

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

先期規劃

(標案案號：1071109001)

寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 108 年 11 月 20 日



# 目錄

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
1.1	公共建設目的.....	1
1.2	市場可行性.....	1
1.3	法律可行性.....	2
1.4	財務可行性.....	2
1.5	環境影響分析.....	4
1.6	用地取得可行性.....	4
1.7	技術可行性綜合評估.....	4
1.8	綜合評估.....	4
第二章	公共建設目的及民間參與方式.....	5
2.1	公共建設目的.....	5
2.2	民間參與的效益.....	5
2.3	民間參與方式.....	6
第三章	民間參與期間及範圍.....	7
3.1	許可年限.....	7
3.2	許可範圍.....	7
第四章	裝修規劃.....	10
4.1	工程調查與規劃.....	10
4.2	辦理方式與分工.....	10
4.3	工程施作與管理監督.....	11
4.4	管理維護權責.....	13
4.5	工程經費預估與最低投資分析.....	14
4.6	工程規劃時程.....	14
第五章	營運規劃.....	15
5.1	營運目標.....	15
5.2	營運內容規範.....	15
5.3	營運項目及內容.....	15

5.4	辦理方式.....	15
5.5	費率標準與調整機制.....	16
5.6	回饋計畫.....	16
5.7	營運監督及管理.....	16
5.8	優先定約機制.....	17
第六章	土地取得.....	18
6.1	土地權屬現況.....	18
6.2	建物委託範圍與現況.....	18
第七章	環境影響評估.....	21
7.1	對環境造成影響分析.....	21
7.2	環境影響減輕措施.....	22
7.3	節能減碳分析.....	24
第八章	財務計畫.....	25
8.1	可行性評估財務規劃成果.....	25
8.2	土地租金規劃.....	25
8.3	權利金規劃.....	26
8.4	自償能力.....	28
8.5	民間資金籌措規劃.....	28
8.6	政府財源規劃.....	28
第九章	風險配置.....	29
9.1	計畫各階段風險項目評估結果.....	29
9.2	風險因應策略.....	30
9.3	超額利潤之回饋機制.....	31
第十章	政府承諾與配合事項.....	32
10.1	政府承諾事項、完成程度及時程.....	32
10.2	政府配合事項、完成程度及時程.....	32
第十一章	附屬事業.....	34
第十二章	履約管理.....	35
12.1	履約管理機制.....	35

12.2	營運績效評定.....	38
12.3	協調委員會籌組.....	41
第十三章	移轉.....	44
13.1	投資契約簽訂後之點交規劃.....	44
13.2	移轉計畫.....	44
第十四章	後續作業事項及期程.....	48
14.1	後續作業事項.....	48
14.2	後續招商作業時程.....	50
第十五章	其他事項.....	51
15.1	公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	51
15.2	先期規劃報告書之審查與公開.....	51



# 第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

## 1.1 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之創業住宅以及創業商旅，協助進駐者解決住居問題，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，提供新創事業所需之空間、設備、技術等相關諮詢與支援。
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。

## 1.2 市場可行性

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之多元場域加以規劃，以國際創業聚落所需相關設施如辦公空間、交流會議室為主要設施，餐廳與住宿空間等提供進駐業者必要生活支援服務之設施列為附屬附施。經檢視創新創業之發展與新北市產業優勢，以及設施供需調查及潛在廠商之投資意願調查結果，推論本計畫具備民間參與之市場可行性。

### 1.3 法律可行性

- (一)本計畫係「促進民間參與公共建設法(下稱促參法)」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。本計畫經評估後，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，且無違反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，須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。本計畫若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國家住宅及都市更新中心間之租賃契約洽商。

### 1.4 財務可行性

本計畫民間機構於期初須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。為提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，並提供其生活機能所需之住宿空間及餐飲等相關服務，同時可提升本計畫財務之自償性，當商旅空間

出租率愈高、餐飲營業收入愈高、所呈現之財務指標愈佳。未來財務組人員亦可配合主辦機關試算及調整新創服務空間比例，評估其可行性。經財務評估，版本一(含 A6、B5)及版本二(不含 A6、B5)於 20 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 20 年期為佳，相關財務評估結果請詳表 1-1、1-2。

表 1-1 版本二之期初投資經費估算表

項目		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
	生財器具(含餐廳桌椅、休閒器材)	2,319,800
	<b>小計</b>	<b>9,613,100</b>
A7：3 樓~5 樓共同工作空間及 A7：6 樓~7 樓創客空間	室內設施裝修、生財器具(含會議桌椅)	17,093,250
	專業器材設備	400,000
	<b>小計</b>	<b>17,493,250</b>
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
	生財器具(含投影及影音設備、桌椅)	3,900,000
	<b>小計</b>	<b>10,562,250</b>
A7：8 樓~18 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)	36,871,350
	<b>小計</b>	<b>36,871,350</b>
餐飲及住房營運備品購置		1,397,000
餐飲及住房 POS 系統		2,000,000
監視系統		500,000
<b>總計</b>		<b>78,436,950</b>

資料來源：市場詢價

表 1-2 版本二 20 年期之預估財務效益

財務指標	財務效益	財務指標	財務效益
計畫淨現值	94,511,618	股權淨現值	36,424,505
計畫內部報酬率	7.21%	股權內部報酬率	8.03%
計畫回收年期	14.85	股權回收年期	15.04
固定權利金累計數	350,000,000	變動權利金累計數	64,472,817
自償率	103.73%		

註：計畫淨現值折現率 4.12%、股權淨現值折現率 5%。

## 1.5 環境影響分析

本計畫係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無須辦理環境影響評估，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。

## 1.6 用地取得可行性

本計畫擬委託標的之用地管理機關皆為國家住宅及都市更新中心，依目前初步規劃無用地變更之必要，故除有待主辦機關與國家住宅及都市更新中心間之租賃契約洽商外，應尚無用地取得之疑慮。

## 1.7 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，民間機構僅須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。

