文件審查及進度控管包括但不限於下列項目：

(1) 履約時程與契約要項檢核

依據投資契約所訂履約要項及各項作業時程，依序檢視民間機構各項申請或提送文件之提送時間是否符合契約規定，並確認其內容項目是否依契約要求提出。

(2) 完整性與法令符合性審查

審查提送文件內容是否與核定之投資執行計畫書或增建、改建及修建執行計畫書相符，包括計畫內容、執行方式及預定期程等；如發現與原計畫內容有差異之情形，應進一步分析其原因及可能影響，並要求民間機構提出補充說明或修正措施。

檢視申請文件是否齊備，包括相關證明文件、技術資料、計畫書及必要附件等，並確認其內容是否符合現行相關法令規範及主管機關要求之申請程序與文件格式。

(3) 重要事項及影響評估

對於涉及政策方向、政府權益、重大工程變更或其他需由執行機關判斷之重要事項，應進行必要之影響評估，並視需要提請相關單位協助審查或召開協調會議，以確保決策過程之審慎性。

(二) 定期與不定期會議

本案建立履約期間有效之溝通協調與決策機制，執行機關應透過定期與不定期會議制度，建構與民間機構間之溝通平台，以掌握各階段工作執行情形、即時協調相關問題並落實履約管理。透過會議制度，除可定期檢討工程或營運進度、品質管理及行政程序辦理情形外，亦能針對履約過程中可能產生之風險或爭議事項進行討論與協調，以確保本案各項工作順利推動。

1. 定期會議

定期會議主要為履約管理及業務協調之平台，透過固定周期之會議檢討計畫執行情形並進行必要之決策與協調。其主要目的包括掌握工程或營運進度、檢討履約事項執行情形、協助解決執行困難及強化各單位間之溝通聯繫。

本案履約期間各階段之定期會議建議方式如下：

(1) 增建、改建及修建前籌備及行政審查階段

於增建、改建及修建前籌備期間及各項行政審查作業期間（如都市設計審議、建照或變更設計申請等），民間機構主要工作為辦理相關行政申請與審查程序，建議以每3個月召開一次履約管理會議為原則，以掌握各項申請進度並協助排除行政程序之困難，且必要時，應有專業委員參與審查機制。

(2) 增建、改建及修建施工階段

於取得相關執照並進入實際施工作業階段後，因涉及工程進度、施工品質、安全管理及資金到位等重要事項之控管，建議以每月召開一次履約管理會議為原則，並配合每月工程進度報告進行整體檢討與追蹤。

(3) 營運階段

本案進入營運期後，履約管理重點將轉為營運服務品質、公共安全及契約履行事項之督導。初期仍可維持較高之監督頻率，其後可依營運情形逐步調整會議頻率。原則上可由每6個月召開一次履約管理會議，並逐步銜接至每年辦理之營運績效評估會議，作為履約監督與績效檢討之主要平台。

2. 不定期會議

除定期會議外，履約期間如遇重大或緊急事項，得視實際需要召開不定期會議，以即時處理相關問題。不定期會議之召開情形包括但不限於下列情形：

- 發生重大工程問題、施工安全事故或公共安全事件。
- 發生履約爭議、違約情事或契約執行重大疑義。
- 民間機構資金到位情形異常或影響工程推動之財務問題。
- 政策調整、重大設計變更或其他需即時協調處理之事項。
- 其他經執行機關認為有必要召開之協調或專案會議。

透過不定期會議之召開，可即時針對重大問題進行討論並形成決議，以降低履約風險並確保工程或營運作業之持續推動。

3. 會議組成與運作

履約管理會議建議由執行機關之履約管理小組、民間機構代表及必要之專業顧問或相關單位代表組成，視議題性質得邀請專家學者或相關主管機關參與。會議主要就本案增建、改建及修建與營運相關事項進行督導、檢討、協調與決策，包括工程進度、品質管理、財務執行情形、營運管理及其他履約事項。

此外，對於營運期間涉及收費標準調整、行銷推廣策略、營運管理計畫或其他重大營運事項，亦得提報履約管理會議討論並形成決議後執行，以提升整體營運效益與履約品質。

4. 會議紀錄與追蹤管理

為強化履約管理效能，會議應製作會議紀錄，以利後續追蹤辦理情形。相關紀錄應妥善保存並歸檔，作為履約管理之重要依據，並納入後續履約監督及營運績效評估之參考資料。

透過建立完整之會議制度與追蹤機制，可有效提升執行機關與民間機構之溝通效率，並即時掌握計畫執行進度與潛在風險，以確保本案增建、改建及修建及營運工作能依投資契約要求順利推動。

(三) 財務監督機制

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

1. 自有資金及持股比例之維持

民間機構於契約期間內，自有資金之比率不得低於30%；於增建、改建及修建期間內，民間機構發起人應維持50%以上之股份。且非經執行機關事前書面同意不得移轉其持股、設質或辦理減資，但為取得增建、改建及修建或營運有關之授信或融資，不在此限。

2. 轉投資

民間機構不得進行轉投資行為，但如符合相關法令之規範，且經執行機關事前書面同意後，於不影響本案財務之條件下，得進行轉投資行為。

3. 財務報表提送

民間機構應於每年會計年度結束後，將前一會計年度之董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料，以及會計師針對民間機構執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料於每年5月31日前提送執行機關；民間機構亦應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文

件，又一切會計事項應依國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。

4. 財務檢查權

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

5. 組織變動之通知

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

6. 相關稅捐負擔

在許可期間內，除地價稅及房屋稅，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用亦由民間機構負擔。

7. 融資契約簽訂時限

民間機構如須辦理融資，應於投資契約簽訂後1年內與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送執行機關備查，但事前報經執行機關書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

8. 營運資產處分

民間機構因增建、改建及修建、營運所取得之營運資產，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一者，執行機關得同意其轉讓、出租或設定負擔。

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

9. 融資申請

本案執行機關不補貼民間機構貸款利息，民間機構應自行向金融機構申請融資，執行機關應提供下列協助：

(1) 視融資需要

依促參法第51條規定，同意民間機構將增建、改建及修建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。

(2) 檢具相關證明文件

執行機關協助民間機構依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融

機構申請優惠貸款。

另依促參法第30條協助民間機構向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款及相關稅捐優惠。亦得協助民間機構取得相關稅捐優惠。

(四) 年度營運績效評定作業

年度營運績效評定作業為促參案件履約管理中最直接且全面反映營運成果之機制。透過年度績效評估，執行機關與民間機構得就過去一年度之營運成果進行檢討，並作為調整營運策略及設定下一年度目標之依據。

依據促進民間參與公共建設法施行細則第75條第3項規定：「主辦機關依本法第51條之1第1項規定辦理營運績效之評定，應於成立評估委員會辦理之」。執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次上一年度營運績效評定。

由執行機關召集評估委員會、履約管理單位及民間機構代表共同參與。會議主要就民間機構年度營運成果進行評估與討論，並確認下一年度之營運改善方向或目標。經評定營運績效良好者，執行機關得依契約及相關規定，於營運期限屆滿前與該民間機構辦理優先定約，以持續營運。

年度營運績效評估項目原則包括設施增建、改建及修建及維護管理情形、營運管理與經營效率、是否有違法或違約情事、使用者滿意度及服務品質、環境保護與安全衛生管理；相關評估指標應由契約雙方協商訂定具體且可量化之項目，以利執行機關進行績效管理並提升本案整體營運效益。

(五) 協調會及爭議處理

依據促參法相關規定可由執行機關與民間機構之雙方，及邀請專家學者組成協調會，協助本案未來的爭議處理。雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依投資契約約定之程序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

1. 雙方平時之聯繫與溝通

雙方就契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之；雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調會決議之，或依促參法第48-1條向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。履約期間任一方請求召開協調會，另一方不得以任何理由拖延或拒絕。

2. 協調會之建立

(1) 協調程序

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

(2) 協調會

雙方應本公平及誠信原則組成協調會，其成立及協調章程應於契約中明定。協調會對於爭議標的所為之決議，除任一方於收受決議之翌日起15日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。

協調會就會議之過程應作成書面紀錄。除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，若於送達協調會3個月內未能召開協調會，或依本契約約定不予協調，或於6個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對解決方案以書面提出不服或異議，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

3. 訴訟及仲裁

(1) 仲裁

若協調會或履約爭議協調會，決議或建議交付仲裁，並經執行機關評估提付仲裁後，由雙方協議仲裁機構，如未能獲致協議，由執行機關指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

當事人之一方應於收受他方提出名單之翌日起14日內，自該名選單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。當事人之一方未依本條第1項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

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

(2) 訴訟

因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

4. 契約繼續執行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方於爭議處理期間均應繼續執行本契約。但契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

(六) 履約管理計畫之擬訂

為確保本案依投資契約及相關計畫內容順利推動，執行機關應訂定履約管理計畫，作為期間監督與管理之依據。計畫主要內容包括履約事項、辦理時程、應提送文件及處理方式等，透過系統化之管理規劃，有助於執行機關掌握專案執行進度與重要節點，並進行持續追蹤與管理。

