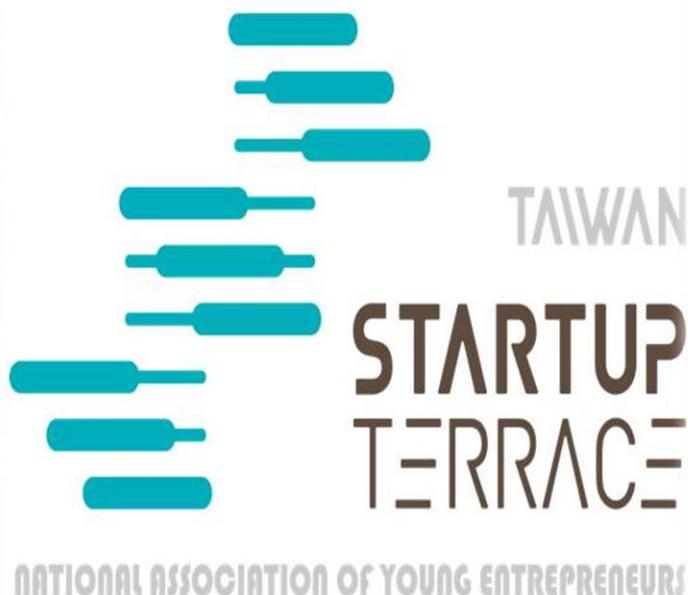




經濟部中小企業處
SMALL AND MEDIUM
ENTERPRISE ADMINISTRATION,
MINISTRY OF ECONOMIC AFFAIRS

110 年度

「林口新創園促參前置作業、營運諮商與履
約管理委託專業服務」



林口新創園 A6、B5 棟及 A3 展演空間

促參可行性評估報告(公告版)

執行單位：寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 110 年 12 月 10 日

僅供參考

機關名稱：經濟部中小企業處

標案名稱：110 年度「林口新創園促參前置作業、營運諮商與履約管理委託
專業服務」

標案案號：A31103902

廠商名稱：寰宇國際財務顧問有限公司

住 址：臺北市大安區敦化南路 2 段 98 號 3 樓

電 話：(02)7712-9958

傳 真：(02)7712-4660

聯 絡 人：連千瑩

電 話：(02)7712-9958

傳 真：(02)7712-4660

僅供參考

僅供參考

林口 A6、B5 棟及展演空間促參可行性評估報告

委員審查意見回復表

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告 頁次
1.	本案土地使用管制將限制未來營運方向，建議洽內政部探討後續突破可能性，使本案使用更具彈性。	謝謝委員的建議，惟依目前第五種住宅區的型態，(參見本文 P.85)，尚足以因應本案的使用型態。再者，因變更土地使用管制牽動程序複雜，曠日費時，無法與本案推動之目標時程相配合，故暫未予考量。	—
2.	請寰宇公司審慎評估本案營運規劃(如商場業種安排配置)及租金訂定規範，妥善處理公聽會各團體表示之意見。	謝謝委員的提點，相關營運規範與優惠租金等會在先期規劃中清楚載明，並回應公聽會時各團體之意見。	—
3.	於規劃上應考量延續林口新創園之創新能量及既有成果，並以林口新創園特色提出後續規劃，以利未來本案執行及管理。	謝謝委員的提點，在先期規劃時，透過招商條件的制定如附屬設施需與 5G、AIoT 相關，或總樓地板面積 60% 需與新創企業相關等，來加以強化。	—
4.	本計畫除就林口新創園特色及與在地連結之闡述進行 SWOT 分析，展現本計畫之競爭優勢外，應有下一步對應之具體規劃行動。	謝謝委員的建議，已增加以 SO 策略來加以規劃相關行動。	P.44~45
5.	請就可行性評估報告誤植文字部分(P.1、P.83 及 P.107)，再行釐清及修正，OT 範圍一致。	謝謝委員的提點，已將誤植文字如 A6 與 B5 部份樓層等字眼移除。	P.1、P.83、 P.107
6.	報告中第 4.10 章市場定位及發展策略(P68)：僅規劃第 1 樓層有商業空間外，其餘皆為辦公室，是否考量設置部分會議室及交誼空間。本計畫規	謝謝委員的建議，有關會議室等創意交流空間等已在報告中已加以規劃，如 P101 中的附屬設施，其比例亦會	P.67~68

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告 頁次
	劃之支援性附屬設施空間之位置，請再說明。	在先期規劃的加以規範。	
7.	報告中第 5.3 章工程經費估算 (P71)：期初投資項目多為設施裝修及生財器具等，惟目前亦規劃儘量保留原租戶，如此，則裝修及生財器具是否為必要，同時裝修是否會妨害原租戶之使用？亦請釐清或修正。	由於 A6 與 B5 仍有部份樓層未裝修，且目前部份空間使用效率偏低，須要重新進行規劃，並進行小規模裝修工程，本案的工程經費依此原則加以規劃。	—
8.	報告中第 6.1 章本計畫適用促參法相關法令分析(P73)：分析本案應可適用商業設施促參項目，惟其規定：「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。」，故本案是否規劃有國際會議中心，請釐清。	本案雖可適用「商業設施」，但本案的性質更加偏向科技設施的育成中心性質，因此本案會以科技設施辦理促參相關前置作業。	—
9.	報告中第 9.2 章財務評估架構說明 (P92)：方案一係考量部分進駐廠商租約尚未屆滿，而有不同點交期限之規劃，惟方案一之統一點交，是否造成一屋二租之情況？請釐清說明。	目前規劃由民間廠商統一承接原進駐廠之未完成的租約，因此即使統一點交，亦不會有一屋二租的情況，相關規範會在先期規劃中加以清楚載明。	—
10.	報告中第 9.5 章期初投資及營運收支假設(P103)：表 9-8 營業成本及費用估算基礎之銷售成本項目中所述及之場地出租成本及自營空間成本，請再行補充說明。	感謝委員意見，表 9-10 營業成本及費用估算基礎係參照林口新創園 A7 棟實際營運上所須場地出租成本及自營空間成本，如行政事務費、免租期及行銷推廣費等。	P.105

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告 頁次
11.	報告中第 9.7 章權利金規劃(P109): 表 9-13 計算土地租金、固定及變動權利金後之財務效益, 各方案之財務效益均大於 10%, 以本案之性質收入較為穩定, 建議再行評估權利金規劃。	感謝委員的建議。有關權利金規劃, 會考量主辦機關的政策需求與市場條件後, 再加以審慎規劃。	—
12.	報告中第 9.13 章小結(P118): 表 9-20 本計畫各方案財務效益及優缺點比較表中, 建議增列中小企業處承擔之成本。	感謝委員意見, 有關中企處承擔之成本, 與主辦機關討論後, 現階段暫不便列入, 請見諒。	—

僅供參考

僅供參考

目錄

第一章	計畫目標及說明.....	1
1.1	計畫緣起與目標說明.....	1
1.2	委託營運範圍.....	2
1.3	工作項目.....	4
第二章	實施策略及方法.....	6
2.1	實施策略及方法.....	6
2.2	預期目標及效益.....	7
2.3	計畫流程及架構.....	8
第三章	計畫說明與公共建設目的.....	9
3.1	基地介紹.....	9
3.2	上位計畫及相關計畫.....	13
3.3	公共建設目的與民間參與效益.....	17
第四章	市場可行性評估.....	19
4.1	市場分析架構.....	19
4.2	未來環境預測與關鍵課題.....	20
4.3	相關產業調查與分析.....	24
4.4	新北市創新創業資源.....	35
4.5	SWOT 分析.....	44
4.6	國內外案例.....	45
4.7	市場供需現況調查.....	52
4.8	競爭分析.....	53
4.9	意願調查.....	54
4.10	市場定位及發展策略.....	64
第五章	技術可行性.....	69
5.1	基礎資料分析.....	69

5.2	初步工程規劃.....	70
5.3	工程經費估算.....	71
5.4	時程規劃.....	72
第六章	法律可行性評估.....	73
6.1	本計畫適用促參法相關法令分析.....	73
6.2	本計畫適用之其他重要法令.....	78
6.3	重要法律議題探討.....	81
6.4	小結.....	84
第七章	土地取得可行性.....	85
7.1	土地權屬現況.....	85
7.2	土地取得方式.....	85
7.3	土地取得成本與時程.....	85
7.4	小結.....	86
第八章	環境影響分析.....	87
8.1	環境影響分析.....	87
8.2	環境影響減輕措施.....	89
8.3	節能減碳分析.....	90
8.4	小結.....	91
第九章	財務可行性分析.....	92
9.1	財務可行性.....	92
9.2	財務評估架構說明.....	92
9.3	基本財務假設.....	94
9.4	委託營運範圍及項目.....	97
9.5	期初投資及營運收支假設.....	98
9.6	土地租金.....	108
9.7	權利金規劃.....	109
9.8	房屋稅.....	114

9.9	資金籌措計畫.....	115
9.10	財務效益評估.....	116
9.11	財務可行性分析.....	119
9.12	融資可行性評估.....	120
9.13	敏感性分析.....	120
9.14	小結.....	123
第十章	公聽會意見及說明.....	124
10.1	公聽會舉辦時間、地點與議程.....	124
10.2	公聽會意見摘要.....	125
第十一章	民間參與可行性綜合評估.....	130
11.1	公共建設目的.....	130
11.2	市場可行性綜合評估.....	130
11.3	技術可行性綜合評估.....	131
11.4	法律可行性綜合評估.....	131
11.5	土地取得可行性.....	132
11.6	環境影響評估.....	132
11.7	財務可行性綜合評估.....	132
11.8	後續辦理事項.....	132
11.9	小結.....	133
附件一	空間配置表	
附件二	專家學者座談紀錄	
附件三	進駐意願調查表	
附件四	投資意願調查表	
附件五	預估財務報表	

圖目錄

圖 1-1	林口新創園現況示意圖.....	3
圖 2-1	本計畫辦理方式.....	7
圖 2-2	依促參法 42 條的工作流程與架構.....	8
圖 3-1	本計畫周邊的生活機能示意圖.....	12
圖 3-2	數位國家創新經濟發展方案發展架構.....	14
圖 3-3	亞洲矽谷計畫之目標與策略.....	15
圖 3-4	臺灣 AI 行動計畫整體推動架構.....	16
圖 3-5	臺灣 5G 行動計畫整體推動架構.....	17
圖 4-1	市場分析架構.....	20
圖 4-2	數位化各階段的價值與內涵.....	22
圖 4-3	AIOT 的興起之影響範圍與層級.....	25
圖 4-4	AIOT 三位一體的發展關鍵.....	25
圖 4-5	全球物聯網收益預估.....	26
圖 4-6	臺北市 A 級辦公室空置率(2007Q1~2021Q1).....	30
圖 4-7	臺北市 A 級與 B 級商辦與新北市商辦空置率.....	32
圖 4-8	全球共享辦公空間的數量.....	32
圖 4-9	全球共享辦公空間中的產業佔比.....	33
圖 4-10	全台共同工作空間的分佈圖.....	34
圖 4-11	大台北地區共同工作空間的分佈圖.....	34
圖 4-12	新北市產業黃金走廊重點發展地區.....	36
圖 4-13	新北市新創企業的產業分布示意圖.....	40
圖 4-14	林口新市鎮稅式支出評估劃定範圍示意圖.....	42
圖 4-15	新北影視城計畫範圍及位置.....	43
圖 4-16	三立「SET Studio Park」超級攝影棚模擬圖.....	43
圖 4-17	本計畫的 SWOT 分析.....	44

圖 4-18 Wework Embassy Tech 共同工作空間	45
圖 4-19 新莊國際創新園區的位置圖	50
圖 4-20 新莊國際創新園區的定位與核心產業	50
圖 4-21 2020 年臺北市產發局新增五大新創基地	51
圖 4-22 T-hub 與宏匯廣場空間配置的示意圖	52
圖 4-23 開發定位與機能	64
圖 4-24 本計畫基地的空間定位與經營內容	65
圖 4-25 本計畫建議的策略性產業	66
圖 9-1 財務分析流程與分析架構	94
圖 11-1 後續作業期程	133

僅供參考

表目錄

表 1-1	林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間樓地板面積.....	2
表 3-1	本計畫基地主要空間配置與機能.....	10
表 4-1	國際重點科技園區發展運作特性說明表.....	27
表 4-2	主要國家育成中心發展比較.....	28
表 4-3	各類型的創投基金的來源、特色、優缺點.....	29
表 4-4	臺北市 A 級辦公室 2021Q1 的空置率與平均租金.....	31
表 4-5	新北市林口區 103 年至 108 年人口數一覽表.....	41
表 4-6	特定產業類別與租稅優惠.....	42
表 4-7	WeWork 運營模式的特點.....	47
表 4-8	初步建議林口新創園之空間定性與經營內容.....	65
表 4-9	A6、B5 與 A3 展示空間的空間配置表.....	67
表 5-1	期初投資經費估算表.....	71
表 6-1	林口特定區第五種住宅區內得為使用之方式.....	82
表 7-1	林口新創園 OT 案土地權屬與現況.....	85
表 8-1	本計畫環境影響綜合分析表.....	88
表 8-2	本計畫之環境影響減輕之因應對策綜整表.....	89
表 9-1	重大基本假設.....	94
表 9-2	委託營運範圍.....	97
表 9-3	期初投資經費估算表.....	99
表 9-4	A6、B5 與 A3 展演空間空間配置.....	100
表 9-5	林口新創園辦公室租賃周遭行情.....	101
表 9-6	辦公空間租賃收入估算說明.....	102

表 9-7 營業空間及支援性設施空間收入估算說明	103
表 9-8 A3 棟 1 樓(展演空間)營運收入估算說明.....	104
表 9-9 既有租賃契約說明	104
表 9-10 營業成本及費用估算基礎	105
表 9-11 本計畫營運首年土地租金計算面積及土地租金彙總表	109
表 9-12 計算土地租金後、未計算權利金及房屋稅前之財務效益	110
表 9-13 計算土地租金及固定權利金後之財務效益	111
表 9-14 權利金計收	113
表 9-15 計算土地租金、固定及變動權利金後之財務效益	113
表 9-16 112 年房屋稅試算說明	114
表 9-17 計算土地租金、權利金及房屋稅後之財務效益	115
表 9-18 資金來源與用途	116
表 9-19 主辦機關收益項目	119
表 9-20 本計畫各方案之財務效益	119
表 9-21 期初投資變動敏感度分析	120
表 9-22 營運收入金額變動敏感度分析	121
表 9-23 營運成本金額變動敏感度分析	122
表 11-1 各方案的辦理方式與內容	134
表 11-2 本計畫各方案財務效益及優缺比較表	135

僅供參考

第一章 計畫目標及說明

1.1 計畫緣起與目標說明

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(下稱(中企處))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(StatrupTerrace)」，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、A6 及 B5 全棟與 A3 一樓展示空間等，打造為旗艦級創業聚落，除了提供新創場域必備的辦公室、CoworkingSpace 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。

為鼓勵民間企業參與投入新創產業，中企處已於 109 年度 7 月依促參法甄選出廠商進行 A7 棟營運，為進一步提升林口新創園整體營運效能，擬依「促進民間參與公共建設法」辦理 A6、B5 棟及 A3 展演空間促參可行性評估、前期規劃及甄審作業，併同委託廠商就 A7 棟營運履約過程提供專業諮詢服務、執行計畫履約期間各項應辦理事項之監督、查核及管理事宜，以期完備後續林口新創園促參營運效能，以帶動新創產業永續經營目標。

爰此，本計畫之目標如下：

- 一、協助辦理林口新創園A6、B5棟及A3展演空間之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、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、為減輕政府經管林口新創園之相關財務、人力負擔。
- 四、營造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 委託營運範圍

本計畫計預計將林口新創園 A6、B5 棟及 A3 展演空間，引進民間創意與資源，共同持續打造為國際級與旗艦級創業聚落。建物範圍與各樓層的樓地板面積如表 1-1 與圖 1-1 所示。在土地使用分區為第五種住宅區。

表 1-1 林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間樓地板面積

棟別 樓層別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
1F	879.77	715.76	658.5
2F	897.63	909.66 註1	
3F	897.63 註1	909.66	
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	
19F	869.99		
20F	869.99		
小計	17,568.11	15,864.83	658.5
委託營運範圍總樓地板面積合計			
方案 1-1~1-3			34,091.46
方案 2			16,523.33
方案 3	17,568.11		

資料來源：A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間謄本

註 1：A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)目前為資訊室使用，為義務維護範圍，由民間機構進行義務維護(如清潔)與負擔水電費與管理費，實際委託營運範圍以實際點交範圍為準。



圖 1-1 林口新創園現況示意圖

1.3 工作項目

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26條之規定，辦理可行性評估等作業，主要服務範圍包括但不限於下表項目：

「林口新創園A6、B5棟及A3展演空間促參可行性評估」

項目	基本撰寫內容
(一) 興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫(2)施政計畫 2.公共建設目的之確保 3.民間參與之社會效益利弊分析
(二) 市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施需求量推估(2)民眾付費意願調查 2.供需預測分析 (1)設施需求量推估(2)設施規模預測 3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定(2)競爭影響分析 4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型(2)潛在投資者初步意見彙整 5.開發定位及策略
(三) 財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定(2)基本規劃資料 (3)財務分析方法(4)財務效益評估 (5)敏感度分析 2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定(2)基本規劃資料 (3)財務分析方法(4)財務效益評估 (5)敏感度分析 3.整體開發財務可行性
(四) 法律可行性	1.促參法類 2.目的事業法類 3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4.其他類

項目	基本撰寫內容
(五)民間參與可行性綜合評估	
(六)計畫替選方案評估	1.如可行即免提替代方案 2.如不可行需提替代方案
(七)後續辦理方式評析	建議後續辦理方式及期程

僅供參考

第二章 實施策略及方法

2.1 實施策略及方法

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國家整體創新創業發展之考量，以協助本計畫梳理出最適合的定位、經營項目與開發方式。其實施策略及方法如圖 2-1 所示：

一、深度訪談

訪談對象主要以國家新興或重點產業的專家學者，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。

二、辦理焦點座談

本計畫預計分別辦理一場邀集新興或國家重點產業界等專家學者為主的焦點座談會，透過特定議題引導，進行腦力激盪與討論，除蒐集產業相關重要資訊與意見，亦同步探討基地未來主要營運及管理服務方向，完善及提升本計畫的功能與機能。另外，亦針對潛在廠商辦理的招商座談會，搜集廠商的投資意願與招商誘因，期待可以不同的發展角度，探討未來的市場定位與經營方向探討，作為營運方向與經營項目，以及營運模式之參考。

三、市場問卷調查

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

電話聯繫調查對象，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。

四、次級資料分析

根據本計畫目的所需蒐集相關二手資料，包含上位計畫及相關計畫、國家新興或重點產業的發展願景，以及相關產業的發展政策與發展趨勢，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、市場定位、以及最適的營運方向與營運項目。



圖 2-1 本計畫辦理方式

2.2 預期目標及效益

- 一、提供中企處辦理林口新創園促參委託營運案，所涉諮詢之法律、財務及會計等相關建議。
- 二、協助林口新創園 A7 棟促參委託營運績效管理評估工作。
- 三、完成林口新創園 A6、B5 及 A3 展演空間依促參法委託民間經營之可行性分析與先期規劃。
- 四、訂定林口新創園 A6、B5 及 A3 展演空間促參案之招商文件及營運契約草案等，並協助進行招商及議約作業。
- 五、辦理至少 2 場招商說明會，以促進潛在廠商對案件之瞭解，增進參與申請之意願。

2.3 計畫流程及架構

為協助執行促參法第 42 條各項程序作業，將就各階段之工作整理如下，以掌握工作流程如圖 2-2 所示：

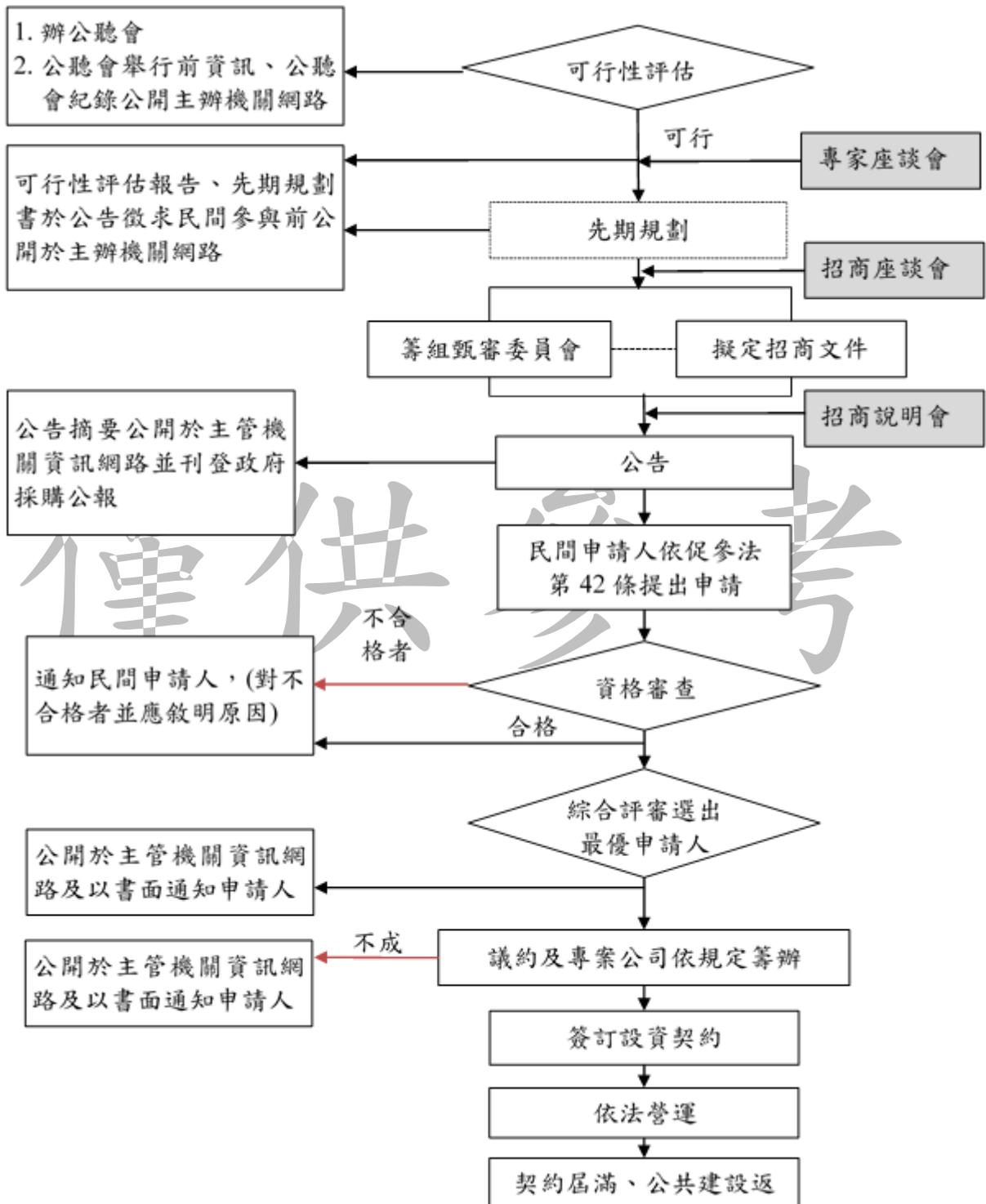


圖 2-2 依促參法 42 條的工作流程與架構

第三章 計畫說明與公共建設目的

3.1 基地介紹

一、基地發展沿革

本計畫基地為 2017 臺北世界大學運動會選手村，為發展服務國際新創團隊之宗旨，在 2018 年由 A6、A7、B5 一樓共三棟及一層樓之空間作為起點，總使用面積達 15,585 坪，打造創業商旅、新創辦公室、實驗場域、會議室、共同工作空間、展演空間等，為新創團隊量身打造優質辦公空間，期待打造為旗艦級創業聚落。

2018 年 9 月林口新創園的 A3 新創展演中心率先完工，並於同年 9 月 18 日舉行開幕記者會，強調以人脈交流的「MIXUSE」流動感，期能串起國際創業生態街區。

為提供新創團隊能有更好的環境與完善服務水準，A6 與 B5 進行裝修，並委託台北市電腦公會經營，並於同年 10 月 17 日林口新創園正式啟動與營運。目前已進駐的團隊共有 158 個單位，如研華股份有限公司加速器、微軟新創加速器、亞馬遜 AWS 聯合創新中心等¹。

此外，2020 年林口新創園 A7 棟以促參方式(OT)辦理招商，由大瀚國際商務中心股份有限公司得標，營運期為 18 年，期初投資金額為 1 億元，固定權利金為 11,900,000 元，已於 2020 年 7 月份辦理簽約，並成立專案公司-邑瀚股份有限公司，目前正在進行裝修工程，預計 2021 年 7 月正式營運。

二、林口新創園的設立目標與願景

(一) 設立目標：打造指標性國際創業聚落

中企處呼應「亞洲•矽谷推動方案」政策使命，參考師法國外

¹ 林口新創園官方網站，<https://www.startupterrace.tw/>

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(StatrupTerrace)」。

(二) 創造台灣新創生態圈

聚集國內外具創新能力的事業，並提供包括國內外業師輔導、育成加速器導入、財會法律諮詢及創業相關活動等多元服務，透過更多成功故事鼓勵創業風潮，提升臺灣創新創業的國際知名度。

三、目前空間配置與機能

本計畫基地主要以 A6、A7 與 B5 三棟為主，目前各棟及各樓層的空間配置與機能，如表 3-1 與附件一所示。

表 3-1 本計畫基地主要空間配置與機能

A6			B5			A7	
樓層	戶數	配置	樓層	戶數	配置	樓層	配置
20	10 戶	公共空間、獨立辦公室	X			20	大坪數辦公室
19	10 戶	公共空間				19	
18	10 戶	公共空間	18	10 戶	工研院加速器	18	創業工作宅
17	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	17	10 戶		17	
16	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	16	10 戶		16	
15	10 戶	獨立辦公室	15	10 戶	公共空間	15	服務式住宅(一、二房)
14	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	14	10 戶	公共空間、獨立辦公室、會議室	14	
13	10 戶	獨立辦公室	13	10 戶	獨立辦公室	13	
12	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	12	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	12	服務式住宅(三房)
11	10 戶	獨立辦公室與共享辦公室	11	10 戶	獨立辦公室	11	
10	6 戶	獨立辦公室	10	6 戶	獨立辦公室	10	服務式住宅(三房)

A6			B5			A7	
樓層	戶數	配置	樓層	戶數	配置	樓層	配置
9	6 戶	獨立辦公室	9	6 戶	獨立辦公室	9	房)
8	6 戶	獨立辦公室	8	6 戶	公寓型住宿	8	公共區域+餐酒 會空間
7	6 戶	獨立辦公室	7	6 戶	公寓型住宿	7	商務中心
6	6 戶	獨立辦公室與共享 辦公室	6	6 戶	公寓型住宿	6	
5	6 戶	獨立辦公室與共享 辦公室	5	6 戶	公寓型住宿	5	coworking+會議 空間
4	6 戶	青年旅社與獨立辦 公室	4	6 戶	公寓型住宿	4	coworking+咖啡 站
3	6 戶	獨立辦公室、資訊 室	3	6 戶	公寓型住宿	3	健身房
2	6 戶	獨立辦公室	2	6 戶	獨立辦公室、資 訊室	2	特色餐廳
1	6 戶	商店、戰情室與管 理中心	1	6 戶	商店、管理組	1	零售店面
A3		展示空間					

資料來源：TCA 資料及本團隊整理。

四、本計畫鄰近相關設施

- (一) 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。
- (二) 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；
- (三) 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。

(四)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。



圖 3-1 本計畫周邊的生活機能示意圖

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 3-1 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。

五、交通系統

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) YouBike 站：可步行至基地周邊道路設置的 YouBike 站。

六、小結

- (一) 交通便利、區位條件優異，有助吸引新創者或企業進駐。
- (二) 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。
- (三) 鄰近許多國中小及高中，以及大賣場等，周邊生活機能完整。

3.2 上位計畫及相關計畫

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，以「數位國家、智慧島嶼」為總政策綱領，並以「發展活躍網路社會、推進高值創新經濟、開拓富裕數位國土」為發展願景，秉持卓越國家、創新經濟與智慧治理核心理念，透過打造堅實數位基磐，發展建立民眾有感數位政府，實現保障數位人權之網路社會；

另一方面，堅實的數位基磐亦能發展各類跨域創新應用，藉以實現平衡發展之智慧城鄉，從而促進產業導入數位創新，揚昇數位經濟價值。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。

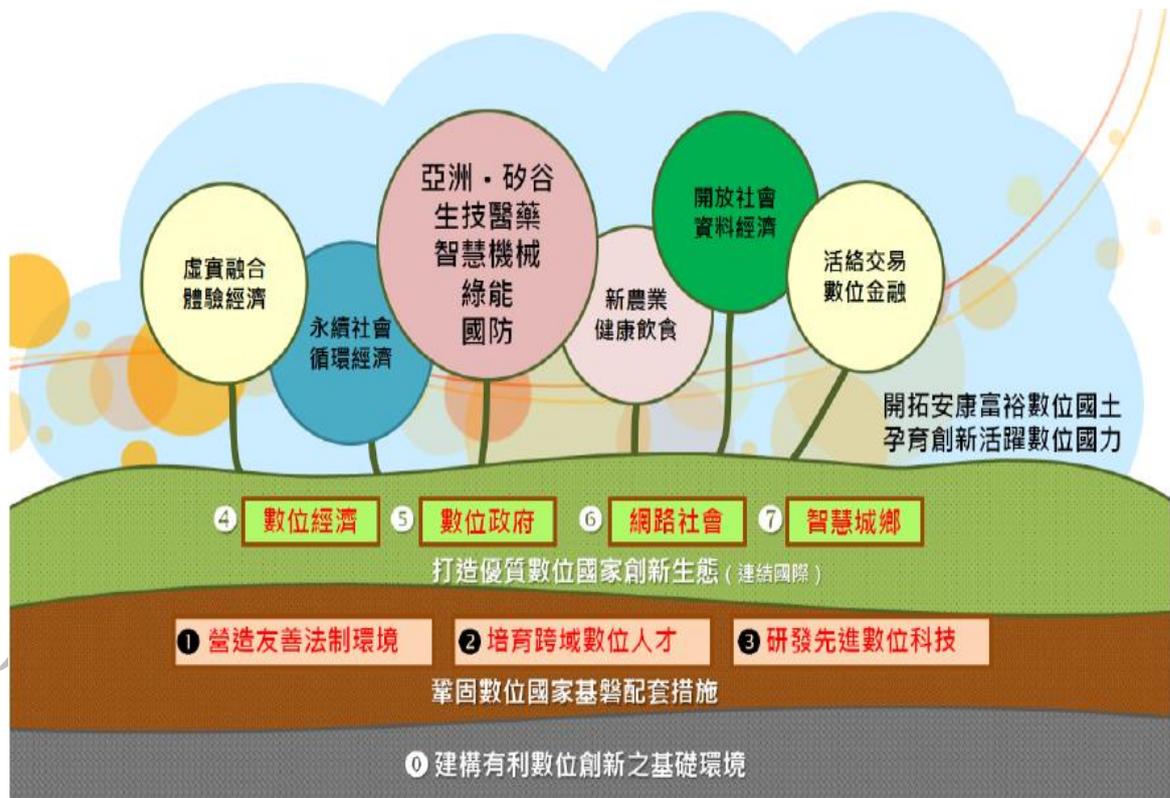


圖 3-2 數位國家創新經濟發展方案發展架構

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。相關策略與目標如圖 3-3 所示。



圖 3-3 亞洲矽谷計畫之目標與策略

三、臺灣 AI 行動計畫(2018-2021 年)

臺灣 AI 行動計畫將以實現「創新體驗為先，軟硬攜手發展，激發產業最大動能」為願景，從需求端出發，發展應用導向的 AI 前瞻技術，強化軟、硬體整合的系統技術，並提供科技創新所需的環境建構，包括育才及留才的環境、相關法規的調適、公共資料及場域的開放、技術研發、產業聚落等面向的統合推動，以激發產業最大的動能，創造我國智慧科技發展的經濟榮景。其整體推動架構規劃如圖 3-4 所示。在落實推動上，規劃以 AI 人才衝刺、AI 領航推動、建構國際 AI 創新樞紐、場域與法規開放、以及產業 AI 化等五個主軸計畫來實現，並與 5+2 產業創新方案扣合，搭配前瞻基礎建設及智慧城鄉計畫，共同推動普及智慧科技應用服務。

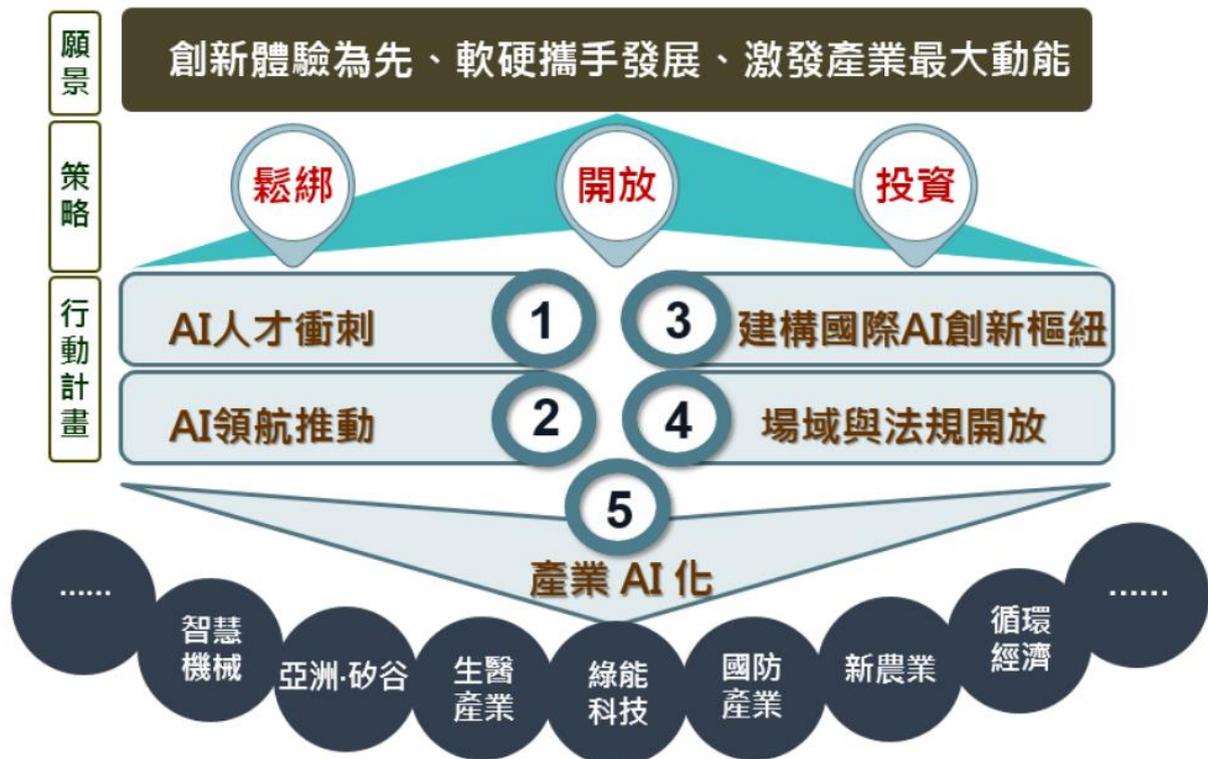


圖 3-4 臺灣 AI 行動計畫整體推動架構

四、臺灣 5G 行動計畫(2019-2022 年)

本計畫以實現「以 5G 領頭觸發跨界融合」及「以虛實並進塑造產業新貌」為二大願景，以 5G 的優異傳輸能力及龐大發展動能，帶動各式各樣新興寬頻電信服務及創新垂直應用服務的急速發展，進一步引發電信業者與場域應用業者的跨界合作，發展新型態 5G 商業服務模式、實現智慧生活；並以 5G 整合多元新興科技、發展虛實合一新興服務體驗，提供新創產業優良發展環境，重塑我國行動通訊產業生態系，創造下一波經濟榮景。



圖 3-5 臺灣 5G 行動計畫整體推動架構

3.3 公共建設目的與民間參與效益

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、CoworkingSpace 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。其目標為：

- (一) 鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
- (二) 打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
- (三) 蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
- (四) 促進國際與國內人才交流合作。
- (五) 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。

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。

二、民間參與的效益

(一)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。

(二)減輕政府財務的負擔

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。

(三)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。

(四)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。

第四章 市場可行性評估

4.1 市場分析架構

市場分析的目的是為了分析環境、競爭者、使用者，從中尋找和研究潛在需求，提出適當的構想和發展定位，明確使用者群體和使用場景，從而提升本計畫的市場價值。

「市場分析」可以從三個角度來看，三者之間相互關聯又會產生三個維度，如圖 4-1 所示。環境和競爭者的關聯產生了差異性，環境和使用者的關聯產生了空間差別，使用者和競爭者的關聯產生了體驗的差別。

一、環境分析

市場環境分析主要有政策環境、使用環境、競爭環境等等，包括需求分析。任何產品在規劃和設計之前就需要考慮自己的產品是不是能夠被市場接受。除了上位計畫如「數位國家·創新經濟發展方案(2017-2025 年)」(簡稱 DIGI+)、亞洲矽谷推動方案、臺灣 AI 行動計畫(2018-2021 年)、臺灣 5G 行動計畫(2019-2022 年)等，另外需針對整體產業發展趨勢與可能相關課題，以及相關資源與需求的調查，如針對台北市與新北市相關資源的調查例如相關設施的供給與使用、相關業種廠商等進行調查分析，透過次級資料的分析，找出目前的發展趨勢與劣勢，以及相關需求調查相關項目，耙梳出完整的市場調查分析。

二、使用者分析

使用者分析目的是為了細分並明確使用者特徵，瞭解使用者使用體驗和場景，掌握使用者對產品或需求的關注度與訴求。本計畫的使用者分為二個層次，一是設施使用者，另一是潛在廠商的調查。設施使用的目標客群，主要是策略性產業與企業為主的相關業者。然本計畫主要目的在於促進民間參與，因此投資廠商的意願與需求是非常重要的。

三、競爭者分析

針對競爭對手的產品進行比較分析，尋找和研究對手的優點優勢，以便產品經理規劃和設計自己的產品，定義產品功能和價值。換言之，就是從競爭對手或市場相關產品中，根據特定的要求，以接近於使用者流程的方式對競爭者進行分析和總結。本計畫以創新創業產業聚落為主，因此在競爭者分析，將不僅限於共享空間，同時將擴展至類似創新創業園區例如內科宏匯等。

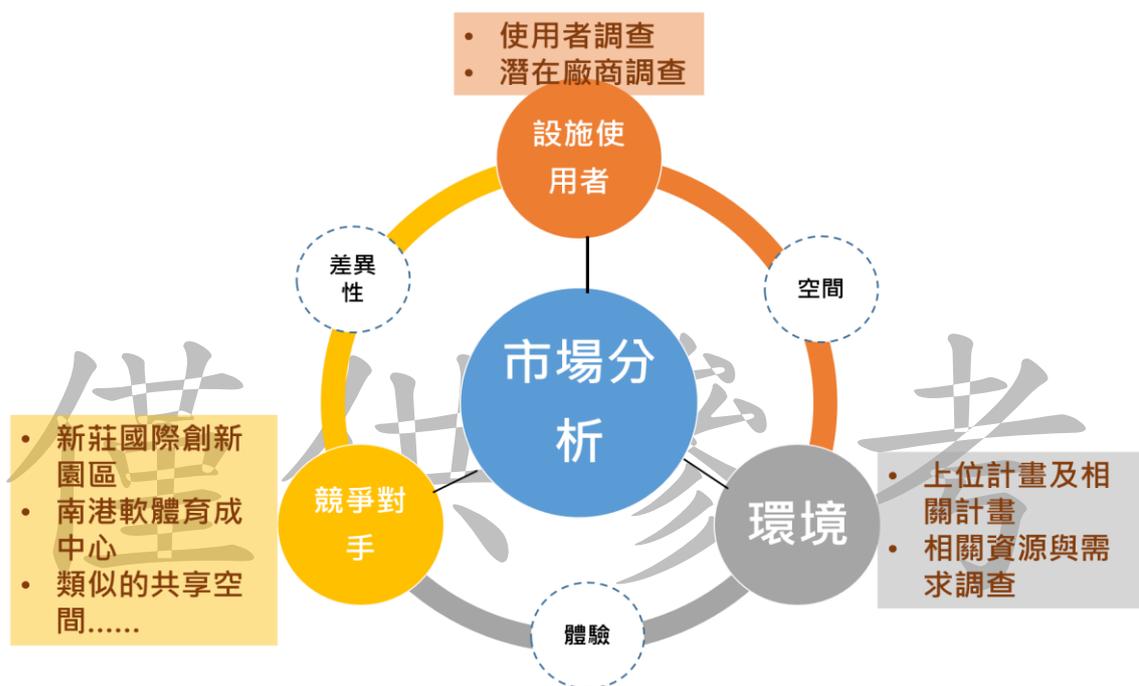


圖 4-1 市場分析架構

4.2 未來環境預測與關鍵課題

一、未來環境預測

(一) 中美貿易大戰與武漢肺炎，全球經濟與產業佈局再結構

中美貿易大戰與武漢肺炎，究竟對台灣的影響是正面還是負面的衝擊，目前仍是眾說紛紜，但轉單效益與台商回流等現象確實發生，以及全球產業的再結構已悄然發生。因此正面看待大規模的資金回流，以拉動台灣的經濟成長，是可以期待的。然而，這些回流資金如何可以成為台灣未來經濟成長與產業升級

的動力，而非炒作土地，或破壞台灣環境，或消耗資源的元凶，仍待後續的努力。

(二) 產業多元生態系統競爭時代的來臨

傳統產業鏈的競爭是以行業劃分，涵蓋上、中、下游的線性競爭，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例 OTT 服務，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。

所謂產業「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²。

(三) 產業需求導向的趨勢更加強化

許多生態系統，會隨著演算能力、寬頻網路、行動裝置等技術推進下，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。產業鏈的管理已從供應鏈轉至需求鏈。

(四) 後疫情時代加速企業數位轉型

疫情雖重創全球的經濟，但加速了消費者日常行為和商業模式的轉變，帶來新的產業發展趨勢和商機，如何減少產業衝擊，產業數位轉型可能是企業求生存與求發展的最重要的出路。因

² 貿易雜誌 312 期，2017.06.

