



臺南市政府財政稅務局
Finance and Local Tax Bureau, Tainan City



「臺南市運動藝文休閒園區BOT案 前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書



BOIT 台灣博特顧問股份有限公司

目錄

第壹章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1
第貳章 公共建設目的及民間參與方式.....	4
第一節 公共建設目的.....	4
第二節 公共建設類別及民間參與方式.....	5
第參章 民間參與期間及範圍.....	6
第一節 公共建設及附屬事業契約期間.....	6
第二節 特許範圍.....	7
第肆章 興建規劃.....	9
第一節 工程調查及規劃.....	9
第二節 功能性要求或特殊規範.....	12
第三節 工程品質.....	14
第四節 其他特殊考量.....	16
第伍章 營運規劃.....	18
第一節 營運計畫.....	18
第二節 營運期之時程規劃.....	26
第三節 營運特殊考量.....	28
第陸章 土地取得規劃.....	29
第一節 土地權屬.....	29
第二節 土地取得方式及時程.....	29
第柒章 環境影響評估辦理方式及時程.....	30
第一節 環境影響評估項目及開發許可.....	30
第二節 辦理方式.....	34
第捌章 財務規劃.....	35
第一節 可行性評估財務規劃成果.....	35
第二節 土地租金規劃.....	46
第三節 權利金規劃.....	47
第四節 自償能力.....	48
第五節 民間資金籌措規劃.....	48
第六節 政府財源規劃.....	50

第七節 其他.....	50
第玖章 風險配置.....	52
第一節 風險因素及可能影響.....	52
第二節 風險分擔原則.....	57
第三節 風險因應或減輕策略.....	59
第壹拾章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程.....	63
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....	63
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	63
第壹拾壹章 容許民間投資附屬事業之範圍.....	66
第一節 附屬事業目的.....	66
第二節 附屬事業項目及內容.....	66
第壹拾貳章 履約管理規劃.....	67
第一節 履約管理機制.....	67
第二節 營運績效評定.....	83
第三節 協調會及履約爭議處理.....	85
第壹拾參章 移轉規劃.....	89
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃.....	89
第二節 營運期限屆滿之歸還及移轉規劃.....	89
第三節 營運期限屆滿前之歸還及移轉規劃.....	92
第四節 資產清冊建立及管理.....	94
第五節 資產總檢查計畫.....	95
第壹拾肆章 後續作業事項及期程.....	96
第一節 後續作業事項及期程安排.....	96
第二節 工作執行規劃與方法.....	96
第壹拾伍章 其他事項.....	100
第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	100
第二節 先期計畫書之審查與公開.....	104
附件	
附件一 財務報表	
附件二 目的事業主管機關認定使用函	
附件三 興建及營運基本需求書	

圖目錄

圖 1 本案投資興建營運範圍示意圖.....	7
圖 2 基地範圍示意圖.....	29
圖 3 促參評估流程與架構圖.....	99

表目錄

表 1 方案成果彙整.....	1
表 2 本案基地基本資料表.....	7
表 3 本案開發設計內容表.....	9
表 4 臺南市公有營建工程騰餘土石方暫置場收費標準表.....	16
表 5 工程經費分析表.....	16
表 6 營運監督管理工作項目、內容及方式.....	25
表 7 土地基本資料.....	29
表 8 環境影響因子選定表.....	30
表 9 環境影響對策.....	31
表 10 工程經費分期明細表.....	37
表 11 分年投入工程經費表.....	38
表 12 財務效益分析表.....	43
表 13 累進級距變動權利金表.....	44
表 14 收取權利金後之財務效益分析表.....	44
表 15 融資可行性分析表.....	44
表 16 敏感性分析表.....	45
表 17 政府財政效益分析.....	46
表 18 累進級距變動權利金計算表.....	47
表 19 資金來源去路表（115 年至 124 年）.....	48
表 20 風險影響程度定義表.....	56
表 21 風險發生可能性定義表.....	56
表 22 風險評估量化表.....	56
表 23 風險影響性.....	57
表 24 風險發生可能性.....	57
表 25 風險影響性.....	57
表 26 風險分攤原則彙整表.....	57
表 27 風險因應策略表.....	60
表 28 興建期之控制及查核項目與時點.....	71
表 29 營運期之控制及查核項目與時點.....	72

表 30	移轉期之控制及查核項目與時點.....	73
表 31	設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點.....	75
表 32	財務監督項目與時點.....	80
表 33	營運績效評定項目之評估標準及權重分配表.....	84
表 34	資產總檢查項目及內容.....	95
表 35	招商作業事項及期程表.....	96
表 36	招商準備及公告招商階段之執行重點.....	97
表 37	公聽會意見及意見回覆對照表.....	100

第壹章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本案就可行性評估定稿及招商後檢討相關條件，彙整相關方案之市場、法律、土地取得、工程技術、財務及環境影響等面向之結果如表 1 所示：

表 1 方案成果彙整

評估項目	評估說明	民間參與 可行性
市場 可行性	<p>1. 市場供需預測分析</p> <p>目前臺北及高雄已擁有大型室內體育場館，臺中也在興建相關設施，然而臺南作為南部的文化與觀光中心，擁有與其他城市截然不同的吸引力，特別在融合在地文化、觀光資源及生活體驗方面，臺南能夠提供其他城市無法比擬的特色。再者，臺南在體育及藝文活動方面的場館設施相對較少，這為其創造了競爭優勢，能夠有效填補臺南及中南部地區在此類需求上的空白，滿足在地居民乃至全臺各地觀眾的需求。</p> <p>2. 民眾付費意願調查</p> <p>近年來臺灣運動消費支出呈整體上升趨勢，尤其在觀賞運動比賽門票及其相關衍生費用（如周邊商品、餐飲消費）方面，顯示民眾對於體育活動的興趣日益提升，市場需求逐漸擴大。此外，隨著國內外藝人演唱會需求增長，中南部地區除高雄巨蛋外，尚無可容納之場地，本案若能有效填補市場缺口，將具備高度發展潛力，吸引更多藝人選擇臺南作為巡演地點，進一步提升城市能見度與經濟效益。同時，為確保場館的長期營運效益，應採取靈活營運模式，除舉辦運動賽事及演唱會外，應強化展覽、會議、企業活動租借等功能，抑或是積極與政府機關推動的運動發展計畫結合，如國家級訓練基地、運動觀光推廣等，藉以提升場館使用率，並降低特定賽事或活動的空窗期對營運造成的影響。</p>	具可行性
技術 可行性	<p>1. 使用強度檢討：</p> <p>全區文教用地之建築面積上限為 49,001.11 m²(約 14,822.84 坪)，容積樓地板面積上限為 245,005.55 m²(約 74,114.18 坪)。</p> <p>2. 建物規劃方案：</p>	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與 可行性
	<p>本案主要規劃 3 棟量體，新建包含臺南小巨蛋（樓地板面積為 90,000 平方公尺）、運動服務附屬設施（樓地板面積為 140,000.00 平方公尺）、立體停車場（樓地板面積為 21,000.00 平方公尺）等 3 棟建物。</p> <p>3. 工程經費：全區開發總工程經費約為 154.48 億元。</p> <p>4. 施工時程：興建期程設定為 8 年。</p>	
法律 可行性	<p>1. 民間參與方式：適用促參法第 8 條第 1 項第 1 款之 BOT。</p> <p>2. 民間參與公共建設類別：適用促參法第 3 條第 1 項第 9 款及促參法施行細則第 17 條第 1 項第 1 款之運動設施。</p> <p>3. 重大公共建設： 本案預計將引入觀眾席位為 15,000 席之綜合體育館，運動項目以籃球為主，且投資總額已超過 2.5 億元，得認屬運動設施之重大公共建設認列對象。</p>	具可行性
土地取得 可行性	<p>本案土地現已屬臺南市有土地，爰未有土地取得之疑義。</p>	具可行性
環境影響 分析	<p>1. 環境影響評估 本案園區之規劃項目已涉及認定標準第 22 條運動場地之開發規模，需進行環境影響評估。</p> <p>2. 水土保持及相關程序 經查非位於現行公告山坡地範圍及水庫集水區範圍，亦無涉前述法規規定之各地區之治理或使用行為等，爰初步檢核無需辦理水土保持及相關程序。</p> <p>3. 交通影響評估 本案初步規劃設置項目為第一類建築物及第三類建築物，設置之停車位超過規定之小型車停車位數，已達實施交通影響評估標準。</p>	具可行性
財務 可行性	<p>1. 財務指標分析 本案評估年期 70 年計畫淨現值大於 0、計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 4.35%，顯示本案評估年期 50 年計畫財務具備可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 5%，顯示本案評估年期 70 年對民間機構具投資效益。又自償能力大於 1，顯示民間機構可透過本案營運產生之現金流量回收本案投入，無須主辦機關辦理營運績效補貼。</p>	具可行性

評估項目	評估說明	民間參與 可行性
	<p>2. 權利金收取機制</p> <p>變動權利金採累進級距收取，並採目標搜尋法回推累進級距變動營運權利金，設定第 1 個級距為 10 億元，第 2 個級距為 20 億元，第三個級距為 30 億元。</p>	
<p>可行性 綜合評估</p>	<p>本案於市場、技術、法律、土地取得、財務與環境影響等面向均具有可行性，後續於招商前應充分與潛在投資人溝通，廣聽投資人意見，以完整本案規劃並提高招商誘因，未來民間投資人提擬之開發計畫（包括開發內容、時程、營運項目及權利金等）由投資人於投資計畫中提出，並於甄審委員會一併核定。</p>	

第貳章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

本案位於臺南市東區，基地北側鄰接巴克禮紀念公園以及臺南市立文化中心，東側緊鄰既有住宅，往東則有臺南市立醫院，南側為台糖公司，西側則為商業區土地；本案基地為臺南市東區新都心段 27 地號臺南市有土地，係位於南臺南站副都心第一期區段徵收案範圍，自 105 年配回土地後，尚未開發利用。

為加速活化利用該精華地區大面積市有土地，經盤點臺南市公共建設需求項目，以及評估基地條件與臺南市政府政策需求，爰擬依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）規定並循政府規劃民間參與公共建設方式（BOT），由政府提供土地，期許在不增加政府財政負擔前提下，能結合民間創意、資源與效率，推動全市型之公共建設，以滿足市民多元公共建設需求並帶動整體區域發展。

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，改善公共服務品質已然成為國際趨勢。國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資及提振景氣，行政院將民間參與公共建設列為重要施政方向，新興公共建設計畫，凡具民間參與空間者，優先以民間參與方式辦理。

一、加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與創新能力，興建營運大型室內體育場館，將可降低政府投入興建成本及後續維護管理所生之財政負擔。本案如由政府全部自行籌措資金，將增加政府財政負擔，且排擠其他公共建設支出。透過促進民間參與公共建設法引進民間投資公共建設方式，興建經費由民間投資，後續營運、維護管理等皆由民間執行，可達擷節政府財政支出及精實人力運用之功效。同時，透過民間機構將基地空間重新規劃配置，將可為本案帶來更有效率之發展及運用，提升土地利用之價值，並可加速公共建設與服務提供，滿足民眾使用需求，達成公共建設興辦目的。