計畫之擬訂，原則應涵蓋本案增建、改建及修建期、營運期及移轉期等各階段之履約管理重點，並依民間機構所提投資執行計畫書及增建、改建及修建執行計畫書內容，建立相應之管理與查核機制。依據促進民間參與公共建設法相關履約管理精神，執行機關宜於簽訂投資契約前完成履約管理計畫之規劃，或於簽約後儘速訂定（如二個月內完成），以利契約生效後即能展開各項履約監督作業。

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

二、控制及查核項目與時點

促參案件之履約管理執行要項，依增建、改建及修建、營運、移轉分階段說明，再加上於各階段均有的財務、資產管理等共通性項目，依本案之特性說明如下：

（一）增建、改建及修建期

1. 規劃設計階段

擬具增建、改建及修建執行計畫書（含細部設計成果及準備工作完成報告），符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，其內容至少應包括施工管理組織架構與紙張、整修規劃、整體施工管理計畫、主要材料或設備規範、基本設計及工程經費、品質管理計畫、保險計畫、環境維護管理及交通維持計畫等。且併入預定開工日期得。書件應於用地及資產交付日之翌日起3個月內提交，並經由執行機關備查。

2. 施工階段

民間機構每月10日前提送進度月報予執行機關備查，其內容應包括已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告，並應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。執行機關確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即併提出預警。

3. 完工階段

民間機構於完工後提送完工報告予執行機關備查，其內容至少應包括增建、改建及修建工程增建、改建及修建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔資料。

4. 其他事項

（1）投資執行計畫書

民間機構應於投資契約簽訂之翌日起60日內提送投資執行計畫書予執行機關

審查同意，執行機關檢視是否依投資計畫書、甄審會及執行機關意見進行修正。

(2) 履約管理會議

執行機關將定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並作成會議記錄予以備查。

(3) 增建、改建及修建分包契約

民間機構因增建、改建及修建本案與第三人簽訂之規劃、設計及增建、改建及修建之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。

(4) 政府承諾事項

依投資契約約定之政府承諾事項之處理，包括本案用地及資產交付、成立單一窗口等。

(二) 營運期

1. 營運前準備

(1) 通知執行機關營運開始日

民間機關應於營運開始日3個月前通知執行機關，執行機關檢視是否符合投資契約有關營運時程要求之規定，始得同意。

(2) 營運執行計畫書

民間機關應於營運開始日3個月前提交營運執行計畫書予執行機關備查，其內容至少應包括營運目標、營運管理計畫、費率訂定與調整機制、裝修及設備維護計畫、資產之增置與汰換、人力設置計畫、環境管理維護計畫、整體安全維護措施、風險管理與保險計畫、危機處理計畫及應變措施、回饋計畫，並經執行機關審查是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求。

(3) 營運相關契約

民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約等，應符合民間機構應履行之義務與責任，其依契約時程辦理。

2. 營運期間

(1) 年度營運計畫

民間機關應於年度營運開始之每年11月30日前提提交年度營運計劃予執行機關備查，其內容至少應包括其內容至少應包括當年度預定之經營項目及內容、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。

(2) 營運績效評估

民間機關應於年度屆滿後一段時間內每年提交營運績效說明書，配合年度財報之提供進行營運績效評估。執行機關設置營運績效評估委員會審查。

(3) 營運費率之訂定與變更

民間機關訂定與變更營運費率，應符合相關調整規定並經執行機關同意。

若因客觀市場經濟環境變動，得請求專案核定。

(4) 履約管理會議

執行機關將定期召開，瞭解民間機構執行進度，並作成會議紀錄。

(5) 其他事項

其相關營運契約依規定時程辦理。

(三) 財務監督事項

1. 融資協議書

民間機構如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。

2. 融資契約

民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容與償債計畫）予執行機關備查。倘須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經執行機關書面同意。

3. 權利金繳交

民間機構於依規定時程繳交權利金，並經執行機關審查同意。

4. 土地租金繳交

民間機構於每年1月30日前繳交土地租金，並經執行機關審查同意。

5. 提送財務報告

民間機構於每年會計年度結束後5個月內提送財務報告予執行機關備查，其內容依投資契約約定之獨立列帳方式辦理，符合規定之報告，經會計師查核簽證者、報表與附註說明。

6. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率

執行機關以年度審查民間機構符合實收資本額規定及持股比例承諾，須維持自有資金或資本適足率比例。

7. 重大事項通知

倘民間機關重大事項，如法人組織變動通知之規定、減資或合併事宜應於董事會決議後通知執行機關，

8. 財務檢查權

執行機關或委託專業人員不定期以書面或實地查核方式進行民間機構之財務檢查。

9. 履約保證金之更換

民間機構應於履約保證金有效期限屆滿前，依規定方式辦理更替。該履約保證金之效期應維持至投資契約終止或許可期間屆滿，並於完成資產移轉後60日始得解除。相關更替作業均須報經執行機關審查同意後方可辦理。

(四) 移轉期

1. 優先定約

民間機構於營運期間，有20年以上被評定為「合格」，且其中有14年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前10年中有7年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，民間機構得於屆滿前三年起申請優先定約，繼續取得10年之營運權，優先定約次數以一次為限。執行機關依投資契約評定資格（營運績效良好者），並辦理營運資產總檢查，採雙方議約。

2. 營運交接

契約屆滿前，若民間機構放棄優先定約權，執行機關應備妥營運交接之準備作業，並於屆滿後由執行機關或其指定之第三人繼續營運。

3. 權利義務解除

(1) 營運資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔

民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項，資產所有權可以順利移轉執行機關。

(2) 履約保證金退還

民間機關應於營運屆滿1年、屆滿後申請履約保證金退還。第一次解除與返還，於全部設施營運起算屆滿1年，解除民間機構履約保證責任之50%；第二次解除與返還，於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產移轉後60日內返還餘額。倘民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。

4. 資產移轉

(1) 營運資產移轉計畫

民間機關依投資契約之規定提出營運資產移轉計畫予執行機關審查，其內容含移轉資產範圍(指因增建、改建及修建營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之本基地現存營運資產)、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。移轉標的應包含關於本案投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。資產對價之計算。

另民間機構依照國有財產管理手冊來製作財產清冊，執行機關在分類清點時較容易。

(2) 營運資產總檢查(或資產檢查)

民間機關應於屆滿前或提前終止時辦理，編製移轉資產清冊或截至投資契約提前終止時之資產清冊提送執行機關，並委託獨立、公正且經執行機關同意

之專業機構進行資產總檢查，相關委託費用由民間機構負擔。

民間機構應確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將營運資產總檢查報告交予執行機關備查（許可期間屆滿），或作成資產鑑價報告（許可期間提前終止時）。

（3）移轉

民間機關應於屆滿後或提前終止後移轉資產；執行機關得組專案小組準備交接事宜，並派員進駐預作交接準備，且交接過程與結果應有紀錄與相關文件。

（五）設定負擔、設備維護與資產管理

表 12-2-1 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點

履約階段與項目	檢核事項	檢查點	執行機關處理方式	
			審查同意	備查
投資契約	營運資產清冊	簽約	是	
民間機構對所取得之增建、改建及修建營運權利、營運資產及設備之轉讓、出租或設定負擔	促參法§52 之改善計畫、§53 之適當措施所需，並按促參細則§74 辦理。經執行機關書面同意者。	不定期	是	
設備維護	應依投資契約約定辦理。	定期		是
營運資產盤點	民間機構應製作營運資產清冊。	每年		是
營運資產重置	應依投資契約、投資執行計畫書及營運執行計畫書之規定項目辦理。	依資產使用情形	是	是

資料來源：本案彙整。

三、營運績效評估指標

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，須訂定評鑑指標，以評估民間機構營運成效之基準，因此執行機關將依促參法施行細則第51條之1第1項之規定設置營運績效評估委員會，辦理民間機構營運績效評估，其組織與審查辦法由執行機關訂定。

營運績效評鑑標準得由執行機關制訂投資契約時，參考過去促參案件評鑑標準，或委由相關專家學者擬定標準。於本案許可期間內，如執行機關需調整項目或權重者，應於年度營運績效評定作業開始前3個月書面通知民間機構，而每年營運評定成果亦做為評鑑與優先定約條件之參考。

(一) 營運績效評估程序

1. 提送營運績效說明書

民間機構應於每年5月31日前，提出前一年度營運績效說明書，其內容應包括投資契約所約定之所有評估項目及會計師查核簽證財務報表、財產清冊資料。

2. 召開評估委員會

民間機構應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。如委員認有調查或實地勘驗之必要時，亦得實施調查或勘驗。

3. 完成營運績效評估

執行機關應於民間機構提送營運績效說明書後60日內完成營運績效評估作業。

(二) 營運績效評估項目及標準訂定

在營運績效評估項目及標準訂定部份，建議設定執行機關需求、使用者需求、社會回饋及整體營運表現等面向進行綜合評估，內容涵蓋資產維護管理、營運計畫執行、安全與衛生管理、服務品質、財務管理及地方回饋等項目。透過明確之評估標準與權重配置，可有效掌握民間機構營運狀況，並作為履約管理與營運績效評定之依據，詳表12-3-1所示。在許可期間內，執行機關如擬調整評估項目或權重者，建議應於當年度營運績效評定作業開始3個月前，以書面告知民間機構各項營運績效評估項目及權重，並於下一年度營運績效評估時使用。

