

台北市電腦商業同業公會



林口新創園 A7 棟 OT 案促參前置作業計畫

可行性評估

(標案案號：1071109001)

寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 108 年 7 月 2 日

目 錄

第一章 計畫說明	1
1.1 計畫緣起與目的	1
1.2 工作項目及內容	2
1.3 實施進度與查核點	4
1.4 實施方法	6
第二章 公共建設目的	9
2.1 上位計畫及相關計畫	9
2.2 公共建設目的、民間參與的效益與可能疑慮	10
2.3 基地現況分析	12
第三章 市場面評估	24
3.1 創新創業模式與周邊重要資源	24
3.2 市場供需現況調查分析	38
3.3 供需預測分析	45
3.4 市場競爭力分析	45
3.5 投資意願調查	47
3.6 國內外案例分享	52
3.7 SWOT 分析	60
3.8 市場定位及經營項目規劃	62
3.9 林口新創園的發展策略	65
第四章 技術可行性	68
4.1 基礎資料分析	68
4.2 初步工程規劃	69

4.3	工程經費估算.....	78
4.4	興建時程規劃.....	81
第五章 法律可行性.....		82
5.1	法律適用基本原則.....	82
5.2	本計畫適用促參法相關法令分析.....	82
5.3	本計畫適用之其他重要法令.....	88
5.4	重要法律議題探討.....	91
5.5	其他辦理招商之方式.....	97
5.6	小結.....	98
第六章 土地取得可行性.....		99
6.1	土地權屬現況.....	99
6.2	土地取得方式.....	101
6.3	土地取得成本與時程.....	102
6.4	小結.....	102
第七章 環境影響分析.....		103
7.1	環境影響分析.....	103
7.2	環境影響減輕措施.....	105
7.3	節能減碳分析.....	106
7.4	小結.....	107
第八章 財務可行性分析.....		108
8.1	財務可行性.....	108
8.2	財務分析架構說明.....	108
8.3	基本財務假設.....	109
8.4	委託營運範圍.....	111

8.5	期初投資及營運收支假設.....	112
8.6	土地租金.....	117
8.7	權利金規劃.....	118
8.8	資金籌措計畫.....	122
8.9	財務效益評估.....	122
8.10	財務可行性分析.....	125
8.11	融資可行性評估.....	125
8.12	敏感性分析.....	130
8.13	小結.....	135
第九章	民間參與可行性綜合評估.....	137
9.1	公共建設目的.....	137
9.2	市場可行性綜合評估.....	137
9.3	技術可行性綜合評估.....	138
9.4	法律可行性綜合評估.....	138
9.5	土地取得可行性.....	139
9.6	環境影響評估.....	139
9.7	財務可行性綜合評估.....	139
9.8	後續辦理方式評析.....	139
9.9	小結.....	140
第十章	公聽會意見及說明.....	141
10.1	公聽會舉辦時間、地點與議程.....	141
10.2	公聽會意見與回應.....	142
附件一	版本一 10 年期之分年資產負債表.....	145
附件一	版本一 10 年期之分年綜合損益表.....	146

附件一 版本一 10 年期之分年現金流量表	147
附件一 版本一 15 年期之分年資產負債表	148
附件一 版本一 15 年期之分年綜合損益表	149
附件一 版本一 15 年期之分年現金流量表	150
附件一 版本一 20 年期之分年資產負債表	151
附件一 版本一 20 年期之分年綜合損益表	153
附件一 版本一 20 年期之分年現金流量表	155
附件二 版本二 10 年期之分年資產負債表	157
附件二 版本二 10 年期之分年綜合損益表	158
附件二 版本二 10 年期之分年現金流量表	159
附件二 版本二 15 年期之分年資產負債表	160
附件二 版本二 15 年期之分年綜合損益表	161
附件二 版本二 15 年期之分年現金流量表	162
附件二 版本二 20 年期之分年資產負債表	163
附件二 版本二 20 年期之分年綜合損益表	165
附件二 版本二 20 年期之分年現金流量表	167
附件三 投資意願調查表	169
附件四 經濟部中小企業處公告函文與議程、公聽會簡報檔及會議紀錄(草案)	188

第一章 計畫說明

1.1 計畫緣起與目的

近年來政府為鼓勵創業投資，積極營造創新創業環境，經濟部中小企業處呼應「亞洲•矽谷推動方案」政策使命，參考師法國外的創業聚落計畫，以「打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路」為目標推動籌設「林口新創園(Statrup Terrace)」，鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導，並以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈，促進國際與國內人才交流合作，相互激盪創新火花，加速驅動我國數位經濟、投資環境及人才政策之效益，發掘具國際化潛力之新創事業，推動臺灣成為亞洲創新服務供給之重要夥伴，促成跨域合作，俾連結在地、國際與未來，扶植產業創新發展。

本計畫場域前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，為延續並發展服務國際新創團隊之本旨，以原選手村 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層、A3 一樓共計三棟建物空間，打造為旗艦級創業聚落，除了提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生的創業住宅以及創業商旅，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在本計畫園區內一次滿足，打造微型未來城市之示範處。

本計畫期能促成實驗創新合作帶動產業發展，引導新創進入企業供應鏈，催化產業投資及衍生商機，打造國際創業聚落實證場域，盼將臺灣新創產業與國際新創生態系鏈結，吸引國際加速器及新創來臺進駐，提升臺灣新創產業，以創新驅動促進臺灣產業轉型。

爰此，本計畫之目標如下：

- (一)協助辦理林口新創園 A7 棟 OT 案可行性評估與先期規劃相關作業，俾利訂定合理合法合宜之招商條件。
- (二)藉由市場可行性之評估工作，協助辦理打造國際創業聚落的示範場域，以創新驅動促進臺灣產業轉型。

(三)透過財務可行性之評估分析，以減輕經管林口新創園A7棟OT案之相關財務、人力負擔。

(四)擬定先期規劃作業、訂定完善招商文件，協助機關順利甄選民間機構，完成招商作業。

(五)期許林口新創園扮演臺灣新創產業政策的展示窗口及互動平台。

1.2 工作項目及內容

本計畫工作內容係依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條及促參法施行細則第 52 條之規定，辦理可行性評估及先期規劃作業，及依相關法令訂定招商文件、協助機關辦理招商準備作業、甄審、議約、簽約等作業，主要服務範圍包括但不限於下表項目：

(一)可行性評估階段

工作內容	工作執行方式與要求
撰寫計畫書、可行性評估報告，與專家學者及潛在廠商進行訪談，並召開公聽會。	1.擬定計畫書，並於 108 年 1 月 14 日前提送。 2.撰寫可行性評估報告，包括興辦目的、市場可行性、法律可行性、民間參與可行性綜合評估、計畫替選方案評估、後續辦理方式評析等項目。

(二)先期規劃作業

工作內容	工作執行方式與要求
撰寫先期規劃報告，舉辦招商座談會，提出期中執行進度報告。	撰寫先期規劃報告，包括公共建設目的、特許範圍與年限、營運規劃、財務規劃、風險規劃(含超額利潤之回饋機制、使用執照之變更、公共建築未來維修等)、政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程、容許民間投資附屬事業之範圍(應合於基地土地使用分區相關規定)、履約管理規劃、移轉規劃、後續作業事項及期程等項目。

(三)招商及議約階段

工作內容	工作執行方式與要求
籌組甄審委員會、舉辦招商說明會、公告招商、甄審評定及議約簽約、提送期末執行成果報告。	(1)撰寫申請須知草案暨附件、營運契約草案等文件。 (2)協助成立甄選委員會、甄選工作小組。 (3)擬定甄審程序、項目、標準及時程與評決辦法等。 (4)訂定協調委員會組織章程、爭議處理機制、營運績效評估辦法及委員會組織章程。 (5)辦理一場招商說明會。 (6)於 108 年 9 月 10 日前提送期末成果報告。

1.3 實施進度與查核點

本計畫期程，依據服務建議書徵求說明規定為 107 年 11 月 30 日至 108 年 09 月 30 日，因此依作業流程所規劃的實施進度，如下表所示。

年度	107	108 年度										
工作項目	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
一、可行性評估階段(決標日起算 63 日曆天，12 月 24 日至 2 月 28 日，加審查期約 2 週至 1 個月)												
計畫書擬定	◆											
市場可行性分析	◆	◆	◆									
園區定位與營運 方向研擬	◆	◆	◆									
經營項目研擬與 建議	◆	◆	◆									
市場、財務、法律 等面向評估	◆	◆	◆									
深度訪談 (專家學者與潛在 廠商)	◆	◆										
公聽會召開			●									
可行性評估報告 書撰寫及定稿	◆	◆	◆									
二、先期規劃階段(審查過後起算約 60 日曆天，至 108 年 5 月 20 日，加審查期約 2 週至 1 個月)												
潛在廠商訪談			◆	◆								
招商座談會					●							

年度	107	108 年度										
工作項目	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
期中執行進度報告												
先期規劃報告書 撰寫及定稿												
三、招商及議約階段(審查通過後起算約 100 日曆天，預定至 108 年 9 月 30 日)												
招商文件研擬及 核定												
籌組甄審委員會												
招商說明會							●					
公告招商												
甄審評定及議 約、簽約												
期末執行成果報 告提送												
成果報告書修改 與印製												

1.4 實施方法

(一) 計畫流程與架構

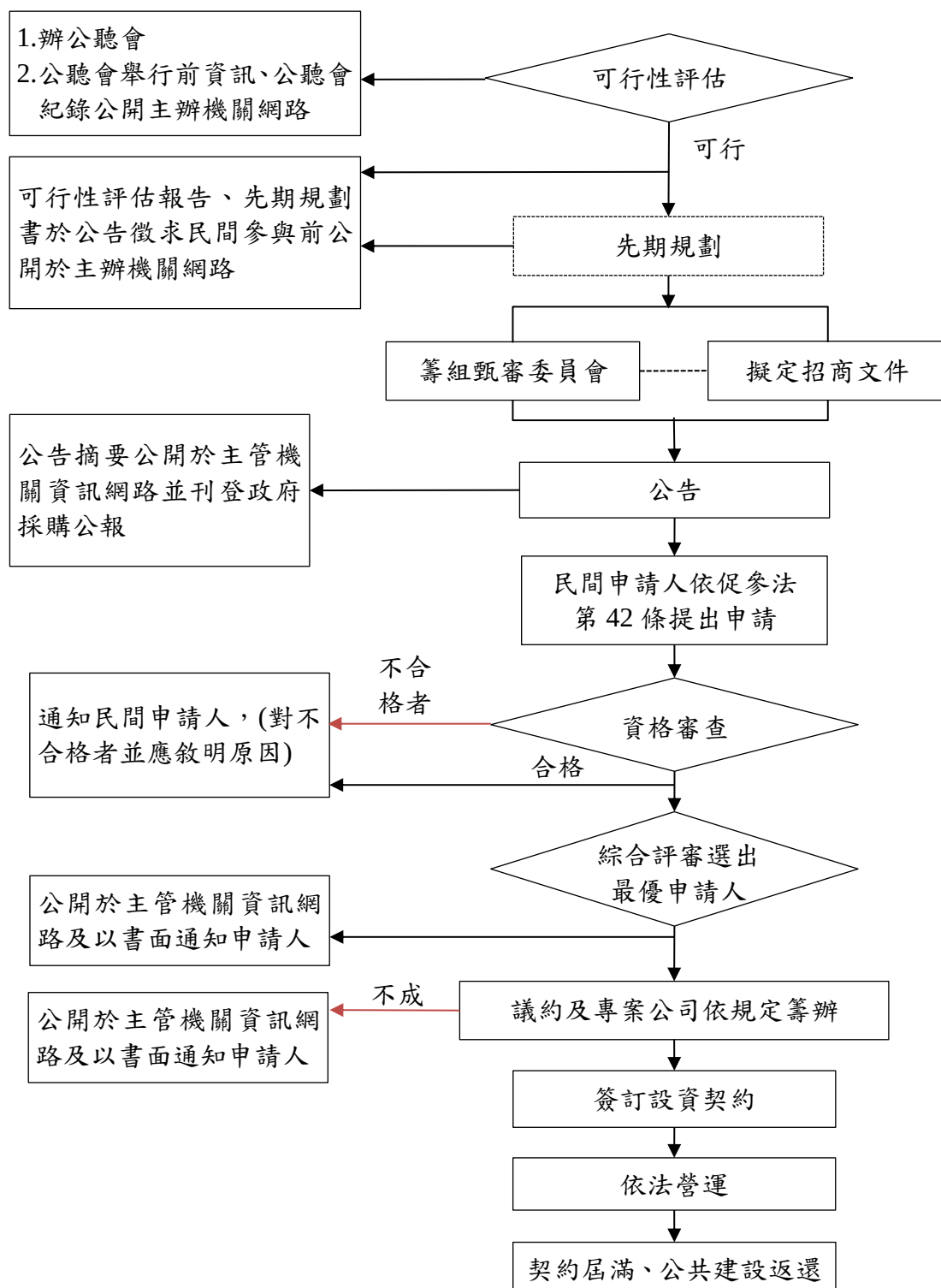


圖 2-1 依促參法 42 條的工作流程與架構

(二) 辦理方式

依據本計畫所需蒐集相關一手或次級資料，包含上位計畫推動政策等，並納入主辦機關需求與地方產業聚落整體發展之考量，以協助本計畫梳理出最適合的開發定位。其辦理方式：

1. 深度訪談

訪談對象主要以訪談具有創投業者或園區經營的專業經理人或專家學者，以及可能的潛在廠商，收集相關意見做為未來發展方向與開發定位的參考。訪談過程中將採開放式之半結構性訪談大綱作發問依據，邀約訪談時間與地點則是由受訪者優先選擇其方便可接受採訪之條件，訪談花費之時間依受訪者談話內容之深淺與情境而有所增減，並且深入訪談之內容是獲得受訪者之同意錄音建檔，並僅限於本計畫使用以維護個資安全。

2. 辦理焦點座談會

本計畫預計辦理一場以潛在廠商與專家學者的招商座談會，以深入探討林口新創園的開發定位與經營方向探討，作為研擬與製作招商文件之前的參考。

3. 市場問卷調查

問卷調查是一種發掘事實現況的研究方式，本計畫進行問卷調查最大的目的是蒐集、累積潛在廠商的意見及看法，做為分析研究之資料。採用問卷調查法作為研究工具，針對可能潛在廠商進行調查，問卷設計經過相關文獻、資料蒐整，將擬定針對投資意願及投資條件的調查表。本調查擬採用二種調查模式：第一種為電話訪問調查，以電話聯繫抽樣對象，獲得同意受訪後，便透過電話進行口頭問答，由訪問員直接填寫受訪者的答案，並完成訪問；第二種模式為問卷調查，將問卷傳送給可能潛在廠商，加以填寫，以便進行後續調查分析。

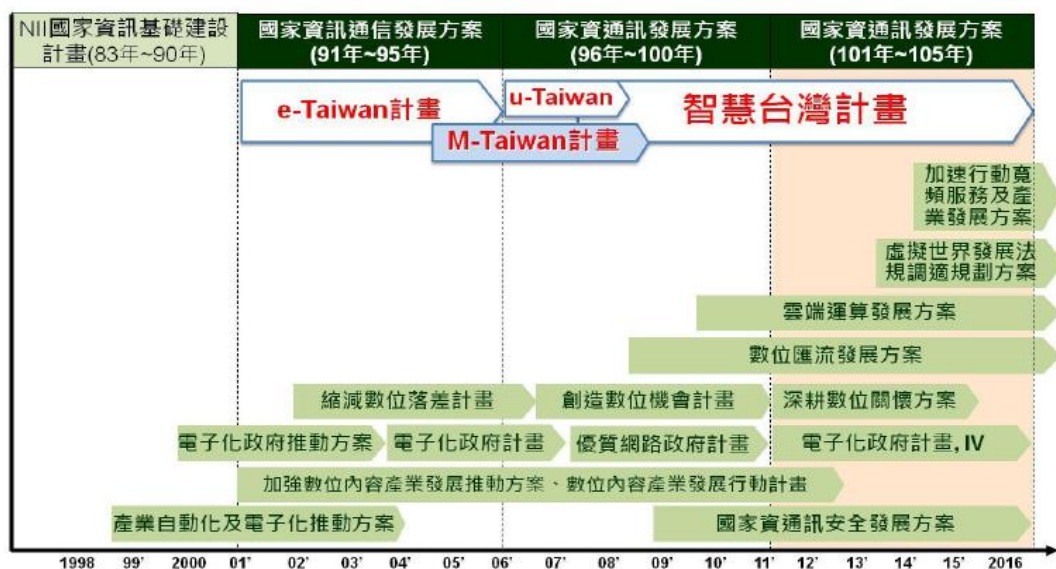
4. 次級資料分析

根據本計畫目的所需蒐集相關二手資料，包含上位計畫、大台北整體科技產業空間發展政策與發展趨勢，以及重要相關發展計畫、以及國內外類似案例等評估分析，協助主辦機關梳理出最適合發展目標、開發定位、以及最適的營運方向。

第二章 公共建設目的

2.1 上位計畫及相關計畫

近 20 年來，我國在國家資通訊政策方面推出許多方案與計畫，如圖 5-1 所示，包括「國家資訊通信發展方案」，以及「e-Taiwan 計畫」、「M-Taiwan 計畫」、「u-Taiwan 計畫」、「智慧臺灣計畫」、「雲端運算發展方案」、「數位匯流發展方案」、「電子化政府計畫」、「國家資通訊安全發展方案」等，期促進我國資訊通訊相關產業升級，並建構資通訊創新應用發展基礎環境，以帶動國民生活品質提升。



資料來源：數位國家・創新經濟發展方案（2017-2025 年）

圖 2-1 臺灣資通訊政策演進歷程

(一) 「數位國家・創新經濟發展方案（2017-2025 年）」（簡稱 DIGI+）

2016 年行政院為了推動產業創新，提出「數位國家・創新經濟發展方案（2017-2025 年）」（簡稱 DIGI+），除為延續之前國家資通訊發展方案，並在硬體與軟體建設並重原則下，透過建構有利數位創新之基礎環境，打造優質數位國家創新生態。

(二) 亞洲矽谷推動方案

「亞洲矽谷」計劃希望加強與矽谷等國際企業合作，發展智慧應用的研發中心與試驗場域，提升臺灣研發能量，及參與制定國際物聯網標準與認證機制，讓臺灣成為先進物聯網應用的研發中心與試驗場域。兩大主軸在於推動物聯網產業創新研發及健全創新創業生態系，輔以連結國際、連結未來及連結在地的三大連結，並透過四大推動策略來推動，希望能讓臺灣連結矽谷等全球科技核心聚落，並成為亞太青年創新與創業發展基地，以搶進下一世代的未來產業。

(三) 經濟部小型企業創新研發計畫(SBIR)

依據立法院科技及資訊委員會決議，自民國 88 年 2 月起，推動執行「小型企業創新研發計畫(原名：鼓勵中小企業開發新技術推動計畫)」(以下簡稱 SBIR 計畫)，以鼓勵中小企業進行產業技術與產品之創新研究，擴大民間研發的投入。

2.2 公共建設目的、民間參與的效益與可能疑慮

(一) 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生的創業住宅以及創業商旅，協助進駐者解決住居的問題，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在林口新創園內一次滿足。其公共建設目的為：

1. 鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
2. 打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
3. 蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
4. 促進國際與國內人才交流合作。
5. 優化臺灣產業結構，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

(二) 民間參與的效益

因此，藉由民間參與引進民間公司對新創產業之經營創意，以活絡新創產業，乃有其必要性，而民間參與所能達到之效益及可能產生之疑慮皆須於可行性評估階段一併予以考量：

1. 專業人才與技術的引進

因應創新創業的快速變遷，所涉及之經營管理、媒合與技術協助等範疇將更為專業，因此可以藉由民間參與方式，引進專業人才的技術與經營能力。

2. 增加政府財政收入

根據 105 年度中央及地方政府預算籌編原則，政府各項消費支出應力求節約，本緊縮及節能原則確實檢討，新興重大支出，須同時有確切之財源後始可辦理，重要公共工程建設及重大施政計畫，應先行製作選擇方案及替代方案之成本效益分析報告，並開發自償性財源，凡經評估適宜由民間辦理之業務，應優先由民間興辦或促進民間參與。本計畫若採民間參與方式辦理，預計將有權利金的收益，可增加政府財政收入，並減少每年設施維護預算。

3. 增加就業機會

民間機構工作人員之聘用將可優先聘用當地居民；另因民間機構之員工非公務人員，可增加民眾就業機會。

4. 打造為國際創新創業示範基地

以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈，共同打造成為國際創新創業示範基地。

(三) 避免與民爭利的疑慮

本計畫雖符合促參法第 3 條第 1 項第 11 款規定的「商業設施」，但附屬設施仍含括餐飲、旅館與住宿空間等設施，容易招人質疑。因此未來招商之經營重點，應清楚界定服務範圍與客群，以避免與民爭利的疑慮。

2.3 基地現況分析

(一) 土地權屬及容許使用項目

本計畫基地位於新北市林口區，土地使用分區為第五住宅區。

表 2-1 林口新創園 OT 案土地權屬與現況

標的	地號	所有權人	管理者	面積	使用分區
A6	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心	89.90	第五住宅區
A7	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心	859.47	第五住宅區
B5	新北市林口區 國宅段 0098-0000 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心	182.34	第五住宅區

備註：

1. 各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A 區 8 棟與 B 棟 6 棟建物的土地謄本各登記為一張，因此表中的土地面積僅是推估值，未來以實際現況為準。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。

(二) 建物委託範圍與現況

林口新創園前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，本計畫預計將原選手村 A7 全棟(除 1F-3 外)，以及 A6 與 B5 部份樓層建物，打造為國際級與旗艦級創業聚落。本計畫位於新北市林口區文化二路一段，為 20 層樓建築，建物範圍與位置如表 2-2 與圖 2-2 所示。在土地使用分區為第五種住宅區。

表 2-2 林口新創園 OT 案委託範圍及建物樣態

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M ²	建物謄本 面積 M ²	建物謄本 公設面積 M ²
A7/1 樓/ 共 5 戶	文化二路 一段 390 號	林口區 國宅段					
	1F	13645	店面	G3		83.25	34.09
	1F-1	13799	店面	G3		104.04	42.60
	1F-2	13800	店面	G3		152.41	62.39
	1F-5	13802	3 房型	H2		106.47	43.59
	1F-6	13803	店面	G3		78.14	32.00
	小計				859.47(註)	524.31	214.67
	A7/1 樓合計				859.47	738.98	
A7/2 樓至 10 樓 共 54 戶	2F	13646	3 房型	H2		106.59	43.63
	2F-1	13647		H2		105.43	43.16
	2F-2	13648		H2		106.46	43.58
	2F-3	13649		H2		106.46	43.58
	2F-5	13650		H2		105.43	43.16
	2F-6	13651		H2		106.59	43.63
	小計				747.88	636.96	260.74
	A7/2 樓至 10 樓合計				6,767.84	8,079.37	
A7/11 樓至 12 樓 共 20 戶	11F-0	13700	1 房型	H2		48.26	19.77
	11F-1	13701	2 房型	H2		74.33	30.42
	11F-2	13702	2 房型	H2		64.05	26.21
	11F-3	13703	2 房型	H2		74.33	30.42
	11F-5	13704	1 房型	H2		47.72	19.54
	11F-6	13705	1 房型	H2		47.72	19.54
	11F-7	13706	2 房型	H2		74.33	30.42
	11F-8	13707	2 房型	H2		64.05	26.21

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M ²	建物騰本 面積 M ²	建物騰本 公設面積 M ²
	11F-9	13708	2 房型	H2		74.33	30.42
	11F-10	13709	1 房型	H2		48.26	19.77
	小計				738.74	617.38	252.72
	A7/11 樓至 12 樓合計				1,468.26	1,740.22	
A7/13 樓 共 9 戶	13F-0	13720	1 房型	H2		48.26	19.77
	13F-1	13721	2 房型	H2		74.33	30.42
	13F-2	13722	2 房型	H2		64.05	26.21
	13F-3	13723	2 房型	H2		74.33	30.42
	13F-5	13724	1 房型	H2		47.72	19.54
	13F-6	13725	1 房型	H2		47.72	19.54
	13F-7	13726	2 房型	H2		74.33	30.42
	13F-8	13727	2 房型	H2		74.33	30.42
	13F-9	13728	1 房型	H2		48.26	19.77
	小計				738.74	553.33	226.51
	A7/13 樓合計				738.74	779.85	
A7/14 樓至 20 樓 共 70 戶	14F-0	13729	1 房型	H2		48.26	19.77
	14F-1	13730	2 房型	H2		74.33	30.42
	14F-2	13731	2 房型	H2		64.05	26.21
	14F-3	13732	2 房型	H2		74.33	30.42
	14F-5	13733	1 房型	H2		47.72	19.54
	14F-6	13734	1 房型	H2		47.72	19.54
	14F-7	13735	2 房型	H2		74.33	30.42
	14F-8	13736	2 房型	H2		64.05	26.21
	14F-9	13737	2 房型	H2		74.33	30.42
	14F-10	13738	1 房型	H2		48.26	19.77
	小計				729.52	617.38	252.72
	A7/14 樓至 20 樓合計				5,134.30	6,090.76	
A7 突出層	A7 突出層合計				190.70		
A6/3 樓與 4 樓 共 12 戶	仁愛路二段 502 號	林口區 國宅段					
	3F	13493	3 房型	H2		106.59	43.62
	3F-1	13494		H2		105.43	43.15
	3F-2	13495		H2		106.46	43.57
	3F-3	13496		H2		106.46	43.57
	3F-5	13497		H2		105.43	43.15

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M ²	建物騰本 面積 M ²	建物騰本 公設面積 M ²
	3F-6	13498		H2		106.59	43.62
	小計				757.11	636.96	260.68
	A6/3 樓與 4 樓合計				1,504.99	1,795.25	
B5/3 樓至 6 樓 共 24 戶	仁愛路二段 490 號	林口區 國宅段	3 房型				
	3F	14199		H2		106.59	45.63
	3F-1	14200		H2		105.43	45.14
	3F-2	14201		H2		106.46	45.58
	3F-3	14202		H2		106.46	45.58
	3F-5	14203		H2		105.43	45.14
	3F-6	14204		H2		106.59	45.63
	小計				757.11	636.96	636.96
	B5/3 樓與 6 樓合計				3,009.98	3,638.65	
194 戶	總計				19,674.28	22,863.08	

註：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。



圖 2-2 林口新創園基地全區位置圖

(三) 建物現況照片

建物外觀	
	
A7 棟外觀	A6 棟外觀
	
B 區外觀	A7 棟 1 樓店鋪外的人行步道
	
A7 棟大樓出入口	國際創業聚落的入口意象

建物內部



文化二路一段 390 號 1 樓



樓上房間室內空間



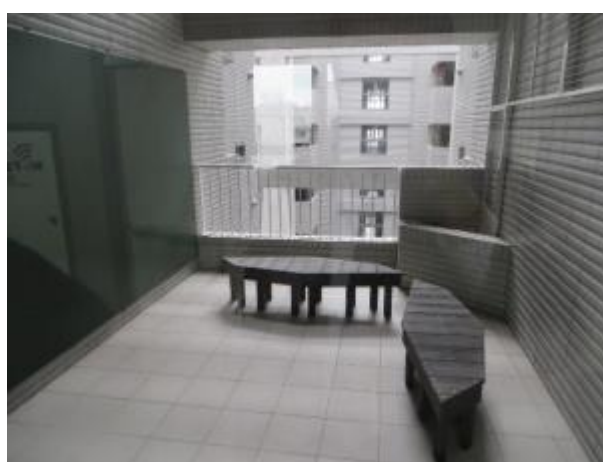
客廳



浴室



客廳天花板



露台

(四) 本計畫周邊環境與相關設施

1. 新創聚落：A6 與 A7 將租給經濟部作為「國際創業聚落」專用、A3 棟 2 樓四戶為新北創力坊。B5 將租給經濟部作為「國際創業聚落」專用。
2. 公共設施：服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區。
3. 社福設施：A 區有非營利幼兒園；B 區有 6 戶（B 棟 2F~3F）作為身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家使用；C 區有長期照顧管理中心、成人日間照顧身心障礙福利機構、身心障礙者庇護工場、身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家等；
4. 商業設施：A 區有 26 個店鋪，其中經濟部 A3、A6、A7 棟共 10 間專用店鋪、新北市經濟發展局於 A3 棟共 3 店鋪，其餘 13 戶為對外招租。B 區 16 個店鋪。其中經濟部 B5 棟共 3 間專用店鋪、非營利幼兒園於 B3 棟共 3 店鋪，其餘 10 間為對外招租。C 區有 38 個店鋪。其中新北市政府勞工局於 I 棟共 1 間店鋪、新北市政府社會局於 B 棟共 5 間店鋪、新北市政府衛生局於 C 棟共 1 間店鋪，另 I 棟使用 1 間店鋪作為住都中心之服務處使用。其餘 30 間為對外招租；D 區有 2 個店鋪。
5. 停車設施：A 區有地下室一、二樓總計提供 720 個汽車停車位、及 914 個機車停車位；B 區有地下室一、二樓總計提供 568 個汽車停車位、及 764 個機車停車位；C 區有地下室一、二樓總計提供 688 個汽車停車位、及 688 個機車停車位；D 區有地下室一、二樓總計提供 860 個汽車停車位、及 1,200 個機車停車位。本計畫基地與相關的重要設施的位置與配置圖，如圖 2-3 與圖 2-4 所示。



圖 2-3 本計畫基地 B 區與重要設施的位置與配置圖



圖 2-4 本計畫基地 B 區與重要設施的位置與配置圖

除鄰近的相關設施外，本計畫周邊交通及生活機能良好如圖 2-5 所示：

1. 生活：基地周圍有家樂福、全聯等購物賣場，並鄰近國賓影城、三井 outlet、東勢公有零售市場與福德傳統黃昏市場等商場。



圖 2-5 本計畫周邊的生活機能示意圖

2. 教育：基地周邊有林口

國小、頭湖國小、麗林國小、崇林國中、佳林國中、林口國中、林口高中等學校可供選擇。

3. 休閒：緊鄰林口社區運動公園，園區占地共 4.3 公頃，內有林口社區壘球場、兒童遊戲場、溜冰場及綠地等休閒設施。

4. 影視基地：鄰近民視與 TVBS。

(五) 新北市林口區的人口與產業現況

本計畫基地位於新北市林口區，原為林口鄉，於民國(以下均同)99 年 12 月 25 日於臺北縣改制後成為新北市林口區公所，所屬各村改為里。根據民政局網站資料統計，民國 103 年～107 年林口區總人口數由 95,650 人增加至 107,734，平均每年約增長 3,000 人，如表 2-3 所示。尤其近年來，在捷運機場線、新市鎮、outlet park、影視城、國際學校等優勢加持下，地方發展日益蓬勃，不僅吸引許多企業的進駐，亦吸引許多住戶不斷移入，108 年 1 月份就移入 600 多人，為全臺人口成長快速區域。此外，根據新北市民政局的資料，林口區是新北口市人口成長最快速，也是最年輕的區域。

表 2-3 新北市林口區 103 年至 108 年 1 月人口數一覽表

年度	里數	鄰數	戶數	男	女	合計
103	17	433	37,840	47,815	49,830	97,645
104	17	433	39,143	49,125	51,225	100,350
105	17	433	40,537	50,335	52,884	103,219
106	17	433	41,953	51,647	54,454	106,101
107	17	443	44,031	53,500	56,581	110,081
108.1	17	443	44,255	53,770	56,918	110,688

資料來源：新北市民政局人口統計網。

新北市近年積極針對大型企業招商，鼓勵設置企業總部，由全國 TOP3000 大型企業資料庫顯示，新北市境內大型製造業家數共為 1327 家，約占全國 44.23%；大型服務業家數共為 534 家，約占全國 17.8%。而大型製造業當中以電腦零組件、週邊及系統所占家數最高；大型服務業中以貿易業、資訊通訊及 IC 通路、百貨批發零售所占家數最高，代表新北市有關 ICT、雲端運算相關產業具有相當發展潛力。雖然目前林口區在大型企業的比例，仍偏少，未來在捷運機場線、新市鎮、影視城、國際學校等優勢加持下，發展可期的。

表 2-4 全國大型企業分布在新北市各區域概況表

行政區	服務業	製造業	外資
八里區		2	
三芝區	3		
三重區	67	130	3
三峽區	2	6	
土城區	25	105	6
中和區	77	237	13
五股區	32	101	8
永和區	22	9	1
石碇區			
汐止區	87	183	8
坪林區			
板橋區	53	67	2

行政區	服務業	製造業	外資
林口區	8	29	5
金山區	2	1	
泰山區	5	13	
淡水區	9	45	4
深坑區	8	13	2
新店區	91	171	11
新莊區	30	112	5
瑞芳區		9	
萬里區	1	1	
樹林區	8	70	
蘆洲區	3	7	
鶯歌區	1	16	
總計	534	1327	68

資料來源：全國 TOP3000 大型企業資料庫

(六) 交通系統

1. 高速公路：基地沿文化一路一段可至林口交流道，距離林口交流道約 2 公里，沿國道一號往北至台北市開車約 25 分鐘；往南至桃園市開車約 30 分鐘。
2. 機場捷運：桃園機場捷線之 A9 林口站位於文化三路一段與八德路之交叉口，與基地距離約 2 公里，可騎自行車或搭乘公車至捷運站。透過機場捷運，不僅可與新莊副都心加以串連，更可透過機場捷運與桃園航空城（如圖 2-6 所示）加以快速連結，使得新北與桃園市二大直轄市的發展，可以更加緊密。
3. 公車：基地周邊之文化二路一段、仁愛路二段、文化一路一段、四維路、民治路上皆設有公車站牌約十處。民眾可搭乘公車至台北市各捷運站、長庚醫院、桃園機場捷線之 A9 林口站，可至台北或桃園等地區。
4. YouBike 站：可步行至基地周邊道路設置的 YouBike 站。

(七) 小結

1. 交通便利、區位條件優異，有助吸引新創者或企業進駐。
2. 目前周邊地區仍以新興之住宅大樓（如社會住宅）為主，可利用該基地優勢，打造成智慧生活應用或支援性服務產業的示範應用基地，吸引新創者進駐。
3. 鄰近許多國中小、高中與國際學校，以及大賣場與 outlet 等，周邊生活機能完整。
4. 林口區具有人口紅利的優勢，為新北市人口成長最快速的地區，也是最年輕的區域。
5. 鄰近機場捷運，可與台灣新行政中心—新莊副都心，以及台灣目前最大的開發案—桃園航空城加以串連與整合，可使新北與桃園兩市的產業發展，可以更加緊密。

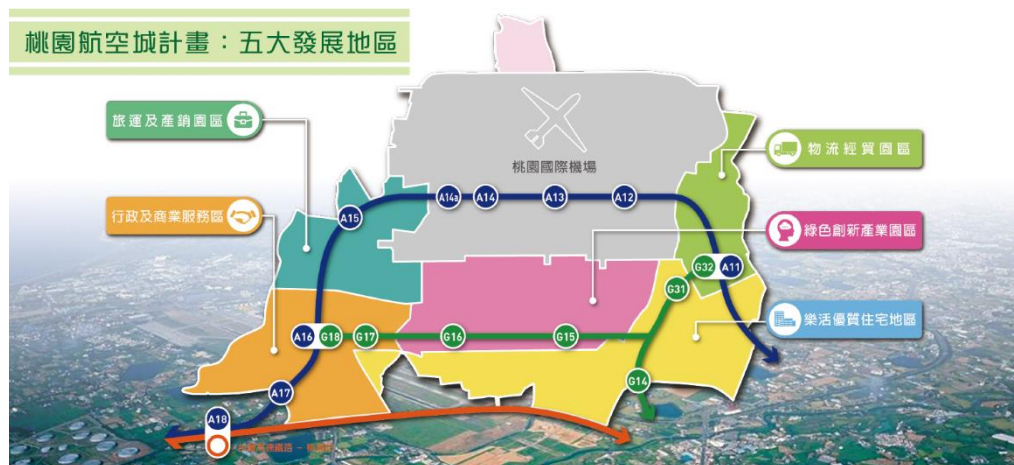


圖 2-6 桃園航空城的五大發展區與機場捷運的位置示意圖

第三章 市場面評估

「創新」與「創業」已成為先進國家規劃人才培育及產業發展的重要內涵與主軸，各國政府無不積極提供各項政策與各種資源來加以推動。本計畫位於林口新創園區，提供共同工作空間、住宿空間與展演空間等設施，為營造台灣國際創業聚落，扮演其關鍵性的角色。本章主要針對創新創業的發展模式與共同工作空間作為主軸，進行市場供需現況調查等分析。

3.1 創新創業模式與周邊重要資源

一、創新創業模式

綜觀現今各國有關創新創業的發展歷程、模式與機制，大致區分為三大類型：園區、育成中心與創投等三大型式。

(一) 國內外園區之組織、型態與機制

根據各國重點科技園區發展運作特性，園區之發展主體，除了政府主導型外，民間主導部分逐漸細分出大學主導型、公司管理型與基金會管理型等三者類型，整理如表 3-1。

表 3-1 主要國際重點科技園區發展運作特性說明表

特性分類	運作說明	代表案例
政府 主導型	由政府設立專門之園區管理機構，由政府進行全權管理體制	韓國大德科學城、日本筑波科學城、中國中關村科技園區(高新技術產業開發區)與我國科學園區
大學 主導型	由大學設立專門機構，針對大學校園內的科學園或育成中心，進行管理體制	英國劍橋科學園之聖三一學院(Trinity College)，美國史丹佛研究園區之史丹佛大學(Stanford University)
公司 管理型	將科學園區視為一個獨立經營的企業，其管理單位乃為董事會，其成員組成來自政府、大學、企業、以及當地有關人士擔任	美國矽谷之史丹佛管理公司(Stanford Management Company)、新加坡科學園區之騰飛集團(Ascendas)

特性分類	運作說明	代表案例
基金會管理型	由政府、企業、銀行、大學、以及其他機構分擔義務，共同承擔管理責任的綜合管理體制	美國北卡三角研究園區之三角研究基金會 (Research Triangle Foundation)、法國蘇菲亞科學工業園區之Sophia Antipolis Foundation、瑞典希斯塔 (Kista) 之 Electrum Foundation

資料來源：「科學工業園區永續發展規劃研究計畫」，國科會，101.6；103 年度「科學工業園區設置管理條例因應創新轉型之研修計畫期末報告書」，頁 12。

(二) 育成中心發展及新創事業支援機制

目前主要國家育成中心的發展概況，以美國的育成中心堪稱目前最接近產業化的獨立運作型態；英國除了育成中心之間的合作網絡之外，由大學校院以科學園區方式推動後育成環境；日本則較為接近以地區性資源整合的觀點，期望藉由培育新創事業來填補地區性產業空洞，近而提振經濟活動以降低對國家投資的依賴性。不同國家育成中心發展的現況比較，如表 3-2 中。

表 3-2 主要國家育成中心發展比較

	臺灣	美國	英國	日本
起始時間	1996年	1959年	1970年代	1966年
設立背景	鼓勵創新創業	研發成果移轉	謀求創新效益	活絡地方經濟
政府補助	有	有	有	有
自有基金	大部分沒有	大部分有	大部分有	大部分沒有
經費主要來源	政府補助	政府補助 租金收入	政府補助 自有基金	都道府縣市
設立家數	100所 (2006年)	1,115所 (2006.10)	300多所 (2005年)	-
主要母體	大學校院	地方政府 民間公協會 研究機構	大學校院	地方政府 研究機構
設立模式	依附母體	獨立機構	獨立機構	依附母體
運作方式	非正式聯盟	區域聯盟	科學園區	聯盟
管理協調機構	各機構依任務 分工	NBIA	科學園區協會 UKBI	JUNBO 地方育成協會

資料來源：IEK 研究整理。

(三) 創投模式與輔導機制

根據中華民國創業投資商業同業公會對於創業投資的定義，創業投資 (Venture Capital) 係指由一群具有技術、財務、市場或產業專業知識和經驗的人士操作，以其專業能力，協助投資人於高風險、高成長的投資案，選擇並投資有潛力之企業，追求未來高回收報酬的基金。因其結合資金、技術與能力，投資於具高度發展潛力及新技術、新構想、快速成長的事業，並參與其經營決策，提供各種附加價值的服務。並於投資成功後安排所投資的企業併購或上市，以獲取高額的資本利得。其更可擴及將資金投資於需要併購與重整的未上市企業，以協助實現再創業的理想之投資行為。有別於一般公開流通的證券投資活動，創業投資主要是以私人股權方式從事資本經營，並以培育和輔導企業創業或再創業、併購或被併購、上市或上櫃，來追求長期資本增值的一種較高風險、亦較高收益的投資模式。由於創投屬於高風險的投資，對於新創企業的篩選，需有一定的能力與經驗，因此創投可以說是好的創業種子的篩選者，也是科技產業或新興產業發展的重要機制之一。在創投運作模式，除了一般的專業創投外，其他型式的創投如天使投資、企業創投等紛紛崛起，提供新創企業不同的機會與可能性。

這些創投基金在類型上，有些部份是重疊的，但通常會因資金來源的不同，有其不同的特色，如表 3-3 所示。

表3-3 各類型的創投基金的來源、特色、優缺點

類型	來源	特色
專業風險投資	專業機構	- 投資規模較大 - 較關注於財務操作 - 投資年限偏向短期

類型	來源	特色
天使投資	個人、企業或機構	- 投資規模較小 - 非正式組織 - 投資年限較長 - 偏好種子期或先期的新創企業 - 投資計畫較具彈性(有時僅是構想即可)
企業創投	領導企業	- 主要為策略性投資 - 新創企業與投資企業能有較密切連結與合作 - 投資年期較長
政策性創投基金	政府	- 負有政策性的目標 - 容易受到外界的干擾 - 投資計畫較為嚴謹
大學創投基金	大學	- 主要為促進學校或研究機構的技術移轉 - 投資對象主要為學校的師生。

資料來源：103 年度「科學工業園區設置管理條例因應創新轉型之研修計畫期末報告書」，頁 12。

二、新北市產業發展概述

(一) 新北市產業結構與現況分析

依據 102 年至 105 年財政部財稅資料顯示新北市整體產業結構，新北市一、二、三級產業家數暨銷售額成長率，整理如下表 3-4。產業成長率部分，一級產業家數自 102 年至 105 年年平均下滑 5.44%，但銷售額平均成長率達 2.61%。二級與三級產業在家數及銷售額皆為成長，推測因人口移入，民間消費需求提高，使三級產業之銷售額占比結構有所增加；而二級產業則隨科技產業成長；一級產業戶數減少、耕地面積減少，但農產作物經濟價值提升。

表3-4 新北市整體產業結構成長率(%)

家數(家)	103 年	104 年	105 年	CAGR
一級產業	-19.47%	-2.62%	1.85%	-5.44%
二級產業	1.88%	-0.88%	-1.18%	1.84%
三級產業	-0.55%	0.34%	0.42%	1.98%

銷售額(千元)	103 年	104 年	105 年	CAGR
一級產業	-21.78%	16.43%	12.56%	2.61%
二級產業	-0.44%	-2.44%	-0.07%	0.76%
三級產業	0.35%	1.80%	0.04%	2.51%