## 1.8 綜合評估

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，進行相關招商作業。

## 第二章 公共建設目的及民間參與方式

### 2.1 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備之辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生之創業住宅，協助進駐者解決住居問題，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，提供新創事業所需之空間、設備、技術等相關諮詢與支援。
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。

### 2.2 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

因應創新創業之快速變遷，所涉之經營管理、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，新興重大支出須有確切財源後始可辦理，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。

## 2.3 民間參與方式

本計畫按促參法第 3 條第 1 項第 11 款及其施行細則第 19 條第 1 項第 2 款規定，應屬「科技設施」之公共建設類別；又本計畫規劃並無興建、整建事宜，故應依促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定：「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。」，以全區 OT(operation and transfer)方式辦理。

### 第三章 民間參與期間及範圍

#### 3.1 許可年限

本計畫契約期限，自完成營運資產點交之翌日起算 20 年。契約期限屆滿時，民間機構如符合優先定約資格，民間機構得向主辦機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且期間為 5 年，惟仍需視屆時經濟部與國家住宅及都市更新中心之租賃契約是否存續而定。

如民間機構對主辦機關優先定約內容及條件拒絕同意，或至營運期間屆滿 12 個月前雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，民間機構喪失優先定約之權力，主辦機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

#### 3.2 許可範圍

##### (一) 土地權屬

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 3-1 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(m <sup>2</sup> )	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	1,541.38	第五住宅區

備註：

1. A 區 8 棟建物之土地謄本登記為一張，並未依建物分別辦理登記，上表之土地面積係以地政事務所實地丈量所量得之面積，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。
3. A7 委託營運面積(m<sup>2</sup>)未包含 1 樓之 3。

##### (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)，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 3-2 示。在土地使用分區為第五種住宅區。

表 3-2 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 <sup>2</sup>	建物騰本 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 公設面積 M <sup>2</sup>	
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					<b>859.47(註)</b>	<b>524.31</b>	<b>214.67</b>
	1 樓合計					<b>859.47</b>	<b>738.98</b>	
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					<b>747.88</b>	<b>636.96</b>	<b>260.74</b>
	2 樓至 10 樓合計					<b>6,767.84</b>	<b>8,079.37</b>	
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	
	11F-9	13708	2 房型	H2		74.33	30.42	
	11F-10	13709	1 房型	H2		48.26	19.77	
	小計					<b>738.74</b>	<b>617.38</b>	<b>252.72</b>
11 樓至 12 樓合計					<b>1,468.26</b>	<b>1,740.22</b>		
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					<b>738.74</b>	<b>553.33</b>	<b>226.51</b>

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 公設面積 M <sup>2</sup>
	<b>13 樓合計</b>				<b>738.74</b>	<b>779.85</b>	
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				<b>729.52</b>	<b>617.38</b>
	<b>14 樓至 20 樓合計</b>				<b>5,134.30</b>	<b>6,090.76</b>	
A7 突出層	<b>A7 突出層合計</b>				<b>190.70</b>		
158 戶	<b>總計</b>				<b>15,159.31</b>	<b>17,429.18</b>	

註：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。

## 第四章 裝修規劃

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裝修及設備購置進行施工作業。

### 4.1 工程調查與規劃

為利後續進行相關規劃作業，民間機構應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

本計畫應辦理之各項調查與規劃皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其各項調查與規劃項目之辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

### 4.2 辦理方式與分工

#### 一、民間機構負責事項

工程設計與施工應由民間機構依法自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，民間機構應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。

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。

又因本計畫係採促參法 OT 方式辦理，未來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，需要變更使用執照核准內容時，須取得主辦機關之同意後，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。

## 二、主辦機關督導及協助事項

主辦機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計階段之相關查核工作。若民間機構因執行本計畫須向相關政府機關或機構辦理審查或需可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內得協助民間機構進行協調或提供必要之證明文件。

### 4.3 工程施作與管理監督

#### 一、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，民間機構須針對營運所需之室內裝修進行施工作業。惟以下為施工之限制條件及規範：

##### (一) 結構體

1. 樑、柱、版等主要結構體及外牆不可擅自變更修改(包含鑽孔)。
2. 管道間及社區公共管線不可擅自變更改位。
3. 若須鑽孔等類似事項，嚴禁切除及切斷其部位之鋼筋。
4. 廠商若因規劃設計之需，而有樓板開孔或是增加靜載重等影響結構安全一事，應事先委託結構技師檢核其結構安全並且出具結構安全證明書，向主辦機關取得同意後方可施作。

##### (二) 建築物外觀

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按原有之規劃永久維護使用，如有變更形式、顏色、使用目的、設置廣告物、占用或加建等其他類似行為，須向主辦機關取得同意後方可施作。

##### (三) 室內隔間牆

室內隔間牆若需拆除，若為 RC 牆，應事先請委託結構技師確認不影響結構並出具結構安全證明書後，依指定工法施作方可動工。

## 二、工程施作

1. 本計畫投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。
2. 民間機構應自行負責施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
3. 民間機構須依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施，為參與裝修之員工及工人及施工期程之工程依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將主辦機關(包括但不限於主辦機關及受主辦機關委託之執行機構)列為共同被保險人。
4. 民間機構如因不可歸責於自身事由，致無法於投資契約規定期限完工及竣工查驗及驗收，民間機構得於裝修期間屆期前以書面詳述具體理由申請展延，本項申請展延及同意申請展延期間均列入許可期限內。

## 三、工程管理與監督

### 1. 裝修計畫：

民間機構應於投資契約約定期限，備具裝修計畫書送主辦機關同意，有關裝修計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之品質計畫規劃辦理。

### 2. 施工管理：

本計畫施工期間，民間機構應負責執行基地裝修工程之管理責任，民間機構於開工日期二周前，應送施工管理計畫予主辦機關備查。

### 3. 施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，主辦機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

### 4. 完工查核：

民間機構應於裝修工程完工後將完工資料交付主辦機關查核，俟主辦機關查核後，並以正式書面函知民間機構，方可正式營運。

### 5. 處分機制：

民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關將依促參法第 52 條及第 53 條規定以書面通知民間機構有關經營不善之處置或行使緊急處分權或依投資契約規定辦理。