此產業數位轉型成為後疫情時代的關注重點。而數位轉型核心精神在因應數位科技對產業、市場及生產服務活動的顛覆，思考企業未來經營策略轉變方向，進而尋求新興數位工具的加值運用，故數位轉型通常伴隨新價值、新服務的出現³。

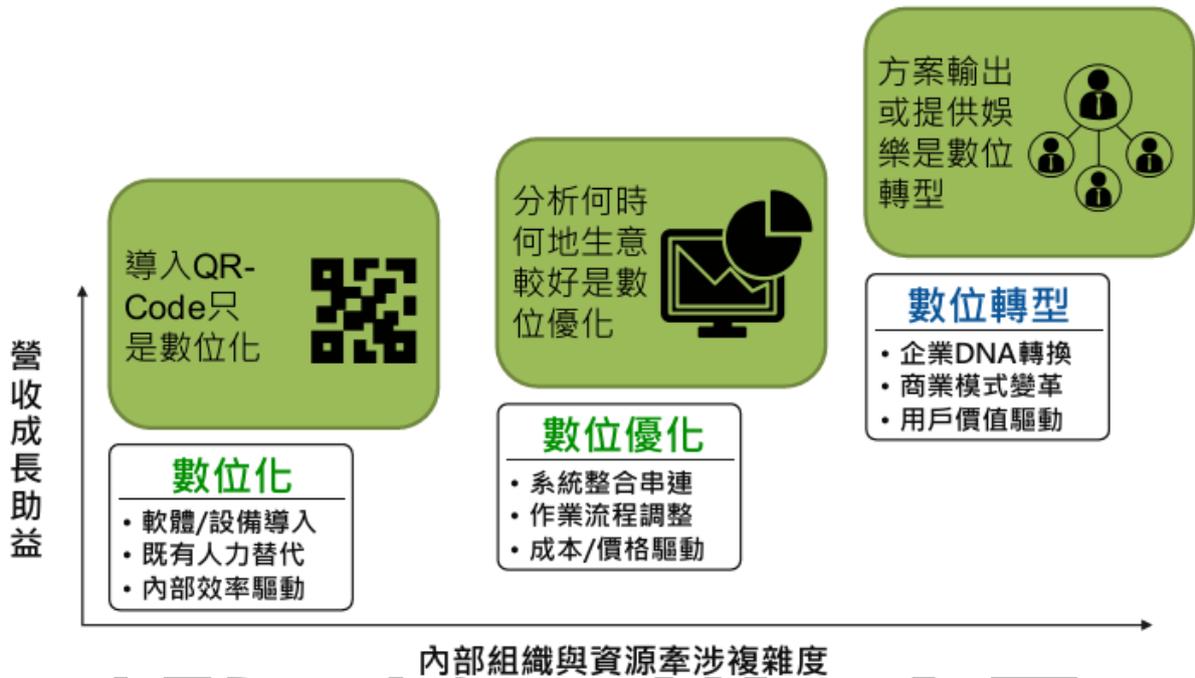


圖 4-2 數位化各階段的價值與內涵

二、關鍵課題

(一) 遍地開花的產業聚落

說明：在「創新創業」的大旗下，不論中央或地方政府積極成立類似的以創新創業為名的產業聚落，開發模式有採用BOT、OT方式，甚至是設定地上權，如新莊國際創新園區(BOT)、北投林科技園(設定地上權)、宏匯瑞光廣場(BOT，新創育成委託工研院辦理)、南港軟體育成中心(OT)等，以及各種中小型的共享空間如 CLBC、ImpacthubTaipei 或 Regus 等。可見未來共享空間的競爭相關劇烈。

³ 陳嘉茹，後疫 22021 數位轉型新藍海-數位轉型、產業蛻變羽翼的力量，工研院產業科技國際策略發展所 2020 年 12 月 23 日。

對策：目前林口新創園的特色有四：一是以國際創業聚落為號召，目前 AWS 或微軟等國際著名企業進駐。二為擁有最多的加速器的園區，如 AWS 或微軟等，這與一般的創新創業為名的產業聚落，有著極大的不同。三是台灣少數擁有 coworking、co-living、co-housing，提供最多樣化的住宅與辦公空間，可以同時滿足創新創業者對「工作」與「居住」的各種需求。四、鄰近地區圍繞眾多的住宅大樓，有助於打造依托智慧生活示範場域。A6 與 B5 目前由中企處委託台北市電腦公會營運，在政策的加持下，已奠定良好的基礎，未來若以促參方式，應仍持續強化林口新創園的特色。

(二) 住都中心的角色，增加營運的困難度

說明：由於本計畫基地的前身為世大運的選手村，後來成為新北市的社會住宅(其中三棟成為林口新創園)，無論土地或建物的權屬都是屬於國家住宅及都市更新中心，因此增加溝通與營運的困難度(營運成本與管理大幅增加如管理費收取、停車問題、垃圾處理問題，以及資產點交保存等問題等)。

對策：儘可能協助營運團隊解決相關問題，或在招商文件中給予較大的彈性或誘因。

(三) 主體事業的認定

說明：隨著產業多元生態系統的演進，以及產業不斷碎化的情況下，不論產業型態或商業模式，亦隨之不斷地變化中，以林口新創園 A7 棟為例，其主體事業是以 coworkingspace 與辦公空間營運為主，然為滿足創新創業者的工作與生活的需求，因此在 A7 棟，除了服務性住宅外，更有結合創業者所需的創業工作宅，這種

coworkingspace 的變化款，是否可以認列於主體事業呢？

對策：這種新型態的創業工作宅，目前仍未正式營運，因此是否得以認列，需視實際營運狀況(履約管理)，再與主辦機關討論。但這種情況隨著產業不斷演進，可能會不斷出現，因此未來在招商文件的機制設計，應加以考慮，給予更大的彈性。

(四) 策略性產業與企業的政策性支持是否得以持續

說明：目前為吸引策略性產業與企業的進駐，提供優惠的進駐條件，未來若以促參方式進行，囿於財務自償能力，勢必會使政策性的優惠條件產生變化，影響策略性產業與企業的進駐意願，進而可能影響政策目標。

對策：透過財務計畫與政策目的評估，設計出較適的方案，提供主辦機關作為政策的選擇。

4.3 相關產業調查與分析

一、智慧物聯網(AIoT)產業分析

所謂 AIoT 是為人工智慧結合物聯網，再由 5G 通訊傳輸開啟所謂的智慧化時代。IoT(物聯網)的技術應用讓裝置之間產生緊密的連結，常見的自動化、遠端操控、串聯其他裝置等功能，均屬於 IoT 的應用範疇，而在 IoT(物聯網)技術中導入 AI 系統，就是所謂的 AIoT。結合 AI 人工智慧之後，AIoT 具備智慧學習的能力，可以提供客製化服務的最佳體驗，並透過數據累積不斷進化，滿足各種人性化的需求，現今 AIoT 已被視為未來各產業的 IT 系統主流架構⁴。簡單地說，未來產業都脫離不了 AIoT，而人工智慧將是未來各種產業與應用的核心，而 5G 發展為最後一哩路，雖然目前 5G 傳輸技術與普及率仍在發展中。一旦打通此關節，AIoT 不僅將會影響

⁴ <https://college.itri.org.tw/event/524-20201013.html>。

各種產業的發展，可應用範圍也會更廣，包括自駕車、智慧醫療、智慧生產等應用(如圖 4-3)，都將改變人們的生活習慣。

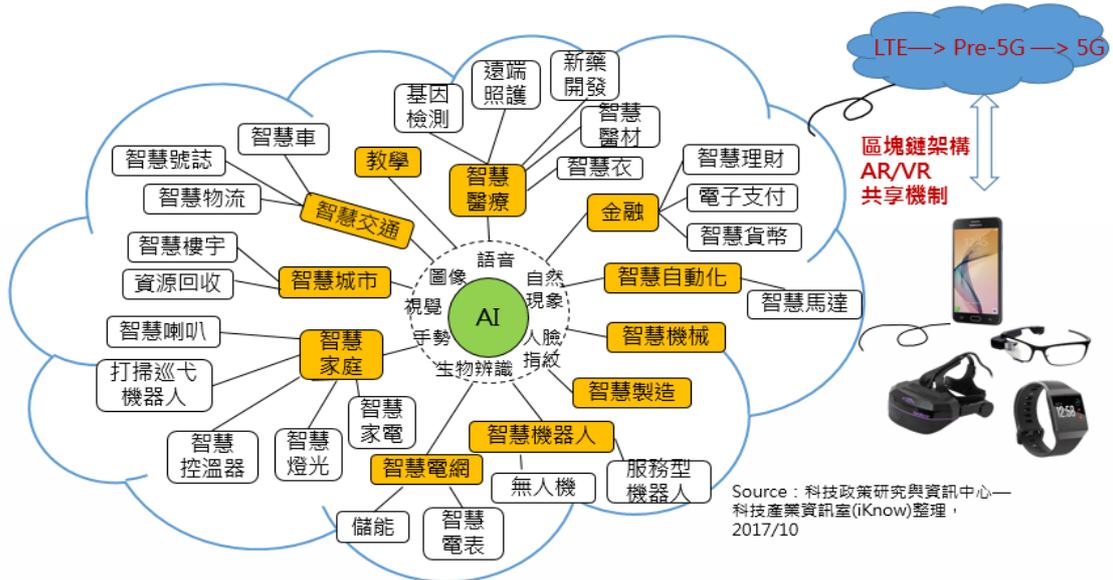


圖 4-3 AIOT 的興起之影響範圍與層級

僅供參考

未來 AI 技術將得在資料、運算及演算法出現突破，「自駕車」會是發展焦點，因為能駕馭自駕車代表人類已能突破 AI 在認知與決策上的關鍵技術。「未來產業競

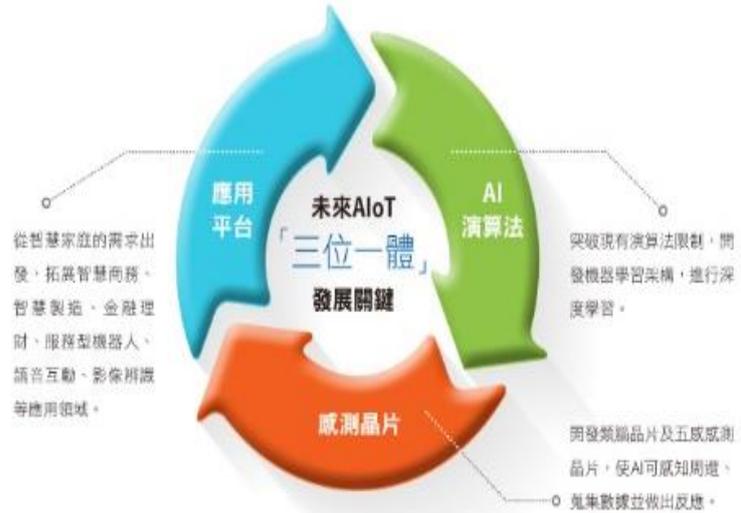
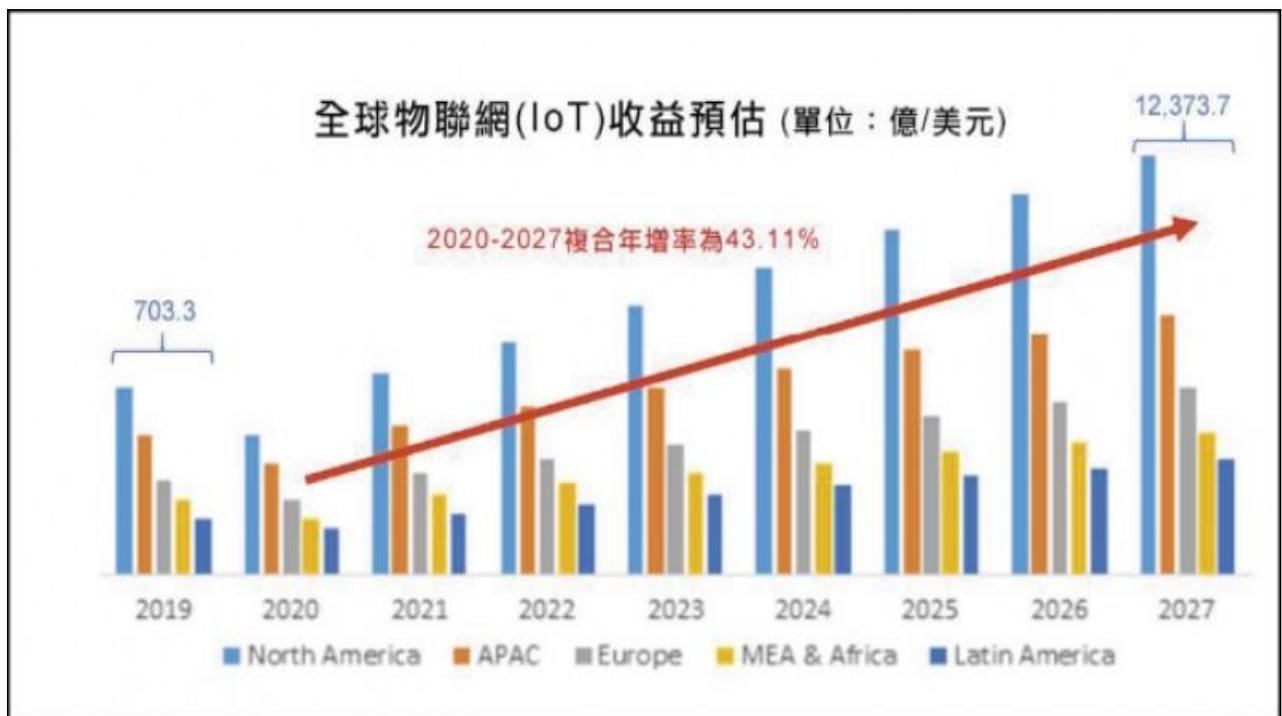


圖 4-4 AIOT 三位一體的發展關鍵

爭優勢在於『演算法』的突破，而這也將是台灣 AI 應用技術廠商『彎道超車』、有助於打破國際大廠獨占市場的好機會。」而下個階段的 AI 發展策略將是「應用平台」、「演算法」及「感測晶片」三位一體(圖 4-4)，因此可建構 AI 軟硬整合生態體系，開拓跨域技

術整合，例如機器學習架構、異質性系統整合、互動介面設計等領域中搶下關鍵位置⁵。

後疫情時代，全球產業鏈重新佈局，企業加快數位轉型，利用科技創新突圍、強化競爭優勢，成為未來發展的關鍵。據統計，2019年全球物聯網收益為 703.3 億美元，預計 2027 年將達到 12,373.7 億美元，2020 至 2027 年的複合年增率高達 43.11%，如圖 4-5 所示。另外，根據麥肯錫研究，到 2030 年，人工智慧預計將帶來 13 兆美元產值⁶。



資料來源：<https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1415954>.

圖 4-5 全球物聯網收益預估

二、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。

⁵ 當人工智慧遇上物聯網 迎接 AIoT 智慧時代，今周刊，2018/02/09
<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/154768/post/201802090008/%E7%95%B6%E4%BA%BA%E5%B7%A5%E6%99%BA%E6%85%A7%E9%81%87%E4%B8%8A%E7%89%A9%E8%81%AF%E7%B6%B2%E3%80%80%E8%BF%8E%E6%8E%A5AIoT%E6%99%BA%E6%85%A7%E6%99%82%E4%BB%A3>

⁶ <https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1415954>.

(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 4-1。

表 4-1 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(TrinityCollege)，美國史丹佛研究園區之史丹佛大學(StanfordUniversity)
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(StanfordManagementCompany)、新加坡科學園區之騰飛集團(Ascendas)
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(ResearchTriangleFoundation)、法國蘇菲亞科學工業園區之SophiaAntipolisFoundation、瑞典希斯塔(Kista)之ElectrumFoundation

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 4-2 中。

表 4-2 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(VentureCapital)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 4-3 所示。

表4-3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	<ul style="list-style-type: none"> 投資規模較大 較關注於財務操作 投資年限偏向短期
天使投資	個人、企業或機構	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

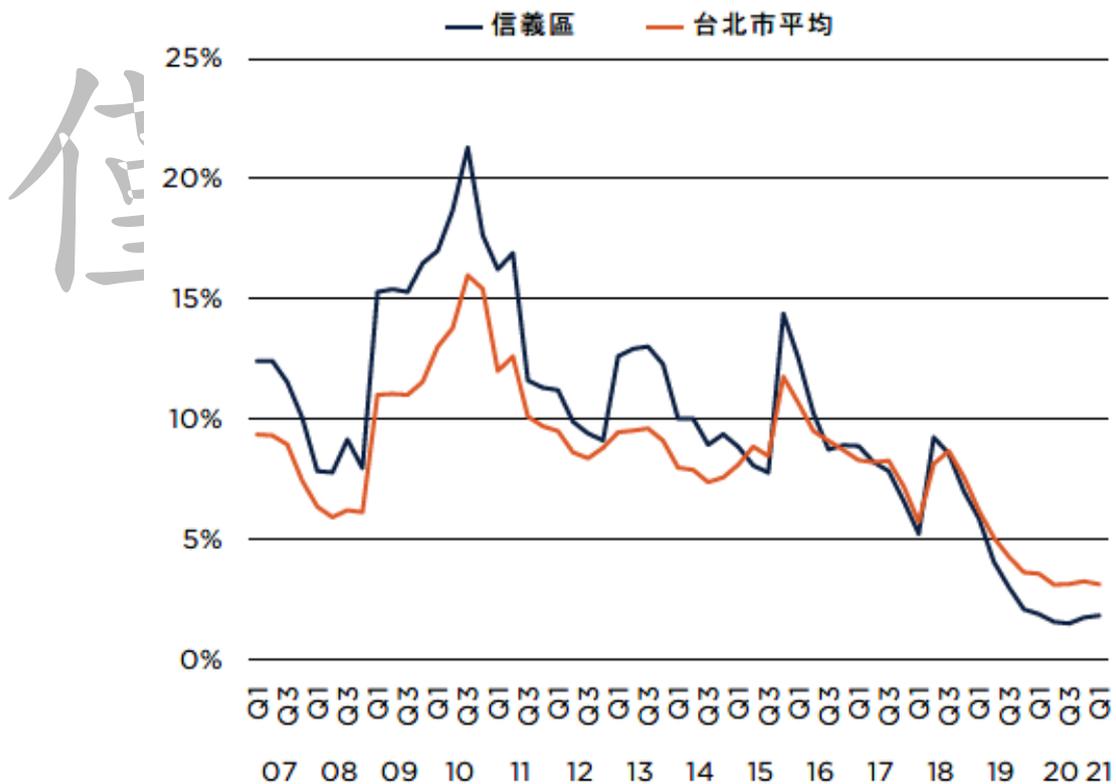
資料來源：103 年度「科學工業園區設置管理條例因應創新轉型之研修計畫期末報告書」，頁 12。

三、辦公空間市場概況

(一) 雙北辦公空間市場概況

2020 年受到疫情影響，雖然許多企業紛紛縮編，但因空置率低，平均租金仍呈現上漲的趨勢，由於現階段新供給量較為有限，直至 2024 年後，臺北市才會出現大量供給量如京華開發案、元大空總案等。整體來看，臺北市近年來辦公室的空置率仍呈現下滑的趨勢，如圖 4-6 所示。

臺北市 2021 年第一季的平均空置率小幅下滑至 3.1%，非核心下滑幅度較大，空置率為 5.3%，如表 4-4 所示；平均租金為元，比前一季幅成長 0.3%⁷。



來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 4-6 臺北市 A 級辦公室空置率(2007Q1~2021Q1)

⁷ savills.com.tw/insight-and-opinion/

表 4-4 臺北市 A 級辦公室 2021Q1 的空置率與平均租金

辦公商圈	空置率	季變動率 (百分點)	年變動率 (百分點)	辦公商圈	平均租金 (新台幣/坪/月)	季變動率	年變動率
信義	1.8%	0.1	-0.1	信義	\$3,572	0.5%	2.4%
敦北	5.3%	-0.3	0.1	敦北	\$2,502	0.3%	0.6%
敦南	0.8%	0.0	-0.7	敦南	\$2,519	0.0%	1.7%
非核心	5.3%	-0.5	-2.1	非核心	\$2,296	0.0%	1.0%
台北市平均	3.1%	-0.1	-0.4	台北市平均	\$2,986	0.3%	2.0%

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

新北市辦公空間市場，以板橋最為活絡，因為板橋為新北交通機能最完整的核心樞紐，不只有高鐵、台鐵、捷運還有即將完工的新北板橋轉運站，在加上重大建設以及百貨公司林立，以及人口眾多消費力強，對於服務型產業商機大，進駐設置辦公室的意願提高，也吸引鄰近的新莊、土城、樹林區的企業前來。其中，又以板橋車站商辦租金行情最高，落在每坪 1,200 元~1,600 元；江子翠商圈租金行情落在 850 元~1,200 元；台北遠東通訊園區平均租金行情落在 1,200 元~1,400 元。新北市的空置率大都落在 9%~10% 之間，如圖 4-7 所示⁸。

⁸ <https://www.sinyiglobal.com/news/258>。

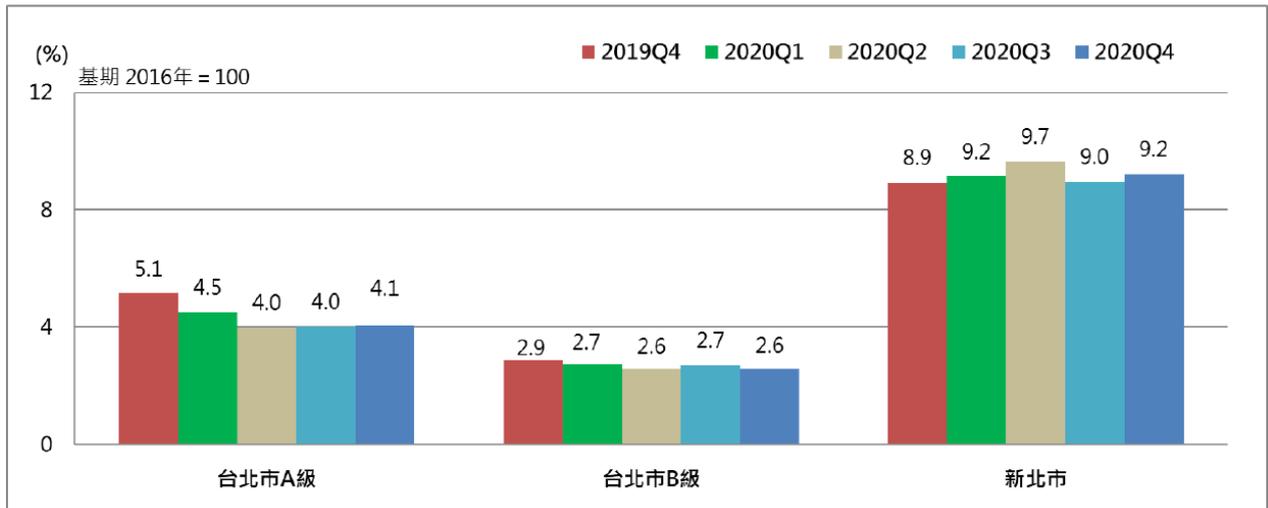


圖 4-7 臺北市 A 級與 B 級商辦與新北市商辦空置率

(二) 共享辦公室發展現況

全球共享辦公室的數量 2020 年達到近 20,000 個，到 2024 年將超過 40,000 個。雖然在 2020 年的成長速度有放緩的趨勢，但根據 coworkingresource 的估計，會在 2021 年之後會以更快的速度發展，年增長率為 21.3%⁹。換言之，2024 年將有近 500 萬人在共享辦公空間工作，與 2020 年相比增長了 158%，如圖 4-8 所示。

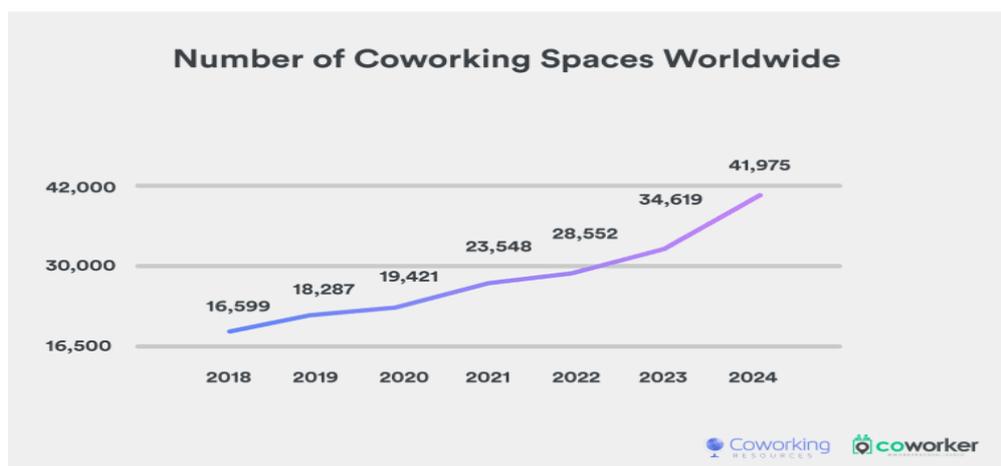


圖 4-8 全球共享辦公空間的數量

⁹ <https://www.coworkingresources.org/blog/key-figures-coworking-growth>。

共享辦公空間的產業比例分配(圖 4-9)，新創產業佔了很大比例(65.3%)，企業擴展位居第二(26.2%)，連鎖產業的特許經營則是佔最少的部分(8.6%)¹⁰。

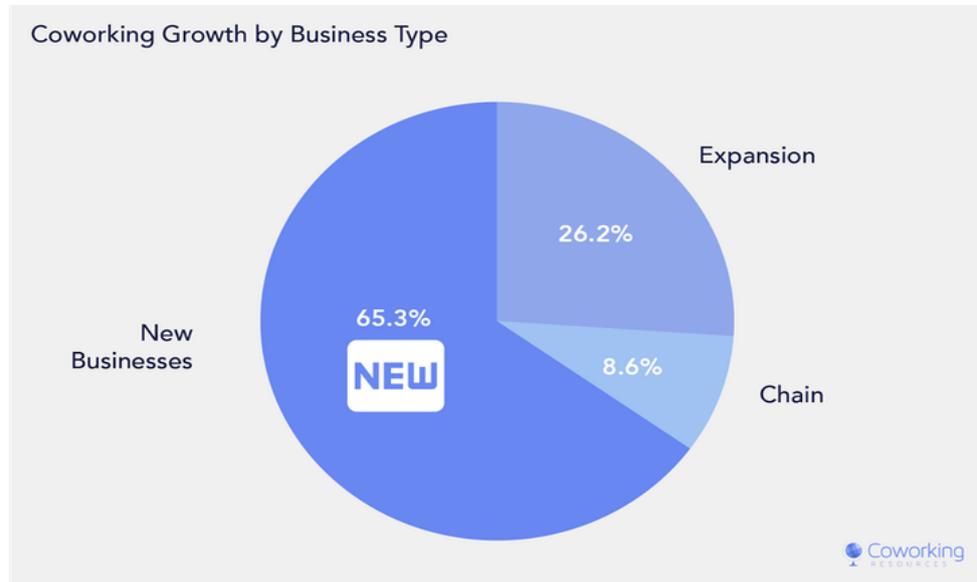


圖 4-9 全球共享辦公空間中的產業佔比

台灣的共享辦公空間大都集中在都會區如圖 4-10 與圖 4-11 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)、ImpactHubTaipei 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。雖然全球共享辦公室長期的趨勢仍然看漲，但先前聲名遠播的共享辦公室品牌 Kafnu，為加坡飯店集團「NextStoryGroup」旗下，2017 年進駐台灣，標榜結合工作與生活，除辦公區域，另有錄音室、攝影棚、展覽間、酒吧、餐廳、健身室、膠囊旅館等，會員可依需求選擇不同租金方案，短短 3 個月內入駐率達 100%，會員數飆破 300 人，Kafnu 身為首個外資進駐台灣的共享辦公室品牌，但不到 3 年便歇業，成為第 1 個撤台的外資。

¹⁰ <https://www.inside.com.tw/article/18296-co-working-space-in-taiwan>.



圖 4-10 全台共同工作空間的分佈圖

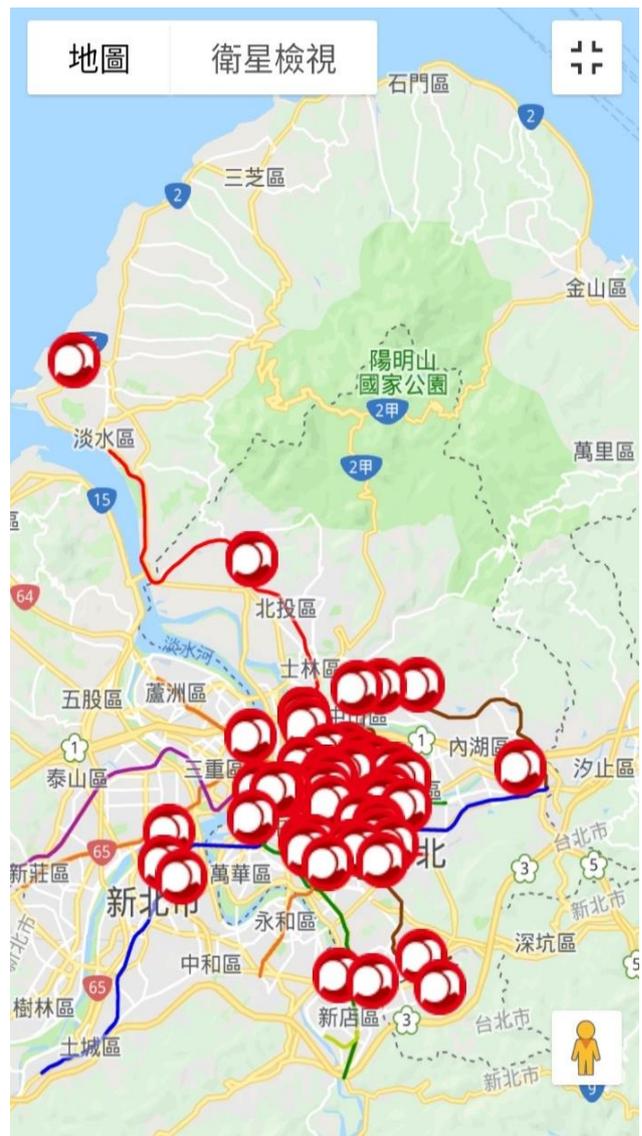


圖 4-11 大台北地區共同工作空間的分佈圖

(三) 辦公空間整體發展趨勢

1. 科技業與新創企業對於辦公空間需求大

誠如前述分析，科技產業如 AIOT 與新創產業是近年台灣產業中成長較為快速的產業，因此對於辦公空間租用的需求大，加上台商回流與低利率的影響，使得商辦市場相關熱絡。

2. 往蛋白區如新北市等尋求辦公空間

近年來，臺北市辦公空間的空置率低，且現階段新供給量有限。因此不少企業逐漸往蛋白區移動，也就是說，開始移往

台北中心外圍或是新北市有商辦供給的區域，例如內湖、南港或板橋，對於剛成立的公司，租金也相對較為經濟。根據經濟部商業處統計新北市新設公司，2020年上半年以板橋位居第一，共有480家新設公司登記，佔新北市14%，顯現出板橋乃為新北市企業熱愛進駐之地。如谷歌在新北市板橋區「台北遠東通訊園區」第二期承租一整棟，並已進駐，而Sony與Amazon進駐第一期¹¹。

3. 共享辦公需求增加

為擷節開銷，有多家外商公司選擇退租北市頂級辦公室改向共享辦公室承租¹²。

4. 受疫情影響，辦公空間的分散與彈性，以及彈性辦公方式可能為常態

新冠疫情發展以來，台灣最大規模的影響是多數企業首度體驗居家辦公工作模式，以及企業辦公空間需要有備援的考量，思考其彈性與分散的可能性。

4.4 新北市創新創業資源

依據新北市經發局2019年8月所發布的「升格後新北市新登記工商資料統計分析」指出升格後新北市主要產業分別為金屬製品製造業、食品製造業、塑膠製品製造業、機械設備製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、印刷及資料儲存媒體複製業、電力設備及配備製造業、其他製造業以及紙漿、紙及紙製品製造業。此外，2011至2018年期間新北市新設企業家數、商業登記家數、商業新登記資本額以及商業登記資本額等數據都位居全國第一¹³。

¹¹ <https://ctee.com.tw/news/real-estate/310082.html>。

¹² <https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/3313358>

¹³ 劉聖元、徐慶柏（台灣經濟研究院研究六所/助理研究員、副研究員），<https://findit.org.tw/researchPageV2.aspx?pageId=1417>

一、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 4-12 新北市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 4-12 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：

- (一)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。
- (二)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」。

二、新北市創新創業資源¹⁴

所謂的創新創業的資源，主要是以新創企業為主，以及背後扶持新創企業成長的創育機構如創業基地、加速器、育成中心、創業投資、共同工作空間等。而新北市創新創業的資源，簡述如下：

(一)創業基地

新北市共有三家創業基地，除了林口新創園外，尚有亞馬遜AWS 聯合創新中心位於板橋區-台北遠東通訊園區，成立於2018年8月，由新北市政府、AmazonWebServices(AWS)及藍濤亞洲共同投入資源打造，並委由領濤新創經營管理。提供進駐團隊有六個月的一站式服務，包括雲端技術資源與諮詢、創投融资諮詢、導師與商業人脈、國際舞台與交流等，也吸引人工智慧、區塊鏈、大數據、物聯網科技類領域新創進駐。

新北創力坊(innosquare)成立於2014年11月，由新北市政府委託國立交通大學產業加速器暨專利開發策略中心執行，具備創業加速器、投資媒合與產業媒合暨對接功能，協助進駐團隊在短期內加速得到最有效率的商業連結、創業輔導與投資機會，加速事業的驗證與發展。

¹⁴劉聖元、徐慶柏(台灣經濟研究院研究六所/助理研究員、副研究員)，
<https://findit.org.tw/researchPageV2.aspx?pageId=1417>

(二) 加速器

最早加速器的概念是由 2005 年 PaulGraham 創立的 YCombinator 設計已經形成小團隊的種子期新創的訓練課程，輔以成功創業家、投資人或企業領袖作為導師或顧問，媒合介紹新創團隊所需的相關資源(投資者、合作夥伴或客戶等)、提供一定金額、佔有一定比例股份的種子投資，為期三個月的課程結束後並有結業展示日(Demoday)。然而，許多企業意識到自身創新轉型速度的不足，紛紛尋求各種外部創新，除了傳統的企業創投(無論是策略性投資或財務性投資)，企業加速器透過特別選中的新創，協助企業建立與新興科技的連結。對新創來說，加入企業加速器除了換取該企業以其領域品牌對新創團隊背書的名聲，也形同較容易接觸到友善的客戶，該母企業以其特有領域的技術或市場份額成為新創的夥伴，以更集中的資源協助新創打造產品或服務¹⁵。而新北市的加速器大多進駐於林口新創園區，主要培育之新創領域為資訊服務業、生物科技、智慧醫療、金融科技、數位科技等，符合近期新北市所推動的重點新創領域範疇。

(三) 育成中心

育成中心的功能在於協助新創企業商業化，提供創業相關服務。例如：管理諮詢與輔導等知識提供，協助新創克服創業初期障礙，降低創業成本。其進駐時間相較於加速器久，從一年至三年的情況都有。新北市的育成中心，幾乎集中於大專院校，每所大學皆設立有創育中心以培育下一代創業人才。例如：輔仁大學產學育成中心、淡江大學建邦中小企業創新育成中心、台北海洋技術學院創新育成中心、台北大學創新創業中心、國立台灣藝術大學創新育成中心、醒吾科技大學創新育成中心、台灣建築創新育成中心等。

¹⁵ <https://www.bnext.com.tw/article/52939/corporate-accelerator-why-how-and-what-to-do>

(四) 創業投資

根據 TVCA 創投公會資料，公司登記地址位於新北市的創投共計有 15 家。根據 FINDIT「揭開早期資金面紗-台灣新創獲投大盤點」指出台灣新創獲投中有 52% 為公司或公司創投所投資，間接說明了台灣新創企業的第一桶金有超過一半來自於中大型企業、財團。另一方面，若檢視新北市創投資金結構，也會發現創投的背後多半同樣有大型企業或財團在支撐。

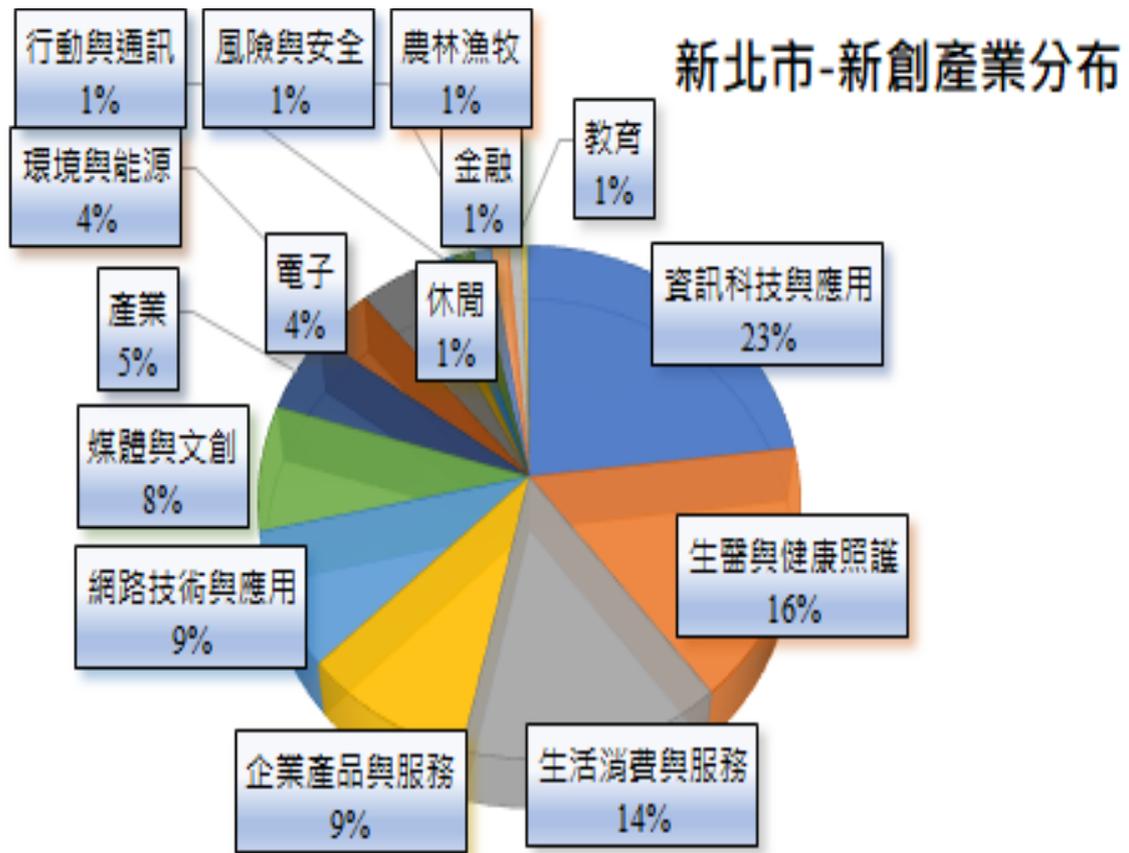
(五) 共享辦公室

共享辦公室最大的功能在於提供空間，協助聚集有同樣價值觀的共同工作者，使其得以在共享環境一同產生合作。所提供的服務可能多功能會議室、辦公設備、代收發信件等，一直到冰箱、咖啡機等皆有所包含。新北市共享辦公室主要集中於人口密集商圈地區，例如門客三千同樣也位於板橋區，除了一般共享辦公環境外，也提供場地辦理小型活動或課程，甚至還有廚房租借的服務，將共享概念發揮至極致。

(六) 新創企業

台灣新創企業共計 3,632 家，其中，新北市新創企業共 440 家，成立於 2014 至 2019 年之新創企業共 247 家。設點前五名分別為中和區 74 家、新店區 66 家、汐止區 55 家、板橋區 54 家、三重區 46 家，前五名地區總計有 295 家，占比約為三分之二，說明新北市雖然土地廣大，但多數新創企業設點位置仍緊跟著人口密集住宅、商圈，高度集中於新莊到新店一區，設點地理位置呈現極端分布。

其中最多者為資訊科技與應用 102 家，占比為 23%；其次為生醫與健康照護 71 家，占比為 16%；生活消費與服務為 63 家，占比為 14%。前三大領域企業數量總計占比 53%，超過半數。顯示新北市新創企業的特色在於資訊與生醫照護產業。新北市新創企業的產業分布如圖 4-13 所示。



資料來源：劉聖元、徐慶柏(台灣經濟研究院研究六所/助理研究員、副研究員)，<https://findit4.org.tw/researchPageV2.aspx?pageId=1417>

圖 4-13 新北市新創企業的產業分布示意圖

三、林口區創新創業資源

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~108年林口區總人口數由95,650人增加至115,582，平均每年約增長4,000人，如表4-5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年就移入5500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，以及擁有全台灣國際學校密度最高的一級明星學區，有康橋國際學校、AAIA 華美

國際美國學校、伯大尼馬里遜美國學校，還有雙語教學超高人氣的頭湖等 8 所國小、4 所國中、3 所高中、2 所大學。

表 4-5 新北市林口區 103 年至 108 年人口數一覽表

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	17	443	46,404	56,172	59,410	115,582

資料來源：新北市民政局人口統計網。

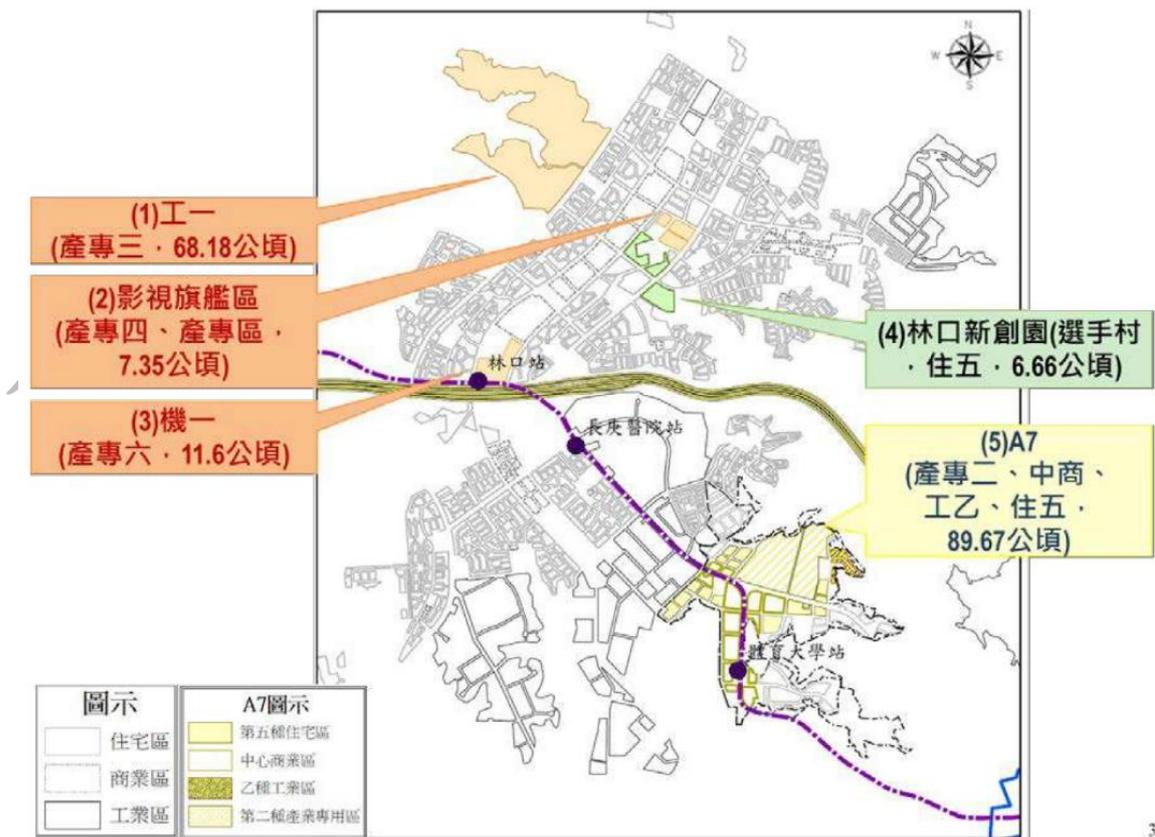
最新版變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)書明確指出林口新市鎮扮演重要的新市鎮示範，其願景將利用林口的海運、空運及陸運匯流之優質區位，並加強連外系統闢建、TOD 發展模式，建立重要交通節點，發展核心性、服務性商業與創意性、科技性產業。林口特定區之產業結構亦配合國家產業政策發展進行轉型與升級，提高土地資源使用強度。

林口發展至今基礎建設已經完善，跨區間重大交通建設，具備交通便捷的潛在可能性；再加上地理位置銜接台北市、新北市及桃園市等產業發展。坐擁桃園國際機場與台北港，挾帶海空雙港運輸優勢，有助加速新產業聚落形成。因此依據「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」第三條，將林口的五大區塊包含工一工業區、影視旗艦區、機一(國際媒體園區)、林口新創園(選手村)及 A7 站區周邊作為本計畫之核心發展區域(圖 4-14)。有關有利於林口發展的特定產業與租稅內容如表 4-6 所示。

表 4-6 特定產業類別與租稅優惠

項目	重點內容
租稅優惠	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資總額 15% 抵減當年度應納營利事業所得稅額，若不足抵減，可分四年度內抵減之。 ● 第 6 年到第 10 年減半優惠(7.5%)。第 11 年不再提供優惠。
特定產業	<ul style="list-style-type: none"> ● 影視文創及文化內容產業、數位經濟相關產業。 ● 智慧製造相關產業的範圍包括創新創業、智慧製造、智慧物流等。

資料來源：新北市政府與桃園市政府，2019，有利於林口新市鎮發展產業適用範圍劃定暨稅式支出評估報告



資料來源：新北市政府與桃園市政府，2019，有利於林口新市鎮發展產業適用範圍劃定暨稅式支出評估報告

圖 4-14 林口新市鎮稅式支出評估劃定範圍示意圖

其中，與本計畫基地最為鄰近的為新北影視城，新北市政府於林口特定區規劃引進影視上下游及相關產業，分為影視旗艦區、影視育成支援區及國際媒體區等三個策略分區(圖 4-15)，推動新北影視城計畫，打造林口區成為影視產業發展重鎮，帶動地區整體經

濟發展，並塑造都會影視園區觀光據點。「新北影視城計畫」規劃 3 大影視開發階段。

第 1 期計畫「影視旗艦區」吸引民視林口總部落成啟用，共計投資 35.24 億元；2013 年民視再加碼，以每年 2500 萬元租金，向新北市府取得總部旁 4 千坪土地，預計投資約 15 億元，打造類似「中影文化城」的大型戶外



圖 4-15 新北影視城計畫範圍及位置

影城，內有大稻埕的街道、日式、閩南、巴洛克式建築等，完整呈現台灣近代史縮影，平日是戲劇拍攝現場，假日可開放民眾觀光體驗，號稱「台灣好萊塢」。旁邊的 TVBS 在 2012 年，以 16 億搶標得來的 4 千多坪土地，現仍是一片荒蕪的空地。

第二期媒體園區共有 A、B、C、D 四塊基地，A 基地由三井不動產集團加碼投資取得，擴大 Outlet 服務場域及功能，建置複合型商業設施；B 基地由東森國際取得，設置全球營運總部，包括產業辦公室、攝影棚、研發中心、共享辦公室等複合空間；園區 C、D 基地



圖 4-16 三立「SET Studio Park」超級攝影棚模擬圖

上週由三立影城取得 50 年地上權，將打造以實境、娛樂、科技三大元素為主題的「SETStudioPark」超級攝影棚(圖 4-16)，引進影

視音及關聯產業進駐，規劃影視娛樂主題館、童話故事小鎮、多功能展演廳、中央廣場、戶外廣場大螢幕等空間。

第3期規劃於「工一工業區」的「影視育成及支援區」，目前正進行重劃工程，未來也將結合電子資通訊與智慧製造等多元產業，預計於2022年啟動招商。

4.5 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，以高科技、ICT 產業為重的產業聚落。由於高科技產業具有技術與高資本的特性，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。本計畫基地的 SWOT 分析，如圖 4-17 所示。