資料來源：財政部財稅資料

其中，新北市製造業占比最高的 6 個產業，包含金屬製品製造業、塑膠製品製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、電力設備製造業及機械設備製造業。其中，資通訊產業較為相關的子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業呈現下滑的趨勢。

表3-5 新北市製造業營收結構

類別	101 年	102 年	103 年	104 年	CAGR
食品製造業	3.72%	4.33%	4.33%	4.75%	7.93%
飲料及菸草製造業	0.90%	0.57%	0.74%	0.69%	-9.08%
紡織業	3.23%	4.45%	3.91%	3.67%	3.82%
成衣及服飾品製造業	1.50%	1.50%	1.59%	1.62%	2.05%
皮革、毛皮及其製品製造業	0.22%	0.21%	0.21%	0.19%	-5.38%
木竹製品製造業	0.18%	0.20%	0.24%	0.26%	12.27%
紙漿、紙及紙製品製造業	0.99%	1.01%	0.97%	0.99%	-0.52%
印刷及資料儲存媒體複製業	2.53%	2.56%	2.46%	2.56%	-0.08%
石油及煤製品製造業	0.32%	0.23%	0.22%	0.19%	-16.92%
化學材料製造業	0.39%	0.41%	0.42%	0.39%	-0.95%
化學製品製造業	1.68%	1.34%	1.51%	1.57%	-2.72%
藥品及醫用化學製品製造業	0.33%	0.31%	0.29%	0.30%	-3.18%
橡膠製品製造業	0.71%	0.66%	0.69%	0.68%	-1.88%
塑膠製品製造業	6.70%	6.58%	6.69%	6.36%	-2.18%
非金屬礦物製品製造業	2.13%	2.37%	2.32%	2.35%	2.90%
基本金屬製造業	1.66%	1.68%	1.59%	1.35%	-7.12%
金屬製品製造業	8.51%	8.47%	8.99%	9.00%	1.38%
電子零組件製造業	23.04%	23.47%	23.74%	22.66%	-1.04%
電腦、電子產品及光學製品製造業	20.20%	19.27%	18.89%	19.86%	-1.04%
電力設備製造業	8.35%	7.72%	7.68%	8.00%	-1.91%
機械設備製造業	7.15%	7.00%	6.68%	6.69%	-2.67%
汽車及其零件製造業	1.44%	1.58%	1.65%	1.60%	3.02%

類別	101 年	102 年	103 年	104 年	CAGR
其他運輸工具及其零件製造業	0.73%	0.76%	0.77%	0.74%	-0.25%
家具製造業	0.38%	0.39%	0.41%	0.43%	3.43%
其他製造業	2.91%	2.87%	2.97%	3.06%	1.30%
產業用機械設備維修及安裝業	0.11%	0.07%	0.06%	0.07%	-13.41%
營收總計(百萬元)	1,733,409	1,690,757	1,756,052	1,708,466	-0.48%

資料來源：經濟部統計處工廠校正及營運調查

而新北市服務業產業結構概況，12 個產業中，共 7 個服務業占比為成長，其中以藝術、娛樂及休閒服務業、醫療保健及社會工作服務業、住宿及餐飲業與支援服務業等年複合成長率達 6% 以上。占整體服務業營收比重最高的批發及零售業，約占 73.49% 至 75.05%，年複合成長率亦高於整體服務業。

新北市服務業的發展主要為支援當地居民的民生需求，包含醫療保健、餐飲、教育服務，另外一類則是小型的專業、技術服務業與支援服務業，因無法負擔臺北市的高額租金，又近年來本市致力營造友善商業環境，除既有商圈外，亦輔導傳統服務業朝向電子商務發展，爰知識經濟相關產業，選擇落腳新北市。其中，與本基地未來營運項目較為密切的類別（表 3-6 黃色區塊部份）均呈現上升趨勢，尤其是住宿及餐飲業，成長率高達 8.79%，可能是與臺北市高房價與高租金有關，因此許多人移居至新北市，尤其是新開發地區如林口特定區。

表3-6 新北市服務業營收結構

類別	101 年	102 年	103 年	104 年	CAGR
批發及零售業	73.49%	75.05%	74.56%	74.22%	2.84%
運輸及倉儲業	4.43%	4.41%	4.43%	4.13%	0.14%
住宿及餐飲業	2.01%	1.82%	2.18%	2.40%	8.76%
資訊及通訊傳播業	3.70%	3.57%	4.10%	3.79%	3.27%
金融及保險業	3.88%	3.60%	4.00%	3.63%	0.29%
不動產業	7.60%	6.50%	5.88%	6.73%	-1.58%

類別	101 年	102 年	103 年	104 年	CAGR
專業、科學及技術服務業	2.46%	2.41%	2.27%	2.48%	2.69%
支援服務業	1.17%	1.37%	1.20%	1.31%	6.39%
教育服務業	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	5.19%
醫療保健及社會工作服務業	0.01%	0.00%	0.02%	0.02%	9.38%
藝術、娛樂及休閒服務業	0.33%	0.35%	0.38%	0.41%	9.58%
其他服務業	0.85%	0.87%	0.93%	0.84%	1.96%
服務業總計(百萬元)	2,354,077	2,509,178	2,541,185	2,535,495	2.51%

資料來源：財政部財稅資料

(二) 新北市產業園區發展概述

新北市為我國相當重要之產業發展基地，擁有六大工業區，包括新北產業園區、林口工業區、土城工業區、瑞芳工業區、樹林工業區、泰山工業區等六大工業區，如表 3-7 所示。在開發面積中，新北產業園區占地 141 公頃最大，新北產業園區（原五股工業區，民國 100 年 6 月更名）年產值約 5,865 億元、廠商共計 1,514 家、員工數則約 28,392 人，均為新北市編訂六大工業區中的第一。其主要原因包括新北產業園區面積最大、開發最晚、相關設施與規劃相對新穎，再加上新北產業園區鄰近五股交流道，在連結鄰近重要產業上具有地理位置上的優勢。

表3-7 新北市已開發完成工業區一覽表

名稱	面積 (公頃)	性質	現有廠 商數 (家)	現有員 工數 (人)	資本額 (萬元)	年產值 (萬元)	管理單位	開發時間
樹林工業區	22	綜合 性	84	1,719	240,812	804,332	工業局	60.08~61.09
土城工業區	107	綜合 性	379	19,271	10,548,382	6,649,461	工業局	62.03~64.09

名稱	面積 (公頃)	性質	現有廠 商數 (家)	現有員 工數 (人)	資本額 (萬元)	年產值 (萬元)	管理單位	開發時間
瑞芳工業區	39	綜合 性	71	2,475	587,051	748,100	工業局	68.04~71.03
新北產業園	141	綜合 性	1,514	28,392	27,560,000	58,650,000	工業局	71.06~76.02
林口特定 「工二」工 業區	52	綜合 性	197	3,834	3,169,887	1,561,550	工業局	68.09~71.02
泰山工業區	123	綜合 性	2	1,171	8,670,150	-	臺灣塑 膠工業	62.03~63.06
合計	484		2,247	56,862	50,776,282	68,413,443		

(三) 新北市產業優勢

新北市為臺灣相當重要之產業發展基地，伴隨著先天區為地理優勢以及重要幹道與軌道網絡的成形，因此沿著重要交通節點與沿線，形成產業「聚集經濟效果」的優勢，不論是傳統製造業、金融服務業或是高科技產業，均分佈在重要交通節點與沿線。由於新北市擁有不同產業的群聚，與多元性與多樣性的發展，也讓新北市各個區域均擁有不同型態的產業基礎與龐大的能量。



圖 3-1 產業黃金走廊重點發展地區

近來年，配合臺灣產業結構轉型，新北市政府積極推動「新北市產業黃金走廊推動計畫」，包含「黃金走廊空間計畫」、「產業升值計畫」、「商業富興計畫」、「結合中央產業資源」與「跨域整合行銷計畫」等五項並行推動的主軸計畫，以及配合三環三線捷運路網逐步改善交通問題，以臺北港特定計畫區為起點，沿已成形之 A 型產業軸帶（一、二高與台 64 號），如圖 3-1 所示，透過設置自由貿易港區，以及汐止、中和、土城、樹林以及林口等地區的傳統工業區更新轉型為現代化科技園區、運籌中心或經貿中心，吸引海內外企業或台商回流設置科技創新研發總部與營運總部。

由此可知，新北市產業優勢有二：

- 1.擁有多元與多樣化的產業聚落(集結自由貿易港區、科技園區、知識園區、通訊園區、工業區等多元產業專區)，可相互支援未來的跨業與跨域的產業發展。
- 2.從汐止為起點，串聯臺北市南港、內湖、士林，與新北市資訊科技產業核心地帶群，並沿著國一高速公路，連接桃園與新竹產業聚落，群聚效應擴散下形成「北臺科技走廊」。

(四) 新北市創新資源發展概述

1. 新北市創投業發展概述

新北市境內公司登記家數截至 107 年 6 月底，大約 13 萬餘家，如表 3-8 所示，為全國第二，但企業型態以中小企業甚至是微型企業為主。因此資金籌措常是企業成長的重要課題或發展瓶頸。近年創業風氣興起，此種問題更為。為解決此一困境，經濟發展局期能引進國家發展基金（以下簡稱國發基金）所提供的資源與協助，協助新北市中小企業及新創企業，取得中、長期營運資金。

表3-8 迄107年5月底資本額與家數

資本額 (百萬元)	5 億以上	1 億以上 未滿 5 億	5,000 萬以上 未滿 1 億	5,000 萬以下
家數	514	2,260	2,354	129,359

為發掘新北市轄區內有潛力、體質健全且有 IPO 規劃的中小企業，協助取得中長期資金，藉由創投資金的引進，使公司經營更穩健，朝長遠之路邁進。自 101 年底實施迄今，從最初的開說明會及案源轉介，到現在只要有企業提出引進創投資金的想法及需求，我們便主動與國發基金遴選的

17 家創投公司或國內知名創投公司聯繫，以「到府媒合」的方式，直接讓創投公司與資金需求公司面對面，以簡報的方式讓創投公司瞭解目前的「經營現況」、「市場規模」、「公司及產品優勢」、「預計募資金額及 IPO 的規劃與時程」，而創投公司則是透過聊天問答的內容，擷取想要的資訊並評估投資的可能性。透過這樣的媒合方式，消弭資金需求方與資金方資訊不對稱的問題。

表3-9 103-106年到府媒合家數及產業類別如下：

產業類別 年度	電子 科技	文化 創意	生技 醫療	農林 漁牧	社會 企業	電子 商務	其他	合計
103 年度	11	1	13	1	0	15	1	42
104 年度	2	0	6	0	0	5	3	16
105 年度	6	1	3	1	0	4	5	20
106 年度	4	0	3	1	0	5	2	15

創業並不是僅憑一腔熱血或是開發出新產品就可以成功的事，創業是需要學習的，是需要規劃好的營業（獲利）模式才可以持續下去的長期奮鬥，到府媒合之公司裡，新創企業即佔了 3 成，為了減少本市轄區內新創企業或創業家創業失敗的可能性，開辦相關系列創業課程，讓創業家們學習創業技能。

除了資金需求外，新北市府針對創業者的需求，開辦各類型之創業講座，內容包含「業務行銷」、「創業」、「資金」、「財稅」、「媒體」、「公共關係經營」、「設立登記相關問題」、「政府資源」、「電子商務」、「開店技能」、「人力資源」及「企業管理」等議題，建立創業者正確經營觀念，創業實務分享，進而形成創業人脈交流平台。



圖 3-2 新創企業成長的三階段

2. 新北市及鄰近的育成中心

新創企業成長的過程主要有三個重要階段：創業種子、紮根培育與成熟茁壯。本計畫較偏向於紮根培育，因此育成中心亦是本計畫重要客群來源。新北市、台北市及桃園市的育成中心，如表 3-10 所示。

表 3-10 新北市、台北市及桃園市類似的育成中心

縣市別	名稱
新北市	- 世新大學中小企業創新育成中心 - 淡江大學中小企業建邦創新育成中心 - 國立臺灣藝術大學中小企業創新育成中心 - 明志科技大學中小企業創新育成中心 - 亞東技術學院中小企業創新育成中心 - 財團法人馬偕紀念醫院中小企業創新育成中心 - 輔仁大學中小企業創新育成中心 - 國立空中大學中小企業創新育成中心 - 景文科技大學中小企業創新育成中心 - 華夏技術學院中小企業創新育成中心 - 醒吾技術學院中小企業創新育成中心 - 財團法人臺灣建築中心產業學院創新育成中心籌備處

縣市別	名稱
	- 國立臺灣藝術大學藝文產業創新育成中心 - 竹圍創藝國際創藝工作者養成網育成中心
台北市	- 國立臺灣大學中小企業創新育成中心 - 中國文化大學中小企業創新育成中心 - 國立陽明大學中小企業創新育成中心 - 國立政治大學中小企業創新育成中心 - 國立臺灣師範大學中小企業創新育成中心 - 國立臺灣科技大學中小企業創新育成中心 - 銘傳大學中小企業創新育成中心 - 國立臺北科技大學中小企業創新育成中心 - 實踐大學中小企業創新育成中心 - 臺北醫學大學中小企業創新育成中心 - 國立臺北教育大學中小企業創新育成中心 - 財團法人資策會科技服務中心中小企業創新育成中心 - 北臺灣科學技術學院中小企業創新育成中心 - 大同大學中小企業創新育成中心 - 經濟部中小企業處南港軟體育成中心 - 經濟部中小企業處南港生技育成中心 - 普富科技股份有限公司 - 詮達文化創業產業創新育成中心 - 中央研究院基因體研究中心育成中心 - 南港IC 設計園區育成中心 - 中國科技大學中小企業創新育成中心 - 之初創業投資管理股份有限公司 - 國立臺北藝術大學北藝風中小企業創新育成中心 - 財團法人臺北市西門紅樓文化創意產業發展中心 - 學學文創志業藝文產業創新育成中心 - 國立臺灣師範大學藝文產業中小企業創新育成中心
桃園市	- 元智大學中小企業創新育成中心 - 中山科學研究院（龍園園區）中小企業創新育成中心 - 中原大學中小企業創新育成中心 - 萬能科技大學中小企業創新育成中心 - 國立中央大學中小企業創新育成中心 - 長庚大學中小企業創新育成中心 - 清雲科技大學中小企業創新育成中心

資料來源：經濟部中小企業處，2011 中小企業白皮書及新莊國際創新園區（第一期）開發委託專業服務案。

3.2 市場供需現況調查分析

所謂共同工作空間(coworking space)，根據維基百科的定義：「共享空間，也稱共同工作空間，提供共同工作的空間，廣義也簡稱共同工作，而「共同工作」是一種工作的型態。共用工作空間同時也是共同工作者的社群平台，彼此若有共同價值觀且志同道合的共同工作者，多半會在共用工作空間自然產生合作。工作者在共享的工作環境、辦公室、或者空間，都算是共同工作。與典型的辦公環境的差異在於共同工作者來自不同公司或組織。而共同工作者大部分都是 SOHO 族、旅行出差者或小型工作團隊¹」。簡單來說，共用工作空間不僅提供實質空間，更重要的，是提供共同工作者社群的平台。

一般而論，共同工作空間經營型式有三種：第一類是單純提供空間，收取房租。這類型營運較為單純，打造一處合宜的工作空間，向進駐的新創團隊收取合理租金，提供水電、網路及簡單生活所需等服務，簡單說就是提供一處場所讓創業團隊工作。第二類就介入多一些，參與輔導，甚至會投資新創團隊。這類型的共同工作空間經營除了辦公空間提供外，也會針對進駐團隊進行輔導，並有機會投資優秀的新創團隊，未來 IPO 或被併購時，從中賺取回報。第三類是除了空間提供外，更備有硬體設備供使用，有如 maker space，包括車床、研磨機台及 3D 印表機等都一應俱全，滿足創客(makers) 們將創意化為產品的需求。

¹<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%85%B1%E7%94%A8%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E7%A9%BA%E9%96%93>

一、設施需求與供給調查

根據歐洲共用工作平台商 DeskWanted 在 2013 年 2 月進行的全球共同工作調查顯示，調查 2007 年間到 2013 年，全球共用工作空間累積至 2,498 間，其中以美國共享工作空間最多為 781 間、其次是德國 230 間、英國 154 間。亞洲地區則是日本最多 129 間、中國 22 間。其中台灣在當時的調查為 4 間。而 2014 到 2018 年間的資料則由 deskmag 進行 2018 全球共用工作空間報告調查：2015 年累積到 8,900 間，2016 年累積到 12,100 間、2017 年為 15,000 間、2018 年累計到 18,900 間，同步全球使用共同空間的會員人數為 169 萬人。如圖 3-5 所示²。

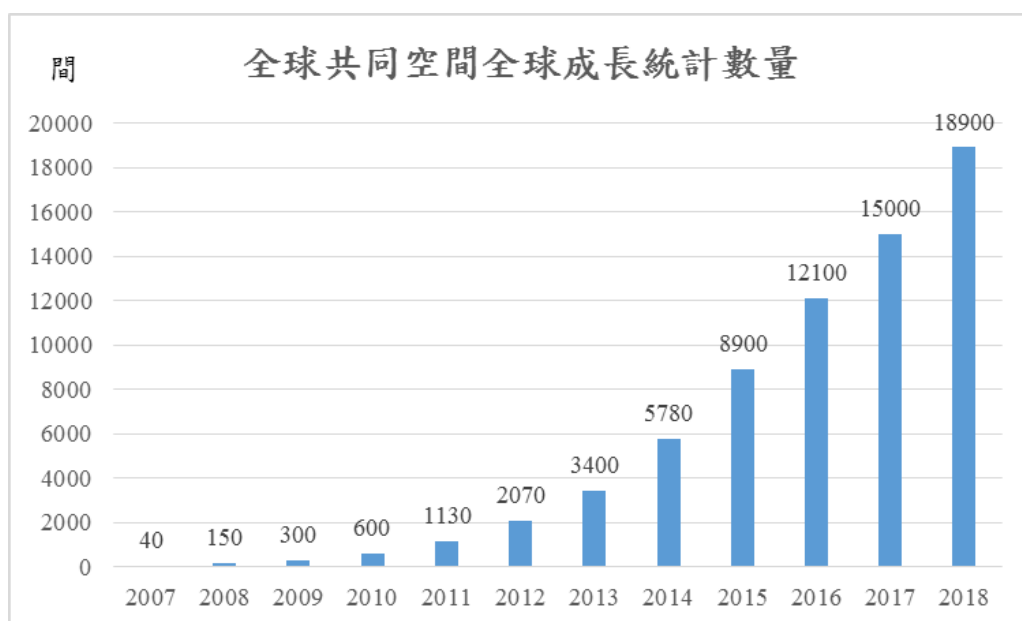


圖 3-5 全球共同空間全球成長統計數量

台灣的共同工作空間大都集中在都會區如圖 3-6 所示，又以台北市最多，主要集中在中山、中正、大安等區，新北市則主要集中在板橋市，但數量上不多，大台北市地區大約 60 多家。台北市主要以中小型、地方型空間佔多數，雖有部份為亞洲或國際連鎖品牌如 CLBC、Regus(源自於不動產業)、Impact Hub Taipei 等，主要集中於台北市核心區，大都是鄰近於捷運系統，取決於交通便利性。

² <https://portal.stpi.narl.org.tw/index/article/10420>。



圖 3-6 全台共同工作空間的分佈圖

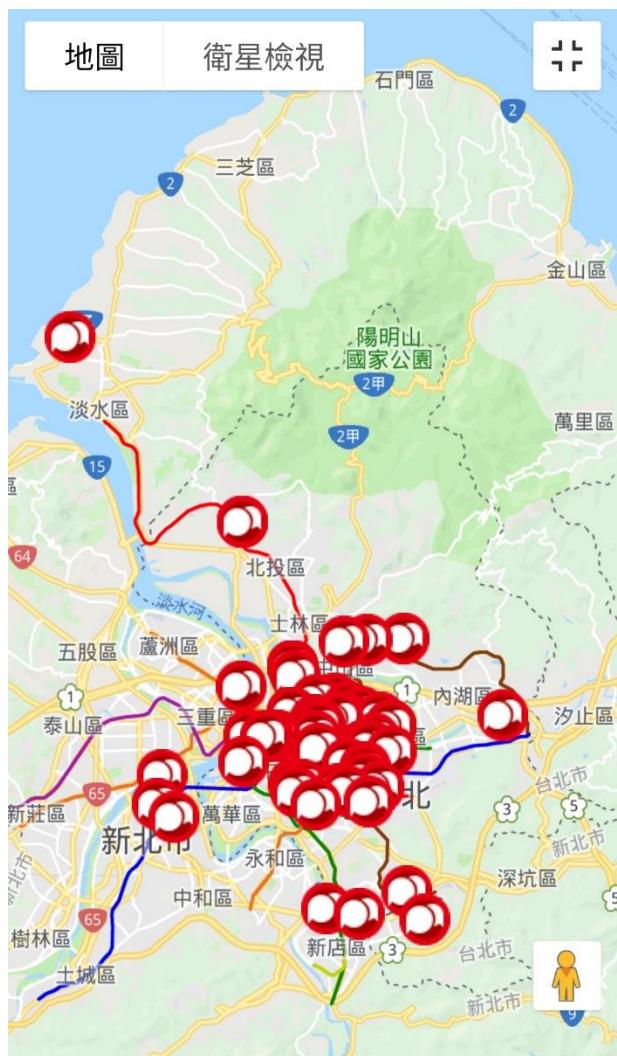


圖 3-7 大台北地區共同工作空間的分佈圖

(一) 慶隆商務俱樂部(CLBC)

CLBC 在 2014 年成立，採用 spotme 作為指定商務人脈平台，為台灣第一家推出商務人脈媒合平台的共同工作空間。目前有三個據



點，分別接近捷運圓山、大安、南京三民站，每個據點皆能容納 50 人以上，全年無休 24 小時自由進出。除了共同工作空間外，尚有獨立空間、辦公室完整解決方案，工商登記、辦公設備庶務、法律顧問、資金媒合等服務。位於承德路的 Digi Space，2 樓為 CLBC 與 TAVAR 協會所分租的辦公室，為台北市第一個 AVR 與數位內容基地，同時是最完整的創新創業產業聚落。Digi Block 由三個不同單位共同經營，包含經濟部數位內容產業推動辦公室、TXI Center 台以投資合作中心以及 TAVAR 台灣虛擬及擴增實境產業協會。內部由多個 2-8 人分租辦公室組成，以及兩間 AVR 測試間，讓你一站式使用 HTC VIVE 與 Oculus 設備。收費方式有小時租(150 元)、日租(800 元)、10 日租(4,000 元)與月租(6,000 元)等方式。

(二) Impact Hub Taipei

全球第一個 Impact Hub 於 2005 年在倫敦成立，發展至今於全球已有超過 104 個實體據點，擁有超過 16,000 多名會員，全球據點和會員數持續成長中，2015 年正式於台北市捷運科技大樓站旁設立華語地區第一個 Impact Hub—Impact Hub Taipei 社會影響力製造所，強調輔導符合聯合國永續發展目標的新創團隊。Impact Hub 是由各個在地空間所串連而成的全球網絡，扮演著創新實驗室、企業孵化器和社會創新社群

中心等多元的角色，更是一個提供會員各種資源、靈感、合作機會與擴大社會影響力的獨特生態系統。其收費方式採日租(200 元)、月租(非固定位置-6,000 元，固定位置-7,500 元)。

近期 Impact Hub 與 UNDP(聯合國發展計畫署)共同合作，於各地的 Impact Hub 推行聯合國永續發展目標 (SDGs)，



Impact Hub Taipei 於此計畫中也扮演不可或缺的角色。因為 Impact Hub Taipei 深信以此目標為號召，並以各地 Hub 實體空間為載體。將提供不同背景、專業和文化的會員彼此連結、交換想法與合作的機會，進而產生對全球永續發展的正面影響。

(三) 混 hun

混 hun 成立於 2012 年，在台北市古亭捷運站旁成立，為台灣第一間由民間所成立之共同工作空間，其強調的特色為基於共用工作空間的



核心價值，以「社員制」與「伴工計畫」促使自由工作者之緊密交流並且以部分長期租借進駐者、部分提供一次性來客之消費模式與提供即將建立共同工作空間的團隊諮詢與協助，推廣共用工作空間的精神與理念。

在城市昂貴的生存成本影響之下，對於新創事業者、自由工作者等工作族群來說，比起分租辦公室 (Shared office)、商務中心 (Business Center)、育成中心 (Incubation Center)，咖啡廳某種程度更適合成為工作場所。

這些新型態的各領域工作者，常以處理社會議題為基礎，進一步提出與過去不同解決方案的先驅者，因此混 hun (Guting) 在建立之初，就實驗性的以咖啡廳 + 共同工作空間 (café + coworking space) 作為台灣共同工作空間的開創³。

(四) Kafnu 台北旗艦館

為新加坡「Next Story Group」飯店集團所推出的共同工作空間品牌，以全棟 12 層樓提供共同工作空間與住宿等多樣化空間。大約



有兩百個座位，以會員制申請加入，計費方式則很彈性，每個座位大約從每小時 90 元到每個 6,000 元左右，工作累了也可以直接在 Kafnu 住宿或休息，床位的計費是以四小時為計。

入駐會員每月配有時數可自由規劃使用會議室、健身課程、專業錄音室、綠幕攝影棚等空間，一次滿足舉凡內容創作或舉辦講座等所有需求。除了最新的媒體設備、IT 互動技術外，Kafnu 台北旗艦館也規劃玩樂和休憩區，希望幫助會員適時放鬆，以助於激盪出新創意，包括位於 1 樓的 Morsel Taipei 北歐式餐廳、11 樓的 Oxygen Lab 健身空間以及位於 12 樓的 K2 酒吧，都提供讓會員可以暫時抽離繁忙工作，與朋友放鬆暢聊的好去處。Kafnu 也推出行動 App，提供了開放論壇促進

³ <https://www.theplanb.cc/%E6%B7%B7hun/>

會員彼此交流，同時也可透過 App 租借場地或預訂房間，並能在第一時間掌握 Kafnu 台北旗艦館的所有活動。

二、付費意願調查

現今產業環境競爭力大、專業度高，且朝向跨領域與多元化發展的態勢愈來愈清楚，因此許多公司選擇專注於自身專業，發展核心競爭力，選擇將部份工作委外或分包給其他專業人才，而這些業務大都屬於知識密集服務業。一來，可以使自身專業度提高，再者，也可以減少額外人員的支出，尤其在現今人力成本愈來愈高漲。

根據調查⁴，進駐的個人或團隊，以設計相關團隊最多，其次為 IT 產業(如軟硬體開發、APP 開發等資訊科技)，有些是跨領域，或斜槓人才，因為創業初期需先求生存，會延伸許多不同面向的業務，經營客戶社群，或在原有專業基礎之外，學習更多不同領域的技能如行銷，或尋求更多協助如法律或會計等專業服務。

爰此，市場需求日益增加，但在收費上，大致落在個人月租大約 5,000~10,000 元，日租大約 200~300 元。這樣的租金費用，使用者大都可以接受；而訪談相關業者的營運現況，目前大都損益兩平，有些業者亦表示租金僅是收益的一部份，需靠資金創投才能提高收益。或亦有業者表示空間氛圍與社群連結，是吸引使用者的進駐的重要因素，因此在空間特性的形塑與社群服務與媒合，是空間成功的重要關鍵。

⁴ 溫彩苓，2017，《共享經濟脈絡下共同工作空間的可及、社群與協力的關係研究—以台北市為例》，國立臺北教育大學教育學院社會與區域發展學系碩士論文。

3.3 供需預測分析

一、設施需求推估

新北市境內公司登記家數大約 13 萬餘家，為全國第二，但企業型態以中小企業甚至是微型企業為主，其次，新北市產業黃金走廊推動計畫已逐漸成形，因此新北市擁有多元與多樣化的產業聚落，在加乘效應下，新北市對於共同工作空間的需求亦會增加。

二、設施規模預測

透過相關業者的訪談，發現共同工作空間的設施規模有日益擴大的傾向，且服務更傾向多元化，即有業者結合青年旅舍，讓創業的共同工作氛圍結合住宿例如桃園奧斯創客國際生活村，協助進駐者透過住宿快速對接兩岸三地以及國際，因為創客生活村坐落在桃園國際機場生活圈，短短 5 個月已吸引 21 國人士住宿。或如 Kafnu 以「社群媒合」為核心，創造出「Kafnu 台北旗艦館—多元化生活風格空間」，以吸引以音樂娛樂、傳媒設計、程式開發、電商平臺、創投、虛擬貨幣、金融等七大產業會員進駐，為台灣斜槓世代的新創團隊創造更多發展可能。

3.4 市場競爭力分析

一、市場競爭對手界定

共同工作空間之營運，若單靠空間出租，是難以達到其效益與目標，故本團隊界定其競爭對手，主要為上述所提到的具有品牌或規模較大，且服務較為多元的共同工作空間。但除了這些民間業者外，尚有公部門所設置的類似的共同工作空間，如圖 3-8 所示。



圖 3-8 台北市公辦的共同工作空間的分佈圖

二、競爭影響分析

民間業者所辦理的共同工作空間，最大優勢在於所擁有的資源與靈活管理能力。再者，所提供的服務可依使用者的需求加以靈活設計，以及富有市場的敏銳度。

公辦的共同工作空間，由於擁有政府所提供的資源，因此在經營的成本相對低，例如臺北創新實驗室(Taipei Co-Space)，在 2013 年 8 月，由臺北市政府在內湖運動中心二樓設立，將設計導入科技產業領域，以設計臺北的思維，加速臺北科技走廊發展，委託財團法人中國生產力中心建置第一座由政府公營的共同工作空間，作為設計師、數位內容及創新工作人士的創意基地，除提供創意工作者短期工作外，亦定期辦理跨領域社群分享活動，並安排專業管理顧問輔導，引進企業界合作資源，協助業務商機開拓，以協助創新工作人士早日實現創業夢想，為城市孕育更多創新力量。除提供創業所需的服務外，另外還提供游泳池、攀岩場、多功能綜合球場等運動設施。再者，較易扮演串連的角色，例如 2014 年 10 月臺北創新實驗室(Taipei Co-Space)，首度發起於「珍奶搖搖週」共同工作空間串連活動，仿效歐美共同工作室的「Jelly

Week」，串聯民間 11 家共同工作空間，讓這些各具特色的共同工作空間進行跨界學習與交流。

本計畫若以促參方式進行，除擁有上述空間所擁有的優勢外，尚有幾項優勢：

1. 產業群聚

目前本園區已有一些新創企業或國際知名企業進駐，已逐漸形成產業聚落之勢。

2. 生活示範場域

目前周邊地區仍以新興之住宅大樓（如社會住宅）為主，可利用該基地優勢，打造成智慧生活應用或支援性服務產業的示範應用基地，吸引新創者進駐。

3. 人口紅利

林口區具有人口紅利的優勢，為新北市人口成長最快速的地區，也是最年輕的區域。

3.5 投資意願調查

承上述市場可行性分析，由於本計畫之性質及定位特殊，需要相當完善之資源方能提供進駐廠商所需之創業能量與滿足進駐者的服務需求，故本團隊初步設定為共同工作空間的經營業者為主。針對前述潛在投資者類型，本團隊分別以親訪與電話訪問等方式

一、電訪調查結果

以書面資料（如附件#）寄送訪談 11 家經營團隊，分別是中山 102 CO-WORKING SPACE、Kafnu、谷墨商旅、門客三千、八米共同工作空間、Hour Jungle Coworking 共同工作空間(信義安和館)、Makerbar Taipei、Impact Hub Taipei、KICK OFF Coworking Space 共同工作空間、樂悠悠之口、創夢市集，並以電話進行訪談。調查結

果顯示：其中有五家表示，對本計畫的經營項目有興趣，希望未來可以得到進一步訊息或參加招商座談會；有四家表示，自身規模較小，目前並無投資計畫；有兩家評估中。下文就潛在廠商對於共同工作空間的經營提供一些看法或建議。

1. 林口新創園的區位表示疑慮(4 位)：認為進駐團隊或個人大都集中在台北市。林口地區是否有足夠的客源，可以支撐其營運。再者，林口租金偏低，尤其又與社會住宅為鄰，會造成供給太多，價格不好。
2. 配合住宿空間，會是本計畫最大的亮點(5 位)：因為多數的共同工作空間無法提供此項服務。
3. 專業設備如 3D 列印機、雷射切割機等，通常使用率偏低(1 位)：因為大多數的創客，都有自己的設備。
4. 僅靠空間出租是無法獲利，最多僅損益兩平，仍需要一些隱性報酬如投資或媒合等(3 位)。
5. 建議本園區在定位，需要有明確的市場區隔，不然將會造成市場的刮分(2 位)。
6. 建議未來在進駐的團隊或個人，應在產業或專業要有所選擇，才可能形成上下游產業鏈的加乘效應(1 位)。
7. 初期進駐時如能先將系統或是 APP 統整會有很大幫助，需統整的包含住宿及電梯管控、會議室預約及使用、事務機使用、結帳等 ALL in One，可減少許多管控人力(1 位)。
8. 不想與政府案件過多接觸，擔心須核備文件太多、程序繁雜、方向受限(1 位)。
9. 當時選址要件，鄰近住宅區、辦公邊陲區、交通便利、裝修成本及 5R 符合兩點以上(1 位)。

10. 建議可設有展示及商品區，讓進駐團隊或個人可做為示範場域
例如採 LINEPAY 掃碼付款，配合新創產品、活動文宣、點心等，
不收任何上架費(1 位)。

二、親訪調查結果

與工研院於四月份共同進行相關潛在廠商的拜訪，相關訪談調查重點如下所示。

(一) GLOBALTOWN 大瀚環球商務中心忠孝中心

訪談對象：蔡明璋(董事長兼總經理)、王子瑜(開發企劃部 專員)

時間：2019/03/06(三) 下午 16:30~18:00

地點：臺北市大安區忠孝東路四段 285 號 5 樓

重點摘錄

1. Coworking Space 一般很難獲利，重點在後續的投資獲益
2. 設定之 10 年、15 年租期太短，現在的投資案都希望能至少 20 年以上。
3. 建議固定權利金金額低一點、變動權利金可以高一點，這樣廠商壓力才不會太大。
4. 商店可否延伸到 2 樓及 3 樓，這樣可規劃做為複合式商場。
(已確認本計畫商店僅能延伸至 2 樓)
5. 希望能保留規劃彈性讓廠商能依自己的方式規劃。

(二) CLBC Digi Space

人員：吳佳倩(行銷公關)

時間：2019/04/12 下午 15:00~17:30

地點：臺北市大同區承德路三段 287-2 號

重點摘錄

1. 建議須規劃足夠之置物櫃空間，使用者東西才不會太零散而不便移動。
2. 進駐率一定要拉到七成左右，但拉到七成就不會再積極拉進住率，除可保留彈性，空間也才不會太擠。
3. 目前空調因配合公家機關，因此 18 點後無空調需有第 2 套空調系統備援。
4. 對應窗口為資策會，採購流程繁複冗長，會擔心與公家配合又有此情形。
5. 目前進駐之公司以成立三年以上之公司較多，相較較能付得起此處租金。
6. 主要宣傳以口耳相傳較多，其次為因活動而來。但創業家不喜歡被吵，因此後來活動有減少。
7. 會進駐的廠商主要考量地點及租金。
8. CLBC 旗下亦有經營住宿空間，本次拜訪之 Digi Space 無住宿空間。

(三) Impact Hub Taipei

人員：張士庭(Co-Founder Director)

時間：2019/04/17 下午 14:00~16:30

地點：臺北市大安區和平東路二段 265 巷 3 號

重點摘錄

1. Impact Hub Taipei 較偏向社會創新加速器，以人的互動為主，人才是經營的關鍵，非空間地點。

2. 主要會員分兩大類，一類為非營利組織及社會公益類團體，另一類為新創科技。也會藉由活動讓兩者激起火花，產生多樣性的合作可能。
3. 收入以專案收入占多數，而租金、會員費等亦有收取但非收入大項。(活動費用含在會費裡)
4. 進駐者進駐原因 (1)較為溫馨之氛圍 (2)擴展人際關係與人脈
5. 目前尚無創投的角色成分，未來會考慮往此階段評估。
6. Impact Hub 擅於將資源結合，連接不同資源整合於專案中。同時會去接案子來做，並找合適的進駐者一起承接，增加進駐者的案源收入及曝光機會。
7. 加入 Impact Hub 須先取得其他國家一定比例之 Impact Hub 會員認同，才能獲得 Impact Hub 總部授權，Impact Hub 沒有依照營利百分比上繳機制。

(四) Kanfu 台北旗艦館

訪談對象：尤俊凱經理(原拜訪負責人，因臨時有事，無法參加)

時間：2019/04/17 下午 15:30~17:00

地點：台北市民生東路三段 101 號

重點摘錄

1. 為新加坡集團，本業為房地產開發商，在香港、印度、雪梨、胡志明等城市均有經營 coworking space，目前集團仍在亞洲積極拓點。
2. 認為目前投資金額 7,000 萬可能太少，若依他們的等級可能投資金額需要更高。

(五)CLBC 共同工作空間場地現勘

人員：林育正(創辦人)、盧建興(WoW 窩系列旅店創辦人)

時間：2019/04/23 下午 15:00~17:30

地點：林口新創園區

重點摘錄

1. CLBC除經營 coworking space 外，此部份目前僅為損益兩平，目前部份營收來自於對新創團隊的投資收益。
2. Coworking Space 進駐公司與業種有無限制，以及每一新創公司進駐是否使用空間的限制，是否若一新創公司租下一整層或甚至多層，是否許可。
3. 交通情況不佳，不利於 Co-working space 的設立；店面零售或餐飲部份，由於整體經濟環境不佳，變動多，加上停車問題與購物商場林立，使得街邊店的經營更加辛苦。
4. 認為目前投資金額 7,000 萬元可能太少，若依他們的等級可能投資金額需要更高。
5. 有關 Coworking space 等創新創業的空間與商旅住宿空間的比例，有何規定或限制嗎？這部份需待前置作業完成審定後，與主辦機關討論後，會在招商文件中明確訂定。
6. 相關使用執照的變更登記是否會有問題？由於本案為第五住宅區，目前本案所規劃的營業項目，在土地使用項目沒有問題，但由於現有建物為社會住宅使用，採 H1 集合住宅，未來需辦理使用執照變更之程序。

3.6 國內外案例分享

(一) WeWork

WeWork 創辦於 2010 年，創辦人為麥克凱爾維(Miguel McKelvey)

與紐曼（Adam Neumann），兩人聯手開創了辦公室租賃事業，麥克凱爾維負責室內設計，紐曼負責商業模式，自從第一家 WeWork



2010 年 1 月在紐約 圖 3-9 Wework Embassy Tech 共同工作空間
蘇活區開張後，WeWork 沒有虧過一毛錢，一路盈利到現在。

WeWork 在全世界有 25,000 名會員，據點遍及全世界 16 個城市，4 個國家，總計有 30 個據點，今年底預計拓展至 60 個據點。會員只要每月繳交一筆固定費用，就可以享用 WeWork 提供的所有服務，這些服務包括了 24 小時提供茶水、咖啡與啤酒的廚房、無線網路、電話、廁所、客廳、辦公室設備、印表機、傳真機、浴室甚至是行軍床，在美國他們甚至還提供員工健保方案，就如同 Wework 的標語所說的：「做你所愛之事（Do what you love）。」其餘的雜事交給 WeWork 就好了。

但若僅僅只是提供共同工作空間，並不足以解釋 WeWork 為何如此炙手可熱，畢竟共同工作空間（co-working space）並非前所未見的概念，而全球連鎖的辦公室租賃服務也早已行之有年，WeWork 的商業模式乍看之下不夠創新，而且會員費也不便宜，會員每個月得要繳交 350 美元，以換得 WeWork 一張辦公桌的使用權，獨立隔間辦公室則是 650 美元。

從運營模式上看，WeWork 主要是通過在一些租金較為便宜的地區租用樓面，並進行二次設計，將樓面設計為風格時尚、可定製且社交功能較齊全的辦公空間，之後以遠高於同業的價格租給各種創業者（公司或個人），並在租金中獲利。在日常運營中，除了為各類創業者提供辦公空間（辦公室、會議室、娛樂設施、生活設

施) 之外，WeWork 還為創業者提供各種跟創業關係密切的隱形服務，如定期舉辦社交活動，促進創業者之間、創業者與投資人之間的交流；充當中間人，為創業者之間合作、創業者和投資人、初創企業和成熟企業之間搭建業務或資本合作的橋樑；完善辦公空間的各類社交功能，為創業者和投資人創造各種各樣偶然的邂逅可能。其具體的運營特點如下表所示：

表 3-11 WeWork 運營模式的特點

特點	具體分析
地段選址	WeWork 傾向於在新建的開發區還有翻新或蕭條的街區開設辦公點，因為在那些地段公司能以大約 10% 的主力租戶折扣獲得辦公場地。WeWork 在這些地段中以低於市場價 10% 左右的折扣租用 1-2 層樓之後，將樓層設計成風格時尚，可定製且社交功能齊全的工作空間，以遠高於同業的價格租金租給各種創業公司。
創業服務產品體系	有形產品，包括： 1. 辦公室：包含保全、前台接待、寬頻網路、列印等服務，並配備休閒娛樂、浴室等生活設施。 2. 會議室：小型、中型、大型會議都可召開。
	無形產品，即以 WeWork 為媒介組建之商業網絡平台，包括：合作伙伴、客戶和投資人。具 Forbes 報導，在 WeWork 每月至少有 51% 的會員和其它會員有一次交易。無形的創業服務產品包括： 1. 在 WeWork 辦公的人，可以在每周的培果和含羞草聚會上進行交流活動，或許能夠找到軟體開發人員為他們編寫應用程式。會員可以在非正式的演示日推介他們的創意，並從廣告公司等自願效勞的外部合作夥伴那裏得到免費的建議。 2. WeWork 充當中間人，向會員提供包括醫療、會計、法律和雲端計算在內的多種服務。例如透過 TriNET 幫會員每月節約 200 美元的健保費，使用 Amazon 雲端服務提供網路主機，使用第一年可免除 500 美元費用。 3. 與投資人偶遇機會，當創業者去冰箱拿食物或是在咖啡吧休息時，隨時都有可能遇到投資人或合作者。
目標客戶	不論是一個還未被認可的自由藝術家，或是新創公司的負責人，都可在繳納 400-650 美元後，於 WeWork 租下一辦公室，

特點	具體分析
	並享用一切工作需要的東西。以企業角度來看，WeWork 面對的企業規模是 1-500 人，並承諾其不需有先期投入，為新創企業提供無門檻辦公室。

資料來源：前瞻產業研究院，本研究整理

目前，WeWork 的盈利模式主要來自兩個方面：

1. 向創業者（個人或公司）收取租金

WeWork 主要是在新建的開發區或者蕭條的街區開設辦公點，先折扣價租下整層寫字樓，分成單獨的辦公空間，再出租給願意挨著辦公的初創企業，採取的是"整批零租"的形式，重點是保證好利差，從而在會員租金和配套服務上收費。WeWork 的租金比較高，一張辦公桌的月租為 350 美元，一間 64 平方英尺辦公室的租金為每人 650 美元；但是因為其較為完善的創業環境以及完備的創業社交網絡，其會員數量一直保持著激增狀態。當 WeWork 在倫敦紹森德(South End)開設最新的辦公地點時，一開始就租出去 80%。