## 四、節能減碳

1. 規劃設計應納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。

2. 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. 提供住宿設施與服務，應取得「環保旅館」環保標章為營運目標。

### 4.4 管理維護權責

本計畫係以促參法所定 OT 方式辦理，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(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

#### 4.5 工程經費預估與最低投資分析

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，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。

民間機構至少投資新臺幣 5,000 萬元以上，主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於以下項目：

投資範圍包括林口新創園 A7 全棟之室內裝修、窗簾、燈具設置等、其他住宿或餐廳等設施之室內裝修與相關營運備品購置，以及營業櫃檯、訂房系統、監視與保全系統、電路系統汰換以及景觀改善工程。

惟未來實際工程項目應視民間機構提出之確切投資規劃，並經主辦機關審查同意為準。

#### 4.6 工程規劃時程

民間機構應自點交之日起 240 日內完成期初投資並開始營運。如民間機構未能於上開規定時間完成裝修工程者，應於期限前以書面向主辦機關敘明理由，經主辦機關書面同意後展延。如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限前完成裝修工程，主辦機關得依違約之約定辦理。

民間機構於完成期初投資後，如最少期初投資金額未達投資執行計畫書所記載金額者(不得低於新臺幣 5,000 萬元)，其差額應於期初投資完成後 15 日內備具理由說明，並提出後續投資項目計畫，報請主辦機關核准後，自營運開始日起 12 個月內辦理完成。

為儘速完成本計畫之裝修工程，民間機構應於簽約點交後盡速辦理裝修工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後認為於本計畫委託營運管理範圍點交之日前有必要預先作業者，主辦機關得視情形提供相關之協助，以利本計畫之進行。

## 第五章 營運規劃

### 5.1 營運目標

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。

### 5.2 營運內容規範

未來委託民間機構營運範圍為提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space(共同工作室)與會議室等相關創新創業設施，且營運總面積不得低於 35%，以及提供所需住宿、餐飲、零售等相關支援性服務，營運項目須符合各建物的使用執照上所登載的使用項目。

### 5.3 營運項目及內容

民間機構之營運項目除須符合土地使用管制及建築管理規定外，應辦理提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space、會議室與住宿空間等創新創業之相關服務，以及經營餐飲、零售及其他附屬設施，且應以民間機構名義對外為法律行為，自為權利義務主體。

### 5.4 辦理方式

#### 一、申請人資格

由於本計畫以促參案方式辦理，主辦機關擬定營運原則、規範後，公告徵求投資人，投資人依規範提出投資計畫，經甄審過程評定選出最優申請人後辦理簽約，成為投資契約書之乙方—民間機構。目前預計規劃申請人之資格如下：

申請人應為單一公司且最低實收資本額不低於新臺幣 2,500 萬元，申請人並須具備實際經營產業育成業、不動產租賃業、一般旅館或觀光飯店等相關經驗之一，或得邀請協力廠商替代之，相關民間機構資格細節將於招商文件中詳細訂定。

## 二、投資計畫書內容

民間機構所提送之投資計畫書之內容應包括經營團隊組織規劃(列明該團隊組成人力，供評審評分參據，並於經營中確實依據當時組成之團隊，各項專業人才具備之經驗，以利後續執行)、營運管理計畫(根據本計畫發展定位，訂定營運目標及策略，並針對本計畫委外空間研擬營運管理構想)，民間機構並應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審會及主辦機關意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關核定後列為本契約之一部分，作為本計畫之依據。

### 5.5 費率標準與調整機制

本計畫為非公用事業，無相關費率管制之規定。依本計畫性質及類似案例來看，無需訂定費率管制之規定，但民間機構之各項收費費率仍須報請主辦機關同意。

### 5.6 回饋計畫

民間機構可於投資計畫書內載明其規劃相關之回饋計畫，如優先聘雇當地居民、當地居民優惠措施等的回饋計畫等。另民間機構得研擬提供予主辦機關或政府機關團體之相關優惠措施。

### 5.7 營運監督及管理

#### 一、營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦單位相關管理及推動業務工作，主辦機關可就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定契約之參考。

項目	內容	方式
營運監督管理	營運與財務檢查	透過定期與不定期檢核
	營運績效評估	由營運績效評估委員會進行評估

項目	內容	方式
	興辦目的之達成	由主辦機關針對活動辦理、進駐企業之意見等加以查核
民間機構所提計畫及資料審核、備查	投資執行計畫書	依據甄審委員會及主辦機關意見之要求修訂
	相關契約與財產清冊等	留存備查，必要時得以查核

## 二、營運管理機制

### 1. 權利限制

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

### 2. 改善計畫

民間機構於裝修或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其裝修、營運一部份或全部，但經主辦機關同意，不在此限。三、因前款中止裝修或營運，在一定期間後，仍未改善者，終止契約。

## 5.8 優先定約機制

民間機構經評估為營運績效良好，得於契約期間屆滿前 18 個月，檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先定約，如設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘雙方未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先續約之機會，主辦機關得重新公開辦理招商作業。

## 第六章 土地取得

### 6.1 土地權屬現況

1. 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，依目前所規劃的營運項目，無須辦理用地變更之事。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地承租事宜。

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	面積(m <sup>2</sup> )	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	1,541.38	第五住宅區

備註：

1. A 區 8 棟建物之土地謄本登記為一張，並未依建物分別辦理登記，上表之土地面積係以地政事務所實地丈量所得之面積，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。
3. A7 委託營運面積(m<sup>2</sup>)未包含 1 樓之 3。

### 6.2 建物委託範圍與現況

1. 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)，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 示。二樓以上的建物的使用項目皆為 H2 類組(集合住宅)，須辦理申請變更使用項目。
2. 由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地承租事宜。

表 6-2 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 <sup>2</sup>	建物謄本 面積 M <sup>2</sup>	建物謄本 公設面積 M <sup>2</sup>
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