二、提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構興建大型室內體育場館，除提升公共建設服務品質外，更可藉由透過促參法引進民間投資、經驗、經營能力及創意，活化並完

成基地原公共服務使用目的，並提供其他公益性設施之餘，亦可提供更優質公共服務，提升當地公共服務品質，使得公共建設之服務性、公益性、功能性更為彰顯。

三、提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構興建營運大型室內體育場館，提供多元的活動與體驗，滿足市民及遊客等不同族群的需求，吸引不同年齡層的參與者，成為全市型的地標。藉以帶動經濟發展及國內外觀光、都市旅遊之人潮，促進該地區及周邊整體經濟之發展，並為整體社會之經濟面及地方發展帶來正面而顯著的功能效用，進一步為民眾、政府、廠商三贏之目標立下穩定基礎。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

本案預計將興辦容納 15,000 席位之大型室內體育場，體育項目以籃球為主，並得以辦理桌球、網球、羽球、舞蹈等多元賽事類型之彈性場地，爰本案應適用促參法第 3 條第 1 項第 9 款及促參法施行細則第 17 條第 1 項第 1 款：「國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內外運動設施。但不包括高爾夫球運動設施。」認定之運動設施，並考量營運之必要性，經臺南市政府體育局認定將運動服務附屬設施納入運動設施之附屬設施。

二、民間參與方式

按本案可行性評估擇定計畫方案，未來由民間機構負責興建及營運公共建設，擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」，即 **BOT 方式** 辦理。

第參章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設及附屬事業契約期間

本案係採促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定，即 BOT 方式辦理。民間機構投資初期投入之資金龐大，且尚需考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響，相關規劃如下：

一、特許期間

本案特許期間自用地交付日之次日開始起算，除投資契約另有約定外，包括興建期與營運期，特許期間共計 70 年，以特許期間之末日為契約期間屆滿之日。除投資契約另有約定外，如民間機構之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減，特許期間維持 70 年。

二、特許期滿後優先定約

本案規劃優先定約相關機制如下：

(一) 營運績效評定時間：

依據本案可行性評估擇定計畫方案，「運動設施」之開發內容及規模得認屬重大公共建設案件，故依促參法第 51 條之 1 第 1 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。」，爰本案規劃於營運期間內，每年度辦理一次營運績效評定作業。營運第一年未滿 6 個月者，併入次年度辦理，營運末年未滿 6 個月則不辦理。

(二) 營運績效良好標準：

營運績效評定達 75 分為「合格」，營運績效評定達 80 分為「良好」。倘民間機構於營運期間內有 55 年以上被評定為「合格」，其中 45 年以上被評定為「良好」，又於申請優先定約之前 10 年中有 8 年被評定為「良好」，得申請優先定約。

(三) 優先定約申請機制：

倘民間機構經評定為「營運績效良好」者，得於契約期間屆滿前 2 年起至屆滿前 1 年止，檢附歷年評定報告及繼續投資計畫書，向主辦機關申請優先定約一次，其期間以 20 年為限。民間機構若未於上開期限內申請優先定約，則視同放棄優先定約之權利。

(四) 繼續委託辦理方式：

主辦機關審核民間機構符合優先定約之條件，且經評估本案未來仍有交由民間營運之必要，由主辦機關啟動優先定約程序並續行相關作業。倘雙方未能於契約期間屆滿前 1 年完成議定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

第二節 特許範圍

一、投資興建範圍

本案預計委託民間機構投資興建營運範圍為臺南市東區新都心段 27 地號土地，地籍面積 98,002.22 平方公尺，其土所有權人為臺南市，管理機關為臺南市政府教育局，如表 2、圖 1 所示。

表 2 本案基地基本資料表

地段	地號	地籍面積 (m ²)	土地使用分區	權屬	管理機關
臺南市東區 新都心段	27	98,002.22	文教用地	臺南市	臺南市政府 教育局

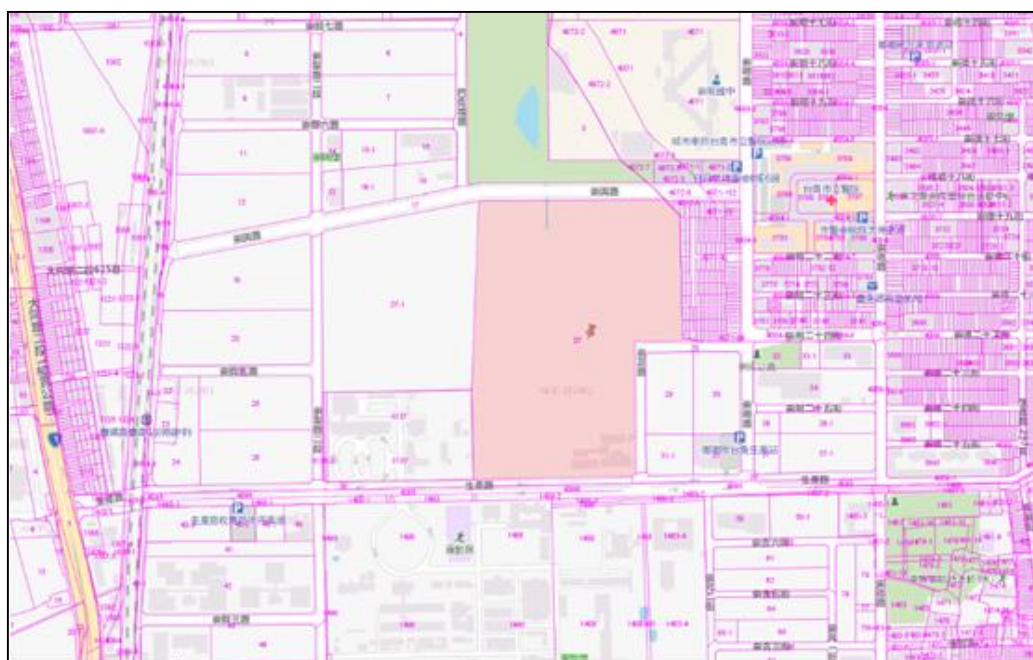


圖 1 本案投資興建營運範圍示意圖

(資料來源：內政部地籍圖資網路便民服務系統)

二、營運範圍

本案依據促參法第 15 條規定，採訂定期限設定地上權方式提供予民間機構興建及營運，公共建設之主體事業及附屬事業之營運範圍為：

(一) 主體事業

指本案公共建設營運之項目，依據促參法及其施行細則規定之運動設施及相關附屬設施。

(二) 附屬事業

民間機構得開發經營附屬事業，以提高土地使用效能，促進周邊地區生活機能及經濟活絡之相關產業。惟附屬事業之開發項目應符合促參法、都市計畫法等法令規定，並取得主辦機關同意後，始得辦理。

第肆章 興建規劃

第一節 工程調查及規劃

一、工程調查

(一) 基本資料

1. 基地地號：臺南市東區新都心段 27 地號土地。
2. 地籍面積：98,002.22 平方公尺。
3. 土地權屬：臺南市。
4. 管理機關：臺南市政府教育局。
5. 使用分區：文教用地。
6. 公共設施用地之容許使用項目：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	相關規定
文教用地	50%	250%	1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施。 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館…等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經臺南市政府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用。

(二) 工程規劃

依可行性評估擇定計畫方案，本案規劃由民間機構興建臺南小巨蛋、運動服務附屬設施、立體停車場等 3 棟建築物，詳表 3 所示。

表 3 本案開發設計內容表

開發項目	建築面積	樓地板面積	說明
臺南小巨蛋	20,000.0m ² (6,050.0 坪)	109,000.0m ² (32,972.5 坪)	✓ 可容納約 15,000 席 ✓ 地上五層、地下二層
運動服務附屬設施	20,000.0m ² (6,050.0 坪)	140,000.0m ² (42,350.0 坪)	✓ 地上六層、地下一層
立體停車場	7,000.0m ² (2,117.5 坪)	21,000.0m ² (6,352.5 坪)	✓ 地上三層

(三) 工程調查及規劃

1. 主辦機關已完成之初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行評估並辦理細部設計工作。
2. 本案主體公共建設之相關設施，於交付本案用地後由民間機構負責興建工程。
3. 除投資契約另有約定外，本案開發如依民間機構之規劃方案需進行相關之都市設計審議、環境影響評估、交通影響評估、樹木保護等作業，民間機構應予配合，且不得向主辦機關為任何請求，或主張免除或減輕民間機構於本案之義務。
4. 民間機構於興建期間或營運期間時所需之設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃，得於投資計畫書中提出主辦機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

(四) 細部設計

1. 民間機構應負責辦理本案投資興建之主體事業及附屬事業之基本設計及細部設計，並應送主辦機關備查。
2. 民間機構應於簽約前依據議約結果、參酌甄審會及主辦機關審核之意見提出投資執行計畫書草案。該草案經主辦機關核定後為投資執行計畫書，作為興建及營運本案之依據。其中建築規劃設計方案，最終仍以建築主管機關核准部分為準。
3. 民間機構應於各期預計開工日 2 個月前，依據投資契約及投資執行計畫書，提出執行本案之興建執行計畫書，經主辦機關同意後辦理。其後如有修正時，亦同。該興建執行計畫書項目至少應包括：
 - (1) 計畫內容與目標；
 - (2) 工作組織架構；
 - (3) 土地使用計畫；
 - (4) 興建規劃（含整體施工管理計畫）；
 - (5) 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）；
 - (6) 興建時程計畫（含重要里程碑）；
 - (7) 風險管理及保險規劃；

- (8) 品質管理；
- (9) 安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）；
- (10) 低碳智慧停車場系統設備設置規劃；
- (11) 設計管理、綠建築及工程經費；
- (12) 公共藝術及創新與回饋；
- (13) 綜合環境管理及交通維持管理計畫。

4. 民間機構負責辦理之細部設計工作，應於投資契約簽訂後，依法委託專業技術顧問機構、建築師、技師等辦理。

（五）發包施工

民間機構所負責投資興建之主體事業及附屬事業之興建工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業等，並依各階段進度提送主辦機關備查。前開工程發包、施工、採購及驗收作業等，均屬於特許期間之興建期間內。

（六）施工管理

1. 民間機構所負責投資興建工程，均由民間機構自行辦理施工管理及監造事宜，且應依法令規定聘請專業技術顧問辦理，並負完全責任。
2. 民間機構應自行負擔費用取得與興建工作及使用相關設備機具所需相關之各項執照及許可，並將其副本以書面提送主辦機關備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
3. 因不可歸責於民間機構之因素，導致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可，民間機構得向主辦機關申請展延興建期，惟特許期間不予展延。
4. 本案興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，由民間機構負全部責任。主辦機關或其委託之機構對民間所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