WeWork 的會員數量比較穩定，公司 28% 的收入來自較小會員。當較大的會員搬到自己的辦公場所或者更大更新的 WeWork 辦公點時，較小的會員就會升級。"我在這裡接到了很多生意，即使租金翻倍，我仍然能夠賺到錢。"Brilliant Collaborations 公司首席執行官喬納森·斯莫利（Jonathan Smalley）說。這家廣告代理商是 WeWork 沃登麵包工廠辦公點的會員。

2. 隱形回報獲利

WeWork 除了會員租金和配套服務收費之外，WeWork 還通過周邊地價溢價、對種子公司投資等隱性回報來獲利。除此之外，WeWork 管理者看到了以中間人身份向會員介紹各項服務的新

收入來源。這些服務包括醫療、會計、法律和雲端計算。比如通過 TriNet（一家人資公司），WeWork 幫助會員每月節約 200 美元的健康保險費；WeWork 會員使用亞馬遜 AWS 雲服務提供的網絡主機第一年可免除 5,000 美元費用。雖然目前 WeWork 沒有收取服務仲介費，但據公司透露消息，未來這種情況可能會改變。

(二) 麻省理工學院劍橋创新中心

1999 年，兩位 MIT 的畢業生 Timothy Rowe 和 Andrew Olmsted 察覺到創業者的需求，便成立了劍橋创新中心(Cambridge Innovation Center, CIC)，讓創業者有個共同工作的地方(Co-working Space)。CIC 自許為促進創新、創業的房地產服務公司，致力於營造適合工作與建立工作網絡的環境。CIC 目前有逾 700 家公司進駐，其中 500 家為新創事業。CIC 已協助孕育了超過 1,800 家公司。每家公司在 CIC 孕育、發展的時間平均為 2 到 3 年。新創公司在 CIC 不僅可共享辦公空間，同時共享創意想法及能量。

CIC 的原始設計是創業育成中心，卻因西元 2000 年的網路泡沫破裂而改變經營模式，主要目的是提供創業者彈性專屬辦公室及定期舉辦各種創業活動，每年最多達 450 場次。Google 多年前就曾在此租用辦公室。中心創辦人羅威(MIT 校友)指出：「如



圖 3-10 波士頓 CIC 共同工作空

果你正在嘗試前所未有的創新，誰能教你呢？最好的方式是向其他創業者學習。」CIC 同時接受各單位提出參訪申請，基於推動社會公益活動的原則，所有參訪團體所繳交的參訪申請費用一律撥入 CIC 贊助的非營利性慈善組織，用以發展社區的公益活動。另為鼓勵交流與互動，CIC 特別打造了一處 Venture Café 空間。在

每週四傍晚 5 點開始(下班後)，你就可以到這個咖啡空間來「銷售」你的商業 ideas。有投資方，有技術方，有銷售專家等前來與會，透過交流與碰撞的機會，也許就在其中產生了商業契機，更找到合夥人或資金。這個 Venture Café 也成了在波士頓創業圈中的重要活動，百餘人的小聚，常能激發出創業火花。

CIC 不僅著重於結構性環境營造(environment)，更強調功能性整體生態體系規劃(Innovation ecosystem)。CIC 的成功部份可歸功於得天獨厚的地理環境，其座落於美國波士頓市，經濟活動發展繁榮，又鄰近 MIT 與哈佛大學這兩所世界級名校，享有其研究人力支持。結合了 idea/talent/money(想法/人才/資金)三者後，可為創業者營造優異的環境與機會。另隨著業務增長，CIC 又在市區擴增另三處營運點，以滿足更多的市場需求。CIC 從早期讓創業者尋求創業/就業機會，到目前演變為大公司進駐尋找人才與商機，成為世界上最具規模的創新創意的網絡匯集據點。其帶動的週邊效應，對波士頓市轉型為『創新區』都市的目標提供重要助力。該中心之環境設施有許多貼心設計，例如類似電話亭的設計，確保創業者與業界聯絡時的隱密性、特殊的休息冥想室空間、專屬網路設備、圖書館、會議討論室，以及工具配備完善之工作間與實驗室等。

同樣的，CIC 也是以收取租金為主要收入來源，新創團隊每人每月付 350 美元的費用，即可享有公共辦公空間及必需的服務。如需隱密性高的私人辦公空間，則需付到每月 1,000 美元以上。

CIC 創辦人 Tim Rowe 曾服務於波士頓顧問公司 (BCG)，創業後也同時擔任一家創投的合夥人，故 CIC 有很強的資金連結能力，特別是他們與創投業界的關係良好，不僅是 Tim 個人會挑選中意的新創團隊進行投資外，更可引介投資方，讓新創團隊獲得可觀的資金進駐，包括 Google Angle 也常常造訪 CIC，已看過不下百家的新創公司。

CIC 自行統計，過去 10 餘年來，投資在 CIC 進駐的新創團隊資金超過 18 億美元，這項數字也是波士頓共同工作空間業者中，成績最為傲人，也說明了 CIC 在資金媒合上的優勢。

CIC 另一強項是提供創業輔導，包括財務、經營及法律等方面的諮詢及建議，CIC 不定期舉辦講座，為新創公司提供必要的說明及協助。

1. 波士頓創新區域

波士頓創新區域，為全球著名的創新創業成長的區域，像 WeWork 或 CIC 都在波士頓擁有重要的基地，例如市政府的波士頓創新中心(Boston Innovation Center)興建位於創新區，包含會議中心、展示中心、餐廳等機能的區廳（District Hall）交由 CIC 經營。表 3-12 初略分析波士頓創新園區成功的關鍵因素。

表 3-12 波士頓創新區成功的關鍵因素

	波士頓創新區 Innovation District
開發模式	公部門與私部門分工合作，建構良好的創業生態系統（ecosystem）
群聚產業內涵	App 經濟、創客經濟
產業發展主軸	1. 高附加值、以研究為導向的行業，如應用科學（從生命和材料科學到能源技術、奈米技術）和新興的“應用程式經濟”（App Economy）； 2. 具有高度創造性的產業領域，如工業設計、平面藝術、傳媒、建築，以及融合文化創意和設計服務的相關產業； 3. 高度專業化、小批量的生產製造業，如先進的紡織服裝製造業和小工匠型製造業等
整體發展特色	1. 提高現有創新發展基礎要素的利用率，促進城市變革； 2. 結合人口和經濟因素，建立新的城市創新支援體系。
具備之軟硬體功能	1. 多家創投及加速器，提供創業者各種諮詢服務。 2. 平價微型住宅，讓年青專業人士也住得起波士頓。
關鍵成功因素	1. 一流教育學府（哈佛、麻省理工）吸引一流人才。 2. 與華爾街緊密聯繫，加強國際交往、促進資本與資訊流動。 3. 創投及加速器提供軟硬體服務。 4. 創新區街道轉化為生活實驗室，以靈活地測試新的創新技術。 5. 降低創業者的創業成本。

	波士頓創新區 Innovation District
招商策略	1. 波士頓地區 100 多所各類型學校，成為創業者來源。 2. 各類具創投及加速器性質的辦公租賃平臺因業務需求直接招商。
政府角色	1. 發揮政府、企業和科研機構多方力量，建立良好的科研成果轉換機制，實現科研成果有效利用； 2. 通過政府設立代理機構和計畫專案來提供產業發展空間和為企業提供金融資源幫助企業發展； 3. 土地空間的利用跳脫傳統科學園區的模式，融合多種類型使用，並提供微型住宅，使青年創業者住得起市中心，能省下交通時間，把時間與資源用在創新創業上。

資料來源：本研究整理

(三) Appworks 之初創投

成立於 2010 年，現為大東南亞領先的創業加速器，也是台灣唯一同時經營創業投資的加速器。每半年招收 35 個最具潛力的種子，並幫助團隊建立可規模化的商業模式。

2017 年營運有成，旗下 323 家活躍新創公司的總估值達 16 億美元(約新台幣 480 億元)、年增 75%。導的新創團隊橫跨多個業別，包括電商、FinTech、物聯網、AI、共享經濟等。

同時，進行軟體工程師培育計畫目前已有 49 名學員畢業，進入許多知名網路公司，就職率高達八成，平均薪資也比行情高出將近一成。

值得借鏡之處

A. 本身即為品牌

B. 產業主軸：依托生活應用服務產業，以軟帶硬。

C. 給予進駐團隊或企業，
不僅是資金投資。

(四) 新莊國際創新園區

BOT 方式辦理/許可年期
50 年，主辦機關為新北
市政府，民間機關為宏匯



圖 3-11 新莊國際創新園區的位置圖

集團・產業主軸以「產業技術領導者」與「軟性經濟創意者」為路線，並規劃以「研發」與「創新」等產業為主。以數位匯流產業為基地之核心產業。

本基地將提供產業之 R&D (研發機構)、整合(營運總部、運籌中心)、行銷(展示、體驗、發表之空間)、加值(商務媒合、技術諮詢之短租辦公室及教育訓練空間)、創新(創意之員工辦公空間)、支援性設施(會展、餐飲、購物、金融、交流、管理)。



圖 3-12 新莊國際創新園區的定位與核心產業

3.7 SWOT 分析

本計畫基地-林口新創園區，位於新北市 A 型軸線產業廊帶上，以高科技、ICT 產業為重的產業聚落。由於高科技產業具有高技術與高資本的特性，因此從技術研發、材料、組裝、封測、物流與市場行銷等，均需要完整上中下游產業鏈的密切配合。再者，本計畫因處於國道中山高速公路的中心位置，藉由便捷交通運輸網絡，連結並整合新竹科學園區、桃園（龍潭渴望園區、華亞科技園區、桃園科技園區）與台北（內湖科技園區、南港軟體工業園區、北投士林科技園區）的產業資源及重要新興產業群聚區域，以及位於「北臺科技走廊」的重要位置，如圖 3-13 所示。



圖 3-13 本計畫基地與其他產業聚落的關係示意圖

本計畫以「打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路」為目標，籌設以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈的林口新創園，本計畫將對鄰近環境進行 SWOT 分析，如表 3-13 說明如下：

表 3-13 本基地設置創新創業中心 SWOT 分析表

Strength 優勢	Weakness 劣勢
● 交通便捷，捷運、高速公路、機場近在咫尺。 ● 支援產業完整(金融、專業、科學及技術服務業等)，有利創業。 ● 各種不同產業聚落，在各種技術與資源提供支持與基礎。 ● 北部地區創新資源豐富，有利新創者進行創業創新的活動。 ● 生活機能周全，租金相較台北市較為便宜。 ● 鄰近新北市影視基地(民視與 TVBS)。 ● 位於北臺科技走廊的重要位置。	● 上下班或重要交通幹道，時常交通壅塞。 ● 冬天天氣溼冷與風大。 ● 我國產業出口過於集中於中國大陸，且過於集中在「電子零組件」。 ● 台灣跨領域人才不足，難以支應目前多變的產業型態與產業環境。
Opportunity 機會	Threat 威脅
● 鄰近地區圍繞新興住宅大樓，有助於打造為智慧生活示範場域或實驗基地。 ● 國家鼓勵創業創新，政策整體支持。 ● 國際創客運動興起，創新創業蔚為風潮。	● 創新創業基地林立，競爭劇烈。 ● 創業人才的外流。 ● 中美貿易戰情勢未定，全球經濟環境有著高度不穩性。

3.8 市場定位及經營項目規劃

(一) 市場定位-築夢工坊

從本計畫的公共建設目的來看，林口新創園要扮演發掘具有國際潛力的新創事業，以及促成實驗創新合作帶動產業發展，引導新創進入企業供應鏈，催化產業投資及衍生商機，打造國際創業聚落實證場域，爰此，本計畫定位應成為負有創新與完善新創生態系與產業鏈的重要基地，為一築夢工坊，為「找機會、找合作、找舞台、找可能」的互動平台及實證場域，如圖 3-14。



圖 3-14 市場定位

(二) 允許經營項目及內容

為提供創新創業者所需資源與相關服務，以加速科研成果向產品的轉化過程，並為創業者開拓國際市場或找尋新市場、尋求境外合作伙伴、實現跨域或跨界的經營與發展。參照其他國內外類似的案例，可能需要具備的機能與各項服務需求，如表 3-14 所示。

表 3-14 本計畫可能所需的機能與各項服務需求

項目	林口新創園	
	軟體創業	硬體創業
機能需求	利用應用程式經濟的軟體創業，包含：行動應用程式、行動電子商務、行動遊戲及工具、雲端及物聯網整合應用。	以創客經濟出發的硬體創業，其應具機能包括：產品設計與生產的指導、共用專業機器設備的提供、網路募資平台推廣、投資者的媒合、創客電子商務的協助。
空間需求 (必要)	1. 辦公室 2. 圖書室	1. 辦公室 2. 小型專業設備室 3. 圖書室
服務需求	1. 不斷電系統(插座)。 2. 24 小時提供茶水、咖啡與啤酒的茶水間。 3. 軟體創業社群聚會及網站 4. 定期舉辦成果發表會活動，邀請創業者、創投業者、軟體資訊業者共同參加。	1. 產品設計與生產的指導。 2. 創投業媒合發表會。
支援性 服務設施	1. 各型會議室 2. 人才培育中心 3. 創業交誼發表空間 4. 餐廳 5. 娛樂休閒空間 6. 浴室 7. 保全、前台接待、寬頻網路、列印 8. 成果發表展示中心 9. 實驗商店、實驗屋頂物聯網農場、實驗街道 10. 創業商旅等住宿空間 11. 提供創業輔導，包括財務、經營及法律等方面的諮詢及建議。	

綜觀前述，本計畫應以自由運用的多元場域來加以規劃，因此本計畫以國際創業聚落所需的相關設施列如辦公空間與住宿等為主要設施，餐廳與咖啡廳等列為附屬附施，初步規劃的委託經營項目，如表 3-15 所示。

表 3-15 本計畫委託經營項目與內容

棟別	樓層	項目	內容說明	樓地板總面積(使照) M ²
A7	1F	公共服務空間	咖啡廳 餐廳(或餐酒館) 示範商店 專業諮詢服務空間 接待中心(coworking space 與創業住宿空間使用)	859.47 (註)
	2F	休閒娛樂空間	健身房 小型撞球室 瑜珈教室 手作體驗空間 圖書室	747.88
	3F-5F	共同工作空間	辦公空間 交誼廳 小型會議室	2,262.1
	6F-7F	創客空間	辦公空間 交誼廳 專業設備室(依產業別有所不同) 小型會議室	1,504.99
	8F~18F	新創商旅空間	住宿空間(主要提供新創者及其訪客的短期住宿空間)	8,125.91
	19F	互動交流空間	大型會議室 大型演講廳	738.74
	20F	成果展示空間	大型成果展示空間	729.52
A6	3F&4F	新創商旅空間	平價住宿空間(主要提供新創者及其訪客的長期住宿空間)	1,504.99
B5	3F~6F	新創商旅空間	平價住宿空間(主要提供新創者及其訪客的長期住宿空間)	3,009.98

註：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。

3.9 林口新創園的發展策略

從現今產業發展趨勢，傳統製造業或服務業的競爭是以行業劃分，涵蓋上、中、下游的線性競爭，然隨著雲端運算、大數據、物聯網、人工智慧、虛擬／擴增實境等新科技的演進融入於各行各業中，為產業帶來破壞性創新，衍生出許多嶄新的商業模式，促使產業競爭脫離既有線性模式，走向跨業融合的生態系統（business ecosystem）之競爭型態。這種新型態—產業「生態系統」通常涵蓋數個關聯產業，在這系統之中的廠商雖以合作為主，但彼此間可能也存在競爭關係，因此如何在微妙的競合關係之中，維持生態系統的平衡，讓各方都能獲得最大利益而共生共榮，成為一個生態系統能否長久維繫的關鍵⁵。隨著新科技的發展，已逐漸形成三大生態系統—IoT 生態系、AI 生態系、VR 生態系。

這三大生態系統，在演算能力、寬頻網路、行動裝置等技術推進下，三大生態系統不斷擴大，各種應用場域與軟硬整合解決方案，正如雨後春筍般，蓬勃發展。因此產業空間佈局，亦需要有不同的思維與模式，也就是從「消費者」到「生活者」的「需求管理」新觀念，未來必在「聯網社會」逐漸形成的情境下，其重要性不斷被突顯出來，因為企業需要在最短的時間，調度可能資源，回應客戶的需求。因此產業鏈的管理已從供應鏈轉至需求鏈。

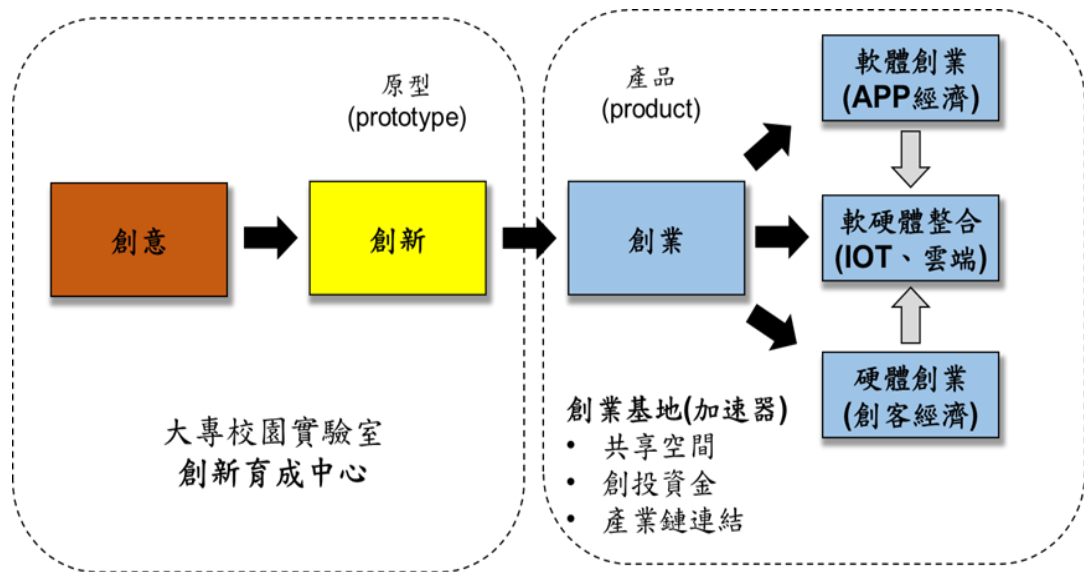
綜觀相關產業發展趨勢與國際新創事業的成功經驗，建議新創園的發展策略如下：

（一）創意、創新與創業的整合

創意、創新、創業已經合流，產生了一個新的名詞—三創，許多學校紛紛成立三創中心，推廣創意和創新的通識教育，提倡創業的風氣。但綜上分析：從創意到創新，以致產出原型(prototype)發明時程長，產品成熟度不足，宜在學校育成。其後則可藉由創業

⁵ 貿易雜誌 312 期，2017.06.

加速器的協助，媒合其設計、生產及商業模式的協助，成為成熟的產品投入市場，如圖 3-15 所示。



資料來源：本團隊整理繪製

圖 3-15 創意創新創業發展關係圖

(二) 專注策略性產業，以強化產業鏈的價值與競爭力為優先

園區產業發展應視基地本身的優勢條件與資源，以及相關的技術能力與支援服務而定，絕不可能包山包海。以本計畫的資源與環境條件，基地鄰近社會住宅及新興住宅區，是一完整的生活街區，因此策略性產業(或優先發展的產業)應朝向將科技與生活的融合與連結，進行跨領域的整合，朝向智慧化、數位化、網絡化以及綠色化等方向的發展。

(三) 投資以人為核心，而非全然以企業為主

現今天使投資已成為現今創投最重要的資金來源。然而，天使投資最大優勢在於以人為核心。誠如素有華人創投教父之稱的李宗南博士在「改變中國的密碼」乙書中指出，「創投最重要的是人、人、人」，在本計畫第一略策座談會中，有位新創企業家亦提到創業過程中，最希望獲得協助的部份，不必然在資金、技術，而是在於 idea 是否具有開發潛力，這部份天使投資人可以扮演角色，

因為在現今創投機制中，天使投資比較可能給予仍在構想階段給予協助。例如谷歌仍在構想階段，就獲得天使投資人的資金支持，那時谷歌甚至還沒成立公司。其次，根據創投公會的調查，2007年臺灣創業投資金額達 206 億元，種子期及創建期占其中的 15.83%，大約 32.6 億元，其中大部份屬於天使投資，因此未來在機制規劃上，需要將這類資源引進。

(四) 應朝向「產業化平臺+天使投資+開放式創新」的發展

企業創投(Corporate Venture Capital)是現今創投的重要力量之一，有人稱之為超級天使。不同於一般創投公司以追求財務報酬為目的，企業創投主要目的在於企業追求成長與創新的手段，因此定位非常明確，就是為了發展新事業、新技術與新市場的機會，並尋求可運用的外部資源，以擴大市場競爭力。因此，建議園區應成為提供新創企業的解決方案之重要基地，可以協助解決新創企業的需求與困難。換言之，園區的角色，不應僅是扮演空間提供者，應該更進一步扮演企業創投的角色，扮演架接資金、市場與技術的產業化平台角色。

(五) 鼓勵生產性服務如法律與財務進駐園區，強化與新創企業的連結

新創企業如要成為園區重要的發展力量之一，生產性服務如創投、技術諮詢、法律、會計或金融服務等，協助新創企業縮短從 idea 到商品化，以及進入市場的時間與成本。

第四章 技術可行性

4.1 基礎資料分析

本計畫目標為擬引進專業民間機構參與營運之方式，藉助其民間的經營管理效率及創意，提升服務品質。欲委託營運設施基地周遭現況詳如第二章，下文針對本計畫地上物使用執照及設施(備)現況等概況進行說明，詳述如下：

(一) 國際創業聚落—A7 全棟

基地地址：文化二路一段 390 號。

基本資料：A 區全區基地面積為 25,067.89 m²。A7 全棟建物，扣除 390 號 1 樓之 3，建物登記總樓地板面積為 17,429.18 m²，使用執照登記總面積為 15,159.31 m² (使用執照：107 林使字第 00167 號)，主要用途為一般零售或服務業（1 樓）與集合住宅，為地下二層、地上二十層的鋼筋混凝土建築物。建築物於 107 年 5 月完成竣工，完成建物登記為 107 年 11 月，為一全新且至今仍未使用的建物。

目前連同每戶建物所提供之設施設備：

1. 浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。
2. 廚房：流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）、櫥櫃。
3. 其他項目：冷氣機（每一房間）、曬衣架、熱水器、臥室窗簾、燈具。

(二) 國際創業聚落—A6 部份建物(3 樓與 4 樓)

基地地址：仁愛路二段 502 號。

基本資料：A 區全區基地面積為 25,067.89 m²。A6 的 3 樓與 4 樓，建物登記總樓地板面積為 1,795.25 m²，使用執照登記總面積為 1,504.99 m² (使用執照：107 林使字第 00167 號)，主要用途為一般零售或服務業（1 樓）與集合住宅，為地下二層、地上二十層的

鋼筋混凝土建築物。建築物於 107 年 5 月完成竣工，完成建物登記為 107 年 11 月，為一全新且至今仍未使用的建物。

目前連同每戶建物所提供之設施設備：

1. 浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。
2. 廚房：流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）、櫥櫃。
3. 其他項目：冷氣機（每一房間）、曬衣架、熱水器、臥室窗簾、燈具。

(三) 國際創業聚落—B5 部份建物(3 樓至 6 樓)

基地地址：仁愛路二段 490 號。

基本資料：B 區全區基地面積為 19,796 m²。B5 的 3 樓至 6 樓，建物登記總樓地板面積為 3,638.65 m²，使用執照登記總面積為 3,009.98 m² (使用執照：107 林使字第 00237 號)，主要用途為一般零售或服務業（1 樓）與集合住宅，為地下二層、地上十八層的鋼筋混凝土建築物。建築物於 107 年 7 月完成竣工，完成建物登記為 107 年 12 月，為一全新且至今仍未使用的建物。

目前連同每戶建物所提供之設施設備：

1. 浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。
2. 廚房：流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）、櫥櫃。
3. 其他項目：冷氣機（每一房間）、曬衣架、熱水器、臥室窗簾、燈具。

4.2 初步工程規劃

本計畫初步以促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構僅針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。

(一) 空間配置規劃

本計畫係採促參法 OT 方式辦理，其餘有關本計畫欲委託之各項營運設施，係主要提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時得提供新創聚落所需的短期與中長期的住宿空間，並提供因創業所需的社交與餐飲等各類商業與休閒服務需求。針對本計畫所委託範圍之初步規劃的空間配置規劃如下表 4-1 所示：

表 4-1 本計畫初步規劃的空間配置

棟別	樓層	項目	內容說明	樓地板總面積 (使照) M ²
A7	1F	公共服務 空間	咖啡廳 餐廳(或餐酒館) 示範商店 專業諮詢服務空間 接待中心(coworking space 與創業住宿空間使用)	859.47 (註)
	2F	休閒娛樂 空間	健身房 小型撞球室 瑜珈教室 手作體驗空間 圖書室	747.88
	3F-5F	共同工作 空間	辦公空間 交誼廳 小型會議室	2,262.1
	6F-7F	創客空間	辦公空間 交誼廳 專業設備室(依產業別有所不同) 小型會議室	1,504.99
	8F~18F	新創商旅 空間	住宿空間(主要提供新創者及其訪客的短期住宿空間)	8,125.91
	19F	互動交流 空間	大型會議室 大型演講廳	738.74
	20F	成果展示 空間	大型成果展示空間	729.52

棟別	樓層	項目	內容說明	樓地板總面積 (使照) M ²
A6	3F&4F	新創商旅 空間	平價住宿空間(主要提供新創者 及其訪客的長期住宿空間)	1,504.99
B5	3F~6F	新創商旅 空間	平價住宿空間(主要提供新創者 及其訪客的長期住宿空間)	3,009.98

註：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。

1. 國際創業聚落—A7 全棟

本棟一樓，如表 2-2 所示。其中四間，允使許用項目為 G3 類組（樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所；以及樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等），另一間(1F-5) 允使許用項目為 H2 類組(集合住宅)。目前規劃經營方向，大都符合使用執照所登載的項目，但 1F-5 之空間，若要作為諮詢或接待中心使用，需要辦理申請變更使用項目。

二樓以上所有建物皆為 H2 類組(集合住宅)，依據目前的初步規劃要作為辦公空間、會議空間、休閒娛樂空間(申請變更為 D 類類組)或住宿空間(申請變更為 B 類類組)等，均需要辦理申請變更使用項目。為符合未來國際創業聚落的多樣化與多變的需求，建議本計畫空間規劃應以自由運用的多元場域來加以規劃，因此建議相關建物之使用執照類組變更作業應由民間機關依實際需求來加以變更。

2. 國際創業聚落—A6 部份建物(3 樓與 4 樓) 與 B5 部份建物(3 樓至 6 樓)

A6 與 B5 部份建物，由於與主要委託範圍 A7 不同棟，未來在營運管理上較不方便，因此初步規劃上，建議可朝向以中長期住宿

空間加以規劃。如同 A7 棟，二樓以上所有建物皆為 H2 類組(集合住宅)，若未來要朝向不特定人的住宿空間，需要變更使用類別為 B 類類組。

(二) 工程施作原則

由於本計畫委託範圍，原作為一般住宅使用，未來為提供國際創業聚落的各項服務需求，未來民間機構需針對營運所需之室內裝修進行施工作業。然在裝修拆除工程上，儘可能避開拆除 RC 牆，若要拆除，要有結構技師出具相關安全評估報告，表示該項拆除工程不會影響建築物之結構安全。本計畫的建物平面圖面，如圖 4-1~圖 4-9 所示。

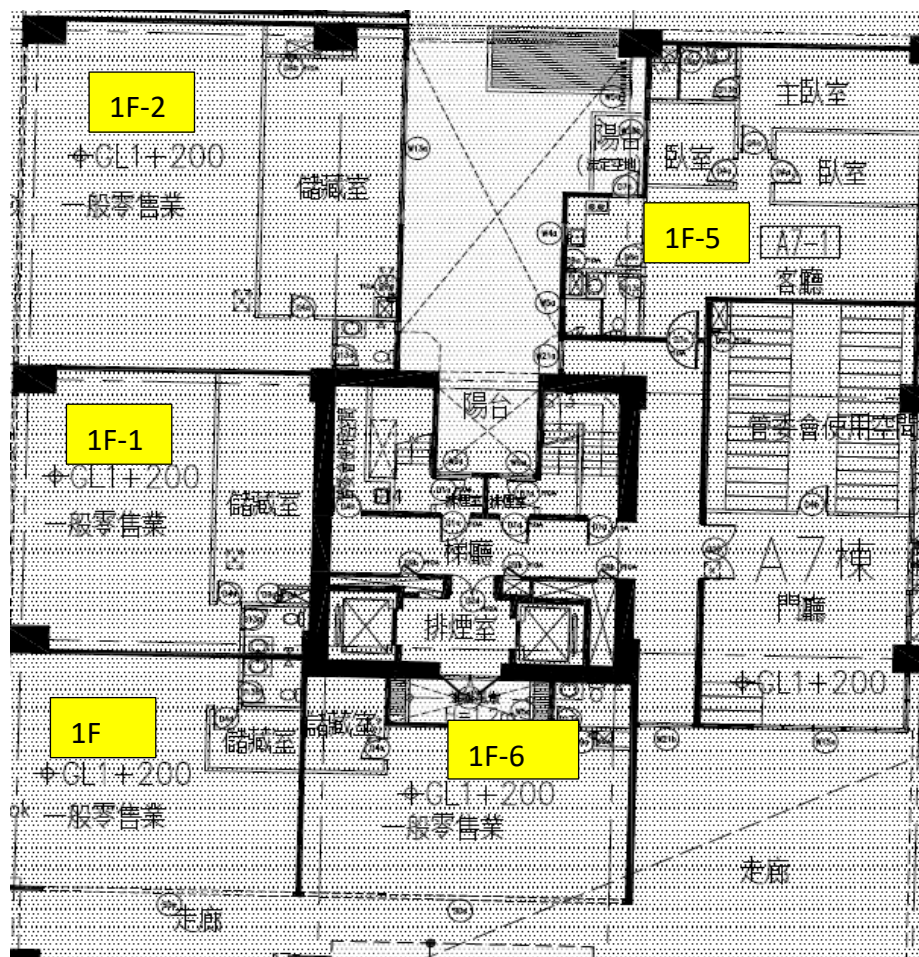


圖 4-1 A7 一樓平面配置圖

: 為矽酸鈣板輕隔間(具一小時防火時效)
 : RC

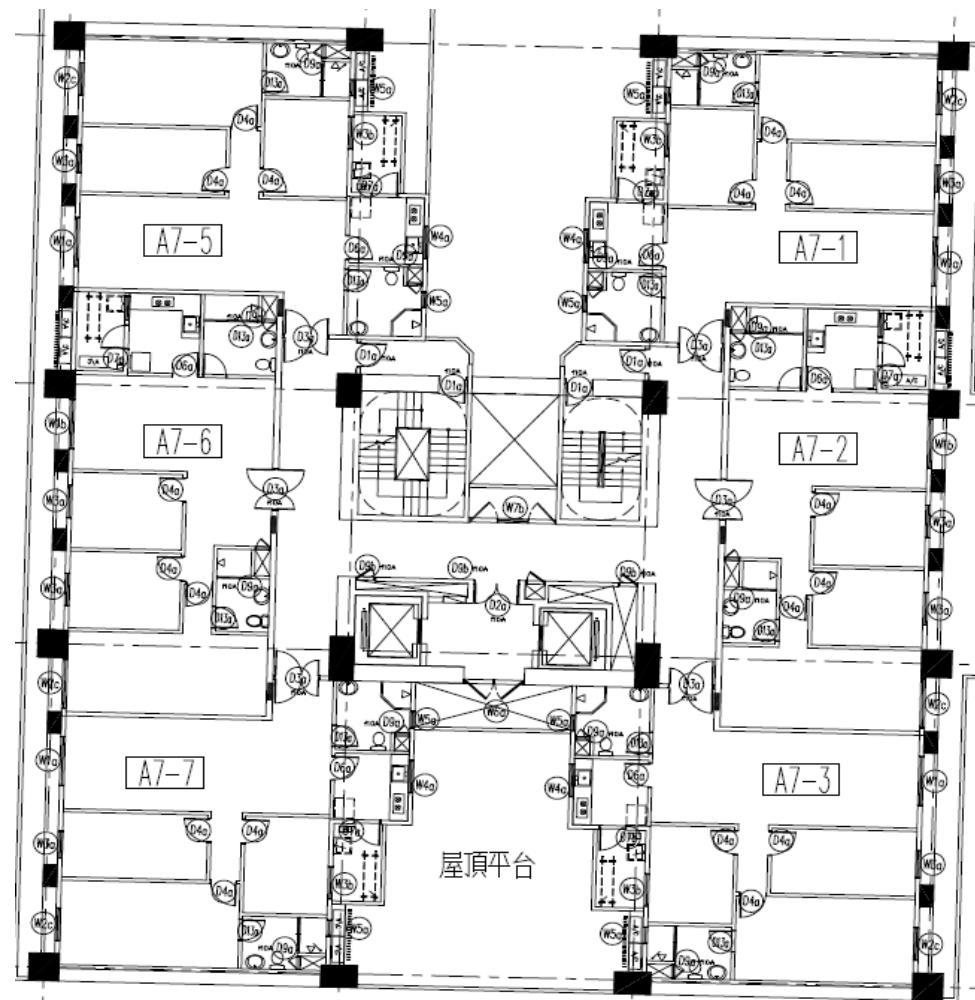
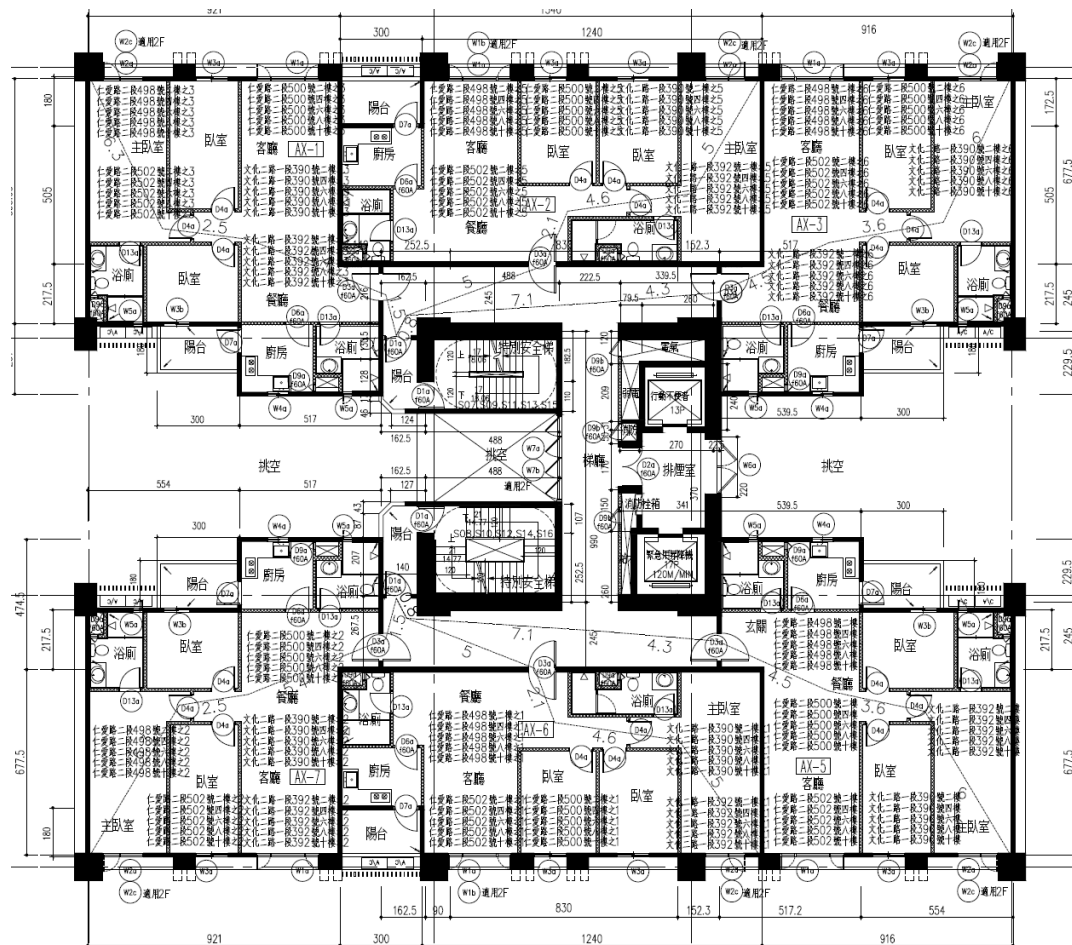