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 公設面積 M <sup>2</sup>	
	1F-5	13802	3 房型	H2		106.47	43.59	
	1F-6	13803	店面	G3		78.14	32.00	
	小計					<b>859.47(註)</b>	<b>524.31</b>	<b>214.67</b>
	1 樓合計					<b>859.47</b>	<b>738.98</b>	
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					<b>747.88</b>	<b>636.96</b>	<b>260.74</b>
	2 樓至 10 樓合計					<b>6,767.84</b>	<b>8,079.37</b>	
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	
	11F-9	13708	2 房型	H2		74.33	30.42	
	11F-10	13709	1 房型	H2		48.26	19.77	
	小計					<b>738.74</b>	<b>617.38</b>	<b>252.72</b>
	11 樓至 12 樓合計					<b>1,468.26</b>	<b>1,740.22</b>	
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					<b>738.74</b>	<b>553.33</b>	<b>226.51</b>
	13 樓合計					<b>738.74</b>	<b>779.85</b>	

棟別/樓層/ 戶數	門牌/樓層	建號	房型	用途	使用執照 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 面積 M <sup>2</sup>	建物騰本 公設面積 M <sup>2</sup>	
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					<b>729.52</b>	<b>617.38</b>	<b>252.72</b>
	14 樓至 20 樓合計					<b>5,134.30</b>	<b>6,090.76</b>	
A7 突出層	A7 突出層合計				<b>190.70</b>			
158 戶	總計				<b>15,159.31</b>	<b>17,429.18</b>		

註：A7 一樓委託範圍未包含 1 樓之 3。

## 第七章 環境影響評估

### 7.1 對環境造成影響分析

本計畫公共建設參與係由政府完成開發興建後，再交由民間機構營運管理之 OT 方式，僅須進行室內外裝修及設備添置工程，未涉及興建或擴建行為，對於周邊環境及交通流量所造成之影響較小，因此經初步評估本計畫尚毋須辦理環境影響評估，僅須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。

然本計畫開發可能對環境之影響分析如下：

#### 一、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。

#### 二、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	○

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
			✓	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	○
自然生態環境	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	○
	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。

## 第八章 財務計畫

### 8.1 可行性評估財務規劃成果

依據本計畫財務可行性評估報告財務章節所述，本計畫於維持委託營運範圍及基本假設條件下，評估負擔土地租金及權利金後，契約期間預計為 20 年，稅後損益約為 155,681 仟元(平均年淨利 7,784 仟元)，契約期間稅後純益率約為 7.15%，自償率約為 103.73%，尚符合民間預期效益且自償率>100%，具備以促參模式辦理之財務可行性，且廠商將可獲得一定之利潤及土地租金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

### 8.2 土地租金規劃

民間機構於委託經營管理期間內依促參法第 15 條規定於辦理撥用後其出租之租金得予優惠，惟本計畫土地係經濟部中小企業處向內政部國家住宅及都市更新中心承租，依台財促字第 10500647580 號函規定而無法適用「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」，故以國有出租基地租金計收標準(財政部國有財產局 93 年 12 月 16 日台財產局管字第 0930035794 號函)，依土地申報地價年息百分之五計收本計畫營運範圍用地之土地租金及土地租金相關之營業稅。

民間機構應於委託經營設施點交日後 30 日內繳交首期土地租金，首期則按該年剩餘日數之比例計算土地租金，至第二期起，應於各年度之 3 月 15 日(如逢例假日順延)前繳納該期土地租金。契約存續期間不足一年者，依存續期間佔該年之比例計算，土地租金預估請詳表 8-1。

表 8-1 契約首年土地租金預估表

建物名稱	所在地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	108 年 1 月 公告地價 (元/m <sup>2</sup> )(註 1)	委託營運 面積(m <sup>2</sup> ) (註 2)	委託營運面積 總公告地價(元)	土地租金 (5%)(元)
A7	新北市林口區 國宅段 95-4 號	25,067.89	22,750	1,541.38	35,066,395	1,753,320

註 1：108 年 1 月公告地價為於中華民國內政部地政司網路查詢資料。

註 2：委託營運面積(m<sup>2</sup>)已扣除 A7 一樓之 3，實際登記面積如與上表所載之面積不一致者，以實際登記面積為準。

### 8.3 權利金規劃

#### 一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

本計畫於評估期間計算土地租金後、計算權利金前之稅後淨利率約為 21.76%、自償率約為 123.75%，顯示本計畫在計收土地租金、未收權利金之情形具有自償率。

因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下估算權利金，建議分為固定權利金及變動權利金，如表 8-2 說明：

表 8-2 本計畫案 固定權利金金額及變動權利金費率

單位：新臺幣元

權利金	金額/級距
固定權利金	約 17,500,000 元/年 (註)
變動權利金	營業收入淨額 80,000,000 元以下，以 2.0% 計算
	營業收入淨額 80,000,001~90,000,000 元，以 3.5% 計算
	營業收入淨額 90,000,001~100,000,000 元，以 5.0% 計算
	營業收入淨額 100,000,001 元以上，以 6.5% 計算

註：在 IRR 維持 8% 之條件下，於 1,600 萬元至 1,900 萬元皆屬合理範圍。

#### 二、權利金繳付方式及時間

##### 1. 固定權利金

民間機構應將每年之固定權利金於當年度3月15日、6月15日、9月15日、12月15日(如逢例假日順延)前繳交下一季之固定權利金予主辦機關，若首期或末期之存續期間不足一季(三個月)者，依存續期間佔該季之比例計算。

## 2. 變動權利金

於當年度6月15日、9月15日、12月15日及次年之3月15日(如逢例假日順延)前，以自結報表之營業收入計算前一季變動權利金，並繳交予主辦機關。另於次年之6月15日前，以會計師出具之財務報告營業收入作為變動權利金計算之基準，核算整年度應繳金額扣除當年度已繳納變動權利金之差額，繳交予主辦機關；若核算結果為溢繳時，於次期繳付變動權利金金額中抵減。當有委外經營之情事時，計算變動權利金之營業收入，應加計委外經營廠商於租賃範圍產生之營業收入作為計算之基準。