5. 興建期間之廢水、垃圾廢棄物等，應由民間機構自行處理至可排放標準，或應由民間機構自行負擔費用委由專業廠商處理。

二、辦理方式

1. 主辦機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考，民間機構可自行評估是否採納，並自行辦理規劃及負規劃開發之責任。
2. 民間機構於提出之投資計畫書中，應提出本案範圍內之設施規劃及其他必要之附屬設施規劃。

三、工程規劃時程

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

(一) 設計

1. 民間機構應於都市設計審議核定日之次日起 3 個月內，提出基本設計圖說送主辦機關備查。
2. 民間機構應依主辦機關備查之基本設計內容，於都市設計審議核定日之次日起 6 個月內完成細部設計作業，並提送主辦機關備查。

(二) 開工時間

1. 民間機構應於本案開工前以書面通知主辦機關，提報預訂開工日期。
2. 民間機構於開工前應依規定取得建造執照後始可施工。

(三) 完工時間

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

第二節 功能性要求或特殊規範

一、設計需求之特殊規範

- (一) 民間機構應負責本案之規劃設計及施工興建，就本案之興建及營運應符合本案所示最低功能及效益要求。

- (二) 基本應開發項目

本案應依附件三興建及營運基本需求書興建主體事業「運動及附屬設

施」及其他依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。基本應開發項目要求如下：

1. 運動及附屬設施

- (1) 至少可容納 15,000 席位(含固定席及活動席)之大型室內體育場館及其必要之商業服務附屬設施，以供體育運動、多功能展演、集會、休閒、娛樂、飲食及購物等活動使用。
- (2) 體育運動項目以籃球為主，並得以辦理其他符合國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內運動(但不包括高爾夫球運動)及五人制足球；其中籃球、桌球、羽球等運動設施規範應達國際性標準。
- (三) 27 地號臨時滯洪功能滯洪量約 13,300 立方公尺，民間機構須自行評估滯洪處理方案並自行負擔相關費用。
- (四) 本基地內現況為雜木，民間機構須妥適分類處理並提出樹木處理方案。
- (五) 本基地東側北邊與私人住家相鄰，應留設適當空間，減緩對其影響。
- (六) 民間機構依法辦理環境影響評估階段併同辦理文化資產調查作業，民間機構應先將文化資產調查計畫提報執行機關轉送臺南市文化資產管理處審查後方得進場調查，並於調查作業完成後，須將調查報告提報執行機關轉送臺南市文化資產管理處依規辦理。
- (七) 民間機構為本案新建之建築物，應於取得建築物使用執照後 2 年內，取得「銀級」等級以上之綠建築標章，並於契約期間持續維持。
- (八) 本基地至少應提供 1,200 席之小型車停車位。
- (九) 除經主辦機關同意外，範圍內如有開發立體停車場，應有立體連通之規劃以利通往運動設施之大型室內體育場館。

二、設計成果備查機制

(一) 完工資料

1. 民間機構應於營運開始日前，將各項完工資料交付主辦機關備查，包含但不限於下列資料：
 - (1) 竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案。
 - (2) 各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

(3) 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。

(4) 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

2. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後 1 個月內送請主辦機關備查。

3. 民間機構應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予主辦機關。

4. 民間機構於完工前應妥善保存所有規劃、設計、施工、監造等相關紀錄文件與圖說，主辦機關亦得隨時要求民間機構提供之。

第三節 工程品質

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於興建執行計畫書同意之次日起每月 10 日前提送工作月報予主辦機關備查。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得妨礙、規避或拒絕，並應提供必要之協助。

一、工程品質管理作業

(一) 民間機構應於開工日起 30 日內，依各期興建執行計畫書內容提送工程計畫書、管理計畫書及監造計畫書報主辦機關備查。

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

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

(四) 工作月報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。

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

(六) 民間機構應將品質管理、安全衛生與環境保護執行狀況納入工作月報

一併提報主辦機關備查。

(七) 民間機構應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

二、稽核及工程控管

(一) 安全監控與通報計畫

1. 民間機構於用地交付日之次日起 90 日內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。
2. 民間機構於用地交付日之次日起 90 日內，應研擬就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並應提出通報計畫予主辦機關。其後如有修正時，亦同。
3. 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽訂日之次日起 30 日內，送交契約影本予主辦機關備查。

(二) 品質管理

民間機構應依「興建執行計畫書」之「品質管理」與「安全與衛生管理」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全與衛生。

(三) 工作進度定期提報

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

(四) 三級品管

民間機構之興建工作得參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營運。

(五) 資產堪用度之維持

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

第四節 其他特殊考量

一、節能減碳規劃

民間機構應依「臺南市低碳城市自治條例」、「臺南市淨零永續城市管理自治條例」等相關規定辦理基地規劃，並自行負擔相關費用。

二、工程經費估算

本案之工程經費估算，包含臺南小巨蛋（大型室內體育場館）、運動服務附屬設施、立體停車場等 3 棟建物，並考量 115 年受到外在環境經濟變動致使成本增加，包含國際戰事致使原物料成長、營建剩餘土石方全流向管理政策等，其中臺南市政府為緩解土石方去化成本，於 115 年 4 月 10 日備查土石方收費標準，以此降低民間機構成本，經整體評估後工程經費約為 154.48 億元，如表 5 所示。

表 4 臺南市公有營建工程騰餘土石方暫置場收費標準表

臺南市公有營建工程騰餘土石方暫置場收費標準 (115/4/10 函請臺南市議會備查)	
土方來源	規費
公共工程之營建餘土	300元/立方公尺
收容處理場所處理後之營建餘土	370元/立方公尺
民間工程之營建餘土	420元/立方公尺

表 5 工程經費分析表

項目	數量	單價	複價
建築工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	120,000 元/坪	2,214,300,000 元
建築工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	180,000 元/坪	1,579,050,000 元
建築工程(立體停車場)	6,352.50 坪	95,000 元/坪	603,487,500 元
建築工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	105,000 元/坪	3,811,500,000 元
建築工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	135,000 元/坪	816,750,000 元
經濟變動增加成本 (如土石方處理、原物料上漲等)	1 式	120,000,000 元	120,000,000 元
機電工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	40,000 元/坪	738,100,000 元

項目	數量	單價	複價
機電工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	25,000 元/坪	219,312,500 元
機電工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	35,000 元/坪	1,270,500,000 元
機電工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	25,000 元/坪	151,250,000 元
機電工程(立體停車場)	6,352.50 坪	25,000 元/坪	158,812,500 元
裝修工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	35,000 元/坪	645,837,500 元
裝修工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	15,000 元/坪	131,587,500 元
裝修工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	30,000 元/坪	1,089,000,000 元
裝修工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	15,000 元/坪	90,750,000 元
裝修工程(立體停車場)	6,352.50 坪	15,000 元/坪	95,287,500 元
景觀工程	18,150.67 坪	10,000 元/坪	181,506,700 元
間接工程	1 式	直接工程之 10%	1,391,703,170 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	139,170,317 元
合計			15,447,905,187 元

第五章 營運規劃

第一節 營運計畫

一、營運目標

本案預計打造成為一個結合運動、藝文與休閒的綜合型場域—運動藝文休閒園區：E-PARK，包含以運動(Exercise)、藝文展演(Exhibition)、娛樂服務(Entertainment)為方向，針對不同年齡層、族群等之需求（如家庭、青年等）設計並提供多元的活動與體驗，滿足市民及遊客等不同族群的需求，吸引不同年齡層的參與者，且可與周邊的文化藝術軸帶串聯，打造藝文活動與大型運動賽事交匯的場域，提供更多元化的休閒選擇，成為全市型的地標，為民眾、政府、廠商三贏之目標立下穩定基礎。

二、營運項目

本案主要規劃 3 棟建築物，為臺南小巨蛋（15,000 席之大型室內體育場館），運動服務附屬設施—提供餐飲空間、會議空間、賣店與文化商品等服務性機能為主，立體停車場等。

三、作業規範

民間機構應就申請參與本案時所提出之投資計畫書，依議約結果、參酌甄審會及主辦機關審核之意見修正為投資執行計畫書，並經主辦機關核定後列為雙方簽訂投資契約之一部分，作為民間機構營運執行本案之依據。

（一）營運基本需求規範

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

（二）營運執行計畫書

本案實際營運管理之主體為民間機構，民間機構應依投資契約及投資執行計畫書撰擬營運執行計畫書，作為本案營運執行之依據。民間機構應於營運開始日之 90 日前，依據本契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經主辦機關同意後據以進行營運，其內容應至少包含但不限於：

1. 營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明。
3. 經營構想，包含經營理念與營業方針、預計營業項目。
4. 營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、人力配置計畫等。
5. 危機處理計畫，包含安全維護措施。
6. 資產及設施設備管理維護計畫（含重增置計畫）。
7. 風險管理與保險規劃。
8. 節能減碳推廣及管理計畫。
9. 環境安全維護及廢棄物處理計畫。
10. 防災及緊急應變計畫。

（三）年度事業計畫書：

民間機構於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之年度事業計畫書予主辦機關備查，其內容應至少包括指定營運項目之專業經營團隊（含人力規劃）、次年度預定之經營項目及內容、執行方法及預期達成績效、行銷計畫、費率調整計畫及財務計畫（含預期收益及可能之增減資計畫）、當時有效租賃或委託契約之承租人及受託經營者名冊（包括法人名稱、統一編號或證明文件編號、代表人姓名、主營業所地址及其他主辦機關所要求之資料）等項目。

年度事業計畫書內容如與營運執行計畫書歧異者應加以說明，且就歧異部分應經主辦機關書面同意後始得據以實施辦理。

四、營運監督與管理

民間機構應依經主辦機關備查之營運執行計畫書，自行負責經營管理業務、購置營運所需資產及設備、聘僱營運所需之人員，且應全權負責各項營運活動之收益及成果。又民間機構應成立營運管理專責組織，定期接受主辦機關之營運績效評定，並向主辦機關提報；主辦機關則應依投資契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

（一）人力組織

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

(二) 營運相關限制事項

1. 民間機構應遵守事項

- (1) 民間機構應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。
- (2) 民間機構對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- (3) 民間機構應於每年至少進行 1 次滿意度調查，相關滿意度調查結果應併入營運績效說明書。
- (4) 民間機構應於營運開始日起開始營運，並於每月 10 日前，按月提供上 1 個月營運管理月報；並得於開始營運滿 1 年後提出調整申請，經主辦機關同意後調整為每季或每半年提送。
- (5) 為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。
- (6) 民間機構應依相關法令規定辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- (7) 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本案所衍生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。
- (8) 民間機構更換協力廠商，應經主辦機關事前書面同意。主辦機關應於接獲民間機構提出協力廠商名單之翌日起 30 日內表示同意與否。如主辦機關逾期未表示意見，除投資契約或法令另有規定外，則視為主辦機關已同意。
- (9) 民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」規定，於營運期間設置促參識別標誌，所需費用概由民間機構負擔。