(三) 營運績效評定

營運績效評估平均達70分為合格，營運績效評估達80分以上為良好。民間機構於營運期間若有20年以上被評定為「合格」，且其中有14年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前10年中有7年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。民間機構得據以向執行機關申請期滿後優先定約，繼續取得10年之營運權，優先定約以一次為限。

表 12-3-1 營運績效評估項目之評估標準及權重分配表

面向	項目	指標	配分	得分
執行機關要求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養	10	-
		營運資產管理		
	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15	-
		年度營運計畫執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域衛生管理	營運參與清潔衛生維護情形	5	-
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	15	-
		緊急災害及意外防範處理情形		
		營運場域安全計畫執行情形		
	政策配合	民間機構對執行機關業務配合度	10	-
		民間機構對履約督導事項配合度		
		民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度(如 ESG 提倡等)		
財務管理能力	財務管理事項執行情形	15	-	
	契約明定財務條款符合情形			
	財務能力			
下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	5	-	
	下年度財務計畫編製情形			
國家安全及資通安全疑慮之威脅評估	軟體、硬體設備、人員及服務內容之資通安全維護維護情形	5	-	
使用者需求	服務滿意度	消費者滿意度	5	-
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5	-
客訴案件處置情形				
睦鄰與回饋	公益空間經營及維護管理	公益空間供使用情況，以及維護管理情況	4	-
	與周邊居民關係	地方居民申訴處理	3	-
	社會責任體現及 ESG 永續作為		3	-
整體營運評價	優良事蹟表現	獲公部門機關獎勵及獎項	總分加分上限 5 分	-
		其它特殊貢獻		
		非契約明定重要投資或活動投入		
	改善/違規/違約事件	民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分扣分上限 5 分	-
		民間機構違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工等)事件		
		民間機構違反營運契約事件		
綜合評鑑意見：				說明：

資料來源：本案工作小組會議意見及「高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案」投資契約(草案)

四、施工或經營不善之處置及關係人介入

為確保本案公共建設於增建、改建及修建及營運期間之公共利益與服務品質，當民間機構於履約期間發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事時，執行機關應依相關法令及投資契約規定採取適當處置措施，以維護公共利益並確保計畫持續推動。

依據促進民間參與公共建設法第52條第1項規定略以，民間機構於增建、改建及修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時，主辦機關得依投資契約採取下列處理方式，並以書面通知民間機構：

(一) 要求定期改善

當民間機構發生履約缺失或執行異常情形時，執行機關得先要求民間機構於一定期限內提出改善計畫並完成改善，以確保工程或營運作業恢復正常。

(二) 中止增建、改建及修建或營運

屆期不改善或改善無效者，中止其增建、改建及修建、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增建、改建及修建或營運者，不在此限

(三) 終止投資契約

因前款中止增建、改建及修建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

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

另依促進民間參與公共建設法第53條第1項規定略以，公共建設之增建、改建及修建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止增建、改建及修建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

為明確履約管理之執行標準，本案建議於投資契約中明定改善期限及認定標準，例如同一事件經執行機關要求限期改善3次仍未改善，或相關缺失持續達6個月仍未見具體改善成果者，執行機關得依契約規定啟動終止投資契約之程序。

五、接管規劃

本案接管規範應以交通部95年5月19日交路字第09500850201號令訂定發布之「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」辦理。民間機構應於接管起始日起30日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他執行機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，以提供接管人強制接管營運查核之用。如民間機構逾期未能完成，得由接管人自行清點製作，但所需費用由民間機構負擔，並報請執行機關備查。

(一) 強制接管處份通知及處理

民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施，有下列情事之一者，執行機關必要時，得作成強制接管營運處分通知民間機構：

- 有促參法第52條第1項情事，經執行機關通知民間機構中止營運之一部或全部者。
- 有促參法第53條第1項情事，經中央目的事業主管機關通知民間機構停止營運之一部或全部者。
- 依促參法第52條第1項第3款或依投資契約及其他法令規定，經執行機關書面通知民間機構終止投資契約者。

前項強制接管營運處分應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構並於新聞紙及網站公告5日，並應通知融資機構、保證人及相關政府機關：

- 民間機構之名稱及其地址。
- 強制接管營運之標的設施、事由及依據。
- 強制接管營運之項目及範圍。
- 接管人名稱及地址。
- 接管人之權限。
- 接管營運之期間及起始日。
- 其他由執行機關認為必要之事項。
- 如不服處分，得於收受通知之翌日起30日內，依法提起訴願。

(二) 中止或停止營運後之接管

1. 接管營運之基本原則

自接管營運之起始日起，本案標的設施之經營權及管理權，由接管人代為行使，以維持設施之正常運作及公共服務之持續提供。接管人行使相關權限時，應以維持營運及公共利益為目的，其權限行使範圍不得逾越接管營運之必要程度。民間機構應配合接管作業之執行，並提供相關營運資料、設備及必要協助，不得妨礙接管作業之進行。

2. 營運管理與人員處理

接管期間內，接管人得依實際營運需要，調整或接續原有營運人員之工作安排，以維持營運秩序。有關民間機構勞工之權益，應依接管當時適用之勞動相關法規辦理。接管人為執行接管營運任務，得委聘律師、會計師或其他具有專門知識與經驗之專業人員協助辦理相關事務。如有必要，接管人亦得指派或聘任適當人員（如經理人、專業技術人員或財務人員等），取代原民間機構之人員，以達成接管營運之目的。

3. 接管期間之財務管理

接管期間所產生之營運收入，由接管人統籌管理及支配，用於維持營運所需之各項支出。若營運收入不足以支應接管營運相關費用時，接管人應報請執行機關採取必要之處置。若營運收入於扣除相關費用後仍有剩餘，於終止接管時應依契約規定返還民間機構。

4. 接管營運相關費用

接管期間所需費用，得由營運收入支應，其項目包括但不限於：接管人指派或聘任人員之薪資與報酬。為維持營運所需新增、更新或汰換設備之費用。設施維護、修繕或營運管理所需之必要支出。其他為確保設施持續營運所採取之必要措施費用。

5. 資產設備之維護與增置

接管人為維持設施營運所需，得辦理設施增設、改良、購置、修繕或設備汰換等作業。相關費用除經執行機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤與給付方式，依接管契約或相關契約約定辦理。

6. 接管之協調機制

若執行機關僅就民間機構營運之一部分進行停止營運並強制接管時，接管部分與未接管部分之資產使用及營運配合事項，應由民間機構與接管人協議辦理；如協議不成，得由執行機關進行調處或裁決。

7. 接管終止與營運移交

接管期間屆滿或接管原因消滅時，接管人應辦理接管營運事項之結算，並將相關營運資料、財務紀錄、資產設備及管理事項，移交予民間機構或執行機關指定之接續營運單位。

六、組織架構

按「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第47點：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。第48點第1項協助履約管理之專家、學者，亦同。」，及第48點：「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」。

準此，執行機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項。謹就本案履約管理單位之設置所涉及相關議題分述如下：

（一）履約管理專責之小組

履約管理機制既係為確保促參案件得以順行所設置之架構，應本於雙方議定之契約研擬，乃是理所必然。惟因執行機關及民間機構雙方之企業文化與思維角度不同，易生摩擦；為掌控案件進行之節奏、避免履約過程因爭議頻生，建議執行機關宜設立履約管理專責小組，成員3人至5人，且本案涉及工程之增建、改建及修建，故履約管理專責小組人員中應至少1人員工程專業。

（二）履約顧問機構之參與

履約管理所涉及之工作項目甚為龐雜，其中因建築、工程、法律、財務、會計等事項具有一定程度專業性質，且鑑於執行機關常面臨人力短缺之困境，執行機關除得就上開專業事項委託專業機構協助外，並得委請專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理事項。惟該受託辦理履約管理之法人、機構或團體，並不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業，且其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人，宜予注意。

（三）固定單一窗口

對於民間機構執行本案須向權責機關申請審查、證照、許可等相關業務，包含地政、建管、財政及稅務等內容，為便利民間機構與執行機關各式行文往來、交涉辦理相關申請業務溝通，並在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關業務權責機關順利進行協調，建議執行機關設立固定單一窗口，便於民間機構辦理本案一切相關業務，並以之為溝通的橋樑。

拾參、移轉規劃

一、投資契約簽訂後之點交規劃

本案投資契約簽訂後，臺鐵公司應將委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批或一次辦理點交，民間機構不得拒絕。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。

雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，臺鐵公司應依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品，製作成財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)並於民間機構營運開始日前交付民間機構。

臺鐵公司點交予民間機構之財產及物品，將區分為「必須返還」及「非必須返還」二類，其中「必須返還」部分，指於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，民間機構應返還予執行機關之財產及物品；而「非必須返還」部分，如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除前，已辦理報廢者，該財產及物品依臺鐵公司規定處理。但如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，尚未經辦理報廢者，民間機構仍須將該財產及物品返還。