營業收入區間	固定權利金繳費時限	變動權利金繳費時限
1月~3月	前年12月15日	6月15日
4月~6月	3月15日	9月15日
7月~9月	6月15日	12月15日
10月~12月	9月15日	次年3月15日
整年度核算調整	-	次年6月15日

## 三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納權利金者，每逾1日，應依照法定利率計算遲延利息給付予主辦機關作為違約金。倘民間機構逾期1個月仍未給付，主辦機關並得逕行押提履約保證金抵扣未繳金額及利息；倘民間機構逾期2個月仍未給付，主辦機關得逕依契約之約定終止投資契約。

## 四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

考量本計畫委託營運管理期間約20年期，建議以投資契約之不可抗力、除外情事及協調委員會機制處理權利金調整事宜。

## 8.4 自償能力

本計畫案財務效益評估結果，自償能力約為 103.73%，係具備完全自償能力。

## 8.5 民間資金籌措規劃

### 一、資金需求用途

本計畫依可行性評估版本二之分析結果，預估期初投資裝修金額為 78,436,950 元、營運資金 10,000,000 元，計 88,436,950 元(不含履約保證金 8,000,000 元)，為求資金較為寬鬆運用，民間機構於投資契約第一年預估所須投入金額約 5,000 萬元。

### 二、資金籌措規劃

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款委託民間機構營運，其所須投資金額約 5,000 萬元，依可行性評估分析結果，民間機構至少應以 60% 自有資金及 40% 之銀行貸款來挹注裝修及期初營運資金需求，而就自有資金金額及比率，擬建議民間機構於委託經營期間實收資本總額不得低新台幣 2,500 萬元，且履約期間內，自有資金比率不得低於 60%。

## 8.6 政府財源規劃

本計畫未來委託民間機構經營期間，初步評估主辦機關僅須負擔履約管理作業成本。

## 第九章 風險配置

因本計畫將營運移轉範圍交由民間機構進行經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，政府部門亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於營運移轉契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本計畫特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在營運期及返還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下。

### 9.1 計畫各階段風險項目評估結果

#### 一、風險因素及可能影響

本計畫委由民間機構營運管理，應採取經營策略以符合投資計畫之執行，茲就涉及之裝修期、營運期及移轉期間各階段能發生之風險彙整表列如表 9-1 所示：

表 9-1 各階段產生風險彙整表

類型	風險項目	內容
裝修期間	期程管理風險	民間機構因各種因素(如使用執照之變更)未能於期限內完成設施裝修工程，將影響林口新創園之招商。
	裝修費用超支風險	原物料價格波動或成本管控不當，使得裝修費用超支或造成工程施作期程延宕，增加營運及財務風險。
營運風險	營運收入降低風險	管理能力或服務品質不佳，影響廠商進駐意願，致營運收入降低。
	營運成本費用增加風險	因物價上漲、通貨膨脹或維護管理不善，致營運費用支出增加。
其他風險	財產損失或人員損傷	可能遭到無法控制或預期的外在風險，包括天然及人為災害，可能面臨災害或緊急事件造成成本增加或人員損傷的問題，影響營運收益。

類型	風險項目	內容
移轉期	設施設備毀損風險	營運期間民間機構應妥善維護主辦機關交付之設施設備，如於營運期限至屆滿移轉前設施設備有遭毀損或遺失所造成之損害。

## 二、風險分擔原則

前述各項風險分擔原則如表 9-2 所示：

表 9-2 各階段各項風險分擔原則

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		主辦機關	民間機構	
裝修期間	期程管理風險	*	◎	
	裝修費用超支風險	*	◎	
營運期間	營運收入降低風險	*	◎	
	營運成本費用增加風險	*	◎	
移轉期間	設施設備毀損	◎		
各階段	不可抗力風險	*	◎	□

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、\*次要風險承擔、□部分轉嫁

## 9.2 風險因應策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件營運。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見表 9-3。

表 9-3 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
裝修期間	期程管理風險	嚴格控管開始進行裝修及廠商進駐之時程，並擇選具豐富經驗之經理人或合作廠商統籌施工事宜。
	裝修費用超支風險	利用固定價格工程發包契約來規避成本超支風險。
營運風險	營運收入降低風險	提供進駐廠商相關優惠，提升廠商意願。
	營運成本費用增加風險	1.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少故障修繕營運費用。 2.利用科技，採用智慧化設施，以降低營業費用。

類型	風險項目	風險因應對策
移轉期間	設施設備毀損	投資契約應將移轉設施區分為「必須返還」、「不須返還」二類，並載明委託經營期間民間機構應盡之維修保管責任。
其他風險	不可抗力風險	1.購買適當保險以轉嫁相關風險。 2.建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 3.於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。

### 9.3 超額利潤之回饋機制

經民間創意、營運能力或經濟環境改變，致民間機構於契約期間獲取經營本計畫超額利潤之情形，基於促參案件風險分擔、利潤共享之原則，就此等額外利潤，應將部分回饋主辦機關。爰此，建議經濟部可積極鼓勵民間機構於獲取超額利潤時，能秉持回饋社會之理念，落實社會公益之實踐。

## 第十章 政府承諾與配合事項

### 10.1 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本計畫政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期程如下：

表 10-1 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊	交付委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本，並依使用現況分批辦理點交	簽約後，由主辦機關指定一日辦理
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品所製作成之財產清冊	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行裝修	向主管機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，施工期間可採分期分區施工方式。	簽約後

### 10.2 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助及配合辦理事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求。本計畫政府配合事項如下：

#### 一、行政協調

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

## 二、使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如認為主辦機關交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經主辦機關書面同意後為之。