2. 營運時間

- (1) 除法令或投資契約另有約定者外，未經主辦機關書面同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域。
- (2) 如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，且應立即通知主辦機關。

3. 出租或委託第三人經營

民間機構得經主辦機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託經營或出租至第三人。惟其委託或出租不得違反下列規定：

- (1) 民間機構與受託經營者或承租人所簽訂之契約不得違反投資契約之規定。其內容至少應包含下列規定：
 - A. 存續期間不得超過投資契約之存續期間。於投資契約提前終止時，依主辦機關書面通知，承受民間機構於相關契約之權利義務。
 - B. 受託經營者或承租人應遵守投資契約約定及相關法令規定。如其約定與投資契約有抵觸者，該約定無效。
- (2) 民間機構應將其與受託經營者或承租人簽訂之書面契約提供予主辦機關備查。如其內容違反投資契約或法令者，主辦機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂或修訂之內容仍違反投資契約或法令時，構成民間機構之違約。
- (3) 如民間機構之受託經營者或承租人違反簽訂之委託經營或出租契約或未遵守投資契約及相關法令之規定，民間機構應立即以書面通知民間機構之受託經營者或承租人限期改善，並副知主辦機關。如民間機構之受託經營者或承租人未於期限內改善，民間機構應採必要措施處置之。如民間機構怠於通知或採行必要措施，則構成民間機構之缺失。

4. 附屬事業

附屬事業之營運，民間機構得自行選擇為之，亦得將附屬事業空間出租至第三人或委託第三人代為經營。

- (1) 民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

- A. 由專責部門經營及管理。
- B. 公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

(2) 民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業，其委託契約不得違反投資契約及附屬事業之相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- A. 投資契約另有約定外，委託經營契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。
- B. 受託經營者應遵守投資契約及相關法令規定。
- C. 除主辦機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託契約亦隨同終止。
- D. 委託第三人經營附屬事業者，第三人之收入仍應計入營業收入計算營運權利金。

(3) 第三人經營附屬事業之行為，倘有違反投資契約關於民間機構義務之規定者，視為民間機構違反投資契約。

5. 主辦機關查核

- (1) 主辦機關及其他公務機關基於職權之行使或為監督民間機構確實履行投資契約之必要，得進入本案為必要之行為。
- (2) 營運開始日後，主辦機關得隨時查核民間機構是否依投資契約約定營運。民間機構應於主辦機關進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。
- (3) 民間機構應依據投資契約對營運等負責任，並保證其品質。
- (4) 主辦機關認定民間機構之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求民間機構改善。

(三) 民間機構應負責營運、管理及維護資產

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

1. 資產管理及維護

- (1) 民間機構應隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，以確保於特許期

間屆至後仍可維持正常之營運狀態。

- (2) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。
- (3) 民間機構如發現機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (4) 民間機構應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
- (5) 民間機構辦理本案營運資產之修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將修繕、更換或擴充新設營運資產之紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送主辦機關備查。

2. 編列資產清冊

- (1) 民間機構應於營運開始日起至契約期間屆滿為止編列本案之資產清冊，除營運開始當年度之資產清冊應於營運開始日之次日起3個月內送交主辦機關備查，其後民間機構應於會計年度結束後3個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。
- (2) 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，詳實載明各項營運資產之名稱、種類、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明)、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。
- (3) 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引)，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

(四) 費率標準與調整機制

本案主體事業及附屬事業之費率或訂價，由民間機構依市場行情訂定後研提至營運執行計畫書內，載明營運費率訂定標準調整之機制及方式，並依此作為營運費率之基準，以提供營運之彈性。另民間機構於契約期間內應提供設施使用優惠，包含：

1. 民間機構營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令（含子法）規定提供優惠。
2. 每場提供活動席次的百分之一門票，由政府立案之公益及弱勢團體自行提出申請後，贈與使用。
3. 民間機構應保留予主辦機關每年 20 日之運動設施(不含附屬設施)場地免費使用權。主辦機關應於前一年度提出期計畫使用之時間，主辦機關得免支付場地使用費，但其餘因舉辦活動所需之各項設備、使用器材租借費、水、電、電訊等相關支出，應按民間機構所訂之場地管理維護收費標準計價。
4. 民間機構應提供設籍崇明里、東智里、崇成里、崇文里里民以下優惠：
 - (1) 享有參加運動設施場館活動門票 9 折之優惠服務。
 - (2) 提供全區停車位百分之五為停車優惠月票，其優惠標準依停車場收費標準 9 折計收。

(五) 營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦機關相關管理及推動業務工作，並依據投資執行計畫書、營運執行計畫書執行本案。以下就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定投資契約參考，如表 6 所示。

表 6 營運監督管理工作項目、內容及方式

項目	內容	方式
營運監督管理	營運及財務檢查	透過定期及不定期方式進行查核檢查。
	營運績效評定	營運績效評估會依營運績效評定辦法進行評定。
民間機構所提計畫及資料審查	投資執行計畫書	依據議約結果，參酌甄審會、主辦機關意見之要求修訂。
	營運執行計畫書	以審查會議或書面審查方式辦理。
	相關文件資料之查核或備查監督管理方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 編列資產清冊：民間機構應於開始營運日之次日起 3 個月內，編列本案之資產清冊，並送主辦機關備查。資產清冊應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產情形，於會計年度結束後 3 個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。 2. 營運資產維護管理：民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於興建營運契約終止後仍可維持正常營運狀態。 3. 禁止營運權轉讓：民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。 4. 營運資產之轉讓、出租或設定負擔：民間機構因興建營運所取得之營運資產，在不影響公共建設之正常運作並符合相關規定者，非經主辦機關同意不得轉讓、出租或設定負擔。 5. 未來於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供主辦機關查核。

第二節 營運期之時程規劃

一、營運開始日與屆滿日

(一) 營運開始日

民間機構完成本案興建，取得使用執照及其他依法應取得之核准文件後，應於營運開始日之前 30 日，檢附前述文件影本向主辦機關申請開始營運，於主辦機關書面同意後，始得開始營運。

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

(二) 營運屆滿日及其調整機制

本案營運期自本案營運開始日起至契約期間屆滿或提前終止之日止。興建期如有提前或延後，營運期隨之增減。

二、優先定約機制

(一) 優先定約資格

營運績效評定達 75 分為「合格」，達 80 分為「良好」。倘民間機構之營運績效評定結果，營運期間若有超過 55 年以上被評定為「合格」，且其中超過 45 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 8 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。經主辦機關評定為「營運績效良好」之民間機構，得依促參法第 51 條之 1 第 3 項規定及投資契約辦理優先定約。

(二) 申請程序應備文件、審查及議約程序

民間機構如經評定為「營運績效良好」者，民間機構得於契約期間屆滿前 2 年起至屆滿前 1 年止，檢附歷年評定報告及繼續投資計畫書，向主辦機關申請優先定約一次，期間以 20 年為限

1. 優先定約確認會議

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

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

2. 主辦機關訂定基本需求書

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

- (1) 民間機構繼續參與公共建設目的、公共服務需求及優先定約範圍。
- (2) 民間參與方式。
- (3) 契約期間。
- (4) 主辦機關協助事項。
- (5) 其他事項。

3. 民間機構提送繼續投資計畫書

主辦機關應以書面限期通知民間機構依據基本需求書撰擬並提送繼續投資計畫書。民間機構所提送之繼續投資計畫書，係後續雙方議定繼續營運條件之重要參考，其內容至少應包含下列項目：

- (1) 繼續投資構想。
- (2) 契約年期。
- (3) 興建計畫（如為 ROT）。
- (4) 營運計畫。
- (5) 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。
- (6) 費率及費率變更。
- (7) 需政府承諾及協助事項。

主辦機關收受民間機構提送之繼續投資計畫書後，應召開審查會以審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

4. 繼續投資契約草案擬訂、議約及簽約

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

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

另主辦機關就民間機構依繼續投資計畫書審查會結果及議約會議紀錄修正並提送之繼續投資計畫書，經主辦機關審查同意後作為繼續投資契約書之附件，並作為優先定約期間之履約執行依據。

倘雙方未能於契約期間屆滿前 1 年完成簽定繼續投資契約，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

（三）優先定約期間

依促參法第 51 條之 1 第 3 項規定，優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案規劃優先定約期間以 20 年為限。

第三節 營運特殊考量

一、 節能減碳與環境保護

為避免營建工程、營運期間對環境造成破壞或過度衝擊，民間機構於規劃設計階段、興建期間引入綠建築規劃概念，如針對施工優先採取可重複使用建材及工法，以減輕對能源的依賴和消耗，以達節能減碳及環境永續發展之目的。

民間機構於往後營運期間應持續落實，舉凡維護、更換、重置等行為，應選擇同等級之建材、耗材、工法及設備；民間機構於未來營運時，應將環保節能之概念納入考量，如再生能源、能源及用電管理、水資源利用等節能低碳措施為標準，以降低營運成本及減少對環境之破壞。

二、 其他

本案依行政院秘書長 109 年 12 月 18 日院臺護長字第 1090201804A 號函規定，民間機構禁止使用及採購大陸廠牌資通訊產品，包含軟體、硬體及服務。

第陸章 土地取得規劃

第一節 土地權屬

一、土地基本資料

本案基地為臺南市東區新都心段 27 地號市有土地，地籍面積為 98,002.22 平方公尺，土地基本資料詳如表 7 所示。

- (一) 基地地號：臺南市東區新都心段 27 地號土地。
- (二) 土地權屬：臺南市。
- (三) 管理機關：臺南市政府教育局。
- (四) 基地面積：98,002.22 平方公尺。
- (五) 土地使用分區：文教用地。
- (六) 土地使用強度：立體使用建蔽率 50%，容積率 250%。

表 7 土地基本資料

位置	土地使用分區	地號	面積 (m ²)	權屬 (管理機關)
臺南市東區 新都心段	文教用地	27	98,002.22	臺南市 (臺南市政府教育局)



圖 2 基地範圍示意圖

第二節 土地取得方式及時程

依可行性評估之土地取得可行性分析，本案興建營運範圍之土地所有權人為臺南市，故尚無土地取得之疑義，亦無須辦理土地撥用或私有土地徵收作業，且無用地價購、徵收或撥用等用地取得之時程、成本問題。

第柒章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 環境影響評估項目及開發許可

一、環境影響評估項目

依可行性評估之環境影響分析，經檢視本案公共建設項目與開發規模已達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條之標準，爰初步評估需進行環境影響評估事宜。

二、興建及營運期間產生之環境影響項目及對策

(一) 環境影響項目

本案於興建期間之施工階段，對於空氣品質、噪音、水質及廢棄物等層面可能造成短期負面之影響，可藉由預防及減輕對策等將負面影響予以減緩，環境影響因子選定綜整如表 8 所示。