二、契約期間屆滿之移轉計畫

依促參法第54條規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關」，及促參法施行細則第90條規定：「本法第五十四條所稱現存所有之營運資產，指下列資產：一、主辦機關交付且屬必須返還者。二、記載於資產清冊且應移轉者。三、其他依投資契約應移轉之資產。前項現存所有營運資產，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，應於投資契約明定之」，故有關本案營運資產之歸還及移轉程序、辦理事項等規範及雙方權利義務，應於投資契約予以規範。

(一) 移轉標的

係民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有營運資產，民間機構移轉時應先除去移轉標的上一切負擔及其他法律上限制。

(二) 移轉標的包含但不限於：

1. 記載於資產清冊且應移轉之資產、記載於營運基本需求書或投資執行計畫書之備品、依投資契約約定應移轉之資產。
2. 關於投資契約營運資產之使用或操作有關軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、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. 民間機構使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有。除經臺鐵公司書面同意不須移轉或授權予臺鐵公司或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權臺鐵公司或其指定之第三人使用，並應會同臺鐵公司依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。民間機構就前開移轉標的向授權人負擔之義務，由臺鐵公司承受。

(三) 資產移轉計畫

應至少包含下列事項：

1. 「應移轉及歸還之營運資產」清冊。
2. 資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置。
3. 移轉程序、方法、期程、執行人員。
4. 投資契約約定有償移轉部分，其移轉條件、計價、給付期程。
5. 資產移轉時相關稅負及費用負擔。
6. 執行點交時之注意事項。

(四) 資產移轉程序

1. 投資契約屆滿後30日內，民間機構應依核定之「資產移轉計畫」，辦理點交作業。
2. 如臺鐵公司認定民間機構裝設或添置之營運設施非屬本案正常營運之必要者，臺鐵公司得要求民間機構將其撤離、移除，並回復原狀，民間機構不得向臺鐵公司請求補償任何費用。民間機構如不履行本項規定，臺鐵公司得代為履行之，所生費用由民間機構負擔，臺鐵公司有權自履約保證金之中扣抵之。
3. 民間機構裝設或添置之營運設施是否屬於本案正常營運之必要，由臺鐵公司考量本案運作之必要性及影響性後，加以認定。
4. 完成資產歸還及移轉前所生之各項稅捐、規費、維修、人事、清潔、維護、保養、修繕、水、電、瓦斯、電話、保全及其他相關費用，均由民間機構負擔。

5. 民間機構於歸還及移轉「應移轉及歸還之營運資產」予臺鐵公司時，應由雙方人員會同就「應移轉之營運資產」清冊所列之財產及物品項目，逐項進行清點；「應移轉及歸還之營運資產」如有缺損、滅失或減少其通常效用之情形，應作成紀錄，並由雙方人員逐項確認紀錄內容。待雙方人員完成全部點交程序後，出席人員代表應於紀錄上簽名，經臺鐵公司確認「應移轉及歸還之營運資產」均已完成點交且該資產無其他待解決問題，始認為民間機構已依約完成「應移轉之營運資產」之歸還及移轉作業。

(五) 移轉條件及計價

營運資產，除本案投資契約另有約定之外，均為無償移轉。

(六) 移轉時及移轉後之權利義務

1. 於投資契約期間屆滿後，臺鐵公司完成點交前，民間機構對本案之營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
2. 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，除經臺鐵公司書面同意外，民間機構應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予臺鐵公司或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。
3. 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經臺鐵公司以書面保留者，不在此限。
4. 民間機構應擔保移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與臺鐵公司或臺鐵公司指定之第三人。
5. 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同意。
6. 民間機構應將其所有、持有或占有而未移轉臺鐵公司之物品，於臺鐵公司所定期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由民間機構負擔。如民間機構於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，臺鐵公司得逕為任何處理，並向民間機構請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣。
7. 民間機構對移轉予臺鐵公司標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對臺鐵公司或其指定之第三人提供人員訓練。

三、契約期間屆滿前之移轉計畫

(一) 移轉標的

返還標的係指屬於臺鐵公司所有，未經報廢之營運財產，包括但不限於建物、設備、無形財產及相關營運資料、文件等。

(二) 移轉程序

1. 民間機構應於投資契約提前終止日翌日起1個月內，將截至終止時之「資產清冊(包含應移轉財產)」提送臺鐵公司。
2. 臺鐵公司於收受日起1個月內，與民間機構達成就移轉程序(如資產總檢查計畫)及期限達成協議或指定專業機構。民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產移轉參考。

(三) 移轉資產之計價

1. 雙方合意終止時，移轉條件及計價原則上由雙方另行議定之。
2. 投資契約應約定因可歸責於民間機構之事由而終止契約時，移轉條件及計價原則。

(四) 移轉時及移轉後權利義務

1. 除雙方另有約定外，民間機構應除去移轉標的上一切負擔，並依移轉標的現狀移轉予臺鐵公司，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予臺鐵公司或其指定之第三人。
2. 其餘與契約期間屆滿時，移轉時及移轉後之權利義務相同。
3. 如因不可抗力及除外情事而終止契約時，由雙方協議定相關權利義務。
4. 至於契約提前終止時，民間機構應移轉或授權予臺鐵公司之與本案相關之智慧財產權，包括但不限於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。如智慧財產權非民間機構所有者，應依投資契約約定方式辦理。

四、資產清冊建立及管理

民間機構應於營運開始日起3個月內，編列營運資產清冊並送交臺鐵公司備查，且營運資產清冊之編列，應依行政院頒行之「財物標準分類」，逐項細載資產項目，及註明建築物、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、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書索引)，及檢附相關保證書與使用說明書。

民間機構並應於營運開始後第2年起至投資契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳實登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，依投資契約約定應移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，並應於會計年度結束後5個月內，將前一年度最新營運資產清冊送交臺鐵公司。

五、資產總檢查計畫

依促參法施行細則第91條規定：「民間機構依本法第五十四條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期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程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定之」，故進行資產移轉前，民間機構須先辦理資產總檢查。

民間機構應於投資契約屆滿前2年提出資產總檢查計畫，並經臺鐵公司審查核定。資產總檢查計畫至少應載明辦理資產總檢查之檢查機構、檢查範圍、檢查方式、檢查程序、檢查標準、費用負擔及其他事項等。如臺鐵公司認有必要時，得要求民間機構委託獨立、公正第三人擔任檢查機構，民間機構應予配合並於資產總檢查計畫敘明，且應負擔衍生費用。

臺鐵公司核定資產總檢查計畫後，民間機構應據此辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告；臺鐵公司核定資產總檢查報告後，應書面通知民間機構依核定結果提出「資產移轉計畫」。

六、其他

(一) 維護設施要求

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

(二) 維護時程

民間機構應依投資契約、投資執行計畫書及相關法令之規定，於許可期間內就本案用地、地上物及既有設施等資產善盡保管、維修、養護之責。執行機關得就點交予民間機構代為管理之財產、物品及應返還之資產，並依民間機構每年檢送之最新資產清冊，逐年派員進行抽盤，確保資產清冊所載資產之實際營運情況。

拾肆、後續作業事項及期程

先期規劃報告書待主辦機關核定通過後，主辦機關即須依據促參法第42條至45條及促參法施行細則第61條至69條之規定，辦理後續之前置規劃及招商作業，爰此，本章說明後續作業之主要工作內容及辦理期程，說明如下，並於本章最後提出各作業事項之建議期程。

一、招商準備及研擬招商文件

依促參法第44條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定，臺鐵公司為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。同時依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第13條第1項規定，臺鐵公司應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

另臺鐵公司依促參法第42條第1項規定辦理公告徵求民間參與時，應依公共建設計畫之性質，訂定個案公告及招商文件內容，並於財政部促進民間參與公共建設資訊網站填列公布。

(一) 甄審委員會

依據財政部110年07月23日公告「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4條之規定，甄審會置委員7人至17人，由臺鐵公司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、學者人數不得少於二分之一。

(二) 工作小組

依據財政部110年07月23日公告「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第13條第2項規定工作小組成員至少3人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少1人全程出席會議。

(三) 召開甄審會會議及訂定或審定甄審項目、標準及評定方式

依據財政部110年07月23日公告「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第3條之規定，甄審會之任務包含「訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式」、「辦理申請案件之綜合評審」、「辦理依本法規定應由甄審會評定之事項」及「協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項」，並由主辦機關召開第一次甄審會，審定甄審項目、甄審標準及評定方式。

(四) 撰擬與審核招商文件

辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，訂定招商文件。招商文件應包含下列項目：

1. 公告事項

公告事項應依各該公共建設之性質，載明下列基本事項：

- (1) 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
- (2) 申請人之資格條件。
- (3) 申請案件之甄審項目及甄審標準。
- (4) 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、申請釋疑方式與期限及申請保證金之收取與返還。
- (5) 規劃附屬事業者，容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。
- (6) 主辦機關依促參法第5條第2項、第3項規定授權或委託事項。
- (7) 其他。

2. 申請須知

申請須知內容應包含下列基本項目：

- (1) 投資計畫書主要內容及格式。
- (2) 申請人之資格條件。
- (3) 申請案件之評定方式及評審時程。評審時程自公告截止日起，至完成綜合評審結果通知申請人止，依個案性質決定，以30日至60日為原則。
- (4) 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、申請釋疑方式與期限及申請保證金之收取與返還。
- (5) 政府承諾及配合事項。
- (6) 議約及簽約期限。