## 三、重大天然災害復舊貸款

民間機構在營運期間因天然災變而受重大損害時，主辦機關依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

## 四、協助辦理優惠貸款

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

## 五、保固維修之協助

本計畫之建築物、工作物、營運資產或相關設備等，於本計畫營運期間，如主辦機關與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，主辦機關將依民間機構之要求協調該等廠商提供保固維修。

## 第十一章 附屬事業

按促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經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。」所稱附屬事業，依促參法施行細則第 34 條第 1 項後段規定，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。

另按，促參法施行細則第 34 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。」準此，主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地，民間機構經營附屬事業之目的乃為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地。

經查，初步檢視本計畫於相關法令並未限制附屬事業之營運，惟配合本計畫標的現況與空間配置，未有多餘空間可從事附屬事業，爰建議本計畫不予規劃附屬事業。

## 第十二章 履約管理

### 12.1 履約管理機制

#### 一、履約管理組織與方式

##### (一) 管理組織架構

主辦機關辦理履約管理可採指定單位或設置專責小組進行履約管理等事項，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，得視履約管理作業需求，遴派其他單位具營運管理、工程、法務及財務等相關專業背景人員，進行履約管理相關作業。

##### (二) 履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，主辦機關得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。

#### 二、主要履約管理內容

##### (一) 裝修期

1. 若民間機構需進行內部裝修工程必要設施時，須依相關法規規定提送申請文件。

(1) 民間機構辦理建築物之各項裝修行為，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向主辦機關申請並取得執照或許可文件後，方可進行裝修或使用。

(2) 民間機構開始營運後，如認為主辦機關所交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，民間機構得提送改善計畫予主辦機關，經主辦機關

授權代表人書面同意後，依投資契約約定及相關法令規定辦理。民間機構於施作完成後應提交修正後之竣工圖送主辦機關備查並修改電腦圖檔。若涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，民間機構應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由民間機構負擔。

2. 主辦機關依投資契約所定稽核及裝修控管規定，建立內部完整之裝修品質控管及查核機制與流程。

## (二) 營運期

1. 投資依契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。
2. 民間機構應提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
3. 為瞭解民間機構營運及財務狀況，主辦機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

## (三) 財務檢查機制

1. 民間機構於委託經營管理期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年年度結束後 5 個月內提送經會計師事務所查核簽證之本計畫及民間機構之財務報表予主辦機關查核。
2. 主辦機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，民間機構應提出相關文件備供查核。

## (四) 履約管理會議

為促進本計畫經營管理效益，主辦機關得定期召開履約管理會議，以瞭解本計畫經營管理事項，並協助解決執行困難。

### 三、經營不善之處理及關係人介入

- (一) 根據促參法第 52 條及其施行細則等相關規定，民間機構如有經營不善或其他重大情事發生，主辦機關要求限期改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部。
- (二) 民間機構於履約期間若有缺失時，主辦機關應先以書面方式通知其定期改善。通知內容應包含下列項目：缺失之具體事實、缺失改善期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善處置方式。
- (三) 而經主辦機關通知定期改善卻逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部；停止期間主辦機關得自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運，主辦機關亦可終止契約。
- (四) 而依據促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，其關係人介入的重點在確保銀行債權，透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；主辦機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權暫可獲得確保，將三方損失降至最低。

### 四、規劃接管營運機制

如本計畫依據促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部或終止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

- (一) 因可歸責於民間機構而有下列情事時，主辦機關得通知民間限期改善，如改善未達標準，主辦機關並得視情節輕重令民間機構停止營運，並得由主辦機關逕行接管。
1. 民間機構營運績效評估成績連續 2 年未達甲等。
  2. 非經雙方協議，民間機構以書面向主辦機關表達已無繼續履行投資契約營運本計畫之意思。
- (二) 如有可歸責於民間機構之事由影響公益且情況緊急致民間機構不適宜繼續營運之情事，主辦機關得令民間機構中止全部或一部之營運，並由主辦機關逕行接管。
- (三) 主辦機關接管後，得採取一切必要之手段維持本計畫繼續營運，民間機構應協助配合至主辦機關完成招商為止。

## 12.2 營運績效評定

為督促民間機構依照經營管理執行計畫書用心經營，提昇服務品質，展現服務績效、滿足遊客需求並評估民間機構是否具有申請優先定議約資格，主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效之評定作業，民間機構應配合辦理。

### 一、營運績效評估委員會之組成

每年辦理營運績效評估，由主辦機關成立督導委員會委員組成之，另得增聘外部專家、學者擔任評估委員。

### 二、營運績效評定作業辦法

#### (一) 營運績效受評期間

每年辦理 1 次評估。

#### (二) 營運績效評估項目及標準

研擬營運績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估。

### (三)營運績效評估標準之調整及其時機

- 1.自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，與民間機構檢討各項評估項目之評估指標及配分權重。
- 2.評估指標及配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦經關間報機關首長或其授權人員核定後，應以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

### (四)營運績效評估程序

- 1.主辦機關於辦理營運績效評定作業前 2 個月以書面通知民間機構應於期限內提出營運績效說明書，該說明書內容應至少包含：
  - (1)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
  - (2)營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
  - (3)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
  - (4)前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- 2.工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：
  - (1)促參案件基本資料。
  - (2)辦理目的及公共建設服務目標。
  - (3)營運績效評估項目及標準。
  - (4)民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
  - (5)民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
  - (6)其他。

3. 評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。

主辦機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，主辦機關得另為妥適處理。

4. 評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

(1) 除去個別委員評定結果，重計評定結果。

(2) 辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

5. 製作評估委員會會議紀錄。

6. 評定結果以書面通知民間機構。

#### (五) 評估結果

年度評估結果，其總成績達 80 分(含)以上者列為優等。民間機構經評估結果符合經營管理契約約定者，將給予優先定約之機會。

### 三、優先定約

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，委託將本計畫繼續營運管理。優先定約權建議如下：

(一) 民間機構經主辦機關依據委託營運契約規定進行營運績效評定，其評定成績累積 10 年達優等以上者，民間機構得於契約

委託管理期間屆滿前 18 個月，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，向主辦機關申請優先定約。