表 8 環境影響因子選定表

項目	評估因子	內容說明
物化生活環境	空氣品質	基地鄰近地區汙染及汙染物質之種類。
	噪音振動	鄰近聯外道路因交通量改變所產生之噪音位準。
	廢棄物質	其他區位廢棄物種類、處理能力所造成之影響。
自然生態環境	陸域生態	因施工活動對動、植物造成的干擾及影響。
	水域生態	施工廢水、汙水處理處所排放廢水，影響水域生態環境。
社會經濟環境	土地利用	現況土地使用及周邊發展之情形。
	產業經濟	基地周邊地區就業工商活動及產業結構之影響。
	交通環境	基地周邊停車及道路聯外影響，停車場出入口是否衝擊周邊交通動線的改變。

(二) 環境影響對策

本案可能對環境造成之影響分為施工及營運期間二大階段，就施工及營運期間之「物化生活環境」、「自然生態環境」及「社會經濟環境」等層面分別進行評估及擬定相關預防及減輕對策，詳表 9 所示。

本案在生活環境方面，於施工階段應考慮空氣品質、水質維護、廢棄物質的妥善處理、噪音及震動的防治工作等；在自然環境方面，施工階段應考慮地形、水文及陸域生態等問題；在社會經濟環境方面，施工階段應

考慮土地利用、就業及產業活動、交通運輸等課題，此一評估過程應隨時追蹤檢討，以維護基地及其周邊的環境品質。

表 9 環境影響對策

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
物化 生活 環境	空氣品質	V		基地周邊 3 公里範圍	—	依營建工程空氣污染防制設施管理辦法執行：包含工區灑水抑制揚塵、施工車輛清洗、設置施工防護圍籬；運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準並降低對空氣品質的影響。 如民間機構有分期開發計畫，應加強管制避免對營運區域造成影響。
	水質	V		基地周邊	—	施工及洗車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養廢液亦請代處理業妥為處理。 工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。 如民間機構有分期開發計畫，應注意排水系統避免與營運區域交叉汙染。
			V		河川及水域	—
	廢棄	V		基地內	—	施工產生的一般或事業廢棄物

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
	物質					須委託合格之代清除及處理業清除或回收。 開挖之土石方以挖填平衡或工程交換為原則，如需堆置應依規定送至合格土石方資源堆置場。如民間機構有分期開發計畫，應注意廢棄物分類及動線規劃，降低影響。
			V	基地內	—	未來營運後將衍生一般廢棄物、應回收廢棄物、一般事業廢棄物等，各類廢棄物皆應確實進行分類並依法委託合格單位清除。
	噪音振動	V		噪音敏感區	—	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中同日；慎選運輸路線避開人口稠密或交通密集區；採低噪音施工機械。 如民間機構有分期開發計畫，應妥善配合與營運區域營業時間辦理施工作業，或加強隔音處理以降低影響。
自然生態環境	氣象	V		基地	○	基地開發不會對當地氣候造成影響。
	地形	V		基地	—	基地施工將造成基地及周邊的地形及地貌改變。
	水文	V		基地	—	污水及汙泥應依法處理至符合放流標準。
			V	基地	—	地上物之完成將使地表水逕流量及蒸發量增加，並使得地下水入滲量減少。
陸域生態	V		基地	—	基地現況為林木為主，內部並未有列冊保護之樹木情事，且經初步查詢環境敏感地區單一窗口查詢平台，亦未有野生動物保護	

類別	環境項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
						區及野生動物重要棲息環境，惟就大面積之樹木移除，仍涉及陸域生態之調整情事。
社會 經濟 環境	土地利用	V		基地附近	+++	本案主要引進多功能大型室內體育館，並將園區打造成為一個結合運動、藝文與休閒的綜合型場域，提供多元的活動與體驗，滿足市民及遊客等不同族群的需求，吸引不同年齡層的參與者，成為全市型的地標。藉以帶動經濟發展及國內外觀光、都市旅遊之人潮，促進該地區及周邊整體經濟之發展，並為整體社會之經濟面及地方發展帶來正面而顯著的功能效用。
	產業經濟	V		基地周邊	+	提供施工階段就業機會。
			V	基地周邊	++	增加在地就業機會。 減少政府投入預算，透過公私協力提升公共及休閒服務。
	交通環境	V		基地周邊	-	施工運輸車次頻率恐將增加本地區的交通負荷；本案之開發應依法辦理交通影響評估，降低交通衝擊，維持交通安全及順暢。
				V	基地周邊	-

類別	環境 項目	影響階段		影響評估		預防及減輕對策
		施工	營運期	範圍	程度	
說明	+++：顯著之正面影響 ++：中度性之正面影響 +：輕度性之正面影響 ○：無影響				---	顯著之負面影響 --：中度性之負面影響 -：輕度性之負面影響

第二節 辦理方式

依可行性評估之環境影響分析，本案須實施環境影響評估作業，本案規劃由民間機構自行依相關法令規定辦理規劃，並負擔費用。

第捌章 財務規劃

第一節 可行性評估財務規劃成果

本案就可行性評估定稿及招商後檢討相關條件，摘要如下所述。

一、基本假設參數

(一) 評估年期

本案以 115 年作為分析基礎年期，評估年期為 72 年。本案規劃於 115 年起由民間機構辦理環境影響評估，並於環境影響評估辦理完畢後，辦理用地交付並起計許可期間 70 年。工程包含臺南小巨蛋、運動服務附屬設施及立體停車場，預計於 117 年開始興建，規劃興建期 8 年，營運期 62 年。

(二) 營利事業所得稅及營業稅

本案營利事業所得稅設定自稅前純益為正且填補虧損之年起徵營利事業所得稅 20%。且依所得稅法第 66-9 條營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵營利事業所得稅，加徵稅率為 5%。

營業稅部分依財政部公告需課徵 5%之營業稅，考慮進銷項稅額可抵銷之效果，本評估以未稅價估計。

(三) 融資利率

參考近年五大銀行放款利率，加計手續費、印花稅等相關費用後，目前的融資利率水準約為 2.5%至 4%左右，本案保守評估以 3.5%作為本案之融資貸款利率。

考量實務上融資機構多採借新還舊方式，又本案係規劃於辦理 2 年環評後交付興建，故融資期間設定為 28 年，其中包含 8 年寬限期及 20 年還款期。

(四) 資本結構

本案假設民間機構所需金額 60%可由融資獲得，40%由自有資金募集。

(五) 物價調整率

參酌臺灣經濟發展與近年來資料研判，雖近年物價指數於疫情結束後受到經濟復甦而大幅成長，然物價指數成長率係須觀察長期性，故本案以近 10 年物價指數年增率之平均為 1.298%，故採每年物價調升 1.30%。

(六) 折舊、攤提與重置

本案對於各項設備及資產之折舊方式，採直線法作為試算基礎。建築結構工程因耐用期間較長，故本案採營運期間內折舊完畢。另本案規劃機電設備、外部景觀及內部裝修工程之 70%無須重置部分採營運期間內折舊完畢，另外 30%則依耐用年限 10 年折舊完畢後，以各項目期初投入成本之 30%重置，營運期間內最後一次重置將依剩餘年限折舊完畢。

(七) 折現率

本案之折現率採用下列兩大基準：

1. 權益資金預期報酬率

考量到資本市場之機會成本及經營風險與開發風險之承擔，設定權益資金預期報酬 5%，並以此作為折現率之第一基準。

2. 年化加權平均資金成本

考量本分析設定之資本結構、負債及權益資金預期報酬率，以加權平均資金成本將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本，其反映執行此計畫時，取得資金的平均成本，可視為投資本案的機會成本；另一方面，從效益需大於成本的角度來看，WACC 可視為投資計畫的必要報酬率。

依財政部促參司 113 年 6 月發布之促進民間參與公共建設案件財務評估指引，應以評估期間各年資金結構計算出各年年化加權資金成本，以各年年化加權資金成本計算分年計畫現金流量折現值並加總，該加總金額為評估期間淨現值總額(簡稱 n 值)。其計算公式如下：

年化 WACC=Wd×Kd×(1-t)+We×Ke；其中

年化 WACC：加權平均資金成本；

Wd：融資比例；

Kd：融資利率；

T：營利事業所得稅率；

We：自有資金比例=1-Wd；

Ke：自有資金預期報酬率。

評估期間淨現值總額(n 值)公式：

$$\sum_{t=0}^T \frac{E(CF_t)}{\prod_{i=0}^t (1 + WACC_i)}$$

其中 $E(CF_t)$ =第 t 年計畫現金流量；

$WACC_i$ =各年年化 WACC。

計畫期間年化加權平均資金成本率公式：

$$\sum_{t=0}^T \frac{E(CF_t)}{(1+i)^t} = n$$

其中 $E(CF_t)$ =第 t 年計畫現金流量；

i：計畫期間年化加權平均資金成本率(單一折現率)；

T：評估年期

本案將以評估前間各年度資本結構計算各年度加權平均資金成本，並回推各方案各評估年期之年化加權平均資金成本。

二、基本規劃資料

(一) 期初投入經費

1. 工程經費

本案基地面積約 98002.22 平方公尺(約 29,645.67 坪)，規劃興建地上 5 層與地下 2 層之臺南小巨蛋、地上 6 層與地下 1 層之運動服務附屬設施及地上 3 層之立體停車場。臺南小巨蛋總樓地板面積約 90,000 平方公尺(約 27,225.00 坪)、運動服務附屬設施總樓地板面積約 140,000.00 平方公尺(約 42,350.00 坪)、立體停車場總樓地板面積約 21,000.00 平方公尺(約 6,352.50 坪)。惟本案工程須先辦理環境影響評估，預計於 2 年內完成，故於 117 年起投入興建成本，如表 10、表 11 所示。

表 10 工程經費分期明細表

項目	數量	單價	複價
建築工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	120,000 元/坪	2,214,300,000 元
建築工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	180,000 元/坪	1,579,050,000 元
建築工程(立體停車場)	6,352.50 坪	95,000 元/坪	603,487,500 元
建築工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	105,000 元/坪	3,811,500,000 元
建築工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	135,000 元/坪	816,750,000 元
經濟變動增加成本 (如土石方處理、原物料上漲等)	1 式	120,000,000 元	120,000,000 元
機電工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	40,000 元/坪	738,100,000 元