3. 投資契約草案

投資契約草案內容依各公共建設計畫之性質，建議至少但不限於載明下列事項：

- (1) 公共建設之規劃、增建、改建及修建、營運及移轉。
- (2) 土地租金、權利金及費用之負擔。
- (3) 費率及費率變更。
- (4) 營運期間屆滿之續約。包含營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法、優先定約年期及營運期間屆滿之優先定約事項。
- (5) 風險分擔。
- (6) 施工或經營不善之處置及關係人介入。包含缺失及違約責任與處置。

- (7) 稽核、工程控管 (依促參法第8條第1項第3款、第9條之1及第29條第1項規定方式辦理之涉及政府編列預算者須載明，其餘案件則不在此限) 。
- (8) 營運品質管理。包含促參法第51條之1第4項之營運績效評定作業辦法有關事項。
- (9) 民間機構應於一定期間內提出或交付之供查核文件。
- (10) 爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。包含協調會之組成時機、方式及運作機制。協調會應於投資契約簽訂次日起90日內組成，必要時得簽報主辦機關首長或其授權人員同意後展延，展延期限不得授權所屬或委託其他機關(構)執行之。
- (11) 其他約定事項。

4. 附錄；含可評先規摘要版、本案相關圖說。

二、辦理招商說明會

主辦機關辦理公告前準備作業即可先行辦理招商說明會，並參酌潛在投資人建議事項，訂定公告及招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。

三、招商文件草案之公開閱覽

(一) 招商文件草案之公開閱覽

依促參法施行細則第61條第2項規定，符合下列情形之一者，應於首次公告徵求民間參與前辦理招商文件公開閱覽：1.重大公共建設。2.依促參法第8條第1項第3款辦理。3.依促參法第9條之1有償取得公共服務。4.其他經主辦機關認有必要。

本案為車站及其設施，非屬上開法規定義之重大公共建設範圍，故本案非屬促參交通建設之重大公共建設，後續無須進行公開閱覽程序，惟仍應視主辦機關需求確認。

(二) 公開閱覽階段意見之蒐集及處理

承上，若主辦機關認有必要辦理招商文件草案之公開閱覽，依據財政部113年01月23日公告「促進民間參與公共建設案件招商文件公開閱覽作業要點」第6點及第7點規定，臺鐵公司應指定專人或專責單位，負責公開閱覽意見之彙整及處理，並將意見處理結果去識別化後公開於臺鐵公司網站內，期間不得少於10日。

四、公告招商文件

主辦機關辦理公告徵求民間參與作業時，依促參法施行細則第64條，應將公告摘要於主管機關資訊網站。

(一) 公告徵求民間參與

主辦機關辦理公告徵求民間參與作業時，應將公告摘要公開於主管機關資訊網路。

公告日至申請人遞送申請文件截止日之申請期間，主辦機關得依下列原則，並視公共建設之內容與性質及申請人準備申請文件所需時間，訂定合理期限，本案屬依促參法第8條第1項第4款之ROT方式辦理，且非屬重大公共建設，建議公告期限不少於60日。

主辦機關於申請人遞送申請文件截止日後，於3個月內重新公告且內容未經重大改變者，得酌予縮短公告期間，但縮短後建議不少於45日。

(二) 公告及招商文件內容之疑義處理

主辦機關公告徵求民間參與，應明訂申請人對於公告及招商文件內容有疑義時，得請求釋疑之方式及期間。

申請人請求釋疑及主辦機關對釋疑之回應，應以書面為之；主辦機關允許申請人請求釋疑之期間，以不少於公告期間之1/2為原則，倘釋疑之回應涉及變更或補充招商文件者，應辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

(三) 變更或補充公告

於公告招商後，應於公告後之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，其目的為讓民間機構對招商文件及契約草案疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出文件之內容能符合甄審作業之需要。申請人疑義之提出以書面為之。倘對招商文件及契約草案多數廠商認為應行修正或補充，經審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」方式或公告辦理，並視情況修正公告內容並延長收件期限，惟「補充文件」程序應於招商文件中敘明程序及效力。

五、申請人資格審查

(一) 申請人資格審查

資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。相關作業程序及說明如下。

1. 審查原則

綜合評審前，工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組成員具名，供甄審參考。

- (1) 主辦機關召開會議審查資格文件，如屬政府須編列預算或重大公共建設者，得經其機關首長指定，通知會計及政風等有關單位人員參加，協助確認程序無誤但不負審查責任，必要時，並得洽請相關專業人士參加。
- (2) 資格審查得以錄音及錄影方式紀錄審查過程。
- (3) 申請人提送之資格文件如有缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得以書面通知申請人限期補件。
- (4) 主辦機關如認為申請人所提送之申請文件有誤繕或疑義之情形，得通知申請人限期補正或提出書面說明。
- (5) 申請人所提送之申請文件如有下列情形之一者，即喪失申請資格：
 - A. 於申請截止時間前將應檢附文件送達主辦機關。
 - B. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件提出申請。
 - C. 申請人或負責人名稱與登記資料不符。

2. 審查結果

- (1) 資格審查通過者為合格申請人，具備參加綜合評審資格。
- (2) 資格審查結果，主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。
- (3) 綜合評審前，如發現資格審查結果有誤，主辦機關應重新辦理資格審查並暫緩辦理綜合評審。

六、甄審會（綜合評審）

綜合評審時，主辦機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場詢答。甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前項合格申請人選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。相關作業程序及說明如下：

（一）開會通知

主辦機關參考委員得出席會議情形，決定開會時間，分別函發開會通知予甄審會委員及合格申請人：

1. 甄審會會議開會通知單

應檢附會議議程、民間參與公共建設甄審委員會委員須知、工作小組初審意見及合格申請人之投資計畫書等相關文件。主辦機關函發開會通知予委員前，建議得先行確認委員無須迴避或辭職之情形後，再寄送相關資料。

2. 合格申請人開會通知

應檢附會議議程，並載明會議時間、地點、會場基本配備、簡報順序及出席人數上限等事項。

（二）工作小組初審意見

綜合評審前，工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組成員具名，供甄審參考。

（三）評審程序

1. 申請人報到

申請人應依主辦機關通知時間於指定場地辦理報到，無法親自出席者，應備妥代理人委任書。如申請人放棄簡報及詢答，違反評審辦法第18條規定，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格。

2. 工作小組報告

- （1）報告委員出席人數及比例，如有委員應迴避或辭職之情形，工作小組應即檢視是否符合法定委員人數及比例，倘涉及須補聘委員無法開會時，應向主席報告並為適法之處理。
- （2）報告「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」重要事項。
- （3）提醒委員不得額外要求申請人承諾投資計畫書以外事項。
- （4）綜合評審會議召開時如發現資格審查結果有誤，該次甄審會應不予決議，待釐清疑義後重新召開甄審會會議。

3. 宣布開會

- (1) 主席確認委員已知悉「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且無應迴避或辭職之情形，符合法定開會人數，宣布開會。
- (2) 宣布開會後，工作小組分送綜合評審評分表（表14-2-1）予委員。

4. 工作小組報告初審意見

5. 申請人簡報

- (1) 申請人依簡報順序依序進入會場進行簡報，各申請人參與簡報及答詢人員應為申請團隊成員，參與人數至多10人。
- (2) 申請人簡報時間建議以20分鐘為原則，簡報結束前2分鐘按鈴1次，簡報結束時按鈴2次並應立即停止簡報。
- (3) 申請人答詢採統問統答之方式，主席得於答詢前給予申請人一定時間整理委員提問，答詢時間建議以20分鐘為原則（僅計入申請人答覆時間，不計入委員提問與主席說明時間）。答詢結束前2分鐘按鈴1次，答詢結束時按鈴2次並應立即停止詢答。
- (4) 申請人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求申請人承諾投資計畫書以外事項。
- (5) 申請人簡報時，主辦機關得視需要同意申請人於現場提供其他輔助說明。
- (6) 申請人簡報時，如以外語發音者，請自備翻譯人員及相關器材，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。

6. 委員評分

- (1) 簡報及詢答後，由委員依審定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就申請人所提投資計畫書及相關文件進行評分作業。
- (2) 工作小組於委員評分後彙整製作評分總表（表14-2-2），向甄審會說明委員之評審結果，經甄審會確認委員之評審結果無明顯差異後，由全體出席委員於會議紀錄及評分總表簽名確認。
- (3) 個別委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄。
- (4) 評審結果應俟會議紀錄簽報機關首長或其指定人員核定後始得公開，不得當場宣布。會議紀錄應載明事項詳「促進民間參與公共建設案件申請及審核作業手冊」。
- (5) 主辦機關應將個別委員綜合評審評分表正本及評分總表影本裝入信封套彌封，由主席於信封封口簽名，併會議紀錄簽報。

(四) 評審結果公開

1. 綜合評審結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後2週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。
2. 主辦機關應於綜合評審結果公開後2週內，將各次甄審會會議紀錄公開於主辦機關網站。
3. 主辦機關於委員綜合評審後彙總製作之總表，除涉及個別申請人之商業機密者外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