- (二) 優先定約以一次為限，且該優先定約之委託營運管理期間不得超過 5 年。
- (三) 如民間機構未於契約委託營運管理期間屆滿前 18 個月依第(一)項規定提出優先定約之申請者，則視同放棄優先定約權。
- (四) 民間機構依規定向主辦機關申請優先定約後，主辦機關應進行資產總檢查作業，並就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運管理之條件，通知民間機構訂定新約。主辦機關為研訂繼續營運條件，得另外組成審議委員會，如民間機構提出申請後 12 個月內雙方仍未達成協議簽訂新約者，其民間機構即喪失優先議約權，主辦機關得重新公開辦理招標或自行處理，民間機構不得異議。

### 12.3 協調委員會籌組

主辦機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。

#### 一、協調委員會組織時機

協調委員會應於提案請求協調之日起 30 日內成立，並得由雙方合意延展之，惟延展期限不得超過 30 日，若雙方不同意延展或延展期限屆滿協調委員會仍未成立者，視為協調不成立。

#### 二、協調委員會任務

- (一) 投資契約爭議事項及未盡事宜及協調。
- (二) 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之。
- (三) 主辦機關與民間機構雙方同意交付協調之事項。

### 三、協調委員選任

協調委員會設置 3 至 5 名委員，由雙方各自推薦 6 至 10 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 1 人至 2 人擔任委員，主任委員並由委員互選 1 人為主任委員。

### 四、協調作業程序

- (一)提案申請人提送協調應以書面向協調委員會為之，書面內容應載明爭議當事人、爭議標的、事實及參考資料及建議解決方案。
- (二)協調委員會之協調會議應於組成協調委員會之翌日起 15 日內召開，雙方得同意延展之，惟延展期限不得超過 30 日，若雙方不同意延展，視為協調不成立。主辦機關與民間機構雙方均應推派有權解決爭議之人參加協調委員會，任一方如於協調委員會通知之協調期日不到場者，視為協調不成立。但協調委員會認為有成立協調之望者，得另定協調期日。
- (三)協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。
- (四)協調委員會委員應親自出席會議，不得代理。
- (五)協調委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得作成決議。
- (六)協調委員會開會時，主辦機關與民間機構雙方均列席參加，並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費及交通費，其費用由主辦機關與民間機構雙方各自負擔。
- (七)協調委員會視協調之需要，得要求主辦機關與民間機構雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。協調委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

- (八) 協調委員會進行之協調程序不公開；協調程序由協調委員會之主任委員指揮。
- (九) 協調紀錄：協調成立時，協調委員會應作成協調紀錄，載明出席之協調委員及雙方代表；協調事由；協調成立之內容、場所及協調成立之年、月、日，由協調委員及雙方代表簽名於其上。
- (十) 協調成立：委員會對於各項爭議所為之協調成立決議，除主辦機關與民間機構雙方任一方於收到決議後 15 日內以書面向他方提出不服或異議外，視為協調成立，主辦機關與民間機構雙方應完全遵守。
- (十一) 應保密事宜：主辦機關與民間機構雙方及協調委員對於協調期間所有資料資盡保密義務。除法令另有規定、經當事人同意或為辦理協調事項所必須者，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。
- (十二) 協調不成立之救濟程序：主辦機關與民間機構雙方爭議事項，經協調不成立，雙方同意另以書面合意提付仲裁或提付訴訟。

## 第十三章 移轉

### 13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

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

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

### 13.2 移轉計畫

#### 一、移轉及返還營運資產標的

依促參法第 54 條規定，民間機構於營運期限滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。民間機構於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，須移轉及返還營運資產說明如下：

#### 1. 返還營運資產

應依營運屆滿、終止或解除當時最新之財產及物品清冊，將具有主辦機關所有權之財產及物品，包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等，無條件返還予主辦機關。

#### 2. 民間機構增建或添購資產之移轉

民間機構應將其增建或添置之為維持本計畫正常營運之必要營運資產設備，經主辦機關認定後依投資契約所訂之方式移轉該設備所有權予主辦機關，非屬維持本計畫正常營運之必要設備，且所有權屬民間機構擁有者，主辦機關應要求民間機構將其撤離、移除並將本計畫空間及設施回復原狀。民間機構不移除者，由主辦機關處置之，因而所衍生之費用由民間機構負擔。

## 二、移轉及返還程序

依促參法施行細則第 80 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

### (一)財產目錄

依國有公用財產及物品管理手冊製作財產目錄，隨時將其財產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、數量、取得時間、取得成本、殘值、他項權利設定情形、使用現況及維修、報告等狀況。

### (二)移轉及返還程序

1. 民間機構應於許可年限屆滿前 6 個月提出財產目錄予主辦機關，主辦機關應派員實際清點及辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。主辦機關辦理資產總檢查時如有必要，得委任相關專業人員協助，其檢查方式、程序、標準等事項應於契約屆滿前 1 年由主辦機關研訂之，並得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合辦理。在契約屆滿、終止或解除生效日至完成返還或點交前，民間機構仍應負擔本計畫標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

2. 民間機構應無條件移轉及返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉及返還標的之程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。
3. 除契約另有約定外，雙方在完成營運資產移轉及返還程序前，均應繼續履行契約所應盡之義務。

### 三、移轉及返還條件

民間機構應無條件移轉／返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

### 四、權利義務

- (一) 民間機構依契約約定返還予主辦機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予主辦機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- (二) 所有資產除主辦機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。
- (三) 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於主辦機關所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由主辦機關代為補足；如有違反，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之全部損害。

- (四)民間機構未依契約規定返還或點交者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣 2 萬元整，至其依約履行完畢之日止，主辦機關如受有其他損失並得請求賠償。
- (五)民間機構於許可年限屆滿未獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資產應由民間機構依當時有關勞工相關法令規定辦理之。
- (六)民間機構如逾期未依契約約定返還、點交或撤離人員者，主辦機關得逕行收回土地、建築物、工作物及各項設備，不得異議；主辦機關收回前，如民間機構繼續營運者，應賠償其每日 2 萬元(營業稅另計)懲罰性違約金予主辦機關。