圖 4-17 本計畫的 SWOT 分析

綜觀上述的 SWOT 分析，積極配合內外環境的優勢與機會(SO 策略)，充份利用環境資源優勢，提出相關策略建議：

一、AIOT 相關產業的重要實證場域

利用本案鄰近社宅或結合周邊的工業區，提供作為進駐廠商的實證場域，加速產品商品化或服務應用的時間。

二、發揮林口新創園的品牌效益

林口新創園的進駐廠商與團體，許多均獲得經濟部相關計畫補助，換句話說，許多進駐廠商得到國家政策的肯定與支持。因此後續應加大林口新創園的品牌效益，讓進駐廠商能以加入林口新創園為榮，進而對其業務有其助益。

三、偏重軟硬體整合

新北市的工業區，大多偏向以硬體製造為主，但林口區未來主要朝向軟體或數位內容等方向發展，因此未來在進駐廠商應加重吸引軟體整合方面的廠商，發揮本案基地的優勢。

四、國家政策資源持續投入

雖然本案雖以促參案方式進行，為能持續對新創企業與智慧物聯網相關產業的支持，應持續投入相關政策資源。

4.6 國內外案例

一、WeWork

WeWork 創辦於 2010 年，創辦人為麥克凱爾維 (MiguelMcKelvey) 與紐曼 (AdamNeumann)，兩人聯手開創了辦公室租賃事業，麥克凱爾維負責室內設



圖 4-18 Wework Embassy Tech 共同工作空間

計，紐曼負責商業模式，自從第一家 WeWork 2010 年 1 月在紐約蘇活區開張後，WeWork 沒有虧過一毛錢，一路盈利到現在。

WeWork 在全世界有 25000 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 4-7 WeWork 運營模式的特點

特點	具體分析
地段選址	<p>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。</p>
創業服務產品體系	<p>有形產品，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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，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。</p>

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：

(一) 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(SouthEnd)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。"BrilliantCollaborations 公司首席執行官喬納森·斯莫利(JonathanSmalley)說。這家廣告代理商是 WeWork 沃登麵包工廠辦公點的會員。

(二) 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 5000 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。

2017 年 WeWork 開到紐約第五大道拿下原屬於精品百貨 Lord&Taylor 的店面；2018 年 4 月 12 日，WeWork 花了 4 億美元，把中國最大的競爭對手裸心社收購。那時的 WeWork 估值 200 億美元，是全球第五大獨角獸，複合增長率 300%。但一年後卻情勢大變，WeWork 估值腰斬、IPO 推遲，甚至創辦人被迫離職。甚至因此有人認為「甚至共享空間已死」¹⁶。

(三) 值得借鏡之處

1. 為全球財富 500 強企業尋找、設計、建造、營運辦公空間，覆蓋 38% 的財富 500 強企業，有著母雞帶小雞的效應。
2. 提供的服務日趨多元與多樣性：提供教育資源，如編碼教育平臺(TheFlatironSchool)，提供面對面及線上教育課程，或實驗性小學(WeGrow)，以及基於共享空間理念的公寓服務(WeLive)等。

二、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。本計畫值得借鏡之處：

- (一) 本身即為品牌
- (二) 產業主軸：依托生活應用服務產業，以軟帶硬。
- (三) 給予進駐團隊或企業，不僅是資金投資。

¹⁶ <https://meet.bnext.com.tw/articles/view/45497>。

三、新莊國際創新園區

以 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



圖 4-19 新莊國際創新園區的位置圖

◎以軟性經濟為訴求，強化進駐產業之「研發」與「創新」功能



◎依產業趨勢與新北優勢，優先吸引數位匯流與雲端服務等產業



(商務媒合、技術諮詢 圖 4-20 新莊國際創新園區的定位與核心產業之短租辦公室及教育訓練空間)、創新(創意之員工辦公空間)、支援性施(會展、餐飲、購物、金融、交流、管理)。

新莊國際創新園區於 103 年 9 月 2 日進行簽約儀式，107 年 4 月 2 日辦理開工典禮，總投資 50.17 億元，提供產業辦公室，創造 5,000 個就業機會，已於 110 年 5 月完工並陸續開始營運。

四、內科創新育成中心 T-hub

臺北市政府產發局 2020 年陸續開放 5 處創新產業基(如圖 4-21)，其中又以位於內湖科技園區的「t.Hub—內科創新育成基地」規模最大且最受注意，於 2020 年 11 月正式開幕，總面積達 7,865 坪，受理申請進駐之培育產業領域包括：智慧物聯、數位醫療、大數據、雲

端運算及數位內容等五大創新領域，目前進駐率超過 7 成，依新創育成發展階段(創意落實、企業體質提升、業務擴大成長三階段)，提供產品開發、財務診斷、法律稅務、智財布局、募資簡報技巧等服務項目，打造開放式垂直創業環境，期望鏈結內科產業群聚資源，傾力協助與育成新創團隊向外拓展。



資料來源：臺北市府產業發展局

■ 臺北產經資訊網 編製

圖 4-21 2020 年臺北市產發局新增五大新創基地

本計畫開發方式是以 BOT 方式開發，由 106 年由「臺北創新園區合作聯盟」取得最優申請人資格，嗣經 6 次議約後，終於 106 年 5 月 25 日與最優申請人成立之宏匯瑞光股份有限公司簽訂投資契約。本計畫開發權利金為 1.05 億，營運權利金係採分年繳付，以營運期間之營運權利金預估，採當年度之營運收入乘以 2%。

宏匯集團在瑞光廣場一共有 3 棟建築，其中 A 棟為商辦；B 棟的 1~10 樓為 t.Hub，提供新創團隊入駐，由工研院負責招商營運；C 棟則會有醫院，未來 3 棟建築物中也會有餐飲業者入駐(圖 4-22)。目前 t.Hub 的入駐率約為 7 成，1~3 層為沒有固定座位的共同辦公空間，設有 13 間會議室；4~10 樓則為辦公室，以 80 人以下、80~160 人、160 人以上劃分。租金方面則為每坪 1,060 元起(未稅)，相較內科附近的租金便宜約一半以上。

本計畫較大爭議有二：一是主體事業與附屬事業的比例，申請須知中規定：「規定主體事業(即育成中心、人才培育中心、創意交流發表空間、共創空間等 4 項，簡稱育成空間)「合計之最小興建容積樓地板面積，不得低於『產業支援設施用地』法定容積之 30 %」。然若以實際樓地板來看，主體事業之實際樓地板面積僅占全案之 18.44%。二是主體事業委外經營，民間機構僅經營附屬事業，並以出租方式辦理。如此恐增公益性不足之疑慮，以及該育成空間恐淪為經營商辦之附屬事業的主從性矛盾。



圖 4-22T-hub 與宏匯廣場空間配置的示意圖

4.7 市場供需現況調查

本計畫產品內容，針對新創團隊與加速器，主要是以辦公空間為主及相關設施如會議室等，辦公空間的類型除了共享辦公室外，主要為獨立辦公室。原先在 A6 與 B5 棟中所規劃的住宿空間，為了與 A7 棟在發展定位上有所差別，因此住宿空間暫不在調查中。

一、設施需求現況調查及預測

林口新創園的產業定位是以智慧物聯網(AIOT)為主，如前所述，未來所有的產業都脫離不了 AIoT，AIoT 不僅將會影響各種產業的發

展，可應用範圍也會更廣，包括自駕車、智慧醫療、智慧生產等應用，都將改變人們的生活習慣。因此，據估計，近十年未來的成長率都有兩位數的成長。加上中美貿易大戰與武漢肺炎，台商回流現象與供應鏈去中國化正在發生中，使得全球產業的再結構。另一方面，台灣以台積電領軍的半導體產業，在全球產業鏈逐漸有著舉足輕重的地位。綜整這些因素，智慧物聯網為主的產業，其辦公空間的需求仍會不斷地增加。

再者，雖然許多新創團隊或企業辦公空間的首選，仍是以臺北市為首選。然而，隨著臺北市市中心的商辦空間租金不斷地攀升，也逐漸使得一些跨國企業如 google 等逐漸向蛋白區移動，加上本計畫基地周邊多元與多樣化的產業聚落如新北影視城、郵政物流園區與林口工業區等，在加乘效應下，更加推升辦公空間的需求。

二、設施供給現況調查及預測

2020 年雖受到疫情影響，以及類似林口新創園的新產業聚落，逐漸完成，如內科宏匯 T-hub 或新莊國際創新園區。但整體來看，商辦空間的空置率仍在低點，平均租金仍呈現上漲的趨勢，主要原因在現今新供給量，相較需求，仍是較為有限。

4.8 競爭分析

一、市場競爭對手界定

以樓地板面積來看，現今林口新創園的競爭者，已非一般中小型的商務中心或共享空間可以相提並論。因此在競爭對手的分析應以創新創業園區為主如內科宏匯 T-hub 或新莊國際創新園區，雖然林口新創園相較於這兩個的園區，在規模上較小，但同樣都是促參方式辦理，只是這兩案是以 BOT 方式辦理，本計畫是以 OT 方式辦理。

二、競爭影響分析

無論是內科宏匯 T-hub 或新莊國際創新園區，都是雲端產業的創新育成或研發為主，然而，在產業界線或領域愈來愈模糊，進駐廠商

的類型與本計畫也是大同小異。但相較於這兩大園區，本計畫的競爭優勢如下所述。

(一) 可以同時滿足進駐廠商員工或客戶的工作與居住的需求

內科宏匯 T-hub 因位於臺北市內湖科技園區，因為都市計畫之故，因此內湖科技園區不僅沒有住宿空間，連星級觀光飯店也非常少，故該區的員工或客戶都得奔波與塞車之故。新莊國際創新園區的住宿空間主要是觀光飯店為主。因此相較這兩大園區，本計畫是可以同時滿足園區內的員工與客戶，尤其是長期住宿的國外客戶之工作與住宿的需求。

(二) 政策加持下，為加速器進駐最多的園區

本計畫的 A6 與 B5 棟在政策加持下，使得本基地成為新北市，甚至台灣最多加速器進駐的園區。即便未來，本計畫將以促參方式辦理，但政策效應仍會持續中，不同於其他兩案，雖然亦是以促參方式辦理，但為財務自償性的考量，商業設施的比重仍是偏多。再者，兩案都是由宏匯集團經營，但在創新育成部份，是委由工研院負責招商與營運，而宏匯集團與工研院的合作模式，是否可以達到其原規劃的公共建設目的，因時間尚短（兩案至今仍未滿一年），仍需持續觀察中。

(三) 主體事業與附屬事業的比例

無論內科宏匯 T-hub 或新莊國際創新園區，由於 BOT 案，投資金額較大，因此在附屬事業比例大，甚至 T-hub 的主體事業委託給工研院，以致招到監察院的糾舉。然本計畫因為世大運選手村所改建，加上位於住宅區，使其並無太多空間適合辦理附屬事業，因此主體事業的比例相較前兩例是較高的。

4.9 意願調查

一、焦點座談會重點摘要

為協助中企處進行林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間 OT 案促參前置作業計畫，了解林口新創園未來的整體發展定位，以及民間資源投入與專業經營的可行性，特辦理專家學者座談會，會議紀錄如附件二所示。

(一) 時間：110 年 6 月 24 日(星期四)上午 10：00

(二) 地點：視訊會議

(三) 出席人員：

白教授 OO(國立 OO 大學地政系)

梁理事長 OO(台灣 OO 協會)

龔董事長 OO(OO 股份有限公司)

戴執行長 OO(OO 電子企業股份有限公司)

李 OO 博士(財團法人 OOOOOO 會資深產業分析師)

(四) 討論議題：

1. 林口新創園的整體開發定位與功能。
2. 本計畫擬採取促參 OT 方式辦理，如何在引進民間資源後，仍持續林口新創園的政策目標與機能呢？
3. 在產業形態不斷變化下，產業界定愈來愈模糊，對於林口新創園的策略性產業有何建議或意見呢？
4. 本計畫若以促參 OT 方式營運，針對本計畫市場性或營運項目的可能組合，請提供相關建議。

(五) 重點摘要

1. 後續政策資源持續投入

- 因林口新創園政策目標，目前中企處與協助單位(TCA)仍持續推動各類型專案，若本計畫後續以 OT 模式招商成功，前述政策專案應持續投入，以協助經營團隊於政策目標達成經營效益。

- 對新創公司來說，資金挹注、政府輔導及陪跑皆為不可或缺之一環，故本計畫若採 OT 模式，經營團隊應於本計畫基地引進策略投資公司、整合上下游資源創造進駐廠商的機會及以本計畫園區作為示範場域。
- 因本計畫基地原為住宅區規劃，故在土地使用管制及空間使用皆較為受限，使進駐產業或發展定位亦具影響，故未來若以 OT 模式，經營團隊應考量周遭產業環境及群聚產業類型，以滾動性機制進行調整，並配合政策目標及各類租稅減免等，使園區發展符合本計畫之政策目標。

2. 整合周邊資源，形成市場區隔與特色

- 在兼顧政策目標下，本計畫應連結周邊資源及產業，以增加潛在廠商投資意願。
- 以本計畫基地所處位置，藉由建立與周邊產業園區的連結，可使本計畫與他案有所區隔，故如何連結周遭企業，應為本計畫之重點。
- 後疫情時代顯示，企業應更積極與國際接軌，故本計畫因藉由周邊多屬製造產業的背景，以 AIOT 如智慧製造及醫療為主要發展方向。
- 因本計畫基地鄰近民視園區，透過連結周遭影視音園區，使影視 IP 作為本計畫定位之一。
- 網紅經濟雖仍不具規模產業，但在後疫情時代，該產業之發展潛力並不遜於其他定位可能，故可結合周遭影視音園區資源，做為未來本計畫發展定位之一。
- 區塊鏈近年來仍持續具潛力及市場性影響下，經營團隊可藉由連結本計畫周邊資源及目前趨勢，為本計畫定位。
- 除以技術面規劃林口新創園之定位，亦可透過以市場需求面思考，透過鏈結周邊生活場域及當地市場分析，為本計畫尋找定位。

3. 年期與進駐廠商類類型應增加彈性與靈活

- 因本次疫情影響顯示，未來整體環境較過往更具不確定性，若以 OT 為主要模式，應考慮延長契約年限，使潛在廠商更具時間規劃並經營本計畫。
- 因本計畫契約時間較長，後續招商應考慮降低產業分類及領域別限制，以提高未來經營團隊於營運上之彈性，增加潛在廠商投資意願。
- 本次疫情影響範圍深度及時間，皆使生活模式改變，故本計畫之整體定位，應具從市場需求面思考，使本基地之進駐新創產業更具發展性。

4. 未來發展方向可結合企業轉型與創新實證場域

- 為引導新創產業於林口新創園進行場域實證，建議中企處編列預算補助目標新創產業，達到促進廠商執行場域實證。
- 若以場域實證(如智慧空間)導向為本計畫定位，需考量本計畫基地是否因原住宅規劃導致具相關限制。
- 因本計畫基地受限原規劃及社宅所限制，建議應跳脫硬體空間規劃，改從其他營運收入規劃，如場域實證輔導等。
- 本計畫基地鄰近桃園，周遭中小製造業居多，在疫情影響下，數位轉型已成為必然趨勢，本計畫可定位為製造業之數位服務商協助進行轉型。
- 前述之數位服務商亦可藉由實際場域之經驗累積，提升自身技術能力及價值，成為未來獨角獸。
- 為引導新創產業於本計畫進行場域實證，建議未來經營團隊應於本計畫基地 OT 設立智慧空間(如 IOT、雲端儲存及雲端管理等軟硬體設施)。
- 因本次疫情影響，凸顯臺灣企業於數位轉型上，仍顯不足，故建議本計畫地位應涵蓋數位轉型面向。

- 若考量硬體空間規劃及場域實證，本計畫基地亦可作為串連雲端及實體的展示空間。
- 建議本計畫可從智慧生活及 LivingLab 等方向進行規劃，透過跨國、跨區域及雲端串連，達到有效數位轉型及輔導產業升級的效益。
- 除本計畫區位優勢，周遭具眾多製造業外，本計畫基地周遭生活機能充足，使基地具供新創產業進行場域實證之可能。
- 因本計畫周邊生活設施較為充足，故實證場域可由鏈結本計畫基地周邊生活措施、店舖及場地，除降低支援性措施佔本計畫主體事業之比例，亦可從需求層面獲得市場機會及實務經驗。

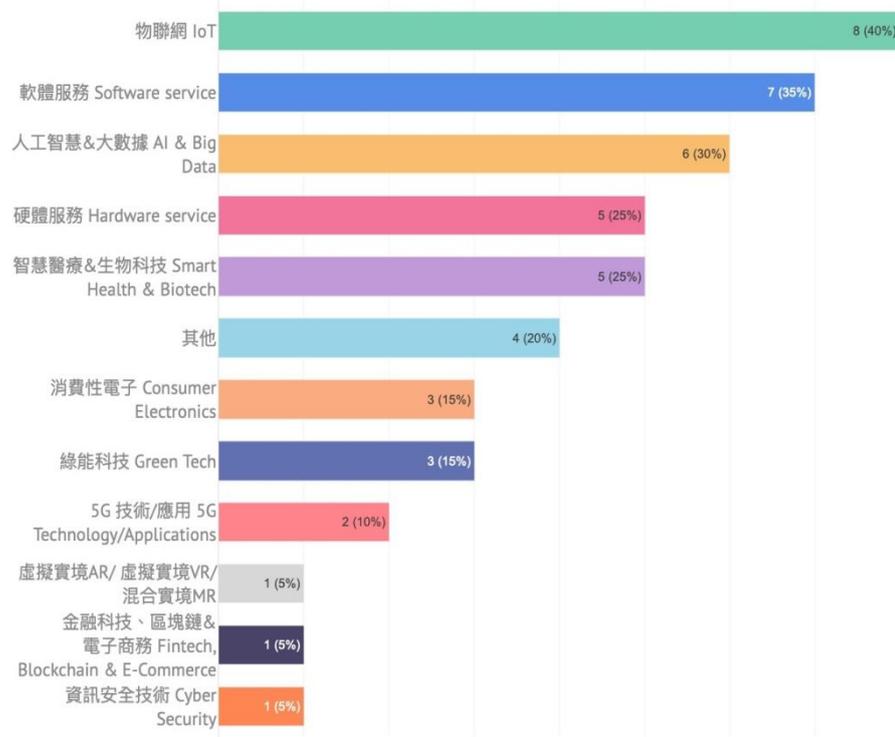
二、進駐意願調查與分析

為使因政策補助所進駐的創新團隊與加速器，後續得以續留在園區，不因促參案的辦理而有所影響。因此針對目前進駐的廠商進行相關調查，辦理方式以電話訪談與問卷填寫為主，調查對象是以經濟部中企處所進駐廠商為主。目前親訪廠商有 6 家，問卷填寫約 20 家。調查結果如下：

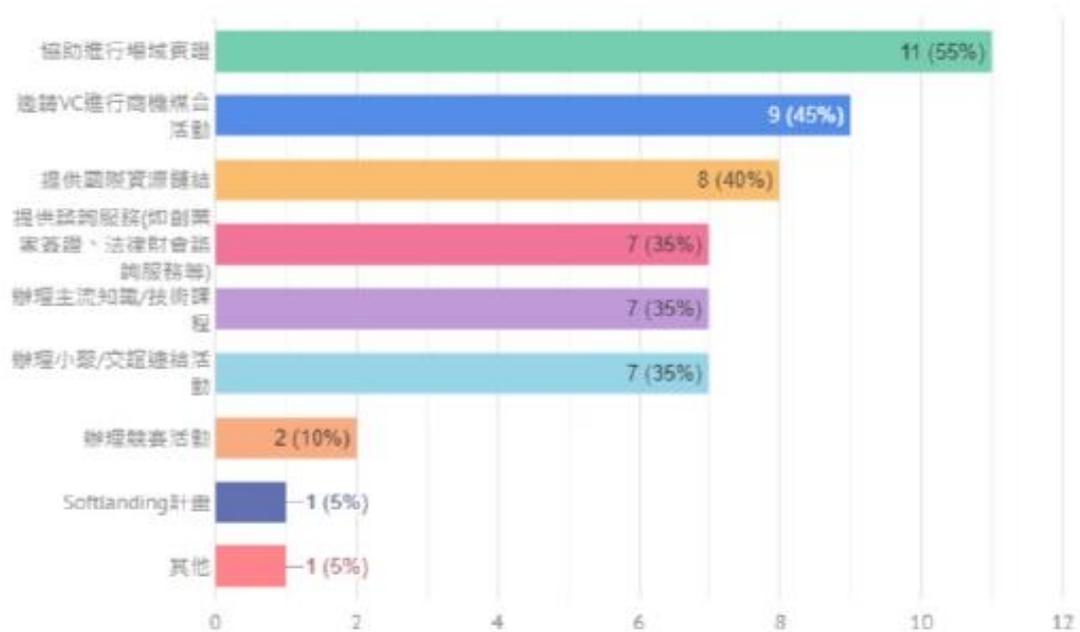
(一) 問卷調查方面

- 18 家為進駐 A6 的廠商，2 家為 B5 的廠商；有 15 家廠商為獨立辦公室，5 家為共享辦公室的形式。
- 實收資本額部份，有 10 家在 500 萬元以下，有 5 家在 500 萬~1000 萬元之間，1000 萬~5000 萬之間有 2 家，有 1 家為 5000 萬~1 億元，有 2 家為 1 億元以上。
- 在近一年的營業額，500 萬以下約有 12 家，有 5 家在 500 萬~1000 萬元之間有 3 家，1000 萬~5000 萬之間有 2 家，有 2 家為 1 億元以上。

- 進駐廠商的產業類別，主要是物聯網、軟體服務與人工數據 & 大數據為主，如下圖所示。



- 後續進駐意願，70%的廠商後續仍有進駐願意，有 20%的廠商仍在評估中，有 10%是沒意願。後續仍願意進駐的因主要是租金(85%)與地點(60%)因素，以及周邊環境因素大約是 35%。其中有 9 家廠商希望可以擴大承租面積。
- 願付租金價格：70%的廠商為 500 元以下，25%的廠商為 500~1000 元，5%的廠商為 1500~2000 元。
- 在特殊需求部份是希望有電子研發工作區域的規劃、媒合平台(市場、人才與資金等)與空間更為彈性。
- 與周邊產業聚落進行擴大實證示範場域。
- 吸引廠商進駐的原因：協助進行場域證／提供國際資源鏈結／辦理競賽活動／辦理主流知識與技術課程／邀請 VC 進行商機媒合活動，如下圖所示。



(二) 親訪部份，共計六家。

1. 工研院陳佳明執行長

- TACC+是科技部支持的計畫，希望打造加速器的品牌。
- 有關進駐意願，希望可以仿效 T-hub 的模式，由民間廠商每月付一定費用去協助經營園區(T-hub 是每月 150 萬元，支付十位工作人員的薪資與業務費用)。
- 對於市場定位與產業進駐，認同本團隊目前的規劃。

2. 戴特電子戴憶帆執行長

- 公司主要的業務是做軟硬體整合，在林口新創園是當作 R&D 的空間，在各地都有辦公室，當時的 T-hub 也請他邀請他進入，也是工研院的合作夥伴，但為了產業聚落之故，選擇林口新創園。目前在 justco 亦有辦公室。
- 辦公室由於是住宅改建，因此在內部裝潢上面相對困難，為了消防的部分，因此他們做了二次施工，家具都無法固定。
- 有關實證場域的部分，建議要擇定方向，目前有點散彈打

鳥的概念，這樣會容易造成排擠效應，他的建議一是可以配合新北市龐大的產業園區，進行產業轉型方面的實證，因為所有廠商都不願意當白老鼠，另外一個是配合影視與生活相關的實證場域。

- 針對 A3 的展示空間，應轉為實證的場域，而非僅是辦活動的空間，因為要妥善利用他在一樓的位置，可以展示一些與生活相關的實證。
- 房租的部分，不是他最在意的部分，而是如何發揮群聚效應，讓更多人知道如果要尋找解決方案，可以來這裡尋找。
- 認為疫情之後，空間作為辦公空間的使用功能會越來越不重要，而是如何讓空間變成體驗空間，例如示範場域。

3. 資育公司何貞儀協理

- 目前在林口新創園大約有六位同仁，主要負責專案進行，負責國際連結部份，尤其是以色列新創團隊的聯繫與進駐。

4. 耐銳利科技股份有限公司黃常定董事長與唐國維總經理

- 在林口新創園的新創企業，為第一批進駐的廠商，為軟體開發類型的企業。
- 對租金的調整，敏感性較高，員工有來自其他國家的員工。辦公空間為自行裝潢，也提出這種由住宅改裝的辦公室在電供應容易有許多狀況。
- 認為 TCA 在創業的過程，給予許多的協助，但也建議 TCA 的角色應更放在新創輔導上，而 KPI 指標應該少一點。

5. 鼎達行銷王建中總經理

- 為新創園進駐第一批廠商，先前已在林口創業，對於林口周邊環境極為熟悉，且有承租員工宿舍。

- 建議未來新創園應加強與周邊學校的合作，尤其是建教合作方面，因為林口地區有許多的大專院校。

6. 泰平達科技賴元泰博士

- 主要業務是從事綠電解決方案的廠商，先前曾申請要在屋頂從事實證場域，但住都中心不允許。
- 目前租借是共享辦公室，對林口新創園的設施與環境非常滿意。因為空間費用低，可以將更多經費放在核心業務上。
- 這兩年的計畫申請都沒有通過，認為在審查制度有些偏。

三、投資意願調查與分析

由於本計畫投資額度較大，因此投資調查對象主要是以國內較大的辦公空間或會議空間等經營為主，因為目前即使傳統或國際的商務中心的經營，亦都有共享辦公室。辦理方式以親訪為主，配合電訪與問卷調查(附件四)。目前問卷填寫為主，問卷填寫約 11 家，親訪與電訪部份為 6 位。初步調查結果如下：

(一) 問卷調查方面

- 公司資本額方面：1~5 千萬元(4 家)、5 千~1 億元(2 家)、1 億元以上(5 家)。
- 營收方面：5 千~1 億元(2 家)、1 億元以上(9 家)。
- 投資意願：評估中(6 家)、有意願(2 家)，沒意願(3 家)。
- 契期年期：15 年(4 家)、10 年(1 家)
- 合理報酬：平均為 15%。
- 有關權利金的建議：希望可以降低，營運初期建議前三年以低定額+經營權利金(抽成)作為進駐誘因；建議降低固定權利金-因所需投入的維運人力及免費的育成輔導及推廣活動等成本，故建議方案如下：1.固定權利金+變動權利金 2.權利金佔營收比例約 20%。

- 若無意願的原因：客源與成本考量、營運範圍限制，以及不符合公司營運方針。
- 營運項目及內容建議
 - (1) 新創辦公室、會議展覽空間、餐飲零售、商旅
 - (2) 彈性
 - (3) 創新育成空間租賃、育成加速輔導、創業支援性服務、會議/交流空間租借、進駐企業員工或賓客的長期住宿等
 - (4) 創業辦公空間 2.工作型態住宿空間。3.零售場域(1)
 - (5) 免收租金裝潢期延長 2.因向政府申請室內裝修證照延宕，致使用執照無法取得，或其他不可究責於乙方之因素，而無法依合約如期營業，則權利金該如何計收？

• 建議事項

- (1) 需同時兼俱政府扶值新創政策與業者投資營運獲利目的，整體租金結構需更加完善。

- (2) 彈性

- (3) 因疫情影響營運狀況，政府的紓困方案？

(二) 親訪與電訪調查方面，主要有 6 位。

- 1 位都有投資意願，5 位評估中。
- 以國際不動產營運商而言，政府標案的程序過於繁鎖，雖有意願，但傾向與其他廠商合作，他們僅負責營運。
- 商辦市場目前依然熱絡。
- 希望本計畫的投資額可以較少，相較於 A7 棟，目前進駐廠商的租約，願意承接，以維持林口新創園的政策。

4.10 市場定位及發展策略

一、市場定位及機能

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，本計畫基地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「找機會、找合作、找舞台、找可能」的互動平台及實證場域，如圖 4-23。期待進駐的新創企業，透過本計畫基地的洗禮，成為台灣創新重要的主角。因而本計畫的開發定位以「下一站·獨角獸(Unicorn)」。所謂獨角獸的定義為成立未滿 10 年，且未上市估值即達 10 億美元(約新台幣 300 億元)的新創公司；獨角獸的數量被視為國家新創能量的指標之一。



圖 4-23 開發定位與機能

二、空間定性與經營內容

本計畫基地於 107 年投資約 1.5 億元進行室內裝修工程與設備購置，並委託臺北市電腦公會(簡稱 TCA)負責營運，主要作為加速器或共享空間等使用，為避免資源浪費，因此初步建議經營項目與

內容不做大規模更動，僅作局部更動。因此建議在空間定性與經營內容上需要有所區別，如表 4-8 與圖 4-24 所示。

表 4-8 初步建議林口新創園之空間定性與經營內容

棟別	空間定性	經營內容
A6 棟+A3 展示空間	加速催化服務	國際加速器、示範場域、企業辦公室、新創辦公室
B5 棟	技術支援服務	人才培育、技術支援、企業育成、企業轉型
A7 棟	支援性服務	Co-workingspace、創業住宅、服務性住宅與會議室等



圖 4-24 本計畫基地的空間定位與經營內容

三、林口新創園的發展策略

(一) 專注策略性產業，以強化產業鏈的價值與競爭力為優先

積極發展相關新事業、新技術與新市場的機會，以強化產業鏈

的價值與競爭力，尤其產業發展需視自身的技術能力與資源而定，絕不可能包山包海。誠如 2021 年 1 月 15 日行政院副院長沈榮津應長榮大學邀請，分享台灣經濟發展的利多與機會。其中提到三個利多與三個機會。三個利多分別是「美中貿易戰為臺灣帶來新投資、美中科技戰為臺灣帶來新訂單、武漢肺炎疫情為臺灣帶來好形象」，以及三個機會為「數位化、智慧化為臺灣帶來新價值、電動化、綠能化為臺灣帶來新產業、半導體為臺灣帶來新發展」。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，因此策略性產業應朝向將科技與生活的融合與連結，進行跨域跨界的整合，朝向智慧化、數位化、電動化(本計畫基地為自駕車示範基地)以及綠能化等方向的發展。

因此本計畫的策略性產業初步建議如圖 4-25 所示：

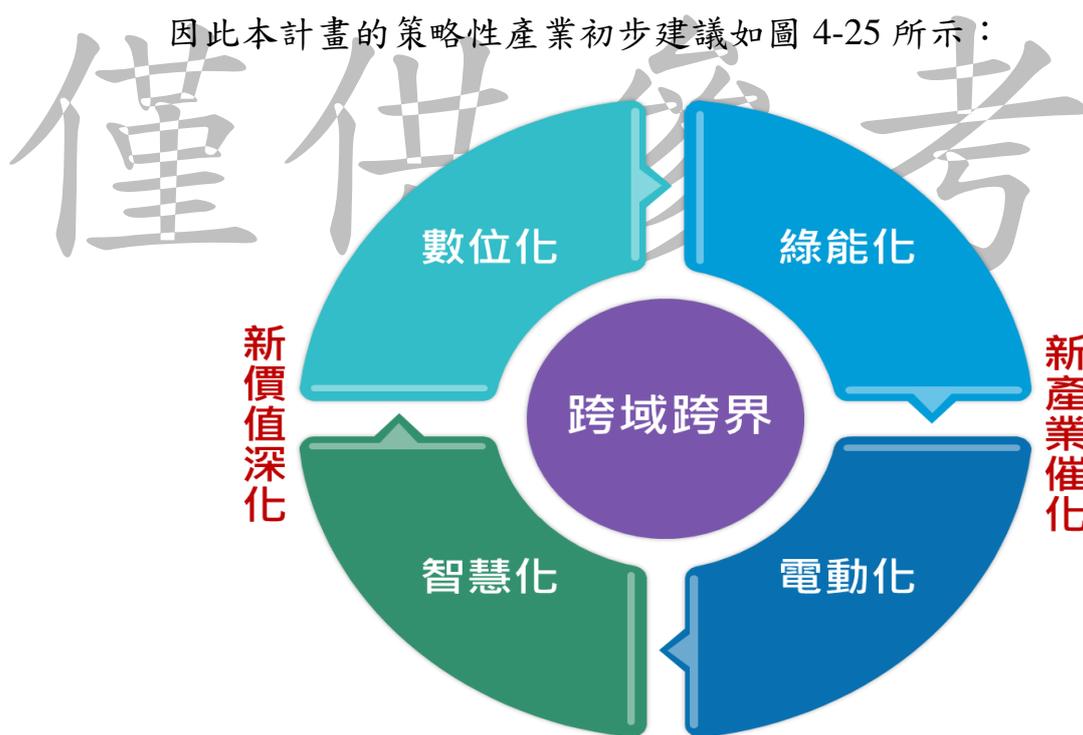


圖 4-25 本計畫建議的策略性產業

(二) 打造成為創新實證示範場域

目前周邊地區仍以新興之住宅大樓(高達 30 多棟的社會住宅)

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，例如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實驗較新的商業模式，或新創產品的應用 DEMO。

(三) 應朝向「產業化平臺+天使投資+開放式創新」的發展

為了解決新創企業需求和市場等難題，本計畫基地應成為中小企業提供解決方案的重要基地。

(四) 鼓勵生產性服務如創投、法律與財務進駐園區，強化與新創企業的連結

新創企業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。

四、空間配置

由於 A6 與 B5 棟原為 2017 世大運的選手村，主要是住宅式的格局為主，但在 2019 年負責經營的台北市電腦公會曾進行大規模的改裝，為使不浪費資源，因此空間配置主要沿續目前的使用方式，只有原員工住宿空間部份，改為辦公空間。相關空間配置，如表 4-9 所示。

表 4-9A6、B5 與 A3 展示空間的空間配置表

A6		B5	
樓層	配置	樓層	配置
20	辦公空間	X	
19	辦公空間		
18	會議中心	18	辦公空間
17	辦公空間	17	
16	辦公空間	16	
15	辦公空間	15	辦公空間
14	辦公空間	14	會議中心
13	辦公空間及支援性附屬設施	13	辦公空間

A6		B5	
樓層	配置	樓層	配置
	空間		
12	辦公空間	12	辦公空間
11	辦公空間	11	辦公空間
10	辦公空間及支援性附屬設施 空間	10	辦公空間
9	辦公空間	9	辦公空間
8	辦公空間	8	辦公空間及支援性附屬設施 空間
7	辦公空間及支援性附屬設施 空間	7	支援性附屬設施空間
6	支援性附屬設施空間	6	支援性附屬設施空間
5	支援性附屬設施空間	5	支援性附屬設施空間
4	支援性附屬設施空間	4	支援性附屬設施空間及儲存 空間
3	支援性附屬設施空間及資訊 室	3	支援性附屬設施空間
2	支援性附屬設施空間	2	支援性附屬設施空間及資訊 室
1	店鋪空間及支援性附屬設施 空間	1	店鋪空間及支援性附屬設施 空間
A3 展示空間		創新實證示範實域	

第五章 技術可行性

5.1 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、A6 棟建物

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 棟建物登記總樓地板面積為 14,977.96 m²，含屋突為 15,168.66 m²，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。詳閱表 1-1。

二、A3 展示空間

基地地址：仁愛路二段 496 號。

基本資料：A 區全區基地面積為 25,067.89 m²。A3 展示空間建物登記總樓地板面積為 858.88 m²，為一樓平面空間，主要用途可做為一般零售或服務業。詳閱表 1-1。

三、B5 棟建物

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 棟建物登記總樓地板面積為 13,437.31 m²，含屋突為 13,628.01 m²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。詳閱表 1-1。

5.2 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、CoworkingSpace 及會議室等設施，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。針對本計畫所委託營運範圍之初步規劃的空間配置規劃如下表 4-9 所示。A6 與 B5 棟，除了 A6 棟四樓部份空間與 B6 棟 3 樓~8 樓，仍保留為 H2 類組(集合住宅)外，其餘均已完成使用執照的變更程序。

二、工程施作原則

由於本計畫委託營運範圍，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。A6 與 B5 棟的各樓層建物平面圖如附件一所示。

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)處及住都中心之同意後，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。

5.3 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。

因本計畫基地於 107 年由主辦單位投入約 1.5 億元進行室內裝修及設備購置，後續由臺北市電腦公會依空間營運效益陸續調整空間使用性質及室內裝修，為降低重覆性裝修成本，並後續由民間機構依實際營運項目，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。本計畫期初投入成本規劃以主辦單位提供之 A6、B5 財產清冊彙整表為其估算基礎，同時參照林口新創園 A7 棟裝修工程及市場詢價，依本計畫規劃空間之項目投入，如表 5-1。

表 5-1 期初投資經費估算表

方案			方案 1-1 統 一點交	方案 1-2~1-3 分期點交(同 契約外擴)	方案 2	方案 3
棟別	投入項目	預估金額 (110 年)	投入年度			
			112			114
A6 註 1	裝修工程及設備	20,481,881	21,109,946	114 年: 21,738,722	/	21,417,461
	生財器具(含傢俱、器材及影音設備)	5,120,470	5,275,237	114 年: 5,434,681		5,354,365

方案			方案 1-1 統 一點交	方案 1-2~1-3 分期點交(同 契約外擴)	方案 2	方案 3
棟別	投入項目	預估金額 (110 年)	投入年度			
			112			114
B5 註 2	裝修工程及設備	28,536,467	29,398,982			/
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	7,134,117	7,349,745			
A3 棟 1 樓(展演 空間)	裝修工程及設備	3,479,322	3,584,484			
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	869,830	896,121			
合計		65,622,088	67,605,515	68,402,735	41,229,332	27,581,004

資料來源：參考 A7 棟、A6 與 B5 棟的相關裝修費用，以及市場詢價。

註 1： A6-1F 店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本。A6-18F、20F 目前為中企處 107 年投入之裝修空間，為降低資源浪費，故規劃僅投入部分裝修成本。

註 2： B5-1F 店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本。B5-16F~18F 目前為工研院(TACC+)自行投入裝修，故為降低資源浪費，故規劃僅投入部分裝修成本。

5.4 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，加上台北市電腦公會已完成部份裝修作業，預計與民間機構完成點交後 270 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 30 個月內完成期初投資並開始營運。

第六章 法律可行性評估

6.1 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)為進一步提升林口新創園整體營運效能，本計畫欲以 A6、B5 棟及 A3 展演空間打造創業聚落，其中包含新創場域之辦公室、CoworkingSpace 及會議室等設施，同時預計提供個人與多人共生之創業空間，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。

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)依前揭規定，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，而經濟部得授權中企處執行之。

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如下：

1.民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(即 Build-Operate-Transfer，簡稱 BOT)。

2.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(即 Build-Transfer-Operate，簡稱無償 BTO)。

3.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(即 Build-Transfer-Operate，簡稱有償 BTO)。

4.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(即 Rehabilitate-Operate-Transfer，簡稱 ROT)。

5.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(即 Operate-Transfer，簡稱 OT)。

6.配合政府政策，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(即 Build-Own-Operate，簡稱 BOO)。

7.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 A6、B5 棟及 A3 展演空間，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)依促參法第 36 條第 1 項規定：「民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。」；同法第 37 條第 1 項規定：「民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：一、投資於興建、營運設備或技術。二、購置防治污染設備或技術。三、投資於研究發展、人才培訓之支出。」；同法第 38 條第 1 項規定：「民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。」；同法第 39 條第 1 項規定：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。」；同法第 40 條第 1 項規定：「營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。」。準此，若促參案件經認定為重大公共建設，得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點五公頃以上，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點五公頃以上，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。」。則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，民間機構得依「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」、「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」、「民間機構參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法」、「新北市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅自治條例」、「民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法」提出申請，以享租稅優惠。

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

(一) 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。

(二) 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。

(三) 綜上所述，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。

6.2 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	A. 公司法 B. 公司登記辦法 C. 公司登記規費收費準則 D. 公司名稱及業務預查審核準則
2	民間參與法令	A. 促參法及其施行細則 B. 民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法 C. 民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則

本計畫適用之其他重要法令		
		D. 促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則 E. 機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引
3	建管相關法令	A. 建築法 B. 建築物室內裝修管理辦法 C. 消防法及其細則 D. 土地法 E. 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 F. 林口特定區土地管制使用分區要點
4	環境影響相關法令	A. 環境影響評估法 B. 環境影響評估法施行細則 C. 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
5	政府財產法令	A. 國有財產法 B. 國有財產法施行細則 C. 內政部興辦社會住宅出租辦法
6	經濟稅賦相關法令	A. 商業登記法 B. 銀行法 C. 所得稅法 D. 各類稅法
7	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

二、公司法及其相關法令

(一) 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。」。

(二) 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。」。

(三)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。

三、國有財產法

(一)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。」。

(二)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。」

(三)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。」。

(四)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。

(五) 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。

6.3 重要法律議題探討

一、本計畫基地分屬兩地塊，得否合併為一招商案辦理

A6、B5 棟及 A3 展演空間分屬兩地塊，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。」

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。

二、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，將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 A6、B5 棟及 A3 展演空間，未來於招商配置時，尤應特別注意此部分之限制。

表 6-1 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
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

項次	組別	用途
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

三、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 A6 與 B5 全棟建物，以及 A3 展示空間，原來使用執照登記用途除 1 樓部分為「G3 一般零售或服務業」外，其餘均屬「H2 集合住宅」。但先前委託台北市電腦公會委託經營時，部份空間已辦理相關執照的變更。

(二)為利民間機構營運需求，建物之使用執照類組變更作業，在實際點交後，委由民間機構因實際營運需求，自行辦理，併予敘明。

四、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。

6.4 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。

僅供參考

第七章 土地取得可行性

7.1 土地權屬現況

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 7-1 所示。

表 7-1 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	1,521.19
A3	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		658.5*
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	820.55

備註：本案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。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，除 A6 棟外，表中的土地面積僅是推估值，未來以實際丈量現況為準。

備註*：依中企處與住都中心所簽訂之租賃契約，A3 棟 1 樓(部分空間)之面積為 199.20 坪(658.5 平方公尺)，佔 A3 棟總樓地板面積比例計算約 6%(A3 棟 1 樓(部分空間)樓地板面積 658.5 平方公尺除以 A3 棟總樓地板面積 10,765.5 平方公尺)。

7.2 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，由中企處向其承租，惟租賃契約已於 108 年 10 月 9 日簽訂，租賃租約年期自 108 年 9 月 1 日至 127 年 8 月 31 日。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。

7.3 土地取得成本與時程

中企處與國家住宅及都市更新中心已簽訂租賃契約。

7.4 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，中企處已與住都中心完成租賃程序，依目前初步規劃無用地變更之必要，故無用地取得之疑慮。

僅供參考

第八章 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。

8.1 環境影響分析

一、土地利用之影響

本計畫係主要利用既有既有建物進行開發興建，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，目前大部份的空間均完成使用執照的變更，雖然部份空間可能仍得依民間機構的實際需求加以變更，可能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：

(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 8-1 所示。

表 8-1 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

8.2 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。

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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 8-2 所示。

表 8-2 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	○
				√	將營業所生活污水納入污水系統處理

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		
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

8.3 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。

- 一、室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- 二、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。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、水龍頭、馬桶換裝省水設備。

8.4 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。

僅供參考

第九章 財務可行性分析

9.1 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。

9.2 財務評估架構說明

一、評估方式

因本計畫委託營運範圍仍有部分進駐廠商租約尚未屆滿，為使主辦單位對公共建設計畫之投資期程上得到最佳適用性，本計畫研擬以下三種方案以評估可行性。

方案 1-1-統一點交：林口新創園 A6 棟+B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)

在變動最少且不影響其權益下，就委託營運範圍統一規劃於 112 年 1 月 1 日辦理點交，由民間機構協助管理既有租約之進駐廠商，依此進行委託經營管理財務評估。

方案 1-2-分期點交：林口新創園 A6 棟+B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)

在變動最少且不影響其權益下，規劃林口新創園 B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)先於 112 年 1 月 1 日點交，A6 棟則於 114 年 1 月 1 日點交，依分期點交進行委託經營管理財務評估。

方案 1-3-契約外擴：林口新創園 A6 棟+B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)

為保留林口新創園 A6 棟點交彈性，規劃 B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)先於 112 年 1 月 1 日點交，再由主辦機關視 A6 棟營運情況及進駐合約期限與未來民間機構討論點交期程，經檢視林口新創園 A6

棟目前既有進駐租約，其租期最晚至 114 年 10 月 31 日，初步規劃 A6 棟於 114 年 1 月 1 日以契約外擴辦理點交，方案 1-3 點交期程則與方案 1-2 相同，故方案 1-3 財務評估相關參數假設及效益將同以方案 1-2 呈現。

方案 2：林口新創園 B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)