圖 4-2 A7 二樓平面圖

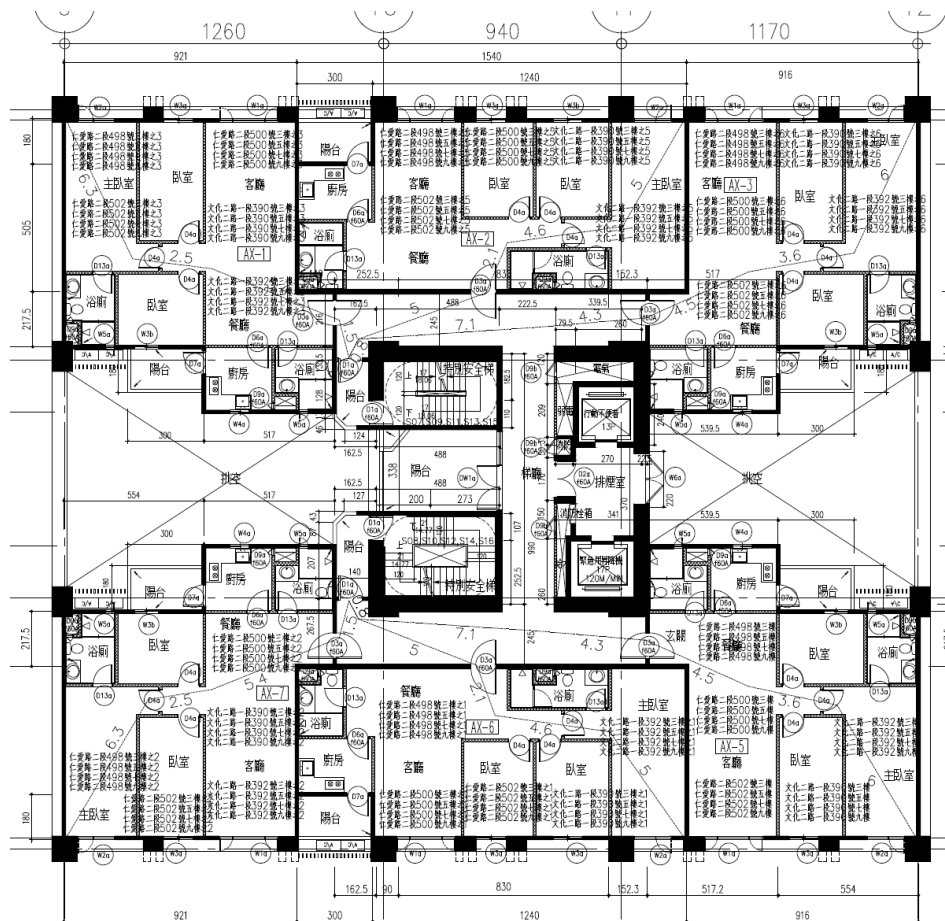


備註：A7 的 2/4/6/8/10 樓層配置相同

A6 的 4 樓配置相同

圖 4-3 A7 二樓平面配置圖

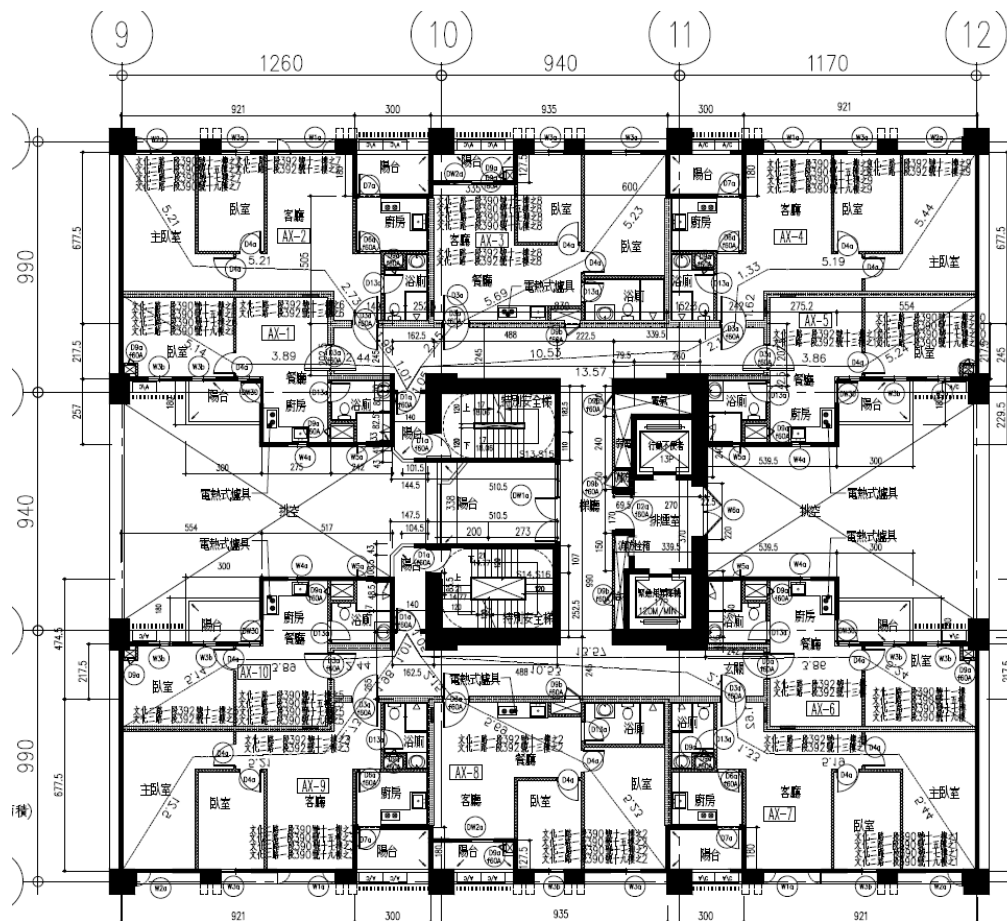
■：為矽酸鈣板輕隔間(具一小時防火時效)
■：RC



備註：A7 的 3/5/7/9 樓層配置相同

A6 的 3 樓配置相同

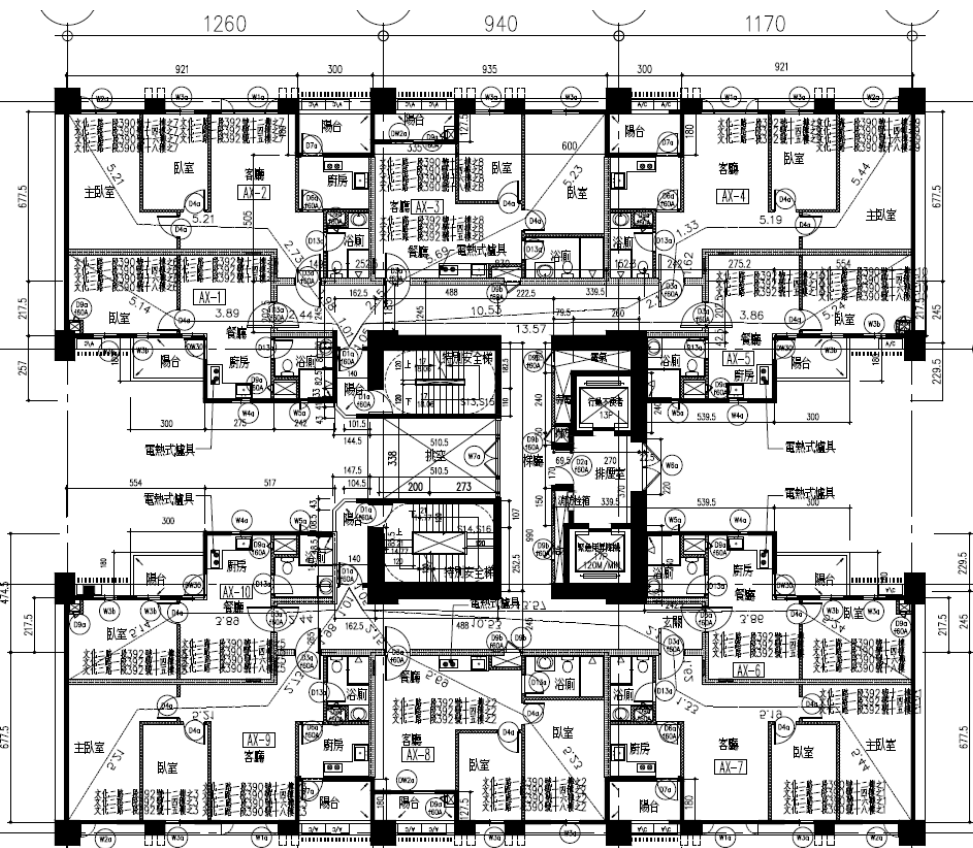
圖 4-4 A7 三樓平面配置圖



備註：11/15/17/19 樓層配置相同

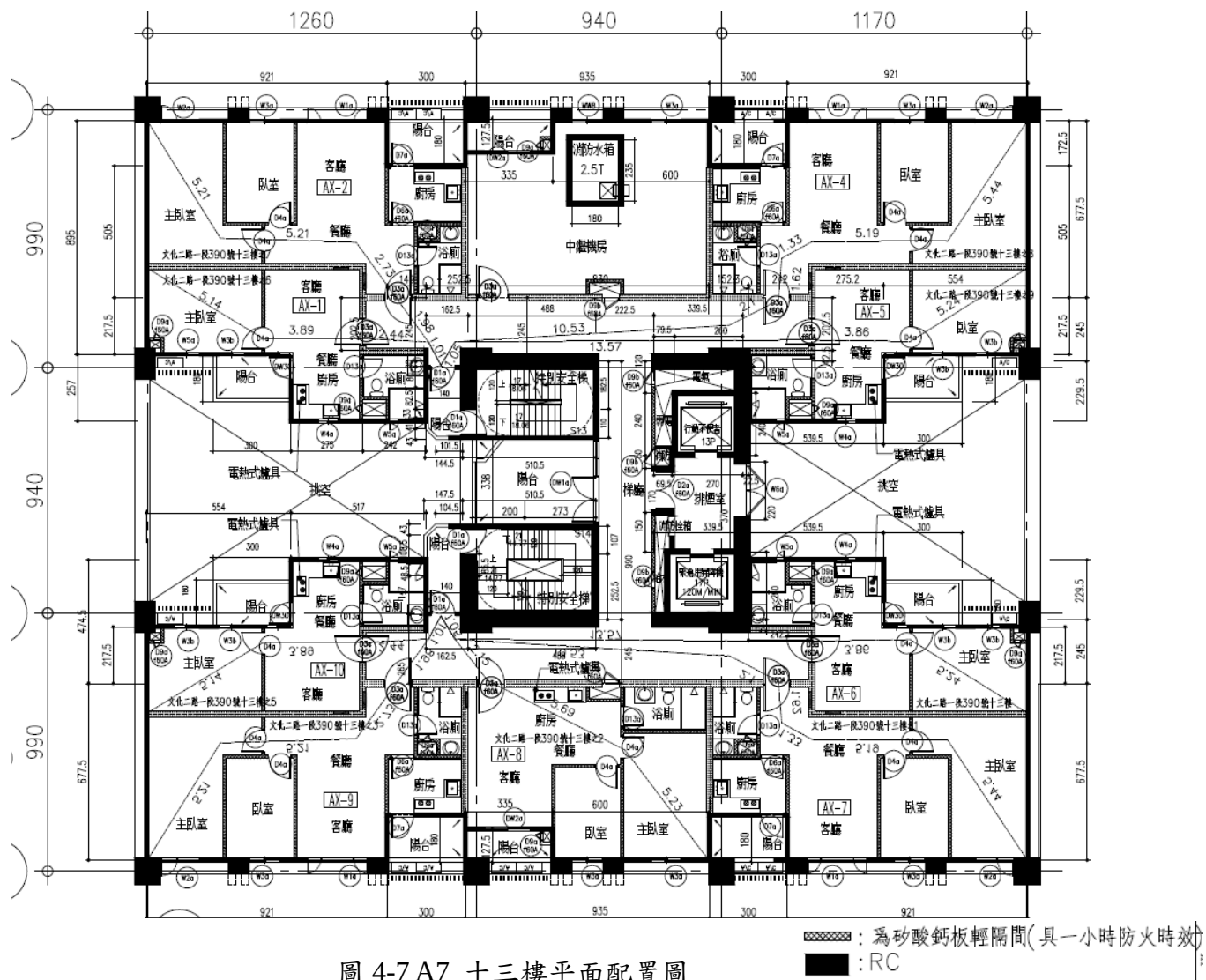
圖 4-5 A7 十一樓平面配置圖

▨：為矽酸鈣板輕隔間(具一小時防火時效)
 ■：RC



備註：12/14/16/18 樓層配置相同

圖 4-6 A7 十二樓平面配置圖



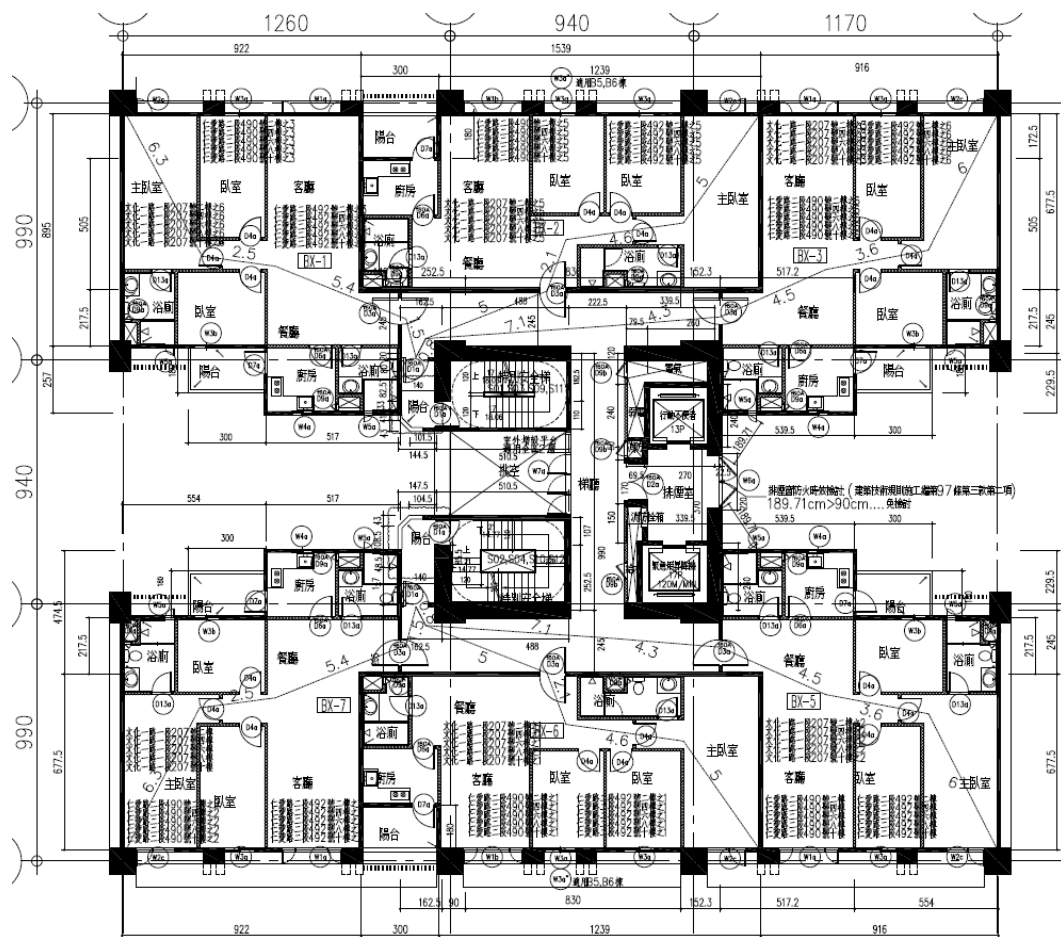


圖 4-8 B5 四樓與六樓平面配置圖

: 為矽酸鈣板輕隔間(具一小時防火時效)
 : RC

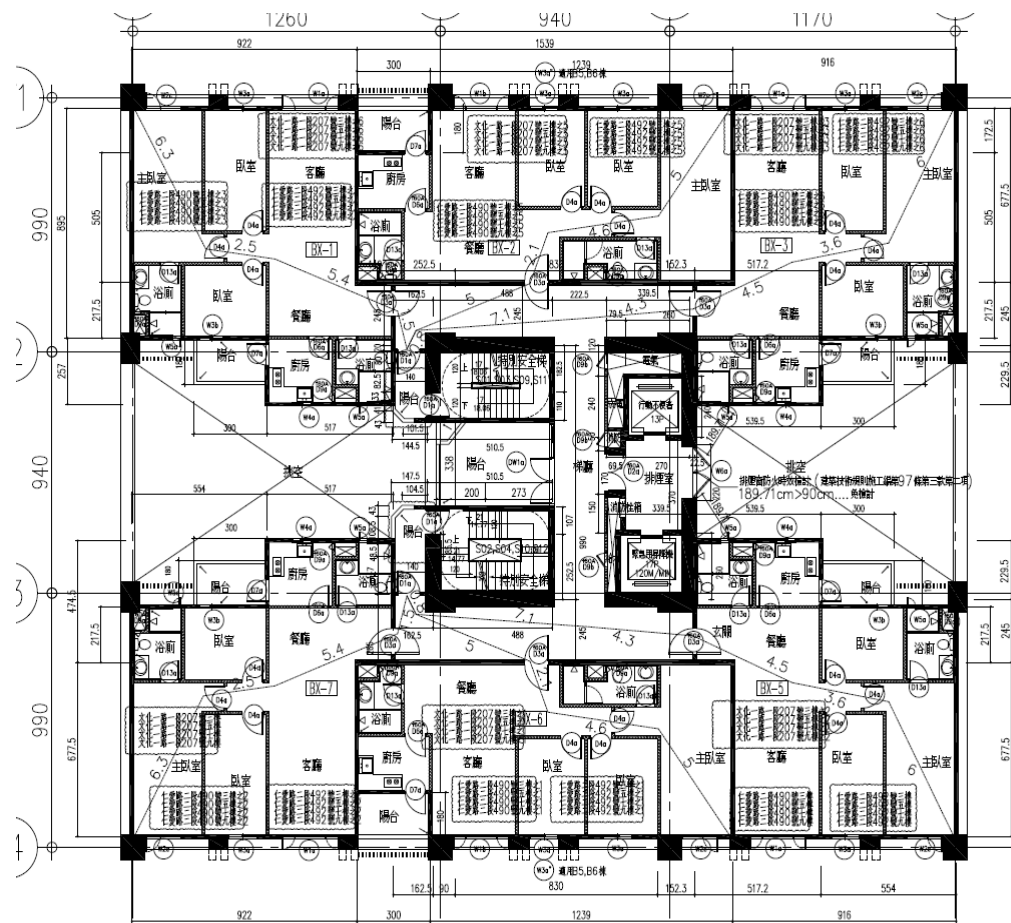


圖 4-9 B5 三樓與五樓平面配置圖

(三) 建管相關規定

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

(四) 相關執照申辦

本計畫係採促參法 OT 方式辦理，未來本計畫各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組，惟如因民間機構實際營運需求致使變更使用執照核准內容時，須取得主辦機關(經濟部中小企業處)之同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

(五) 管理維護權責

本計畫採用之促參方式屬 OT 性質，未來主辦機關交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由主辦機關負責外，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

4.3 工程經費估算

民間機構僅需針對本計畫欲委託營運管理之標的，依營運所需或主辦機關的需求，進行室內裝修作業、營運設備添置及營運備品購置。

依據現地勘查並訪談現行經營相關業者，初步規劃分成兩種版本及三種年期方案，各營運標的應投資項目如表 4-2 所示。

營運範圍	評估年期		
	10 年	15 年	20 年
版本一	A7-158 戶; A6-12 戶; B5-24 戶		
版本二	A7-158 戶		

表 4-2 工程經費估算表

棟別	樓層	項目	內容說明	版本一	版本二
				金額	金額
A7	1F	公共服務空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平等，以每坪 15,000 元估算，預估費用 3,899,850 元。 2. 廚房設備、餐桌椅、櫃、窗簾、收銀機等設備，預估費用 1,780,000 元。 3. 餐具組及飲料杯組等(備置率 2 倍)，預估費用 200,000 元。	5,879,850	5,879,850
	2F	休閒娛樂空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平等，以每坪 15,000 元估算，預估費用 3,393,450 元。 2. 休閒娛樂設備購置（健身設備等），預估費用 539,800 元。	3,933,250	3,933,250
	3F-5F	共同工作空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平、辦公室與會議室的桌椅等，以每坪 15,000 元估算，預估費用 10,264,350 元。	10,264,350	10,264,350
	6F-7F	創客空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平、辦公室與會議室的桌椅等，以每坪 15,000 元估算，預估費用 6,828,900 元。 2. 專業設備如 3D 印表機等，預估經費 400,000 元。	7,228,900	7,228,900

棟別	樓層	項目	內容說明	版本一	版本二						
				金額	金額						
A7	8F~18F	新創商旅空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平、房間室內設備如傢俱、燈具等費用，以每坪 15,000 元估算，各方案預估費用如下： <table><tr><th>方案</th><th>預估費用</th></tr><tr><td>版本一</td><td>57,358,050 元</td></tr><tr><td>版本二</td><td>36,871,350 元</td></tr></table>	方案	預估費用	版本一	57,358,050 元	版本二	36,871,350 元	58,765,050	38,068,350
方案	預估費用										
版本一	57,358,050 元										
版本二	36,871,350 元										
A6	3F&4F	新創商旅空間	2. 棉被枕頭組(備置率 1.2 倍)，各方案預估費用如下： <table><tr><th>方案</th><th>預估費用</th></tr><tr><td>版本一</td><td>447,000 元</td></tr><tr><td>版本二</td><td>342,000 元</td></tr></table>	方案	預估費用	版本一	447,000 元	版本二	342,000 元		
方案	預估費用										
版本一	447,000 元										
版本二	342,000 元										
B5	3F~6F	新創商旅空間	3. 床單被套與毛巾等備品(備置率 3 倍)，各方案預估費用如下： <table><tr><th>方案</th><th>預估費用</th></tr><tr><td>版本一</td><td>960,000 元</td></tr><tr><td>版本二</td><td>855,000 元</td></tr></table>	方案	預估費用	版本一	960,000 元	版本二	855,000 元		
方案	預估費用										
版本一	960,000 元										
版本二	855,000 元										
A7	19F	互動交流空間	1. 裝修成本包括粉刷牆面、地板整平等，以每坪 15,000 元估算，預估費用 6,662,250 元。	10,562,250	10,562,250						
	20F	成果展示空間	2. 辦公室與會議室的桌椅等，預估費用 1,500,000 元。 3. 辦公設備如投影機等，預估費用 2,400,000 元。								
系統建構			1. 監視系統:監視主機及鏡頭等，預估費用 500,000 元。 2. 訂房及 APP 等系統:線上訂房系統，預估費用 2,000,000 元	2,500,000	2,500,000						
合計				99,133,650	78,436,950						

綜合上述，預計民間機構投資本計畫的最少總投資經費在版本一情況下不低於 9,913 萬元，版本二情況下不低於 7,844 萬元，後續將以此金額作為財務分析規劃基礎。

4.4 興建時程規劃

考量園區基礎建設大都已由政府完成整建，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，預計與民間機構完成點交後 210 日內，可完成室內裝修工程，裝修完成後 30 日內進行相關營運設備之設置以及動線規劃，綜合評估民間機構應可於點交完成後 240 日內完成期初投資並開始營運。

第五章 法律可行性

5.1 法律適用基本原則

本計畫規劃目標係擬引進專業民間機構參與營運之方式，藉助其高效能之經營及管理能力，以達成國際新創來臺、扶植產業創新發展等目標。是以，於法律可行性分析部分，應就本計畫可能發生之法律關係，及其法律關係適用法令，作一整體性觀察，並就重要法令之細部規定進行適法性分析及評估。

依促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」促參法之性質為民間參與興建營運公共建設之特別法，而本計畫主辦機關得選用促參法、政府採購法等法令委託民間營運。本計畫場域前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，擬師法國外創業聚落計畫，以促參法 OT 模式引進民間資源經營，籌設林口新創園以鏈結產業發展，故本計畫案規劃擬以促參法辦理，提升新創產業與國際之接軌及帶動地方活絡效益。

此外，本計畫基地位置位於第五種住宅區，用地擬由內政部出租予經濟部，是以應受林口特定區土地管制使用分區要點暨相關法令之規定辦理。以下謹就本計畫得否適用促參法及相關法令，如何適用，以及適用時可能遭遇之問題等事項，進行可行性評估。

5.2 本計畫適用促參法相關法令分析

一、本計畫公共建設之類別

(一)按促參法第 3 條第 1 項第 11 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：...十一、工業、商業及科技設施。...」，準此，「商業設施」、「科技設施」均屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。

(二)次按，促參法施行細則第 18 條第 4 款及第 19 條第 1 項第 2 款就促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」

及「科技設施」加以定義，其規定略以：「本法第三條第一項第十一款所稱商業設施，指下列各項設施：...四、經中央目的事業主管機關認定提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。」；「本法第三條第一項第十一款所稱科技設施，指下列各項設施：一、依科學工業園區相關管理法令規定開發之園區。二、育成中心及其設施。三、輻射應用科技設施。前項第二款育成中心及其設施，指提供空間、設備、技術、資金、商務與管理之諮詢及支援，以孕育新事業、新產品、新技術及協助企業轉型升級之相關設施。」

(三)勾稽前揭促參法及其施行細則之定義，本計畫建物前身為 2017 臺北世大運選手村，欲以原選手村 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層之建物空間打造創業聚落，其中包含新創場域之辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時預計提供個人與多人共生之創業住宅及創業商旅，故本計畫公共建設應得同時符合促參法施行細則第 18 條第 4 款及第 19 條第 1 項第 2 款所規定之商業設施和科技設施定義，因此得適用促參法，並可依促參法第 8 條第 1 項第 5 款方式辦理招商。蓋本計畫公共建設無論經認定為科技設施或商業設施，其中央目的事業主管機關均為經濟部，故得由經濟部擔任主辦機關，惟因公共建設類別定性不同將涉及未來民間機構得否適用促參法之租稅相關優惠，故仍有其區別實益。

二、本計畫之主辦機關及執行機關

(一)按促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣

(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」。

(二)依前揭促參法之意旨，本計畫營運標的可歸類為促參法之科技設施或商業設施，則其中央目的事業主管機關均為經濟部，故本計畫在中央之主辦機關即為經濟部，其得授權所屬機關(構)執行促參法應辦事項，惟依財政部促參司台財促字第 10425508400 號解釋函之意旨，鄉鎮市公所及政府捐助之法人如基金會、財團法人、私立學校等皆因無隸屬關係而不得為促參法第 5 條之被授權機關(構)，故台北市電腦商業同業公會因非經濟部所屬機構，即不得為執行機構，併予敘明。

三、本計畫民間機構參與公共建設之方式

(一)按促參法第 8 條第 1 項明定 7 種民間機構參與公共建設之方式，其規定略以：「民間機構參與公共建設之方式如下：一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。二、由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。三、民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。四、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。五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。六、配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。七、其他經主管機關核定之方式。」。

(二)經查，本計畫之招商範圍包括原世大運選手村之 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層，由政府投資新建完成後交由民間機構營運。基此，初步判斷本計畫應得依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，採由民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 OT 方式)辦理。

四、本計畫是否符合促參法重大公共建設及適用融資及租稅等相關優惠。

(一)按促參法第 36、37、38、39、40 條等規定，若促參案件經認定為重大公共建設者，可享有如五年免徵營利事業所得稅、投資支出之營利事業所得稅抵減、進口機具設備之關稅優惠、地價稅、房屋稅及契稅之減免等相關優惠。

(二)復按「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」有關商業設施符合重大公共建設之規定：「二、符合下列規定之國際展覽中心：(一)展覽館基地面積達三、五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。(二)一千個以上之小客車停車位。三、符合下列規定之國際會議中心：(一)會議廳基地面積達一、五公頃以上，且設置二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。(二)四百個以上之小客車停車位。」是本計畫未來如定性為商業設施並擬規劃國際展覽中心及國際會議中心且達上述面積而屬重大公共建設者，將可依上開促參法規定獲有相關優惠。

五、民間參與本計畫之法定作業程序

本計畫得適用促參法相關規定辦理委託民間廠商營運事項，依促參法及其相關子法之規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設，應進行之程序如下：

(一) 可行性評估

1. 可行性評估應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資之可行性(促參法施行細則第 26 條第 1 項規定參照)。其內容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 12 點第 1 項所定之項目，尤應考量公共服務水準之提升及公共利益之維護，並重視財務效益評估之合理性。
2. 又可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由(促參法第 6 條之 1 第 2 項參照)。

(二) 先期規劃

除未涉及政府預算補貼者外，應依可行性評估結果辦理先期規劃撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍(促參法施行細則第 52 條第 1 項及第 2 項規定參照)。其內容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 13 點第 1 項所定之項目，尤應重視環境影響及檢視財務之合理性與可行性。

(三)擬定民間參與建設之「申請須知」及「契約草案」

主辦機關得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊供民間投資人索閱或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項訂定招商文件。於公告後，如民間投資人對招商文件之內容或程序有疑義，或提出修改之建議時，應提出澄清或說明，並視需要為補充公告(促參法施行細則第53條第1項、第54條規定參照)。

(四)成立甄審委員會及辦理申請案件之甄審工作

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第2條第2項之規定，甄審委員會應於公告徵求民間參與前成立，並於甄審作業完成且無待處理事項後解散(促參法第44條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第31條規定參照)。

(五)議約及簽約

甄審委員會評定出最優申請人後，雙方展開議約談判，獲致共識後，完成投資契約之簽約手續(促參法施行細則第57條、第58條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第41條、第43規定參照)。

六、小結

綜上，本計畫扶植及發展我國新創產業之目標雖似得同時勾稽促參法施行細則第18第4款、19條第1項第2款之商業設施及科技設施定義，惟倘細究主辦機關提供新創產業共同工作空間及生活支援服務，協助新創事業成長茁壯之目的，則仍應較符合科技設施孕育新事業、新產品、新技術之本旨，故本計畫應屬促參法第3條第1項第11款及促參法施行細則第19條第1項第2款所規定之「科技設施」，而得適用促參法及其相關子法。又本計畫應由經濟部擔任主辦機

關，並採促參法第 8 條第 1 項第 5 款之 OT 方式公開徵求民間機構參與本計畫。基此，本計畫經檢討後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。

5.3 本計畫適用之其他重要法令

一、本計畫可能涉及之主要相關法令

本計畫適用之其他重要法令		
1	公司法與其相關子法	(1)公司法 (2)公司登記辦法 (3)公司登記規費收費準則 (4)公司名稱及業務預查審核準則
2	民間參與法令	(1)促參法及其施行細則 (2)民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法 (3)民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則 (4)促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則 (5)機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引
4	建管相關法令	(1)建築法 (2)建築物室內裝修管理辦法 (3)消防法及其細則 (4)土地法 (5)都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 (6)林口特定區土地管制使用分區要點

本計畫適用之其他重要法令		
5	環境影響相關法令	(1)環境影響評估法 (2)環境影響評估法施行細則 (3)開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
6	政府財產法令	(1)國有財產法 (2)國有財產法施行細則 (3)內政部興辦社會住宅出租辦法
7	經濟稅賦相關法令	(1)商業登記法 (2)銀行法 (3)所得稅法 (4)各類稅法
8	目的事業法規	經濟部中小企業處林口新創園進駐申請要點

(一)公司法及其相關法令

1. 依公司法第 370 條及第 371 條第 1 項規定，「外國公司在中華民國境內設立分公司者，其名稱，應譯成中文，並標明其種類及國籍。」；「外國公司非經辦理分公司登記，不得以外國公司名義在中華民國境內經營業務。」
2. 次依公司法第 373 條規定「外國公司有下列情事之一者，不予分公司登記：一、其目的或業務，違反中華民國法律、公共秩序或善良風俗。二、申請登記事項或文件，有虛偽情事。」
3. 查本計畫欲打造旗艦級創業聚落，以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈，促進國際與國內人才交流合作。是以，

本計畫倘欲吸引國際加速器及新創來臺進駐，應依上揭公司法相關規定辦理。

(二) 國有財產法

1. 本計畫之土地均為中華民國所有，為國有財產法第 4 條之公用財產，由國家住宅及都市更新中心管理，依同法第 28 條規定：「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」
2. 次依促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」
3. 復依行政院公共工程委員會 98 年 11 月 2 日工程促字第 09800419120 號函：「六、倘若主辦機關原非公有土地之管理機關，為辦理促參案，需依促參法第 15 條之撥用方式，或依其他相關法令向其他機關取得土地後，方能提供予民間機構使用，則前者得適用促參法第 15 條排除公產法令限制及享有租金優惠之規定，但後者依其他相關法令取得土地者，自無從適用促參法前開規定。」
4. 參照財政部促參司台財促字第 10500647580 號函、行政院公共工程委員會 98 年 11 月 2 日工程促字第 09800419120 號函之意旨，促參法第 15、16 條僅為公共建設所需用地取得之多元方式之一，非為限制性規定，惟主辦機關倘係依他種法令向其他機關取得土

地使用權或管理權提供予民間機構使用者，其土地租金計收應依其他法令規定辦理，不適用促參法租金優惠及排除公產法令限制相關規定。經查，本計畫用地係由經濟部向內政部承租而非由內政部撥用，即可能無法適用促參法之租金優惠及排除公產法令限制等相關規範，惟本計畫係引進民間資源以達原世大運選手村之公共設施再利用，稽諸國有財產法第 28 條但書之旨意，應尚未違反該條之限制，併予敘明。

5. 綜上所述，有關國有財產移轉予 OT 民間廠商作為營運資產時，應於移交之財產及物品清冊中記載，未來並依 OT 投資契約條款之規定購置、添購、報廢及返還營運資產。

5.4 重要法律議題探討

一、本計畫涉及發展觀光條例適用之研析

- (一)按發展觀光條例第 2 條第 8 款規定：「旅館業：指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。」；並參照該條文 104 年 2 月 4 日之修訂立法理由：「現行許多未領有旅館業登記之業者，而以日租、會館、招待所等其他名義，實際上亦係提供旅客住宿、休息之營業行為，其亦應受旅館業之限制規範，以保障旅客權益，爰修正原條文第八款規定。」可知現行發展觀光條例旨在擴大旅館業之解釋，俾涵蓋供不特定人住宿之業者遵循相關法令。

- (二)稽諸發展觀光條例之立法意旨，本計畫倘欲規劃部分空間提供住宿、休息之服務，以滿足新創團隊或國際商務旅客之需求，並藉此收取相關費用，應符前述發展觀光

條例第 2 條第 8 款之涵義，而受發展觀光條例及其子法之規範。

(三)是以，本計畫若將來預計設置旅宿區域，宜遵循前揭法規範，如觀光產業從業人員之資格限制及消防設施規格等事項，且本計畫之 A7 棟若欲以創業商旅之模式發展，於符合發展觀光條例規範之設置前提下，即得供不特定對象住宿；反之若 A6 及他棟建物設計之初定性為創業住宅等供特定人使用之空間，嗣後即不得另供不特定對象入住，以符前揭發展觀光條例之區別。

二、本計畫基地分屬兩地塊，得否合併為一招商案辦理

本計畫前身為世大運選手村，預計以原選手村之 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層打造旗艦級商業聚落，惟因前揭用地分屬四個地塊，衍生是否得合併為同一招商案辦理之疑慮。有關此一問題，依據促參法第 13 條第 1 項：「本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦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。」該條文於 104 年 12 月修訂時其理由載明：「主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得開發、興建附屬事業，故公共建設所需用地應包含附屬事業用地，爰於原條文第一項增列，以資明確。」由此可見，即使基地範圍地塊分散，只要主辦機關視計畫依法認定為公共建設所需用地，並符合原公共建設之興辦目的，即得以之規劃為本業之附屬事業，職是，以「舉重明輕」法理觀之，既得以在分散地塊規劃本業之附屬事業，當然亦得以將分散的地塊合併為同一招商案辦理。

三、本計畫所涉林口特定區土地管制規範分析

(一)本計畫預計結合新創辦公室、實驗場域、展演空間等項目發展，提供企業員工或商務旅客入住，欲將原選手村

之建物空間利用朝多方拓展。是以，基於現今住商混合大樓設置方式多種，無論係樓層或消防設施均應遵循相關法令規範俾保障使用安全，本計畫基地位置位於林口特定區內，自亦應依循該地區土地使用分區管制相關規定為樓層分配。

(二)依內政部營建署土地使用分區查詢，本計畫基地位置屬第五種住宅區，參照內政部 104 年 4 月公布之變更林口特定區計畫修訂之林口特定區土地管制使用分區要點第 12 條，第五種住宅區內之一般零售業、日用品零售業、一般服務業、金融保險業均僅得設置於建築物第 1、2 層及地下 1 層，本計畫擬利用之原世大運選手村 A7 全棟、A6、B5 棟部分樓層，未來於招商配置時，尤應特別注意此部分之限制。

表 5-1 林口特定區第五種住宅區內得為使用之方式

項次	組別	用途
1	第一組	獨戶，雙拼住宅
2	第二組	多戶住宅
3	第三組	社區安全設施
4	第四組	醫療保健設施
5	第五組	福利設施
6	第六組	社區遊憩設施
7	第七組	教育設施
8	第八組	文康設施
9	第九組	文教設施及展演設施
10	第十組	交通設施
11	第十一組	公用事業設施，第 6、7 目除外
12	第十二組	宗祠及宗教設施

項次	組別	用途
13	第十三組	旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准
14	第十四組	日用品零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用
15	第十五組	一般零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路
16	第十七組	一般服務業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路
17	第十八組	餐飲業(樓地板面積不得超過三百平方公尺)
18	第十九組	事務所及工商服務業
19	第二十組	金融、保險業及機構，限第 1 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用(樓地板面積不得超過七百平方公尺)，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路
20	第二十四組	健身及娛樂服務業，限第 1、2、3、4、11 目且須面臨寬度 12 公尺以上計畫道路
21	第二十五組	殮葬設施及服務業，限第 4、5 目辦公室之用
22	第三十組	攝影棚，但應經各地方政府都市設計審議通過
23	第三十三組	公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路

四、本計畫建物之使用執照類組限制分析

(一) 本計畫建物前身屬 2017 臺北世大運選手村，所涉範圍涵蓋 A7 棟全棟、A6 棟 3 至 4 樓、B5 棟 3 至 6 樓，斯時使用執照登記用途除 A7 棟 1 樓部分為「G3 一般零售或服務業」外，其餘均屬「H2 集合住宅」。

(二) 參照建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 1 項所編定之附表一，分別區分上揭建築物使用執照組別定義為：「G3：供一般門診、零售、日常服務之場所。」；「H2：供特定人長期住宿之場所。」，詳細使用項目則例示如下表：

表 5-2 建築物使用類組使用項目舉例

編號	組別	使用項目例示
1	G3	1. 衛生所（健康服務中心）、健康中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所）、按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）、美容院、洗衣店、公共廁所、動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所。 2. 設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院等類似場所。 3. 樓地板面積未達一千平方公尺之診所。 4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。 5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。

編號	組別	使用項目例示
2	H2	1. 集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。 2. 設於地面一層面積在五百平方公尺以下或設於二層至五層之任一層面積在三百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定之下列場所：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型住宿型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。 3. 農舍。 4. 社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。

(三) 職是，本計畫後續倘擬由民間機構興建會議中心、打造辦公空間等，即需依建築法第 73 條及建築物使用類組及變更使用辦法申請變更使用執照，並應依建築物使用類組及變更使用辦法第 6 條所編定之「建築物變更使用原則表」檢視變更前後之消防設備、裝修材料等標準。

(四) 又，本計畫建物之使用執照類組變更作業得由主辦機關先行辦理，俾利建物使用合於招商文件擬定之規劃，惟倘考量後續作業時程緊迫之虞，亦得於交付用地後由民間機構自行辦理，併予敘明

五、本計畫之招商文件設計

(一) 本計畫之設計目標為打造微型未來城市示範區，使居住、辦公、社交、餐飲等各類需求均得於本計畫園區內一次滿足，基於此發展宗旨，未來若欲引進民間資源，於招商時宜注重民間機構是否具備此多元化發展之能力。

(二) 倘本計畫將來以促參方式辦理，考量單一民間機構於產業性質上橫跨上揭類別之困難，及為期本計畫將來無論

係商務旅宿、創投公司之進駐等方面均具有高度專業性，本計畫未來之招商文件設計上建議加入容許申請人得就藉由協力廠商之特定實績之協助參與投資，俾利借重各領域專才之長處。

5.5 其他辦理招商之方式

一、標租

- (一) 按國有財產法第 28 條：「非主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」及國有公用不動產收益原則第 1 點：「為利管理機關依國有財產法第二十八條但書規定辦理國有公用不動產出租或利用，提昇運用效益，特訂定本原則。」、第 3 點第 1 項：「出租之方式：(一) 公開標租：參照國有非公用基（房）地標租作業程序或政府採購法規定之招標及決標程序辦理。」，揭示國有公用不動產在不違背事業目的或原定用途者，得以公開標租之方式進行資產活化。
- (二) 另按國有公用不動產收益原則第 4、5、10 點之規定，就租金之計收方式、標租契約應有約定項目及出租期限等，亦有相關規定以資遵循。
- (三) 未按國有公用不動產收益原則第 11 點：「國有公用不動產出租或利用，除因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，承租人或使用人不得再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。」，揭示國有公用不動產之出租原則上不得再轉租或委託經營。
- (四) 承上，本計畫之營運管理尚得依上開規定以標租方式由民間廠商辦理，但仍須注意有關租賃期限及不得轉租或委託經營之相關規定。

二、政府採購之勞務採購

(一)按政府採購法第 2 條之規定：「本法所稱採購，指工程之定作、財物之買受、定製、承租及**勞務之委任**或僱傭等。」、第 7 條第 3 項之規定：「**本法所稱勞務**，指專業服務、技術服務、資訊服務、研究發展、**營運管理**、維修、訓練、勞力及其他經主管機關認定之勞務。」換言之，如本計畫擬委由民間廠商代為營運管理，均可藉由採購法第 7 條勞務採購之方式辦理之。

(二)綜上，本計畫除得以促參 OT 方式辦理外，亦得循上開政府採購法第 7 條之規定以勞務採購方式委由民間廠商代為營運管理，惟於此模式下政府應自行編列預算以支應民間廠商代為營運管理之費用，同時政府仍保有本計畫營運設施之經營管理權，就經營上之盈虧應由政府自行負責。

三、委託經營或設定地上權

按國有財產法第 13、47 條等規定，對於國有非公用不動產得以委託經營或設定地上權之方式辦理，但因本計畫之委託營運標的係屬國有公用不動產，尚難依上開規定之委託經營或設定地上權等方式委由民間廠商辦理，併此說明。

5.6 小結

綜據前揭相關分析，本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且亦無違目的事業法令及其他相關法令規定。然在委託營運之範圍選定，需確認各建築物使用項目是否與土地使用管制項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營，土地取得部分則有待主辦機關與內政部間之租賃契約洽商。

第六章 土地取得可行性

6.1 土地權屬現況

(一) 土地基本資料

本計畫用地所有權人為中華民國，管理機關皆為國家住宅及都市更新中心，如表 6-1 所示。

表 6-1 林口新創園 OT 案土地權屬與現況

標的	地號	所有權人	管理者	總面積 M ²	推估面積 M ²
A6	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅 及都市更 新中心	25,076.89	89.90
A7	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅 及都市更 新中心		859.47
B5	新北市林口區 國宅段 0098-0000 地號	中華民國	國家住宅 及都市更 新中心	19,796.02	182.34
合計				44,872.91	1,131.71

備註：

1. 各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A 區 8 棟與 B 棟 6 棟建物的土地謄本各登記為一張，因此表中的土地面積僅是推估值，未來以實際現況為準。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。

(二) 地上物情形

本計畫範圍內地上物為原世大運選手村 A7 全棟、A6 及 B5 棟部分樓層，均已竣工，各幢地上物之面積及規劃詳表 6-2 所示。

表 6-2 林口新創園 A7 棟 OT 案委託範圍之建物

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	使用執照 面積 M ²	建物騰本 面積 M ²	建物騰本 公設面積 M ²
A7/1 樓/ 共 5 戶	文化二路 一段 390 號	林口區 國宅段				
	1F	13645	店面		83.25	34.09
	1F-1	13799	店面		104.04	42.60
	1F-2	13800	店面		152.41	62.39
	1F-5	13802	3 房型		106.47	43.59
	1F-6	13803	店面		78.14	32.00
	小計			859.47(註)	524.31	214.67
	A7/1 樓合計			859.47	738.98	
A7/2 樓至 10 樓 共 54 戶	2F	13646	3 房型		106.59	43.63
	2F-1	13647			105.43	43.16
	2F-2	13648			106.46	43.58
	2F-3	13649			106.46	43.58
	2F-5	13650			105.43	43.16
	2F-6	13651			106.59	43.63
	小計			747.88	636.96	260.74
	A7/2 樓至 10 樓合計			6,767.84	8,079.37	
A7/11 樓至 12 樓 共 20 戶	11F-0	13700	1 房型		48.26	19.77
	11F-1	13701	2 房型		74.33	30.42
	11F-2	13702	2 房型		64.05	26.21
	11F-3	13703	2 房型		74.33	30.42
	11F-5	13704	1 房型		47.72	19.54
	11F-6	13705	1 房型		47.72	19.54
	11F-7	13706	2 房型		74.33	30.42
	11F-8	13707	2 房型		64.05	26.21
	11F-9	13708	2 房型		74.33	30.42
	11F-10	13709	1 房型		48.26	19.77
	小計			738.74	617.38	252.72
	A7/11 樓至 12 樓合計			1,468.26	1,740.22	
A7/13 樓 共 9 戶	13F-0	13720	1 房型		48.26	19.77
	13F-1	13721	2 房型		74.33	30.42
	13F-2	13722	2 房型		64.05	26.21
	13F-3	13723	2 房型		74.33	30.42
	13F-5	13724	1 房型		47.72	19.54
	13F-6	13725	1 房型		47.72	19.54
	13F-7	13726	2 房型		74.33	30.42
	13F-8	13727	2 房型		74.33	30.42
	13F-9	13728	1 房型		48.26	19.77
	小計			738.74	553.33	226.51
	A7/13 樓合計			738.74	779.85	

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	使用執照 面積 M ²	建物騰本 面積 M ²	建物騰本 公設面積 M ²
A7/14 樓至 20 樓 共 70 戶	14F-0	13729	1 房型		48.26	19.77
	14F-1	13730	2 房型		74.33	30.42
	14F-2	13731	2 房型		64.05	26.21
	14F-3	13732	2 房型		74.33	30.42
	14F-5	13733	1 房型		47.72	19.54
	14F-6	13734	1 房型		47.72	19.54
	14F-7	13735	2 房型		74.33	30.42
	14F-8	13736	2 房型		64.05	26.21
	14F-9	13737	2 房型		74.33	30.42
	14F-10	13738	1 房型		48.26	19.77
	小計			729.52	617.38	252.72
	A7/14 樓至 20 樓合計			5,134.30	6,090.76	
A7 突出層	A7 突出層合計			190.70		
A6/3 樓與 4 樓 共 12 戶	仁愛路二段 502 號	林口區 國宅段				
	3F	13493	3 房型		106.59	43.62
	3F-1	13494			105.43	43.15
	3F-2	13495			106.46	43.57
	3F-3	13496			106.46	43.57
	3F-5	13497			105.43	43.15
	3F-6	13498			106.59	43.62
	小計			757.11	636.96	260.68
	A6/3 樓與 4 樓合計			1,504.99	1,795.25	
B5/3 樓至 6 樓 共 24 戶	仁愛路二段 490 號	林口區 國宅段				
	3F	14199	3 房型		106.59	45.63
	3F-1	14200			105.43	45.14
	3F-2	14201			106.46	45.58
	3F-3	14202			106.46	45.58
	3F-5	14203			105.43	45.14
	3F-6	14204			106.59	45.63
	小計			757.11	636.96	636.96
	B5/3 樓與 6 樓合計			3,009.98	3,638.65	
194 戶	總計			19,674.28	22,863.08	

6.2 土地取得方式

本計畫基地原為設置 2017 世大運選手村所用，現管理機關均為國家住宅及都市更新中心，預計由經濟部向其承租，惟租賃契約尚待雙方確認，租金數額亦未有定論，經濟部前於 106 年 6 月 1 日以經授企字第 10620001790 號函檢送內政部本計畫創業聚落空

間及設置位置，雙方初步共識為本計畫得排除內政部興辦社會住宅出租辦法保障社經弱勢居住比例相關規範，併予敘明。

6.3 土地取得成本與時程

本計畫用地之土地取得成本與時程尚待內政部確認雙方租賃契約內容及租金數額。

6.4 小結

如前述，本計畫擬委託標的之用地皆為國家住宅及都市更新作為管理機關，依目前初步規劃無用地變更之必要，故無用地取得之疑慮。

第七章 環境影響分析

本章環境影響分析目的，主要係先就本計畫未來可能之開發行為所造成之環境影響進行初步分析並預擬對策，作為後續政府、民間機構風險評估的參考。

7.1 環境影響分析

(一) 土地利用之影響

本計畫係主要利用既有全新建物進行開發興建，民間機構主要進行室內裝潢及設備設置等，故土地主要利用形態不致有太大之變動，針對部份公共空間亦可作照明、裝修及綠美化之改善，將提升整體環境品質，提升本計畫的土地利用價值。