項目	數量	單價	複價
機電工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	25,000 元/坪	219,312,500 元
機電工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	35,000 元/坪	1,270,500,000 元
機電工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	25,000 元/坪	151,250,000 元
機電工程(立體停車場)	6,352.50 坪	25,000 元/坪	158,812,500 元
裝修工程(臺南小巨蛋)	18,452.50 坪	35,000 元/坪	645,837,500 元
裝修工程 (臺南小巨蛋地下停車場)	8,772.50 坪	15,000 元/坪	131,587,500 元
裝修工程(運動服務附屬設施)	36,300.00 坪	30,000 元/坪	1,089,000,000 元
裝修工程(運動服務附屬設施 地下停車場)	6,050.00 坪	15,000 元/坪	90,750,000 元
裝修工程(立體停車場)	6,352.50 坪	15,000 元/坪	95,287,500 元
景觀工程	18,150.67 坪	10,000 元/坪	181,506,700 元
間接工程	1 式	直接工程之 10%	1,391,703,170 元
公共藝術	1 式	直接工程之 1%	139,170,317 元
合計			15,447,905,187 元

表 11 分年投入工程經費表

項目/年度	115 年	116 年	117 年	118 年
建築工程	-	-	902,508,750 元	1,353,763,125 元
機電工程	-	-	253,797,500 元	380,696,250 元
裝修工程	-	-	205,246,250 元	307,869,375 元
景觀工程	-	-	18,150,670 元	27,226,005 元
間接工程	6,760,879 元	6,760,878 元	125,648,560 元	208,755,476 元
公共藝術	-	-	-	-
經濟變動 增加成本			12,000,000 元	18,000,000 元
合計	6,760,879 元	6,760,878 元	1,517,351,730 元	2,296,310,231 元
項目/年度	119 年	120 年	121 年	122 年
建築工程	1,353,763,125 元	1,353,763,125 元	1,353,763,125 元	1,353,763,125 元
機電工程	380,696,250 元	380,696,250 元	380,696,250 元	380,696,250 元
裝修工程	307,869,375 元	307,869,375 元	307,869,375 元	307,869,375 元
景觀工程	27,226,005 元	27,226,005 元	27,226,005 元	27,226,005 元
間接工程	208,755,476 元	208,755,476 元	208,755,476 元	208,755,476 元
公共藝術	-	-	-	-
經濟變動 增加成本	18,000,000 元	18,000,000 元	18,000,000 元	18,000,000 元
合計	2,296,310,231 元	2,296,310,231 元	2,296,310,231 元	2,296,310,231 元

項目/年度	123 年	124 年	125 年	126 年
建築工程	902,508,750 元	451,254,375 元	\	
機電工程	253,797,500 元	126,898,750 元		
裝修工程	205,246,250 元	102,623,125 元		
景觀工程	18,150,670 元	9,075,335 元		
間接工程	139,170,317 元	69,585,158 元		
公共藝術	-	146,870,317 元		
經濟變動增加成本	12,000,000 元	6,000,000 元		
合計	1,530,873,487 元	912,307,060 元		

2. 產物保險費用

預估興建期間保險費用以工程投入累積淨額之 0.2% 預估。

3. 履約保證金及手續費

履約保證金參考一般市場促參案件，通常以工程經費之 1%~5% 預估，本案設定履約保證金 1.4 億元，惟本案預計 115 年至 116 年需辦理環境影響評估作業，故規劃 115 年履約保證金為 3,500 萬元，於 117 年完成環境影響評估作業後，補足履約保證金至 1.4 億元。另參考實務上已簽約促參案件多採銀行出具履約保證書形式繳納手續費予銀行，故本案履約保證書手續費以履約保證金之 1.5% 預估。

4. 興建期間之土地租金

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條規定，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。故設定興建期土地租金為公告地價之 1%，地價調整率 5%，每 2 年調整一次。本案預計於 116 年底完成環境影響評估後交付土地，並於 117 年起計收興建期土地租金。

5. 資本化利息

本案興建期間將工程相關發生之利息費用予以資本化，興建期間 8 年，預估資本化利息約 1,680,361,466 元。

(二) 營運收入規劃

本案為小巨蛋體育場館、運動服務附屬設施及立體停車場，預估於 125 年開始營運，相關預估如下：

(1) 臺南小巨蛋租金收入

本案臺南小巨蛋供體育賽事、表演等活動使用面積約 61,000 平方

公尺（約 18,452.50 坪）。本案參考高雄巨蛋 113 年度下半年展演活動及收費標準回推 113 年度活動包含佈置及拆台平均日租金單價。查高雄巨蛋 113 年下半年度（184 天）出租天數 149 天，約 55 天舉辦活動、約 94 天辦理佈置及拆台。依高雄巨蛋場地租用管理要點回推 113 年下半年高雄巨蛋每日平均租金約 584,752 元，考量本案營運初期週遭尚在開發且與高雄巨蛋較有市場競爭關係，故設定每場平均收費 55 萬元。

另參考高雄巨蛋 113 年下半年度（184 天）使用率約 80.98%，惟考量本案營運初期週遭尚在開發且與高雄巨蛋較有市場競爭關係，故保守設定起始使用率為 50%，每年使用率成長 5%，使用率成長上限至 70%，預估營運第 1 年（125 年）小巨蛋體育場租金收入約 1.14 億元。

(2) 運動服務附屬設施租金收入

運動服務附屬設施係為經營運動設施之必要商業附屬設施，依附件二臺南市政府體育局函文，運動服務附屬設施為滿足本案運動設施衍生之相關服務需求，並有增進本案財務挹注之功能，為附屬運動設施之必要營運設施，樓地板面積約 120,000 平方公尺（36,300 坪）。本案採包底抽成方式預估營業收入。查本案基地周遭 1 樓店舖租金行情約 909 元至 3,554 元，故保守設定本案 1 樓月租金每坪約 2,500 元、2 樓月租金每坪 2,000 元，3 樓至 6 樓月租金每坪 1,500 元，每年平均出租率 90%。另查臺南市新光三越 2024 年月坪效約 32,309 元，南紡購物中心 2024 年平均月坪效約 32,731 元，保守設定月坪效 18,000 元，並設定抽成率 3.0%，預估運動服務附屬設施的營運第一年（125 年）租金收入約 10.22 億元。

(3) 停車收入

本案規劃之臺南小巨蛋規劃提供 490 席汽車位、760 席機車位，490 席汽車位均作為臨停車位供體育活動或展演活動使用，提供 24 小時停車服務，設定每日停車率 30%，參考臺南市東區公有停車場收費設定每小時 20 元；另 760 席機車位亦規劃作為臨停車位，參考臺南市東區機車收費設定為每次 20 元，平均每席機車位每日停車 1 次。

本案另規劃運動服務附屬設施地下停車場提供 365 席汽車位、900

席機車位，立體停車場規劃提供 390 席汽車停車位、900 席機車停車位，共可以提供 755 席汽車位與 1,800 席機車位。規劃 755 席汽車停車位均作為臨停車位，規劃提供 24 小時停車服務，設定每日停車率 30%，參考臺南市東區公有停車場收費設定每小時 20 元。另 1,800 席機車車位亦規劃作為臨停車位，參考臺南市東區機車收費設定為每次 20 元，平均每席機車位每日停車 1 次。預估營運第 1 年（125 年）停車收入約 9,572 萬元。

（三）營運支出規劃

1. 臺南小巨蛋活動成本

臺南小巨蛋活動成本係參考高雄巨蛋收費標準表之清潔費、水電費、轉播費等，以及臺南小巨蛋舉辦活動時需較之臨時人力等，以臺南小巨蛋的場租收入之 25% 預估。

2. 租金成本

租金成本包含停車場及運動服務附屬設施之清潔費、水電費用及設備維護等，以租金收入之 5% 預估。

3. 人事費用

人事費用主要為本案行政管理團隊包含行政、停車場管理、商場管理、體育場管理、業務、保全等人員，預估臺南小巨蛋與運動服務附屬設施人事需求約 60 人，管理階層及一般在職員工每人每月平均薪資 4.0 萬元，包含勞健保、職工福利以 16 個月預估，約占總營業收入之 4.0%，營運期 62 年平均每年約 7,767 萬元。

4. 修繕維護費用

修繕維護費用包含本案設備修繕及機電與裝修之修繕維護，每年以機電與裝修工程期初投入經費之 1.5% 預估。

5. 水電費用

水電費用係行政管理團隊之水電費用，以總營業收入之 3% 預估。

6. 其他費用

其他費用包含雜項購置、行政水電費用及辦公用品費等，以總營業收入之 1.50% 預估。

7. 保險費用

營運期間保險費用以前一年度固定資產淨值之 0.2% 預估。

8. 履約保證金

營運期履約保證金規劃營運開始日開始營運後屆滿 1 年後返還半數 1 億元。手續費以履約保證金之 1.5% 預估，故營運開始日並營運滿 1 年後期間，履約保證金手續費每年約 150 萬元。

9. 房屋稅

房屋稅係房屋課稅現值乘以房屋稅率計算，查臺南市簡化房屋評定現值作業要點，本案房屋折舊率為 1.17%，地段調整率為 120%，營業用房屋稅率為 3%。經評估本案工程營業用房屋課稅現值約 1,288,979,601 元，預估營業第 1 年（125 年）房屋稅約 38,669,388 元。

10. 營運期土地租金

本案依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條規定，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期公告地價百分之二計收，設定地價調整率 5%，每 2 年調整一次。工程完工後營運第 1 年（125 年）土地租金約 16,856,850 元。

三、土地租金及權利金評估

（一）土地租金評估

本案係依「促進民間參與公共建設法」第 15 條及依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定計算土地租金。

本案依租金優惠辦法已將地價稅納入土地租金計算，故規劃地價稅由主辦機關負擔。本案興建期及營運期之土地租金估算方式如下：

1. 興建期土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

興建期土地租金 = 當期申報地價總額 × 1% × 興建中範圍

2. 營運期土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

營運期土地租金 = (當期申報地價總額 × 1% + 簽約當期申報地價總額 × 2%) × 營運中範圍

(二) 營運權利金評估

本案依「促進參與公共建設案件財務評估指引」第 2.2.2.5 節，規劃開發權利金以土地價值一定成數計算，營運權利金採目標搜尋法回推，在民間機構參與本案可獲得合理報酬為前提下規劃收取之。

四、預估財務報表

詳附件一。

五、財務效益評估

本案採用淨現值法、內部報酬率法、自償能力法及回收年期法評估本案財務效益，且為評估民間機構執行本案財務可行性及投資效益，將淨現值法與內部報酬率法採用計畫面現金流量與權益現金流量評估，分析結果如表 12 所示：

表 12 財務效益分析表

項目	財務指標分析	說明
計畫淨現值	1,793,506,547	應大於 0。
計畫內部報酬率	4.92%	應大於年化 WACC 4.35%。
權益淨現值	678,411,391	應大於 0。
權益內部報酬率	5.36%	應大於預期報酬 5%。
自償能力	1.07	應至少大於 1。
回收年期	35 年	可於許可期間內回收。

本案依財政部促參司 113 年 6 月發布之促進民間參與公共建設案件財務評估指引第 2.2.4 小節，採逐年計算之各年度加權平均資金成本計算本案計畫期間計畫淨現值為 1,793,506,547，並採用目標搜尋法回推本案計畫期間 70 年之年化加權平均資金成本為 4.35%。