就林口新創園 B5 棟+A3 棟 1 樓(展演空間)委託經營管理進行評估。

方案 3：林口新創園 A6 棟

就林口新創園 A6 棟委託經營管理進行評估。

二、財務分析流程

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 9-1。

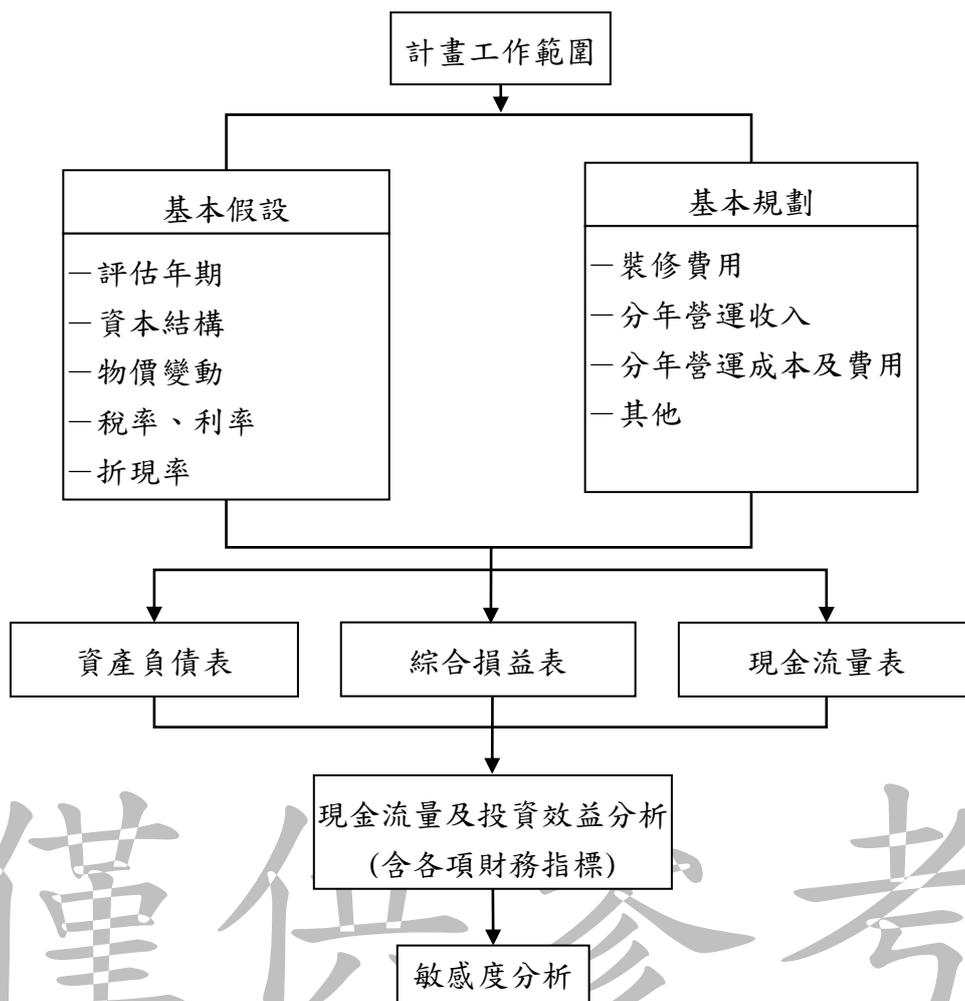


圖 9-1 財務分析流程與分析架構

9.3 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辦公空間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 9-1。

表 9-1 重大基本假設

項目	說明
物價基準月	以民國 111 年初為物價基準，亦為計畫之折現基期。
委託營運範圍	A6 棟(1 樓至 20 樓)；B5 棟(1 樓至 18 樓)；A3 棟展演空間
評估年期	參考 A7 委託營運合約、中企處與住都中心之租約，以及中企處

項目	說明				
<p>與台北市電腦公會之委託管理合約，評估年期依不同方案設定如下：</p>	<p>營運範圍</p>				
	<p>方案設定</p>		<p>A6-1 樓至 20 樓</p>	<p>B5-1 樓至 18 樓 A3-1 樓(展演空間)</p>	
	<p>方案 1-1</p>	<p>辦理模式</p>	<p>OT-統一點交</p>		
		<p>點交時間</p>	<p>112 年 1 月 1 日</p>		
		<p>裝修期間</p>	<p>預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。</p>		
		<p>營運期間</p>	<p>預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。</p>		
		<p>契約期間</p>	<p>15 年 7 個月</p>		
	<p>方案 1-2</p>	<p>辦理模式</p>	<p>OT-分期點交</p>		
		<p>點交時間</p>	<p>114 年 1 月 1 日</p>	<p>112 年 1 月 1 日</p>	
		<p>裝修期間</p>	<p>預估自 114 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止。</p>	<p>預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。</p>	
		<p>營運期間</p>	<p>預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。</p>	<p>預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。</p>	
		<p>契約期間</p>	<p>15 年 7 個月</p>		
	<p>方案 1-3</p>	<p>辦理模式</p>	<p>OT-契約外擴</p>		
		<p>點交時間</p>	<p>114 年 1 月 1 日</p>	<p>112 年 1 月 1 日</p>	
		<p>裝修期間</p>	<p>預估自 114 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止。</p>	<p>預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。</p>	
		<p>營運期間</p>	<p>預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。</p>	<p>預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。</p>	
		<p>契約期間</p>	<p>15 年 7 個月</p>		
	<p>方案 2</p>	<p>辦理模式</p>	<p>OT</p>		
		<p>點交時間</p>	<p>112 年 1 月 1 日</p>		
		<p>裝修期間</p>	<p>預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。</p>		

項目	說明			
		營運期間	預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	
		契約期間	15 年 7 個月	
	方案 3	辦理模式	OT	
		點交時間	114 年 1 月 1 日	
		裝修期間	預估自 114 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止。	
		營運期間	預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	
		契約期間	13 年 7 個月	
天數	365 天			
評估幣別	新臺幣			
物價上漲率	係參考最近 10 年(101 年至 110 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。			
收入成長率	以每年 1.5% 估算。			
出租成長率	以每 3 年 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 5 年計。			
公告地價上漲率	參考過去 10 年本計畫用地公告地價上漲率估算之，以每兩年 6% 為估算。			
土地租金費率	依據「國有公用不動產收益原則」規定，五(一)逕予出租，土地租金以年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五估算之。			
履約保證	以期初投資金額 10% 予以估算。			
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 100%。			
股權要求報酬率	考量本計畫之特性與投資人之期望與本計畫風險，預期報酬所要求之內部投資報酬率為 10%。			
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			

項目	說明
	(WeightedAverageCostofCapital,WACC)為本計畫專案折現率： 稅後 WACC=0%×(1-20%)×0%+10%×100% = 10%。
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 30 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

9.4 委託營運範圍及項目

本計畫委託營運範圍及項目詳表 9-2，依點交時程及營運期間不同方案設定。

表 9-2 委託營運範圍

棟別 樓層別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
1F	879.77	715.76	658.5
2F	897.63	909.66 ^{註1}	
3F	897.63 ^{註1}	909.66	
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
19F	869.99		
20F	869.99		
小計	17,568.11	15,864.83	658.5
委託營運範圍總樓地板面積合計			
方案 1-1~1-3			34,091.46
方案 2			16,523.33
方案 3	17,568.11		

資料來源：A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間騰本

註 1：A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)目前為資訊室使用，為義務維護範圍，由民間機構進行義務維護(如清潔)與負擔水電費與管理費，實際委託營運範圍以實際點交範圍為準。

9.5 期初投資及營運收支假設

一、期初投資

因本計畫基地於 107 年由主辦單位投入約 1.5 億元進行室內裝修及設備購置，目前由臺北市電腦公會依空間營運效益陸續調整空間使用性質及室內裝修，為降低重覆性裝修成本，並後續由民間機構依實際營運項目，投入室內裝修及生財設備，以提升相關設施之營運需求。本計畫期初投入成本規劃以臺北市電腦公會提供之 A6 棟及 B5 棟樓層平面圖彙整表為其估算基礎，將部分交流空間及會議室以平均每坪 1.5 萬(臺北市電腦公會提供之裝修成本)進行估算，同時參照林口新創園 A7 棟裝修工程及市場詢價，依本計畫規劃空間之項目投入，如表 9-3。

表 9-3 期初投資經費估算表

單位:元

方案			方案 1-1 統 一點交	方案 1-2~1-3 分期點交(同 契約外擴)	方案 2	方案 3
棟別	投入項目	預估金額 (110 年)	投入年度			
			112			114
A6 註 1	裝修工程及設備	20,481,881	20,789,110	114 年: 21,417,461		21,417,461
	生財器具(含傢俱、器材及影音設備)	5,120,470	5,197,277	114 年: 5,354,365		5,354,365
B5 註 2	裝修工程及設備	28,536,467	28,964,514			
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	7,134,117	7,241,129			
A3 棟 1 樓(展演 空間)	裝修工程及設備	3,479,322	3,531,512			
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	869,830	882,878			
合計		65,622,088	66,606,420	67,391,859	40,620,033	26,771,826

資料來源：市場詢價

註 1：A6 棟 1 樓店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本；A6 棟 18 樓目前現況為會議空間及交流空間，故暫不估列會議空間初期投入成本。

註 2：B5 棟 1 樓店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本；B5 棟 14 樓目前現況為會議空間及交流空間，故暫不估列會議空間初期投入成本；B5 棟 16 樓~18 樓目前為 TACC⁺，已由工研院自行投入裝修，故為降低資源浪費，故暫不估列裝修成本。

二、營運收入

本計畫規劃主體事業(不含附屬設施)以受委託營運範圍之總樓地板面積至少 50% 以上，初步以辦公空間租賃作為營業收入推估，附屬設施空間則以受委託營運範圍總樓地板面積之 50% 為上限，依其允

許使用項目為營業項目，不限於辦公空間租賃，A3 棟 1 樓展演空間則暫規劃為新創車庫咖啡作為創新實證示範場域；考量本計畫辦理目的係為引導林口新創園成為臺灣新創產業園區，故由民間機構以委託營運範圍總樓地板面積乘以 25% 之樓地板面積供新創企業租用，且按林口新創園收費標準計費之；財務評估主要係參考林口新創園收費標準、周遭市場行情及林口新創園 A7 棟之營運狀況，依各方案委託營運範圍不同及假設參數為基礎進行估算。

表 9-4A6、B5 與 A3 展演空間空間配置

A6		B5	
樓層	配置	樓層	配置
20	辦公空間	X	
19	辦公空間		
18	會議中心	18	辦公空間
17	辦公空間	17	
16	辦公空間	16	
15	辦公空間	15	辦公空間
14	辦公空間	14	會議中心
13	辦公空間及支援性附屬設施空間	13	辦公空間
12	辦公空間	12	辦公空間
11	辦公空間	11	辦公空間
10	辦公空間及支援性附屬設施空間	10	辦公空間
9	辦公空間	9	辦公空間
8	辦公空間	8	辦公空間及支援性附屬設施空間
7	辦公空間及支援性附屬設施空間	7	支援性附屬設施空間
6	支援性附屬設施空間	6	支援性附屬設施空間
5	支援性附屬設施空間	5	支援性附屬設施空間
4	支援性附屬設施空間	4	支援性附屬設施空間及儲存空間
3	支援性附屬設施空間及資訊室	3	支援性附屬設施空間

A6		B5	
樓層	配置	樓層	配置
2	支援性附屬設施空間	2	支援性附屬設施空間及資訊室
1	店鋪空間及支援性附屬設施空間	1	店鋪空間及支援性附屬設施空間
A3 展示空間		創新實證示範實域	

(一) 辦公空間租賃收入

參考林口新創園周遭辦公空間租賃市場詳表 9-5，其類型包含獨立辦公室、大坪數跨國企業辦公空間及商務中心，考量本計畫委託營運範圍原規劃為住宅使用，相較商務辦公大樓，其格局規劃較不符合，且為避免重複裝修，資源浪費，本計畫擬以爰委託營運範圍的 50% 初步規劃為辦公空間，並為租賃類型，其中，獨立辦公空間區域以平均每坪 950 元(不含管理費及水電費)為本計畫營業收入推估。

僅供參考

表 9-5 林口新創園辦公室租賃周遭行情

項次	租用空間性質	所在位置	坪數	月租金(元)	平均每坪租金(元)
1	獨立辦公室(不含 OA)	A9 捷運站	56.77	55,000	969
2	獨立辦公室	文化二路一段 A	20	20,000	1,000
3	獨立辦公室	文化二路一段 B	30	33,000	1,100
4	獨立辦公室	興林二街	35.3	35,000	992
5	獨戶住辦	文化北路	37	38,000	1,027
6	獨立辦公室	八德路	56.8	55,000	968
7	商務中心	Hoffice	5	14,000	2,680
8	商務中心	Victory	1	2,500	2,500
9	大坪數辦公空間	文化三路二段	131.6	112,000	850
10	大坪數辦公空間	中山路	127	88,000	693

資料來源:591 商用地產

另，為引導林口新創園成為臺灣新創產業園區，考量目前既有進駐廠商皆為新創企業，現有辦公室租金為依據林口新創園網頁公告收費標準約每坪 500 元(不含管理費)，故本計畫規劃於辦公空間內按委託營運範圍總樓地板面積的 25% 為優惠空間，並以目前林口新創園之每坪月租金均價 500 元(不含管理費、水電費及網路費)作為新創企業之收費標準，收入假設詳表 9-6。

表 9-6 辦公空間租賃收入估算說明

棟別	項目	樓地板面積(坪)	佔本計畫委託營運範圍樓地板面積之比例	單位	定價(元)	出租率
方案 1-1~1-3						
A6+ 棟	獨立辦公空間	2,034.73	20.00%	每坪/月	950	50%
	優惠空間	2,543.42	25.00%	每坪/月	500	70%
	會議空間	508.68	5%	每時	6,000	50%
	小計	5,086.83	50%			
方案 2						
B5 棟	獨立辦公空間	981.06	20%	每坪/月	950	50%
	優惠空間	1,226.33	25.00%	每坪/月	500	70%
	會議空間	245.27	5%	每時	6,000	50%
	小計	2,452.66	50%			
方案 3						
A6 棟	獨立辦公空間	1,177.48	22.35%	每坪/月	950	50%
	優惠空間	1,317.09	25.00%	每坪/月	500	70%
	會議空間	139.61	2.65%	每時	6,000	50%
	小計	2,634.18	50%			

註 1:上述定價不包含管理費、水電費及網路費。

註 2:本計畫辦公空間進駐成長率以每 3 年 5%，收入成長率以每年 1.5% 為計算基礎。

註 3:會議空間以每星期兩次每次 3 小時，共計為每年 288 小時推估之。

註 4:參考林口新創園 A7 棟管理費每坪每月 100 元及林口新創園 A6B5 棟管理費每坪每月 70 元，初步管理費以每坪每月 85 元推估。

(二) 營業空間及支援性設施空間收入

本計畫 A6-1F 營業空間(店舖)共 4 間，僅 1 間未出租，剩餘 3 間店舖合約將於 113 年 9 月全數屆滿，其租金約每月每坪 1,300 元；B5-1F 營業空間(店舖)共 3 間，皆已出租，其合約分別將於 114 年 7 月及 115 年 7 月屆滿，租金約每月每坪 1,020 元，經周遭市場行情探詢，店舖租金約每月每坪 900 元至每月每坪 1,300 元不等，依實際店舖所處位置及租用空間變動，故營業空間(店舖)之收入暫以原店舖合約之租金估算。另，本計畫支援性設施空間初步規劃以零售店舖、餐廳及健身房等生活支援性設施，考量其空間由進駐廠商自行裝修，故規劃租金以每月每坪平均 800 元，詳如表 9-7。

表 9-7 營業空間及支援性設施空間收入估算說明

棟別	項目	面積(坪)	佔本計畫委託營運範圍樓地板面積之比例	單位	定價(元)	出租率
方案 1						
A6+ B5+ A3	店舖	250.95	2.47%	每坪/月	1,020~1,300	80%
	支援性附屬設施	4,636.68	45.58%	每坪/月	800	60%
	創新實證示範場域	199.20	1.95%			
	小計		50%			
方案 2						
B5+ A3	店舖	119.08	2.43%	每坪/月	1,020	80%
	支援性附屬設施	2,134.38	43.51%	每坪/月	800	60%
	創新實證示範場域	199.20	4.06%			
方案 3						
A6	店舖	131.87	2.50%	每坪/月	1,300	80%
	支援性附屬設施	2,502.30	47.50%	每坪/月	800	60%

註 1:上述定價不包含管理費、水電費及網路費。

註 2: 參考林口新創園 A7 棟管理費每坪每月 100 元及林口新創園 A6B5 棟管理費每坪每月 70 元，初步管理費以每坪每月 85 元推估。

(三) A3 棟展演空間營運收入

於本計畫方案 1-1~1-3 及方案 2，A3 棟展演空間初步規劃為新創車庫咖啡，提供咖啡輕食並結合創業講座、交流媒合活動及創新實證示範場域，成為新創企業交流討論空間，收入假設詳如表 9-8。

表 9-8A3 棟 1 樓(展演空間)營運收入估算說明

收入項目	面積(坪)		座位區面積(坪)	容納人數	滿客率
餐飲	199.20		80	124 人 估 31 桌(4 人桌)	50%
收入細項	顧客人數	翻桌率(次/日)	未稅定價 (元/人)	每日人次	營運日數
平日輕食	62	1.5	120	93	213
平日飲品		2.0	80	124	213
假日輕食		3.0	220	186	137

(四) 既有租賃契約之進駐廠商(獨立辦公室及共同工作空間)租賃收入

由於本計畫方案 1-1 初步規劃於 112 年 1 月 1 日統一點交，考量若仍由目前主辦單位委託之單位管理既有租約空間，將致管理介面繁雜，故初步規劃當本計畫統一點交後，由民間機構協助管理既有進駐廠商及收取租金，並納入本計畫財務可行性分析。詳如表 9-9。

表 9-9 既有租賃契約說明

項目	公司家數	合約終止日	棟別	樓層	坪數
共同工作空間，該空間租金為每月每格 3,000 元。	共計 2 家	112.04.30	A6	6F、17F	目前各樓層共同工作空間所佔用坪數分別為 5F 約 26 坪、6F 約 26 坪及 17F 約 40 坪。
	共計 3 家	112.07.31		5F、6F、17F	
	共計 2 家	112.10.31		5F	
	共計 5 家	112.12.31		5F	
	共計 1 家	113.03.31		6F	

項目	公司家數	合約終止日	棟別	樓層	坪數
獨立辦公室空間，該空間租金為每月每坪500~600元。	共計4家	112.04.30	A6	6F、8F、10F	約84坪
	共計1家	112.08.31	B5	12F	約41坪
	共計7家	112.10.31	A6	2F、8F、11F、16F、20F	約200坪
	共計4家	112.11.31	A6	5F、6F、17F	約96坪
	共計1家	112.12.31	A6	10F	約22坪
	共計4家	112.12.31	A6	5F、6F、7F、12F	約53坪
	共計4家	113.03.31	A6/B5	11F、16F/10F、11F	約18坪/約67坪
	共計1家	113.05.31	A6	9F	約32坪
	共計2家	113.07.31	A6	2F、20F	約61坪
	共計3家	113.08.31	A6/B5	12F、17F/11F	約51坪/約28坪
	共計1家	114.04.30	A6	16F	約30坪
	共計1家	114.05.31	A6	17F	約9坪
	共計5家	114.10.31	A6/B5	6F、8F、14F/9F	約88坪/約46坪
	共計1家	專案	B5	16F~18F	專案
營業空間，該空間租金為每月每坪1,020~1,300元。	共計2家	113.09.30	A6	1F	約148坪
	共計1家	114.07.31			約106坪
	共計1家	115.07.31	B5		約66坪

註1：如實際點交面積與上開契約坪數表所載之坪數不一致者，以實際點交丈量坪數面積為準。

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9-10。

表9-10 營業成本及費用估算基礎

項目	說明
銷售成本	1. 場地出租成本，初步以營收3%預估，包含行政事務費、免租期及行銷推廣費等。 2. 自營空間成本，初步以營收6%預估，包含行政事務費、免租期及行銷推廣費等。

項目	說明			
人事 成本	薪資水準 32,000 元至 60,000 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；薪資調整率預估每 3 年調整 4.5%。			
	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
	主管 2 名、財務會計 2 名、社群人員 5 名、行政人員 5 名，計 14 名。	1. 自 112 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止，主管 1 名、財務會計 1 名、社群人員 2 名、行政人員 3 名，計 5 名。 2. 自 114 年 6 月 30 日至 127 年 7 月 31 日止，主管 2 名、財務會計 2 名、社群人員 5 名、行政人員 5 名，計 14 名。	主管 1 名、財務會計 1 名、社群人員 2 名、行政人員 3 名，計 7 名。	主管 1 名、財務會計 1 名、社群人員 1 名、行政人員 3 名，計 6 名。
水電 費用	參考電腦公會提供之 110 年度林口新創園 A6B5 棟營運報表年平均約 203 萬元，該費用包含公共交流空間、園區管理組辦公室、電腦公會辦公室，以及資訊室等電費。			
	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
	初步以每月平均 150,000 元。	1. 自 112 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止，初步規劃以每月平均 150,000 元乘以 B5 棟及 A3 棟 1 樓(展演空間)營運面積佔總營運範圍之比例 47% 等於 70,500 元。 2. 自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止，以每月平均 150,000 元。	以每月平均 70,500 元推估之。	以每月平均 79,500 元推估之。
機電 維修 保養	費用包含電梯保養、設備維護等，初步以營收 5% 預估。			

項目	說明			
保全 外包 費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 240,000 元。			
	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
	初步以每月平均 300,000 元推估。	1. 自 112 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止，初步規劃以每月平均 141,000 元 (300,000 元乘以 47%(B5 棟及 A3 棟 1 樓(展演空間)總樓地板營運面積佔總營運樓地板面積之比例)推估。 2. 自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止，以每月平均 300,000 元推估。	每月平均 141,000 元推估。	每月平均 159,000 元推估。
清潔 外包 費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 152,000 元。			
	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
	初步以每月平均 180,000 元推估。	1. 自 112 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止，初步規劃以每月平均 84,600 元 (180,000 元乘以 47%(B5 棟及 A3 棟 1 樓(展演空間)總樓地板營運面積佔總營運樓地板面積之比例)推估。 2. 自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止，以每月平均 180,000 元。	每月平均 84,600 元預估。	每月平均 95,400 元預估。
戶外 空間 維護 費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 11,000 元。			
	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
	初步以每月平均 11,000 元推估。	1. 自 112 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止，初步規劃以每月平均 5,170 元 (30,000 元乘以 47%(B5 棟及 A3 棟 1 樓(展演空間)	每月 5,170 元推估。	每月 5,830 元推估。

項目	說明		
		總樓地板營運面積佔總營運樓地板面積之比例)推估。 2. 自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止，以每月平均 311,000 元。	
保險費用	包含商業火險、附加颱風、地震、地層下陷等保險，以以營收 0.5% 預估估算。		
管理費	初步以執行機關與住都中心之租賃契約每月每坪 60 元推估，並以每 3 年調漲 5% 預估。		

9.6 土地租金

本計畫用地係由經濟部向內政部承租而非由內政部撥用，將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，按「國有公用不動產收益原則」五(一)之規定計收土地租金，按當期申報地價總額乘以百分之五估算之；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，參酌本計畫用地過去 10 年之公告地價年化複合上漲率為 4.19%，故本計畫土地租金之調幅以每兩年成長 6% 估計。

因本計畫用地所在地號暫無單獨劃分地號，除 A6 棟(95-4(3))之使用面積係依複丈坪數為評估數據外，B5 棟及 A3 棟展演空間土地租金計算原則以各棟之一樓樓地板面積估算，惟以方案 1-2 分期點交及方案 1-3 契約外擴辦理，A6 棟土地租金將於 114 年 1 月 1 日點交後開始計收，經查本計畫用地「林口區國宅段 95-4 地號及 98-0 地號」，依新北市府地政局 111 年公告地價 23,964 元/平方公尺及 21,400 元/平方公尺，土地面積分別為 25,067.89 平方公尺及 19,796.02 平方公尺，111 年申報地價總額為 600,726,916 元及 423,634,828 元，詳表 9-11。

表 9-11 本計畫營運首年土地租金計算面積及土地租金彙總表

棟別	所在地號	111 年公告地價(元/m ²)	委託營運範圍之一樓樓地板面積(m ²)	計算比例 ^{註 1}	委託營運範圍之一樓面積樓地板之申報地價金額(元)	土地租金(元)(5%)			
						方案 1-1 (112 年)	方案 1-2~ 方案 1-3 (112 年)	方案 2 (112 年)	方案 3 (114 年)
A6	新北市林口區	23,964	1,521.19	100%	36,453,797	1,822,690	1,932,051 (自 114 年起計收)		1,932,051
A3	國宅段 95-4 號		658.5 ^{註 2}	6% ^{註 2}	946,818	47,341(112 年)/50,181(114 年)			
B5	新北市林口區國宅段 98-0 號	21,400	820.55	100%	17,559,770	877,989(112 年)/930,668(114 年)			
合計			3,000.24		54,960,385	2,748,020	112 年: 925,330 114 年: 2,912,901	925,330	1,932,051
土地租金合計(契約期間)						54,203,817	50,449,075	18,251,839	33,407,691

註 1：「計算比例」係依該棟委託營運範圍總樓地板面積占該棟之總樓地板面積。

註 2：依中企處與住都中心所簽訂之租賃契約，A3 棟 1 樓(展演空間)之面積為 199.20 坪(658.5 平方公尺)，佔 A3 棟總樓地板面積比例計算約 6%(A3 棟 1 樓(展演空間)樓地板面積 658.5 平方公尺除以 A3 棟總樓地板面積 10,765.5 平方公尺)

9.7 權利金規劃

依促進民間參與公共建設法辦理促進民間參與公共建設案，其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。本計畫初步依國有公用不動產收益原則計收足額土地租金後始計收權利金，並依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，視個案特性就財務負擔及風險評估權利金計收方式，初步規劃以營運固定金額權利金及級距式營運變動百分比權利金共同計收營運權利金，本計畫於計算土地租金後、未計算權利金前之內部報酬率及自償率，依個別方案列示如表 9-12。

表 9-12 計算土地租金後、未計算權利金及房屋稅前之財務效益

方案	方案 1-1 (統一點交)	方案 1-2~1-3 (分期點交、契約外擴)	方案 2	方案 3
評估期間	15 年 7 個月			13 年 7 個月
財務效益指標	計算結果			
計畫淨現值(仟元)	206,386	186,316	122,092	94,669
計畫報酬率(%)	66.01%	62.86%	64.56%	77.73%
計畫回收年期(年)	3	4	3	3
股權淨現值(仟元)	206,386	186,316	122,092	94,669
股權報酬率(%)	66.01%	62.86%	64.56%	77.73%
股權回收年期(年)	3	4	3	3
自償能力(%)	170.77%	170.46%	180.91%	165.34%

方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 及方案 3 評估期間於計算土地租金後計算權利金前之計畫內部報酬率分別為 66.01%、62.86%、64.56% 及 77.73%，自償率皆大於 100%，顯示民間機構營運本計畫具備繳納權利金之能力。

考量本計畫主辦機關與住都中心就本案委託營運範圍房屋租賃契約第三條第一款「租賃標的物每月租金為每坪 307 元(不含營業稅)計算，每 3 年調漲 5%」，故本計畫權利金規劃參酌前述租賃契約，自點交年(112 年)起每 3 年調漲 5% 推估本計畫之權利金計收。

另，為提高民間機構投資意願，且本案營運初期，民間機構須依營運規劃對本案委託營運範圍進行營運所需之室內裝修及設備購置等施工作業，民間機構就施工範圍於營運初期(即整備期間)尚無營運收入，故規劃於裝修期間民間機構得不須繳納固定權利金。

但為降低管理介面複雜，將由民間機構代為管理既有租賃契約之進駐廠商，且按契約之租金收取租金，故民間機構仍應就本計畫委託營運範圍之營運收入繳納變動權利金。

綜上，若採方案 1-1(全區 OT，統一點交)辦理，本計畫規劃以每年固定權利金約 2,600 萬元計收，稅前營業淨利率 14%、計畫內部報酬率

30.43%、自償率 109.33%及回收年期 6 年；若以方案 1-2~1-3(全區 OT，A6 棟分期點交或契約外擴模式)辦理，本計畫規劃以每年固定權利金約 2,600 萬元計收，稅前營業淨利率 13%、計畫內部報酬率 31.05%、自償率 109.06%及回收年期 6 年；若以方案 2(OT 範圍:林口新創園 B5 棟及 A3 棟 1 樓(展演空間))辦理，本計畫規劃以每年固定權利金約 1,500 萬元計收，稅前營業淨利率 14%、計畫內部報酬率 31.20%、自償率 110.45%及回收年期 6 年；若以方案 3(OT 範圍:林口新創園 A6 棟)辦理，本計畫規劃以每年固定權利金約 1,300 萬元計收，稅前營業淨利率 9%、計畫內部報酬率 32.22%、自償率 106.10%及回收年期 5 年。顯示民間機構營運本計畫時，各方案皆具備繳納權利金之能力，本計畫計收土地租金及固定權利金之財務效益如 9-13 所示。

表 9-13 計算土地租金及固定權利金後之財務效益

方案	方案 1-1 (統一點交)	方案 1-2~1-3 (分期點交、契約外擴)	方案 2	方案 3
固定權利金計收(每年)	26,000,000	26,000,000	15,000,000	13,000,000
評估期間	15 年 7 個月			13 年 7 個月
財務效益指標	計算結果			
稅前營業淨利率	14%	13%	14%	9%
計畫淨現值(仟元)	60,025	56,281	37,653	22,735
計畫報酬率(%)	30.38%	31.05%	31.20%	32.22%
計畫回收年期(年)	6	6	6	5
股權淨現值(仟元)	60,025	56,281	37,653	22,735
股權報酬率(%)	30.38%	31.05%	31.20%	32.22%
股權回收年期(年)	6	6	6	5
自償能力(%)	109.16%	109.06%	110.45%	106.10%

本計畫經計算土地租金及固定權利金後之財務效益顯示，無論是從方案 1-1~1-3、方案 2 及方案 3 之計畫內部報酬率皆大於 10%、自償率大於 100%，尚屬財務可行，初步規劃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，規劃變

動權利金以級距計收如表 9-14 所示，仍可符合股權內部報酬率維持大於 10% 水準，本計畫計收土地租金、固定及變動權利金之財務效益如表 9-15 所示。

僅供參考

表 9-14 權利金計收

方案	方案 1-1	方案 1-2 及 1-3
固定權利金計收	2,600 萬元(每年)	
方案	方案 1-1、方案 1-2 及方案 1-3	
變動權利金計收	計收比例	營業收入級距(元)
	3%	65,000,000(含)以下
	5%	65,000,000 以上~90,000,000(含)以下
	8%	90,000,000 以上
方案 1-2 及方案 1-3(112 年~113 年)之變動權利金計收門檻分別為 35,750,000 及 49,500,000，計收比例不變。		
方案	方案 2	
固定權利金計收	15,000,000 元(每年)	
變動權利金計收	計收比例	營業收入級距(元)
	2%	35,000,000(含)以下
	3%	35,000,000 以上~45,000,000(含)以下
	5%	45,000,000 以上
方案	方案 3	
固定權利金計收	1,300,000 元(每年)	
變動權利金計收	計收比例	營業收入級距(元)
	2%	32,000,000(含)以下
	3%	32,000,000 以上~40,000,000(含)以下
	5%	40,000,000 以上

表 9-15 計算土地租金、固定及變動權利金後之財務效益

方案	方案 1-1 (統一點交)	方案 1-2~1-3 (分期點交、契約外擴)	方案 2	方案 3
評估期間	15 年 7 個月			13 年 7 個月
財務效益指標	計算結果			
稅前營業淨利率	11%	10%	12%	7%
計畫淨現值(仟元)	45,517	42,090	32,771	17,819
計畫報酬率(%)	26.10%	26.87%	28.95%	28.52%
計畫回收年期(年)	6	7	6	6
股權淨現值(仟元)	45,517	42,090	32,771	17,819
股權報酬率(%)	26.10%	26.87%	28.95%	28.52%
股權回收年期(年)	6	7	6	6
自償能力(%)	105.14%	105.01%	108.04%	103.57%

9.8 房屋稅

因本計畫委託營運範圍所有權人為中華民國，依國有財產法第 8 條免徵房屋稅，惟按經濟部中企處與住都中心之房屋租賃契約書，有關中企處轉租委託經營商業導致增加之房屋稅部分係由中企處負擔，經檢視林口新創園因營利事業使用改按營業用稅率課徵房屋稅之情形，參照房屋稅計收公式為「核定單價×(1-折舊年數×折舊率)×房屋街路等級調整率×面積」作為本計畫房屋稅推估，本計畫委託營運範圍房屋稅試算如表 9-16。

表 9-16112 年房屋稅試算說明

棟別	空間規劃	面積 (平方公尺)	用途 類別	核定 單價	折舊 率	經歷 年數	地段 率	適用 稅率	預估稅額 (元)
A6	支援性附屬設施空間(1F~3F)	2,522.96	店鋪	12,400					1,148,727
B5	支援性附屬設施空間(1F~3F)	2,227.64	店鋪	11,600	1.17%	5	130%	3%	948,828
A3	支援性附屬設施空間(創新實證示範場域)	658.50	店鋪	9,900					239,373
合計		5,409.1							2,336,928

註：房屋稅依實際委託營運範圍點交年度及稅務機關計收。

現行本計畫委託營運範圍，除 1 樓部分營業空間接獲房屋稅繳納通知外，其餘空間尚未接獲通知，故初步規劃由民間機構支應 A6 棟(1F~3F)、B5 棟(1F~3F)及 A3 展演空間之相關稅賦，並納入本案財務可行性分析，表 9-17 房屋稅納入財務可行性之財務指標。

表 9-17 計算土地租金、權利金及房屋稅後之財務效益

方案	方案 1-1 (統一點交)	方案 1-2~1-3 (分期點交、契約外擴)	方案 2	方案 3
評估期間	15 年 7 個月			13 年 7 個月
財務效益指標	計算結果			
稅前營業淨利率	8%	7%	10%	5%
計畫淨現值(仟元)	30,958	29,975	25,887	11,233
計畫報酬率(%)	20.99%	21.91%	24.75%	21.55%
計畫回收年期(年)	8	8	7	8
股權淨現值(仟元)	30,958	29,975	25,887	11,233
股權報酬率(%)	20.99%	21.91%	24.75%	21.55%
股權回收年期(年)	8	8	7	8
自償能力(%)	102.29%	102.21%	105.25%	100.78%

本計畫經計算土地租金、固定權利金及變動權利金後之財務效益顯示，各方案之計畫內部報酬率均大於 10%、自償率均大於 100% 尚屬財務可行。

9.9 資金籌措計畫

本計畫期初投入金額，主要係用於辦公空間、支援性設施及公共空間裝修，初步規劃民間機構將全數以自有資金支應所需各項資金來源與用途，因本計畫委託營運範圍仍有租約未屆期之進駐廠商，在考量林口新創園 A6 棟之點交期程，進而影響裝修期間及營運期間，故按辦理模式推估本計畫資金來源與用途，詳如表 9-18。

表 9-18 資金來源與用途

單位：新臺幣仟元

方案 1-1 統一點交					
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	69,606	100%	期初投資	66,606	96.00%
			營運週轉金	3,000	4.00%
合計	69,606	100%	合計	69,606	100%
方案 1-2~1-3 分期點交及契約外擴					
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	70,392	100%	期初投資	67,392	92.00%
			營運週轉金	3,000	8.00%
合計	70,392	100%	合計	70,392	100%
方案 2					
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	43,620	100%	期初投資	40,620	93.00%
			營運週轉金	3,000	7.00%
合計	43,620	100%	合計	43,620	100%
方案 3					
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	28,772	100%	期初投資	26,772	93.00%
			營運週轉金	32000	7.00%
合計	28,772	100%	合計	28,772	100%

9.10 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，請參閱附件五所示。

一、損益分析

初步試算結果顯示於在進入完整正式營運皆可產生稅後盈餘，依據前述各項財務假設條件，契約期間內各方案之計畫內部報酬率皆大於預期報酬率 10%，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。

另，因本計畫之計畫要求報酬率及股權要求報酬率皆為 10%，故後續各項敏感性分析其股權淨現值、股權內部報酬率及股權回收年數皆同計畫淨現值、計畫內部報酬率及計畫回收年數之數據。

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。

本計畫之現金流量與股權現金流量折現率為 10% 下，預估淨現值皆為正值，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。

初步計算本計畫各方案內部報酬率大於本計畫資金成本率時，即表示此案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(PayBackPeriod,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。從本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。經計算本計畫可於契約期間內回收。

(四) 自償能力(Self-LiquidatingRatio,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：

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

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、主辦機關收益項目彙總

經彙整本計畫各方案之主辦機關收益項目，皆已計收足額土地租金，並依各方案之財務效益計收權利金詳如表 9-19。

表 9-19 主辦機關收益項目

單位：元

方案	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
契約期間	15 年 7 個月			12 年 7 個月
土地租金	54,203,817	50,449,075	18,251,839	33,407,691
權利金項目	486,529,512	471,170,855	275,421,337	199,753,110

四、財務效益彙總

綜上，依據各方案委託營運範圍及契約期間，各方案財務效益彙整詳如表 9-20，各方案之計畫報酬率皆大於預期股權報酬率 10%，淨現值為正數，回收年期皆於契約期間內，本計畫無論是以全區委託營運範圍採 OT 模式或分區 OT，或在不同點交期程均為財務可行。

表 9-20 本計畫各方案之財務效益

方案	方案 1-1 (統一點交)	方案 1-2~1-3 (分期點交、契約 外擴)	方案 2	方案 3
評估期間	15 年 7 個月			12 年 7 個月
財務效益指標	計算結果			
稅前淨利率	8%	7%	10%	5%
計畫淨現值(仟元)	30,958	29,975	25,887	11,233
計畫報酬率(%)	20.99%	21.91%	24.75%	21.55%
計畫回收年期(年)	8	8	7	8
自償能力(%)	102.29%	102.21%	105.25%	100.78%

9.11 財務可行性分析

因本計畫方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 及方案 3 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，呈現股權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。

9.12 融資可行性評估

本計畫初步規劃由民間機構以自有資金投入本計畫，後續依民間機構自行依其資金安排投入本計畫。

9.13 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，茲針對各方案之期初投資金額、營業收入及營業成本三項財務風險因子進行敏感性區間-10%、-5%、5%、10%分析。由表 9-24、9-25 及 9-26 可知，敏感性分析結果顯示營業收入之敏感性為本計畫主要因素將影響本計畫財務可行性，若營業收入減少 10%時，各方案皆自償率不足，計畫淨現值多為負值，無法於契約期間內回收。

一、期初投資金額變動敏感度分析

在其他參數不變下，除方案 3 外，當期初投資增加 0%~10%，方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 計畫報酬率大於 10%，自償率大於 100%，顯示本計畫在期初投資成本超支 10%時，報酬率皆高於股東預期報酬率，且投資人可於契約屆止前回收。

表 9-21 期初投資變動敏感度分析

期初投資金額變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
財務效益	指標試算結果				
方案	方案 1-1(統一點交)				
計畫淨現值(仟元)	37,542	34,250	30,958	27,665	24,370
計畫報酬率	24.89%	22.82%	20.99%	19.35%	17.87%
計畫回收年期(年)	7	8	8	9	9
自償率	103.56%	102.92%	102.29%	101.67%	101.06%
方案	方案 1-2~1-3(分期點交及契約外擴)				
計畫淨現值(仟元)	36,175	33,075	29,975	26,874	23,774
計畫報酬率	26.01%	23.84%	21.91%	20.18%	18.61%
計畫回收年期(年)	7	8	8	9	9
自償率	103.52%	102.86%	102.21%	101.56%	100.92%

方案	方案 2				
計畫淨現值(仟元)	29,902	27,894	25,887	23,879	21,871
計畫報酬率	29.03%	26.76%	24.75%	22.96%	21.34%
計畫回收年期(年)	6	6	7	7	8
自償率	106.74%	105.99%	105.25%	104.52%	103.79%
方案	方案 3				
計畫淨現值(仟元)	13,879	12,555	11,231	9,907	8,580
計畫報酬率	26.01%	23.64%	21.55%	19.69%	18.01%
計畫回收年期(年)	6	8	8	8	9
自償率	101.80%	101.29%	100.78%	100.27%	99.77%

二、營運收入金額變動敏感度分析

在其他參數不變下，當營運收入金額減少 5%，除方案 2 外，其餘方案之自償率皆低於 100%；當營運收入金額減少 10%，各方案之計畫報酬率皆自償率低於 100%，於契約期間無法回收。

表 9-22 營運收入金額變動敏感度分析

營運收入金額變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
財務效益	指標試算結果				
方案	方案 1-1(統一點交)				
計畫淨現值(仟元)	-3,467	14,128	30,958	47,725	64,393
計畫報酬率	8.43%	15.59%	20.99%	25.60%	29.69%
計畫回收年期(年)	16	10	8	7	6
自償率	95.56%	98.96%	102.29%	105.57%	108.78%
方案	方案 1-2~1-3(分期點交及契約外擴)				
計畫淨現值(仟元)	-6,448	12,202	29,975	47,647	65,222
計畫報酬率	6.91%	15.25%	21.91%	27.89%	33.52%
計畫回收年期(年)	16	11	8	7	6
自償率	94.37%	98.33%	102.21%	106.01%	109.73%
方案	方案 2				
計畫淨現值(仟元)	4,997	15,482	25,887	36,280	46,673
計畫報酬率	13.39%	19.48%	24.75%	29.60%	34.21%
計畫回收年期(年)	13	8	7	6	5
自償率	97.45%	101.37%	105.25%	109.08%	112.86%

方案	方案 3				
計畫淨現值(仟元)	-5,295	3,328	11,231	19,057	26,867
計畫報酬率	-2.06%	14.22%	21.55%	27.04%	31.61%
計畫回收年期(年)	16	10	8	6	5
自償率	94.32%	97.57%	100.78%	103.93%	107.04%

三、營運成本金額變動敏感度分析

在其他參數不變下，當營運成本金額超支 5%，各方案計畫淨現值為正值，報酬率仍大於 10%，惟方案 1-1 及方案 3 自償率小於 100%，仍可於契約期間內回收；當營運成本金額超支 10%，各方案計畫淨現值為正值，報酬率仍大於 10%，惟各方案自償率皆小於 100%。

表 9-23 營運成本金額變動敏感度分析

營運成本金額變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
財務效益	指標試算結果				
方案	方案 1-1(統一點交)				
計畫淨現值(仟元)	29,438	24,569	19,701	14,827	9,927
計畫報酬率	18.52%	17.12%	15.72%	14.31%	12.90%
計畫回收年期(年)	9	9	10	12	13
自償率	103.27%	102.05%	100.86%	99.70%	98.56%
方案	方案 1-2~1-3(分期點交及契約外擴)				
計畫淨現值(仟元)	43,803	37,384	30,958	24,527	18,080
計畫報酬率	25.56%	23.27%	20.99%	18.73%	16.47%
計畫回收年期(年)	6	8	8	9	10
自償率	104.99%	103.62%	102.29%	101.00%	99.73%
方案	方案 2				
計畫淨現值(仟元)	32,491	29,189	25,887	22,580	19,271
計畫報酬率	28.47%	26.60%	24.75%	22.90%	21.06%
計畫回收年期(年)	6	6	7	7	8
自償率	107.92%	106.57%	105.25%	103.96%	102.71%

方案	方案 3				
計畫淨現值(仟元)	17,658	14,445	11,231	8,010	4,778
計畫報酬率	27.82%	24.68%	21.55%	18.39%	15.13%
計畫回收年期(年)	6	8	8	9	10
自償率	103.49%	102.12%	100.78%	99.47%	98.20%

9.14 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，方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 及方案 3 之報酬率皆高於資金成本率，且皆能於契約期間內回收，顯示具備民間參與之誘因。

經本計畫敏感性分析，當營業收入減少 10%時，各方案之報酬率皆低於民間預期計畫內部報酬率，自償率皆小於 100%，除方案 2 外，其餘方案之計畫淨現值為負值，無法於契約期間回收，故民間機構應妥善規劃本計畫之營運規劃。

綜上，考量既有進駐廠商將提高本計畫於營運初期之進駐率及介面管理複雜度，若潛在投資廠商具意願承接本計畫既有契約，建議以方案 1-1 為優先方案，以簡化後續管理介面，並為該廠商於營運初期帶來部分租金收入。

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

開會事由：為協助經濟部中小企業處(下稱「中企處」)進行林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間 OT 案促參前置作業計畫，了解林口新創園未來的整體發展定位，以及民間資源投入與專業經營的可行性，共同促進林口新創園區永續經營，特辦理公聽會，邀請當地居民、企業與民間團體共同參與。

時 間：110 年 8 月 19 日(星期四)下午 2：30

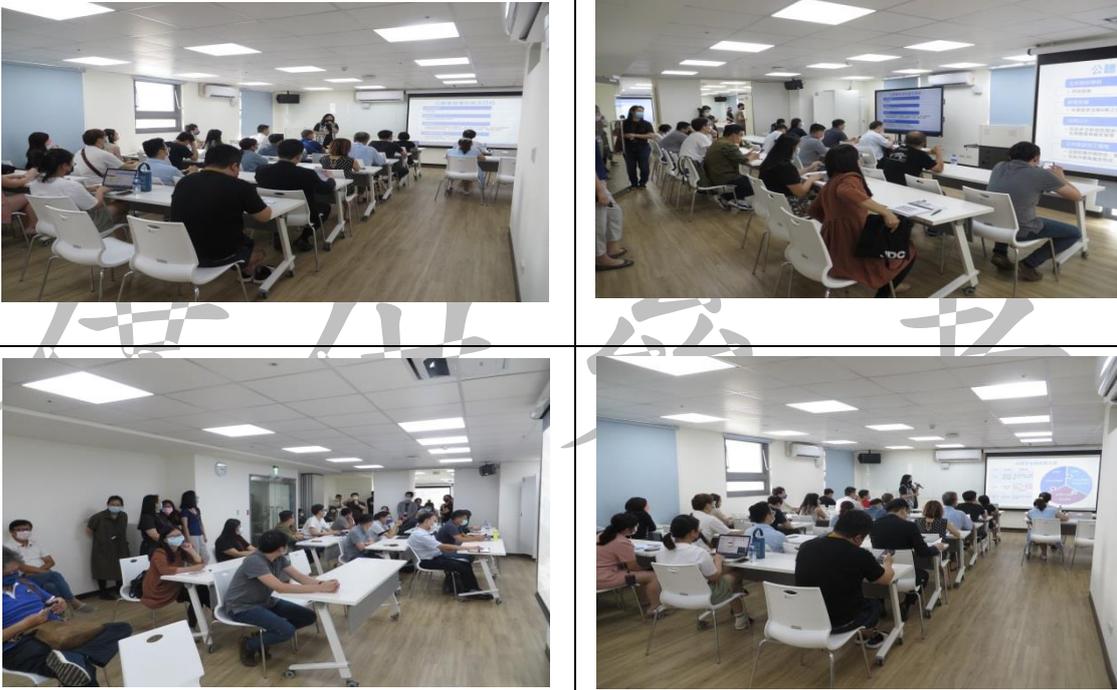
地 點：林口新創園林口新創園 A6 棟 1801B

(新北市林口區仁愛路二段 502 號 18 樓)

主持人：中企處雷組長世謙

議程與邀請單位：

時間	議程
14：00~14：30	報到及領取資料
14：30~14：40	會議開場致詞
14：40~15：00	簡報說明

時間	議程
15：00~16：00	意見交換
16：00	散會
<p>出席人員：中企處、台北市電腦商業同業公會(下稱「電腦公會」、白教授仁德(國立政治大學地政系)、林口新創園進駐團隊/廠商、湖南里里民、仁愛里里長、寰宇國際財務顧問有限公司(下稱「寰宇公司」、寰宇國際財務顧問有限公司范淑敏協理、何婉菁律師、鄭立忠經理及蔡侑達副理。</p>	
	

10.2 公聽會意見摘要

一、耐 OOOO 股份有限公司：

- (一) OT 後，依林口新創園成立目的，OT 廠商是否有就進駐廠商類別，如新創廠商比例，是否有相關規定？
- (二) OT 後，林口新創園目前所提供服務，如網路、輔導等項目，是否仍持續提供？
- (三) 若 OT 後，針對 OT 廠商之營運類型如商場化，是否有所限制？

二、維 000 法律事務所：

(一) OT 模式後，是否仍持續政策投入林口新創園？

(二) 目前權利金規劃計收金額為何？是否影響現有服務及租金等？

(三) 未來 OT 可能導致承租狀態、空間調整及租金調漲，是否有配套措施？權利金用途為何？

三、昊 O 股份有限公司：

(一) 未來 OT 後，OT 廠商會在新創過程中扮演角色為何？建議 OT 廠商的角色不能單純商業考量，且是否有足夠經驗協助新創團隊？

(二) OT 後，規劃應考量新創所需內容，避免發生營業內容與新創園性質不符的可能。

四、NOOOOT(NO0000A)：

OT 後，對目前進駐廠商的影響為何？是否依據合約辦理，若有變動，是否具相關配套措施及賠償？

五、玉 O 國際加速器有限公司：

(一) 無論是中企處或是未來 OT 廠商，皆應該按合約辦理。

(二) 林口新創園未來 OT 的目的為何？未來 OT 廠商是否能提供如電腦公會所提供的相關資源及國際串接等服務，OT 廠商畢竟是營利單位，那對林口新創園的定位為何？未來 OT 廠商所能提供相關資源為何？

六、和 000 事務所：

本公司從新創園成立即進駐林口新創園，若未來 OT 後，是否提供進駐廠商回饋？而非僅依合約相關規定辦理，如提供目前進駐廠商優先承租權或保障等？

七、網 OOOOO 股份有限公司：

林口新創園是否在未來 OT 後持續以新創為本質，建議 OT 合約以新創為辦理目的，包含以下條件：

- (一)辦公空間優惠。
- (二)提供免費場域實證。
- (三)提供國內外的串接資源。
- (四)促進園區內廠商的互動。

八、瑞 OOO 股份有限公司：

(一)若預計於 112 年 1 月辦理 OT，是否能提前於半年前告知後續影響，包含租金、空間及服務等，使我們能預作準備。

(二)若以我們所在樓層，只有我們會每天進來使用，後續無論是 OT 或其他模式，應考量如何吸引廠商/團隊持續使用林口新創園辦公空間。

九、天 OOO 股份有限公司：

(一)未來 OT 後，是否對 OT 廠商有相關規定以維持林口新創園的成立目的且經營廠商不可單以商業利益來營運新創園。

(二)未來 OT 後，OT 廠商是否會轉嫁成本到我們身上?另外，OT 廠商是否能提供相關新創競賽、補助等訊息?