(五) 爭議處理

合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件經評審未達甄審標準或不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

七、議約及簽約作業

依促參法評估架構，經評定為最優申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法營運。如未於規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請人遞補簽約或重新公告。於選出最優申請人後至簽約前，經由議約過程，以確保雙方對合約之瞭解。

(一) 議約

1. 啟動議約程序

執行機關於綜合評審結果核定後2週內，以書面通知最優申請人啟動議約程序。

(1) 議約期限

議約期限除有特殊情形者外，應自評定最優申請人之日起至完成議約止，不得超過申請期間之2倍，且以6個月為限。特殊情形應由執行機關認定，不得授權所屬或委託其他機關(構)執行之。

參酌臺鐵公司相關增建、改建、修建及營運移轉案之議約期限，建議本案議約期限設定為45~60日。

(2) 議約成員

- A. 議約成員為執行機關及最優申請人授權代表，並得由相關工作人員(如顧問機構或律師等)為參加人員，配合協助進行議約程序。
- B. 執行機關之代表人由執行機關首長或其授權人員指定擔任，最優申請人之代表人由最優申請人出具授權書指定代表擔任。
- C. 雙方設立專責單一窗口負責議約及簽約作業聯繫事宜。

2. 預備會議

第1次會議為預備會議，以實質會議為原則。

預備會議係為確認雙方代表與參加人員、議約原則、內容、形式及期程，辦理事項如下：

- (1) 確定議約成員、議約形式、週期或排程、期限及作業聯絡方式
- (2) 以促參法施行細則66條規定為原則辦理議約，議約內容包含契約本文及附件(如投資計畫書等)，雙方各自提出須議約之條文或待釐清事項(如投資計畫書之承諾事項等)，並區分為3類：
 - A. 誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤須釐清。
 - B. 文字或語意不清。
 - C. 雙方各自建議修正條文或待釐清事項，包含因法令修正、認知差異、情事變更、不符公共利益或公平合理或其他符合議約原則等事由，及不違反原公告內容及招商文件但有助於案件履行之建議修正或新增條文。
- (3) 雙方就各自擬議約之條文及內容約定期限送達他方，送達得以書面或電子郵件等彈性方式為之。
- (4) 預備會議之紀錄由執行機關製作並函送最優申請人。

有前例或性質單純之案件，執行機關得視個案具體情形以書面辦理議約預備會議或併同第一次議約會議辦理。

3. 議約會議

(1) 會議形式

議約得採書面、視訊或實體會議等形式辦理，採會議形式辦理者，應約定週期或排程召開會議。

(2) 議約條文之處理

雙方依預備會議所提議約條文進行議約，得以爭議小之類別優先處理，或以投資契約草案條號逐條討論，處理方式如下：

- A. 誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，應予修正。
- B. 文字或語意不清者，由執行機關說明條文之本意，雙方取得共識後修正。
- C. 雙方各自建議修正條文及契約附件相關事項者，經雙方討論並取得共識後修正。

各次議約結果應歸納為「合意」、「未有共識」及「未討論」3部分，已合意條文以不再變更為原則，未有共識或未討論條文列為待處理事項，執行機關或最優申請人應於下次議約會議一定期限內，提送議約修正條文或補充說明意見送達他方，俾利下次議約會議商議。

(3) 臨時動議

原公告及招商文件或投資計畫書未載明之下列事項，得以臨時動議方式提出，經雙方合意列為議題討論：

- A. 新聞發布、簽約記者會、簽約時程、契約製作等與相關之技術性或執行性細節。
- B. 涉其他機關或第三人之協調事項。
- C. 最後一次議約會議後，執行機關製作議約會議紀錄，包含歷次議約會議內容及結論，函送最優申請人限期回復，最優申請人以書面答復有無意見，無意見時視為雙方取得議約條文合意。

4. 完成議約

- (1) 議約條文合意後應檢視合意後投資契約草案內容前後一致性及完整性。執行機關應依議約會議紀錄製作投資契約簽約稿本交付最優申請人，由最優申請人以書面回復方式，完成議約。
- (2) 執行機關以書面通知最優申請人議約完成日。

(二) 簽約

1. 啟動簽約作業及簽約期限

議約完成後，執行機關應書面通知最優申請人按評定規定時間籌辦，並訂定期限辦理簽約事宜。

簽約期限為自議約完成後1個月內簽訂為原則，並得展延1個月，如有特殊情形及簽約前之籌辦及補正時間，得不予計算。

2. 簽約籌辦及補正事項

- (1) 最優申請人除屬經執行機關核定之私法人等依該相關目的事業法令規定辦理者外，以設立專案公司簽約成為民間機構為原則，專案公司或私法人之財務資格等條件應符合公告、招商文件規定及投資計畫書內容。
- (2) 有性質單純或契約年期較短等因素之案件，執行機關得視個案情形於公告招商文件敘明毋須設立專案公司，由最優申請人逕與執行機關簽訂投資契約，惟應要求民間機構於履約期間出具營運該促參案之獨立財務報告，以利財務稽核。
- (3) 公告及招商文件規定須設立專案公司或私法人者，執行機關通知最優申請人應於籌辦期限內完成設立。
- (4) 最優申請人於簽約前應依公告內容及招商文件規定繳足履約保證金。
- (5) 執行機關於簽約前請最優申請人修正投資計畫書為投資執行計畫書，以作為契約附件，該投資執行計畫書之補正時間不得納入簽約期限，惟其修正範圍以綜合評審結果及議約內容為限，執行機關不得要求最優申請人提出額外事項或更

細節規劃及設計圖說納入投資執行計畫書。

(三) 議約或簽約不成及爭議處理

雙方未能於議約期限內議約完成或未能於簽約期限內完成簽約，執行機關應以書面通知最優申請人議約或簽約不成。倘有次優申請人，應通知其遞補辦理議約程序；倘無次優申請人者，得重新辦理公告徵求民間參與。

執行機關辦理促參案件於甄審結果後，簽訂投資契約前之相關決定接獲申請人書面提出異議者，應依民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則為適當之處理。

八、建議期程

本案先期規劃預計於115年5月核定並啟動招商文件撰擬作業，預計於115年第3季公開徵求民間申請人，規劃於115年第4季完成議約及簽約作業。

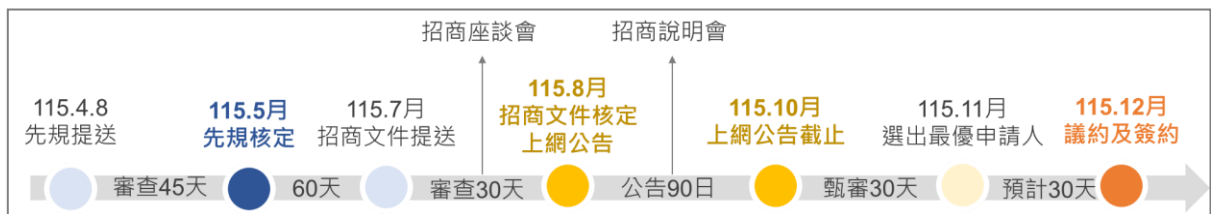


圖 14-8-1 後續作業期程

拾伍、其他事項

一、政府是否出資，出資上限及調整機制與時機

本案規劃採促參法第8條第1項第4款ROT模式，公告徵求民間機構投資整建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，將營運資產無償移轉予執行機關之方式進行，本案公共建設全額將由民間機構投資整建，政府無需投資，爰無政府投資比例、補貼方式、補貼上限及調整機制與時機等問題。

二、使用者意見處理機制

(一) 招商前置作業階段

依據「全生命週期作業手冊第一篇」第4.2.4點，可行性評估與先期規劃報告於政府公告徵求民間參與前需適時公開可行性評估及先期規劃報告公開於主辦機關資訊網路，公開期間不得少於10日。是以，本案將於可行性評估及先期規劃作業完成後，於公告徵求民間參與前，將適時於政府網站公告相關評估報告，並透過於公告招商前舉辦公聽會及招商座談會，廣納未來使用者及潛在投資者之意見，以作為本案招商作業之參考。

(二) 營運期間

有關本案之使用者意見處理機制，目前規劃透過每年度之營運績效評估，將使用者需求（客訴處理狀況、機制等）列為評估指標之一，以約束民間機構應對使用者意見做妥適處理。

三、公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已於115年1月22日於高雄車站會議室舉辦公聽會，並於可行性評估報告彙整相關意見，規劃於後續招商文件配合機關修正相關招商條件及回饋機制。