本案評估年期 70 年計畫淨現值大於 0、計畫內部報酬率大於年化加權平均資金成本 4.35%，顯示本案評估年期 70 年計畫財務具備可行性。且權益淨現值大於 0，權益內部報酬率大於權益資金預期報酬率 5%，顯示本案評估年期 70 年對民間機構具投資效益。又自償能力大於 1，顯示民間機構可透過本案營運產生之現金流量回收本案投入，無須主辦機關辦理營運績效補貼。

經分析本案具備財務可行性且民間機構可獲得超出預期之報酬，考量民間機構需前期投入成本風險較高，故採收取變動權利金方式收取權利金，而變動權利金採累進級距收取，設定第 1 個級距為 10 億元，第 2 個級距

為 20 億元，第三個級距為 30 億元。累進級距變動權利金及效益如下，如表 13、表 14 所示：

表 13 累進級距變動權利金表

變動權利金級距	收取百分比
10 億元(含)以下部分	0.60%
逾 10 億元至 20 億元(含)以下部分	0.70%
逾 20 億元至 30 億元(含)以下部分	0.80%
逾 30 億元部分	1.00%

表 14 收取權利金後之財務效益分析表

項目	說明
計畫淨現值	1,671,352,418
計畫內部報酬率	4.88%
權益淨現值	578,668,795
權益內部報酬率	5.31%
自償能力	1.06
回收年期	35 年
營運權利金合計	791,115,540 元

六、融資可行性評估

依據本案可行性評估之財務可行性分析，本案融資設定寬限期為 8 年、償還期為 20 年，融資年息為 3.5%，融資期間 TIE 最低為 1.16（融資第 9 年）、DSCR 最低為 0.95（融資第 9 年），係因 125 年至 130 年業務尚未成熟，雖然 TIE 小於 2 且 DSCR 小於 1.2，但於業務成熟後 TIE 大於 2（融資第 15 年）、DSCR（融資第 15 年）大於 1.2，顯示民間機構於本案有足夠盈餘支付本金與利息，顯示方案融資具備可行性，如表 15 所示。

表 15 融資可行性分析表

項目/年度	117	118	119	120	121
利息保障倍數	興建期				
分年償債比率					
項目/年度	122	123	124	125	126
利息保障倍數	興建期			1.27	1.40
分年償債比率				1.00	1.04
項目/年度	127	128	129	130	131
利息保障倍數	1.54	1.70	1.88	2.09	2.33
分年償債比率	1.09	1.1	1.19	1.24	1.30

項目/年度	132	133	134	135	136
利息保障倍數	2.61	2.92	3.30	3.88	4.46
分年償債比率	1.36	1.41	1.47	1.53	1.60
項目/年度	137	138	139	140	141
利息保障倍數	5.19	6.16	7.47	9.38	12.38
分年償債比率	1.66	1.74	1.82	1.90	1.99
項目/年度	142	143	144	145	146
利息保障倍數	17.80	30.44	93.74	-	-
分年償債比率	2.09	2.19	2.30	-	-

七、附屬事業開發財務可行性

依可行性評估擇定計畫方案，本案尚無規劃附屬事業之開發。

八、敏感性分析

本案經敏感性分析顯示，營業收入之變動對本案影響最為重大，其次為興建成本與融資利率主要係因為本案開發量體大，故融資金額亦較高，未來民間機構應於加強行銷推廣，穩定收入來源，於興建期間加強資金控管，以確保本案財務效益之可行性，如表 16 所示。

表 16 敏感性分析表

興建成本	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
計畫 NPV	3,045,114,423	2,358,233,420	1,671,352,418	985,875,132	305,431,722
計畫 IRR	5.38%	5.12%	4.88%	4.65%	4.44%
權益 NPV	1,791,615,141	1,185,141,968	578,668,795	(26,561,437)	(627,383,032)
權益 IRR	6.03%	5.65%	5.31%	4.99%	4.69%
自償能力	1.13	1.09	1.06	1.03	1.00
營業收入	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
計畫 NPV	(228,025,169)	719,295,223	1,671,352,418	2,623,083,194	3,574,721,090
計畫 IRR	4.28%	4.59%	4.88%	5.16%	5.44%
權益 NPV	(976,529,718)	(200,869,543)	578,668,795	1,357,810,307	2,136,854,460
權益 IRR	4.47%	4.89%	5.31%	5.71%	6.10%
自償能力	0.98	1.02	1.06	1.10	1.14
營業支出	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
計畫 NPV	2,644,593,966	2,157,973,192	1,671,352,418	1,184,296,113	698,211,440
計畫 IRR	5.17%	5.03%	4.88%	4.73%	4.58%
權益 NPV	1,388,071,396	983,370,096	578,668,795	173,513,765	(230,857,264)
權益 IRR	5.73%	5.52%	5.31%	5.09%	4.88%
自償能力	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04
融資利率	-2%	-1%	0%	+1%	+2%
權益 NPV	2,057,297,099	1,318,387,267	578,668,795	(144,027,181)	(856,941,815)
權益 IRR	6.22%	5.74%	5.31%	4.93%	4.59%

九、政府財政效益

主辦機關於本案可獲得之財政效益，包含土地租金約 16.14 億元、營運權利金約 7.91 億元、房屋稅約 15.32 億元，合計約 39.37 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得 131.08 億元、營業稅可獲得 60.19 億元。主辦機關可節省之工程經費約 154.48 億元、可節省之營運成本費用約 248.00 億元，如表 17 所示。

表 17 政府財政效益分析

項目		金額
主辦機關財政收入效益	土地租金	1,613,882,319 元
	房屋稅	1,531,825,028 元
	營運權利金	791,115,540 元
	合計	3,936,822,887 元
中央機關財政收入效益	營利事業所得稅	13,108,363,509 元
	加值型營業稅	6,019,208,845 元
	合計	19,127,572,354 元
主辦機關可節省之成本	工程經費	15,447,905,187 元
	營運成本費用	24,800,286,757 元
	合計	40,248,191,944 元

第二節 土地租金規劃

一、土地租金標準

民間機構自用地交付日之次日起，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定計算興建期及營運期之土地租金。

(一) 土地租金繳納方式

1. 民間機構應定期繳納當年度土地租金。
2. 民間機構應以匯款，或開立以主辦機關為受款人之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。民間機構以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入主辦機關指定之銀行帳戶；如民間機構以支票方式繳納土地租金，應於繳納期限前兌現。

(二) 繳納租金期限

1. 第 1 年（指自用地交付日之次日起至當年 12 月 31 日止）之租金，

民間機構應於用地交付日之次日起 30 日內繳納。

2. 其後年度(依曆年制計算,自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止)之租金,民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

(三) 土地租金延遲繳納處理

民間機構未依期限繳納土地租金者,每逾 1 日按未繳清數額依法定利率年息加計兩碼(即 0.5%)作為遲延利息,遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。

第三節 權利金規劃

一、權利金收取及計算方式

(一) 權利金計算方式

收取變動權利金以營業收入為基準收取累進級距變動營運權利金,如表 18 所示。

表 18 累進級距變動權利金計算表

級距	營業收入之百分比
10 億元以下部分	0.60%
10 億元至 20 億元部分	0.70%
20 億元至 30 億元部分	0.80%
超過 30 億元部分	1.00%

(二) 營業收入定義

本案營業收入係指會計年度內,民間機構依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本案(含主體事業及附屬事業)所得之全部營業收入,但不包括民間機構處分其資產之利得及利息收入。民間機構主體事業或附屬事業若以委託營運或出租或其他類此方式提供第三人於本基地進行消費者終端消費營運行為之部分,該第三人經營之營運收入,亦應納入民間機構之營業收入總額內,並得扣除乙方提供第三人經營所收取之租金。

二、權利金繳付方式及時間

(一) 權利金繳付方式

民間機構得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。如民間機構以匯款方式繳納權利金時,應將權利金匯入

主辦機關指定之銀行帳戶。

(二) 權利金繳付時間點

(1) 變動營運權利金

民間機構應於營運開始日起，每年 6 月 30 日前繳交前一年度之營運權利金予主辦機關。末年之變動營運權利金應於契約期間屆滿日或終止日之後 30 日內繳交之。

(三) 權利金延遲給付利息計算方式

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

第四節 自償能力

自償能力係促參法施行細則第 52 條規定：「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」，計畫之現金流出可由評估年期內之所有營運收入回收的部分，由於本案自償能力大於 1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入之支出可完全由營運收入回收，無須主辦機關辦理營運績效補貼。

第五節 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

依推動促參司所提供之民間參與公共建設案件民間投資金額試算表，民間機構執行本案所需投資金額約 171.75 億元。本案規劃資金來源 60%係由長期貸款取得，約 104.09 億元；40%為股本自有資金，約 69.39 億元，其餘資金以營運產生之資金挹注。本案預估資金來源及用途如表 19 所示。

表 19 資金來源去路表（115 年至 124 年）

資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	6,939,162,075	40%	建築工程	9,145,087,500	52.72%
融資資金	10,408,743,112	60%	機電工程	2,537,975,000	14.63%
			裝修工程	2,052,462,500	11.83%
			景觀工程	181,506,700	1.05%
			間接工程成本	1,391,703,170	8.02%
			資本化利息	1,680,361,466	9.69%
			藝術工程	139,170,317	0.80%

			週轉金	219,638,534	1.27%
合計	17,347,905,187	100%	合計	17,347,905,187	100.00%

二、資金籌措規劃

(一) 自有資金

依據促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」，及依促參法第 34 條規定：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」。民間機構得藉由公開募股與公司債模式取得相關資金，並排除公司法相關限制，有利於民間機構有效籌措自有資金。

1. 民間機構自有資金投入金額與自有資金比例

本案於財務評估考量民間機構未來投資營運本案之營運收支、現金需求、現金流量等，規劃民間機構自有資金之投入為 40%，係由民間機構自行募集籌措之資金。其他尚有不足則自營運產生之現金流入予以彌補。未來營運資金如出現缺口時，應辦理現金增資或短期融資，以確保本案所需之資金無虞。

2. 自有資金投入時程

民間機構應配合開發期程完成自有資金投入。

3. 民間機構設立專案公司時之實收資本額

民間機構與主辦機關簽約時，其設立專案公司時之實收資本額須達新臺幣 7,000 萬元以上。

(二) 融資規劃

1. 融資金額

本案之融資金額包括興建成本及相關資金需求，將依興建時程分期撥貸，約占資金投入之 60%，屬長期貸款共約 98.88 億元。

2. 融資時程

依一般 BOT 計畫之特殊屬性，與銀行所簽訂之條件，本案第一期融資設定寬限期為 8 年、償還期為 20 年；第二期融資則設定於第一期工程完工後開始融資，寬限期 8 年，償還期為 20 年，故整體融資期間