(二) 確認是否要辦理環境影響評估

由於既有建築或設施等裝修工程為主，雖然使用項目及經營型態已改變，對環境影響較大的部份為商務旅館之設置。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十條第九項規定，旅館或觀光旅館之興建或擴建，「位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃」，應實施環境影響評估。然本計畫開發面積，並未達到此一開發面積，因此無需辦理環境影響評估。

(三) 環境影響之分析

然本計畫開發可能對環境之影響分析如下：

1. 裝修階段

本計畫之辦公空間、住宿設施、餐飲設施與休閒娛樂等之施工主要為室內裝修，對於水質、噪音、廢棄物等層面之影響係屬短期，可透過因應對策減低影響情形。

2. 營運階段

本計畫為既有建物設施，雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔，而係對產業經濟產生正面影響。

茲就本計畫營運基地施工及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，列示如表 7-1 所示。

表 7-1 本計畫環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	✓		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	鄰近地區	○
			✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運，可能因使用者增加而增加車輛廢氣排放。	鄰近地區	○
	水質	✓		施工機具及車輛清洗廢水可能污染鄰近水體。	排水溝渠	○
			✓	住宿、餐飲及商業設施之經營產生之生活污水。	排水溝渠	○
自然生態環境	地形地貌	✓		本計畫施工主要為建築室內裝修與設備添置，對地形地貌應不產生影響。	基地範圍	○
	地質土壤	✓	✓	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響。	基地範圍	○
社會經濟環境	產業經濟		✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運可增加就業機會。	鄰近地區	+
	交通環境	✓		施工期間供車輛進出，提高鄰近地區交通危險性。	鄰近地區	-
			✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運使用人數可能增加，增加道路交通負擔。	鄰近地區	-

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：

○ 無影響 - 輕微負面影響 -- 中度負面影響 --- 顯著負面影響 + 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

7.2 環境影響減輕措施

(一) 施工環境影響減輕措施

未來裝修施工應考量施工條件、施工區域，期能降低施工期間產生氣味、塵埃、噪音、拆卸廢料等，以減低因一般裝修施工對環境衝擊防範措施。

1. 規定裝修工程承包商將高噪音工作安排在人流最少的時間進行。
2. 規定裝修工程承包商使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少難聞氣味的滋擾。
3. 規定裝修工程承包商安裝適當的隔音和隔塵板，如有需要，須直接在所用的設備上安裝消聲器／集塵器。
4. 就工程分包契約規定不合作或環保表現紀錄欠佳的承包商相關扣款等規定。

(二) 營運期間可能造成環境影響項目之減輕對策

針對本計畫營運可能造成之環境影響及各項環境影響因子，研擬相關減輕影響之因應對策，列示如表 7-2 所示。

表 7-2 本計畫之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	✓		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	○
			✓	尖峰時刻建議進行規劃交通疏導措施，降低因使用人數增加所增加車輛數	○
	水質	✓		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體	○
			✓	將營業所生污水納入污水系統處理	○
自然生態	地形地貌	✓		本計畫施工主要為室內裝修，對地形地貌應不產生影響	○

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
環境	地質土壤		✓	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	○
社會經濟環境	產業經濟		✓	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	+
	交通環境	✓		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	○
			✓	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施等，減低停車亂象與以提升道路交通安全	-

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：○ 無影響 — 輕微負面影響 —— 中度負面影響 ——— 顯著負面影響 + 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

7.3 節能減碳分析

本計畫建物已取得綠建築及智慧建築標章，並可達到綠建築銀級指標，對於基地保水、綠化及建築之節能省水與營建廢棄物減量、垃圾分類回收等均達到一定的標準，符合國內外最新的環境標準與觀念。

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，應依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」（97年10月17日核定本）相關政策要求辦理。

1. 室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
2. 進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
3. 採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。

4. 室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。
5. 空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。
6. 水龍頭、馬桶換裝省水設備。

7.4 小結

本計畫係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無需辦理環境影響評估，本計畫雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。

第八章 財務可行性分析

8.1 財務可行性

依據市場、技術、法律等相關分析所界定之營運內容，估算本計畫之營運收支，就財務面之分析結果評估營運之財務可行性，因本計畫經投資人意願調查結果顯示有潛在投資廠商，故投資效益分析將從民間投資觀點角度，計算本計畫可能產生之財務效益及可行性分析。

8.2 財務分析架構說明

財務可行性對計畫之執行具關鍵影響，所建構之財務評估模型除依據本計畫特定之各項參數外，尚應考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，平時就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響。茲圖示本財務分析流程與分析架構如圖 8-1。

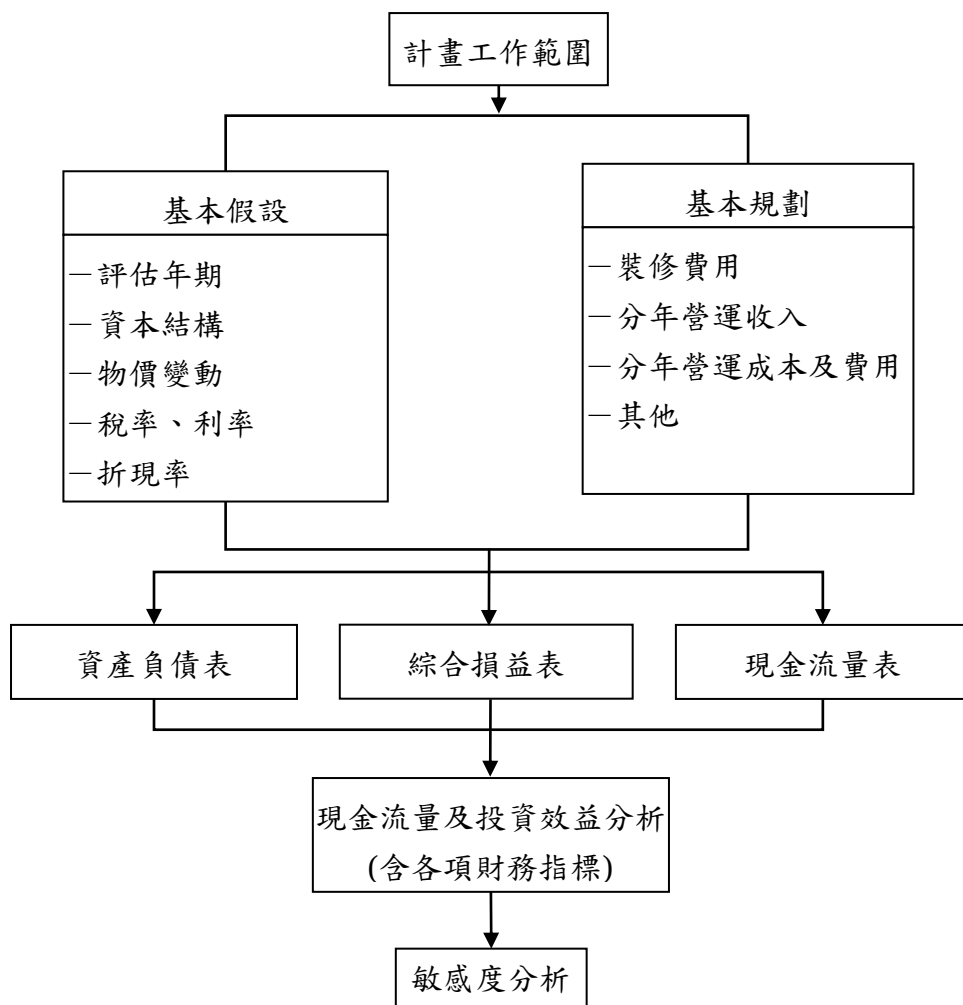


圖 8-1 財務分析流程與分析架構

8.3 基本財務假設

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估結果與規劃方向，本計畫分析時所設定之基本假設與參數力求穩健及合理性，參考本計畫相關新創場域的案例及國內都會地區之住宿及餐飲設施相關資訊，以求滿足本計畫目標。茲說明並彙整本計畫重大基本假設條件如表 8-1。

表 8-1 重大基本假設

項目	說明				
物價基準月	以民國 108 年初為物價基準，亦為計畫之折現基期。				
委託營運範圍	版本一：A7-158 戶；A6-12 戶；B5-24 戶。 版本二：A7-158 戶。				
評估年期	參考一般 OT 案例，評估年期分別設定 10 年、15 年及 20 年， 評估期間依不同年期設定如下：				
	版本		評估年期		
			10 年	15 年	20 年
	版本一	營運範圍	A7-158 戶；A6-12 戶；B5-24 戶		
		起始年月	108 年 10 月	108 年 10 月	108 年 10 月
		終止年月	118 年 9 月	123 年 9 月	128 年 9 月
	版本二	營運範圍	A7-158 戶		
		起始年月	108 年 10 月	108 年 10 月	108 年 10 月
		終止年月	118 年 9 月	123 年 9 月	128 年 9 月
	包含裝修期及營運期。				
1.裝修期間：預估自 108 年 10 月至 109 年 4 月，計 7 個月。 2.營運期間：預估 109 年 5 月完成營運設備設置及動線規劃，正式營運月份為 109 年 6 月至各版本各別年期之終止年 9 月份。					
天數	將按主業及附屬商業設施之經營項目，分別評估其營業天數。				
評估幣別	新臺幣				
物價上漲率	係參考最近 10 年(98 年至 107 年)行政院主計總處消費者物價指數年增率平均數，以 1.5%估算。				
折舊方法	直線法				
折舊年期	以各項營運設備耐用年數與本計畫剩餘營運期限孰短為主，室內裝修及設備以 10 年計，營運生財器具以 10 年計，其他設備以 5 年計，營業用備品以 5 年計。				
公告地價上漲率	將按過去 10 年本計畫用地公告地價上漲率估算之，以每兩年成長 6%估計。				
土地租金費率	依據「促進民間餐與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，營運期以 5%計算。				

項目	說明			
履約保證	期初投資成本 10%為基準，惟仍應涵蓋承租人所繳納之存入保證金總額，將於具體評估財務可行性時，予以估算。			
開辦費	營運開始前所發生之費用支出，包括規劃、人事成本，預估金額為 20 萬元，於 108 年發生。			
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。			
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。			
資本結構	自有資金比例不得低於 60%。			
中長期借款及利率	1. 貸款期間：包括寬限期與還款期。			
	評估年期	貸款期間	寬限期	還款期
	版本一、二 - 10 年	6 年	1 年	5 年
	版本一、二 - 15 年	8 年 6 個月		7 年 6 個月
	版本一、二 - 20 年	11 年		10 年
2. 額度：以期初投資金額之 40%為原則。				
3. 利率：依中央銀行所發佈「五大銀行平均基準利率」為 2.63%，考量本計畫風險因素之不確定性，增加 3 碼(0.75%)風險溢酬，故以 3.5%為假設比率。				
自有資金要求報酬率	考量本計畫之特性與投資人之期望與本計畫風險，預期報酬所要求之稅後投資報酬率為 5%。			
淨現值折現率	依融資期間平均負債比率計算加權平均資金成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)為本計畫專案折現率： 稅後 WACC=3.5%×(1-20%)×40%+5%×60%=4.12%。			
營運資金	依經營項目而定，初步暫以下列天數估算。 1. 應收帳款週轉天數：以 7 天計 2. 存貨週轉天數：以 60 天計 3. 應付帳款週轉天數：以 30 天計 4. 應付費用週轉天數：以 30 天計			

8.4 委託營運範圍

本計畫委託營運範圍詳表 8-2，時程預估以 108 年 11 月~12 月為點交期間，民間機構於點交後可先行部分試營運，正式營運月份為 109 年 1 月至各版本各別年期之終止年 9 月。

表 8-2 林口新創園 A7 棟 OT 案促參案 建物範圍：

棟別	樓層	每層戶數	坪數(室內及陽台)	版本一	版本二
				戶數 小計	戶數 小計
A7	1 樓	5 戶	31.6 坪/23.4 坪/25 坪/31.2 坪/45.6 坪	5 戶	5 戶
	2-10 樓	6 戶	31.6 坪 *6 戶	54 戶	54 戶
	11-12 樓 14-20 樓	10 戶	14.2 坪*2/14.3 坪*2/19.2 坪*2/22.1 坪*4	90 戶	90 戶
	13 樓 (中繼層)	9 戶	14.2 坪*2/14.3 坪*2/19.2 坪*1/22.1 坪*4	9 戶	9 戶
A6 (註 3)	3-4 樓	6 戶	31.6 坪*6	12 戶	-
B5 (註 3)	3-6 樓	6 戶	31.6 坪*6	24 戶	-
合計				194 戶	158 戶

註 1：如各戶實際登記面積與上開面積表所載之坪數不一致者，以各戶實際登記坪數面積為準。

註 2：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。

註 3：如為版本二，促參範圍未涵蓋 A6 及 B5，合計 158 戶。

8.5 期初投資及營運收支假設

一、期初投資

民間機構將依各營運項目，投入部分室內裝修及設備、其他設備及營業備品，以提升相關設施之營運需求。

表 8-3 期初投資經費估算表

項目		版本一	版本二
		金額(元)	金額(元)
A7：1F 公共服務空間及 A7：2F 休閒服務空間	設施裝修	7,293,300	7,293,300
	生財器具(含餐廳桌椅、休閒器材)	2,319,800	2,319,800
	小計	9,613,100	9,613,100
A7：3 樓~5 樓共同工作空間及 A7：6 樓~7 樓創客空間空間	室內設施裝修、生財器具(含會議桌椅)	17,093,250	17,093,250
	專業器材設備	400,000	400,000
	小計	17,493,250	17,493,250

項目		版本一	版本二
		金額(元)	金額(元)
A7：19 樓互動交流空間及 A7：20 樓成果展示空間	室內設施裝修	6,662,250	6,662,250
	生財器具(含投影及影音設備、桌椅)	3,900,000	3,900,000
	小計	10,562,250	10,562,250
A7：8 樓~18 樓新創商旅空間 A6：3 樓~4 樓新創商旅空間 B5：3 樓~6 樓新創商旅空間	室內設施裝修、生財器具(含床、衣櫃、沙發、電話)	57,358,050	36,871,350
	小計	57,358,050	36,871,350
餐飲及住房營運備品購置		1,607,000	1,397,000
餐飲及住房 POS 系統		2,000,000	2,000,000
監視系統		500,000	500,000
總計		99,133,650	78,436,950

資料來源：市場詢價

二、營運收入

本計畫主要營業收入將來自於商旅之住宿、餐飲收入及 Coworking Space 之租賃收入。住宿、餐飲及租賃收入主要係參考林口新創園收費標準及商旅營運者營運狀況為基礎進行估算。

(一) 住宿收入

本計畫委託範圍，依「表 3-15 本計畫委託經營項目與內容」規劃之版本一住宿空間為 A7 棟 8 樓至 18 樓、A6 棟 3 樓至 4 樓及 B5 棟 3 樓至 6 樓，此範圍計 133 間房，預留三間房作備品室使用，以 130 間供營運使用。此版本因考量 A6、B5 與 A7 不同棟大樓，在人力管理上較為不便，故規劃為長租型出租使用，計 36 間，A7 棟 8 樓至 18 樓則規劃為短租型出租使用，計 97 間；版本二住宿空間為 A7 棟 8 樓至 18 樓，此範圍計 97 間房，預留兩間房作備品室使用，以 95 間供營運使用。住宿空間之出租率以每兩年成長 2% 估算，各樓層房型詳表 8-4 及表 8-5。

表 8-4 新創商旅空間

棟別	樓層	每層房型	版本一	版本二
			間數	間數
A7	8 樓~10 樓	3 房型*6 間	18 間	18 間
	11 樓~12 樓	2 房型*6 間 / 1 房型*4 間	20 間	20 間
	13 樓	2 房型*5 間 / 1 房型*4 間	9 間	9 間
	14 樓~18 樓	2 房型*6 間 / 1 房型*4 間	50 間	50 間
	小計		97 間	97 間
A6	3 樓~4 樓	3 房型*6 間	12 間	-
B5	3 樓~6 樓	3 房型*6 間	24 間	-
總計			133 間	97 間

註 1：版本一預留三間 3 房型作為備品室，以 130 間供營運使用。

註 2：版本二預留兩間 3 房型作為備品室，以 95 間供營運使用。

(二) 共同工作空間之租賃收入

本計畫委託範圍，依「表 3-15 本計畫委託經營項目與內容」規劃之住宿空間為 A7 棟 3 樓至 5 樓共同工作空間、A7 棟 6 樓至 7 樓創客空間，此範圍各樓層房型皆為每層 6 間 3 房型配置，計 30 間。每間房約可容納 12 位工作空間，計可容納 360 位，亦可將部分空間改作為小型獨立辦公區使用。本次財務估算以 6 間做獨立辦公區使用；108 位個人工作空間使用，共同工作空間之出租率以每兩年成長 2% 估算。收費標準則依據林口新創園網頁公告，每座位以 \$200 每日/3,000 元每月/32,000 每年計價。



共同工作空間

位於A區A6棟及B區B5棟，含網路、水電、空調設備及基本辦公傢俱。申請時以使用座位數登記計算。每個座位租金可採日租、月租或年租計算。

\$200 每日/3,000 每月/32,000 每年 / 座位



獨立辦公室

位於A區A6棟及B區B5棟，採坪數(含公設)計價，最小從19坪至最大42坪，含網路及空調設備。每坪每月租金為500元，管理費每月70元。詳細內容請見進駐須知。

\$570 / 每坪每月



展演空間

A3展演空間強調以人脈交流的MIX USE流動感，串起國際創業生態街區。A3展演空間除提供高規格影視設備，並設有Pitch舞台，空間多元呈現，供加速器、新創彈性使用。

\$限時免費，憑申請租用 / 天

資料來源：林口新創園網頁 <https://www.startupterrace.tw/>

圖 8-2 共同工作空間

(三) 餐飲收入

本計畫一樓設有附屬事業之餐廳及咖啡廳，可提高本計畫可行性並挹注營收，餐廳之餐飲收入以每人消費額(午餐及晚餐，不含營業稅)400元($420 \div 1.05 = 400$)估算，咖啡廳之餐飲收入以每人消費額(不含營業稅)238($250 \div 1.05 = 238$)元估算。並參照周邊商家人潮，以每週700人用餐人次估算，成長率則以每年成長2%估算。

表 8-5 營運內容及收入估算說明

住宿收入(商旅設施)						
房 型			間數	房價(元)	住宿率	說 明
A7:8F~18F	短租型	1 房型	32	1,800 / 日	70%	1. 左列金額係含稅價格，不含早餐，住宿收入係以左列金額除稅後估算之。 2. 住宿率預計於營運期間每兩年成長2%估算。
		2 房型	47	3,400 / 日	45%	
		3 房型	18	4,900 / 日	30%	
A6:3F~4F、 B5:3F~6F (註)	長租型	3 房型	36	22,000/月	80%	

共同工作空間				
使用類型	計價標準	占比	出租率	說 明
共同工作區	200 元 / 每日	15%	60%	1. 左列金額係含稅價格，租賃收入係以左列金額除稅後估算之 2. 出租率預計於營運期間每兩年成長 2%估算。
共同工作區	3,000 元 / 每月	20%	60%	
共同工作區	32,000 元 / 每年	65%	60%	
獨立工作區	500 元 /每坪每月	80%		
餐飲設施				
餐廳收入	餐費(元/人)	人次/週	說 明	
餐廳	420	700	1. 左列金額係含稅價格，餐飲收入係以左列金額除稅後估算之。 2. 餐飲每週用餐人數以每年成長 2%估算。	
咖啡廳	250	700		

註：版本二未涵蓋 A6 及 B5 空間

三、營運成本及費用

主要營運成本及費用包括各營運項目之折舊、各項成本、人事費用、修繕費用、水電瓦斯費、機電維護保養費、保險費、清潔費用及行政庶務費等，各項成本費用估算基礎彙整如表 8-6。

表 8-6 營業成本及費用估算基礎

項目	說明
客房成本	參考飯店業成本結構，以客房收入 5% 估算。
餐飲成本	參考飯店業之餐飲成本結構，以餐廳收入之 35% 估算，咖啡廳收入以 30% 估算。
創新服務成本	創業輔導、創投資金媒合、創業交誼發表及聘請專業人士之相關成本，以每年 1,000,000 元估算。
人事成本	1. 包括主管 4 名、社群人員 3 名、櫃檯人員 5 名、房務清潔洗滌人員 12 名、行政人員 5 名、廚房人員 5 名、外場人員 9 名、工程部人員 2 名、保全人員 5 名，計 50 名。 2. 薪資水準 30,000 元至 55,000 元不等，年薪以 13 個月估算，並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用。 3. 薪資調整率預估每 3 年調整 5%。

項目	說明
水電瓦斯費用	初步以每坪 188 元預估。
機電維修保養	參考臺北市社會住宅案例，費用包含電梯保養、設備維護等。
清潔清運費	參考臺北市社會住宅案例，費用包含地面保養、公共區域消毒、垃圾清運費等。
行政庶務費	參考臺北市社會住宅案例，費用包含行政雜支、影印機租用、耗材及網路費等。
保險費用	包含商業火險、附加颱風、地震、地層下陷等保險，以期初投入金額 0.2% 估算。
開辦費用	開始營運前之人事費用、顧問及雜項費用，以 200,000 元估算，預計於 108 年一次花費。

目前財務試算之機電維護保養及清潔清運費等項目，係以民間機構自行處理方式進行試算。依台北市電腦商業同業公會告知，民間機構每月須支付管理費每坪每月 60 元，該管理費維護範圍僅限公共區域之走廊梯廳等，不包含各戶室內之空間。維護項目涵蓋電梯維護保養、消防設備保養、水塔清洗、外牆清洗及公共區域燈泡維修等項目。依據委託管理範圍設算管理費用，版本一每月須支付 414,965 元($22,863.08 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 60 \text{ 元}$)/每年 4,979,580 元；版本二每月須支付 316,340 元($17,429.18 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 60 \text{ 元}$)/每年 3,796,080 元。惟因本計畫主要之新創場域之辦公空間及商旅住宿空間等並未涵蓋於該管理費維護範圍，仍須自行聘僱或外包清潔維護人員維持區域空間之整潔，因此建議將本計畫委託管理範圍排除適用該管理費用維護範圍並免除該項管理費用之支付，由民間機構自行維護，以減少同性質費用之花費進而增加民間機構自償性及提高財務可行性。

8.6 土地租金

依據行政院 82 年 4 月 23 日臺 82 財字第 11153 號函頒之「國有出租基地租金率調整方案」規定計收土地租金；土地租金調幅則依內政部地政司 106 年 5 月 10 日修正發布實施平均地權條例第 14

條：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」之規定。參酌本計畫 105 年至 107 年間之土地公告地價呈現跌幅為-20.18%及-1.92%，惟參考本計畫用地過去 10 年之公告地價價格調整幅度，除 107 年為調降以外，其餘年度調整幅度約落在 6.92%~50%區間，故本計畫土地租金之調幅以每兩年成長 6%估計。

本計畫土地租金計算原則，係欲委託管理營運範圍之面積估算，詳表 8-7。

表 8-7 本計畫土地租金計算面積及土地租金彙總表

建物名稱	所在地號	土地面積 (m ²)	108 年公告地 價(元/m ²)	委託營運 面積(m ²) (註)	委託營運面 積總公告地 價(元)	版本一	版本二
						土地租金 (5%)(元)	土地租金 (5%)(元)
A7	新北市林口區	25,067.89	22,750	859.47	19,552,943	977,647	977,647
A6	國宅段 95-4 號			89.90	20,451,568	102,258	-
B5	新北市林口區 國宅段 98-0 號	19,796.02	20,400	182.34	16,739,220	185,991	-
		44,863.91		1,131.71	56,743,731	1,265,896	977,647

註：A7 委託營運面積(m²)已扣除 1 樓之 3，A6 與 B5 委託營運面積(m²)係以委託範圍樓層占總樓層面積之比例推算之。

8.7 權利金規劃

一、權利金規劃

按行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函：「...。三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金(得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。四、另，按促參法第 15 條及「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，僅予以土地租金優惠，

且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。...」。復依財政部 105 年 1 月 27 日發布促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則第 4 點，「主辦機關依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定計收土地租金，於收取足額土地租金後始計收權利金，並於財務計畫分別估列。」，故本計畫應先行計算委託營運設施之土地租金，再行計算權利金，並建議房屋租金包含於權利金中計收，不另行計算及收費。

另有關土地及房屋之相關稅金，因機關為所有權人，建議相關稅金亦納入權利金中計收，以減少相關稅單轉交、機關後續跟催民間機構是否已納稅之困擾。另考量新市鎮開發條例第 25 條規定，第六年起不予減免其房屋稅、地價稅及買賣契稅，故仍須請主辦機關留意所收取之權利金是否足以支應相關稅賦。

二、未計算權利金前

本計畫各版本不同評估期間之財務指標於計算土地租金後、未計算權利金前之平均稅後淨利率及自償率，依個別方案列示如表 8-8。

表 8-8 計算土地租金後、未計算權利金前之財務效益

版本一之財務指標 (含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
平均稅後淨利率	18.28%	23.29%	26.58%
股東內部報酬率	23.88%	28.64%	30.33%
自償率	117.72%	125.34%	130.99%
合約期間稅後淨利總和(元)	172,212,908	368,280,245	619,127,506
股東回收年數(年)	5.78	5.30	5.12

版本二之財務指標 (不含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
平均稅後淨利率	19.19%	23.80%	26.92%
股東內部報酬率	28.36%	32.70%	34.22%
自償率	119.60%	126.73%	132.07%
合約期間稅後淨利總和(元)	167,046,962	348,163,221	581,155,508
股東回收年數(年)	5.12	4.81	4.68

三、計算權利金後

本計畫評估期間於計算土地租金後計算權利金前之稅前內部報酬率皆大於 5%、自償率大於 100%，顯示民間機構營運本計畫具備繳納權利金之能力。如前所述，建議將本計畫房屋租金併入權利金內計算，故有關權利金之架構建議包含固定權利金與變動權利金兩項。固定權利金金額、變動權利金費率及財務效益如表 8-9 所示。

表 8-9 定額權利金金額及變動權利金費率

權利金	收取標準	
固定 權利金	版本一 10 年期	1.5 千萬元/年
	版本二 10 年期	1.4 千萬元/年
	版本一及版本二：15 及 20 年期	2 千萬元/年
變動 權利金	版本一及版本二 之 10、15 及 20 年期	營收 8 千萬以下 2.00% 營收 8 千萬~9 千萬部分 3.50% 營收 9 千萬~1 億部分 5.00% 營收 1 億以上部分 6.50%

版本一之財務指標 (含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
平均稅後淨利率	3.56%	6.21%	11.03%
股東內部報酬率	3.27%	6.62%	10.87%
自償率	99.95%	102.46%	107.73%
合約期間稅後淨利總和(元)	33,504,191	98,258,167	257,002,077
股東回收年數(年)	10.52	13.33	13.39
版本二之財務指標 (不含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
平均稅後淨利率	4.50%	5.60%	10.36%
股東內部報酬率	5.38%	6.46%	10.85%
自償率	101.35%	102.13%	107.21%
合約期間稅後淨利總和(元)	39,191,622	81,961,686	223,682,270
股東回收年數(年)	9.97	13.46	13.52

四、小結

初步建議變動權利金以營業收入淨額(不含營業稅之營業收入總額扣除營業折讓與退回)之一定比例計算，初步計算結果顯示，版本一在固定權利金每年 1.5 千萬元(10 年期)~2 千萬元(15、20 年期)及變動權利金以營業收入淨額 2%~6.5%計算下，15 年期及 20 年期可符合股東內部報酬率維持在 5%及平均稅後淨利率 4%以上水準。版本二在固定權利金每年 1.4 千萬元(10 年期)~2 千萬元(15、20 年期)及變動權利金以營業收入淨額 2%~6.5%計算下，皆可符合股東內部報酬率維持在 5%及平均稅後淨利率 4%以上水準。

8.8 資金籌措計畫

本計畫期初投入金額，主要係用於住宿、共同工作空間及餐飲裝修，初步規劃民間機構將應以自有資金與融資支應所需，其中自有資金至少 60%，各方案之自有資金與融資金額如表 8-10-1 及表 8-10-2，各項金額應於 109 年到位。

表 8-10-1 版本一(含 A6、B5)資金來源與用途

單位：新臺幣元

資金來源			資金用途		
項目	金額	百分比	項目	金額	百分比
自有資金	75,480,190	63.36%	期初投資金額	99,133,650	83.22%
長期融資	43,653,460	36.64%	履約保證金	10,000,000	8.39%
			營運資金	10,000,000	8.39%
合計	119,133,650	100%	合計	119,133,650	100%

表 8-10-2 版本二 (未含 A6、B5)資金來源與用途

單位：新臺幣元

資金來源			資金用途		
項目	金額	百分比	項目	金額	百分比
自有資金	61,862,170	65.47%	期初投資金額	78,436,950	81.33%
長期融資	34,574,780	34.53%	履約保證金	8,000,000	8.30%
			營運資金	10,000,000	10.37%
合計	96,436,950	100%	合計	96,436,950	100%

8.9 財務效益評估

本計畫分年預計資產負債表、綜合損益表與現金流量表，請參閱附件一所示。

一、損益分析

初步試算結果顯示於契約期間分年皆可產生稅後盈餘，依據前述各項財務假設條件，各版本不同年期之契約期間平均稅

後淨利率區間約為 3.56%~11.03%，顯示民間機構具備獲利能力，將可吸引民間機構參與營運。

二、投資效益分析

在評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準。透過分析現金流量，以判斷計畫是否值得投資並做為投資與否之決策參考。以下就各項主要財務評估指標進行說明與推算結果。

主要財務指標說明

(一) 淨現值(Net Present Value, NPV)

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。一般而言，計畫之淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當計畫之淨現值為負值時，則為不可行計畫。

本計畫各版本之計畫現金流量與股權現金流量折現率分別為 4.12%與 5%下，預估淨現值除版本一之 10 年期為負值外，其餘皆為正值，顯示本計畫具可行性。

(二) 內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。一般而言，當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

初步計算本計畫各版本內部報酬率大於本計畫資金成本率時，即表示此計畫對民間機構而言具投資價值，本計畫具投資可行性。

(三) 還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，累計現金流量出現正值時之年度，即為還本期限。一般而言，當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。經計算本計畫各版本皆可於契約期間內回收。

(四) 自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析

指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大(等)於1，表示此計畫具有完全之自償能力。

自償能力之定義如下：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

其中，現金流入指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總合；現金流出指公共建設計畫所有工程經費、土地租金、所得稅費用、及資產設備重增置及更新費用等，但不包含折舊與利息之營運成本與費用。

三、財務效益彙總

表 8-11 各版本計算土地租金、權利金後之財務效益

金額單位：元

版本一之財務指標 (含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
計畫淨現值	-5,226,471	21,957,668	97,494,521
計畫內部報酬率	3.32%	6.08%	9.70%
計畫回收年期	10.26	12.90	12.87
股權淨現值	-8,401,500	13,952,314	78,533,919
股權內部報酬率	3.27%	6.62%	10.87%
股權回收年期	10.52	13.33	13.39
自償率	99.95%	102.46%	107.73%
版本二之財務指標 (不含 A6、B5)	營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
	財務效益	財務效益	財務效益
計畫淨現值	4,719,967	17,680,566	84,820,753
計畫內部報酬率	4.99%	5.99%	9.77%
計畫回收年期	9.64	13.13	13.12
股權淨現值	1,564,946	10,803,441	68,137,576
股權內部報酬率	5.38%	6.46%	10.85%
股權回收年期	9.97	13.46	13.52
自償率	101.35%	102.13%	107.21%

註：計畫淨現值折現率 4.12%、股權淨現值折現率 5%

8.10 財務可行性分析

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得之財務效益結果，呈現內部報酬率皆高於資金成本率，且自償能力均大於 1，準此本計畫經財務效益分析後民間機構之經營具備自償性及財務可行性。

8.11 融資可行性評估

為了解本計畫於整修及營運期間的融資規劃是否合理以及財務狀況是否可為金融機構所接受，茲以負債權益比、分年利息保障倍數及分年償債比等三項償債能力指標為基礎，探討本計畫全期之融資規劃可行性及合理性。

一、融資金額及分年償債計畫

各版本不同年期之融資金額及分年償債計畫，主係配合初期裝修投入及營運收入規劃，詳表 8-12 所示。

表 8-12 各方案融資金額及償債計畫彙總表

單位：新臺幣元

版本	年期	108	109	110	111	112	113
版本一 10年期	融資動撥金額	43,653,460	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	8,730,692	8,730,692	8,730,692	8,730,692
	融資餘額	43,653,460	43,653,460	34,922,768	26,192,076	17,461,384	8,730,692
	融資利息	763,936	1,527,871	1,375,084	1,069,510	763,936	458,361
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	8,730,692	-	-	-	-	-
	融資餘額	-	-	-	-	-	-
	融資利息	152,787	-	-	-	-	-
版本一 15年期	年期	108	109	110	111	112	113
	融資動撥金額	43,653,460	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	5,820,461	5,820,461	5,820,461	5,820,461
	融資餘額	43,653,460	43,653,460	37,832,999	32,012,537	26,192,076	20,371,615
	融資利息	763,936	1,527,871	1,426,013	1,222,297	1,018,581	814,865
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	5,820,461	5,820,461	5,820,461	2,910,231	-	-
	融資餘額	14,551,153	8,730,692	2,910,231	-	-	-
	融資利息	611,148	407,432	203,716	50,929	-	-
版本一 20年期	年期	108	109	110	111	112	113
	融資動撥金額	43,653,460	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	4,365,346	4,365,346	4,365,346	4,365,346
	融資餘額	43,653,460	43,653,460	39,288,114	34,922,768	30,557,422	26,192,076
	融資利息	763,936	1,527,871	1,451,478	1,298,690	1,145,903	993,116
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	4,365,346	4,365,346	4,365,346	4,365,346	4,365,346	4,365,346
	融資餘額	21,826,730	17,461,384	13,096,038	8,730,692	4,365,346	-
	融資利息	840,329	687,542	534,755	381,968	229,181	76,394

版本	年期	108	109	110	111	112	113
版本二 10年期	年期	108	109	110	111	112	113
	融資動撥金額	34,574,780	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	6,914,956	6,914,956	6,914,956	6,914,956
	融資餘額	34,574,780	34,574,780	27,659,824	20,744,868	13,829,912	6,914,956
	融資利息	605,059	1,210,117	1,089,106	847,082	605,059	363,035
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	6,914,956	-	-	-	-	-
	融資餘額	-	-	-	-	-	-
	融資利息	121,012	-	-	-	-	-
版本二 15年期	年期	108	109	110	111	112	113
	融資動撥金額	34,574,780	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	4,609,971	4,609,971	4,609,971	4,609,971
	融資餘額	34,574,780	34,574,780	29,964,809	25,354,839	20,744,868	16,134,897
	融資利息	605,059	1,210,117	1,129,443	968,094	806,745	645,396
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	4,609,971	4,609,971	4,609,971	2,304,985	-	-
	融資餘額	11,524,927	6,914,956	2,304,985	-	-	-
	融資利息	484,047	322,698	161,349	40,337	-	-
版本二 20年期	年期	108	109	110	111	112	113
	融資動撥金額	34,574,780	-	-	-	-	-
	融資償還金額	-	-	3,457,478	3,457,478	3,457,478	3,457,478
	融資餘額	34,574,780	34,574,780	31,117,302	27,659,824	24,202,346	20,744,868
	融資利息	605,059	1,210,117	1,149,611	1,028,600	907,588	786,576
	年期	114	115	116	117	118	119
	融資動撥金額	-	-	-	-	-	-
	融資償還金額	3,457,478	3,457,478	3,457,478	3,457,478	3,457,478	3,457,478
	融資餘額	17,287,390	13,829,912	10,372,434	6,914,956	3,457,478	-
	融資利息	665,565	544,553	423,541	302,529	181,518	60,506

二、融資可行性評估指標

(一) 分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio；DSCR)

分年償債比率之計算方式如下：

$$\text{分年償債比率} = \frac{\text{當期息前稅前盈餘} + \text{折舊攤提}}{\text{當期償債之攤還本金及利息支出}}$$

本指標之作用亦為判斷專案各年所產生之現金流量支應當期本金及利息支出之能力，分年償債比率愈高代表專案償還債務之能力愈高，對融資機構而言，此一指標係衡量融資對象財務能力的另一重要指標，融資機構往往視計畫案的風險程度而對償債比率有不同要求，一般專案融資通常須達 1.25 以上。借款各年度 DSCR 分佈情形詳表 8-13。版本一 10 年期、20 年期及版本二 10 年期自 110 年開始 DSCR 比率大於 1，版本一 15 年期及版本二 15 年期、20 年期自 111 年開始 DSCR 比率大於 1。

(二) 分年利息保障倍數(Time Interest Earned；TIE)

分年利息保障倍數之計算方式如下：

$$\text{分年利息保障倍數} = \frac{\text{當期息前稅前盈餘} + \text{折舊攤提}}{\text{當期利息支出}}$$

此指標係用於衡量專案於營運期間各年息前稅前盈餘能否償付當期利息支出，當分年利息保障倍數愈高，表示專案支付融資機構每期利息的能力愈強，對融資機構而言愈有保障，一般利息保障倍數通常需達 1.5~2。本計畫於契約期間借款各年度 TIE 分佈情形，詳表 8-13。各版本自 110 年開始 TIE 比率大於 1，具有償還利息能力，而融資初期則須以自有資金或營運資金先行支應利息支出。

(三) 負債權益比(D/E Ratio)

負債權益比即財務結構係檢視本計畫資金來源中融資佔自有資金之比例，該比例愈高代表所運用之財務槓桿愈高，財務風險愈相對較高，因此融資機構在決定是否提供資金時，此比例將為一重要的參考指標。由

此指標來看，本計畫財務結構應符合市場上融資機構之要求標準。

表 8-13 融資可行性相關指標彙總表

方案	年期	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
版本一 10 年期	分年償債比例	0.20	-4.77	1.09	1.30	1.47	1.86	1.93	-	-	-	-	-
	利息保障倍數	-11.13	-4.77	8.01	11.94	18.31	37.27	111.97	-	-	-	-	-
	負債權益比	0.66	0.90	0.74	0.55	0.37	0.19	0.05	-	-	-	-	-
版本一 15 年期	分年償債比例	0.23	-8.04	0.83	1.10	1.31	1.82	1.88	2.47	2.79	6.35	-	-
	利息保障倍數	-12.77	-8.04	4.21	6.36	8.83	14.83	19.81	37.83	82.45	368.99	-	-
	負債權益比	0.68	1.02	1.03	0.97	0.86	0.67	0.48	0.29	0.13	0.06	-	-
版本一 20 年期	分年償債比例	0.23	-8.04	1.03	1.37	1.63	2.25	2.33	3.05	3.43	3.96	4.38	5.70
	利息保障倍數	-12.77	-8.04	4.14	5.98	7.85	12.17	14.41	22.42	31.41	49.20	87.89	331.43
	負債權益比	0.68	1.02	1.06	1.05	0.99	0.84	0.69	0.51	0.35	0.22	0.12	0.04
版本二 10 年期	分年償債比例	0.21	-5.22	1.19	1.44	1.65	2.11	2.18	-	-	-	-	-
	利息保障倍數	-12.05	-5.22	8.77	13.20	20.48	42.26	126.76	-	-	-	-	-
	負債權益比	0.64	0.87	0.70	0.51	0.33	0.17	0.04	-	-	-	-	-
版本二 15 年期	分年償債比例	0.26	-10.18	0.62	0.93	1.18	1.78	1.83	2.54	2.91	6.69	-	-
	利息保障倍數	-14.53	-10.18	3.15	5.35	7.92	14.47	19.29	38.83	86.11	389.22	-	-
	負債權益比	0.66	1.06	1.12	1.10	1.02	0.79	0.57	0.33	0.14	0.06	-	-

方案 版本二 20 年期	年期	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119
	分年償債比例	0.26	-10.18	0.77	1.16	1.46	2.20	2.27	3.13	3.58	4.18	4.67	6.13
	利息保障倍數	-14.53	-10.18	3.09	5.04	7.04	11.87	14.03	23.01	32.80	51.90	93.65	356.60
	負債權益比	0.66	1.06	1.16	1.20	1.18	1.00	0.83	0.58	0.38	0.23	0.12	0.04

8.12 敏感性分析

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，為瞭解各變數對於本計畫影響之風險程度，茲針對營業收入、營業成本及費用及期初投資金額三項財務風險因子進行敏感性分析。由表 8-14、表 8-15 及表 8-16 可知，敏感性分析結果顯示營業收入之敏感性高於營業成本及費用與期初投資金額兩項財務風險因子。

(一) 營業收入變動敏感度分析

在其他參數不變下，當營業收入減少 5%，版本一及版本二之 10 年期及 15 年期股權淨現值呈現負值，股權內部報酬率小於 5%，亦無法於契約期間內回收，報酬率將低於預期。當營業收入減少 10%，版本一及版本二之各年期股權淨現值皆為負值，股權內部報酬率皆小於 5%，亦無法於契約期間內回收，報酬率將低於預期。

表 8-14 各方案營業收入變動敏感度分析

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本一 10年期	計畫內部報酬率	-5.22%	-0.48%	3.32%	6.63%	9.69%
	計畫淨現值(元)	-55,120,137	-28,944,355	-5,226,471	16,925,084	38,761,648
	計畫回收年數(年)	11.9	11.9	10.3	9.1	8.2
	股東內部報酬率	-7.45%	-1.53%	3.27%	7.52%	11.51%
	股東淨現值(元)	-55,420,497	-30,780,267	-8,401,500	12,545,920	33,225,066
	股東回收年數(年)	11.92	11.92	10.52	9.35	8.41
	自償率	92.80%	96.73%	99.95%	103.00%	105.89%
版本一 15年期	計畫內部報酬率	-0.66%	2.97%	6.08%	8.97%	11.63%
	計畫淨現值(元)	-49,453,078	-12,482,696	21,957,668	55,906,186	89,326,161
	計畫回收年數(年)	17.3	15.0	12.9	10.9	9.5
	股東內部報酬率	-1.39%	2.87%	6.62%	10.18%	13.54%
	股東淨現值(元)	-52,278,760	-18,033,087	13,952,314	45,429,497	76,419,229
	股東回收年數(年)	17.33	15.39	13.33	11.22	9.84
	自償率	95.63%	99.14%	102.46%	105.60%	108.59%
版本一 20年期	計畫內部報酬率	4.50%	7.19%	9.70%	12.07%	14.30%
	計畫淨現值(元)	6,310,369	52,216,554	97,494,521	142,223,967	186,398,486
	計畫回收年數(年)	17.5	14.9	12.9	10.9	9.5
	股東內部報酬率	4.66%	7.82%	10.87%	13.82%	16.68%
	股東淨現值(元)	-4,491,029	37,336,147	78,533,919	119,224,770	159,409,683
	股東回收年數(年)	18.01	15.45	13.39	10.94	9.29
	自償率	100.79%	104.35%	107.73%	110.94%	113.99%
版本二 10年期	計畫內部報酬率	-4.04%	0.98%	4.99%	8.58%	11.91%
	計畫淨現值(元)	-40,289,311	-16,480,598	4,719,967	25,096,514	45,224,318
	計畫回收年數(年)	11.9	11.3	9.6	8.5	7.7
	股東內部報酬率	-5.88%	0.34%	5.38%	10.00%	14.34%
	股東淨現值(元)	-40,876,985	-18,457,844	1,564,946	20,838,596	39,887,527
	股東回收年數(年)	11.92	11.70	9.97	8.83	7.90
	自償率	94.32%	98.11%	101.35%	104.40%	107.30%
版本二 15年期	計畫內部報酬率	-1.56%	2.58%	5.99%	9.14%	12.06%
	計畫淨現值(元)	-49,343,894	-14,165,194	17,680,566	49,024,296	79,852,780
	計畫回收年數(年)	17.3	15.3	13.1	11.0	9.5
	股東內部報酬率	-2.36%	2.42%	6.46%	10.31%	13.95%
	股東淨現值(元)	-51,303,967	-18,776,204	10,803,441	39,866,461	68,438,738
	股東回收年數(年)	17.33	15.66	13.46	11.26	9.79
	自償率	95.19%	98.82%	102.13%	105.27%	108.25%