十、邁 OOO 股份有限公司：

(一)未來 OT 後，OT 廠商是否願意提供更好的條件來營運林口新創園?既有進駐廠商/團隊的成立年限若已逾 5 年，是否有後續配套措施?

(二)未來 OT 後，林口新創園發展方向是否會受影響，OT 營運廠商不該定位於物業管理，是否會投入資金或資源來協助新創公司?而非只是考量租金。

(三) 中企處是否可以協助林口新創園成為政府機關尋求解決方案時的選項之一，以創造新創園價值？

十一、亞 000 股份有限公司 SOOOOOOOOD：

(一) 未來 OT 後，經營團隊是否有設立限制以降低園區過度商業導向，並提供新創團隊服務及資源等項目？

(二) 建議正式 OT 前，應充分與既有進駐廠商聯繫及討論，以符合新創園的辦理目的。

十二、鼎 000 有限公司：

本次辦理 OT 的目的為何？具體規劃是否能更為詳細，包含租金、優惠內容等項目，甚至包含協助串接商業機會及建教合作等資源？

壹、意見回復

一、寰宇國際財務顧問有限公司(促參前置案規劃單位)

(一) 本次辦理公聽會是蒐集與會人員意見，將於彙整意見並考量整體規劃後，再與中企處討論 OT 案規劃內容。

(二) 基於合約精神，既有進駐廠商將分別依據變動最小、盡可能不影響進駐廠商權益及對 OT 廠商營運衝擊最小等三個原則，進行後續規劃。

(三) 林口新創園 A6、B5 及 A3 展示空間是基於林口新創園創立目的辦理 OT，不會以百貨公司或購物中心等模式辦理。

(四) 本計畫如同林口新創園 A7 棟一樣，並非價格標，只是林口新創園是國家公共建設，故會在基於新創園成立目的及兼顧進駐廠商權利，經財務試算下，由 OT 廠商繳交合理的權利金。

(五) 未來 OT 後，主要是引進民間資源提供更好的環境，如物業管理等，使中企處更專注於輔導新創企業。

二、白教授仁德(國立政治大學地政系)

- (一) 林口新市鎮從早期低密度開發至今，人口持續成長，交通建設亦逐漸完成，林口新市鎮逐漸成形，林口新創園周邊生活機能較過往方便。
- (二) 林口新創園本來是以住宅區進行規劃，與新創園目前用途為辦公空間並不相同，後續規劃上仍應注意使用性質。
- (三) 生活服務業者的進駐是為了支援進駐廠商在新創園的必要性生活設施，仍應注意相關比例。
- (四) 園區內的租金、輔導措施及業者串接等規劃，請中企處後續規劃時，應充分納入考量。

三、雷組長世謙(中企處)

- (一) 進駐廠商的權益會給予保障，並依照合約規範辦理。
- (二) 林口新創園未來仍將持續投入政策資源以協助新創企業發展。

僅供參考

第十一章 民間參與可行性綜合評估

11.1 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備的辦公室、CoworkingSpace 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：

- 一、鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
- 二、打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
- 三、蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
- 四、促進國際與國內人才交流合作。
- 五、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。

11.2 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。

本計畫基地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「找機會、找合作、找舞台、找可能」的互動平台及實證場域。期待進駐的新創企業，透過本計畫基地的洗禮，成為台灣創新重要的主角。本計畫的開發定位以「下一站·獨角獸(Unicorn)」。

林口新創園的產業定位是以智慧物聯網(AIOT)為主，未來所有的產業都脫離不了 AIoT，AIoT 不僅將會影響各種產業的發展，可應用範圍也會更廣，包括自駕車、智慧醫療、智慧生產等應用，都將改變人們的生活習慣。因此，據估計，近十年未來的成長率都有兩位數的成長。加上中美貿易大戰與武漢肺炎，台商回流現象與供應鏈去中國化正在發生中，使得全球產業的再結構。另一方面，台灣以台積電領軍的半導體產業，在全球產業鏈逐漸有著舉足輕重的地位。綜整這些因素，智慧物聯網為主的產業，其辦公空間的需求仍會不斷地增加。然而，在供給方面，商辦空間的空置率仍在低點，平均租金仍呈現上漲的趨勢，主要原因在現今新供給量，相較需求，仍是較為有限，加上目前無論跨國企業或大型企業亦也逐漸轉往蛋白區移動的現象。可見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。

11.3 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 270 日內，可完成室內裝修工程，裝修完成後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 30 個月內完成期初投資並開始營運。

11.4 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。

11.5 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，並且經濟部中企處與住都中心已簽訂租賃契約，依目前初步規劃無用地變更之必要，故無用地取得之疑慮。

11.6 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。

11.7 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，各方案的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，若以辦公空間出租率愈高，所呈現之財務指標愈佳。

11.8 後續辦理事項

後續作業及辦理期程(如圖 11-1 所示)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、持續進行進駐廠商與潛在投資者的調查與訪問，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。



11.9 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。

但在方案選擇上，如表 11-1 所示。經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 及方案 3 之報酬率皆高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因如表 11-2 所示。為簡化管理介面，在維持既有進駐廠商的租約與權益下，若潛在投資廠商願意承接既有進駐租賃契約，建議以方案 1-1 統一點交模式為本計畫於後續先期規劃階段主要評估方案。

表 11-1 各方案的辦理方式與內容

方案設定		營運範圍		
		A6-1 樓至 20 樓	B5-1 樓至 18 樓	A3-1 樓(展演空間)
方案 1-1	辦理模式	OT-統一點交		
	點交時間	112 年 1 月 1 日		
	裝修期間	預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 10 月 31 日止。		
	營運期間	預估自 112 年 11 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。		
	契約期間	15 年 7 個月		
方案 1-2	辦理模式	OT-分期點交		
	點交時間	114 年 1 月 1 日	112 年 1 月 1 日	
	裝修期間	預估自 114 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止。	預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。	
	營運期間	預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	
	契約期間	15 年 7 個月		
方案 1-3	辦理模式	OT-契約外擴		
	點交時間	114 年 1 月 1 日	112 年 1 月	
	裝修期間	預估自 114 年 1 月 1 日至 114 年 6 月 30 日止。	預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。	
	營運期間	預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	
	契約期間	15.7 年		
方案 2	辦理模式	/	OT	
	點交時間		112 年 1 月 1 日	
	裝修期間		預估自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止。	
	營運期間		預估自 112 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。	
	契約期間		15 年 7 個月	
方案 3	辦理模式	OT		
	點交時間	114 年 1 月 1 日		
	裝修期間	預估自 114 年 1 月 1 日至 115 年 6 月 30 日止。		
	營運期間	預估自 114 年 7 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止。		
	契約期間	13 年 7 個月		

表 11-2 本計畫各方案財務效益及優缺比較表

方案	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
委託營運範圍	A6 棟、B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	A6 棟、B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	A6 棟
點交時間	112 年 1 月 1 日	A6 棟:114 年 1 月 1 日 B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間):112 年 1 月 1 日	112 年 1 月 1 日	114 年 1 月 1 日
契約期間	15 年 7 個月			12 年 7 個月
稅前淨利率	8%	7%	10%	5%
計畫淨現值(仟元)	30,958	29,975	25,887	11,233
計畫報酬率(%)	20.99%	21.91%	24.75%	21.55%
計畫回收年期(年)	8	8	7	8
自償能力(%)	102.29%	102.21%	105.25%	100.78%
土地租金(契約期間)	54,203,817	50,449,075	18,251,839	33,407,691
權利金(契約期間)	486,529,512	471,170,855	275,421,337	199,753,110
優點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理介面較為單純 2. 辦理方式和程序較為簡單，僅需一次辦理招商。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間廠商財務與營運壓力較小。 2. 對於既有進駐廠商的處理方式較易接受。 	
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間廠商財務壓力大。 2. 分期點交可能影響廠商投資意願。 3. 外擴方式易受未來的環境或景氣影響乙方可能承接的意願。 4. 至點交前的既有進駐廠商管理與是否持續辦理相關廠商進駐。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理介面較為複雜。 2. 園區較難進行整體規劃與行銷。 3. 辦理程序較為複雜(需分兩次辦理招商)。 4. 至點交前的既有進駐廠商管理與是否持續辦理相關廠商進駐。 	

附件一

附表1 A6、B5棟與A3展示空間空間配置的現況

空間使用統計	獨立辦公室 (間)	共同工作空間 (個)	營業空間 (間) 1F	會議室
總空間	123+16*=19	181	8	29

*第二次釋出會議室轉辦公室，共16間。

附表2 獨立辦公室各樓層空間配置及數量

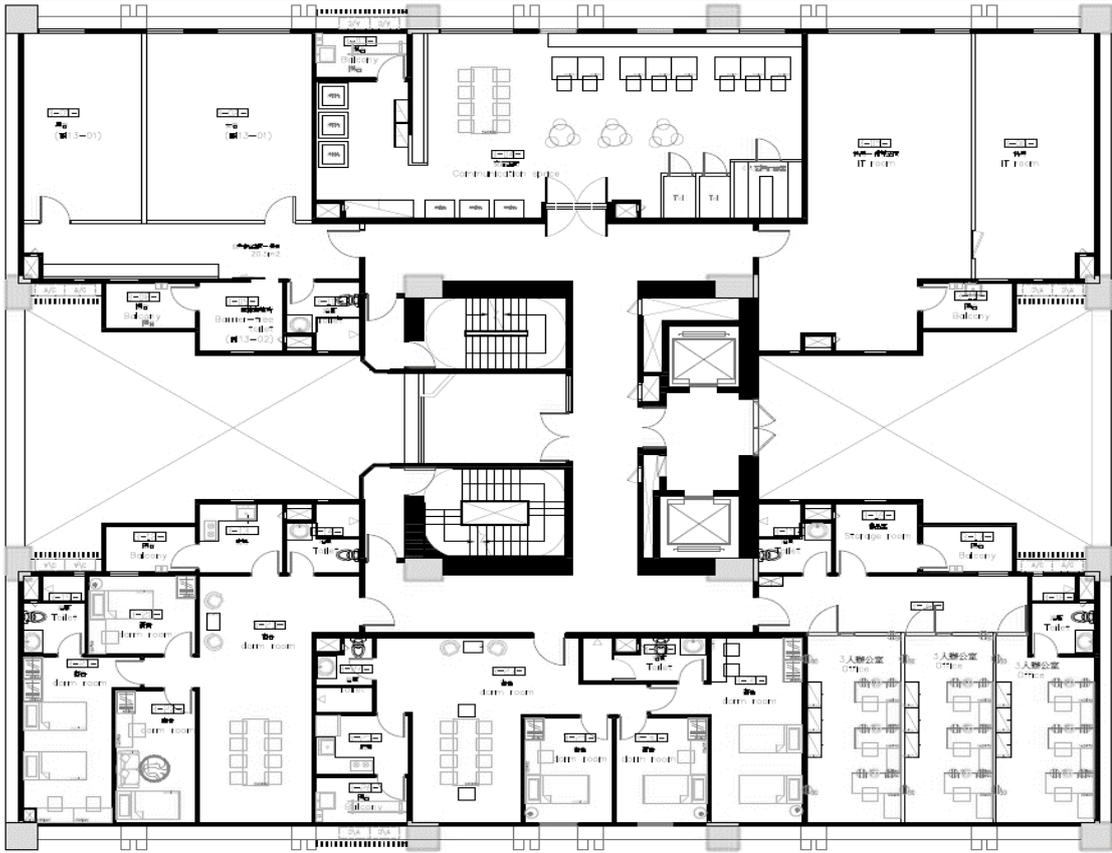
棟別	8坪	9坪	10坪	11坪	15坪	16坪	19坪	20坪	21坪	22坪	23坪	27坪	28坪	30坪	31坪	32坪	36坪	39坪	41坪	45坪	46坪	共計
A6	8	16	3	15	2	1	1	2	0	14	6	1	1	2	5	17	1	2	0	3	4	104
B5	0	3	0	0	0	0	0	1	4	0	2	0	2	0	1	5	0	0	1	6	10	35
總數	6	19	1	15	2	1	1	3	4	14	8	1	3	2	6	22	1	2	1	9	14	139

附表3 會議室各樓層的空間配置及數量

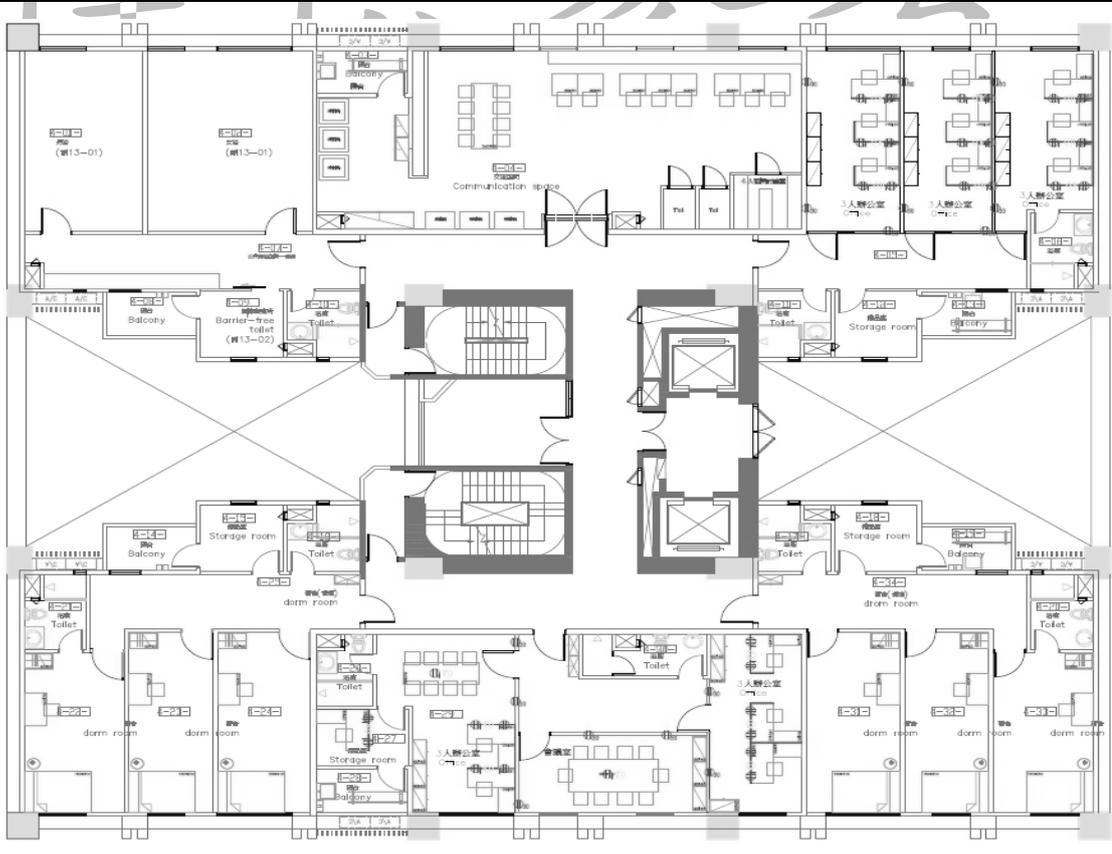
棟別	9坪	10坪	11坪	15坪	16坪	22坪	23坪	24坪	28坪	31坪	32坪	37坪	39坪	共計
A6	2	3	5	2	0	1	1	2	1	1	0	2	0	21
B5	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	4	0	2	8
總數	3	3	5	2	1	1	2	2	1	1	4	2	2	29

房型	樓層	數量	備註
單人雅房	A6棟4樓	4間	作為短期休憩使用
單人套房	A6棟4樓	2間	作為短期休憩使用
員工宿舍(45坪)	B5棟	36戶	一戶為3房型，144床位