四、先期規劃報告書之審查與公開

執行機關應邀請相關領域人士審查先期規劃報告書，並於公告徵求民間參與前，公開於機關資訊網路，期間不少於10日。

五、其他

為如期完成本案場財產點交作業，建議於簽約後，臺鐵公司及早提供財產清冊及各項財產現況規格、耐用年限、照片等資料，以利後續盡快辦理財產點交事宜。

附件 1 預估財務報表

附件1 預估財務報表

預估資產負債表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
資產										
流動資產										
現金及約當現金	16,312	32,936	15,506	2,612	3,718	4,672	5,243	6,121	5,669	5,747
固定資產	80,764	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	931,927	1,003,361
累計折舊及攤提	-	-	(59,849)	(119,698)	(179,547)	(239,396)	(299,245)	(359,094)	(418,940)	(459,244)
固定資產淨額	80,764	931,927	872,078	812,229	752,380	692,531	632,682	572,833	512,987	544,117
總資產合計	97,076	964,863	887,584	814,841	756,098	697,203	637,925	578,954	518,656	549,864
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	10,000	16,000	16,600	12,700	5,500	72,500
非流動負債	71,400	689,500	620,550	551,600	482,650	413,700	344,750	275,800	206,850	137,900
負債合計	71,400	689,500	620,550	551,600	492,650	429,700	361,350	288,500	212,350	210,400
淨值										
股本	30,600	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	295,500	302,990
法定公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,316
保留盈餘	(4,924)	(20,137)	(28,466)	(32,259)	(32,052)	(27,997)	(18,925)	(5,046)	10,806	33,158
淨值合計	25,676	275,363	267,034	263,241	263,448	267,503	276,575	290,454	306,306	339,464
負債及淨值合計	97,076	964,863	887,584	814,841	756,098	697,203	637,925	578,954	518,656	549,864

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
資產										
流動資產										
現金及約當現金	5,963	5,860	31,499	77,226	123,449	169,063	136,584	130,178	172,690	215,777
固定資產	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,003,361	1,082,642	1,135,739	1,135,739	1,135,739
累計折舊及攤提	(499,548)	(539,852)	(580,156)	(620,460)	(660,764)	(701,068)	(742,493)	(778,841)	(815,189)	(851,537)
固定資產淨額	503,813	463,509	423,205	382,901	342,597	302,293	340,149	356,898	320,550	284,202
總資產合計	509,776	469,369	454,704	460,127	466,046	471,356	476,733	487,076	493,240	499,979
負債及淨值										
負債										
流動負債	66,000	55,005	10	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	68,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	134,950	55,005	10	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	332,612	364,020	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525
法定公積	6,852	10,806	14,839	18,999	23,319	27,729	32,227	37,256	42,389	47,668
保留盈餘	35,362	39,538	40,329	41,603	43,202	44,102	44,980	50,295	51,326	52,786
淨值合計	374,826	414,364	454,694	460,127	466,046	471,356	476,733	487,076	493,240	499,979
負債及淨值合計	509,776	469,369	454,704	460,127	466,046	471,356	476,733	487,076	493,240	499,979

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
資產										
流動資產										
現金及約當現金	258,558	302,266	334,729	289,610	333,142	375,945	420,307	464,814	509,605	554,549
固定資產	1,135,739	1,135,739	1,135,739	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728	1,223,728
累計折舊及攤提	(887,885)	(924,233)	(960,581)	(998,173)	(1,035,765)	(1,073,357)	(1,110,949)	(1,148,541)	(1,186,133)	(1,223,725)
固定資產淨額	247,854	211,506	175,158	225,555	187,963	150,371	112,779	75,187	37,595	3
總資產合計	506,412	513,772	509,887	515,165	521,105	526,316	533,086	540,001	547,200	554,552
負債及淨值										
負債										
流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淨值										
股本	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525	399,525
法定公積	53,052	58,615	63,319	68,075	72,939	77,835	82,901	88,135	93,548	99,137
保留盈餘	53,835	55,632	47,042	47,564	48,641	48,955	50,659	52,341	54,127	55,890
淨值合計	506,412	513,772	509,887	515,165	521,105	526,316	533,086	540,001	547,200	554,552
負債及淨值合計	506,412	513,772	509,887	515,165	521,105	526,316	533,086	540,001	547,200	554,552

預估損益表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營業收入										
營業收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
營業成本										
營業成本	-	-	76,888	79,312	81,902	84,298	87,003	89,662	92,489	95,121
營業費用										
人事費用	-	-	68,650	70,985	73,367	75,795	77,716	80,393	83,125	85,165
水電費用	-	-	7,456	7,698	7,954	8,198	8,465	8,731	9,010	9,278
保險費	-	-	3,107	3,208	3,314	3,416	3,527	3,638	3,754	3,866
雜項費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
廣告行銷費用	-	-	3,728	3,849	3,977	4,099	4,232	4,366	4,505	4,639
設備維護費用	1,197	1,214	6,033	6,123	6,216	6,309	6,404	6,499	6,597	6,696
折舊攤提費用	-	-	59,849	59,849	59,849	59,849	59,849	59,849	59,846	40,304
土地租金	1,724	1,775	5,223	5,276	5,276	5,331	5,331	5,388	5,388	5,446
固定權利金	-	-	250	250	500	900	1,350	1,350	1,800	1,800
變動權利金	-	-	2,485	2,599	2,727	2,849	2,982	3,116	3,257	3,436
營業費用小計	2,921	2,989	160,509	163,686	167,156	170,845	174,089	177,695	181,787	165,270
營業利益	(2,921)	(2,989)	11,140	13,613	16,071	18,120	21,070	23,681	26,059	48,891
營業外收入與支出										
加：利息收入	-	122	369	363	136	47	63	74	85	88
減：利息費用	1,071	11,414	19,651	17,582	15,814	13,925	11,875	9,689	7,405	7,346
減：履約保證金保證費	932	932	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	(4,924)	(15,213)	(8,329)	(3,793)	207	4,056	9,071	13,880	18,553	41,447
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	2,701	8,289
稅後淨利(損)	(4,924)	(15,213)	(8,329)	(3,793)	207	4,056	9,071	13,880	15,852	33,158

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營業收入										
營業收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	97,835	100,733	103,821	105,383	106,961	108,566	110,197	111,846	113,523	115,228
營業費用										
人事費用	87,995	90,881	93,044	94,446	95,859	97,284	98,719	100,164	101,622	103,093
水電費用	9,529	9,819	10,124	10,277	10,430	10,587	10,746	10,907	11,070	11,237
保險費	3,971	4,091	4,218	4,282	4,346	4,411	4,478	4,545	4,613	4,682
雜項費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
廣告行銷費用	4,765	4,910	5,062	5,138	5,215	5,293	5,373	5,453	5,535	5,618
設備維護費用	6,797	6,898	12,573	12,761	12,953	13,147	13,345	13,544	13,747	13,954
折舊攤提費用	40,304	40,304	40,304	40,304	40,304	40,304	41,425	36,348	36,348	36,348
土地租金	5,446	5,506	5,506	5,568	5,568	5,631	5,631	5,697	5,697	5,764
固定權利金	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250
變動權利金	3,603	3,796	3,999	4,101	4,204	4,322	4,455	4,589	4,725	4,864
營業費用小計	170,424	174,365	183,142	185,265	187,345	190,523	193,795	190,950	193,142	195,428
營業利益	49,386	52,206	50,509	51,910	53,374	53,809	54,218	60,763	62,343	63,897
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	86	88	89	280	815	1,505	2,194	2,292	2,001	2,272
減：利息費用	5,083	2,684	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	44,202	49,423	50,411	52,004	54,003	55,128	56,225	62,869	64,157	65,983
所得稅	8,840	9,885	10,082	10,401	10,801	11,026	11,245	12,574	12,831	13,197
稅後淨利(損)	35,362	39,538	40,329	41,603	43,202	44,102	44,980	50,295	51,326	52,786

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
營業收入										
營業額總計	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營業成本	116,960	118,711	120,490	122,299	124,136	126,003	127,890	129,807	131,753	133,731
營業費用										
人事費用	104,573	106,066	107,743	109,432	111,133	112,848	114,575	116,316	118,070	119,835
水電費用	11,406	11,576	11,750	11,926	12,106	12,288	12,472	12,659	12,848	13,041
保險費	4,752	4,823	4,896	4,969	5,044	5,120	5,197	5,274	5,353	5,434
雜項費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
廣告行銷費用	5,703	5,788	5,875	5,963	6,053	6,144	6,236	6,329	6,424	6,521
設備維護費用	14,164	14,376	27,522	27,936	28,354	28,780	29,212	29,650	30,094	30,545
折舊攤提費用	36,348	36,348	36,348	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592	37,592
土地租金	5,764	5,834	5,834	5,905	5,905	5,979	5,979	6,055	6,055	6,133
固定權利金	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	6,250	6,250	6,250	6,250	6,250
變動權利金	5,005	5,147	5,291	5,438	5,588	5,740	5,893	6,049	6,207	6,368
營業費用小計	198,667	200,997	216,383	220,374	223,078	226,885	229,640	232,503	235,318	238,241
營業利益	64,566	66,169	54,783	54,865	56,304	56,710	58,193	59,640	61,208	62,740
營業外收入與支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：利息收入	2,914	3,558	4,206	4,777	4,683	4,671	5,318	5,972	6,638	7,308
減：利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
減：履約保證金保證費	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
稅前純益	67,294	69,540	58,802	59,455	60,801	61,194	63,324	65,426	67,659	69,862
所得稅	13,459	13,908	11,760	11,891	12,160	12,239	12,665	13,085	13,532	13,972
稅後淨利(損)	53,835	55,632	47,042	47,564	48,641	48,955	50,659	52,341	54,127	55,890