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本二 20年期	計畫內部報酬率	4.15%	7.05%	9.77%	12.34%	14.77%
	計畫淨現值(元)	429,773	42,967,454	84,820,753	126,124,452	166,893,721
	計畫回收年數(年)	18.1	15.3	13.1	10.9	9.5
	股東內部報酬率	4.24%	7.60%	10.85%	14.01%	17.09%
	股東淨現值(元)	-8,708,340	30,055,876	68,137,576	105,701,191	142,765,632
	股東回收年數(年)	18.56	15.73	13.52	11.01	9.28
	自償率	100.28%	103.84%	107.21%	110.40%	113.43%

(二) 營業成本及費用變動敏感度分析

在其他參數不變下，當營業成本及費用金額增加 5%，版本一及版本二之 10 年期及 15 年期股權淨現值呈現負值，股權內部報酬率小於 5%，亦無法於契約期間內回收，報酬率將低於預期。當營業成本及費用增加 10%，除版本一及版本二之 20 年期外，其餘版本之各年期股權淨現值皆為負值，股權內部報酬率皆小於 5%，亦無法於契約期間內回收，報酬率將低於預期。

表 8-15 各方案營業成本及費用變動敏感度分析

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本一 10年期	計畫內部報酬率	8.99%	6.24%	3.32%	0.02%	-3.80%
	計畫淨現值(元)	33,410,991	14,191,233	-5,226,471	-25,991,062	-48,085,816
	計畫回收年數(年)	8.3	9.2	10.3	11.8	11.9
	股東內部報酬率	10.61%	7.02%	3.27%	-0.90%	-5.65%
	股東淨現值(元)	28,207,607	9,979,867	-8,401,500	-28,008,151	-48,846,343
	股東回收年數(年)	8.67	9.47	10.52	11.92	11.92
	自償率	105.73%	102.77%	99.95%	97.26%	94.33%
版本一 15年期	計畫內部報酬率	10.85%	8.53%	6.08%	3.53%	0.66%
	計畫淨現值(元)	77,921,102	50,124,483	21,957,668	-6,468,552	-37,071,617
	計畫回收年數(年)	9.9	11.0	12.9	14.6	16.6
	股東內部報酬率	12.58%	9.65%	6.62%	3.54%	0.15%
	股東淨現值(元)	66,033,511	40,163,518	13,952,314	-12,533,544	-40,952,195
	股東回收年數(年)	10.13	11.38	13.33	15.00	17.13
	自償率	108.31%	105.32%	102.46%	99.72%	97.09%

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本一 20年期	計畫內部報酬率	13.59%	11.68%	9.70%	7.67%	5.59%
	計畫淨現值(元)	168,347,652	133,118,012	97,494,521	61,556,173	25,298,204
	計畫回收年數(年)	9.9	11.0	12.9	14.6	16.5
	股東內部報酬率	15.81%	13.34%	10.87%	8.39%	5.92%
	股東淨現值(元)	143,378,726	111,130,876	78,533,919	45,657,328	12,454,780
	股東回收年數(年)	9.60	11.12	13.39	15.07	16.95
	自償率	113.96%	110.77%	107.73%	104.83%	102.06%
版本二 10年期	計畫內部報酬率	11.19%	8.18%	4.99%	1.59%	-2.55%
	計畫淨現值(元)	40,531,342	22,687,346	4,719,967	-13,489,529	-33,914,697
	計畫回收年數(年)	7.9	8.7	9.6	11.1	11.9
	股東內部報酬率	13.42%	9.49%	5.38%	1.10%	-4.02%
	股東淨現值(元)	35,491,209	18,579,157	1,564,946	-15,663,266	-34,921,068
	股東回收年數(年)	8.07	8.93	9.97	11.42	11.92
	自償率	107.32%	104.25%	101.35%	98.57%	95.73%
版本二 15年期	計畫內部報酬率	11.25%	8.69%	5.99%	3.17%	-0.02%
	計畫淨現值(元)	69,901,272	43,957,784	17,680,566	-8,861,054	-37,541,770
	計畫回收年數(年)	9.9	11.1	13.1	14.9	17.3
	股東內部報酬率	12.97%	9.76%	6.46%	3.11%	-0.59%
	股東淨現值(元)	59,380,480	35,251,586	10,803,441	-13,925,490	-40,542,146
	股東回收年數(年)	10.09	11.43	13.46	15.32	17.33
	自償率	108.01%	105.01%	102.13%	99.39%	96.75%
版本二 20年期	計畫內部報酬率	14.04%	11.94%	9.77%	7.55%	5.29%
	計畫淨現值(元)	151,041,439	118,111,264	84,820,753	51,226,486	17,315,010
	計畫回收年數(年)	9.9	11.1	13.1	14.9	17.0
	股東內部報酬率	16.21%	13.53%	10.85%	8.19%	5.54%
	股東淨現值(元)	128,695,562	98,579,893	68,137,576	37,413,599	6,367,630
	股東回收年數(年)	9.60	11.20	13.52	15.38	17.45
	自償率	113.43%	110.24%	107.21%	104.31%	101.54%

(三) 期初投資金額變動敏感度分析

在其他參數不變下，當期初投資金額增加 5%及 10%時，版本一及版本二之 10 年期股權淨現值呈現負值，股權內部報酬率小於 5%，亦無法於契約期間內回收，報酬率將低於預

期，由此得知期初投資金額敏感性較營業收入、營業成本及費用低。

表 8-16 期初投資金額變動敏感度分析

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本一 10年期	計畫內部報酬率	4.79%	4.11%	3.32%	2.72%	2.03%
	計畫淨現值(元)	4,097,450	-80,509	-5,226,471	-9,415,978	-14,588,347
	計畫回收年數(年)	9.8	10.0	10.3	10.5	10.7
	股東內部報酬率	5.18%	4.28%	3.27%	2.52%	1.67%
	股東淨現值(元)	816,021	-3,326,173	-8,401,500	-12,552,902	-17,653,592
	股東回收年數(年)	10.04	10.27	10.52	10.72	11.14
	自償率	101.16%	100.56%	99.95%	99.36%	98.77%
版本一 15年期	計畫內部報酬率	7.16%	6.66%	6.08%	5.64%	5.12%
	計畫淨現值(元)	32,001,526	27,477,276	21,957,668	17,408,953	11,873,073
	計畫回收年數(年)	11.9	12.4	12.9	13.2	13.5
	股東內部報酬率	8.00%	7.35%	6.62%	6.06%	5.44%
	股東淨現值(元)	23,840,813	19,374,611	13,952,314	9,463,672	4,028,555
	股東回收年數(年)	12.63	13.08	13.33	13.55	13.85
	自償率	103.38%	102.92%	102.46%	102.00%	101.55%
版本一 20年期	計畫內部報酬率	10.64%	10.20%	9.70%	9.31%	8.87%
	計畫淨現值(元)	107,640,119	103,067,641	97,494,521	92,902,199	87,309,338
	計畫回收年數(年)	11.8	12.4	12.9	13.2	13.5
	股東內部報酬率	12.13%	11.52%	10.87%	10.35%	9.79%
	股東淨現值(元)	88,507,602	83,997,874	78,533,919	74,007,543	68,527,707
	股東回收年數(年)	12.70	13.14	13.39	13.62	13.93
	自償率	108.51%	108.12%	107.73%	107.35%	106.96%
版本二 10年期	計畫內部報酬率	6.53%	5.83%	4.99%	4.37%	3.62%
	計畫淨現值(元)	12,269,946	8,977,749	4,719,967	1,408,290	-2,877,300
	計畫回收年數(年)	9.2	9.4	9.6	9.9	10.2
	股東內部報酬率	7.43%	6.49%	5.38%	4.59%	3.66%
	股東淨現值(元)	9,029,342	5,762,677	1,564,946	-1,718,868	-5,939,628
	股東回收年數(年)	9.45	9.65	9.97	10.17	10.41
	自償率	102.40%	101.88%	101.35%	100.83%	100.31%

版本	變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
版本二 15 年期	計畫內部報酬率	7.01%	6.54%	5.99%	5.57%	5.07%
	計畫淨現值(元)	25,849,369	22,257,715	17,680,566	14,076,254	9,486,271
	計畫回收年數(年)	12.3	12.7	13.1	13.3	13.6
	股東內部報酬率	7.75%	7.15%	6.46%	5.95%	5.35%
	股東淨現值(元)	18,839,574	15,294,051	10,803,441	7,246,491	2,745,505
	股東回收年數(年)	13.01	13.20	13.46	13.68	13.98
	自償率	102.92%	102.53%	102.13%	101.75%	101.36%
版本二 20 年期	計畫內部報酬率	10.66%	10.25%	9.77%	9.41%	8.97%
	計畫淨現值(元)	93,071,314	89,445,250	84,820,753	81,179,107	76,538,133
	計畫回收年數(年)	12.3	12.7	13.1	13.3	13.6
	股東內部報酬率	12.02%	11.47%	10.85%	10.38%	9.83%
	股東淨現值(元)	76,239,336	72,664,570	68,137,576	64,549,644	60,009,359
	股東回收年數(年)	13.07	13.26	13.52	13.75	14.13
	自償率	107.87%	107.54%	107.21%	106.88%	106.55%

8.13 小結

本計畫民間機構於期初需投入裝修及營運設備成本，經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，報酬率高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。經計算本計畫不同版本各年期方案現金流量相關財務指標皆具有財務可行性，就財務面而言具有吸引民間投資人之條件，且以商旅空間出租率愈高、餐飲營業收入愈高、所呈現之財務指標愈佳。

考量潛在廠商於投資意願調查中反映年期越長投資意願較高，從表 8-17 顯示，當廠商訪談及現實條件考量，兩種版本於 15 年期時皆可達成財務可行性，而 20 年期所呈現之財務效益更佳。

表 8-17 各版本不同年期之財務效益

金額單位：元

權利金		收取標準		
固定 權利金	版本一 10 年期	1.5 千萬元/年		
	版本二 10 年期	1.4 千萬元/年		
	版本一及版本二：15 及 20 年期	2 千萬元/年		
變動 權利金	版本一及版本二 之 10、15 及 20 年期	營收 8 千萬以下 2.00% 營收 8 千萬~9 千萬部分 3.50% 營收 9 千萬~1 億部分 5.00% 營收 1 億以上部分 6.50%		
版本一之財務指標 (含 A6、B5)		營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
		財務效益	財務效益	財務效益
計畫淨現值		-5,226,471	21,957,668	97,494,521
計畫內部報酬率		3.32%	6.08%	9.70%
計畫回收年期		10.26	12.90	12.87
股權淨現值		-8,401,500	13,952,314	78,533,919
股權內部報酬率		3.27%	6.62%	10.87%
股權回收年期		10.52	13.33	13.39
自償率		99.95%	102.46%	107.73%
固定權利金累計數		150,000,000	300,000,000	400,000,000
變動權利金累計數		23,164,670	44,202,943	72,584,711
版本二之財務指標 (不含 A6、B5)		營運期間 10 年	營運期間 15 年	營運期間 20 年
		財務效益	財務效益	財務效益
計畫淨現值		4,719,967	17,680,566	84,820,753
計畫內部報酬率		4.99%	5.99%	9.77%
計畫回收年期		9.64	13.13	13.12
股權淨現值		1,564,946	10,803,441	68,137,576
股權內部報酬率		5.38%	6.46%	10.85%
股權回收年期		9.97	13.46	13.52
自償率		101.35%	102.13%	107.21%
固定權利金累計數		140,000,000	300,000,000	400,000,000
變動權利金累計數		19,628,670	37,510,148	62,452,747

註：計畫淨現值折現率 4.12%、股權淨現值折現率 5%。

第九章 民間參與可行性綜合評估

9.1 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生的創業住宅以及創業商旅，協助進駐者解決住居的問題，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在林口新創園內一次滿足。其公共建設目的為：

1. 鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
2. 打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
3. 蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
4. 促進國際與國內人才交流合作。
5. 優化臺灣產業結構，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

本計畫藉由民間參與引進民間公司對新創產業之經營創意，以活絡新創產業，乃有其必要性，且可達到民間參與之效益。

9.2 市場可行性綜合評估

本計畫以「打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路」為目標，籌設以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈。林口新創園未來扮演發掘具有國際潛力的新創事業，以及促成實驗創新合作帶動產業發展，引導新創進入企業供應鏈，催化產業投資及衍生商機，打造國際創業聚落實證場域。

爰此，本計畫定位應成為負有創新與完善新創生態系與產業鏈的重要基地，為一築夢工坊，為「找機會、找合作、找舞台、找可能」的互動平台及實證場域。

本計畫應以自由運用的多元場域來加以規劃，因此本計畫以國際創業聚落所需的相關設施列如辦公空間與住宿等為主要設施，餐廳與咖啡廳等列為附屬附施。初步透步創新創業的發展與新北市產業優勢，以及設施供需調查等，本計畫初步具市場可行性，加上潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在投資人表示對本計畫的經營項目有興趣。據此推論本計畫具備民間參與之市場可行性。

9.3 技術可行性綜合評估

本計畫營運標的園區基礎建設大都已由政府完成整建，無新建或增建之標的，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，因此於工程技術部分並無障礙，預計與民間機構完成點交後 210 日內，可完成室內裝修工程，裝修完成後 30 日內進行相關營運設備之設置以及動線規劃，綜合評估民間機構應可於點交完成後 240 日內完成期初投資並開始營運。

9.4 法律可行性綜合評估

(一)本計畫係屬促參法第 3 條第 1 項第 11 款及促參法施行細則第 19 條第 1 項第 2 款所規定之「科技設施」，而得適用促參法及其相關子法，由經濟部擔任本計畫之主辦機關，並採促參法第 8 條第 1 項第 5 款之 OT 方式公開徵求民間機構參與本計畫，故本計畫經檢討後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。

(二)本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且亦無違目的事業法令及其他相關法令規定。然在委託營運之範圍選定，需確認各建築物使用項目是否與土地使用管制項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營，土地取得部分則有待主辦機關與內政部間之租賃契約洽商。

9.5 土地取得可行性

本計畫擬委託標的之用地皆為國家住宅及都市更新作為管理機關，依目前初步規劃無用地變更之必要，故無用地取得之疑慮。

9.6 環境影響評估

本計畫係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無需辦理環境影響評估，本計畫雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。

9.7 財務可行性綜合評估

本計畫民間機構於期初需投入裝修及營運設備成本，經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，報酬率高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。經計算本計畫現金流量相關財務指標具有財務可行性，就財務面而言具有吸引民間投資人之條件，且以商旅空間出租率愈高、餐飲營業收入愈高、所呈現之財務指標愈佳。

經財務評估，版本一(含 A6、B5)及版本二(不含 A6、B5)於 15 年期時，財務皆具有可行性，同時考量於版本一之情況下，潛在廠商因 A6、B5 與 A7 距離較遠，造成管理及統籌上之不便，以及主辦機關政策考量與 A6、B5 整體規劃，因此建議以版本二(不含 A6、B5)之 15 年期為佳。

9.8 後續辦理方式評析

後續作業事項將依本計畫預定工作項目內容進行，主要內容重點如下

- 一、撰擬先期計畫書。
- 二、持續與潛在投資者接觸，針對參與本計畫投資之意願、主要考量及關心之議題進行了解，俾利納入未來之招商條件規劃。
- 三、辦理招商文件的擬訂，以及召開招商座談會與招商說明會。
- 四、辦理招商作業。

9.9 小結

經評估委託民間營運並未影響本計畫之公共建設目的，且可達成提供公共建設服務品質之目的，復綜據前揭市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響評估及財務可行性分析結果，本計畫具備依促參法民間參與之可行性。後續則依據政策決議之招商模式及標的範圍，進行後續先期及招商作業。

第十章 公聽會意見及說明

依據促參法第6條之1規定：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會...。」，故，辦理公聽會之主要目的在週知當地居民該公共建設推動對其可能產生影響與蒐集相關資訊作為後續推動參考，應於可行性評估定稿前辦理公聽會。

為使當地居民及專家學者能針對案件提出具體且具效益之建議，後續將於可行性評估報告經由主辦機關完成報告初步審查，已對於計畫案內容達到共識時，如辦理方式、委託營運項目、申請方式、租金範圍等項目，再舉辦公聽會蒐集意見並納入可行性評估報告定稿。

10.1 公聽會舉辦時間、地點與議程

開會時間：108 年 5 月 31 日(星期五)下午 14 點 30 分

開會地點：林口新創園 A3 展演空間(新北市林口區仁愛路二段 496 號 1 樓)

議程與邀請單位：

時間	議程
14:30-14:40	報到
14:40-14:45	主席致詞
14:45-15:00	簡報說明
15:00-15:20	意見交流
15:20	散會
邀請出席單位：	
新北市林口區湖南里里長暨居民 新北市林口區仁愛里里長暨居民	

附件四：經濟部中小企業處公告函文與議程、公聽會簡報檔及會議紀錄(草案)

10.2 公聽會意見與回應

一、與會人員意見(依發言順序)

(一)安富利公司俞宏達經理

- 1.進駐之團隊有何相關補助?
- 2.寰宇公司與電腦公會的關係為何，屆時是跟誰簽約?
- 3.本計畫之新創園區與其他新創園區有何區別?

意見回覆：

- 1.進駐的團隊可至經濟部中小企業處官網及林口新創園官網閱覽本計畫內容，本處會同步公告相關補助辦法。
- 2.本計畫主辦機關為經濟部中小企業處，已授權電腦商業同業公會(TCA)委託寰宇財務顧問公司辦理促參案件前置作業與相關招商文件，未來 OT 投資廠商仍是與經濟部中小企業處簽約。
- 3.本計畫基地最大的優勢是位於台北及桃園兩大都會之間，而經營出租之住宿空間所收取之費用亦較臺北市便宜許多。同時，因經濟部中小企業處的協助，會使許多企業進駐，讓此處成為企業聚合示範基地及實驗的場域，同時也能就近提供住宿空間，提高生活機能。

(二)資育股份有限公司張季弘組長詢問委外經營項目為何?可否變更?

意見回覆：希望藉由這個計畫把台灣的新創事業跟國外鏈結起來，未來進駐廠商之產業主要經營項目是跟創新創業相關的行業，且為經濟部中小企業處同意進駐之行業，並由 OT 廠商經營住宿空間，此兩部分一定要有，未來變更須經經濟

部中小企業處同意。有關給予 OT 廠商營運許可年限，目前設定為 15+5 年的方式進行。

(三) 放鬆吧有限公司劉禕勇先生詢問未來申請進駐 co-working space 是否保證有住宿空間？

意見回覆：此為兩個不同層次，今日辦理之公聽會主要是於可行性評估階段，依促參法辦理。主要是聽取當地里民及相關專家學者之意見，而未來是要先找 OT 民間廠商來投資，本處並會辦理廠商說明會，做全區規劃由 OT 廠商找尋新創產業團隊進駐經營。公聽會目的是要找「投資者」不是找「使用者」，至於未來相關進駐的規範及是否保證有住宿空間等事項，須待 OT 投資廠商評估後才能清楚。

(四) 布吉園顏老闆詢問何時才會公告招商？

意見回覆大概六月會完成前置作業的審查，七月開始進入招商作業的準備及討論，預計最快九月上網公告招商。

二、結論：參與會議之居民、專家學者及潛在投資廠商對於本計畫公共建設之推動、計畫內容、辦理方式等事項均無反對意見，並熱烈討論參與之。





附件一 版本一 10 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
流動資產											
現金及銀行存款	1,027,577	(5,601,569)	(4,215,677)	(1,158,811)	3,398,478	11,396,249	18,357,248	38,013,754	54,656,000	68,406,829	74,778,214
流動資產小計	1,027,577	(5,601,569)	(4,215,677)	(1,158,811)	3,398,478	11,396,249	18,357,248	38,013,754	54,656,000	68,406,829	74,778,214
固定資產											
營運備品	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000
裝修工程	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650
重置成本	0	0	0	0	0	0	1,124,900	1,124,900	1,607,000	1,607,000	1,607,000
累計折舊	0	(5,759,871)	(15,633,936)	(25,508,001)	(35,382,066)	(45,256,131)	(55,033,776)	(64,811,421)	(74,685,486)	(84,559,551)	(91,965,100)
固定資產淨額	97,133,650	91,373,779	81,499,714	71,625,649	61,751,584	51,877,519	43,224,774	33,447,129	24,055,164	14,181,099	6,775,550
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	238,333
存出保證金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
其他非流動資產	12,000,000	11,883,333	11,683,333	11,483,333	11,283,333	11,083,333	11,063,333	10,843,333	10,623,333	10,403,333	10,238,333
資產總計	110,161,227	97,655,543	88,967,370	81,950,171	76,433,395	74,357,101	72,645,355	82,304,216	89,334,497	92,991,261	91,792,097
流動負債											
應付款項	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	2,618,584	2,685,892	2,069,173
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	865,741	2,346,667	2,748,414
流動負債小計	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	3,484,325	5,032,559	4,817,587
中長期借款											
長期負債	43,653,460	43,653,460	34,922,768	26,192,076	17,461,384	8,730,692	0	0	0	0	0
存入保證金	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	641,257
其他負債	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	641,257
負債合計	43,951,033	46,134,162	37,886,751	29,242,613	20,572,684	11,943,422	3,266,086	3,361,060	4,294,491	5,874,932	5,458,844
股東權益											
股本	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190
資本公積	0	0	0	0	0	0	0	173,148	642,481	1,192,164	1,675,209
保留盈餘	(9,269,996)	(23,958,809)	(24,399,571)	(22,772,632)	(19,619,479)	(13,066,511)	(6,100,921)	3,289,818	8,917,335	10,443,975	9,177,854
股東權益合計	66,210,194	51,521,381	51,080,619	52,707,558	55,860,711	62,413,679	69,379,269	78,943,156	85,040,006	87,116,329	86,333,253
負債及股東權益合計	110,161,227	97,655,543	88,967,370	81,950,171	76,433,395	74,357,101	72,645,355	82,304,216	89,334,497	92,991,261	91,792,097

附件一 版本一 10 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營運收入											
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	25,082,683
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	8,310,693
住宿收入	0	30,920,250	53,801,235	56,832,873	57,685,365	60,842,504	61,755,142	65,042,598	66,018,237	69,441,004	52,861,965
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	725,277
營運收入小計	0	50,481,259	88,439,970	92,734,132	94,771,003	99,275,775	101,457,154	106,183,207	108,518,019	113,476,678	86,980,618
營運成本											
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	8,334,841
客房成本	0	1,546,013	2,690,062	2,841,644	2,884,268	3,042,126	3,087,757	3,252,130	3,300,912	3,472,050	2,643,099
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	285,784
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	857,542
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	362,958
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	510,638
能源費用	3,356,629	13,627,914	13,832,332	14,039,817	14,250,415	14,464,171	14,681,133	14,901,350	15,124,871	15,351,744	11,686,515
保險費	0	115,656	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	148,700
折舊費用-營運備品	0	187,483	321,400	321,400	321,400	321,400	224,980	224,980	321,400	321,400	241,050
折舊費用-裝修工程	0	5,572,388	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	7,164,499
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	165,000
營運成本小計	3,570,879	27,526,109	37,401,220	38,096,169	38,696,548	39,556,268	39,984,065	40,752,045	41,517,077	42,324,764	32,400,626
營運費用											
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	20,135,729
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	3,020,359
土地租金	843,931	1,341,850	1,341,850	1,422,361	1,422,361	1,507,703	1,507,703	1,598,165	1,598,165	1,694,054	1,270,541
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	441,004
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	18,750	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	56,250
固定權利金	3,750,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	11,250,000
營運權利金	0	1,009,625	1,895,399	2,086,707	2,188,550	2,413,789	2,544,715	2,851,908	3,003,671	3,325,984	1,844,322
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	706,738	1,238,160	1,298,278	1,326,794	1,389,861	1,420,400	1,486,565	1,519,252	1,588,673	1,217,729
裝修維修維護費	0	1,161,069	2,034,119	2,132,885	2,179,733	2,283,343	2,333,515	2,442,214	2,495,914	2,609,964	2,000,554
廣告及行銷費	0	767,315	1,344,288	1,409,559	1,440,519	1,508,992	1,542,149	1,613,985	1,649,474	1,724,846	1,322,105
營運費用小計	4,935,181	36,116,914	50,104,428	51,941,514	52,157,366	52,710,897	54,363,829	55,016,220	55,298,018	57,453,567	42,558,593
營運成本及費用小計	8,506,060	63,643,023	87,505,648	90,037,683	90,853,914	92,267,165	94,347,894	95,768,265	96,815,095	99,778,331	74,959,219
營業淨利	(8,506,060)	(13,161,764)	934,322	2,696,449	3,917,089	7,008,610	7,109,260	10,414,942	11,702,924	13,698,347	12,021,399
營業外收入	0	822	0	0	0	2,719	9,117	14,686	30,411	43,725	54,725
營業外支出	763,936	1,527,871	1,375,084	1,069,510	763,936	458,361	152,787	0	0	0	0
營業外收支淨額	(763,936)	(1,527,049)	(1,375,084)	(1,069,510)	(763,936)	(455,642)	(143,670)	14,686	30,411	43,725	54,725
稅前淨利	(9,269,996)	(14,688,813)	(440,762)	1,626,939	3,153,153	6,552,968	6,965,590	10,429,628	11,733,335	13,742,072	12,076,124
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	865,741	2,346,667	2,748,414	2,415,225
稅後淨利	(9,269,996)	(14,688,813)	(440,762)	1,626,939	3,153,153	6,552,968	6,965,590	9,563,887	9,386,668	10,993,658	9,660,899

附件一 版本一 10 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營業活動現金流量											
本期損益	(9,269,996)	(14,688,813)	(440,762)	1,626,939	3,153,153	6,552,968	6,965,590	9,563,887	9,386,668	10,993,658	9,660,899
調整項目											
折舊費用	0	5,759,871	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,777,645	9,777,645	9,874,065	9,874,065	7,405,549
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	165,000
營運資產及負債淨變動											
應付款項	297,573	1,506,558	473,132	57,912	50,032	71,643	42,018	63,999	55,717	67,308	(616,719)
存入保證金	0	676,571	10,149	28,642	10,731	29,787	11,338	30,975	11,973	32,207	(201,116)
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	865,741	1,480,926	401,747
存出保證金	(10,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(18,972,423)	(6,629,146)	10,116,584	11,787,558	13,287,981	16,728,463	17,016,591	19,656,506	20,414,164	22,668,164	16,815,360
投資活動現金流量											
購置營運備品	(1,607,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(95,526,650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(1,124,900)	0	(482,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(99,133,650)	0	0	0	0	0	(1,324,900)	0	(482,100)	0	0
融資活動淨現金流量											
現金增資	75,480,190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	43,653,460	0	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	0	0	0	0
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,289,818)	(8,917,335)	(10,443,975)
來自融資活動淨現金流量	119,133,650	0	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	(8,730,692)	0	(3,289,818)	(8,917,335)	(10,443,975)
本期淨現金流量增加(減少)	1,027,577	(6,629,146)	1,385,892	3,056,866	4,557,289	7,997,771	6,960,999	19,656,506	16,642,246	13,750,829	6,371,385
期初現金及銀行存款餘額	0	1,027,577	(5,601,569)	(4,215,677)	(1,158,811)	3,398,478	11,396,249	18,357,248	38,013,754	54,656,000	68,406,829
期末現金及銀行存款餘額	1,027,577	(5,601,569)	(4,215,677)	(1,158,811)	3,398,478	11,396,249	18,357,248	38,013,754	54,656,000	68,406,829	74,778,214

附件一 版本一 15 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
流動資產																
現金及銀行存款	(222,423)	(11,852,391)	(12,607,197)	(11,792,887)	(9,580,013)	(4,031,234)	372,518	9,652,483	20,018,607	35,965,389	56,220,880	67,666,865	79,674,339	86,553,375	91,379,964	88,492,067
流動資產小計	(222,423)	(11,852,391)	(12,607,197)	(11,792,887)	(9,580,013)	(4,031,234)	372,518	9,652,483	20,018,607	35,965,389	56,220,880	67,666,865	79,674,339	86,553,375	91,379,964	88,492,067
固定資產																
營運備品	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000
裝修工程	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650
重置成本	0	0	0	0	0	0	1,124,900	1,124,900	1,607,000	1,607,000	1,607,000	12,284,565	12,284,565	12,766,665	12,766,665	12,766,665
累計折舊	0	(5,759,871)	(15,633,936)	(25,508,001)	(35,382,066)	(45,256,131)	(55,033,776)	(64,811,421)	(74,685,486)	(84,559,551)	(94,433,616)	(95,710,283)	(96,986,950)	(98,263,617)	(99,540,284)	(100,497,784)
固定資產淨額	97,133,650	91,373,779	81,499,714	71,625,649	61,751,584	51,877,519	43,224,774	33,447,129	24,055,164	14,181,099	4,307,034	13,707,932	12,431,265	11,636,698	10,360,031	9,402,531
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	183,333	343,333	303,333	263,333	223,333	193,333
存出保證金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
其他非流動資產	12,000,000	11,883,333	11,683,333	11,483,333	11,283,333	11,083,333	11,063,333	10,843,333	10,623,333	10,403,333	10,183,333	10,343,333	10,303,333	10,263,333	10,223,333	10,193,333
資產總計	108,911,227	91,404,721	80,575,850	71,316,095	63,454,904	58,929,618	54,660,625	53,942,945	54,697,104	60,549,821	70,711,247	91,718,130	102,408,937	108,453,406	111,963,328	108,087,931
流動負債																
應付款項	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	2,618,584	2,685,892	2,756,319	2,815,522	2,877,638	2,952,153	3,017,764	2,333,614
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,133,481	4,847,277	5,660,250	6,031,559
流動負債小計	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	2,618,584	2,685,892	2,756,319	2,815,522	6,011,119	7,799,430	8,678,014	8,365,173
中長期借款																
長期負債	43,653,460	43,653,460	37,832,999	32,012,537	26,192,076	20,371,615	14,551,153	8,730,692	2,910,231	0	0	0	0	0	0	0
存入保證金	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	855,009	888,495	901,823	936,636	950,686	740,156
其他負債	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	855,009	888,495	901,823	936,636	950,686	740,156
負債合計	43,951,033	46,134,162	40,796,982	35,063,074	29,303,376	23,584,345	17,817,239	12,091,752	6,338,981	3,528,265	3,611,328	3,704,017	6,912,942	8,736,066	9,628,700	9,105,329
股東權益																
股本	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190
資本公積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626,696	1,596,151	2,728,201	3,934,513	4,912,908
保留盈餘	(10,519,996)	(30,209,631)	(35,701,322)	(39,227,170)	(41,328,662)	(40,134,917)	(38,636,805)	(33,628,997)	(27,122,067)	(18,458,634)	(8,380,271)	11,907,227	18,419,654	21,508,949	22,919,925	18,589,504
股東權益合計	64,960,194	45,270,559	39,778,868	36,253,020	34,151,528	35,345,273	36,843,385	41,851,193	48,358,123	57,021,556	67,099,919	88,014,113	95,495,995	99,717,340	102,334,628	98,982,602
負債及股東權益合計	108,911,227	91,404,721	80,575,850	71,316,095	63,454,904	58,929,618	54,660,625	53,942,945	54,697,104	60,549,821	70,711,247	91,718,130	102,408,937	108,453,406	111,963,328	108,087,931

附件一 版本一 15 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
營運收入																
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	33,443,576	34,624,135	35,846,367	37,111,743	38,421,788	29,833,558
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	11,080,924	11,506,130	11,807,989	12,257,116	12,579,504	9,790,522
住宿收入	0	30,920,250	53,801,235	56,832,873	57,685,365	60,842,504	61,755,142	65,042,598	66,018,237	69,441,004	70,482,620	74,045,877	75,156,564	78,865,672	80,048,659	62,931,887
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	967,034	1,001,171	1,036,513	1,073,101	1,110,983	862,649
營運收入小計	0	50,481,259	88,439,970	92,734,132	94,771,003	99,275,775	101,457,154	106,183,207	108,518,019	113,476,678	115,974,154	121,177,313	123,847,433	129,307,632	132,160,934	103,418,616
營運成本																
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	11,113,121	11,505,413	11,911,555	12,332,033	12,767,354	9,913,530
客房成本	0	1,546,013	2,690,062	2,841,644	2,884,268	3,042,126	3,087,757	3,252,130	3,300,912	3,472,050	3,524,130	3,702,295	3,757,828	3,943,284	4,002,432	3,146,595
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	381,046	394,496	408,422	422,840	437,766	339,916
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	1,143,390	1,160,541	1,177,949	1,195,618	1,213,552	923,817
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	483,946	491,207	498,574	506,053	513,641	391,009
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	649,903	518,298	526,071	533,963	541,972	550,101
能源費用	3,356,629	13,627,914	13,832,332	14,039,817	14,250,415	14,464,171	14,681,133	14,901,350	15,124,871	15,351,744	15,582,020	15,815,750	16,052,987	16,293,781	16,538,188	12,589,696
保險費	0	115,656	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	148,700
折舊費用-營運備品	0	187,483	321,400	321,400	321,400	321,400	224,980	224,980	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	241,050
折舊費用-裝修工程	0	5,572,388	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	955,267	955,267	955,267	955,267	716,450
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運成本小計	3,570,879	27,526,109	37,401,220	38,096,169	38,696,548	39,556,268	39,984,065	40,752,045	41,517,077	42,324,764	43,169,888	35,102,934	35,848,320	36,742,506	37,529,839	28,990,865
營運費用																
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	26,847,641	26,847,641	28,190,021	28,190,021	28,190,021	22,199,641
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	4,027,146	4,027,146	4,228,503	4,228,503	4,228,503	3,329,946
土地租金	843,931	1,341,850	1,341,850	1,422,361	1,422,361	1,507,703	1,507,703	1,598,165	1,598,165	1,694,054	1,694,054	1,795,698	1,795,698	1,903,440	1,903,440	1,513,234
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	568,663	577,195	585,853	594,640	603,559	475,087
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	18,750	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	56,250
固定權利金	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	15,000,000
營運權利金	0	1,009,625	1,895,399	2,086,707	2,188,550	2,413,789	2,544,715	2,851,908	3,003,671	3,325,984	3,488,320	2,423,546	2,476,949	2,586,153	2,643,219	2,068,372
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	706,738	1,238,160	1,298,278	1,326,794	1,389,861	1,420,400	1,486,565	1,519,252	1,588,673	1,623,638	1,696,482	1,733,864	1,810,307	1,850,253	1,447,861
裝修維修維護費	0	1,161,069	2,034,119	2,132,885	2,179,733	2,283,343	2,333,515	2,442,214	2,495,914	2,609,964	2,667,406	2,787,078	2,848,491	2,974,076	3,039,701	2,378,628
廣告及行銷費	0	767,315	1,344,288	1,409,559	1,440,519	1,508,992	1,542,149	1,613,985	1,649,474	1,724,846	1,762,807	1,841,895	1,882,481	1,965,476	2,008,846	1,571,963
營運費用小計	6,185,181	41,116,914	55,104,428	56,941,514	57,157,366	57,710,897	59,363,829	60,016,220	60,298,018	62,453,567	62,754,675	62,071,681	63,816,860	64,327,616	64,542,542	50,040,982
營運成本及費用小計	9,756,060	68,643,023	92,505,648	95,037,683	95,853,914	97,267,165	99,347,894	100,768,265	101,815,095	104,778,331	105,924,563	97,174,615	99,665,180	101,070,122	102,072,381	79,031,847
營業淨利	(9,756,060)	(18,161,764)	(4,065,678)	(2,303,551)	(1,082,911)	2,008,610	2,109,260	5,414,942	6,702,924	8,698,347	10,049,591	24,002,698	24,182,253	28,237,510	30,088,553	24,386,770
營業外收入	0	0	0	0	0	0	0	298	7,722	16,015	28,772	44,977	54,133	63,739	69,243	73,104
營業外支出	763,936	1,527,871	1,426,013	1,222,297	1,018,581	814,865	611,148	407,432	203,716	50,929	0	0	0	0	0	0
營業外收支淨額	(763,936)	(1,527,871)	(1,426,013)	(1,222,297)	(1,018,581)	(814,865)	(611,148)	(407,134)	(195,994)	(34,914)	28,772	44,977	54,133	63,739	69,243	73,104
稅前淨利	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,491,691)	(3,525,848)	(2,101,492)	1,193,745	1,498,112	5,007,808	6,506,930	8,663,433	10,078,363	24,047,675	24,236,386	28,301,249	30,157,796	24,459,874
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,133,481	4,847,277	5,660,250	6,031,559	4,891,975
稅後淨利	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,491,691)	(3,525,848)	(2,101,492)	1,193,745	1,498,112	5,007,808	6,506,930	8,663,433	10,078,363	20,914,194	19,389,109	22,640,999	24,126,237	19,567,899

附件一 版本一 15 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
營業活動現金流量																
本期損益	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,491,691)	(3,525,848)	(2,101,492)	1,193,745	1,498,112	5,007,808	6,506,930	8,663,433	10,078,363	20,914,194	19,389,109	22,640,999	24,126,237	19,567,899
調整項目																
折舊費用	0	5,759,871	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,777,645	9,777,645	9,874,065	9,874,065	9,874,065	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	957,500
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運資產及負債淨變動																
應付款項	297,573	1,506,558	473,132	57,912	50,032	71,643	42,018	63,999	55,717	67,308	70,427	59,203	62,116	74,515	65,611	(684,150)
存入保證金	0	676,571	10,149	28,642	10,731	29,787	11,338	30,975	11,973	32,207	12,636	33,486	13,328	34,813	14,050	(210,530)
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,133,481	1,713,796	812,973	371,309
存出保證金	(10,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(20,222,423)	(11,629,968)	5,065,655	6,634,771	8,033,336	11,369,240	11,549,113	15,100,427	16,668,685	18,857,013	20,255,491	22,323,550	23,914,701	25,780,790	26,335,538	20,032,028
投資活動現金流量																
購置營運備品	(1,607,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(95,526,650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(1,124,900)	0	(482,100)	0	0	(10,677,565)	0	(482,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(99,133,650)	0	0	0	0	0	(1,324,900)	0	(482,100)	0	0	(10,877,565)	0	(482,100)	0	0
融資活動淨現金流量																
現金增資	75,480,190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	43,653,460	0	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(2,910,231)	0	0	0	0	0	0
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(11,907,227)	(18,419,654)	(21,508,949)	(22,919,925)
來自融資活動淨現金流量	119,133,650	0	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(5,820,461)	(2,910,231)	0	0	(11,907,227)	(18,419,654)	(21,508,949)	(22,919,925)
本期淨現金流量增加(減少)	(222,423)	(11,629,968)	(754,806)	814,310	2,212,875	5,548,779	4,403,752	9,279,966	10,366,124	15,946,782	20,255,491	11,445,985	12,007,474	6,879,036	4,826,589	(2,887,897)
期初現金及銀行存款餘額	0	(222,423)	(11,852,391)	(12,607,197)	(11,792,887)	(9,580,013)	(4,031,234)	372,518	9,652,483	20,018,607	35,965,389	56,220,880	67,666,865	79,674,339	86,553,375	91,379,964
期末現金及銀行存款餘額	(222,423)	(11,852,391)	(12,607,197)	(11,792,887)	(9,580,013)	(4,031,234)	372,518	9,652,483	20,018,607	35,965,389	56,220,880	67,666,865	79,674,339	86,553,375	91,379,964	88,492,067

附件一 版本一 20 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
流動資產											
現金及銀行存款	(222,423)	(11,852,391)	(11,177,547)	(8,984,515)	(5,443,847)	1,381,796	7,012,587	17,472,870	28,969,326	43,137,114	58,803,816
流動資產小計	(222,423)	(11,852,391)	(11,177,547)	(8,984,515)	(5,443,847)	1,381,796	7,012,587	17,472,870	28,969,326	43,137,114	58,803,816
固定資產											
營運備品	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000
裝修工程	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650
重置成本	0	0	0	0	0	0	1,124,900	1,124,900	1,607,000	1,607,000	1,607,000
累計折舊	0	(5,759,871)	(15,633,936)	(25,508,001)	(35,382,066)	(45,256,131)	(55,033,776)	(64,811,421)	(74,685,486)	(84,559,551)	(94,433,616)
固定資產淨額	97,133,650	91,373,779	81,499,714	71,625,649	61,751,584	51,877,519	43,224,774	33,447,129	24,055,164	14,181,099	4,307,034
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	183,333
存出保證金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
其他非流動資產	12,000,000	11,883,333	11,683,333	11,483,333	11,283,333	11,083,333	11,063,333	10,843,333	10,623,333	10,403,333	10,183,333
資產總計	108,911,227	91,404,721	82,005,500	74,124,467	67,591,070	64,342,648	61,300,694	61,763,332	63,647,823	67,721,546	73,294,183
流動負債											
應付款項	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	2,618,584	2,685,892	2,756,319
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	297,573	1,804,131	2,277,263	2,335,175	2,385,207	2,456,850	2,498,868	2,562,867	2,618,584	2,685,892	2,756,319
中長期借款											
長期負債	43,653,460	43,653,460	39,288,114	34,922,768	30,557,422	26,192,076	21,826,730	17,461,384	13,096,038	8,730,692	4,365,346
存入保證金	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	855,009
其他負債	0	676,571	686,720	715,362	726,093	755,880	767,218	798,193	810,166	842,373	855,009
負債合計	43,951,033	46,134,162	42,252,097	37,973,305	33,668,722	29,404,806	25,092,816	20,822,444	16,524,788	12,258,957	7,976,674
股東權益											
股本	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190
資本公積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保留盈餘	(10,519,996)	(30,209,631)	(35,726,787)	(39,329,028)	(41,557,842)	(40,542,348)	(39,272,312)	(34,539,302)	(28,357,155)	(20,017,601)	(10,162,681)
股東權益合計	64,960,194	45,270,559	39,753,403	36,151,162	33,922,348	34,937,842	36,207,878	40,940,888	47,123,035	55,462,589	65,317,509
負債及股東權益合計	108,911,227	91,404,721	82,005,500	74,124,467	67,591,070	64,342,648	61,300,694	61,763,332	63,647,823	67,721,546	73,294,183