3樓平面圖

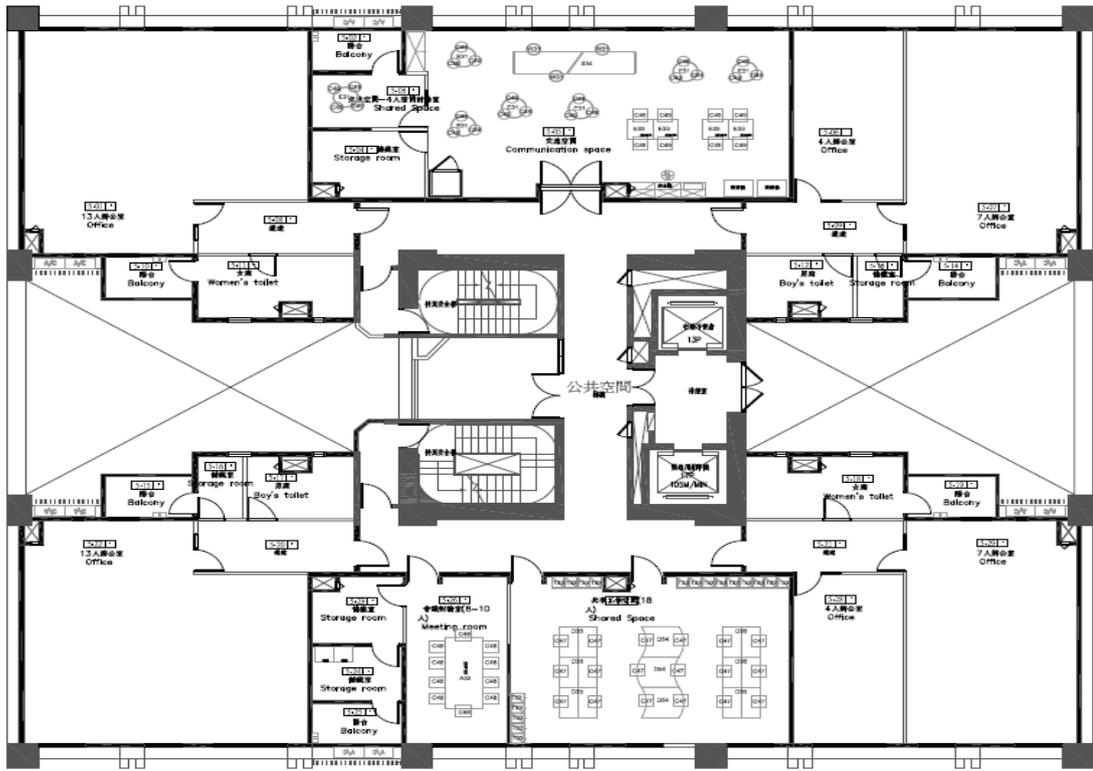


4樓平面圖



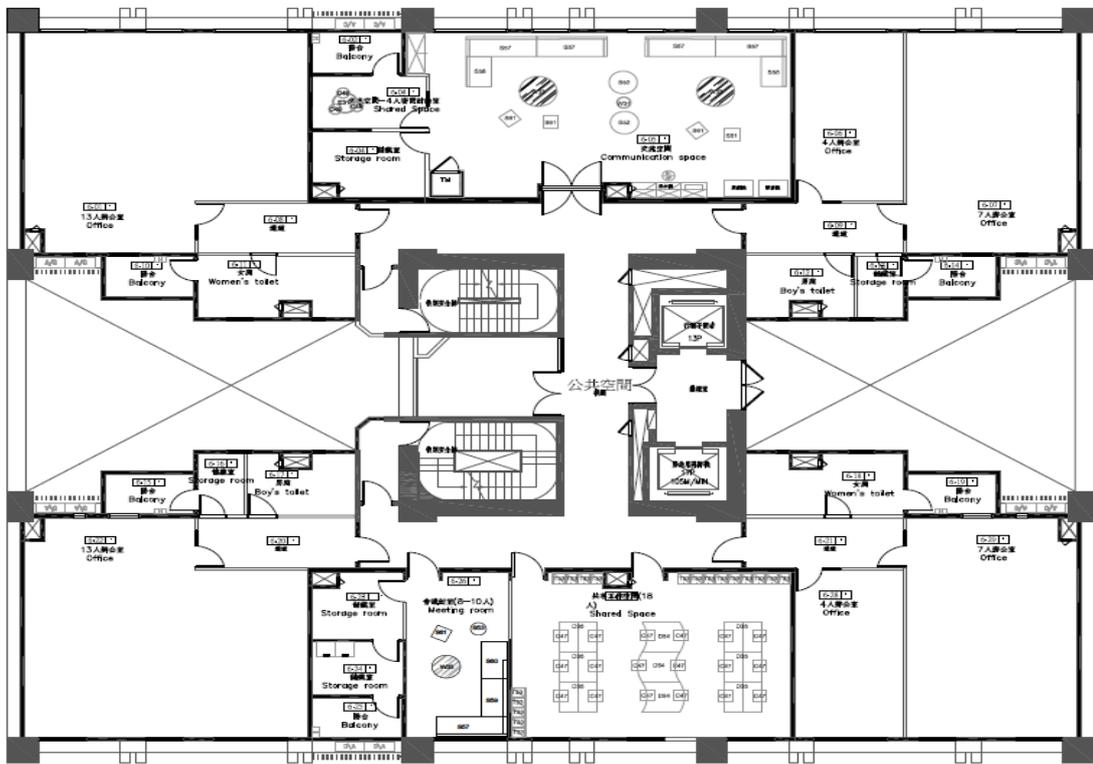
5樓平面圖

A6-5F



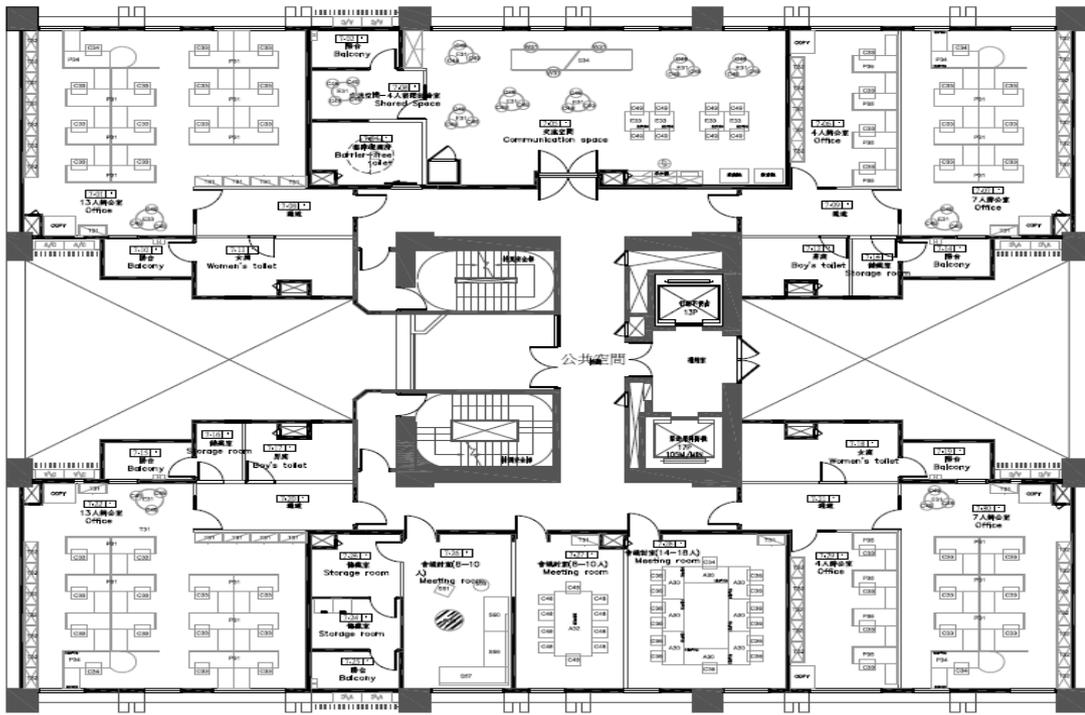
6樓平面圖

A6-6F



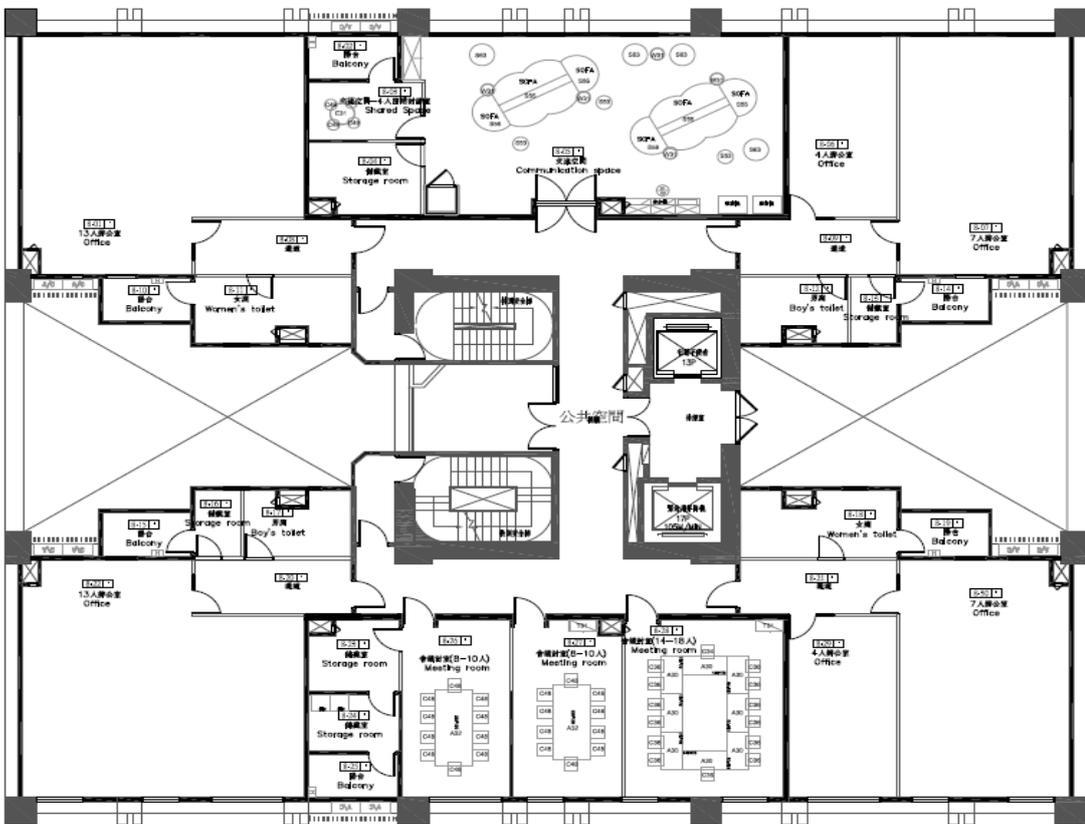
7樓平面圖

A6-7F



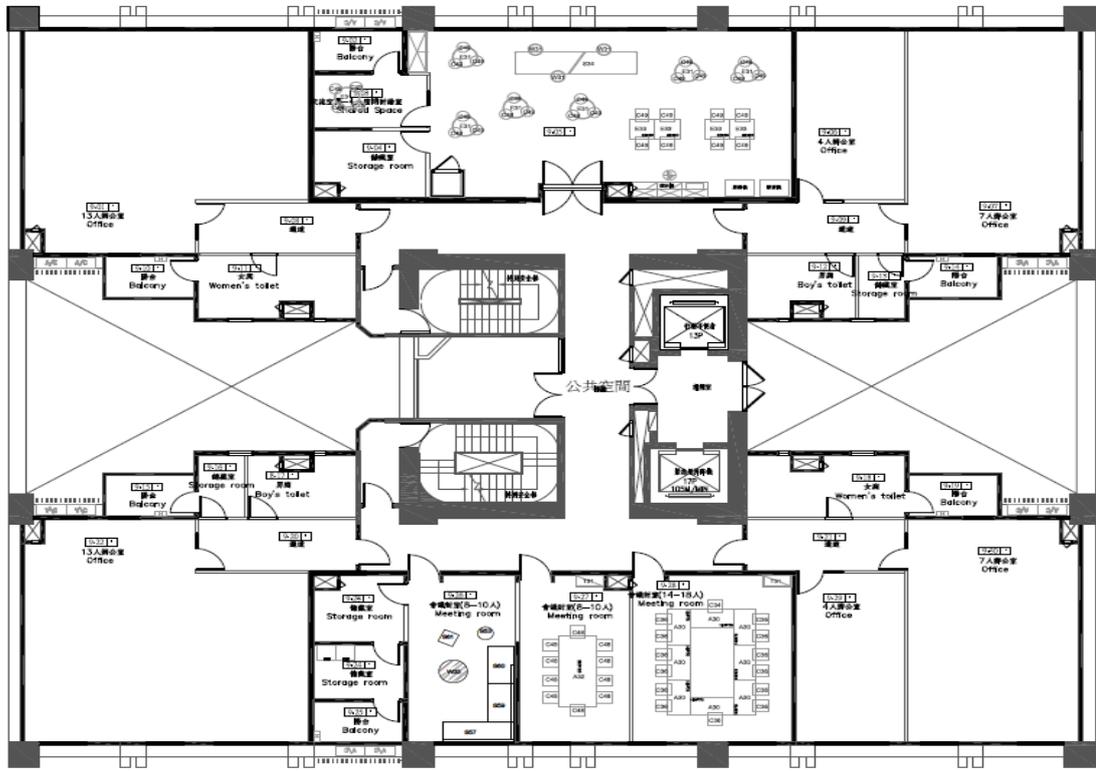
8樓平面圖

A6-8F



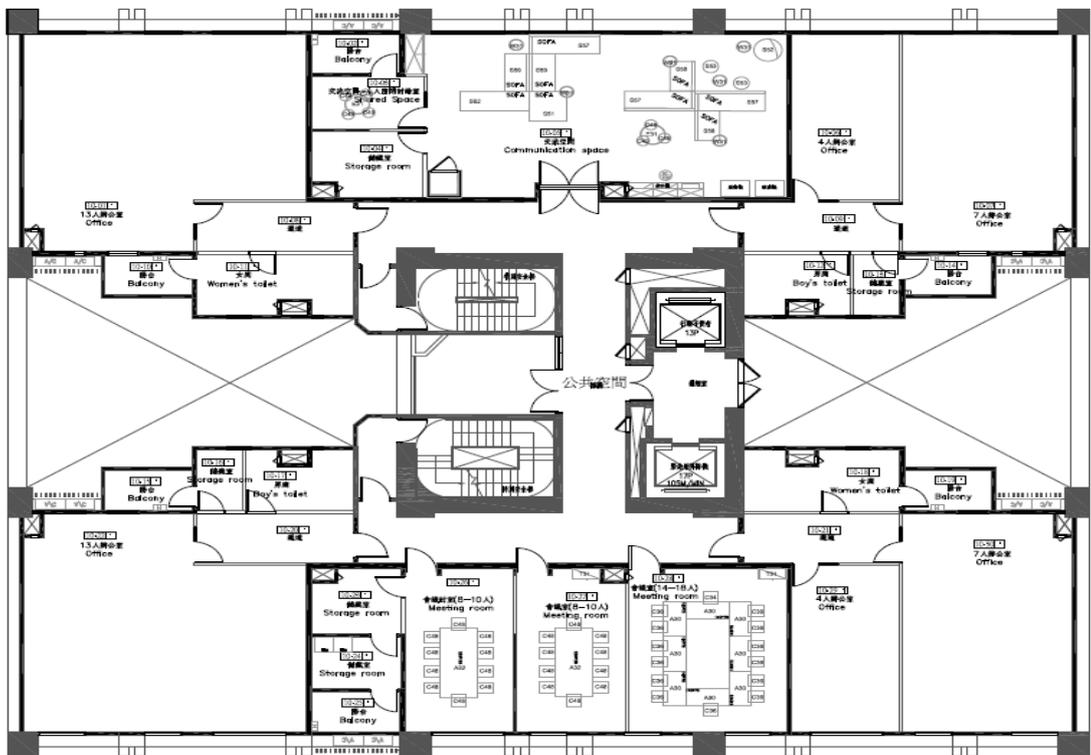
9樓平面圖

A6-9F



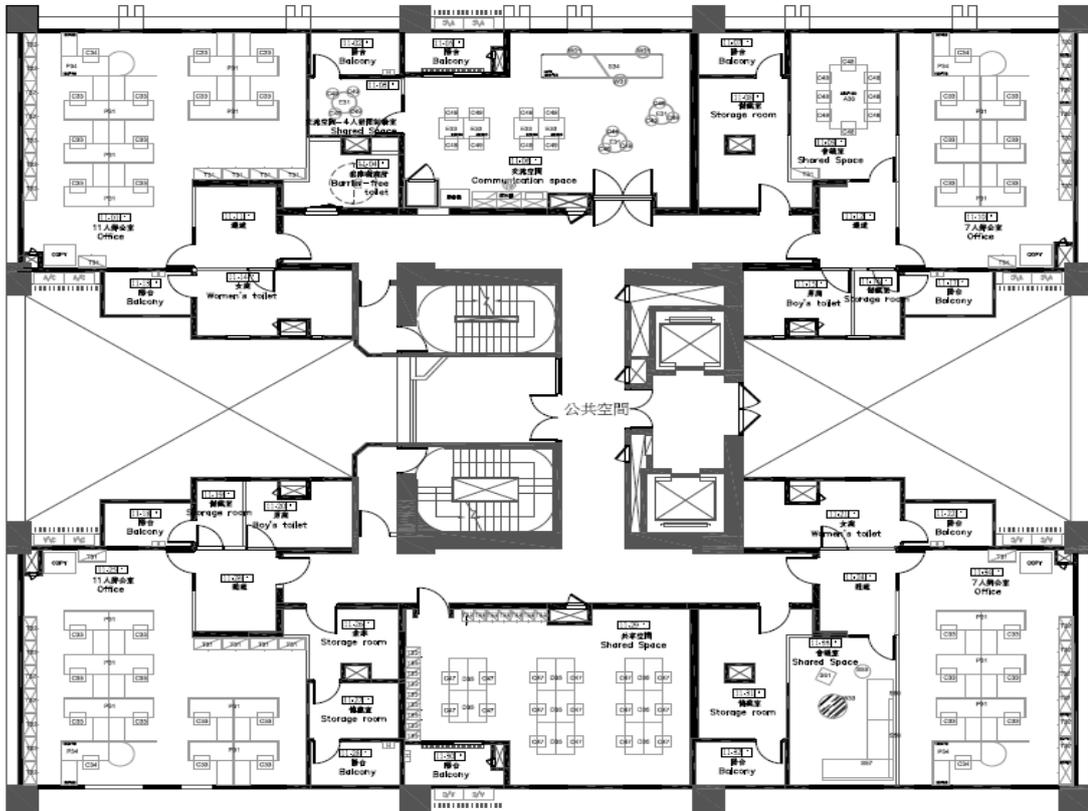
10樓平面圖

A6-10F



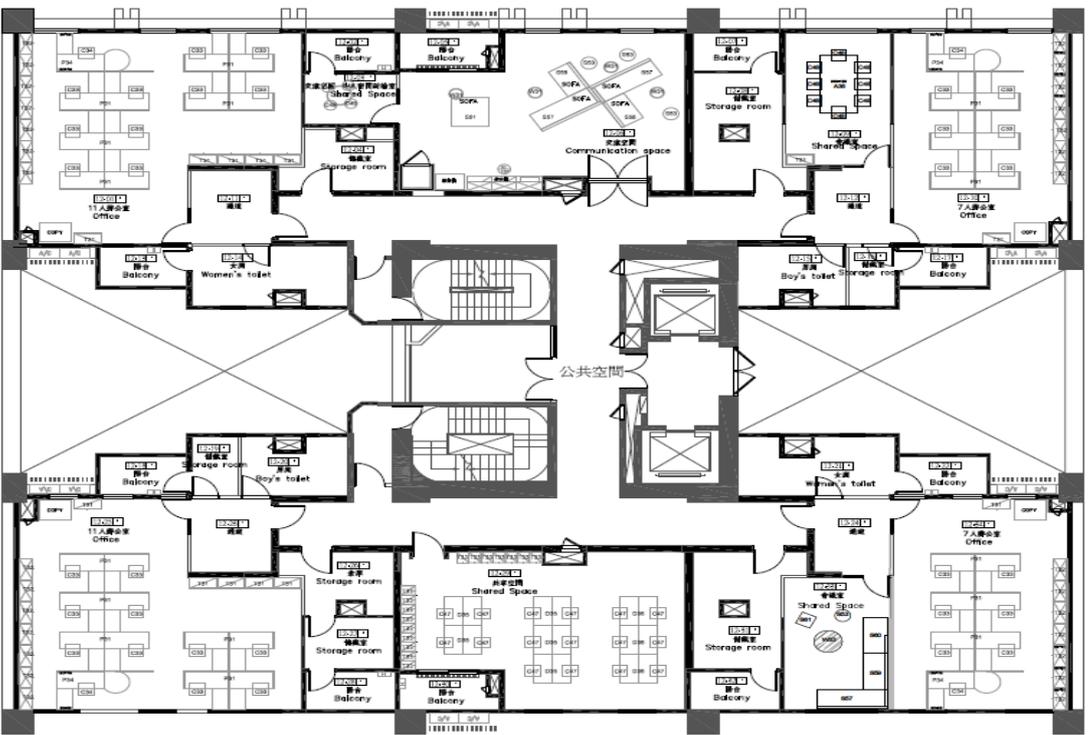
11樓平面圖

A6-11F



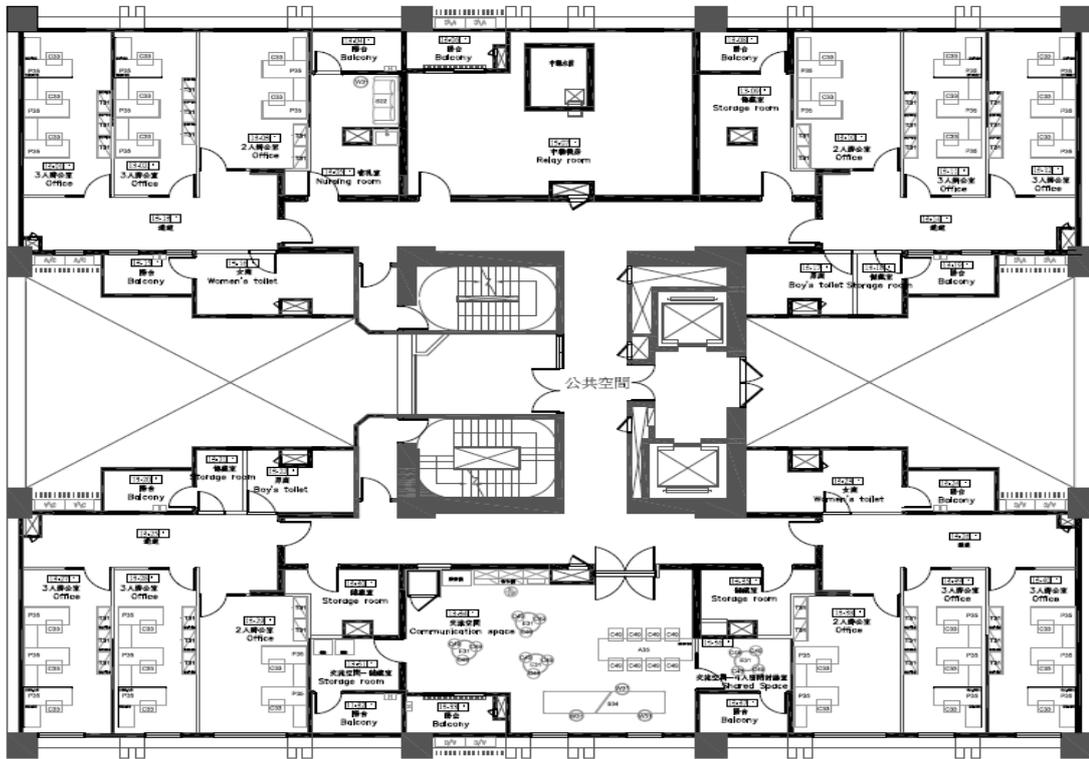
12樓平面圖

A6-12F



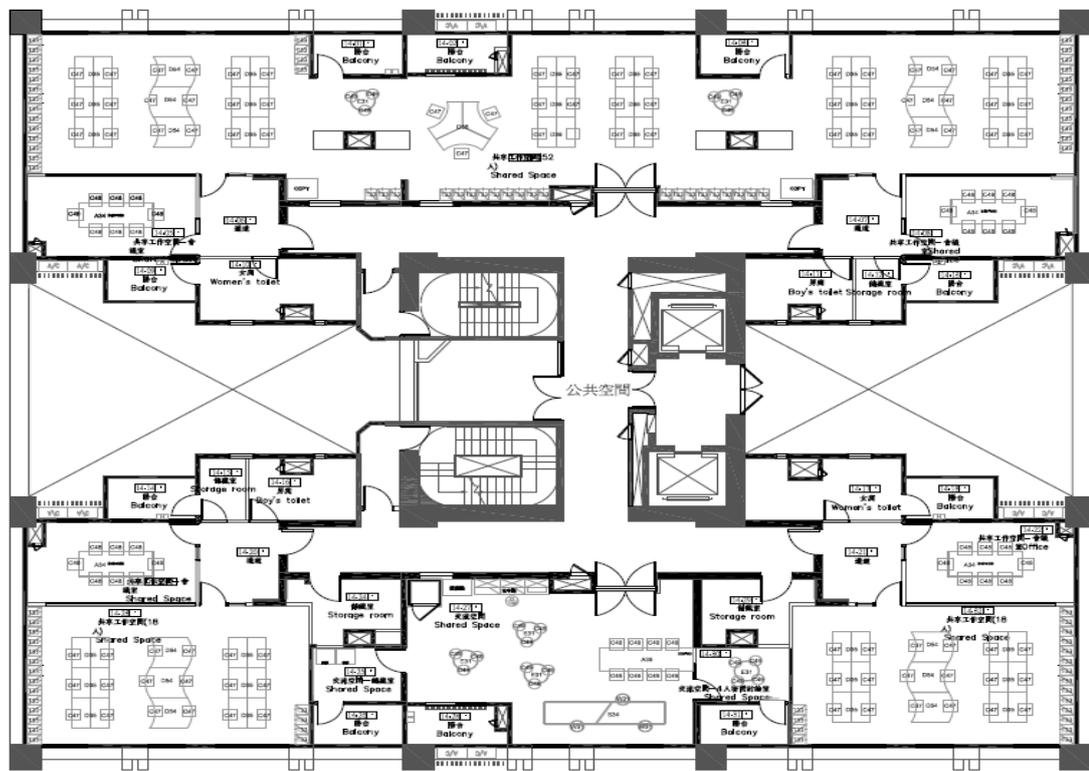
13樓平面圖

A6-13F



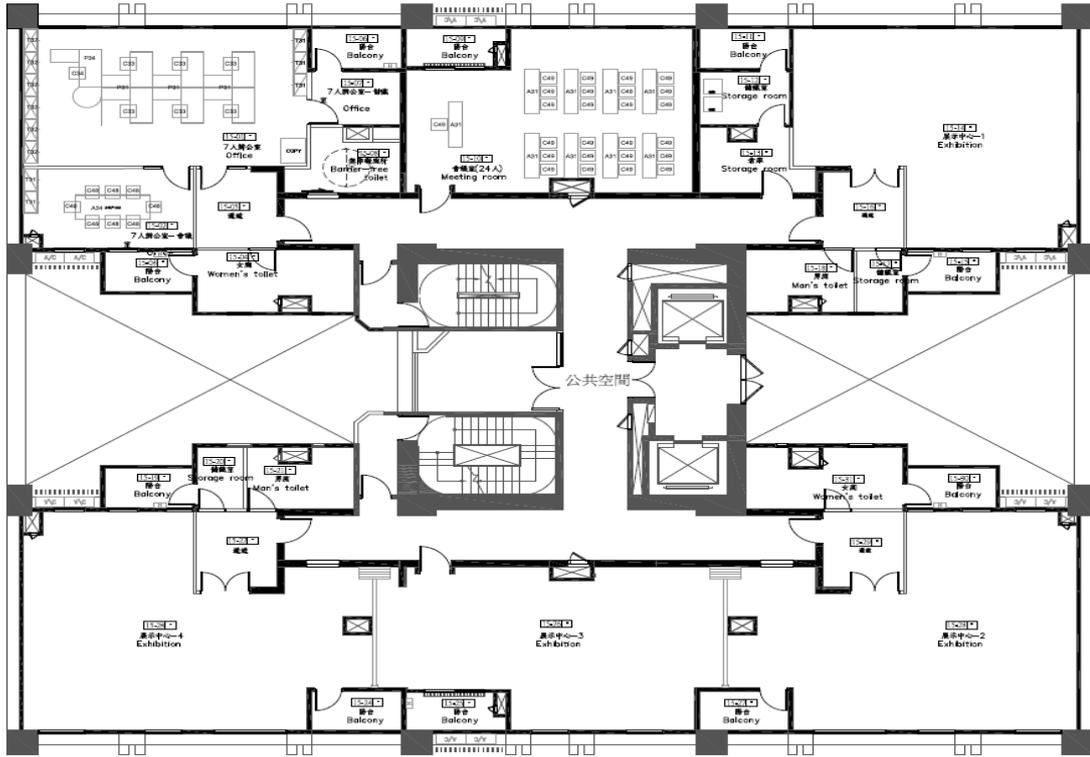
14樓平面圖

A6-14F



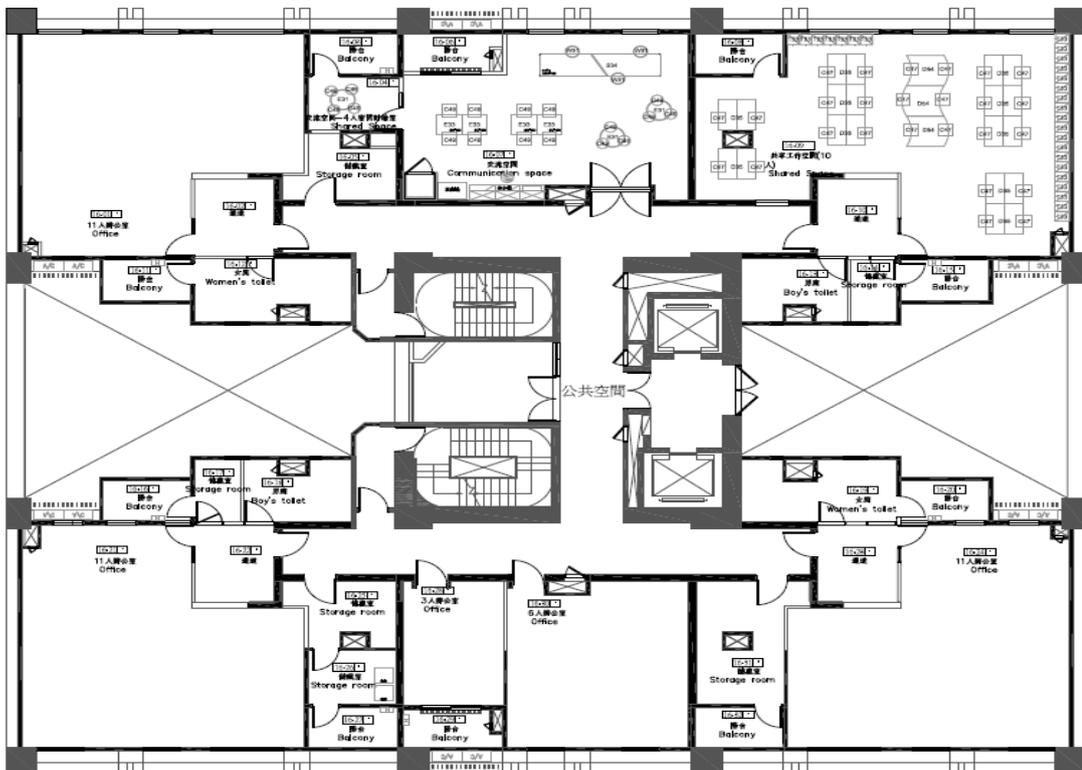
15樓平面圖

A6-15F



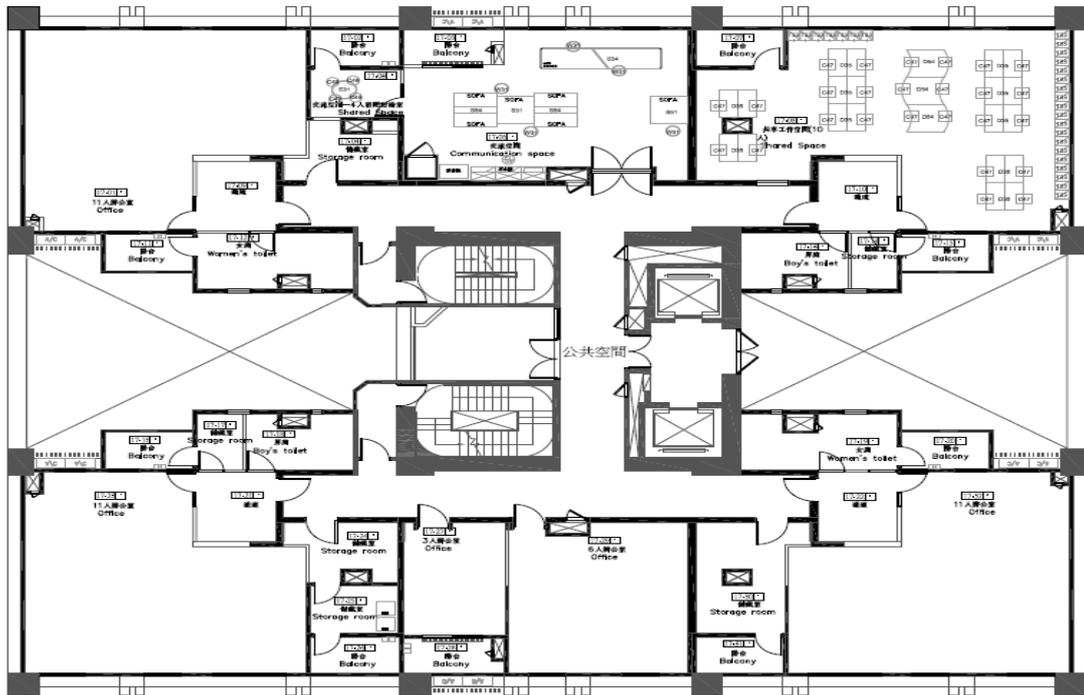
16樓平面圖

A6-16F



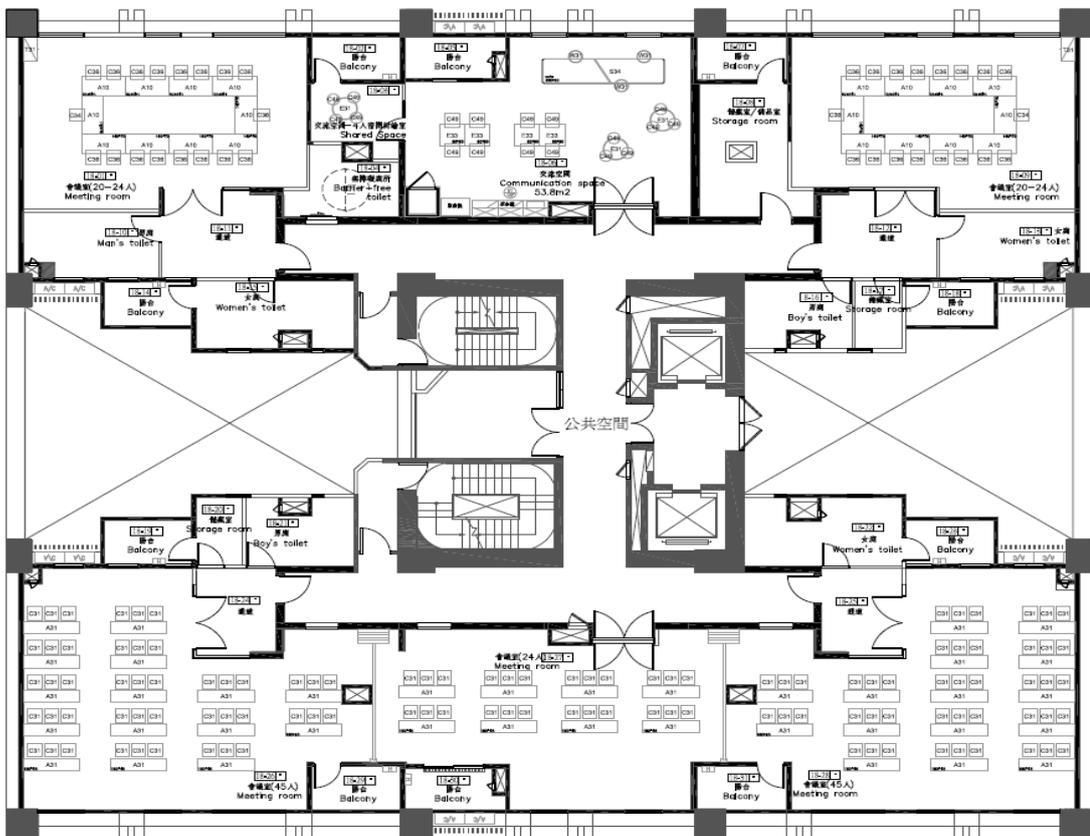
17樓平面圖

A6-17F

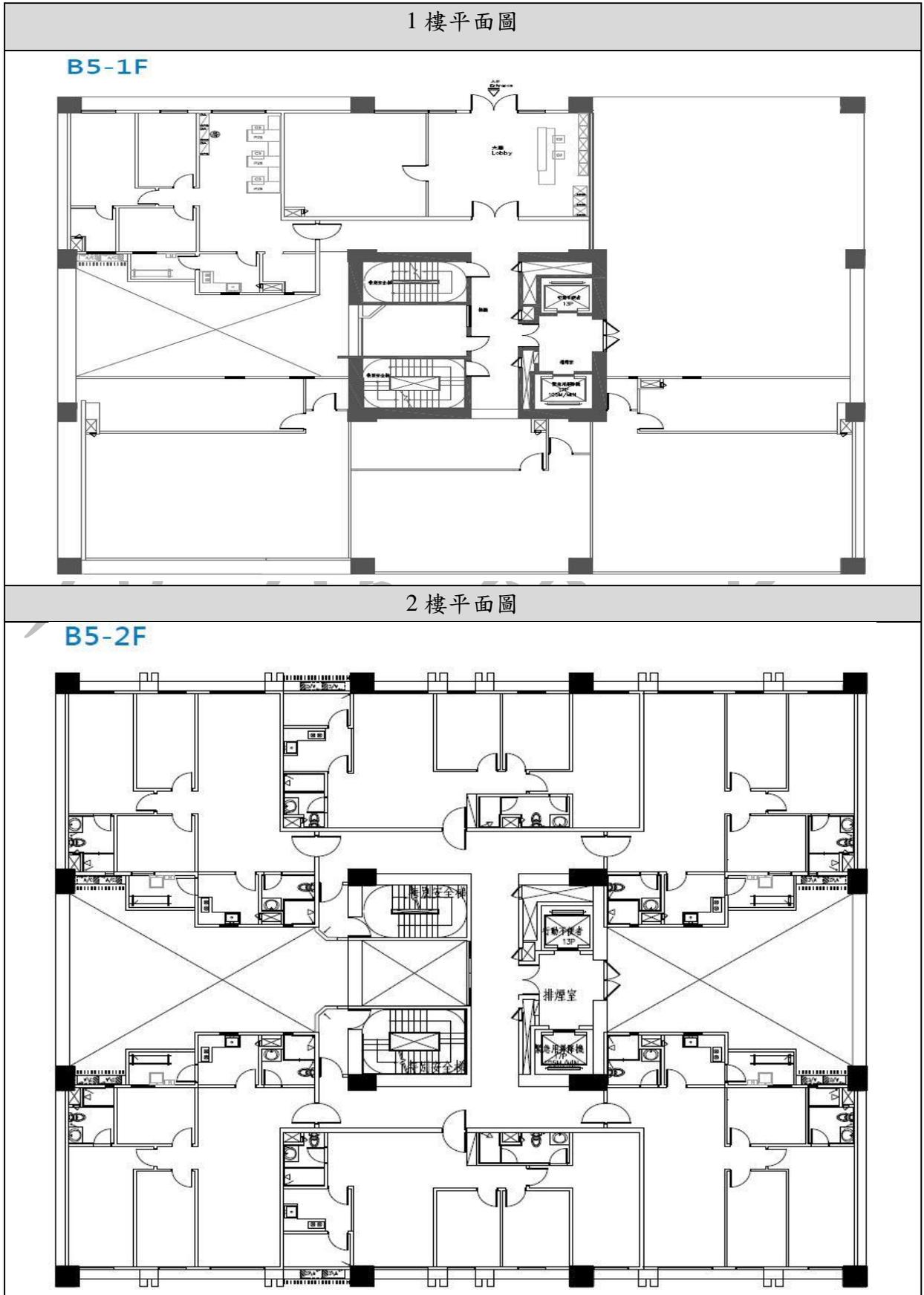


18樓平面圖

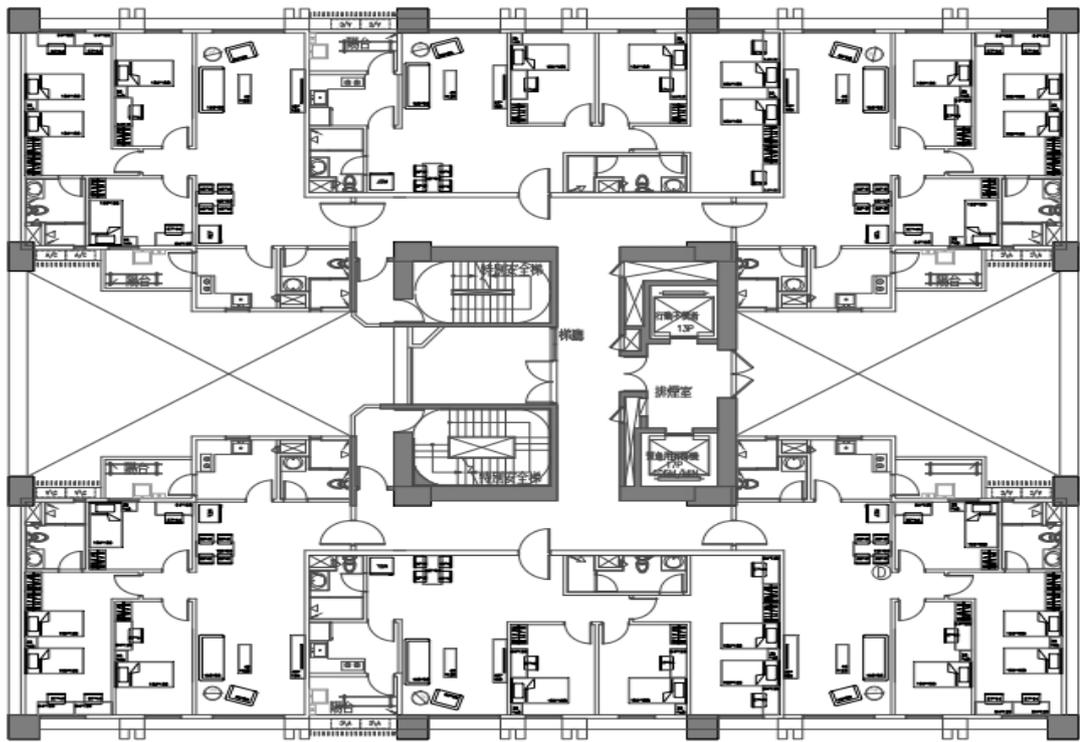
A6-18F



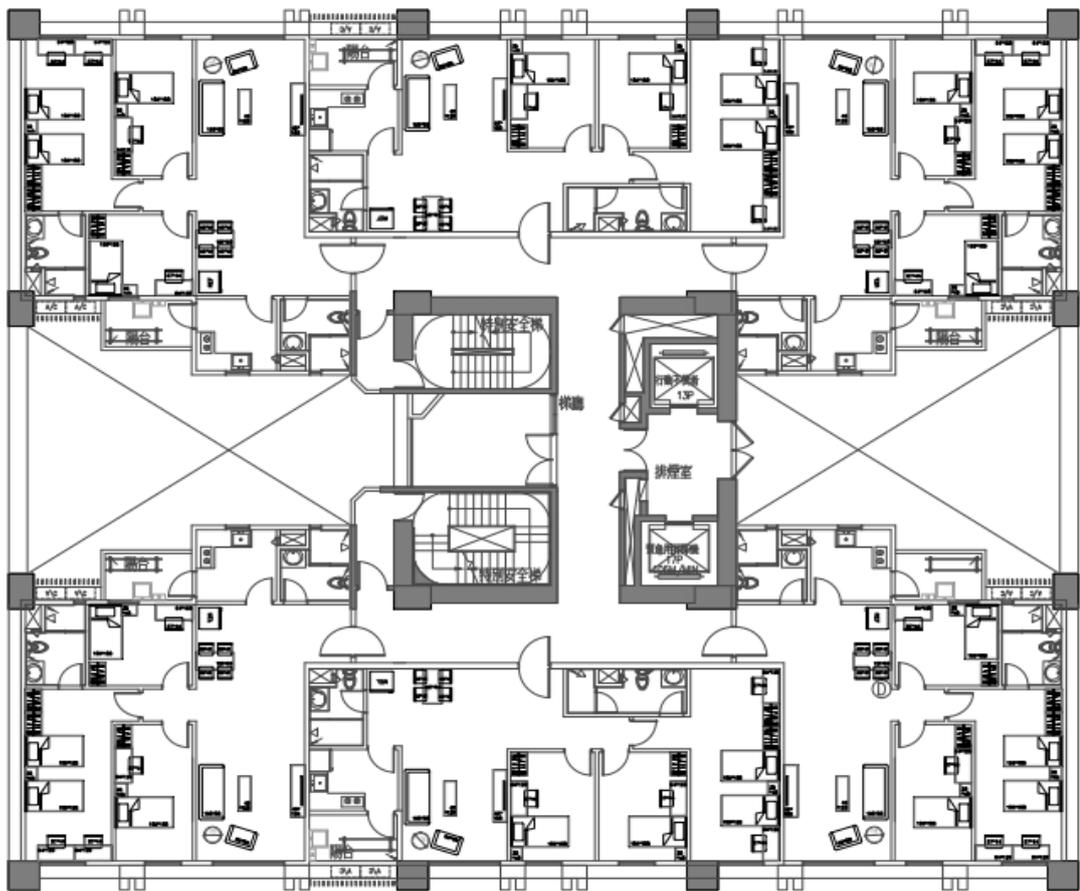
附圖 1 B5 棟各樓層空間配置平面圖



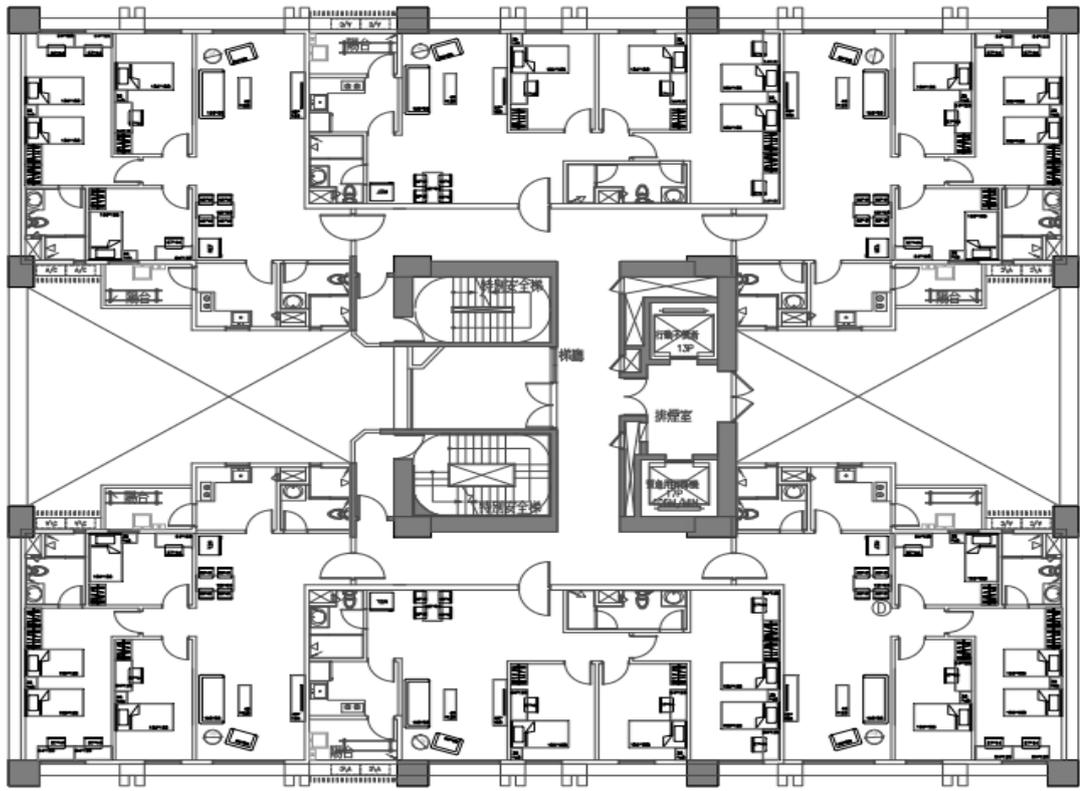
3樓平面圖



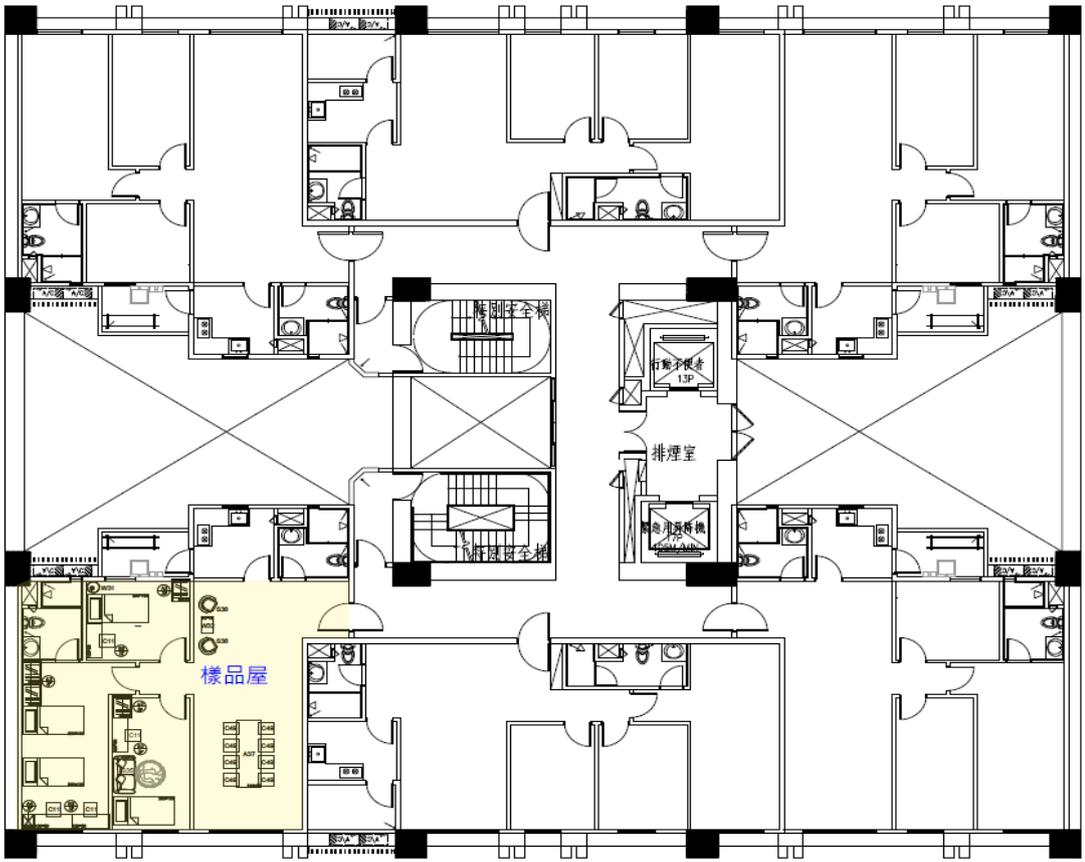
4樓平面圖



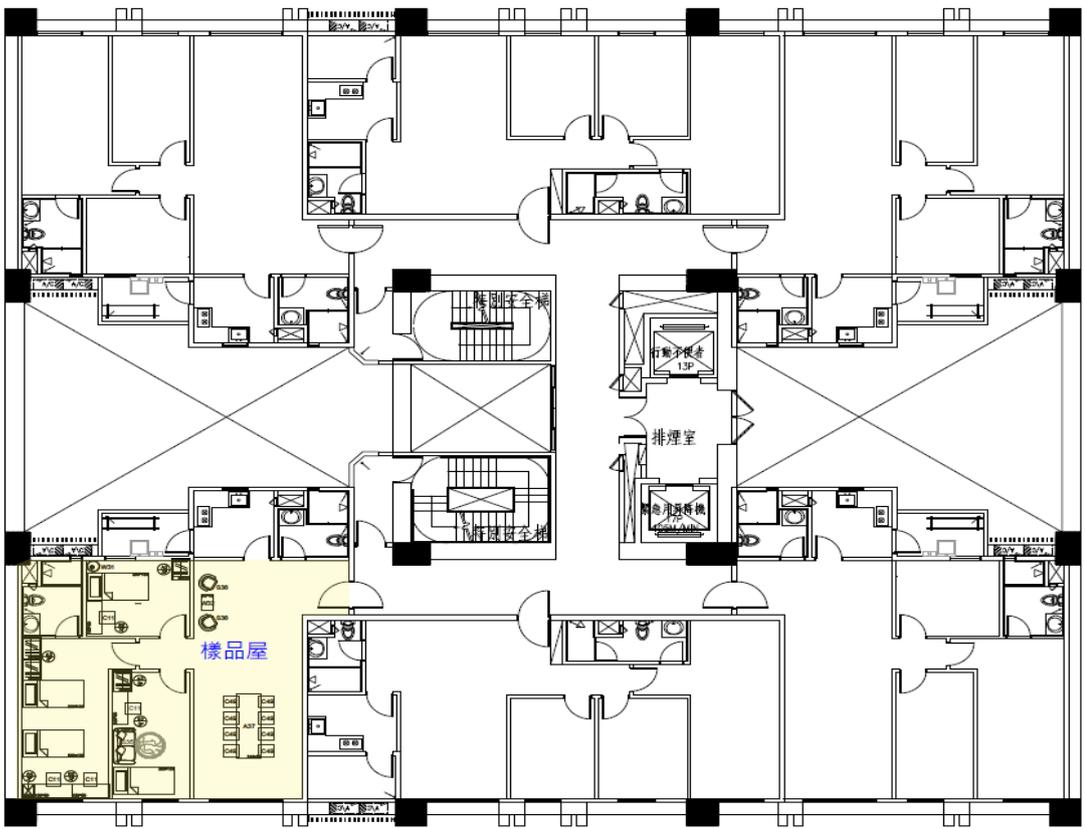
5樓平面圖



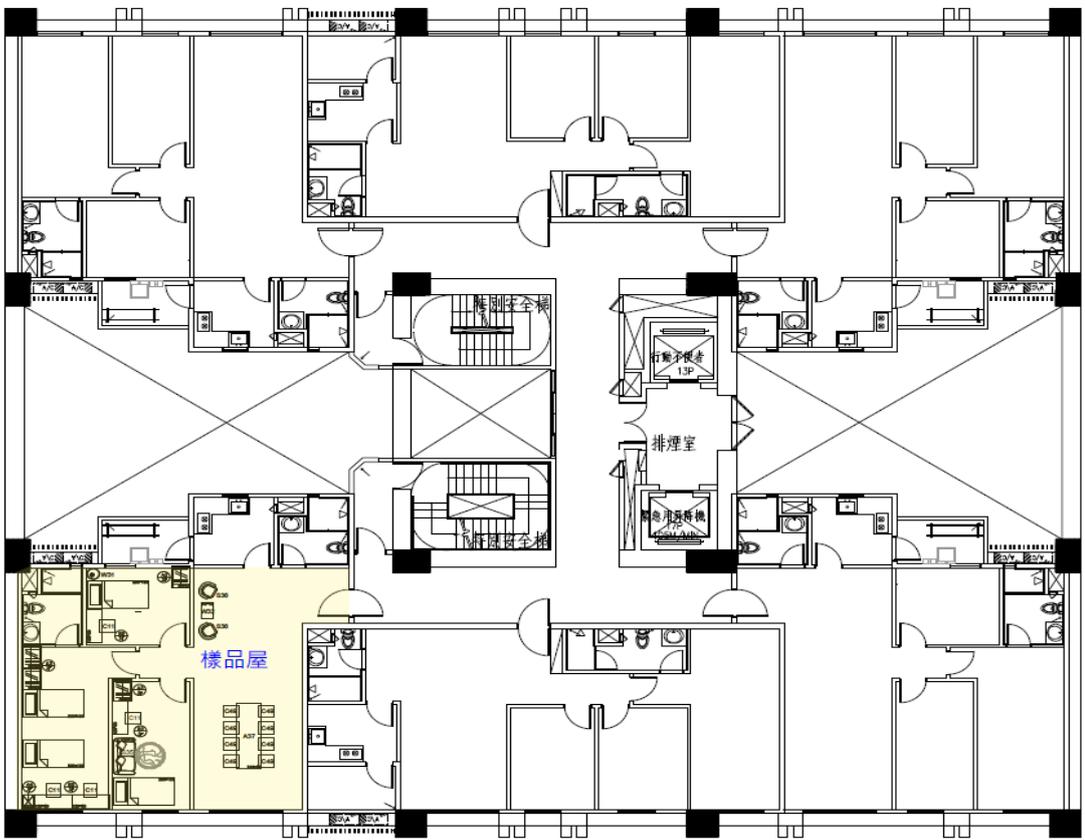
6樓平面圖



7樓平面圖

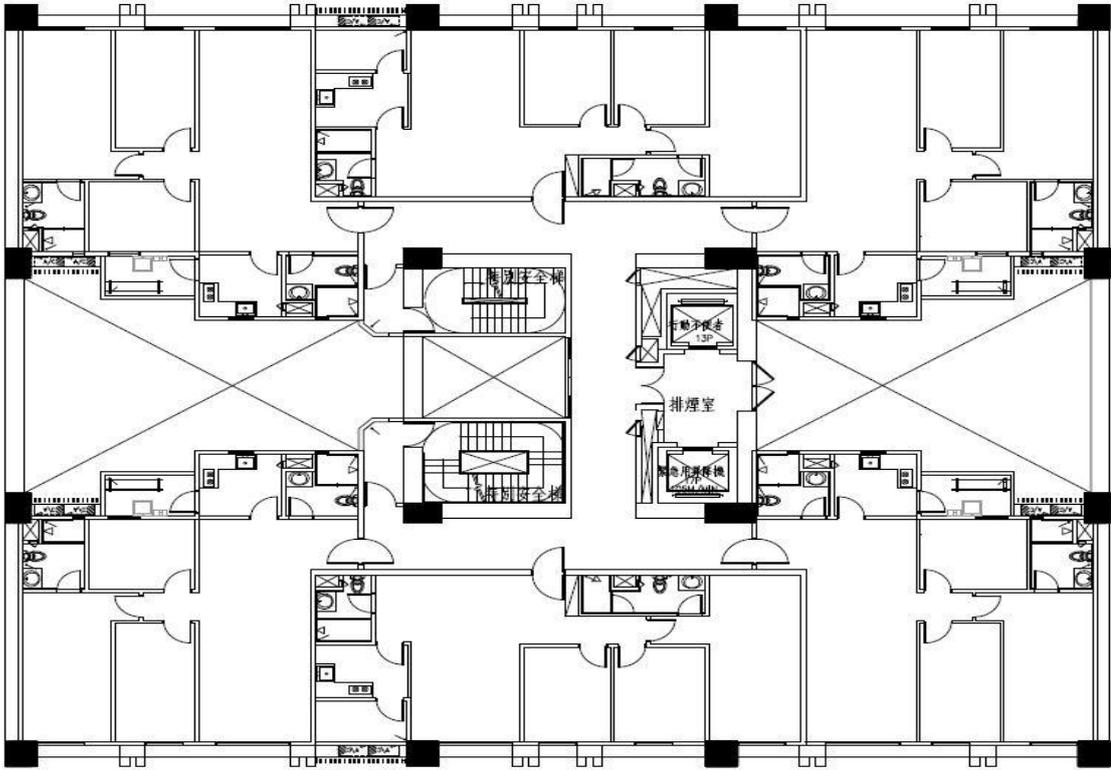


8樓平面圖



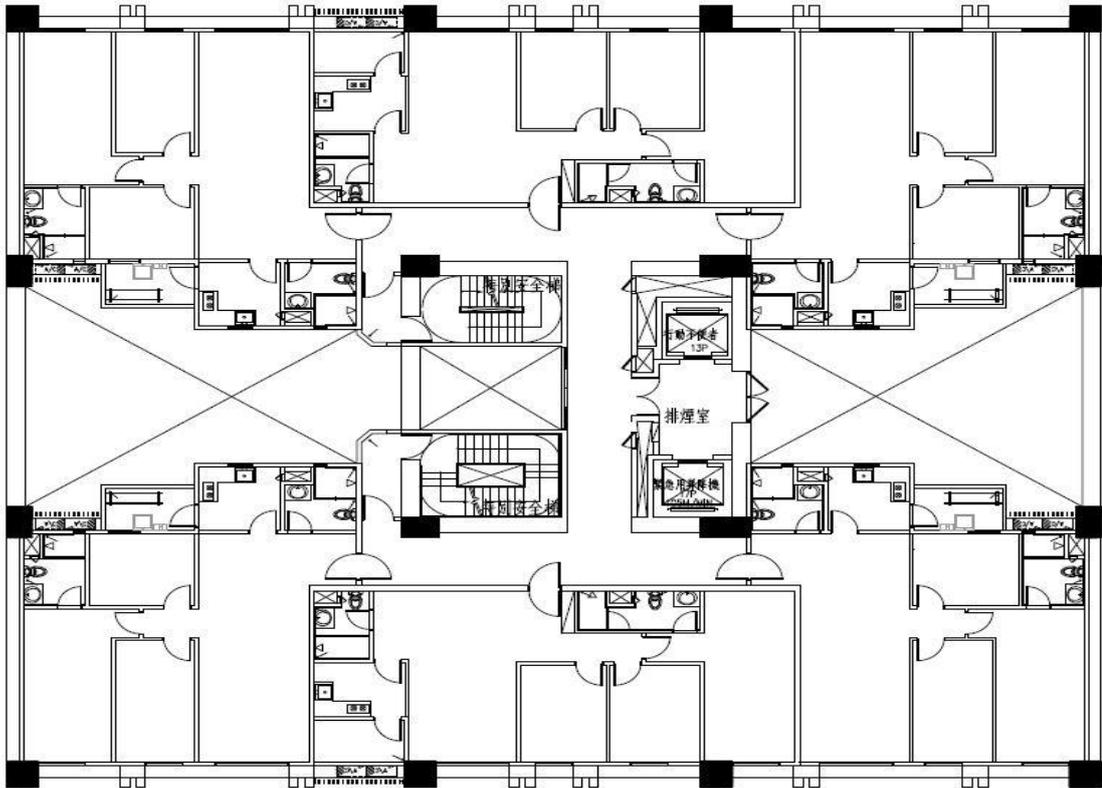
9樓平面圖

B5-9F



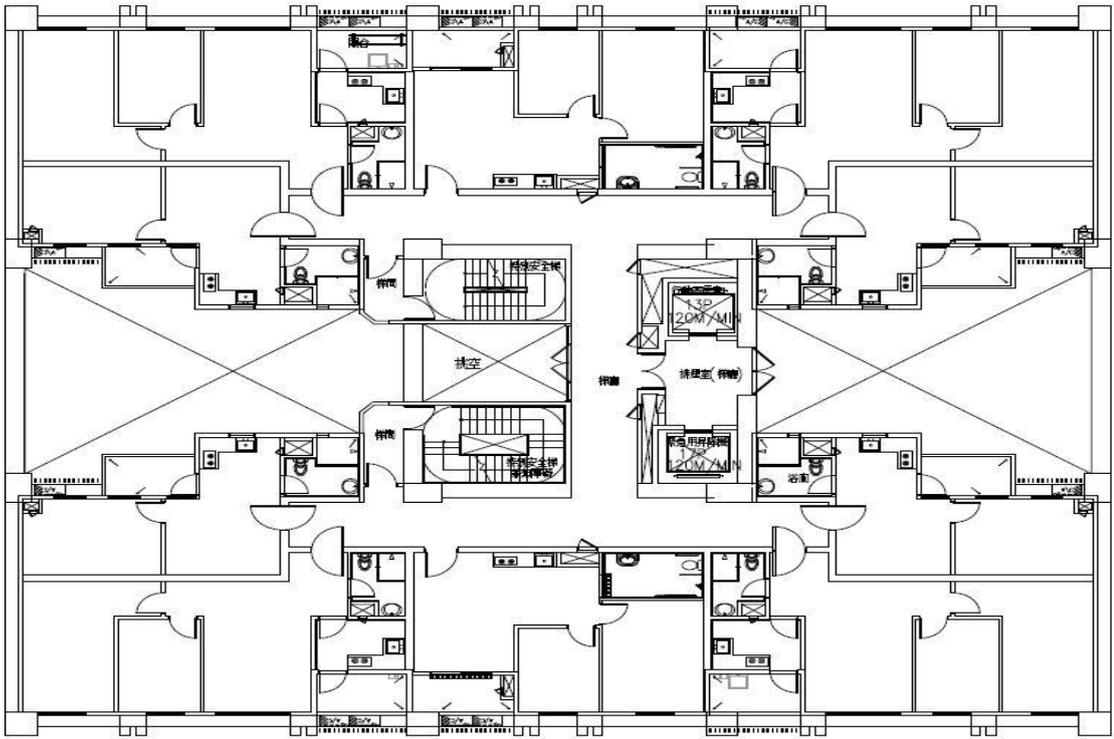
10樓平面圖

B5-10F



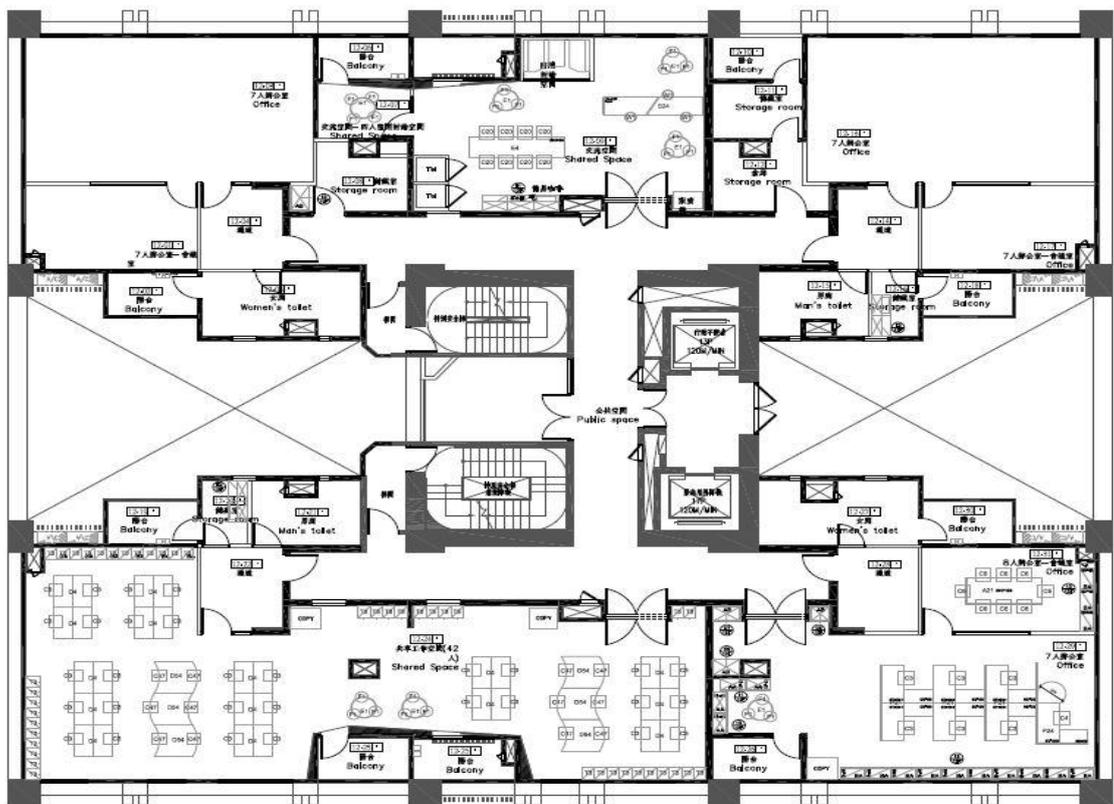
11樓平面圖

B5-11F



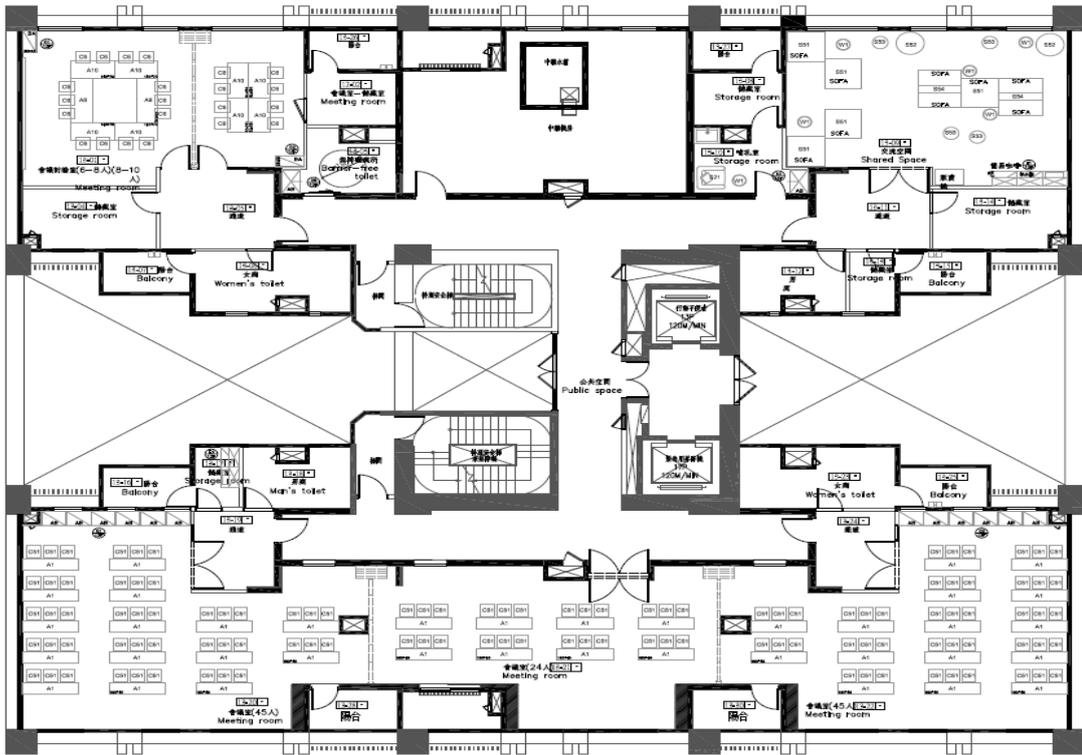
12樓平面圖

B5-12F



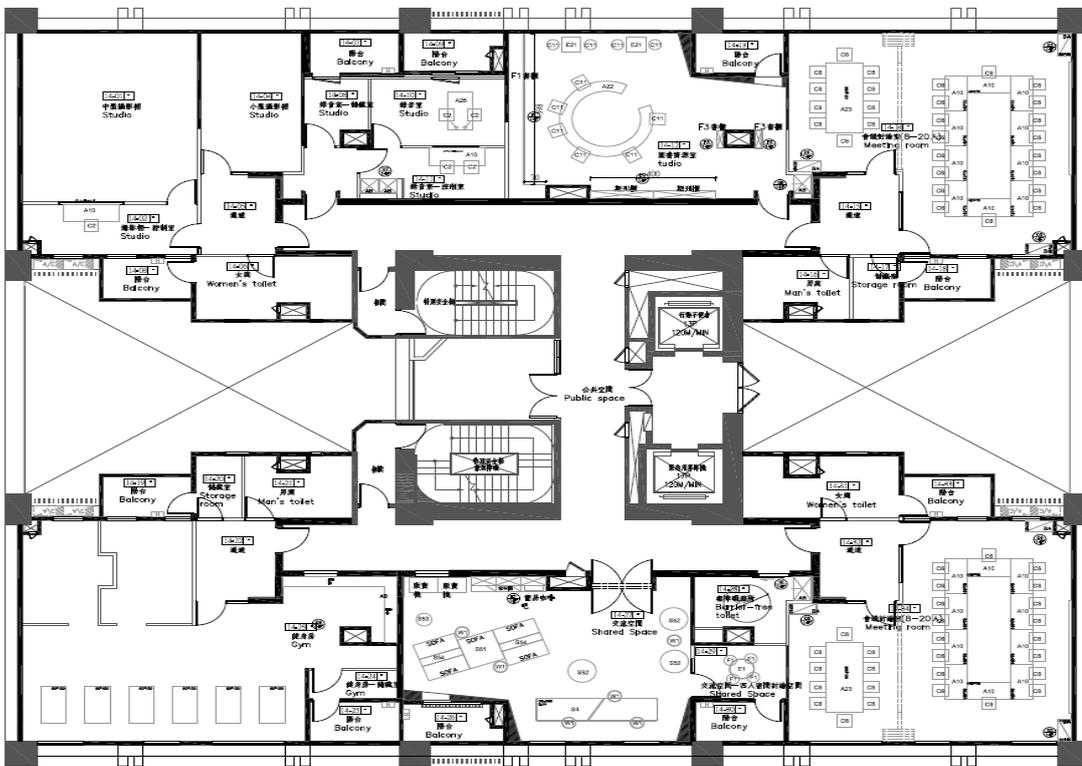
13樓平面圖

B5-13F



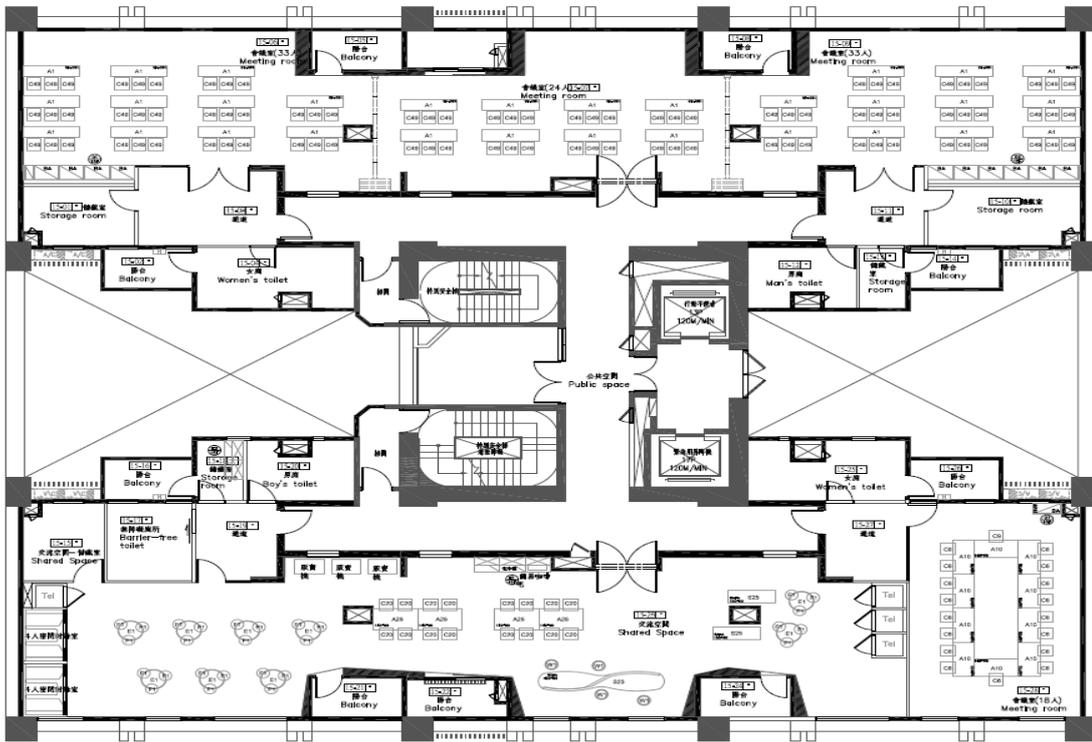
14樓平面圖

B5-14F



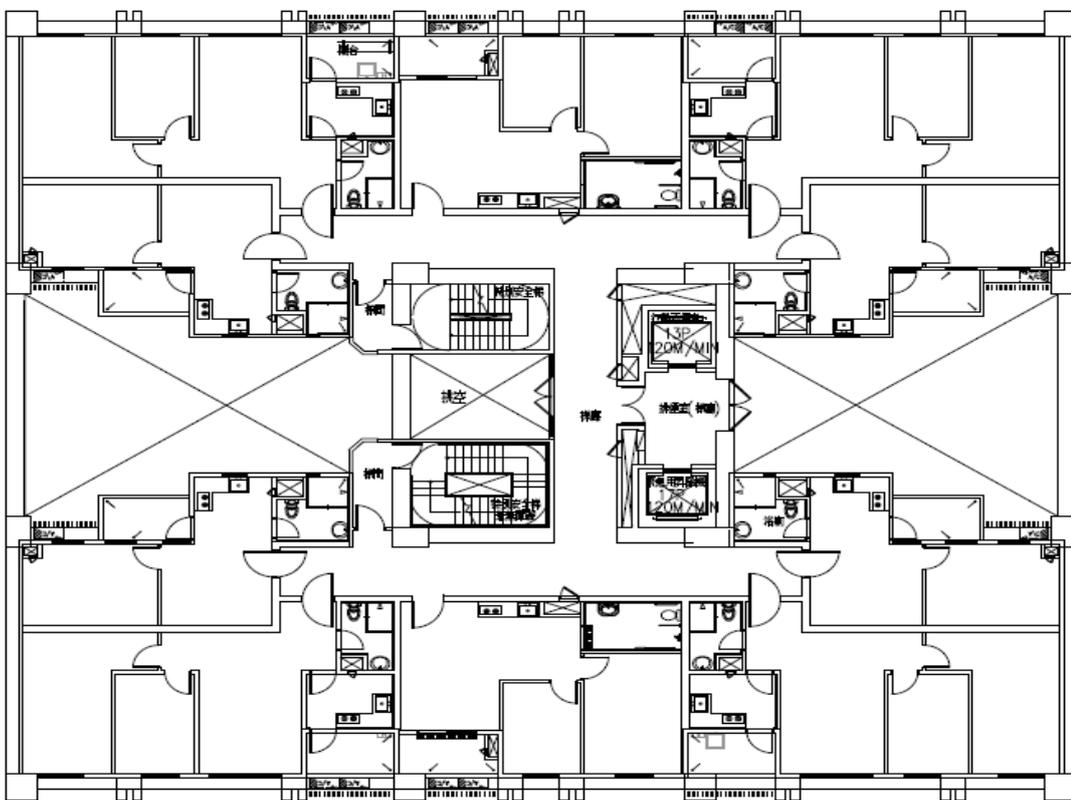
15樓平面圖

B5-15F



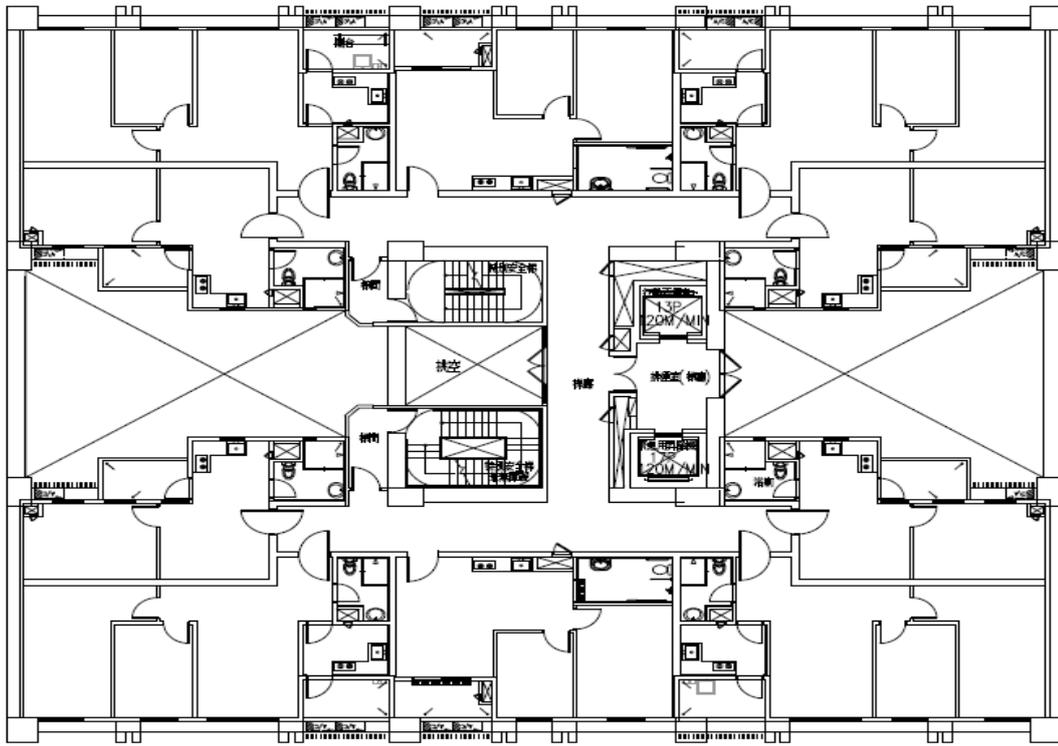
16樓平面圖

B5-16F



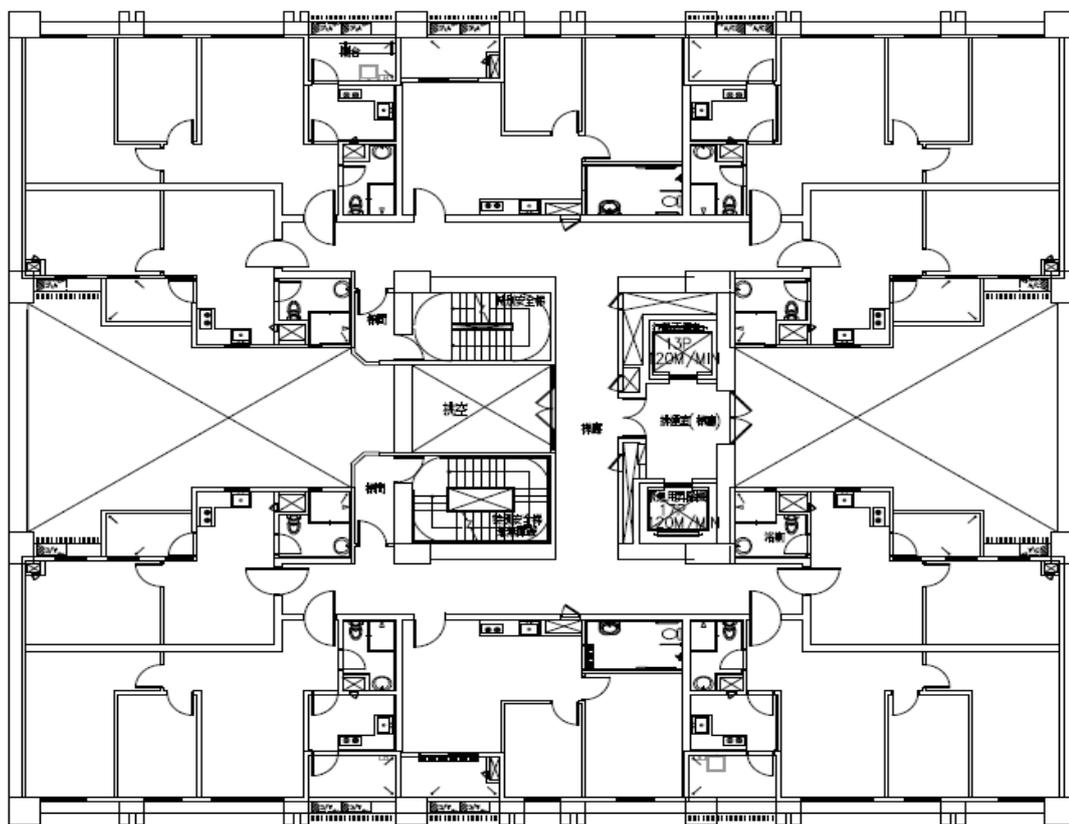
17樓平面圖

B5-17F



18樓平面圖

B5-18F





附件二

【林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間 OT 案促參前置作業計畫】

專家學者座談會

會議記錄

一、開會事由：為協助經濟部中小企業處進行林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間 OT 案促參前置作業計畫，了解林口新創園未來的整體發展定位，以及民間資源投入與專業經營的可行性，特辦理座談會，邀請相關團體與專家學者共同參與，以促進林口新創園區永續經營與發展目標。

二、時間：110 年 6 月 24 日(星期四) 上午 10:00

三、地點：視訊會議(Webex，會議號碼：184 376 7276，會議密碼：
eaVtfXt8M39)

四、主持人：雷組長世謙

紀錄：林毅誠、蔡侑達

五、出席單位及人員：

白教授 OO(國立 OO 大學地政系)、梁理事長 OO(台灣 OOO 協會)、戴執行長 OO(OO 電子企業股份有限公司)、龔董事長 OO(OO 股份有限公司) 及資深產業分析師-李 OO 博士(財團法人 OOOOOO 會)

六、列席人員：

經濟部中企處林技正毅誠、寰宇國際財務顧問有限公司范淑敏博士、鄭立忠經理、何婉菁律師及蔡經理侑達

七、討論議題：

對於本案規劃之建議、以及本案未來以促參方式營運，針對本案市場性可能組合之意見：

(一) 林口新創園的整體開發定位與功能。



- (二) 本案擬採取促參 OT 方式辦理，如何在引進民間資源後，仍持續林口新創園的政策目標與機能呢？
- (三) 在產業形態不斷變化下，產業界定愈來愈模糊，對於林口新創園的策略性產業有何建議或意見呢？
- (四) 本案若以促參 OT 方式營運，針對本案市場性或營運項目的可能組合，請提供相關建議。

八、會議重要討論及主要結論：

(一) 發言摘要：

1. 龔董事長 OO(OO 股份有限公司)

- (1) 在兼顧政策目標下，本案應連結周邊資源及產業，以增加潛在廠商投資意願。
- (2) 因本次疫情影響顯示，未來整體環境較過往更具不確定性，若以 OT 為主要模式，應考慮延長契約年限，使潛在廠商更具時間規劃並經營本案。
- (3) 因林口新創園政策目標，目前中企處與協助單位(TCA)仍持續推動各類型專案，若本案後續以 OT 模式招商成功，前述政策專案應持續投入，以協助經營團隊於政策目標達成經營效益。
- (4) 因本案契約時間較長，後續招商應考慮降低產業分類及領域別限制，以提高未來經營團隊於營運上之彈性，增加潛在廠商投資意願。
- (5) 為引導新創產業於林口新創園進行場域實證，建議中企處編列預算補助目標新創產業，達到促進廠商執行場域實證。

2. 戴執行長 OO(OO 電子企業股份有限公司)

- (1) 以本案基地所處位置，藉由建立與周邊產業園區的連結，可使本案與他案有所區隔，故如何連結周遭企業，應為本案之重點。



- (2) 後疫情時代顯示，企業應更積極與國際接軌，故本案因藉由周邊多屬製造產業的背景，以 AIOT 如智慧製造及醫療為主要發展方向。
- (3) 若以場域實證(如智慧空間)導向為本案定位，需考量本案基地是否因原住宅規劃導致具相關限制。
- (4) 因本案基地受限原規劃及社宅所限制，建議應跳脫硬體空間規劃，改從其他營運收入規劃，如場域實證輔導等。

3. 梁理事長 OO(台灣 OOO 協會)

- (1) 因本案基地鄰近民視園區，透過連結周遭影視音園區，使影視 IP 作為本案定位之一。
- (2) 網紅經濟雖仍不具規模產業，但在後疫情時代，該產業之發展潛力並不遜於其他定位可能，故可結合周遭影視音園區資源，做為未來本案發展定位之一。
- (3) 區塊鏈近年來仍持續具潛力及市場性影響下，經營團隊可藉由連結本案周邊資源及目前趨勢，為本案定位。
- (4) 本案基地鄰近桃園，周遭中小製造業居多，在疫情影響下，數位轉型已成為必然趨勢，本案可定位為製造業之數位服務商協助進行轉型。
- (5) 前述之數位服務商亦可藉由實際場域之經驗累積，提升自身技術能力及價值，成為未來獨角獸。
- (6) 對新創公司來說，資金挹注、政府輔導及陪跑皆為不可或缺之一環，故本案若採 OT 模式，經營團隊應於本案基地引進策略投資公司、整合上下游資源創造進駐廠商的機會及以本案園區作為示範場域。



- (7) 為引導新創產業於本案進行場域實證，建議未來經營團隊應於本案基地 OT 設立智慧空間(如 IOT、雲端儲存及雲端管理等軟體設施)。
- (8) 因本次疫情影響，凸顯臺灣企業於數位轉型上，仍顯不足，故建議本案地位應涵蓋數位轉型面向。
- (9) 若考量硬體空間規劃及場域實證，本案基地亦可作為串連雲端及實體的展示空間。

4. 白教授 OO(國立 OO 大學地政系)

- (1) 因本案基地原為住宅區規劃，故在土地使用管制及空間使用皆較為受限，使進駐產業或發展定位亦具影響，故未來若以 OT 模式，經營團隊應考量周遭產業環境及群聚產業類型，以滾動性機制進行調整，並配合政策目標及各類租稅減免等，使園區發展符合本案之政策目標。
- (2) 因林口周遭較無學術資源，故是否可藉由本案基地提供予大專院校作為實證場域，協助周邊企業社會創新轉型(如 CSR)，亦可激發出不同的產業類型於本園區。
- (3) 本案園區地位應以 A7 實務經驗及市場分析，為本案尋找出營運方向，且更具實務操作可能。
- (4) 建議本案可從智慧生活及 Living Lab 等方向進行規劃，透過跨國、跨區域及雲端串連，達到有效數位轉型及輔導產業升級的效益。

5. 資深產業分析師-李 OO 博士(財團法人 OOOOOO 會)

- (1) 除本案區位優勢，周遭具眾多製造業外，本案基地周遭生活機能充足，使基地具供新創產業進行場域實證之可能。



- (2) 除以技術面規劃林口新創園之定位，亦可透過以市場需求面思考，透過鏈結周邊生活場域及當地市場分析，為本案尋找定位。
- (3) 本次疫情影響範圍深度及時間，皆使生活模式改變，故本案之整體定位，應具焦從市場需求面思考，使本基地之進駐新創產業更具發展性。
- (4) 因本案周邊生活設施較為充足，故實證場域可由鏈結本案基地周邊生活措施、店舖及場地，除降低支援性措施佔本案主體事業之比例，亦可從需求層面獲得市場機會及實務經驗。

6. 范淑敏博士

- (1) A7 目前進度因受疫情影響，預計於 110 年 8 月開幕，A6B5 目前進駐廠商多數為加速器，其新創產業類別包含 IOT、生技、智慧生活及智慧零售等。
- (2) 林口新創園區所具之區位優勢及周遭資源，無論是製造產業或當地生活消費場所等，皆具使新創產業進行場域實證之條件，故如專家學者上述所提，本案將規劃未來經營團隊需能協助進駐團隊於當地場域實證。

(二) 結論

創業育成組雷組長世謙

1. A7 目前規劃以 AI 為新創產業定位，A6B5 則以 IOT 及生技產業為主，智慧製造及醫療新創產業亦因近年趨勢，持續發展中。故期望林口新創園能作為大型企業與新創產業媒合之場域，達到兩者互助互益(企業參與新創，Corporate Startup Engagement, CSE)，亦可藉由協助新創產業及大型企業之媒合，擴增未來經營團隊的營運收入項目。
2. 新北市政府以投資林口新市鎮特定區稅捐減免獎勵方案協助影視文創及文化內容產業，以及數位經濟相關產業，使林口新創園更具發



展優勢，中企處會持續與新北市政府討論納入軟體等軟性項目亦可作為投資抵減。

3. 如專家學者們所提及之相關定位及建議，中企處期望林口新創園定位能以作為場域實證之場所，無論是上述產業類別或社會創新等方向，林口新創園能在中企處政策資源持續投入下，藉由與本案未來經營團隊銜接配合，打造林口新創園品牌。
4. 中企處會持續藉由政策資源輔導林口新創園相關新創產業進行場域實證，並規劃未來經營團隊能在於本案基地設置智慧空間設置（如相關雲端設施等），並規劃本案空間作為雲端及實體展示之場域。

九、散會:下午 12 時 30 分

僅供參考



附件三

國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展示空間 OT 案資料說明

各位 先生/女士 您好：

本公司承經濟部中小企業處辦理「國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A7、A6 棟與 A3 展示空間營運移轉(OT)案」前置作業，提供民間經營之顧問服務，為能瞭解目前廠商之想法與後續進駐意願，特提供進駐意願調查表，敬請 撥冗協助填寫下列問題，俾利本案辦理相關規劃工作。本公司就調查表各項基本資料將善盡保密責任，非常感謝您協助填寫，謝謝！

填寫方式：

1. 請點選以下連結開始作答：

<https://www.surveycake.com/s/m7zdK>

2. 110 年 6 月 25 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進駐廠商之需求。關於進駐意願調查若有任何疑義，請隨時與本公司蔡侑達先生(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



林口新創園進駐意願調查表

一、 受訪單位

(一) 基本資料

公司名稱：_____

園區進駐棟別：A6 棟_____樓 B5 棟_____樓

空間型態：共享辦公空間(Co-Working Space)

獨立辦公室_____坪

聯絡人：_____

聯絡電話：_____

E-mail：_____

(二) 公司實收資本額：

5 百萬以下 5 百萬~1 千萬 1 千萬以下 1~5 千萬

5 千~1 億 1 億以上。

(三) 近一年平均年營業額：

5 百萬以下 5 百萬~1 千萬 1 千萬以下 1~5 千萬

5 千~1 億 1 億以上。

(四) 產業類別

人工智慧&大數據 AI & Big Data

虛擬實境 AR/ 虛擬實境 VR/ 混合實境 MR



- 5G 技術/應用 5G Technology/Applications
- 消費性電子 Consumer Electronics
- 金融科技、區塊鏈&電子商務 Fintech, Blockchain & E-Commerce
- 軟體服務 Software service
- 硬體服務 Hardware service
- 物聯網 IoT
- 智慧醫療&生物科技 Smart Health & Biotech
- 資訊安全技術 Cyber Security
- 綠能科技 Green Tech
- 其他 Others : _____

二、進駐意願調查

- (一) 請問貴公司明年合約屆滿後，是否仍有意願進駐本園區： 有意願（接續第二題） 無願意（接續第六題） 評估中。
- (二) 請問貴公司未來為何仍有進駐的意願： 租金問題 地點 交通狀況 周邊環境 其他_____。
- (三) 若貴公司仍有意願進駐本園區，希望承租面積（坪或平方米），相較與先前所承租的面積： 擴大 縮小 評估中。
- (四) 請問貴公司希望每月每坪租金： 500 元以下 500~100 元以



下 1000 元~1500 元 1500~2000 元 2000 元以上。

(五) 請問貴公司是否有特殊需求： 是 否。

(六) 請問貴公司希望本園區可以提供或加強那些服務：

(七) 請問貴公司未來為何無進駐的意願： 租金問題 地點 交通狀況 周邊環境 其他_____。

三、林口新創園區提供的各項軟體服務，對貴公司而言，吸引貴公司進駐林口新創園，最主要係園區提供哪些服務(至多勾選 3 項)?

- 協助進行場域實證
- 提供諮詢服務(如創業家簽證、法律財會諮詢服務等)
- 提供國際資源鏈結
- 辦理共創式競賽活動
- 辦理主流知識/技術課程
- 辦理小聚/交誼連結活動
- 邀請 VC 進行商機媒合活動
- Softlanding 計畫
- 其他



106 台北市敦化南路 2 段 98 號 3 樓
3F., 98, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-7712-9958 Fax: 886-2-7712-4660

四、對於未來園區發展的建議事項

五、貴公司倘有意願進駐，是否同意本公司另排期程拜會： 同意
不同意。

僅供參考



附件四

敬啟者：

本公司承經濟部中小企業處辦理「國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A7、A6 棟與 A3 展演空間營運移轉(OT)案」前置作業，提供委託民間參與經營之前置作業，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 撥冗協助填寫下列問題，俾利本案辦理相關規劃工作。本公司就調查表各項基本資料將善盡保密責任，非常感謝您協助填寫，謝謝!

填寫方式：

1. 請點選以下連結開始作答：

<https://www.surveycake.com/s/g0Z9a>

2. 或 110 年 7 月 5 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進駐廠商之需求。關於進駐意願調查若有任何疑義，請隨時與范淑敏協理(0913539338)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



國際創業聚落示範計畫-林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展演空間 OT 案資料說明

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，打造微型未來城市之示範。

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、委託範圍

本案的委託範圍為林口新創園 A6(20 層樓)、B5(18 層樓)棟及 A3(1 樓)展演空間。建物範圍與各樓層的樓地板面積如表 1 與圖 1 所示。在土地使用分區為第五種住宅區。



表 1 林口新創園 A6、B5 棟與 A3 展演空間樓地板面積

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
1F	879.77	715.76	658.5
2F	897.63	909.66	
3F	897.63	909.66	
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	
19F	869.99		



106 台北市敦化南路 2 段 98 號 3 樓
3F.,98, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-7712-9958 Fax:886-2-7712-4660

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
20F	869.99		
小計	17,568.11	15,864.83	658.5

三、基地周邊環境

本案基地的前身為 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。

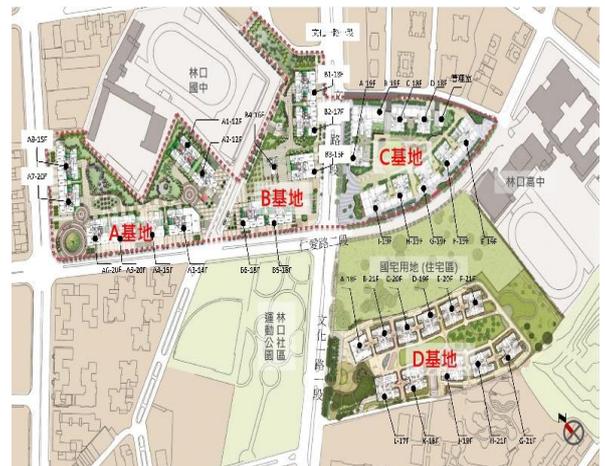


圖 1 林口新創園基地全區位置圖



圖 2 本案周邊的生活機能示意圖



四、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



圖 3 本案基地 B 區與重要設施的位置與配置圖

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 4 本案基地 A 區與重要設施的位置與配置圖

五、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。
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。

六、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

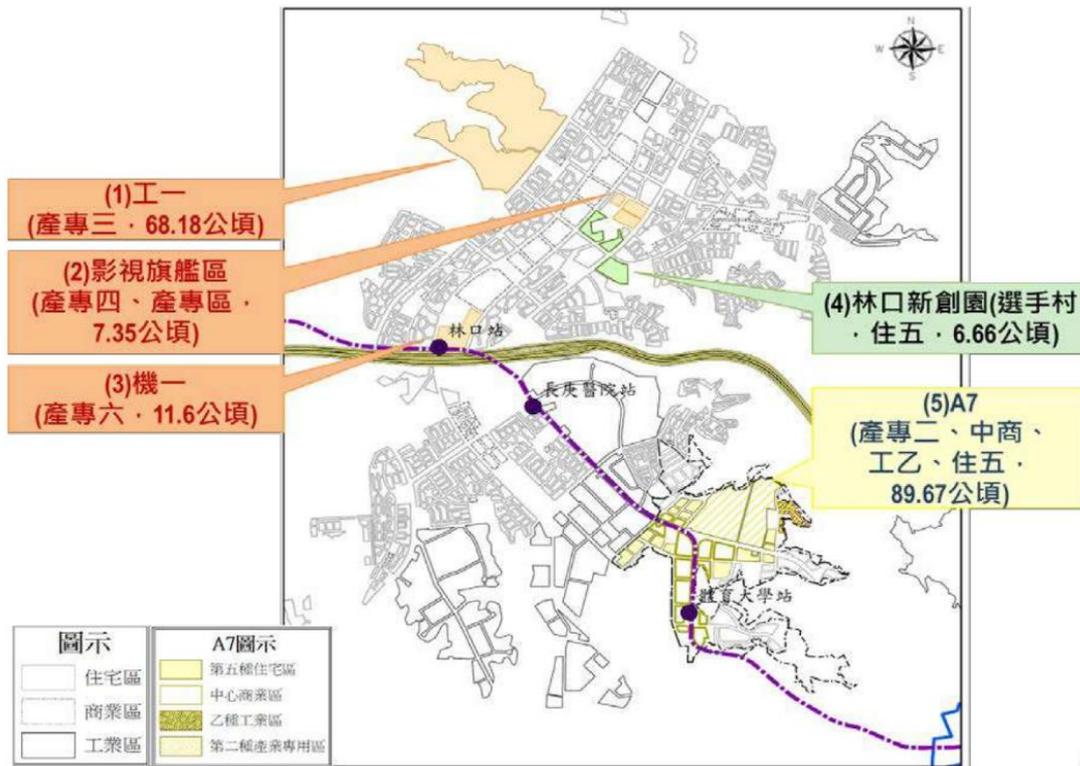
七、林口區發展優勢與資源

依據「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」第三條，將林口的五大區塊包含工一工業區、影視旗艦區、機一(國際媒體園區)、林口新創園(選手村)及 A7 站區周邊作為重要的核心發展區域。有關有利於林口發展的特定產業與租稅內容如表 2 與圖 6 所示。

表 2 特定產業類別與租稅優惠

項目	重點內容
租稅優惠	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資總額 15% 抵減當年度應納營利事業所得稅額，若不足抵減，可分四年度內抵減之。 ● 第 6 年到第 10 年減半優惠(7.5%)。第 11 年不再提供優惠。
特定產業	<ul style="list-style-type: none"> ● 影視文創及文化內容產業、數位經濟相關產業。 ● 智慧製造相關產業的範圍包括創新創業、智慧製造、智慧物流等。

資料來源：新北市政府與桃園市政府，2019，有利於林口新市鎮發展產業適用範圍劃定暨稅式支出評估報告



資料來源：新北市政府與桃園市政府，2019，有利於林口新市鎮發展產業適用範圍劃定暨稅式支出評估報告

圖 6 林口新市鎮稅式支出評估劃定範圍示意圖

八、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。

九、預定作業期程

預計 111 年第二季辦理公告招商作業，111 年第三季完成簽約，112 年下半年營運。



106 台北市敦化南路 2 段 98 號 3 樓
3F., 98, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-7712-9958 Fax: 886-2-7712-4660