## 第十四章 後續作業事項及期程

### 14.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，說明如下。

#### 一、籌組甄審委員會

為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)，而依「民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4、5、7條規定，甄審會置委員7至17人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於1/2。另甄審會成立時，須一併成立3人以上工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

#### 二、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬及審核。

#### 三、招商說明會及公告

主辦機關辦理公告前準備作業即可先行辦理招商說明會，並參酌潛在投資投資人建議事項，訂定公告及招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。而主辦機關辦理公告徵求民間參與，依促參法施行細則第55條，應將公告摘要於主管機關資訊網站，並刊登於政府採購公報。

#### 四、甄審及評決

申請人依申請須知之規定申請送件，評審作業則採2階段審查，第1階段先就申請資格進行審查，選出合格申請人後始進入第2階段之綜合評審，並就資格審查所選出之合格請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

## 五、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後即簽訂投資契約，並依時程完成點交，正式委由民間機構管理、營運。

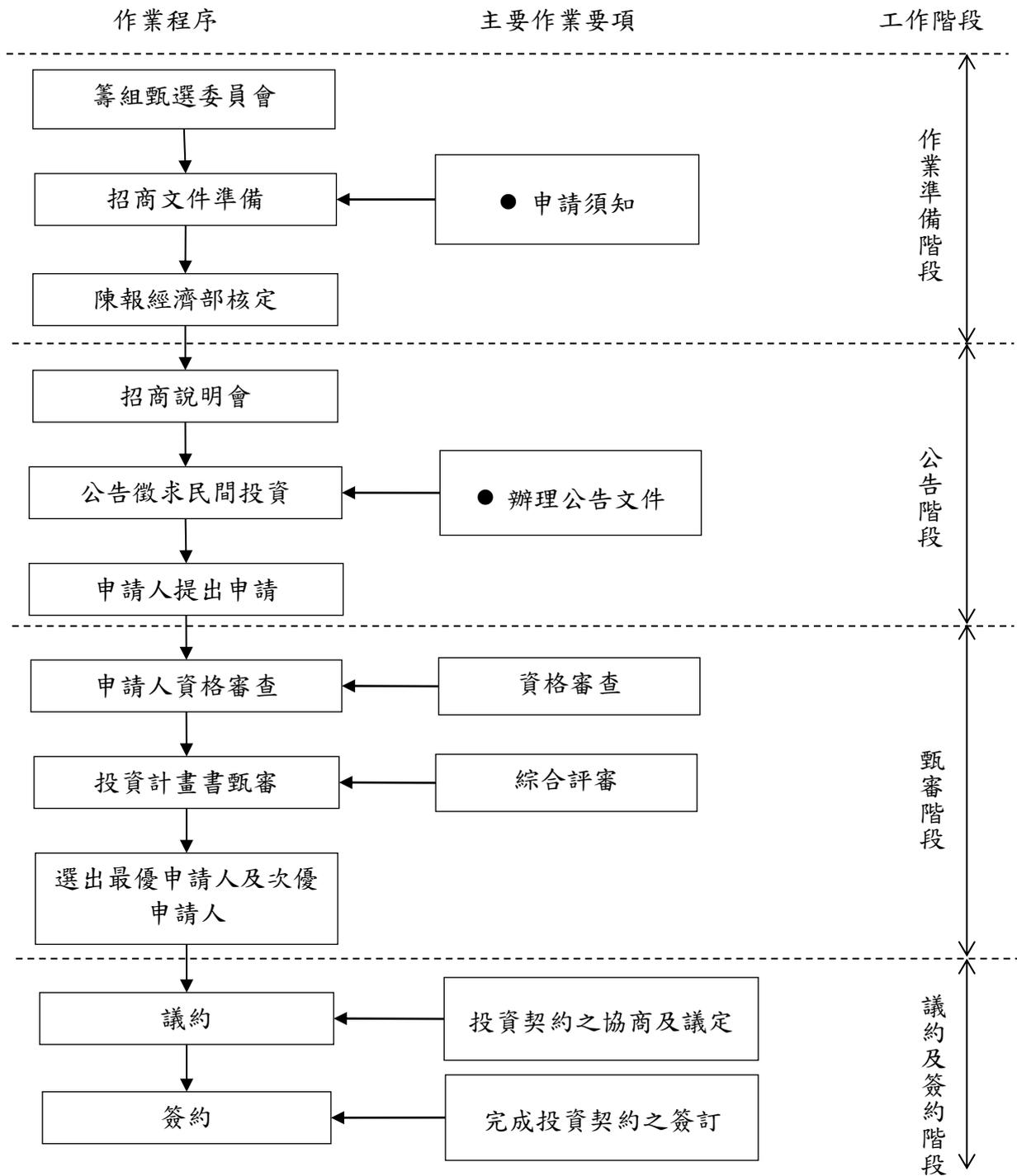


圖 14.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

## 14.2 後續招商作業時程

本計畫可行性評估報告及先期規劃，經主辦機關核定授權後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 109 年 1 月公告招商，初步規劃公告期間 45 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 109 年 2 月評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 109 年 5 月底完成簽訂投資契約。

表 14-1 預估作業時程表

期程	時間	108 年										109 年					
		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5			
召開公聽會		★															
可行性評估及先期規劃報告書 (定稿)		■															
研擬招商文件暨投資契約草案				■													
招商座談會				★													
籌組甄審委員會										■							
舉辦招商說明會										★							
招商文件暨契約草案審查										■							
招商公告及釋疑										■							
評定最優申請人													★				
議約及簽訂委託經營管理契約														■			

## 第十五章 其他事項

### 15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本計畫已於 108 年 5 月 31 日於林口新創園 A3 展演空間舉辦公聽會。與會民眾及專家學者之意見與本計畫規劃方向相符，已予以採納。

### 15.2 先期規劃報告書之審查與公開

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