預估現金流量表

單位：仟元										
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
期初現金結存	-	16,312	32,936	15,506	2,612	3,718	4,672	5,243	6,121	5,669
營運活動現金流量										
營運收入	-	-	248,536	256,610	265,129	273,263	282,162	291,038	300,335	309,282
利息收入	-	122	369	363	136	47	63	74	85	88
營運現金收入小計	-	122	248,905	256,973	265,265	273,310	282,225	291,112	300,420	309,370
營業成本現金支出小計	-	-	(76,888)	(79,312)	(81,902)	(84,298)	(87,003)	(89,662)	(92,489)	(95,121)
人事費用	-	-	(68,650)	(70,985)	(73,367)	(75,795)	(77,716)	(80,393)	(83,125)	(85,165)
水電費用	-	-	(7,456)	(7,698)	(7,954)	(8,198)	(8,465)	(8,731)	(9,010)	(9,278)
保險費	-	-	(3,107)	(3,208)	(3,314)	(3,416)	(3,527)	(3,638)	(3,754)	(3,866)
雜項費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
清潔費用	-	-	(3,728)	(3,849)	(3,977)	(4,099)	(4,232)	(4,366)	(4,505)	(4,639)
設備維護費用	(1,197)	(1,214)	(6,033)	(6,123)	(6,216)	(6,309)	(6,404)	(6,499)	(6,597)	(6,696)
土地租金	(1,724)	(1,775)	(5,223)	(5,276)	(5,276)	(5,331)	(5,331)	(5,388)	(5,388)	(5,446)
固定權利金	-	-	(250)	(250)	(500)	(900)	(1,350)	(1,350)	(1,800)	(1,800)
變動權利金	-	-	(2,485)	(2,599)	(2,727)	(2,849)	(2,982)	(3,116)	(3,257)	(3,436)
利息費用	(1,071)	(11,414)	(19,651)	(17,582)	(15,814)	(13,925)	(11,875)	(9,689)	(7,405)	(7,346)
履約保證金保證費	(932)	(932)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,701)	(8,289)
其他營業活動現金支出小計	(4,924)	(15,335)	(120,497)	(121,605)	(123,308)	(125,107)	(126,301)	(127,721)	(132,233)	(140,787)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	(80,764)	(851,163)	-	-	-	-	-	-	-	(71,434)
營運活動現金支出小計	(4,924)	(15,213)	51,520	56,056	60,056	63,905	68,920	73,729	75,698	73,462
興建工程及營運活動淨現金流量	(85,688)	(866,376)	51,520	56,056	60,056	63,905	68,920	73,729	75,698	2,028
理財活動之現金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	30,600	264,900	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款借入(償還)	71,400	618,100	(68,950)	(68,950)	(58,950)	(62,950)	(68,350)	(72,850)	(76,150)	(1,950)
理財活動之現金流量合計	102,000	883,000	(68,950)	(68,950)	(58,950)	(62,950)	(68,350)	(72,850)	(76,150)	(1,950)
年底現金餘額	16,312	32,936	15,506	2,612	3,718	4,672	5,243	6,121	5,669	5,747

單位：仟元										
契約年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
期初現金結存	5,747	5,963	5,860	31,499	77,226	123,449	169,063	136,584	130,178	172,690
營運活動現金流量										
營運收入	317,644	327,304	337,472	342,559	347,680	352,898	358,210	363,560	369,008	374,553
利息收入	86	88	89	280	815	1,505	2,194	2,292	2,001	2,272
營運現金收入小計	317,730	327,392	337,561	342,839	348,495	354,403	360,404	365,852	371,009	376,825
營業成本現金支出小計	(97,835)	(100,733)	(103,821)	(105,383)	(106,961)	(108,566)	(110,197)	(111,846)	(113,523)	(115,228)
人事費用	(87,995)	(90,881)	(93,044)	(94,446)	(95,859)	(97,284)	(98,719)	(100,164)	(101,622)	(103,093)
水電費用	(9,529)	(9,819)	(10,124)	(10,277)	(10,430)	(10,587)	(10,746)	(10,907)	(11,070)	(11,237)
保險費	(3,971)	(4,091)	(4,218)	(4,282)	(4,346)	(4,411)	(4,478)	(4,545)	(4,613)	(4,682)
雜項費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
清潔費用	(4,765)	(4,910)	(5,062)	(5,138)	(5,215)	(5,293)	(5,373)	(5,453)	(5,535)	(5,618)
設備維護費用	(6,797)	(6,898)	(12,573)	(12,761)	(12,953)	(13,147)	(13,345)	(13,544)	(13,747)	(13,954)
土地租金	(5,446)	(5,506)	(5,506)	(5,568)	(5,568)	(5,631)	(5,631)	(5,697)	(5,697)	(5,764)
固定權利金	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(3,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)	(4,250)
變動權利金	(3,603)	(3,796)	(3,999)	(4,101)	(4,204)	(4,322)	(4,455)	(4,589)	(4,725)	(4,864)
利息費用	(5,083)	(2,684)	-	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(8,840)	(9,885)	(10,082)	(10,401)	(10,801)	(11,026)	(11,245)	(12,574)	(12,831)	(13,197)
其他營業活動現金支出小計	(144,229)	(146,817)	(153,106)	(155,549)	(158,028)	(161,432)	(163,801)	(167,363)	(169,812)	(172,463)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	-	-	-	(79,281)	(53,097)	-	-
營運活動現金支出小計	75,666	79,842	80,633	81,907	83,506	84,406	86,405	86,643	87,674	89,134
興建工程及營運活動淨現金流量	75,666	79,842	80,633	81,907	83,506	84,406	7,124	33,546	87,674	89,134
理財活動之現金流量										
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(36,169)	(37,283)	(38,792)	(39,604)	(39,951)	(45,162)	(46,047)
借款借入(償還)	(75,450)	(79,945)	(54,995)	(10)	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(75,450)	(79,945)	(54,995)	(36,179)	(37,283)	(38,792)	(39,604)	(39,951)	(45,162)	(46,047)
年底現金餘額	5,963	5,860	31,499	77,226	123,449	169,063	136,584	130,178	172,690	215,777

單位：仟元										
契約年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
期初現金結存	215,777	258,558	302,266	334,729	289,610	333,142	375,945	420,307	464,814	509,605
營運活動現金流量										
營運收入	380,194	385,877	391,656	397,537	403,518	409,598	415,723	421,950	428,279	434,712
利息收入	2,914	3,558	4,206	4,777	4,683	4,671	5,318	5,972	6,638	7,308
營運現金收入小計	383,108	389,435	395,862	402,314	408,201	414,269	421,041	427,922	434,917	442,020
營業成本現金支出小計	(116,960)	(118,711)	(120,490)	(122,299)	(124,136)	(126,003)	(127,890)	(129,807)	(131,753)	(133,731)
人事費用	(104,573)	(106,066)	(107,743)	(109,432)	(111,133)	(112,848)	(114,575)	(116,316)	(118,070)	(119,835)
水電費用	(11,406)	(11,576)	(11,750)	(11,926)	(12,106)	(12,288)	(12,472)	(12,659)	(12,848)	(13,041)
保險費	(4,752)	(4,823)	(4,896)	(4,969)	(5,044)	(5,120)	(5,197)	(5,274)	(5,353)	(5,434)
雜項費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
清潔費用	(5,703)	(5,788)	(5,875)	(5,963)	(6,053)	(6,144)	(6,236)	(6,329)	(6,424)	(6,521)
設備維護費用	(14,164)	(14,376)	(27,522)	(27,936)	(28,354)	(28,780)	(29,212)	(29,650)	(30,094)	(30,545)
土地租金	(5,764)	(5,834)	(5,834)	(5,905)	(5,905)	(5,979)	(5,979)	(6,055)	(6,055)	(6,133)
固定權利金	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(5,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)	(6,250)
變動權利金	(5,005)	(5,147)	(5,291)	(5,438)	(5,588)	(5,740)	(5,893)	(6,049)	(6,207)	(6,368)
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
履約保證金保證費	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)
所得稅	(13,459)	(13,908)	(11,760)	(11,891)	(12,160)	(12,239)	(12,665)	(13,085)	(13,532)	(13,972)
其他營業活動現金支出小計	(175,965)	(178,744)	(191,982)	(194,859)	(197,832)	(201,719)	(204,900)	(208,183)	(211,444)	(214,807)
興建工程期間現金流量										
興建工程現金支出小計	-	-	-	(87,989)	-	-	-	-	-	-
營運活動現金支出小計	90,183	91,980	83,390	85,156	86,233	86,547	88,251	89,933	91,719	93,482
興建工程及營運活動淨現金流量	90,183	91,980	83,390	(2,833)	86,233	86,547	88,251	89,933	91,719	93,482
理財活動之現金流量										
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	(47,402)	(48,272)	(50,928)	(42,286)	(42,700)	(43,745)	(43,889)	(45,425)	(46,928)	(48,538)
借款借入(償還)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理財活動之現金流量合計	(47,402)	(48,272)	(50,928)	(42,286)	(42,700)	(43,745)	(43,889)	(45,425)	(46,928)	(48,538)
年底現金餘額	258,558	302,266	334,729	289,610	333,142	375,945	420,307	464,814	509,605	554,549

附件 2 計畫折現率計算表