附件一 版本一 20 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
流動資產										
現金及銀行存款	66,181,475	79,227,771	86,478,537	91,305,514	96,315,130	99,893,806	106,623,802	110,329,181	116,985,505	112,040,976
流動資產小計	66,181,475	79,227,771	86,478,537	91,305,514	96,315,130	99,893,806	106,623,802	110,329,181	116,985,505	112,040,976
固定資產										
營運備品	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000	1,607,000
裝修工程	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650	95,526,650
重置成本	12,284,565	12,284,565	12,766,665	12,766,665	12,766,665	13,891,565	13,891,565	14,373,665	14,373,665	14,373,665
累計折舊	(95,710,283)	(96,986,950)	(98,263,617)	(99,540,284)	(100,816,951)	(102,093,618)	(103,370,285)	(104,646,952)	(105,923,619)	(106,881,119)
固定資產淨額	13,707,932	12,431,265	11,636,698	10,360,031	9,083,364	8,931,597	7,654,930	6,860,363	5,583,696	4,626,196
電腦軟體	343,333	303,333	263,333	223,333	183,333	343,333	303,333	263,333	223,333	193,333
存出保證金	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
其他非流動資產	10,343,333	10,303,333	10,263,333	10,223,333	10,183,333	10,343,333	10,303,333	10,263,333	10,223,333	10,193,333
資產總計	90,232,740	101,962,369	108,378,568	111,888,878	115,581,827	119,168,736	124,582,065	127,452,877	132,792,534	126,860,505
流動負債										
應付款項	2,815,522	2,877,638	2,952,153	3,017,764	3,108,707	3,165,527	3,247,671	3,320,927	3,406,988	2,625,657
應付營所稅	0	2,762,133	4,847,040	5,660,178	6,031,547	6,528,582	6,956,716	7,827,498	7,913,954	8,804,957
流動負債小計	2,815,522	5,639,771	7,799,193	8,677,942	9,140,254	9,694,109	10,204,387	11,148,425	11,320,942	11,430,614
中長期借款										
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
存入保證金	888,495	901,823	936,636	950,686	986,875	1,001,678	1,030,255	1,045,709	1,066,043	811,525
其他負債	888,495	901,823	936,636	950,686	986,875	1,001,678	1,030,255	1,045,709	1,066,043	811,525
負債合計	3,704,017	6,541,594	8,735,829	9,628,628	10,127,129	10,695,787	11,234,642	12,194,134	12,386,985	12,242,139
股東權益										
股本	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190	75,480,190
資本公積	552,427	1,521,835	2,653,871	3,860,180	5,165,896	6,557,239	8,122,739	9,705,530	11,466,521	12,850,104
保留盈餘	10,496,106	18,418,750	21,508,678	22,919,880	24,808,612	26,435,520	29,744,494	30,073,023	33,458,838	26,288,072
股東權益合計	86,528,723	95,420,775	99,642,739	102,260,250	105,454,698	108,472,949	113,347,423	115,258,743	120,405,549	114,618,366
負債及股東權益合計	90,232,740	101,962,369	108,378,568	111,888,878	115,581,827	119,168,736	124,582,065	127,452,877	132,792,534	126,860,505

附件一 版本一 20 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營運收入											
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	33,443,576
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	11,080,924
住宿收入	0	30,920,250	53,801,235	56,832,873	57,685,365	60,842,504	61,755,142	65,042,598	66,018,237	69,441,004	70,482,620
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	967,034
營運收入小計	0	50,481,259	88,439,970	92,734,132	94,771,003	99,275,775	101,457,154	106,183,207	108,518,019	113,476,678	115,974,154
營運成本											
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	11,113,121
客房成本	0	1,546,013	2,690,062	2,841,644	2,884,268	3,042,126	3,087,757	3,252,130	3,300,912	3,472,050	3,524,130
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	381,046
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	1,143,390
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	483,946
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	649,903
能源費用	3,356,629	13,627,914	13,832,332	14,039,817	14,250,415	14,464,171	14,681,133	14,901,350	15,124,871	15,351,744	15,582,020
保險費	0	115,656	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267
折舊費用-營運備品	0	187,483	321,400	321,400	321,400	321,400	224,980	224,980	321,400	321,400	321,400
折舊費用-裝修工程	0	5,572,388	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665	9,552,665
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
營運成本小計	3,570,879	27,526,109	37,401,220	38,096,169	38,696,548	39,556,268	39,984,065	40,752,045	41,517,077	42,324,764	43,169,888
營運費用											
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	26,847,641
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	4,027,146
土地租金	843,931	1,341,850	1,341,850	1,422,361	1,422,361	1,507,703	1,507,703	1,598,165	1,598,165	1,694,054	1,694,054
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	568,663
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	18,750	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
固定權利金	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
營運權利金	0	1,009,625	1,895,399	2,086,707	2,188,550	2,413,789	2,544,715	2,851,908	3,003,671	3,325,984	3,488,320
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	706,738	1,238,160	1,298,278	1,326,794	1,389,861	1,420,400	1,486,565	1,519,252	1,588,673	1,623,638
裝修維修維護費	0	1,161,069	2,034,119	2,132,885	2,179,733	2,283,343	2,333,515	2,442,214	2,495,914	2,609,964	2,667,406
廣告及行銷費	0	767,315	1,344,288	1,409,559	1,440,519	1,508,992	1,542,149	1,613,985	1,649,474	1,724,846	1,762,807
營運費用小計	6,185,181	41,116,914	55,104,428	56,941,514	57,157,366	57,710,897	59,363,829	60,016,220	60,298,018	62,453,567	62,754,675
營運成本及費用小計	9,756,060	68,643,023	92,505,648	95,037,683	95,853,914	97,267,165	99,347,894	100,768,265	101,815,095	104,778,331	105,924,563
營業淨利	(9,756,060)	(18,161,764)	(4,065,678)	(2,303,551)	(1,082,911)	2,008,610	2,109,260	5,414,942	6,702,924	8,698,347	10,049,591
營業外收入	0	0	0	0	0	0	1,105	5,610	13,978	23,175	34,510
營業外支出	763,936	1,527,871	1,451,478	1,298,690	1,145,903	993,116	840,329	687,542	534,755	381,968	229,181
營業外收支淨額	(763,936)	(1,527,871)	(1,451,478)	(1,298,690)	(1,145,903)	(993,116)	(839,224)	(681,932)	(520,777)	(358,793)	(194,671)
稅前淨利	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,517,156)	(3,602,241)	(2,228,814)	1,015,494	1,270,036	4,733,010	6,182,147	8,339,554	9,854,920
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅後淨利	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,517,156)	(3,602,241)	(2,228,814)	1,015,494	1,270,036	4,733,010	6,182,147	8,339,554	9,854,920

附件一 版本一 20 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
營運收入										
餐飲收入	34,624,135	35,846,367	37,111,743	38,421,788	39,778,077	41,182,243	42,635,976	44,141,026	45,699,204	35,484,289
租賃收入	11,506,130	11,807,989	12,257,116	12,579,504	13,054,030	13,398,358	13,885,981	14,253,469	14,754,822	11,360,082
住宿收入	74,045,877	75,156,564	78,865,672	80,048,659	83,909,183	85,167,821	89,077,045	90,413,200	94,368,889	71,838,317
其他收入	1,001,171	1,036,513	1,073,101	1,110,983	1,150,200	1,190,801	1,232,837	1,276,356	1,321,412	1,026,044
營運收入小計	121,177,313	123,847,433	129,307,632	132,160,934	137,891,490	140,939,223	146,831,839	150,084,051	156,144,327	119,708,732
營運成本										
餐飲成本	11,505,413	11,911,555	12,332,033	12,767,354	13,218,041	13,684,638	14,167,706	14,667,826	15,185,599	11,791,238
客房成本	3,702,295	3,757,828	3,943,284	4,002,432	4,195,459	4,258,391	4,453,853	4,520,660	4,718,445	3,591,915
租賃成本	394,496	408,422	422,840	437,766	453,220	469,218	485,782	502,930	520,684	404,298
創新服務成本	1,160,541	1,177,949	1,195,618	1,213,552	1,231,756	1,250,232	1,268,986	1,288,020	1,307,341	995,213
機電維修保養費	491,207	498,574	506,053	513,641	521,346	529,165	537,104	545,160	553,340	421,230
特殊清潔費(建物維護費)	518,298	526,071	533,963	541,972	700,131	558,354	566,728	575,230	583,858	592,616
能源費用	15,815,750	16,052,987	16,293,781	16,538,188	16,786,261	17,038,055	17,293,626	17,553,030	17,816,325	13,562,678
保險費	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	198,267	148,700
折舊費用-營運備品	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	321,400	241,050
折舊費用-裝修工程	955,267	955,267	955,267	955,267	955,267	955,267	955,267	955,267	955,267	716,450
無形資產攤銷	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運成本小計	35,102,934	35,848,320	36,742,506	37,529,839	38,621,148	39,302,987	40,288,719	41,167,790	42,200,526	32,495,389
營運費用										
管理人事成本	26,847,641	28,190,021	28,190,021	28,190,021	29,599,522	29,599,522	29,599,522	31,079,498	31,079,498	23,309,624
管理行政成本	4,027,146	4,228,503	4,228,503	4,228,503	4,439,928	4,439,928	4,439,928	4,661,925	4,661,925	3,496,444
土地租金	1,795,698	1,795,698	1,903,440	1,903,440	2,017,646	2,017,646	2,138,705	2,138,705	2,267,027	1,700,271
行政庶務費用	577,195	585,853	594,640	603,559	612,614	621,802	631,129	640,595	650,206	511,803
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	56,250
固定權利金	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	15,000,000
營運權利金	2,423,546	2,476,949	2,586,153	2,643,219	2,757,830	2,818,784	2,936,637	3,001,681	3,122,887	2,394,175
開辦費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	1,696,482	1,733,864	1,810,307	1,850,253	1,930,481	1,973,149	2,055,646	2,101,177	2,186,021	1,675,922
裝修維修維護費	2,787,078	2,848,491	2,974,076	3,039,701	3,171,504	3,241,602	3,377,132	3,451,933	3,591,320	2,753,301
廣告及行銷費	1,841,895	1,882,481	1,965,476	2,008,846	2,095,951	2,142,276	2,231,844	2,281,278	2,373,394	1,819,573
營運費用小計	62,071,681	63,816,860	64,327,616	64,542,542	66,700,476	66,929,709	67,485,543	69,431,792	70,007,278	52,717,363
營運成本及費用小計	97,174,615	99,665,180	101,070,122	102,072,381	105,321,624	106,232,696	107,774,262	110,599,582	112,207,804	85,212,752
營業淨利	24,002,698	24,182,253	28,237,510	30,088,553	32,569,866	34,706,527	39,057,577	39,484,469	43,936,523	34,495,981
營業外收入	47,043	52,945	63,382	69,183	73,044	77,052	79,915	85,299	88,263	93,588
營業外支出	76,394	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業外收支淨額	(29,351)	52,945	63,382	69,183	73,044	77,052	79,915	85,299	88,263	93,588
稅前淨利	23,973,347	24,235,198	28,300,892	30,157,736	32,642,910	34,783,579	39,137,492	39,569,768	44,024,786	34,589,569
所得稅費用	2,762,133	4,847,040	5,660,178	6,031,547	6,528,582	6,956,716	7,827,498	7,913,954	8,804,957	6,917,914
稅後淨利	21,211,214	19,388,158	22,640,714	24,126,189	26,114,328	27,826,863	31,309,994	31,655,814	35,219,829	27,671,655

附件一 版本一 20 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營業活動現金流量											
本期損益	(10,519,996)	(19,689,635)	(5,517,156)	(3,602,241)	(2,228,814)	1,015,494	1,270,036	4,733,010	6,182,147	8,339,554	9,854,920
調整項目											
折舊費用	0	5,759,871	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,874,065	9,777,645	9,777,645	9,874,065	9,874,065	9,874,065
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
營運資產及負債淨變動											
應付款項	297,573	1,506,558	473,132	57,912	50,032	71,643	42,018	63,999	55,717	67,308	70,427
存入保證金	0	676,571	10,149	28,642	10,731	29,787	11,338	30,975	11,973	32,207	12,636
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
存出保證金	(10,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(20,222,423)	(11,629,968)	5,040,190	6,558,378	7,906,014	11,190,989	11,321,037	14,825,629	16,343,902	18,533,134	20,032,048
投資活動現金流量											
購置營運備品	(1,607,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(95,526,650)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(1,124,900)	0	(482,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(99,133,650)	0	0	0	0	0	(1,324,900)	0	(482,100)	0	0
融資活動淨現金流量											
現金增資	75,480,190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	43,653,460	0	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	119,133,650	0	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)	(4,365,346)
本期淨現金流量增加(減少)	(222,423)	(11,629,968)	674,844	2,193,032	3,540,668	6,825,643	5,630,791	10,460,283	11,496,456	14,167,788	15,666,702
期初現金及銀行存款餘額	0	(222,423)	(11,852,391)	(11,177,547)	(8,984,515)	(5,443,847)	1,381,796	7,012,587	17,472,870	28,969,326	43,137,114
期末現金及銀行存款餘額	(222,423)	(11,852,391)	(11,177,547)	(8,984,515)	(5,443,847)	1,381,796	7,012,587	17,472,870	28,969,326	43,137,114	58,803,816

附件一 版本一 20 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
營業活動現金流量										
本期損益	21,211,214	19,388,158	22,640,714	24,126,189	26,114,328	27,826,863	31,309,994	31,655,814	35,219,829	27,671,655
調整項目										
折舊費用	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	1,276,667	957,500
電腦軟體攤銷	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運資產及負債淨變動										
應付款項	59,203	62,116	74,515	65,611	90,943	56,820	82,144	73,256	86,061	(781,331)
存入保證金	33,486	13,328	34,813	14,050	36,189	14,803	28,577	15,454	20,334	(254,518)
應付營所稅	0	2,762,133	2,084,907	813,138	371,369	497,035	428,134	870,782	86,456	891,003
存出保證金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	22,620,570	23,542,402	26,151,616	26,335,655	27,929,496	29,712,188	33,165,516	33,931,973	36,729,347	28,514,309
投資活動現金流量										
購置營運備品	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	(10,677,565)	0	(482,100)	0	0	(1,124,900)	0	(482,100)	0	0
電腦軟體	(200,000)	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(10,877,565)	0	(482,100)	0	0	(1,324,900)	0	(482,100)	0	0
融資活動淨現金流量										
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	(4,365,346)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股利發放	0	(10,496,106)	(18,418,750)	(21,508,678)	(22,919,880)	(24,808,612)	(26,435,520)	(29,744,494)	(30,073,023)	(33,458,838)
來自融資活動淨現金流量	(4,365,346)	(10,496,106)	(18,418,750)	(21,508,678)	(22,919,880)	(24,808,612)	(26,435,520)	(29,744,494)	(30,073,023)	(33,458,838)
本期淨現金流量增加(減少)	7,377,659	13,046,296	7,250,766	4,826,977	5,009,616	3,578,676	6,729,996	3,705,379	6,656,324	(4,944,529)
期初現金及銀行存款餘額	58,803,816	66,181,475	79,227,771	86,478,537	91,305,514	96,315,130	99,893,806	106,623,802	110,329,181	116,985,505
期末現金及銀行存款餘額	66,181,475	79,227,771	86,478,537	91,305,514	96,315,130	99,893,806	106,623,802	110,329,181	116,985,505	112,040,976

附件二 版本二 10 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
流動資產											
現金及銀行存款	2,338,479	(3,786,559)	(1,777,957)	1,700,924	6,618,441	14,757,837	21,759,836	37,757,792	48,804,967	59,063,862	63,887,853
流動資產小計	2,338,479	(3,786,559)	(1,777,957)	1,700,924	6,618,441	14,757,837	21,759,836	37,757,792	48,804,967	59,063,862	63,887,853
固定資產											
營運備品	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000
裝修工程	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950
重置成本	0	0	0	0	0	0	977,900	977,900	1,397,000	1,397,000	1,397,000
累計折舊	0	(4,540,313)	(12,323,708)	(20,107,103)	(27,890,498)	(35,673,893)	(43,373,468)	(51,073,043)	(58,856,438)	(66,639,833)	(72,477,379)
固定資產淨額	76,436,950	71,896,637	64,113,242	56,329,847	48,546,452	40,763,057	34,041,382	26,341,807	18,977,512	11,194,117	5,356,571
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	238,333
存出保證金	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
其他非流動資產	10,000,000	9,883,333	9,683,333	9,483,333	9,283,333	9,083,333	9,063,333	8,843,333	8,623,333	8,403,333	8,238,333
資產總計	88,775,429	77,993,411	72,018,618	67,514,104	64,448,226	64,604,227	64,864,551	72,942,932	76,405,812	78,661,312	77,482,757
流動負債											
應付款項	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,240,951	2,291,892	2,353,548	1,816,215
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	174,346	2,125,575	2,383,992	2,747,160
流動負債小計	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,415,297	4,417,467	4,737,540	4,563,375
中長期借款											
長期負債	34,574,780	34,574,780	27,659,824	20,744,868	13,829,912	6,914,956	0	0	0	0	0
存入保證金	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	103,667
其他負債	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	103,667
負債合計	34,808,162	36,206,325	29,748,455	22,891,562	16,023,862	9,180,750	2,304,998	2,543,594	4,547,689	4,873,720	4,667,042
股東權益											
股本	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170
資本公積	0	0	0	0	0	0	34,869	459,984	936,782	1,486,214	1,959,581
保留盈餘	(7,894,903)	(20,075,084)	(19,592,007)	(17,239,628)	(13,437,806)	(6,438,693)	662,514	8,077,184	9,059,171	10,439,208	8,993,964
股東權益合計	53,967,267	41,787,086	42,270,163	44,622,542	48,424,364	55,423,477	62,559,553	70,399,338	71,858,123	73,787,592	72,815,715
負債及股東權益合計	88,775,429	77,993,411	72,018,618	67,514,104	64,448,226	64,604,227	64,864,551	72,942,932	76,405,812	78,661,312	77,482,757

附件二 版本二 10 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營運收入											
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	25,082,683
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	8,310,693
住宿收入	0	26,930,917	46,859,795	49,611,172	50,355,339	53,221,065	54,019,381	57,003,853	57,858,911	60,966,690	46,410,893
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	725,277
營運收入小計	0	46,491,926	81,498,530	85,512,431	87,440,977	91,654,336	93,721,393	98,144,462	100,358,693	105,002,364	80,529,546
營運成本											
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	8,334,841
客房成本	0	1,346,546	2,342,990	2,480,559	2,517,767	2,661,054	2,700,969	2,850,193	2,892,946	3,048,334	2,320,545
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	285,784
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	857,542
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	362,958
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	510,638
能源費用	2,586,329	10,500,497	10,658,004	10,817,874	10,980,142	11,144,845	11,312,017	11,481,697	11,653,923	11,828,732	9,004,621
保險費	0	91,510	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	117,656
折舊費用-營運備品	0	162,983	279,400	279,400	279,400	279,400	195,580	195,580	279,400	279,400	209,550
折舊費用-裝修工程	0	4,377,330	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	5,627,996
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	165,000
營運成本小計	2,800,579	22,955,521	31,747,757	32,381,078	32,927,711	33,723,807	34,108,698	34,810,992	35,506,100	36,245,973	27,797,131
營運費用											
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	20,135,729
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	3,020,359
土地租金	651,765	1,036,306	1,036,306	1,098,484	1,098,484	1,164,393	1,164,393	1,234,257	1,234,257	1,308,312	981,234
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	441,004
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	15,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	45,000
固定權利金	3,500,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	10,500,000
營運權利金	0	929,839	1,652,449	1,792,935	1,860,434	2,032,717	2,136,070	2,357,223	2,473,315	2,775,154	1,618,534
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	650,887	1,140,979	1,197,174	1,224,174	1,283,161	1,312,100	1,374,022	1,405,022	1,470,033	1,127,414
裝修維修維護費	0	1,069,314	1,874,466	1,966,786	2,011,142	2,108,050	2,155,592	2,257,323	2,308,250	2,415,054	1,852,180
廣告及行銷費	0	706,677	1,238,778	1,299,789	1,329,103	1,393,146	1,424,565	1,491,796	1,525,452	1,596,036	1,224,049
營運費用小計	4,489,265	34,508,340	48,178,590	49,931,892	50,107,746	50,573,676	52,193,067	52,723,004	52,962,838	55,059,635	40,945,503
營運成本及費用小計	7,289,844	57,463,861	79,926,347	82,312,970	83,035,457	84,297,483	86,301,765	87,533,996	88,468,938	91,305,608	68,742,634
營業淨利	(7,289,844)	(10,971,935)	1,572,183	3,199,461	4,405,520	7,356,853	7,419,628	10,610,466	11,889,755	13,696,756	11,786,913
營業外收入	0	1,871	0	0	1,361	5,295	11,806	17,408	30,206	39,044	47,251
營業外支出	605,059	1,210,117	1,089,106	847,082	605,059	363,035	121,012	0	0	0	0
營業外收支淨額	(605,059)	(1,208,246)	(1,089,106)	(847,082)	(603,698)	(357,740)	(109,206)	17,408	30,206	39,044	47,251
稅前淨利	(7,894,903)	(12,180,181)	483,077	2,352,379	3,801,822	6,999,113	7,310,422	10,627,874	11,919,961	13,735,800	11,834,164
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	174,346	2,125,575	2,383,992	2,747,160	2,366,833
稅後淨利	(7,894,903)	(12,180,181)	483,077	2,352,379	3,801,822	6,999,113	7,136,076	8,502,299	9,535,969	10,988,640	9,467,331

附件二 版本二 10 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營業活動現金流量											
本期損益	(7,894,903)	(12,180,181)	483,077	2,352,379	3,801,822	6,999,113	7,136,076	8,502,299	9,535,969	10,988,640	9,467,331
調整項目											
折舊費用	0	4,540,313	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,699,575	7,699,575	7,783,395	7,783,395	5,837,546
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	165,000
營運資產及負債淨變動											
應付款項	233,382	1,291,496	455,486	52,776	45,553	66,341	37,393	58,524	50,941	61,656	(537,333)
存入保證金	0	106,667	1,600	5,287	1,703	5,503	1,811	5,726	1,925	5,958	(32,513)
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	174,346	1,951,229	258,417	363,168
存出保證金	(8,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(15,661,521)	(6,125,038)	8,923,558	10,393,837	11,832,473	15,054,352	15,094,855	16,660,470	19,543,459	19,318,066	15,263,199
投資活動現金流量											
購置營運備品	(1,397,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(75,039,950)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(977,900)	0	(419,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(78,436,950)	0	0	0	0	0	(1,177,900)	0	(419,100)	0	0
融資活動淨現金流量											
現金增資	61,862,170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	34,574,780	0	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	0	0	0	0
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	(662,514)	(8,077,184)	(9,059,171)	(10,439,208)
來自融資活動淨現金流量	96,436,950	0	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	(6,914,956)	(662,514)	(8,077,184)	(9,059,171)	(10,439,208)
本期淨現金流量增加(減少)	2,338,479	(6,125,038)	2,008,602	3,478,881	4,917,517	8,139,396	7,001,999	15,997,956	11,047,175	10,258,895	4,823,991
期初現金及銀行存款餘額	0	2,338,479	(3,786,559)	(1,777,957)	1,700,924	6,618,441	14,757,837	21,759,836	37,757,792	48,804,967	59,063,862
期末現金及銀行存款餘額	2,338,479	(3,786,559)	(1,777,957)	1,700,924	6,618,441	14,757,837	21,759,836	37,757,792	48,804,967	59,063,862	63,887,853

附件二 版本二 15 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
流動資產																
現金及銀行存款	838,479	(11,287,759)	(13,014,509)	(13,351,654)	(12,332,199)	(8,175,474)	(5,068,984)	2,592,638	11,350,309	24,781,831	41,867,571	52,938,664	65,233,874	72,079,643	76,392,807	74,046,151
流動資產小計	838,479	(11,287,759)	(13,014,509)	(13,351,654)	(12,332,199)	(8,175,474)	(5,068,984)	2,592,638	11,350,309	24,781,831	41,867,571	52,938,664	65,233,874	72,079,643	76,392,807	74,046,151
固定資產																
營運備品	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000
裝修工程	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950
重置成本	0	0	0	0	0	0	977,900	977,900	1,397,000	1,397,000	1,397,000	9,878,895	9,878,895	10,297,995	10,297,995	10,297,995
累計折舊	0	(4,540,313)	(12,323,708)	(20,107,103)	(27,890,498)	(35,673,893)	(43,373,468)	(51,073,043)	(58,856,438)	(66,639,833)	(74,423,228)	(75,453,028)	(76,482,828)	(77,512,628)	(78,542,428)	(79,314,778)
固定資產淨額	76,436,950	71,896,637	64,113,242	56,329,847	48,546,452	40,763,057	34,041,382	26,341,807	18,977,512	11,194,117	3,410,722	10,862,817	9,833,017	9,222,317	8,192,517	7,420,167
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	183,333	343,333	303,333	263,333	223,333	193,333
存出保證金	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
其他非流動資產	10,000,000	9,883,333	9,683,333	9,483,333	9,283,333	9,083,333	9,063,333	8,843,333	8,623,333	8,403,333	8,183,333	8,343,333	8,303,333	8,263,333	8,223,333	8,193,333
資產總計	87,275,429	70,492,211	60,782,067	52,461,526	45,497,586	41,670,917	38,035,731	37,777,778	38,951,154	44,379,281	53,461,626	72,144,814	83,370,224	89,565,293	92,808,657	89,659,651
流動負債																
應付款項	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,240,951	2,291,892	2,353,548	2,419,042	2,472,411	2,529,432	2,597,924	2,658,274	2,059,332
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,916,453	4,133,072	4,902,296	5,260,055
流動負債小計	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,240,951	2,291,892	2,353,548	2,419,042	2,472,411	4,445,885	6,730,996	7,560,570	7,319,387
中長期借款																
長期負債	34,574,780	34,574,780	29,964,809	25,354,839	20,744,868	16,134,897	11,524,927	6,914,956	2,304,985	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
存入保證金	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	138,223	144,423	146,589	153,039	155,335	121,533
其他負債	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	138,223	144,423	146,589	153,039	155,335	121,533
負債合計	34,808,162	36,206,325	32,053,440	27,501,533	22,938,818	18,400,691	13,829,925	9,284,204	4,727,099	2,489,728	2,557,265	2,616,834	4,592,474	6,884,035	7,715,905	7,440,920
股東權益																
股本	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170
資本公積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	383,291	1,209,905	2,190,364	3,242,375	4,098,084
保留盈餘	(9,394,903)	(27,576,284)	(33,133,544)	(36,902,177)	(39,303,402)	(38,591,945)	(37,656,364)	(33,368,596)	(27,638,116)	(19,972,617)	(10,957,809)	7,282,519	15,705,675	18,628,724	19,988,207	16,258,477
股東權益合計	52,467,267	34,285,886	28,728,626	24,959,993	22,558,768	23,270,225	24,205,806	28,493,574	34,224,054	41,889,553	50,904,361	69,527,980	78,777,750	82,681,258	85,092,752	82,218,731
負債及股東權益合計	87,275,429	70,492,211	60,782,067	52,461,526	45,497,586	41,670,917	38,035,731	37,777,778	38,951,154	44,379,281	53,461,626	72,144,814	83,370,224	89,565,293	92,808,657	89,659,651

附件二 版本二 15 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
營運收入																
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	33,443,576	34,624,135	35,846,367	37,111,743	38,421,788	29,833,558
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	11,080,924	11,506,130	11,807,989	12,257,116	12,579,504	9,790,522
住宿收入	0	26,930,917	46,859,795	49,611,172	50,355,339	53,221,065	54,019,381	57,003,853	57,858,911	60,966,690	61,881,191	65,117,007	66,093,761	69,462,511	70,504,450	55,508,412
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	967,034	1,001,171	1,036,513	1,073,101	1,110,983	862,649
營運收入小計	0	46,491,926	81,498,530	85,512,431	87,440,977	91,654,336	93,721,393	98,144,462	100,358,693	105,002,364	107,372,725	112,248,443	114,784,630	119,904,471	122,616,725	95,995,141
營運成本																
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	11,113,121	11,505,413	11,911,555	12,332,033	12,767,354	9,913,530
客房成本	0	1,346,546	2,342,990	2,480,559	2,517,767	2,661,054	2,700,969	2,850,193	2,892,946	3,048,334	3,094,059	3,255,851	3,304,688	3,473,126	3,525,222	2,775,421
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	381,046	394,496	408,422	422,840	437,766	339,916
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	1,143,390	1,160,541	1,177,949	1,195,618	1,213,552	923,817
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	483,946	491,207	498,574	506,053	513,641	391,009
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	649,903	518,298	526,071	533,963	541,972	550,101
能源費用	2,586,329	10,500,497	10,658,004	10,817,874	10,980,142	11,144,845	11,312,017	11,481,697	11,653,923	11,828,732	12,006,163	12,186,255	12,369,049	12,554,585	12,742,904	9,700,534
保險費	0	91,510	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	117,656
折舊費用-營運備品	0	162,983	279,400	279,400	279,400	279,400	195,580	195,580	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	209,550
折舊費用-裝修工程	0	4,377,330	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	750,400	750,400	750,400	750,400	562,800
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運成本小計	2,800,579	22,955,521	31,747,757	32,381,078	32,927,711	33,723,807	34,108,698	34,810,992	35,506,100	36,245,973	37,031,897	30,738,735	31,422,982	32,244,892	32,969,085	25,514,334
營運費用																
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	26,847,641	26,847,641	28,190,021	28,190,021	28,190,021	22,199,641
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	4,027,146	4,027,146	4,228,503	4,228,503	4,228,503	3,329,946
土地租金	651,765	1,036,306	1,036,306	1,098,484	1,098,484	1,164,393	1,164,393	1,234,257	1,234,257	1,308,312	1,308,312	1,386,811	1,386,811	1,470,020	1,470,020	1,168,666
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	568,663	577,195	585,853	594,640	603,559	475,087
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	15,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	45,000
固定權利金	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	15,000,000
營運權利金	0	929,839	1,652,449	1,792,935	1,860,434	2,032,717	2,136,070	2,357,223	2,473,315	2,775,154	2,929,227	2,244,969	2,295,693	2,398,089	2,452,335	1,919,903
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	650,887	1,140,979	1,197,174	1,224,174	1,283,161	1,312,100	1,374,022	1,405,022	1,470,033	1,503,218	1,571,478	1,606,985	1,678,663	1,716,634	1,343,932
裝修維修維護費	0	1,069,314	1,874,466	1,966,786	2,011,142	2,108,050	2,155,592	2,257,323	2,308,250	2,415,054	2,469,573	2,581,714	2,640,046	2,757,803	2,820,185	2,207,888
廣告及行銷費	0	706,677	1,238,778	1,299,789	1,329,103	1,393,146	1,424,565	1,491,796	1,525,452	1,596,036	1,632,065	1,706,176	1,744,726	1,822,548	1,863,774	1,459,126
營運費用小計	5,989,265	40,508,340	54,178,590	55,931,892	56,107,746	56,573,676	58,193,067	58,723,004	58,962,838	61,059,635	61,345,845	61,003,130	62,738,638	63,200,287	63,405,031	49,149,189
營運成本及費用小計	8,789,844	63,463,861	85,926,347	88,312,970	89,035,457	90,297,483	92,301,765	93,533,996	94,468,938	97,305,608	98,377,742	91,741,865	94,161,620	95,445,179	96,374,116	74,663,523
營業淨利	(8,789,844)	(16,971,935)	(4,427,817)	(2,800,539)	(1,594,480)	1,356,853	1,419,628	4,610,466	5,889,755	7,696,756	8,994,983	20,506,578	20,623,010	24,459,292	26,242,609	21,331,619
營業外收入	0	671	0	0	0	0	0	0	2,074	9,080	19,825	33,494	42,351	52,187	57,664	61,114
營業外支出	605,059	1,210,117	1,129,443	968,094	806,745	645,396	484,047	322,698	161,349	40,337	0	0	0	0	0	0
營業外收支淨額	(605,059)	(1,209,446)	(1,129,443)	(968,094)	(806,745)	(645,396)	(484,047)	(322,698)	(159,275)	(31,257)	19,825	33,494	42,351	52,187	57,664	61,114
稅前淨利	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,557,260)	(3,768,633)	(2,401,225)	711,457	935,581	4,287,768	5,730,480	7,665,499	9,014,808	20,540,072	20,665,361	24,511,479	26,300,273	21,392,733
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,916,453	4,133,072	4,902,296	5,260,055	4,278,547
稅後淨利	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,557,260)	(3,768,633)	(2,401,225)	711,457	935,581	4,287,768	5,730,480	7,665,499	9,014,808	18,623,619	16,532,289	19,609,183	21,040,218	17,114,186

附件二 版本二 15 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
營業活動現金流量																
本期損益	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,557,260)	(3,768,633)	(2,401,225)	711,457	935,581	4,287,768	5,730,480	7,665,499	9,014,808	18,623,619	16,532,289	19,609,183	21,040,218	17,114,186
調整項目																
折舊費用	0	4,540,313	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,699,575	7,699,575	7,783,395	7,783,395	7,783,395	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	772,350
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運資產及負債淨變動																
應付款項	233,382	1,291,496	455,486	52,776	45,553	66,341	37,393	58,524	50,941	61,656	65,494	53,369	57,021	68,492	60,350	(598,942)
存入保證金	0	106,667	1,600	5,287	1,703	5,503	1,811	5,726	1,925	5,958	2,043	6,200	2,166	6,450	2,296	(33,802)
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,916,453	2,216,619	769,224	357,759
存出保證金	(8,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(17,161,521)	(12,126,238)	2,883,221	4,272,825	5,629,426	8,766,696	8,894,360	12,271,593	13,786,741	15,736,508	17,085,740	19,752,988	19,577,729	22,970,544	22,941,888	17,641,551
投資活動現金流量																
購置營運備品	(1,397,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(75,039,950)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(977,900)	0	(419,100)	0	0	(8,481,895)	0	(419,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(78,436,950)	0	0	0	0	0	(1,177,900)	0	(419,100)	0	0	(8,681,895)	0	(419,100)	0	0
融資活動淨現金流量																
現金增資	61,862,170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	34,574,780	0	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(2,304,985)	0	0	0	0	0	0
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(7,282,519)	(15,705,675)	(18,628,724)	(19,988,207)
來自融資活動淨現金流量	96,436,950	0	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(4,609,971)	(2,304,985)	0	0	(7,282,519)	(15,705,675)	(18,628,724)	(19,988,207)
本期淨現金流量增加(減少)	838,479	(12,126,238)	(1,726,750)	(337,146)	1,019,455	4,156,725	3,106,489	7,661,622	8,757,670	13,431,523	17,085,740	11,071,093	12,295,210	6,845,769	4,313,164	(2,346,657)
期初現金及銀行存款餘額	0	838,479	(11,287,759)	(13,014,509)	(13,351,654)	(12,332,199)	(8,175,474)	(5,068,984)	2,592,638	11,350,309	24,781,831	41,867,571	52,938,664	65,233,874	72,079,643	76,392,807
期末現金及銀行存款餘額	838,479	(11,287,759)	(13,014,509)	(13,351,654)	(12,332,199)	(8,175,474)	(5,068,984)	2,592,638	11,350,309	24,781,831	41,867,571	52,938,664	65,233,874	72,079,643	76,392,807	74,046,151

附件二 版本二 20 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
流動資產											
現金及銀行存款	838,479	(11,287,759)	(11,882,184)	(11,127,343)	(9,056,238)	(3,888,200)	189,264	8,781,675	18,434,597	30,457,103	43,908,388
流動資產小計	838,479	(11,287,759)	(11,882,184)	(11,127,343)	(9,056,238)	(3,888,200)	189,264	8,781,675	18,434,597	30,457,103	43,908,388
固定資產											
營運備品	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000
裝修工程	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950
重置成本	0	0	0	0	0	0	977,900	977,900	1,397,000	1,397,000	1,397,000
累計折舊	0	(4,540,313)	(12,323,708)	(20,107,103)	(27,890,498)	(35,673,893)	(43,373,468)	(51,073,043)	(58,856,438)	(66,639,833)	(74,423,228)
固定資產淨額	76,436,950	71,896,637	64,113,242	56,329,847	48,546,452	40,763,057	34,041,382	26,341,807	18,977,512	11,194,117	3,410,722
電腦軟體	2,000,000	1,883,333	1,683,333	1,483,333	1,283,333	1,083,333	1,063,333	843,333	623,333	403,333	183,333
存出保證金	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
其他非流動資產	10,000,000	9,883,333	9,683,333	9,483,333	9,283,333	9,083,333	9,063,333	8,843,333	8,623,333	8,403,333	8,183,333
資產總計	87,275,429	70,492,211	61,914,391	54,685,837	48,773,547	45,958,190	43,293,979	43,966,815	46,035,442	50,054,553	55,502,443
流動負債											
應付款項	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,240,951	2,291,892	2,353,548	2,419,042
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	233,382	1,524,878	1,980,364	2,033,140	2,078,693	2,145,034	2,182,427	2,240,951	2,291,892	2,353,548	2,419,042
中長期借款											
長期負債	34,574,780	34,574,780	31,117,302	27,659,824	24,202,346	20,744,868	17,287,390	13,829,912	10,372,434	6,914,956	3,457,478
存入保證金	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	138,223
其他負債	0	106,667	108,267	113,554	115,257	120,760	122,571	128,297	130,222	136,180	138,223
負債合計	34,808,162	36,206,325	33,205,933	29,806,518	26,396,296	23,010,662	19,592,388	16,199,160	12,794,548	9,404,684	6,014,743
股東權益											
股本	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170
資本公積	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保留盈餘	(9,394,903)	(27,576,284)	(33,153,712)	(36,982,851)	(39,484,919)	(38,914,642)	(38,160,579)	(34,094,515)	(28,621,276)	(21,212,301)	(12,374,470)
股東權益合計	52,467,267	34,285,886	28,708,458	24,879,319	22,377,251	22,947,528	23,701,591	27,767,655	33,240,894	40,649,869	49,487,700
負債及股東權益合計	87,275,429	70,492,211	61,914,391	54,685,837	48,773,547	45,958,190	43,293,979	43,966,815	46,035,442	50,054,553	55,502,443

附件二 版本二 20 年期之分年資產負債表

分年預計資產負債表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
流動資產										
現金及銀行存款	51,758,237	64,878,990	72,020,168	76,333,642	80,710,428	83,903,969	90,065,303	93,306,707	99,468,238	95,290,796
流動資產小計	51,758,237	64,878,990	72,020,168	76,333,642	80,710,428	83,903,969	90,065,303	93,306,707	99,468,238	95,290,796
固定資產										
營運備品	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000	1,397,000
裝修工程	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950	75,039,950
重置成本	9,878,895	9,878,895	10,297,995	10,297,995	10,297,995	11,275,895	11,275,895	11,694,995	11,694,995	11,694,995
累計折舊	(75,453,028)	(76,482,828)	(77,512,628)	(78,542,428)	(79,572,228)	(80,602,028)	(81,631,828)	(82,661,628)	(83,691,428)	(84,463,778)
固定資產淨額	10,862,817	9,833,017	9,222,317	8,192,517	7,162,717	7,110,817	6,081,017	5,470,317	4,440,517	3,668,167
電腦軟體	343,333	303,333	263,333	223,333	183,333	343,333	303,333	263,333	223,333	193,333
存出保證金	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
其他非流動資產	8,343,333	8,303,333	8,263,333	8,223,333	8,183,333	8,343,333	8,303,333	8,263,333	8,223,333	8,193,333
資產總計	70,964,387	83,015,340	89,505,818	92,749,492	96,056,478	99,358,119	104,449,653	107,040,357	112,132,088	107,152,296
流動負債										
應付款項	2,472,411	2,529,432	2,597,924	2,658,274	2,742,998	2,794,384	2,870,561	2,938,212	3,018,584	2,330,024
應付營所稅	0	1,621,346	4,132,883	4,902,239	5,260,045	5,711,479	6,125,003	6,967,466	7,038,598	7,919,910
流動負債小計	2,472,411	4,150,778	6,730,807	7,560,513	8,003,043	8,505,863	8,995,564	9,905,678	10,057,182	10,249,934
中長期借款										
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
存入保證金	144,423	146,589	153,039	155,335	162,044	164,475	171,454	174,026	181,285	138,003
其他負債	144,423	146,589	153,039	155,335	162,044	164,475	171,454	174,026	181,285	138,003
負債合計	2,616,834	4,297,367	6,883,846	7,715,848	8,165,087	8,670,338	9,167,018	10,079,704	10,238,467	10,387,937
股東權益										
股本	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170	61,862,170
資本公積	324,269	1,150,846	2,131,294	3,183,303	4,325,599	5,550,600	6,944,093	8,351,813	9,935,795	11,184,115
保留盈餘	6,161,114	15,704,957	18,628,508	19,988,171	21,703,622	23,275,011	26,476,372	26,746,670	30,095,656	23,718,074
股東權益合計	68,347,553	78,717,973	82,621,972	85,033,644	87,891,391	90,687,781	95,282,635	96,960,653	101,893,621	96,764,359
負債及股東權益合計	70,964,387	83,015,340	89,505,818	92,749,492	96,056,478	99,358,119	104,449,653	107,040,357	112,132,088	107,152,296