十、建物現況照片

建物外觀	
	
A6 棟外觀	A6 棟 1 樓店面與旁邊榕樹廣場
	
A 區的建築物外觀	A3 展演空間的外觀
	
B5 棟外觀	B5 棟旁的兒童遊樂區



106 台北市敦化南路 2 段 98 號 3 樓
3F., 98, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-7712-9958 Fax: 886-2-7712-4660

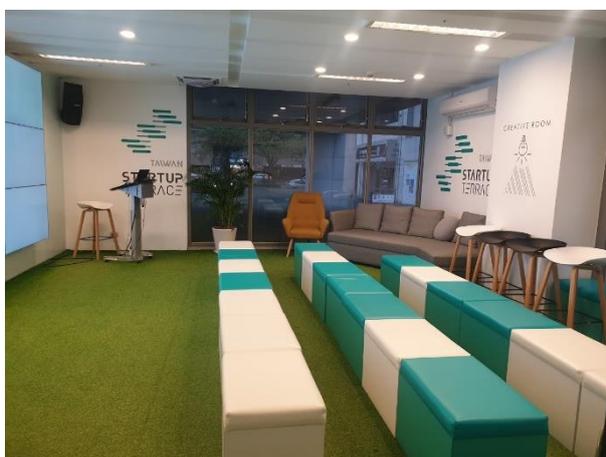


B 區建築物外觀



B5 棟的 1 樓店面

建物內部



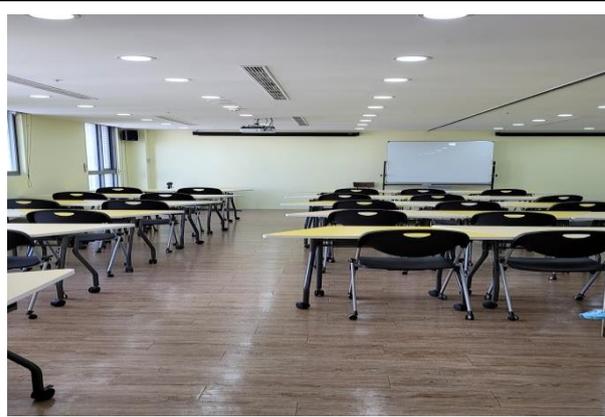
A6 棟 1 樓會議空間



A6 棟 1 樓交誼廳



B5 棟 17 的公共空間



B5 棟 17 的會議空間



106 台北市敦化南路 2 段 98 號 3 樓
3F., 98, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-7712-9958 Fax: 886-2-7712-4660



B5 棟 17 的走道



B5 棟對面的高空景觀



林口新創園(A6、B5 與 A3 展演空間)投資意願調查表

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。

二、投資意願調查表

(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_____

三、營運項目與內容建議

四、建議事項

五、貴公司倘有投資意願，是否同意本公司另排期程拜會：

同意 不同意

附件五：預估財務報表

方案 1-1

損益表(1/2)

綜合損益表	契約期間合計	112	113	114	115	116	117	118	119
營業收入									
A6棟收入	605,999,925	20,344,653	32,778,067	32,060,970	34,864,471	35,387,438	35,918,249	38,279,874	38,854,072
B5棟收入	548,892,859	19,102,381	30,435,672	29,990,142	31,420,200	31,891,503	32,369,876	34,498,195	35,015,668
A3營業收入	194,159,016	5,123,761	10,401,234	10,557,253	11,251,392	11,420,163	11,591,465	12,353,604	12,538,908
營業收入小計	1,349,051,800	44,570,795	73,614,973	72,608,365	77,536,063	78,699,104	79,879,590	85,131,673	86,408,649
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	69,270,676	-	-	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770
OT重置折舊	53,919,846	-	-	467,084	478,960	478,960	898,580	964,529	2,913,628
場地出租成本	19,469,348	588,533	957,289	953,765	1,034,190	1,065,448	1,097,651	1,187,369	1,223,258
自營空間成本	53,902,013	1,537,295	2,635,822	2,647,970	2,869,257	2,955,981	3,045,325	3,294,239	3,393,807
營運費用-人事	118,766,033	6,929,550	6,929,550	6,929,550	7,241,380	7,241,380	7,241,380	7,567,242	7,567,242
營運費用-保全及環境	104,127,026	5,980,380	6,070,086	6,161,137	6,253,554	6,347,357	6,442,568	6,539,206	6,637,294
營運費用-修繕	67,452,590	2,228,540	3,680,749	3,630,418	3,876,803	3,934,955	3,993,980	4,256,584	4,320,432
營運費用-水電	31,810,701	1,827,000	1,854,405	1,882,221	1,910,454	1,939,111	1,968,198	1,997,721	2,027,687
保險費	6,745,259	222,854	368,075	363,042	387,680	393,496	399,398	425,658	432,043
管理費	132,687,452	7,425,151	7,425,151	7,425,151	7,796,409	7,796,409	7,796,409	8,167,666	8,167,666
履保金手續費	1,065,703	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606
土地租金	54,203,817	2,748,020	2,912,901	2,912,901	3,087,675	3,087,675	3,272,936	3,272,936	3,469,312
房屋稅	32,804,792	1,869,543	2,307,888	2,278,847	2,249,806	2,220,765	2,191,724	2,162,683	2,133,642
權利金	486,529,512	14,337,124	28,380,749	28,330,418	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
營運成本及費用小計	1,232,754,767	45,760,596	63,589,270	72,041,882	75,122,349	75,455,869	76,401,504	79,451,794	81,965,821
營利淨利	116,297,033	-1,189,801	10,025,703	566,483	2,413,714	3,243,235	3,478,086	5,679,880	4,442,828
營業外收支-利息收入	548,492	0	3,229	10,503	15,982	19,882	24,002	27,909	30,816
稅前盈餘	116,845,525	-1,189,801	10,028,932	576,986	2,429,696	3,263,117	3,502,088	5,707,789	4,473,644
營所稅	23,369,105	0	1,767,826	115,397	485,939	652,623	700,418	1,141,558	894,729
稅後淨利	93,476,420	-1,189,801	8,261,106	461,588	1,943,757	2,610,493	2,801,671	4,566,231	3,578,915

損益表(2/2)

綜合損益表	契約期間合計	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業收入									
A6棟收入	605,999,925	39,436,883	42,029,858	42,660,306	43,300,211	46,147,200	46,839,408	47,541,999	29,556,266
B5棟收入	548,892,859	35,540,903	37,877,718	38,445,883	39,022,572	41,588,306	42,212,130	42,845,312	26,636,395
A3營業收入	194,159,016	12,726,992	13,563,791	13,767,248	13,973,757	14,892,532	15,115,920	15,342,658	9,538,339
營業收入小計	1,349,051,800	87,704,778	93,471,367	94,873,438	96,296,540	102,628,037	104,167,458	105,729,969	65,731,000
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	69,270,676	5,328,514	5,328,514	5,328,514	5,328,514	-	-	-	-
OT重置折舊	53,919,846	2,914,093	2,914,093	2,949,370	2,950,113	9,822,381	9,859,209	9,870,462	6,438,383
場地出租成本	19,469,348	1,260,230	1,363,237	1,404,441	1,446,890	1,565,153	1,612,460	1,661,197	1,048,236
自營空間成本	53,902,013	3,496,385	3,782,166	3,896,482	4,014,253	4,342,364	4,473,611	4,608,826	2,908,228
營運費用-人事	118,766,033	7,567,242	7,907,768	7,907,768	7,907,768	8,263,617	8,263,617	8,263,617	5,037,363
營運費用-保全及環境	104,127,026	6,736,854	6,837,907	6,940,475	7,044,582	7,150,251	7,257,505	7,366,367	4,361,503
營運費用-修繕	67,452,590	4,385,239	4,673,568	4,743,672	4,814,827	5,131,402	5,208,373	5,286,498	3,286,550.02
營運費用-水電	31,810,701	2,058,102	2,088,973	2,120,308	2,152,113	2,184,394	2,217,160	2,250,418	1,332,435
保險費	6,745,259	438,524	467,357	474,367	481,483	513,140	520,837	528,650	328,655
管理費	132,687,452	8,167,666	8,613,175	8,613,175	8,613,175	9,058,684	9,058,684	9,058,684	9,504,194
履保金手續費	1,065,703	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606
土地租金	54,203,817	3,469,312	3,677,471	3,677,471	3,898,119	3,898,119	4,132,006	4,132,006	2,554,957
房屋稅	32,804,792	2,104,601	2,075,560	2,046,520	2,017,479	1,988,438	1,959,397	1,930,356	1,267,543
權利金	486,529,512	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	21,399,883
營運成本及費用小計	1,232,754,767	79,678,607	83,434,104	83,919,044	84,599,645	89,914,793	90,682,864	91,202,087	59,534,538
營利淨利	116,297,033	8,026,172	10,037,263	10,954,394	11,696,895	12,713,244	13,484,594	14,527,883	6,196,463
營業外收支-利息收入	548,492	34,329	40,284	46,249	52,584	53,544	54,983	62,959	71,237
稅前盈餘	116,845,525	8,060,501	10,077,547	11,000,643	11,749,479	12,766,788	13,539,577	14,590,842	6,267,700
營所稅	23,369,105	1,612,100	2,015,509	2,200,129	2,349,896	2,553,358	2,707,915	2,918,168	1,253,540
稅後淨利	93,476,420	6,448,401	8,062,038	8,800,514	9,399,583	10,213,430	10,831,661	11,672,673	5,014,160

資產負債表(1/2)

資產負債表	112	113	114	115	116	117	118	119
流動資產								
現金	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262
流動資產小計	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	66,606,419	70,458,262	62,045,351	53,573,620	48,143,599	39,779,844	43,087,677	32,181,278
OT裝修投入	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135
OT營運設備投入	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	-	-	-
OT設備重置成本投入	-	3,851,843	3,898,786	3,898,786	6,940,496	7,468,091	19,733,223	19,733,223
期初及重置成本投入小計	66,606,419	70,458,262	70,505,205	70,505,205	73,546,915	74,074,510	86,339,642	86,339,642
OT期初裝修成本累計折舊	0	0	-5,328,514	-10,657,027	-15,985,541	-21,314,054	-26,642,568	-31,971,081
OT期初設備成本累計折舊	0	0	-2,664,257	-5,328,514	-7,992,770	-10,657,027	-13,321,284	-15,985,541
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置成本累計折舊	0	0	-467,084	-946,045	-1,425,005	-2,323,585	-3,288,114	-6,201,742
期初投資及重置累計折舊小計	0	0	-8,459,855	-16,931,585	-25,403,316	-34,294,666	-43,251,965	-54,158,364
非流動資產小計	66,606,419	70,458,262	62,045,351	53,573,620	48,143,599	39,779,844	43,087,677	32,181,278
資產總計	82,753,742	106,826,299	105,585,128	109,445,811	112,281,141	115,189,630	121,759,606	125,155,540
流動負債								
應付營所稅	-	1,767,826	115,397	485,939	652,623	700,418	1,141,558	894,729
應付權利金	14,337,124	28,380,749	28,330,418	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
流動負債小計	14,337,124	30,148,575	28,445,815	30,362,742	30,587,579	30,694,397	32,698,141	32,515,161
負債合計	14,337,124	30,148,575	28,445,815	30,362,742	30,587,579	30,694,397	32,698,141	32,515,161
權益								
股本	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419
保留盈餘	-1,189,801	7,071,305	7,532,893	9,476,650	12,087,143	14,888,814	19,455,045	23,033,960
權益合計	68,416,618	76,677,724	77,139,312	79,083,069	81,693,562	84,495,233	89,061,464	92,640,379
負債及權益合計	82,753,742	106,826,299	105,585,128	109,445,811	112,281,141	115,189,630	121,759,606	125,155,540

資產負債表(2/2)

資產負債表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
流動資產								
現金	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050
流動資產小計	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	23,938,672	20,004,296	11,779,294	33,968,731	26,729,760	17,679,767	8,459,595	2,021,212
OT裝修投入	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135
OT營運設備投入	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284
OT裝修重置成本投入	-	-	-	21,968,509	21,968,509	21,968,509	21,968,509	21,968,509
OT設備重置成本投入	19,733,223	24,041,453	24,094,335	32,593,889	35,177,299	35,986,515	36,636,806	36,636,806
期初及重置成本投入小計	86,339,642	90,647,872	90,700,754	121,168,817	123,752,227	124,561,443	125,211,734	125,211,734
OT期初裝修成本累計折舊	-37,299,595	-42,628,108	-47,956,622	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135
OT期初設備成本累計折舊	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	-6,130,747	-12,261,493	-18,392,240	-21,968,509
OT設備重置成本累計折舊	-9,115,835	-12,029,928	-14,979,298	-17,929,411	-21,621,045	-25,349,507	-29,089,223	-31,951,337
期初投資及重置累計折舊小計	-62,400,970	-70,643,577	-78,921,460	-87,200,086	-97,022,467	-106,881,676	-116,752,139	-123,190,522
非流動資產小計	23,938,672	20,004,296	11,779,294	33,968,731	26,729,760	17,679,767	8,459,595	2,021,212
資產總計	132,386,119	142,804,036	151,901,335	161,564,533	174,047,945	185,157,318	197,165,245	185,736,262
流動負債								
應付營所稅	1,612,100	2,015,509	2,200,129	2,349,896	2,553,358	2,707,915	2,918,168	1,253,540
應付權利金	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	21,399,883
流動負債小計	33,297,339	35,653,219	35,950,004	36,213,619	38,483,601	38,761,312	39,096,566	22,653,423
負債合計	33,297,339	35,653,219	35,950,004	36,213,619	38,483,601	38,761,312	39,096,566	22,653,423
權益								
股本	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419
保留盈餘	29,482,361	37,544,398	46,344,912	55,744,495	65,957,926	76,789,587	88,462,260	93,476,420
權益合計	99,088,780	107,150,817	115,951,331	125,350,914	135,564,345	146,396,006	158,068,680	163,082,839
負債及權益合計	132,386,119	142,804,036	151,901,335	161,564,533	174,047,945	185,157,318	197,165,245	185,736,262