附件二 版本二 20 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營運收入											
餐飲收入	0	14,276,889	25,338,622	26,233,076	27,159,103	28,117,820	29,110,379	30,137,975	31,201,845	32,303,271	33,443,576
租賃收入	0	4,871,298	8,567,436	8,909,643	9,141,219	9,502,413	9,749,894	10,131,182	10,395,723	10,798,340	11,080,924
住宿收入	0	26,930,917	46,859,795	49,611,172	50,355,339	53,221,065	54,019,381	57,003,853	57,858,911	60,966,690	61,881,191
其他收入	0	412,822	732,677	758,540	785,316	813,038	841,739	871,452	902,214	934,063	967,034
營運收入小計	0	46,491,926	81,498,530	85,512,431	87,440,977	91,654,336	93,721,393	98,144,462	100,358,693	105,002,364	107,372,725
營運成本											
餐飲成本	0	4,744,134	8,419,888	8,717,110	9,024,824	9,343,401	9,673,222	10,014,687	10,368,206	10,734,204	11,113,121
客房成本	0	1,346,546	2,342,990	2,480,559	2,517,767	2,661,054	2,700,969	2,850,193	2,892,946	3,048,334	3,094,059
租賃成本	0	162,666	288,700	298,892	309,444	320,366	331,676	343,384	355,504	368,054	381,046
創新服務成本	0	583,333	1,015,000	1,030,225	1,045,678	1,061,364	1,077,284	1,093,443	1,109,845	1,126,493	1,143,390
機電維修保養費	104,250	423,255	429,605	436,049	442,587	449,229	455,965	462,807	469,749	476,795	483,946
特殊清潔費(建物維護費)	110,000	446,600	453,301	460,100	467,000	603,279	481,116	488,332	495,658	503,092	649,903
能源費用	2,586,329	10,500,497	10,658,004	10,817,874	10,980,142	11,144,845	11,312,017	11,481,697	11,653,923	11,828,732	12,006,163
保險費	0	91,510	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874
折舊費用-營運備品	0	162,983	279,400	279,400	279,400	279,400	195,580	195,580	279,400	279,400	279,400
折舊費用-裝修工程	0	4,377,330	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995	7,503,995
無形資產攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
營運成本小計	2,800,579	22,955,521	31,747,757	32,381,078	32,927,711	33,723,807	34,108,698	34,810,992	35,506,100	36,245,973	37,031,897
營運費用											
管理人事成本	0	13,528,667	23,192,000	24,351,600	24,351,600	24,351,600	25,569,181	25,569,181	25,569,181	26,847,641	26,847,641
管理行政成本	0	2,029,300	3,478,800	3,652,740	3,652,740	3,652,740	3,835,377	3,835,377	3,835,377	4,027,146	4,027,146
土地租金	651,765	1,036,306	1,036,306	1,098,484	1,098,484	1,164,393	1,164,393	1,234,257	1,234,257	1,308,312	1,308,312
行政庶務費用	122,500	497,350	504,812	512,384	520,069	527,869	535,789	543,825	551,984	560,259	568,663
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	15,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
固定權利金	5,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
營運權利金	0	929,839	1,652,449	1,792,935	1,860,434	2,032,717	2,136,070	2,357,223	2,473,315	2,775,154	2,929,227
開辦費	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	0	650,887	1,140,979	1,197,174	1,224,174	1,283,161	1,312,100	1,374,022	1,405,022	1,470,033	1,503,218
裝修維修維護費	0	1,069,314	1,874,466	1,966,786	2,011,142	2,108,050	2,155,592	2,257,323	2,308,250	2,415,054	2,469,573
廣告及行銷費	0	706,677	1,238,778	1,299,789	1,329,103	1,393,146	1,424,565	1,491,796	1,525,452	1,596,036	1,632,065
營運費用小計	5,989,265	40,508,340	54,178,590	55,931,892	56,107,746	56,573,676	58,193,067	58,723,004	58,962,838	61,059,635	61,345,845
營運成本及費用小計	8,789,844	63,463,861	85,926,347	88,312,970	89,035,457	90,297,483	92,301,765	93,533,996	94,468,938	97,305,608	98,377,742
營業淨利	(8,789,844)	(16,971,935)	(4,427,817)	(2,800,539)	(1,594,480)	1,356,853	1,419,628	4,610,466	5,889,755	7,696,756	8,994,983
營業外收入	0	671	0	0	0	0	0	151	7,025	14,748	24,366
營業外支出	605,059	1,210,117	1,149,611	1,028,600	907,588	786,576	665,565	544,553	423,541	302,529	181,518
營業外收支淨額	(605,059)	(1,209,446)	(1,149,611)	(1,028,600)	(907,588)	(786,576)	(665,565)	(544,402)	(416,516)	(287,781)	(157,152)
稅前淨利	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,577,428)	(3,829,139)	(2,502,068)	570,277	754,063	4,066,064	5,473,239	7,408,975	8,837,831
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅後淨利	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,577,428)	(3,829,139)	(2,502,068)	570,277	754,063	4,066,064	5,473,239	7,408,975	8,837,831

附件二 版本二 20 年期之分年綜合損益表

分年預計綜合損益表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
營運收入										
餐飲收入	34,624,135	35,846,367	37,111,743	38,421,788	39,778,077	41,182,243	42,635,976	44,141,026	45,699,204	35,484,289
租賃收入	11,506,130	11,807,989	12,257,116	12,579,504	13,054,030	13,398,358	13,885,981	14,253,469	14,754,822	11,360,082
住宿收入	65,117,007	66,093,761	69,462,511	70,504,450	74,011,216	75,121,385	78,771,432	79,953,003	83,751,789	63,756,050
其他收入	1,001,171	1,036,513	1,073,101	1,110,983	1,150,200	1,190,801	1,232,837	1,276,356	1,321,412	1,026,044
營運收入小計	112,248,443	114,784,630	119,904,471	122,616,725	127,993,523	130,892,787	136,526,226	139,623,854	145,527,227	111,626,465
營運成本										
餐飲成本	11,505,413	11,911,555	12,332,033	12,767,354	13,218,041	13,684,638	14,167,706	14,667,826	15,185,599	11,791,238
客房成本	3,255,851	3,304,688	3,473,126	3,525,222	3,700,561	3,756,069	3,938,572	3,997,650	4,187,590	3,187,802
租賃成本	394,496	408,422	422,840	437,766	453,220	469,218	485,782	502,930	520,684	404,298
創新服務成本	1,160,541	1,177,949	1,195,618	1,213,552	1,231,756	1,250,232	1,268,986	1,288,020	1,307,341	995,213
機電維修保養費	491,207	498,574	506,053	513,641	521,346	529,165	537,104	545,160	553,340	421,230
特殊清潔費(建物維護費)	518,298	526,071	533,963	541,972	700,131	558,354	566,728	575,230	583,858	592,616
能源費用	12,186,255	12,369,049	12,554,585	12,742,904	12,934,047	13,128,058	13,324,979	13,524,853	13,727,726	10,450,230
保險費	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	156,874	117,656
折舊費用-營運備品	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	279,400	209,550
折舊費用-裝修工程	750,400	750,400	750,400	750,400	750,400	750,400	750,400	750,400	750,400	562,800
無形資產攤銷	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運成本小計	30,738,735	31,422,982	32,244,892	32,969,085	33,985,776	34,602,408	35,516,531	36,328,343	37,292,812	28,762,633
營運費用										
管理人事成本	26,847,641	28,190,021	28,190,021	28,190,021	29,599,522	29,599,522	29,599,522	31,079,498	31,079,498	23,309,624
管理行政成本	4,027,146	4,228,503	4,228,503	4,228,503	4,439,928	4,439,928	4,439,928	4,661,925	4,661,925	3,496,444
土地租金	1,386,811	1,386,811	1,470,020	1,470,020	1,558,221	1,558,221	1,651,714	1,651,714	1,750,817	1,313,113
行政庶務費用	577,195	585,853	594,640	603,559	612,614	621,802	631,129	640,595	650,206	511,803
房屋稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行手續費	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	45,000
固定權利金	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	15,000,000
營運權利金	2,244,969	2,295,693	2,398,089	2,452,335	2,559,870	2,617,856	2,730,525	2,792,477	2,910,545	2,232,529
開辦費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
刷卡手續費	1,571,478	1,606,985	1,678,663	1,716,634	1,791,909	1,832,499	1,911,367	1,954,734	2,037,381	1,562,771
裝修維修維護費	2,581,714	2,640,046	2,757,803	2,820,185	2,943,851	3,010,534	3,140,103	3,211,349	3,347,126	2,567,409
廣告及行銷費	1,706,176	1,744,726	1,822,548	1,863,774	1,945,502	1,989,570	2,075,199	2,122,283	2,212,014	1,696,722
營運費用小計	61,003,130	62,738,638	63,200,287	63,405,031	65,511,417	65,729,932	66,239,487	68,174,575	68,709,512	51,735,415
營運成本及費用小計	91,741,865	94,161,620	95,445,179	96,374,116	99,497,193	100,332,340	101,756,018	104,502,918	106,002,324	80,498,048
營業淨利	20,506,578	20,623,010	24,459,292	26,242,609	28,496,330	30,560,447	34,770,208	35,120,936	39,524,903	31,128,418
營業外收入	35,127	41,407	51,903	57,616	61,067	64,568	67,123	72,052	74,645	79,575
營業外支出	60,506	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業外收支淨額	(25,379)	41,407	51,903	57,616	61,067	64,568	67,123	72,052	74,645	79,575
稅前淨利	20,481,199	20,664,417	24,511,195	26,300,225	28,557,397	30,625,015	34,837,331	35,192,988	39,599,548	31,207,993
所得稅費用	1,621,346	4,132,883	4,902,239	5,260,045	5,711,479	6,125,003	6,967,466	7,038,598	7,919,910	6,241,599
稅後淨利	18,859,853	16,531,534	19,608,956	21,040,180	22,845,918	24,500,012	27,869,865	28,154,390	31,679,638	24,966,394

附件二 版本二 20 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表-1

年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118
營業活動現金流量											
本期損益	(9,394,903)	(18,181,381)	(5,577,428)	(3,829,139)	(2,502,068)	570,277	754,063	4,066,064	5,473,239	7,408,975	8,837,831
調整項目											
折舊費用	0	4,540,313	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,783,395	7,699,575	7,699,575	7,783,395	7,783,395	7,783,395
電腦軟體攤銷	0	116,667	200,000	200,000	200,000	200,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
營運資產及負債淨變動											
應付款項	233,382	1,291,496	455,486	52,776	45,553	66,341	37,393	58,524	50,941	61,656	65,494
存入保證金	0	106,667	1,600	5,287	1,703	5,503	1,811	5,726	1,925	5,958	2,043
應付營所稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
存出保證金	(8,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	(17,161,521)	(12,126,238)	2,863,053	4,212,319	5,528,583	8,625,516	8,712,842	12,049,889	13,529,500	15,479,984	16,908,763
投資活動現金流量											
購置營運備品	(1,397,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	(75,039,950)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	0	0	0	0	0	0	(977,900)	0	(419,100)	0	0
電腦軟體	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(78,436,950)	0	0	0	0	0	(1,177,900)	0	(419,100)	0	0
融資活動淨現金流量											
現金增資	61,862,170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	34,574,780	0	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)
股利發放	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	96,436,950	0	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)	(3,457,478)
本期淨現金流量增加(減少)	838,479	(12,126,238)	(594,425)	754,841	2,071,105	5,168,038	4,077,464	8,592,411	9,652,922	12,022,506	13,451,285
期初現金及銀行存款餘額	0	838,479	(11,287,759)	(11,882,184)	(11,127,343)	(9,056,238)	(3,888,200)	189,264	8,781,675	18,434,597	30,457,103
期末現金及銀行存款餘額	838,479	(11,287,759)	(11,882,184)	(11,127,343)	(9,056,238)	(3,888,200)	189,264	8,781,675	18,434,597	30,457,103	43,908,388

附件二 版本二 20 年期之分年現金流量表

分年預計現金流量表-2

年度	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
營業活動現金流量										
本期損益	18,859,853	16,531,534	19,608,956	21,040,180	22,845,918	24,500,012	27,869,865	28,154,390	31,679,638	24,966,394
調整項目										
折舊費用	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	1,029,800	772,350
電腦軟體攤銷	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	30,000
營運資產及負債淨變動										
應付款項	53,369	57,021	68,492	60,350	84,724	51,386	76,177	67,651	80,372	(688,560)
存入保證金	6,200	2,166	6,450	2,296	6,709	2,431	6,979	2,572	7,259	(43,282)
應付營所稅	0	1,621,346	2,511,537	769,356	357,806	451,434	413,524	842,463	71,132	881,312
存出保證金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
來自營業活動淨現金流量	19,989,222	19,281,867	23,265,235	22,941,982	24,364,957	26,075,063	29,436,345	30,136,876	32,908,201	25,918,214
投資活動現金流量										
購置營運備品	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置裝修工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
重置成本	(8,481,895)	0	(419,100)	0	0	(977,900)	0	(419,100)	0	0
電腦軟體	(200,000)	0	0	0	0	(200,000)	0	0	0	0
來自投資活動淨現金流量	(8,681,895)	0	(419,100)	0	0	(1,177,900)	0	(419,100)	0	0
融資活動淨現金流量										
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款增加(減少)	(3,457,478)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股利發放	0	(6,161,114)	(15,704,957)	(18,628,508)	(19,988,171)	(21,703,622)	(23,275,011)	(26,476,372)	(26,746,670)	(30,095,656)
來自融資活動淨現金流量	(3,457,478)	(6,161,114)	(15,704,957)	(18,628,508)	(19,988,171)	(21,703,622)	(23,275,011)	(26,476,372)	(26,746,670)	(30,095,656)
本期淨現金流量增加(減少)	7,849,849	13,120,753	7,141,178	4,313,474	4,376,786	3,193,541	6,161,334	3,241,404	6,161,531	(4,177,443)
期初現金及銀行存款餘額	43,908,388	51,758,237	64,878,990	72,020,168	76,333,642	80,710,428	83,903,969	90,065,303	93,306,707	99,468,238
期末現金及銀行存款餘額	51,758,237	64,878,990	72,020,168	76,333,642	80,710,428	83,903,969	90,065,303	93,306,707	99,468,238	95,290,796



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A7 棟
OT 案
現況分析資料

敬啟者：

本公司承經濟部中小企業處委託台北市電腦商業同業公會辦理「國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A7 棟」等設施提供民間經營之顧問服務，為期進一步了解潛在投資人之想法與參與意願，特將本案現況及擬辦理方式之相關資料先行提供鈞座參考評估，敬請 撥冗填製後表，並於 108 年 3 月 15 日前以傳真(02-7712-4660)或電子郵件(divh@fan-consultants.com.tw)方式回覆予本公司。

另本公司亦將透過電話進行訪談，以期後續規劃方案符合投資人之需求。關於本投資意願調查若有任何疑義，請隨時與本公司張志偉副理(02-8978-1212#220)聯繫，俾便作更進一步之討論。感謝您的協助。順頌

商祺

寰宇國際財務顧問有限公司 敬上



一、基地位置

本案基地位於新北市林口區文化二路一段，為 20 層樓建築，土地使用分區為第五住宅區，前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，以原選手村 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層空間，作為創新創業的空間，如圖 1。本案周邊交通及生活機能良好如下圖所示。

1. 生活：基地周圍有家樂福、全聯等購物賣場，並鄰近國賓影城、三井 outlet、東勢公有零售市場與福德傳統黃昏市場等商場。
2. 教育：基地周邊有林口國小、頭湖國小、麗林國小、崇林國中、佳林國中、林口國中、林口高中等學校可供選擇。
3. 休閒：緊鄰林口社區運動公園，園區占地共 4.3 公頃，內有林口社區壘球場、兒童遊戲場、溜冰場及綠地等休閒設施。
4. 影視基地：鄰近民視與 TVBS。



圖 1 林口新創園基地全區位置圖



圖 2 本案周邊的生活機能示意圖

二、區內設施



本案除了新創聚落外，並與新北市林口區社會住宅位於同一基地，亦為一完整的生活聚落，基地內各式公共設施完善，如服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區，更有其他生活聚落所不能及的社福設施如非營利幼兒園、身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家使用；C 區有長期照顧管理中心、成人日間照顧身心障礙福利機構、身心障礙者庇護工場、身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家等；以及商業設施與停車設施等。本案基地與相關的重要設施的位置與配置圖，如圖 3 與圖 4 所示。

圖 3 本案基地 B 區與重要設施的位置與配置圖





三、委外營運目標

本案基地的前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，為延續並發展服務國際新創團隊之本旨，以原選手村 A7 全棟、A6 及 B5 部分樓層空間，目標為打造本案成為旗艦級國際創業聚落，除了提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生的創業住宅以及創業商旅，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在本計畫園區內一次滿足，打造微型未來城市之示範處。

四、預計委外營運標的

(一) 土地權屬及容許使用項目

本案基地位於新北市林口區，土地使用分區為第五住宅區，如表



1 所示。

表 1 林口新創園 OT 案土地權屬與現況

標的	地號	所有權人	管理者	面積	使用分區
A6	新北市林口區 國宅段 0095- 0004 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心	89.90	第五住宅區
A7	新北市林口區 國宅段 0095- 0004 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心	859.47	第五住宅區
B5	新北市林口區 國宅段 0098- 0000 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心	182.34	第五住宅區

備註：

1. 各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A 區 8 棟與 B 棟 6 棟建物的土地謄本各登記為一張，因此表中的土地面積僅是推估值，未來以實際現況為準。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。

(二) 建物委託範圍與現況

林口新創園前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，本計畫預計將原選手村 A7 全棟(除 1F-3 外)，以及 A6 與 B5 部份樓層建物，打造為國際級與旗艦級創業聚落。本案位於新北市林口區文化二路一段，為 20 層樓建築，建物範圍與位置如表 2-1 與圖 2-2 所示。在土地使用分區為第五種住宅區。

表 2 林口新創園 A7 棟 OT 案委託範圍及建物樣態



棟別 / 樓層 / 戶數	門牌 / 樓層	建號	房型	建物面積 M ²	使照面積 M ²	用途	建物總 面積 M ²	使照總 面積 M ²
A7/1 樓/ 共 5 戶	文化二路 一段 390 號	林口區 國宅段						
	1F	13645	店面	83.25		G3		
	1F-1	13799	店面	104.04		G3		
	1F-2	13800	店面	152.41		G3		
	1F-5	13802	3 房型	106.47		H2		
	1F-6	13803	店面	78.14		G3		
	小計			524.31	938.85		524.31	938.85
A7 /2 樓至 10 樓 共 54 戶	2F	13646	3 房型	106.59		H2		
	2F-1	13647		105.43		H2		
	2F-2	13648		106.46		H2		
	2F-3	13649		106.46		H2		
	2F-5	13650		105.43		H2		
	2F-6	13651		106.59		H2		
	小計			636.96	747.88		5732.64	6767.84
A7 /11 樓 至 12 樓 共 20 戶	11F-0	13700	1 房型	48.26		H2		
	11F-1	13701	2 房型	74.33		H2		
	11F-2	13702	2 房型	64.05		H2		
	11F-3	13703	2 房型	74.33		H2		
	11F-5	13704	1 房型	47.72		H2		
	11F-6	13705	1 房型	47.72		H2		



棟別 / 樓層 / 戶數	門牌/樓層	建號	房型	建物面積 M ²	使照面積 M ²	用途	建物總 面積 M ²	使照總 面積 M ²
	11F-7	13706	2 房型	74.33		H2		
	11F-8	13707	2 房型	64.05		H2		
	11F-9	13708	2 房型	74.33		H2		
	11F-10	13709	1 房型	48.26		H2		
	小計			617.38	738.74		1234.76	1468.26
A7 /13 樓 共 9 戶	13F-0	13720	1 房型	43.21		H2		
	13F-1	13721	2 房型	69.28		H2		
	13F-2	13722	2 房型	60.12		H2		
	13F-3	13723	2 房型	69.28		H2		
	13F-5	13724	1 房型	42.67		H2		
	13F-6	13725	1 房型	42.67		H2		
	13F-7	13726	2 房型	69.28		H2		
	13F-8	13727	2 房型	69.28		H2		
	13F-9	13728	1 房型	43.21		H2		
	小計			553.33	738.74		553.33	738.74
A7 /14 樓 至 20 樓 共 70 戶	14F-0	13729	1 房型	48.26		H2		
	14F-1	13730	2 房型	74.33		H2		
	14F-2	13731	2 房型	64.05		H2		
	14F-3	13732	2 房型	74.33		H2		
	14F-5	13733	1 房型	47.72		H2		
	14F-6	13734	1 房型	47.72		H2		
	14F-7	13735	2 房型	74.33		H2		



棟別 / 樓層 / 戶數	門牌 / 樓層	建號	房型	建物面積 M ²	使照面積 M ²	用途	建物總 面積 M ²	使照總 面積 M ²
	14F-8	13736	2 房型	64.05		H2		
	14F-9	13737	2 房型	74.33		H2		
	14F-10	13738	1 房型	48.26		H2		
	小計			617.38	729.52		4321.66	5134.3
A6 /3 樓與 4 樓 共 12 戶	3F	13493	3 房型	106.59		H2		
	3F-1	13494		105.43		H2		
	3F-2	13495		106.46		H2		
	3F-3	13496		106.46		H2		
	3F-5	13497		105.43		H2		
	3F-6	13498		106.59		H2		
	小計			636.96	757.11		1273.92	1504.99
B5 /3 樓至 6 樓 共 24 戶	3F	14199	3 房型	106.59		H2		
	3F-1	14200		105.43		H2		
	3F-2	14201		106.46		H2		
	3F-3	14202		106.46		H2		
	3F-5	14203		105.43		H2		
	3F-6	14204		106.59		H2		
	小計			636.96	757.11		2547.84	3009.98
194 戶	總計						16188.46	19562.96

(三) 委託經營項目

1. 提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設



施。

2. 提供創業所需的短期與中長期的住宿空間。
3. 提供本園區因創業所需的社交與餐飲等各類商業與休閒服務需求。

五、市場優勢

(一)區位優勢

1. 交通便利、區位條件優異，有助吸引新創者或企業進駐。
2. 目前周邊地區仍以新興之住宅大樓（如遠雄未來城、社會住宅）為主，可利用該基地優勢，打造成智慧生活應用或支援性服務產業的示範應用基地，吸引新創者進駐。
3. 鄰近許多國中小、高中與國際學校，以及大賣場與 outlet 等，周邊生活機能完整。
4. 林口區具有人口紅利的優勢，為新北市人口成長最快速的地區，也是最年輕的區域。

(二)產業優勢

1. 擁有多元與多樣化的產業聚落(集結自由貿易港區、科技園區、知識園區、通訊園區、工業區等多元產業專區)，可相互支援未來的跨業與跨域的產業發展。
2. 從汐止為起點，串聯臺北市南港、內湖、士林，與新北市資訊科技產業核心地帶群，並沿著國一高速公路，連接桃園與新竹產業聚落，群聚效應擴散下形成「北臺科技走廊」，如圖 5 所示。



圖 5 本案基地與周邊產業聚落的位置圖

六、權利金機制

預計將區分為定額權利金與變動權利金兩項，其中變動權利金將以營業收入之一定比率計算，權利金之營業稅另計。

七、預定作業期程

預計 108 年第三季辦理公告招商作業，108 年 9 月底完成簽約，109 年第一季營運。



八、投資意願

(一) 於下列所規劃之委託營運範圍，貴公司是否有參與本案營運之意願：☐ 是 ☐ 否 ☐ 評估中

(二) 不同委託營運範圍下，貴公司可接受之契約年期：☐ 6 年 ☐ 8 年 ☐ 10 年 ☐ 15 年。

(三) 倘 貴公司有參與意願，依所規劃之委託營運範圍，貴公司預計裝修與設備購置之投資規模約_____萬元

(四) 倘 貴公司有參與意願，依目前規劃之委託營運範圍，貴公司初步評估進駐所需人力約_____人

(五) 倘 貴公司有參與意願，投資本案之合理報酬率_____%

(六) 倘 貴公司有參與意願，依契約規定提供一定比例之租金優惠，優先提供予「在地新創」的個人與企業進駐使用，其願意提供之比例及租金優惠折扣建議

(七) 倘 貴公司有參與意願，貴公司對權利金機制之建議方案

(八) 倘 貴公司無參與之意願，敬請 惠予告知原因(可複選)

☐ 營運範圍限制

☐ 規劃營運內容、型態不符公司營運方針

☐ 客源考量

☐ 成本考量

☐ 其他 _____



九、營運內容建議

十、建議事項

十一、受訪單位

(一) 基本資料

公司名稱：_____

聯絡人：_____

聯絡電話：_____

E-mail：_____

(二) 公司資本額：

☐1 千萬以下 ☐1~5 千萬 ☐5 千~1 億 ☐1 億以上。

(三) 近三年平均年營業額：

☐1 千萬以下 ☐1~5 千萬 ☐5 千~1 億 ☐1 億以上。



附件：擬納入委託營運範圍之建物現況照片

建物外觀	
	
A7 棟外觀	A6 棟外觀
	
B 區外觀	A7 棟 1 樓店鋪外的人行步道
	
A7 棟大樓出入口	國際創業聚落的入口意象



建物內部	
	
文化二路一段 390 號 1 樓	樓上房間室內空間
	
客廳	浴室
	
客廳天花板	露台

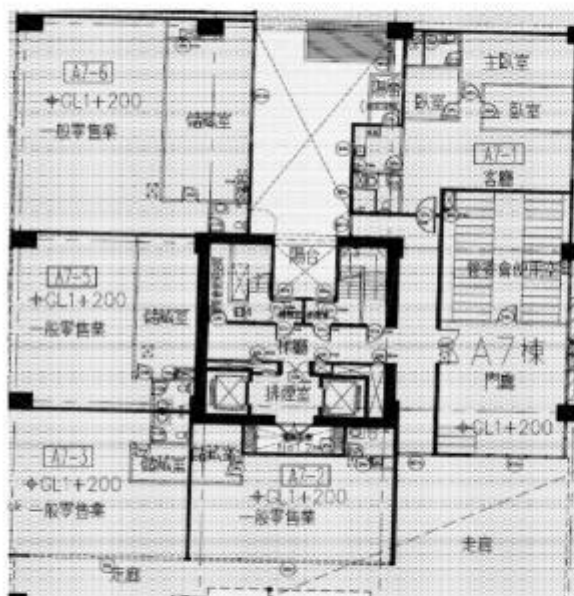


圖 2-3 A7 一樓平面配置圖

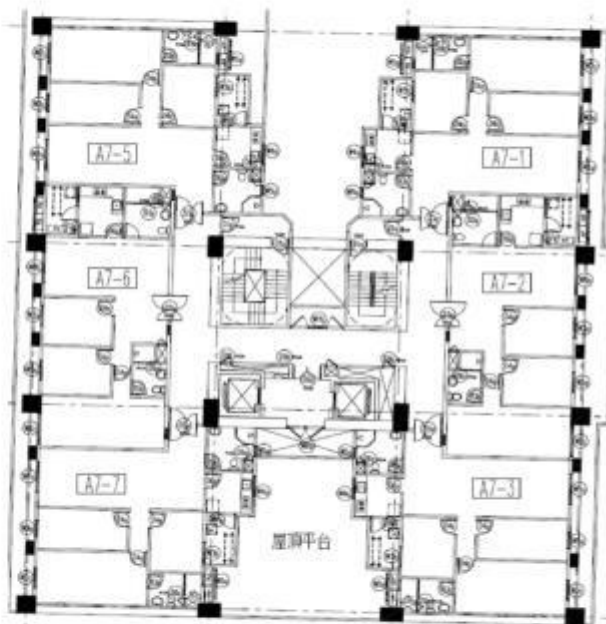


圖 2-4 A7 二樓平面圖



備註：A7 的 2/4/6/8/10 樓層配置相同

A6 的 4 樓配置同

圖 2-4 A7 二樓平面配置圖



備註：A7 的 3/5/7/9 樓層配置相同

A6 的 3 樓配置相同

圖 2-5 A7 三樓平面配置圖

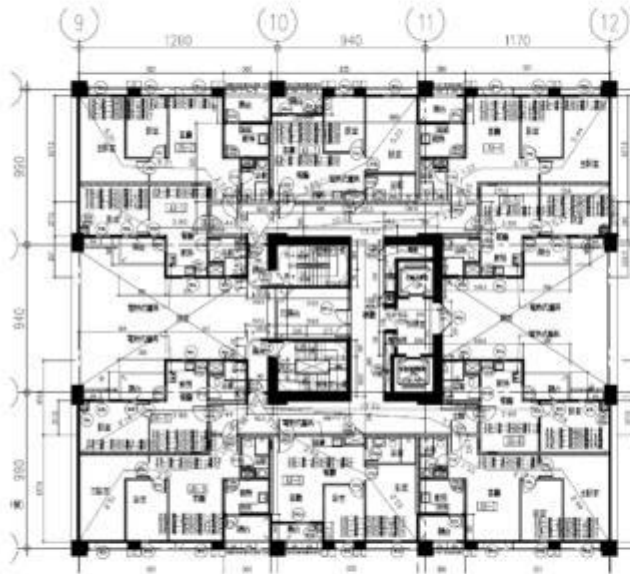
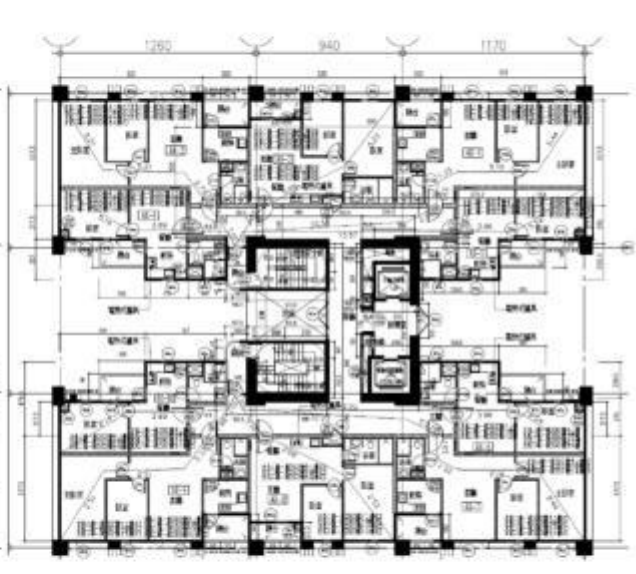


圖 2-6 A7 十一樓平面配置圖



備註：12/14/16/18 樓層配置相同

圖 2-7 A7 十二樓平面配置圖

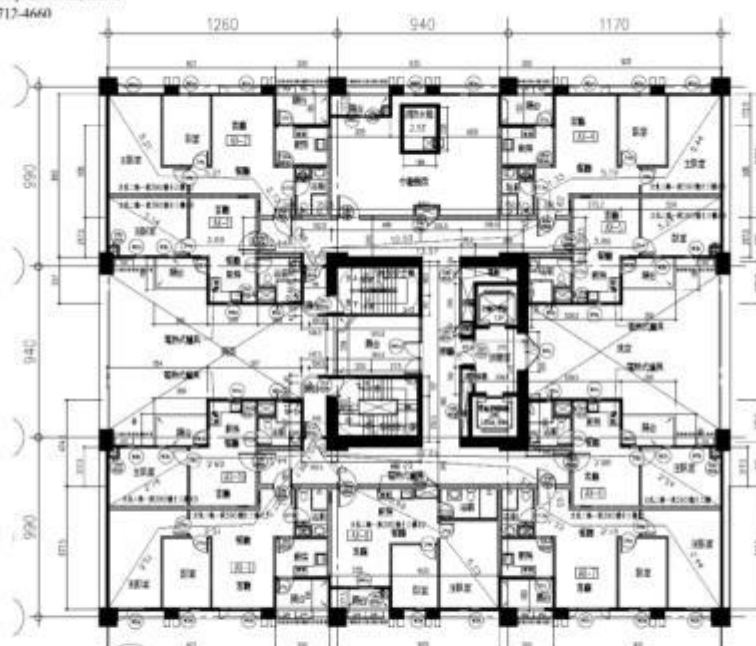


圖 2-8 A7 十三樓平面配置圖



圖 2-9 B5 四樓與六樓平面配置圖



圖 2-9 B5 三樓與五樓平面配置圖

檔 號：
保存年限：



經濟部中小企業處 函

機關地址：臺北市羅斯福路2段95號3樓
聯絡人/聯絡電話：蔡琪玲 (02)23680816#381
電子郵件：cltsai@moea.gov.tw
傳 真：(02)23673883

106

臺北市敦化南路二段98號3樓

受文者：寰宇國際財務顧問有限公司

發文日期：中華民國108年5月16日

發文字號：中企創字第10803003770號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳如主旨

主旨：檢送本處辦理「林口新創園A7促參公聽會」公告與議程，惠請協助公告周知並派員參加，請查照。

說明：

- 一、依「促進民間參與公共建設法」第6條之1辦理。
- 二、謹訂於108年5月31日(星期五)下午2時30分假林口新創園A3展演空間(新北市林口區仁愛路二段496號1樓)舉行旨揭公聽會。
- 三、惠請貴府協助於府內、林口區公所及周邊里辦公室之適當公共位置予以張貼公告周知。
- 四、本次公聽會相關資訊亦同步公告於經濟部中小企業處網站。



正本：新北市政府

副本：新北市政府經濟發展局、新北市林口區公所、台北市電腦商業同業公會、財團法人工業技術研究院資訊與通訊研究所、寰宇國際財務顧問有限公司(均含附件)

處長 何晉滄

經濟部中小企業處
林口新創園 A7 促參公聽會議程

- 一、 時間：108 年 5 月 31 日(星期五)下午 14 時 30 分
- 二、 地點：林口新創園 A3 展演空間(新北市林口區仁愛路二段 496 號 1 樓)
- 三、 出席人員：專家學者、地方居民與民間團體
- 四、 主席：經濟部中小企業處謝戎峰組長
- 五、 議程：

時間	議程內容
14:30-14:40	報到
14:40-14:45	主席致詞
14:45-15:00	簡報說明
15:00-15:20	意見交流
15:20	散會

- 六、 辦理依據：依「促進民間參與公共建設法」第 6 條之 1 規定略以：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估於該公共建設所在鄉鎮 邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會。」

林口新創園 A7 促參公聽會

發布日期：108 年 5 月 17 日

依據：促進民間參與公共建設第 6 條之 1

公告事項：

一、主辦機關：經濟部中小企業處

二、公聽會日期：108 年 5 月 31 日(星期五)下午 14 時 30 分

三、依據：促進民間參與公共建設法

四、公聽會地點：林口新創園 A3 展演空間

新北市林口區仁愛路二段 496 號 1 樓

五、聯絡方式：(02)2366-2381，聯絡人：蔡專員



林口新創園A7促參公聽會 簡報

寰宇國際財務顧問有限公司

計畫主持人：范淑敏博士

日期：108年5月31日

20190516/R/H0308-03B-001/F50

簡報大綱

- 壹、計畫緣起與目標
- 貳、計畫現況說明
- 參、委託範圍與工作項目



公聽會辦理依據及目的

公共建設類別

- 科技設施

辦理依據

- 依據促參法第6條之1辦理

辦理目的

- 依促參法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，並於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，聽取地方意見

公共建設完工期程

- 招商前置作業評估：預計108年6月完成
- 招商作業準備及完成：108年7月~108年10月

2

計畫緣起與目標說明

計畫目標

- 協助辦理可行性評估與先期規劃相關作業，俾利訂定合理合法合宜之招商條件，完成招商作業。
- 協助辦理打造國際創業聚落的示範場域，提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space及會議室等設施，同時提供個人與多人共生的創業住宅以及創業商旅，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在本計畫園區內一次滿足，打造微型未來城市之示範處。
- 以減輕經管林口新創園之相關財務、人力負擔。



2017臺北世
大運選手村

打造旗艦級
創業聚落



政府為鼓勵創業投資，積極營造新創業環境，以「打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路」為目標推動籌設「林口新創園 (Statrup Terrace)」。



微型未來城
市示範基地

3

本案的委託範圍

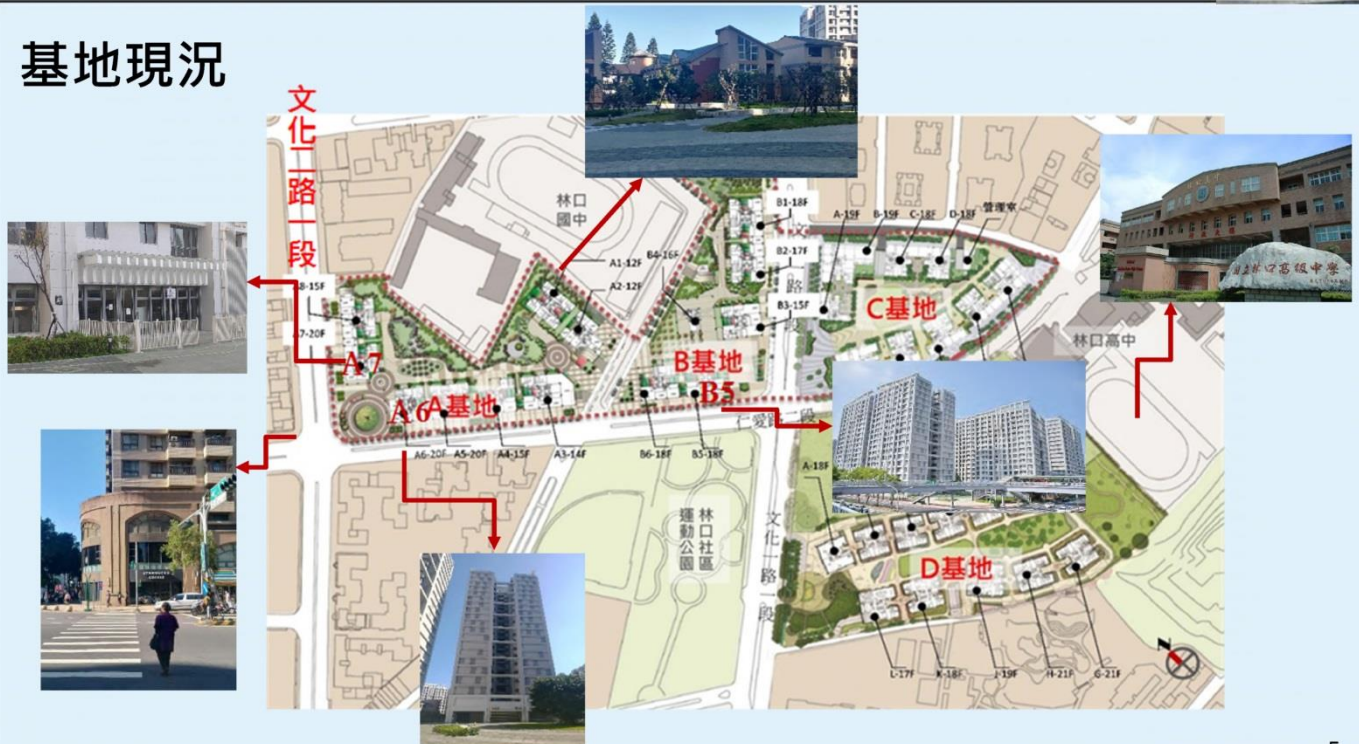
標的	地號	所有權人	管理者	面積	使用分區
A7	新北市林口區 國宅段0095- 0004地號	中華民國	國家住宅 及都市 更新中心	859.47	第五 住宅區

1. 各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A區8棟與B棟6棟建物的土地謄本各登記為一張，因此表中的土地面積僅是推估值，未來以實際現況為準。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。



4

基地現況



5

本案基地重要設施



鄰近設施：新創聚落、社會住宅、社福(幼稚園、長照設施、庇護工廠等)、商業(零售店鋪)及停車設施，交通及生活機能良好。



6

公共建設目的

促進公共利益具體項目、效益及可能造成的弊端

公共建設目的

- 鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
- **打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。**
- 蓄積創新創業的能量，**促使產業升級。**
- 促進國際與國內人才交流合作。
- **優化臺灣產業結構**，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

民間參與效益

- 增加政府財政收入。
- 專業人才與技術的引進
- 增加就業機會
- **引進民間的效率與創意，協助打造為國際創新創業示範基地**

民間參與可能弊端

- 可能會與民爭利的疑慮
本案雖符合促參法第3條第1項第11款規定的「商業設施」、「科技設施」，但**仍含括餐飲、旅館與住宿空間等設施**，容易招人質疑，以及與民爭利的疑慮。
未來招商之經營重點，應清楚界定服務範圍與客群。

7

主要工作項目- 以Co-working space 為主的創新創業空間

單純提供空間

- 打造一處合宜的工作空間，向進駐的新創團隊收取合理租金，提供水電、網路及簡單生活所需等服務，簡單說就是提供一處場所讓創業團隊工作。

參與輔導，以及投資新創團隊

- 除了辦公空間提供外，也會針對進駐團隊進行輔導，並有機會投資優秀的新創團隊，未來IPO或被併購時，從中賺取回報。

空間提供，或備有硬體（創客或自造者工坊）

- 有硬體設備供使用，有如maker space，包括車床、研磨機台及3D印表機等都一應俱全，滿足創客或自造者(makers)們將創意化為產品的需求。

8

市場定位-築夢工坊

四大功能

- 找合作-串連、資源共享與整合。
- 找機會-投資、新創與政策。
- 找舞台-展示、價值宣導與行銷。
- 找可能-培育、趨勢分析與就業。



9

本案 委託 經營 項目

棟別	項目	內容說明
A7	公共服務空間	咖啡廳 / 餐廳(或餐酒館) / 示範商店 專業諮詢服務空間 / 接待中心(coworking space 與創業 住宿空間使用)
	休閒娛樂空間	健身房 / 小型撞球室 / 瑜珈教室 手作體驗空間 圖書室
	共同工作空間	辦公空間 交誼廳 小型會議室
	創客空間	辦公空間 交誼廳 專業設備室(依產業別有所不同) 小型會議室
	新創商旅空間	住宿空間(主要提供新創者及其訪客的短期住宿空間)
	互動交流空間	大型會議室 大型演講廳
	成果展示空間	大型成果展示空間

10



經濟部中小企業處
林口新創園 A7 促參公聽會
會議記錄

會議時間：108 年 5 月 31 日(星期五)下午 14 點 30 分

會議地點：林口新創園 A3 展演空間(新北市林口區仁愛路二段 496 號 1 樓)

會議主席：經濟部中小企業處謝戎峰組長

主辦機關：經濟部中小企業處

執行單位：台北市電腦商業同業公會

協辦單位：財團法人工業技術研究院資訊與通訊研究所

受託單位：寰宇國際財務顧問有限公司

會議紀錄：張志偉

出席者：經濟部中小企業處、台北市電腦商業同業公會、工業技術研究院資訊與通訊研究所、白仁德教授(專家學者)、湖南里里民、湖南里里長、仁愛里里民、環宇法律事務所、寰宇國際財務顧問有限公司如附件

壹、主席致詞：略

貳、本案簡報：略

參、意見摘要及結論：

一、安富利公司俞宏達經理詢問：

(1)進駐之團隊有何相關補助?

進駐的團隊可至經濟部中小企業處官網及林口新創園官網閱覽本計畫內容，本處會同步公告相關補助辦法。

(2)寰宇公司與電腦公會的關係為何，屆時是跟誰簽約?

本計畫主辦機關為經濟部中小企業處，已授權電腦商業同業公會(TCA)委託寰宇財務顧問公司辦理促參案件前置作業與相關招商文件，未來 OT 投資廠商仍是與經濟部中小企業處簽約。

(3)本計畫之新創園區與其他新創園區有何區別?

本計畫基地最大的優勢是位於台北及桃園兩大都會之間，而經營出租之住宿空間所收取之費用亦較臺北市便宜許多。同時，因經濟部中小企業處的協助，會使許多企業進駐，讓此處成為企業聚合示範基地及實驗的場域，同時也能就近提供住宿空間，提高生活機能。

二、資育股份有限公司張季弘組長詢問委外經營項目為何?可否變更?

希望藉由這個計畫把台灣的新創事業跟國外鏈結起來，未來進駐廠商之產業主要經營項目是跟創新創業相關的行業，且為經濟部中小企業處同意進駐之行業，並由 OT 廠商經營住宿空間，此兩部分一定要有，未來變更須經經濟部中小企業處同意。有關給予 OT 廠商營運許可年限，目前設定為 15+5 年的方式進行。

三、放鬆吧有限公司劉禕勇先生詢問未來申請進駐 co-working space 是否保證有住宿空間?

此為兩個不同層次，今日辦理之公聽會主要是於可行性評估階段，依促參法辦理。主要是聽取當地里民及相關專家學者之意見，而未來是要先找 OT 民間廠商來投資，本處並會辦理廠商說明會，做全區規劃由 OT 廠商找尋新創產業團隊進駐經營。公聽會目的是要找「投資者」不是找「使用者」，至於未來相關進駐的規範及是否保證有住宿空間等事項，須待 OT 投資廠商評估後才能清楚。

四、布吉園顏老闆詢問何時才會公告招商?

大概六月會完成前置作業的審查，七月開始進入招商作業的準備及討論，預計最快九月上網公告招商。

肆、臨時動議：無。

伍、主席詢問里民等有無其他意見，均無，宣佈散會：下午 15 點 30 分。