現金流量表(1/2)

現金流量表	112	113	114	115	116	117	118	119
營業活動現金流量								
本期損益	-1,189,801	8,261,106	461,588	1,943,757	2,610,493	2,801,671	4,566,231	3,578,915
調整項目								
折舊	0	0	8,459,855	8,471,731	8,471,731	8,891,350	8,957,299	10,906,399
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	14,337,124	14,043,625	-50,330	1,546,385	58,152	59,024	1,562,604	63,849
遞延所得稅負債增加(減少)	0	1,767,826	-1,652,429	370,542	166,684	47,794	441,140	-246,829
來自營業活動淨現金流量	13,147,322	24,072,557	7,218,684	12,332,414	11,307,060	11,799,839	15,527,275	14,302,333
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	-53,285,135	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	-13,321,284	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-3,851,843	-46,944	0	-3,041,709	-527,595	-12,265,132	0
來自投資活動淨現金流量	-66,606,419	-3,851,843	-46,944	0	-3,041,709	-527,595	-12,265,132	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	69,606,419	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	69,606,419	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	16,147,322	20,220,714	7,171,740	12,332,414	8,265,351	11,272,245	3,262,143	14,302,333
期初現金及銀行存款餘額	0	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929
期末現金及銀行存款餘額	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262

現金流量表(2/2)

現金流量表	120	121	122	123	124	125	126	127
營業活動現金流量								
本期損益	6,448,401	8,062,038	8,800,514	9,399,583	10,213,430	10,831,661	11,672,673	5,014,160
調整項目								
折舊	8,242,606	8,242,606	8,277,884	8,278,626	9,822,381	9,859,209	9,870,462	6,438,383
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	64,806	1,952,470	112,166	113,848	2,066,520	123,154	125,001	-14,778,514
遞延所得稅負債增加(減少)	717,371	403,409	184,619	149,767	203,462	154,558	210,253	-1,664,628
來自營業活動淨現金流量	15,473,185	18,660,524	17,375,183	17,941,824	22,305,793	20,968,582	21,878,390	-4,990,600
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	-21,968,509	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-4,308,230	-52,882	-8,499,554	-2,583,410	-809,216	-650,291	0
來自投資活動淨現金流量	0	-4,308,230	-52,882	-30,468,063	-2,583,410	-809,216	-650,291	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	15,473,185	14,352,293	17,322,301	-12,526,239	19,722,383	20,159,366	21,228,099	-4,990,600
期初現金及銀行存款餘額	92,974,262	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650
期末現金及銀行存款餘額	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050

方案 1-2~1-3

損益表(1/2)

綜合損益表	契約期間合計	112	113	114	115	116	117	118	119
營業收入									
A6棟收入	537,173,013	-	-	16,356,777	34,864,471	35,387,438	35,918,249	38,279,874	38,854,072
B5棟收入	547,947,164	18,156,686	30,435,672	29,990,142	31,420,200	31,891,503	32,369,876	34,498,195	35,015,668
A3營業收入	194,159,016	5,123,761	10,401,234	10,557,253	11,251,392	11,420,163	11,591,465	12,353,604	12,538,908
營業收入小計	1,279,279,192	23,280,447	40,836,906	56,904,172	77,536,063	78,699,104	79,879,590	85,131,673	86,408,649
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	70,087,532	-	-	4,874,404	4,874,404	8,087,023	8,087,023	8,087,023	8,087,023
OT重置折舊	54,728,317	-	-	467,084	478,960	478,960	898,580	964,529	2,345,336
場地出租成本	18,410,331	269,872	459,166	711,531	1,034,190	1,065,448	1,097,651	1,187,369	1,223,258
自營空間成本	51,712,046	878,035	1,605,939	2,147,145	2,869,257	2,955,981	3,045,325	3,294,239	3,393,807
營運費用-人事	111,797,333	3,445,200	3,445,200	6,929,550	7,241,380	7,241,380	7,241,380	7,567,242	7,567,242
營運費用-保全及環境	97,860,784	2,870,582	2,913,641	6,161,137	6,253,554	6,347,357	6,442,568	6,539,206	6,637,294
營運費用-修繕	63,963,960	1,164,022	2,041,845	2,845,209	3,876,803	3,934,955	3,993,980	4,256,584	4,320,432
營運費用-水電及雜項	29,896,370	876,960	890,114	1,882,221	1,910,454	1,939,111	1,968,198	1,997,721	2,027,687
保險費	6,396,396	116,402	204,185	284,521	387,680	393,496	399,398	425,658	432,043
管理費	124,965,295	3,564,073	3,564,073	7,425,151	7,796,409	7,796,409	7,796,409	8,167,666	8,167,666
履保金手續費	649,921	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620
土地租金	50,449,075	925,330	980,850	2,912,901	3,087,675	3,087,675	3,272,936	3,272,936	3,469,312
房屋稅	30,751,359	950,562	1,173,436	2,278,847	2,249,806	2,220,765	2,191,724	2,162,683	2,133,642
權利金	471,170,855	6,938,413	13,806,845	21,077,709	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
營運成本及費用小計	1,182,839,574	22,040,072	31,125,915	60,038,030	71,977,996	75,524,135	76,469,770	79,520,060	81,465,794
營利淨利	96,439,618	1,240,374	9,710,992	-3,133,858	5,558,067	3,174,968	3,409,820	5,611,614	4,942,854
營業外收支-利息收入	525,683	0	2,236	6,968	10,963	16,407	22,008	25,927	29,418
稅前盈餘	96,965,301	1,240,374	9,713,228	-3,126,890	5,569,030	3,191,375	3,431,828	5,637,541	4,972,272
營所稅	21,439,683	248,075	1,942,646	0	488,428	638,275	686,366	1,127,508	994,454
稅後淨利	75,525,618	992,300	7,770,582	-3,126,890	5,080,602	2,553,100	2,745,463	4,510,033	3,977,818

損益表(2/2)

綜合損益表	契約期間合計	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業收入									
A6棟收入	537,173,013	39,436,883	42,029,858	42,660,306	43,300,211	46,147,200	46,839,408	47,541,999	29,556,266
B5棟收入	547,947,164	35,540,903	37,877,718	38,445,883	39,022,572	41,588,306	42,212,130	42,845,312	26,636,395
A3營業收入	194,159,016	12,726,992	13,563,791	13,767,248	13,973,757	14,892,532	15,115,920	15,342,658	9,538,339
營業收入小計	1,279,279,192	87,704,778	93,471,367	94,873,438	96,296,540	102,628,037	104,167,458	105,729,969	65,731,000
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	70,087,532	6,462,222	6,462,222	5,391,349	5,391,349	2,141,746	2,141,746	-	-
OT重置折舊	54,728,317	2,345,800	2,931,269	2,966,547	2,967,289	7,161,699	7,198,527	14,427,236	9,096,501
場地出租成本	18,410,331	1,260,230	1,363,237	1,404,441	1,446,890	1,565,153	1,612,460	1,661,197	1,048,236
自營空間成本	51,712,046	3,496,385	3,782,166	3,896,482	4,014,253	4,342,364	4,473,611	4,608,826	2,908,228
營運費用-人事	111,797,333	7,567,242	7,907,768	7,907,768	7,907,768	8,263,617	8,263,617	8,263,617	5,037,363
營運費用-保全及環境	97,860,784	6,736,854	6,837,907	6,940,475	7,044,582	7,150,251	7,257,505	7,366,367	4,361,503
營運費用-修繕	63,963,960	4,385,239	4,673,568	4,743,672	4,814,827	5,131,402	5,208,373	5,286,498	3,286,550.02
營運費用-水電及雜項	29,896,370	2,058,102	2,088,973	2,120,308	2,152,113	2,184,394	2,217,160	2,250,418	1,332,435
保險費	6,396,396	438,524	467,357	474,367	481,483	513,140	520,837	528,650	328,655
管理費	124,965,295	8,167,666	8,613,175	8,613,175	8,613,175	9,058,684	9,058,684	9,058,684	9,504,194
履保金手續費	649,921	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620
土地租金	50,449,075	3,469,312	3,677,471	3,677,471	3,898,119	3,898,119	4,132,006	4,132,006	2,554,957
房屋稅	30,751,359	2,104,601	2,075,560	2,046,520	2,017,479	1,988,438	1,959,397	1,930,356	1,267,543
權利金	471,170,855	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	35,266,550
營運成本及費用小計	1,182,839,574	80,218,036	84,559,003	83,973,070	84,653,670	89,369,871	90,137,942	95,732,873	76,033,336
營利淨利	96,439,618	7,486,743	8,912,365	10,900,368	11,642,869	13,258,166	14,029,516	9,997,096	-10,302,335
營業外收支-利息收入	525,683	33,514	38,877	44,268	50,679	54,022	57,802	63,373	69,221
稅前盈餘	96,965,301	7,520,257	8,951,242	10,944,636	11,693,548	13,312,188	14,087,318	10,060,469	-10,233,114
營所稅	21,439,683	1,504,051	1,790,248	2,188,927	2,338,710	2,662,438	2,817,464	2,012,094	0
稅後淨利	75,525,618	6,016,205	7,160,993	8,755,709	9,354,839	10,649,750	11,269,854	8,048,375	-10,233,114

資產負債表(1/2)

資產負債表	112	113	114	115	116	117	118	119
流動資產								
現金	11,178,788	23,660,530	31,156,402	50,877,890	59,163,263	70,473,849	76,615,512	90,956,483
流動資產小計	11,178,788	23,660,530	31,156,402	50,877,890	59,163,263	70,473,849	76,615,512	90,956,483
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	40,620,032	44,471,875	65,949,156	60,595,792	55,071,518	46,613,510	46,985,626	36,553,268
OT裝修投入	32,496,026	32,496,026	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486
OT營運設備投入	8,124,006	8,124,006	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	-	-	-
OT設備重置成本投入	-	3,851,843	3,898,786	3,898,786	6,940,496	7,468,091	16,891,759	16,891,759
期初及重置成本投入小計	40,620,032	44,471,875	71,290,644	71,290,644	74,332,353	74,859,948	84,283,617	84,283,617
OT期初裝修成本累計折舊	0	0	-3,249,603	-6,499,205	-11,890,554	-17,281,902	-22,673,251	-28,064,600
OT期初設備成本累計折舊	0	0	-1,624,801	-3,249,603	-5,945,277	-8,640,951	-11,336,625	-14,032,300
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置成本累計折舊	0	0	-467,084	-946,045	-1,425,005	-2,323,585	-3,288,114	-5,633,449
期初投資及重置累計折舊小計	0	0	-5,341,488	-10,694,852	-19,260,836	-28,246,438	-37,297,990	-47,730,349
非流動資產小計	40,620,032	44,471,875	65,949,156	60,595,792	55,071,518	46,613,510	46,985,626	36,553,268
資產總計	51,798,820	68,132,404	97,105,558	111,473,682	114,234,781	117,087,359	123,601,138	127,509,751
流動負債								
應付營所稅	248,075	1,942,646	-	488,428	638,275	686,366	1,127,508	994,454
應付權利金	6,938,413	13,806,845	21,077,709	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
流動負債小計	7,186,488	15,749,491	21,077,709	30,365,231	30,573,230	30,680,345	32,684,092	32,614,887
負債合計	7,186,488	15,749,491	21,077,709	30,365,231	30,573,230	30,680,345	32,684,092	32,614,887
權益								
股本	43,620,032	43,620,032	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858
保留盈餘	992,300	8,762,882	5,635,991	10,716,593	13,269,693	16,015,156	20,525,189	24,503,006
權益合計	44,612,331	52,382,913	76,027,849	81,108,451	83,661,551	86,407,014	90,917,046	94,894,864
負債及權益合計	51,798,820	68,132,404	97,105,558	111,473,682	114,234,781	117,087,359	123,601,138	127,509,751

資產負債表(2/2)

資產負債表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
流動資產								
現金	103,427,766	117,912,688	135,484,255	134,625,341	154,385,374	162,480,845	183,625,796	179,565,241
流動資產小計	103,427,766	117,912,688	135,484,255	134,625,341	154,385,374	162,480,845	183,625,796	179,565,241
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	30,672,593	25,587,333	17,282,319	27,759,702	21,039,667	24,492,230	10,715,285	1,618,785
OT裝修投入	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486	53,913,486
OT營運設備投入	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372	13,478,372
OT裝修重置成本投入	-	-	-	13,397,531	13,397,531	22,227,567	22,227,567	22,227,567
OT設備重置成本投入	19,819,106	24,127,336	24,180,218	29,618,709	32,202,118	36,164,919	36,815,210	36,815,210
期初及重置成本投入小計	87,210,964	91,519,194	91,572,076	110,408,097	112,991,507	125,784,343	126,434,634	126,434,634
OT期初裝修成本累計折舊	-33,455,948	-38,847,297	-44,238,645	-49,629,994	-51,771,740	-53,913,486	-53,913,486	-53,913,486
OT期初設備成本累計折舊	-15,103,173	-16,174,046	-16,174,046	-16,174,046	-16,174,046	-16,174,046	-16,174,046	-16,174,046
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	-3,738,846	-7,477,691	-16,793,402	-22,227,567
OT設備重置成本累計折舊	-7,979,249	-10,910,519	-13,877,066	-16,844,355	-20,267,208	-23,726,890	-28,838,415	-32,500,751
期初投資及重置累計折舊小計	-56,538,370	-65,931,861	-74,289,757	-82,648,395	-91,951,840	-101,292,113	-115,719,349	-124,815,849
非流動資產小計	30,672,593	25,587,333	17,282,319	27,759,702	21,039,667	24,492,230	10,715,285	1,618,785
資產總計	134,100,360	143,500,020	152,766,574	162,385,043	175,425,041	186,973,075	194,341,082	181,184,026
流動負債								
應付營所稅	1,504,051	1,790,248	2,188,927	2,338,710	2,662,438	2,817,464	2,012,094	-
應付權利金	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	35,266,550
流動負債小計	33,189,290	35,427,958	35,938,802	36,202,433	38,592,681	38,870,860	38,190,491	35,266,550
負債合計	33,189,290	35,427,958	35,938,802	36,202,433	38,592,681	38,870,860	38,190,491	35,266,550
權益								
股本	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858	70,391,858
保留盈餘	30,519,212	37,680,205	46,435,914	55,790,753	66,440,503	77,710,358	85,758,733	75,525,618
權益合計	100,911,069	108,072,063	116,827,772	126,182,610	136,832,361	148,102,215	156,150,590	145,917,476
負債及權益合計	134,100,360	143,500,020	152,766,574	162,385,043	175,425,041	186,973,075	194,341,082	181,184,026

現金流量表(1/2)

現金流量表	112	113	114	115	116	117	118	119
營業活動現金流量								
本期損益	992,300	7,770,582	-3,126,890	5,080,602	2,553,100	2,745,463	4,510,033	3,977,818
調整項目								
折舊	0	0	5,341,488	5,353,364	8,565,983	8,985,603	9,051,552	10,432,359
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	6,938,413	6,868,432	7,270,863	8,799,095	58,152	59,024	1,562,604	63,849
遞延所得稅負債增加(減少)	248,075	1,694,571	-1,942,646	488,428	149,847	48,091	441,142	-133,054
來自營業活動淨現金流量	8,178,788	16,333,585	7,542,816	19,721,488	11,327,083	11,838,180	15,565,331	14,340,971
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	-32,496,026	0	-21,417,461	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	-8,124,006	0	-5,354,365	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-3,851,843	-46,944	0	-3,041,709	-527,595	-9,423,668	0
來自投資活動淨現金流量	-40,620,032	-3,851,843	-26,818,769	0	-3,041,709	-527,595	-9,423,668	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	43,620,032	0	26,771,826	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	43,620,032	0	26,771,826	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	11,178,788	12,481,742	7,495,872	19,721,488	8,285,373	11,310,585	6,141,663	14,340,971
期初現金及銀行存款餘額	0	11,178,788	23,660,530	31,156,402	50,877,890	59,163,263	70,473,849	76,615,512
期末現金及銀行存款餘額	11,178,788	23,660,530	31,156,402	50,877,890	59,163,263	70,473,849	76,615,512	90,956,483

現金流量表(2/2)

現金流量表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業活動現金流量								
本期損益	6,016,205	7,160,993	8,755,709	9,354,839	10,649,750	11,269,854	8,048,375	-10,233,114
調整項目								
折舊	8,808,022	9,393,491	8,357,896	8,358,638	9,303,445	9,340,273	14,427,236	9,096,501
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	64,806	1,952,470	112,166	113,848	2,066,520	123,154	125,001	-911,848
遞延所得稅負債增加(減少)	509,597	286,197	398,679	149,782	323,728	155,026	-805,370	-2,012,094
來自營業活動淨現金流量	15,398,630	18,793,152	17,624,449	17,977,107	22,343,443	20,888,307	21,795,242	-4,060,555
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	-13,397,531	0	-8,830,036	0	0
OT設備重置投入	-2,927,347	-4,308,230	-52,882	-5,438,491	-2,583,410	-3,962,801	-650,291	0
來自投資活動淨現金流量	-2,927,347	-4,308,230	-52,882	-18,836,021	-2,583,410	-12,792,837	-650,291	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	12,471,283	14,484,922	17,571,567	-858,914	19,760,033	8,095,471	21,144,951	-4,060,555
期初現金及銀行存款餘額	90,956,483	103,427,766	117,912,688	135,484,255	134,625,341	154,385,374	162,480,845	183,625,796
期末現金及銀行存款餘額	103,427,766	117,912,688	135,484,255	134,625,341	154,385,374	162,480,845	183,625,796	179,565,241

方案 2

損益表(1/2)

綜合損益表	契約期間合計	112	113	114	115	116	117	118	119
營業收入									
B5棟收入	546,527,387	18,119,219	30,359,614	29,912,943	31,337,925	31,807,994	32,285,114	34,407,860	34,923,978
A3營業收入	194,159,016	5,123,761	10,401,234	10,557,253	11,251,392	11,420,163	11,591,465	12,353,604	12,538,908
營業收入小計	740,686,403	23,242,979	40,760,848	40,470,196	42,589,317	43,228,157	43,876,579	46,761,464	47,462,886
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	42,244,833	-	-	4,874,404	4,874,404	4,874,404	4,874,404	4,874,404	4,874,404
OT重置折舊	30,139,365	-	-	334,420	346,296	346,296	555,934	558,760	1,447,490
場地出租成本	9,002,842	264,188	449,299	449,329	477,795	492,237	507,115	548,564	565,145
自營空間成本	32,971,747	887,121	1,620,972	1,640,470	1,756,574	1,809,667	1,864,364	2,016,750	2,077,706
營運費用-人事	63,160,247	3,576,800	3,576,800	3,576,800	3,737,756	3,737,756	3,737,756	3,905,955	3,905,955
營運費用-保全及環境	50,403,921	2,810,779	2,852,940	2,895,734	2,939,170	2,983,258	3,028,007	3,073,427	3,119,528
營運費用-修繕	37,034,320	1,162,149	2,038,042	2,023,510	2,129,466	2,161,408	2,193,829	2,338,073	2,373,144
營運費用-水電及雜項	15,398,347	858,690	871,570	884,644	897,914	911,382	925,053	938,929	953,013
保險費	3,703,432	116,215	203,804	202,351	212,947	216,141	219,383	233,807	237,314
管理費	64,311,671	3,598,862	3,598,862	3,598,862	3,778,806	3,778,806	3,778,806	3,958,749	3,958,749
履保金手續費	649,921	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620
土地租金	18,251,839	925,330	980,850	980,850	1,039,701	1,039,701	1,102,083	1,102,083	1,168,208
房屋稅	16,679,460	950,562	1,173,436	1,158,670	1,143,905	1,129,139	1,114,373	1,099,607	1,084,842
權利金	275,421,337	7,964,860	15,872,825	15,809,404	16,601,786	16,614,563	16,627,532	17,435,229	17,449,258
營運成本及費用小計	659,373,281	23,156,176	33,280,022	38,470,068	39,977,140	40,135,377	40,569,257	42,124,957	43,255,375
營利淨利	81,313,121	86,803	7,480,826	2,000,127	2,612,178	3,092,780	3,307,323	4,636,507	4,207,511
營業外收支-利息收入	385,365	0	2,210	6,937	10,576	13,344	16,244	19,122	21,892
稅前盈餘	81,698,486	86,803	7,483,036	2,007,064	2,622,754	3,106,124	3,323,567	4,655,629	4,229,403
營所稅	17,701,330	17,361	1,496,607	401,413	524,551	621,225	664,713	931,126	845,881
稅後淨利	63,997,157	69,443	5,986,429	1,605,651	2,098,203	2,484,899	2,658,853	3,724,503	3,383,522

損益表(2/2)

綜合損益表	契約期間合計	120	121	122	123	124	125	126	127
營業收入									
B5棟收入	546,527,387	35,447,838	37,778,533	38,345,211	38,920,389	41,479,405	42,101,596	42,733,120	26,566,647
A3營業收入	194,159,016	12,726,992	13,563,791	13,767,248	13,973,757	14,892,532	15,115,920	15,342,658	9,538,339
營業收入小計	740,686,403	48,174,830	51,342,325	52,112,459	52,894,146	56,371,937	57,217,516	58,075,778	36,104,985
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	42,244,833	3,249,603	3,249,603	3,249,603	3,249,603	-	-	-	-
OT重置折舊	30,139,365	1,447,954	1,447,954	1,486,976	1,487,719	5,682,128	5,700,343	5,703,612	3,593,483
場地出租成本	9,002,842	582,226	629,815	648,851	668,463	723,100	744,956	767,472	484,285
自營空間成本	32,971,747	2,140,505	2,315,462	2,385,446	2,457,547	2,658,417	2,738,768	2,821,547	1,780,432
營運費用-人事	63,160,247	3,905,955	4,081,723	4,081,723	4,081,723	4,265,401	4,265,401	4,265,401	4,457,344
營運費用-保全及環境	50,403,921	3,166,321	3,213,816	3,262,023	3,310,954	3,360,618	3,411,027	3,462,193	3,514,126
營運費用-修繕	37,034,320	2,408,741	2,567,116	2,605,623	2,644,707	2,818,597	2,860,876	2,903,789	1,805,249
營運費用-水電及雜項	15,398,347	967,308	981,818	996,545	1,011,493	1,026,665	1,042,065	1,057,696	1,073,562
保險費	3,703,432	240,874	256,712	260,562	264,471	281,860	286,088	290,379	180,525
管理費	64,311,671	3,958,749	4,174,680	4,174,680	4,174,680	4,390,612	4,390,612	4,390,612	4,606,544
履保金手續費	649,921	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620	40,620
土地租金	18,251,839	1,168,208	1,238,300	1,238,300	1,312,598	1,312,598	1,391,354	1,391,354	860,321
房屋稅	16,679,460	1,070,076	1,055,310	1,040,544	1,025,778	1,011,013	996,247	981,481	644,477
權利金	275,421,337	17,463,497	18,426,846	18,442,249	18,457,883	19,427,439	19,444,350	19,461,516	19,922,100
營運成本及費用小計	659,373,281	41,810,636	43,679,775	43,913,747	44,188,238	46,999,069	47,312,707	47,537,671	42,963,066
營利淨利	81,313,121	6,364,193	7,662,550	8,198,713	8,705,909	9,372,868	9,904,809	10,538,107	-6,858,081
營業外收支-利息收入	385,365	24,965	28,943	32,854	36,992	37,873	39,087	44,406	49,920
稅前盈餘	81,698,486	6,389,158	7,691,493	8,231,567	8,742,901	9,410,741	9,943,896	10,582,513	-6,808,161
營所稅	17,701,330	1,277,832	1,538,299	1,646,313	1,748,580	1,882,148	1,988,779	2,116,503	0
稅後淨利	63,997,157	5,111,327	6,153,194	6,585,253	6,994,320	7,528,593	7,955,116	8,466,010	-6,808,161

資產負債表(1/2)

資產負債表	112	113	114	115	116	117	118	119
流動資產								
現金	11,051,663	23,634,775	29,243,691	37,478,114	43,742,824	51,865,861	57,594,740	67,228,939
流動資產小計	11,051,663	23,634,775	29,243,691	37,478,114	43,742,824	51,865,861	57,594,740	67,228,939
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	40,620,032	43,410,561	38,248,681	33,027,981	29,357,621	23,949,895	23,019,629	16,697,736
OT裝修投入	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026
OT營運設備投入	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	-	-	-
OT設備重置成本投入	-	2,790,529	2,837,473	2,837,473	4,387,813	4,410,424	8,913,323	8,913,323
期初及重置成本投入小計	40,620,032	43,410,561	43,457,505	43,457,505	45,007,845	45,030,456	49,533,355	49,533,355
OT期初裝修成本累計折舊	0	0	-3,249,603	-6,499,205	-9,748,808	-12,998,410	-16,248,013	-19,497,615
OT期初設備成本累計折舊	0	0	-1,624,801	-3,249,603	-4,874,404	-6,499,205	-8,124,006	-9,748,808
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置成本累計折舊	0	0	-334,420	-680,716	-1,027,013	-1,582,946	-2,141,706	-3,589,196
期初投資及重置累計折舊小計	0	0	-5,208,824	-10,429,524	-15,650,224	-21,080,562	-26,513,725	-32,835,619
非流動資產小計	40,620,032	43,410,561	38,248,681	33,027,981	29,357,621	23,949,895	23,019,629	16,697,736
資產總計	51,671,695	67,045,336	67,492,372	70,506,095	73,100,445	75,815,755	80,614,369	83,926,674
流動負債								
應付營所稅	17,361	1,496,607	401,413	524,551	621,225	664,713	931,126	845,881
應付權利金	7,964,860	15,872,825	15,809,404	16,601,786	16,614,563	16,627,532	17,435,229	17,449,258
流動負債小計	7,982,220	17,369,433	16,210,817	17,126,337	17,235,788	17,292,245	18,366,355	18,295,138
負債合計	7,982,220	17,369,433	16,210,817	17,126,337	17,235,788	17,292,245	18,366,355	18,295,138
權益								
股本	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032
保留盈餘	69,443	6,055,871	7,661,523	9,759,726	12,244,625	14,903,478	18,627,982	22,011,504
權益合計	43,689,475	49,675,903	51,281,555	53,379,758	55,864,657	58,523,510	62,248,014	65,631,536
負債及權益合計	51,671,695	67,045,336	67,492,372	70,506,095	73,100,445	75,815,755	80,614,369	83,926,674

資產負債表(2/2)

資產負債表	120	121	122	123	124	125	126	127
流動資產								
現金	77,484,012	86,784,331	98,176,699	91,190,221	104,246,793	117,785,439	131,814,234	126,943,638
流動資產小計	77,484,012	86,784,331	98,176,699	91,190,221	104,246,793	117,785,439	131,814,234	126,943,638
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	12,000,179	10,076,871	5,393,173	19,491,873	15,067,017	9,607,030	4,189,134	595,651
OT裝修投入	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026	32,496,026
OT營運設備投入	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006	8,124,006
OT裝修重置成本投入	-	-	-	13,397,531	13,397,531	13,397,531	13,397,531	13,397,531
OT設備重置成本投入	8,913,323	11,687,571	11,740,452	17,178,943	18,436,215	18,676,571	18,962,286	18,962,286
期初及重置成本投入小計	49,533,355	52,307,603	52,360,484	71,196,505	72,453,778	72,694,134	72,979,849	72,979,849
OT期初裝修成本累計折舊	-22,747,218	-25,996,820	-29,246,423	-32,496,026	-32,496,026	-32,496,026	-32,496,026	-32,496,026
OT期初設備成本累計折舊	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808	-9,748,808
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	-3,738,846	-7,477,691	-11,216,537	-13,397,531
OT設備重置成本累計折舊	-5,037,150	-6,485,104	-7,972,080	-9,459,799	-11,403,082	-13,364,579	-15,329,345	-16,741,834
期初投資及重置累計折舊小計	-37,533,176	-42,230,732	-46,967,311	-51,704,632	-57,386,761	-63,087,103	-68,790,715	-72,384,198
非流動資產小計	12,000,179	10,076,871	5,393,173	19,491,873	15,067,017	9,607,030	4,189,134	595,651
資產總計	89,484,191	96,861,202	103,569,873	110,682,094	119,313,810	127,392,469	136,003,368	127,539,289
流動負債								
應付營所稅	1,277,832	1,538,299	1,646,313	1,748,580	1,882,148	1,988,779	2,116,503	-
應付權利金	17,463,497	18,426,846	18,442,249	18,457,883	19,427,439	19,444,350	19,461,516	19,922,100
流動負債小計	18,741,328	19,965,145	20,088,563	20,206,463	21,309,587	21,433,129	21,578,018	19,922,100
負債合計	18,741,328	19,965,145	20,088,563	20,206,463	21,309,587	21,433,129	21,578,018	19,922,100
權益								
股本	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032	43,620,032
保留盈餘	27,122,831	33,276,025	39,861,278	46,855,599	54,384,191	62,339,308	70,805,318	63,997,157
權益合計	70,742,863	76,896,057	83,481,310	90,475,631	98,004,223	105,959,340	114,425,350	107,617,189
負債及權益合計	89,484,191	96,861,202	103,569,873	110,682,094	119,313,810	127,392,469	136,003,368	127,539,289

現金流量表(1/2)

現金流量表	112	113	114	115	116	117	118	119
營業活動現金流量								
本期損益	69,443	5,986,429	1,605,651	2,098,203	2,484,899	2,658,853	3,724,503	3,383,522
調整項目								
折舊	0	0	5,208,824	5,220,700	5,220,700	5,430,337	5,433,164	6,321,894
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	7,964,860	7,907,966	-63,422	792,382	12,777	12,968	807,698	14,028
遞延所得稅負債增加(減少)	17,361	1,479,246	-1,095,194	123,138	-96,674	43,488	266,413	-85,245
來自營業活動淨現金流量	8,051,663	15,373,641	5,655,860	8,234,423	7,815,050	8,145,648	10,231,777	9,634,199
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	-32,496,026	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	-8,124,006	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-2,790,529	-46,944	0	-1,550,340	-22,611	-4,502,898	0
來自投資活動淨現金流量	-40,620,032	-2,790,529	-46,944	0	-1,550,340	-22,611	-4,502,898	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	43,620,032	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	43,620,032	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	11,051,663	12,583,111	5,608,916	8,234,423	6,264,710	8,123,037	5,728,879	9,634,199
期初現金及銀行存款餘額	0	11,051,663	23,634,775	29,243,691	37,478,114	43,742,824	51,865,861	57,594,740
期末現金及銀行存款餘額	11,051,663	23,634,775	29,243,691	37,478,114	43,742,824	51,865,861	57,594,740	67,228,939

現金流量表(2/2)

現金流量表	120	121	122	123	124	125	126	127
營業活動現金流量								
本期損益	5,111,327	6,153,194	6,585,253	6,994,320	7,528,593	7,955,116	8,466,010	-6,808,161
調整項目								
折舊	4,697,557	4,697,557	4,736,579	4,737,321	5,682,128	5,700,343	5,703,612	3,593,483
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	14,239	963,350	15,403	15,634	969,556	16,912	17,165	460,584
遞延所得稅負債增加(減少)	431,951	260,467	108,015	102,267	133,568	106,631	127,723	-2,116,503
來自營業活動淨現金流量	10,255,073	12,074,568	11,445,250	11,849,542	14,313,845	13,779,002	14,314,511	-4,870,597
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	-13,397,531	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-2,774,248	-52,882	-5,438,491	-1,257,272	-240,356	-285,715	0
來自投資活動淨現金流量	0	-2,774,248	-52,882	-18,836,021	-1,257,272	-240,356	-285,715	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	10,255,073	9,300,320	11,392,368	-6,986,479	13,056,573	13,538,646	14,028,795	-4,870,597
期初現金及銀行存款餘額	67,228,939	77,484,012	86,784,331	98,176,699	91,190,221	104,246,793	117,785,439	131,814,234
期末現金及銀行存款餘額	77,484,012	86,784,331	98,176,699	91,190,221	104,246,793	117,785,439	131,814,234	126,943,638

方案 3

損益表(1/2)

綜合損益表	契約期間合計	114	115	116	117	118	119
營業收入							
A6棟收入	556,131,719	21,400,150	36,396,319	35,634,695	36,885,729	39,310,966	39,900,631
營業收入小計	556,131,719	21,400,150	36,396,319	35,634,695	36,885,729	39,310,966	39,900,631
營業成本及費用							
OT期初投入折舊	27,842,699	-	-	3,212,619	3,212,619	3,212,619	3,212,619
OT重置折舊	17,690,255	-	-	183,793	183,793	183,793	393,775
場地出租成本	9,686,830	335,665	579,446	575,830	604,987	654,436	674,216
自營空間成本	19,373,659	671,330	1,158,892	1,151,661	1,209,974	1,308,872	1,348,433
營運費用-人事	47,152,655	3,011,350	3,146,861	3,146,861	3,146,861	3,288,469	3,288,469
營運費用-保全及環境	50,451,718	3,265,403	3,314,384	3,364,099	3,414,561	3,465,779	3,517,766
營運費用-修繕	27,806,586	1,070,008	1,819,816	1,781,735	1,844,286	1,965,548	1,995,032
營運費用-水電及雜項	15,412,948	997,577	1,012,541	1,027,729	1,043,145	1,058,792	1,074,674
保險費	2,780,659	107,001	181,982	178,173	184,429	196,555	199,503
管理費	58,810,059	3,826,289	3,826,289	3,826,289	4,017,603	4,017,603	4,017,603
履保金手續費	374,806	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772
土地租金	33,407,691	1,932,051	2,047,974	2,047,974	2,170,853	2,170,853	2,301,104
房屋稅	14,152,075	918,982	1,134,452	1,120,176	1,105,901	1,091,626	1,077,351
權利金	199,753,110	6,928,003	13,771,890	13,749,041	14,436,572	14,509,329	14,527,019
營運成本及費用小計	524,695,749	23,090,430	32,021,297	35,392,752	36,602,355	37,151,047	37,654,336
營利淨利	31,435,970	-1,690,280	4,375,022	241,943	283,375	2,159,919	2,246,294
營業外收支-利息收入	177,520	0	1,448	4,845	7,412	8,893	10,576
稅前盈餘	31,613,490	-1,690,280	4,376,470	246,788	290,787	2,168,812	2,256,870
營所稅	7,180,189	0	537,238	49,358	58,157	433,762	451,374
稅後淨利	24,433,301	-1,690,280	3,839,232	197,431	232,629	1,735,050	1,805,496

損益表(2/2)

綜合損益表	契約期間合計	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業收入									
A6棟收入	556,131,719	40,499,140	43,161,958	43,809,388	44,466,529	47,390,203	48,101,056	48,822,572	30,352,383
營業收入小計	556,131,719	40,499,140	43,161,958	43,809,388	44,466,529	47,390,203	48,101,056	48,822,572	30,352,383
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	27,842,699	3,212,619	3,212,619	2,141,746	2,141,746	2,141,746	2,141,746	-	-
OT重置折舊	17,690,255	456,898	1,534,444	1,534,444	1,534,444	1,537,166	1,537,166	4,295,963	4,314,577
場地出租成本	9,686,830	694,595	751,368	774,078	797,475	862,657	888,731	915,593	577,751
自營空間成本	19,373,659	1,389,189	1,502,736	1,548,157	1,594,950	1,725,315	1,777,463	1,831,186	1,155,502
營運費用-人事	47,152,655	3,288,469	3,436,451	3,436,451	3,436,451	3,591,091	3,591,091	3,591,091	3,752,690
營運費用-保全及環境	50,451,718	3,570,532	3,624,090	3,678,452	3,733,629	3,789,633	3,846,478	3,904,175	3,962,737
營運費用-修繕	27,806,586	2,024,957	2,158,098	2,190,469	2,223,326	2,369,510	2,405,053	2,441,129	1,517,619
營運費用-水電及雜項	15,412,948	1,090,794	1,107,156	1,123,763	1,140,620	1,157,729	1,175,095	1,192,721	1,210,612
保險費	2,780,659	202,496	215,810	219,047	222,333	236,951	240,505	244,113	151,762
管理費	58,810,059	4,208,918	4,208,918	4,208,918	4,438,495	4,438,495	4,438,495	4,668,072	4,668,072
履保金手續費	374,806	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772	26,772
土地租金	33,407,691	2,301,104	2,439,170	2,439,170	2,585,521	2,585,521	2,740,652	2,740,652	2,905,091
房屋稅	14,152,075	1,063,076	1,048,800	1,034,525	1,020,250	1,005,975	991,700	977,424	561,837
權利金	199,753,110	15,204,957	15,338,098	15,370,469	16,183,326	16,329,510	16,365,053	17,181,129	9,858,714
營運成本及費用小計	524,695,749	38,735,376	40,604,530	39,726,461	41,079,336	41,798,072	42,165,999	44,010,020	34,663,737
營利淨利	31,435,970	1,763,764	2,557,428	4,082,927	3,387,192	5,592,131	5,935,057	4,812,552	-4,311,354
營業外收支-利息收入	177,520	12,382	12,936	13,919	16,797	19,271	22,038	23,102	23,901
稅前盈餘	31,613,490	1,776,146	2,570,364	4,096,846	3,403,989	5,611,402	5,957,095	4,835,654	-4,287,453
營所稅	7,180,189	355,229	514,073	819,369	680,798	1,122,280	1,191,419	967,131	0
稅後淨利	24,433,301	1,420,917	2,056,291	3,277,476	2,723,191	4,489,122	4,765,676	3,868,523	-4,287,453

資產負債表(1/2)

資產負債表	114	115	116	117	118	119
流動資產						
現金	7,237,723	16,987,738	20,070,851	24,396,223	28,484,677	33,426,885
流動資產小計	7,237,723	16,987,738	20,070,851	24,396,223	28,484,677	33,426,885
非流動資產						
不動產、廠房及設備淨額	26,771,826	28,242,167	24,845,756	21,449,344	19,544,301	16,442,891
OT裝修投入	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461
OT營運設備投入	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	-
OT設備重置成本投入	-	1,470,342	1,470,342	1,470,342	2,961,711	3,466,695
期初及重置成本投入小計	26,771,826	28,242,167	28,242,167	28,242,167	29,733,537	30,238,520
OT期初裝修成本累計折舊	0	0	-2,141,746	-4,283,492	-6,425,238	-8,566,984
OT期初設備成本累計折舊	0	0	-1,070,873	-2,141,746	-3,212,619	-4,283,492
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0
OT設備重置成本累計折舊	0	0	-183,793	-367,585	-551,378	-945,153
期初投資及重置累計折舊小計	0	0	-3,396,412	-6,792,824	-10,189,235	-13,795,629
非流動資產小計	26,771,826	28,242,167	24,845,756	21,449,344	19,544,301	16,442,891
資產總計	34,009,549	45,229,905	44,916,607	45,845,567	48,028,979	49,869,777
流動負債						
應付營所稅	-	537,238	49,358	58,157	433,762	451,374
應付權利金	6,928,003	13,771,890	13,749,041	14,436,572	14,509,329	14,527,019
流動負債小計	6,928,003	14,309,128	13,798,399	14,494,729	14,943,091	14,978,393
負債合計	6,928,003	14,309,128	13,798,399	14,494,729	14,943,091	14,978,393
權益						
股本	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826
保留盈餘	-1,690,280	2,148,952	2,346,383	2,579,012	4,314,062	6,119,558
權益合計	27,081,546	30,920,778	31,118,208	31,350,838	33,085,887	34,891,384
負債及權益合計	34,009,549	45,229,905	44,916,607	45,845,567	48,028,979	49,869,777

資產負債表(2/2)

資產負債表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
流動資產								
現金	31,250,995	38,346,334	45,637,668	50,716,585	59,472,286	56,037,935	63,468,072	54,636,790
流動資產小計	31,250,995	38,346,334	45,637,668	50,716,585	59,472,286	56,037,935	63,468,072	54,636,790
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	20,621,492	15,874,429	12,198,239	10,516,798	6,837,886	15,142,594	12,172,768	8,427,051
OT裝修投入	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461	21,417,461
OT營運設備投入	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365	5,354,365
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	8,830,036	8,830,036	8,830,036
OT設備重置成本投入	11,314,812	11,314,812	11,314,812	13,309,561	13,309,561	16,463,146	17,789,283	18,358,144
期初及重置成本投入小計	38,086,637	38,086,637	38,086,637	40,081,387	40,081,387	52,065,008	53,391,145	53,960,005
OT期初裝修成本累計折舊	-10,708,730	-12,850,476	-14,992,222	-17,133,968	-19,275,714	-21,417,461	-21,417,461	-21,417,461
OT期初設備成本累計折舊	-5,354,365	-6,425,238	-6,425,238	-6,425,238	-6,425,238	-6,425,238	-6,425,238	-6,425,238
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0	-2,464,196	-4,928,392
OT設備重置成本累計折舊	-1,402,050	-2,936,494	-4,470,938	-6,005,382	-7,542,549	-9,079,715	-10,911,482	-12,761,863
期初投資及重置累計折舊小計	-17,465,146	-22,212,209	-25,888,399	-29,564,589	-33,243,501	-36,922,414	-41,218,377	-45,532,954
非流動資產小計	20,621,492	15,874,429	12,198,239	10,516,798	6,837,886	15,142,594	12,172,768	8,427,051
資產總計	51,872,487	54,220,763	57,835,907	61,233,384	66,310,172	71,180,529	75,640,840	63,063,841
流動負債								
應付營所稅	355,229	514,073	819,369	680,798	1,122,280	1,191,419	967,131	-
應付權利金	15,204,957	15,338,098	15,370,469	16,183,326	16,329,510	16,365,053	17,181,129	9,858,714
流動負債小計	15,560,186	15,852,171	16,189,838	16,864,124	17,451,791	17,556,472	18,148,259	9,858,714
負債合計	15,560,186	15,852,171	16,189,838	16,864,124	17,451,791	17,556,472	18,148,259	9,858,714
權益								
股本	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826	28,771,826
保留盈餘	7,540,475	9,596,766	12,874,243	15,597,434	20,086,556	24,852,232	28,720,755	24,433,301
權益合計	36,312,300	38,368,592	41,646,068	44,369,260	48,858,381	53,624,057	57,492,580	53,205,127
負債及權益合計	51,872,487	54,220,763	57,835,907	61,233,384	66,310,172	71,180,529	75,640,840	63,063,841

現金流量表(1/2)

現金流量表	114	115	116	117	118	119
營業活動現金流量						
本期損益	-1,690,280	3,839,232	197,431	232,629	1,735,050	1,805,496
調整項目						
折舊	0	0	3,396,412	3,396,412	3,396,412	3,606,394
營運資產及負債淨變動						
應付權利金增加(減少)	6,928,003	6,843,887	-22,849	687,531	72,757	17,690
遞延所得稅負債增加(減少)	0	537,238	-487,880	8,800	375,605	17,612
來自營業活動淨現金流量	5,237,723	11,220,357	3,083,113	4,325,372	5,579,823	5,447,192
投資活動現金流量						
OT期初裝修投入	-21,417,461	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	-5,354,365	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-1,470,342	0	0	-1,491,369	-504,984
來自投資活動淨現金流量	-26,771,826	-1,470,342	0	0	-1,491,369	-504,984
融資活動現金流量						
自有資本投入	28,771,826	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	28,771,826	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	7,237,723	9,750,015	3,083,113	4,325,372	4,088,454	4,942,208
期初現金及銀行存款餘額	0	7,237,723	16,987,738	20,070,851	24,396,223	28,484,677
期末現金及銀行存款餘額	7,237,723	16,987,738	20,070,851	24,396,223	28,484,677	33,426,885

現金流量表(2/2)

現金流量表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業活動現金流量								
本期損益	1,420,917	2,056,291	3,277,476	2,723,191	4,489,122	4,765,676	3,868,523	-4,287,453
調整項目								
折舊	3,669,517	4,747,063	3,676,190	3,676,190	3,678,913	3,678,913	4,295,963	4,314,577
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	677,938	133,141	32,371	812,857	146,184	35,543	816,076	-7,322,414
遞延所得稅負債增加(減少)	-96,145	158,844	305,296	-138,571	441,483	69,138	-224,288	-967,131
來自營業活動淨現金流量	5,672,227	7,095,339	7,291,334	7,073,667	8,755,701	8,549,269	8,756,274	-8,262,421
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	-8,830,036	0	0
OT設備重置投入	-7,848,117	0	0	-1,994,750	0	-3,153,584	-1,326,137	-568,860
來自投資活動淨現金流量	-7,848,117	0	0	-1,994,750	0	-11,983,621	-1,326,137	-568,860
融資活動現金流量								
自有資本投入	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	-2,175,890	7,095,339	7,291,334	5,078,918	8,755,701	-3,434,351	7,430,137	-8,831,282
期初現金及銀行存款餘額	33,426,885	31,250,995	38,346,334	45,637,668	50,716,585	59,472,286	56,037,935	63,468,072
期末現金及銀行存款餘額	31,250,995	38,346,334	45,637,668	50,716,585	59,472,286	56,037,935	63,468,072	54,636,790