共 28 年。

3. 融資來源

乙方應得與本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行辦理中長期資金貸款或中長期聯合貸款。

第六節 政府財源規劃

經評估民間機構執行本案具備自償能力，政府無需補貼貸款利息或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。

第七節 其他

一、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

(一) 土地及租金優惠

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

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

(二) 融資優惠、股票及公司債發行

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

股票及公司債之發行應依公司法及證券交易法相關規定辦理，本案得依促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」，及依促參法第 34 條：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」辦理。

(三) 重大天然災害復舊貸款

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

二、主體事業及附屬事業

如民間機構後續規劃開發經營附屬事業，則應依促參法施行細則第 42 條規定，民間機構經營公共建設之主體事業及附屬事業之收支，應分別列帳。

第玖章 風險配置

民間參與公共建設係指由政府將原本應自行進行建造之公共建設義務，交由民間機構代為履行。鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提升公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫皆有其風險，且其投資金額龐大，參與主體眾多，包含政府機關、民間投資者、融資機構及承包商等。是以，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下合理分擔風險及更有效率地經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共建設計畫成功與否的關鍵。

第一節 風險因素及可能影響

在工程計畫或促參案件中所稱之風險，與一般企業經營時著重之風險略有不同，尤其促參案件之興建、營運及移轉工作與介面銜接，更是一般企業所無，且牽涉其他相關產業，如保險、融資等。參考外國文獻將促參案件風險定義為對促參案件之成本、時間及品質造成妨礙，致使促參案件無法順利完成之因素、事件或影響，而風險管理即是促參案件發現風險並採取減少風險，管理風險之措施。就本案而言，整體風險考量將採下列原則：

1. 在不同階段，促參案件個體將面臨不同風險。
2. 體認風險的可靠資訊會隨時間不斷變化。
3. 原先認為係不可控制之風險，可能隨著事實變化而成為可以控制之風險。
4. 新風險之出現有不可預測性。
5. 促參案件進行中必須進行不間斷之風險評估與管理。
6. 最大風險出現在興建期及營運初期。
7. 投資與回收期限均長，增大風險不可測性。
8. 融資機構對於資產無追索權或有限追索權，係依靠計畫收益回收貸款。

在這些原則下，就本案主要風險加以分類，希望能有助於及時發現風險。若能事先發現越多風險，則風險評估及分攤將更貼近執行面可能遭遇之問題，提高事前準備之周全。

一、風險處理

一般風險處理可依損失發生頻率與發生時之嚴重程度來區分處理方式，當風險發生可能性較低且造成損失較大時，可採風險保留措施（當預防成本大於造成之損失）或風險預防（當預防成本小於造成之損失）；當風險發生可能性高但造成損失不大時，採風險降低策略，如與政府協商或與其他企業合作等方式；當風險發生可能性高且可能造成極大損失時，須採取風險避免或風險移轉措施，盡量避免所有可能產生之風險。

由於促參案件具複雜性且參與之資金來源甚多，故計畫發起人必須發掘潛在風險及衡量各種風險之可接受度，並將風險分配給各參與者，即風險之分擔。風險分擔之重要原則即在於將風險分配給有能力承擔者；再者，承擔風險者，對於處理風險付出相當之成本，故於整體機制設計時，應考慮給予合理之補償。錯誤的風險管理，將使無能力承擔之一方須耗費更多成本避免或解決風險帶來之問題，造成成本浪費，且對融資機構於評估融資可行性時將有負面影響，故稱合理之風險管理為促參案件成功關鍵。

二、風險管理之目標

本案適當的風險分擔可達成下列目標：

（一）減少成本浪費，達成最有效率之利用

將風險歸於有能力之一方承擔，將可節省不必要之成本浪費，使資源做最有效率之應用。

（二）提供民間努力與及時完成計畫之誘因

承擔風險者可獲得合理之報酬，且民間因降低承擔能力之外的風險，可增加民間機構進行投資之意願及如期完成計畫之誘因。

（三）減少不可測性，維持全案永續開發

由有能力者承擔風險，可有效控制風險，將風險帶來之危害降到最低，民間自可專心致力於公共建設之興建經營，則不僅可改善公共建設之服務品質，對收益亦大有幫助，如此有助於永續開發。

三、風險種類

對於促參案件可能遭遇之風險，國內外學者有各種不同之分類方式，如聯合國工業發展組織（UNIDO）即區分為一般風險與特許專案計畫風險，Wideman 從風險管理角度出發，將風險分為外部不可預測、外部可預測、內部、技術、法律風險等 5 類；另亦有外國文獻分為計畫風險（planning risk）、設計風險（design risk）、興建風險（construction risk）、營運風險（operating risk）、需求風險（demand risk）、財務風險（financial risk）及法律風險（legislative risk）。

國內方面有依計畫階段區分為規劃風險、招標風險、興建風險、營運風險、移轉風險及移轉後風險者，或依案件性質不同，區分為財務風險、法律風險、政治風險、不可抗力風險、完工風險及遲延風險者。

本案參考行政院公共工程委員會委託研究之「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，將風險概分為七大類：政策風險、金融風險、市場風險、完工風險、營運風險、法律風險及不可抗力風險。

（一）政策風險：包括政策變化、法令變更等。

政策風險包括投資契約被不當中止（如環境或局勢變動）、許可執照取得風險（如因應計畫核准之延遲）或政策改變等因素，致使民間機構必須中斷興建或營運計畫。由於政治風險之掌控權非歸屬民間機構，因此一般均不由民間機構承擔，而宜由政府負責提供適當之協助。民間機構可能要求於投資契約中將政策風險列為除外情事條款，並要求政府就民間機構因政治風險所遭受之損失予以補償。

（二）金融風險：包含利率風險、通貨膨脹等。

由於物價指數與利率之走勢往往呈同向變動，當通貨膨脹率或利率走高時，將造成民間機構之興建或營運成本增加，進而影響民間機構之財務負擔。為降低利率上漲或通貨膨脹風險，民間機構於申請時即應事先審慎評估，政府亦應賦予合理之營運費率調整機制以降低風險。

（三）市場風險：包含競爭風險、需求風險、營收未如預期等。

民間機構參與投資興建營運本案，主要著眼於未來營運所帶來的收益與報酬。倘未來本案之營運收入未如預期，將導致計畫本身無法產生足夠的現金流入以支應營運成本及費用。對此，民間機構應加強本身之行銷及廣告宣傳，或透過策略規劃，降低市場營運風險。

(四) 完工風險：包含工期延誤、成本超支、無法完工、用地徵收、環境保護、審核延誤、技術與品質問題、勞工風險、貸款增加等。

因受規劃設計錯誤、工安意外、工程糾紛、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，使受施工影響之時間延長。本案建議應於投資契約條款中明定罰則及除外情事，以區分責任歸屬，並要求民間機構就可投保之部份購買保險以降低風險。

(五) 營運風險：包含營運中斷風險、勞資糾紛、營運績效等風險。

本案係屬公共建設，如因民間機構之財力或專業能力（如營運服務、行銷企劃、安全管理、意外應變及經營管理等）不足，將可能導致營運中斷而蒙受莫大損失。因此，除在招商時訂定資格條件以確保申請人財力及專業能力之完整外，並於投資契約要求交履約保證金，以及投保相關保險以降低風險。

(六) 法律風險：包含法令變更、擔保結構、民間機構破產、金融協議不履行等。

本案係屬民間參與公共建設案，如因修法及民間機構破產倒閉等情況發生，恐導致中止營運及強制接管等課題，對主辦機關及地方發展將產生莫大的損失。除在招商時訂定資格條件以確保申請人財務能力完整，應於投資契約中訂定契約期間內發生相關法令變更或財務困難等，得採取必要之配套措施，如設計第三方機構擔保策略或交由主辦機關進行強制等相關措施而降低風險。

(七) 不可抗力風險：天然與人為災害發生之風險。

不可抗力風險係指因天然不可抗力之災害、人為不可抗力之災害等造成興建、營運設施損害而產生之風險，如颱風、地震、水災、戰爭等。其避險方式可分為可投保與不可投保兩部份，前者利用購買保險之方式轉嫁，後者則視實際需要列入投資契約之條款。

四、風險量化評估

風險量化係透過適當之方式將促參案件可能面臨的各項風險予以量化，以對各項風險重要性做出初步結論，並針對較重要之風險擬定風險管理策略，以收防範未然之效。風險量化可透過下列步驟進行：

(一) 評估風險造成之影響程度

首先以主觀方式評估特定風險對促參案件之敏感性，並以其影響程度為評估風險之標準，如表 20 所示。

表 20 風險影響程度定義表

影響程度	影響程度估計畫成本之比重	風險評估
造成服務中斷	50% - 100%	高
嚴重影響	5% - 50%	中
輕微影響	< 5%	低

(二) 評估風險發生可能性

其次，則採風險發生之可能性定義，如表 21 所示。

表 21 風險發生可能性定義表

發生程度	發生機率值	發生可能性
極有可能發生	> 10%	高
偶爾發生	1% - 10%	中
不太可能發生但仍非完全無可能性	< 1%	低

(三) 綜合評估

綜合表 20 及表 21 之內容，產生初步風險量化指標，如表 22 所示。

表 22 風險評估量化表

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	1	1	2
中	1	2	3
低	2	3	3

綜合比對風險影響程度及發生可能性後，可得到表 22 之分析結果；在表中數字代表風險考慮之優先順序，越靠近表格中左上角之風險，其重要性程度越高，故可知標號為 1 之風險為最重要（影響程度最大），標號為 2、3 者次之。如同前述，本案中可能遭遇促參案件之一般風險，爰依據風險量化方式，進行風險評估，如表 23、表 24、表 25 所示。

表 23 風險影響性

判斷標準/影響程度	風險項目	風險評估
嚴重影響	不可抗力風險 政策風險	高
中等影響	營運風險 法律風險 市場風險	中
輕微影響	完工風險 金融風險	低

表 24 風險發生可能性

判斷標準/發生程度	風險項目	發生可能性
極有可能發生	完工風險 市場風險	高
偶爾發生	營運風險 金融風險	中
不太可能發生但 仍非完全無可能性	政策風險 法律風險 不可抗力風險	低

表 25 風險影響性

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	無	無	政策風險 不可抗力風險
中	市場風險	營運風險	法律風險
低	完工風險	金融風險	無

第二節 風險分擔原則

本案風險分擔應依成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力者，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種合約及財務承諾工具進行管理，故本案就一般風險、開發階段風險及營運階段風險，綜整如表 26 所示。

表 26 風險分攤原則彙整表

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		主辦機關	民間機構	工程承包商	融資機構
政策風險	法令變更風險	■	○		
	賦稅增加風險	○	■		
	計畫或政策變更風險	■	○		
金融風險	利率風險		■		○

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		主辦機關	民間機構	工程承包商	融資機構
	通貨膨脹		■		○
市場風險	競爭風險		■		
	需求風險		■		
	營收未如預期		■		
完工風險	工期延誤		■	○	
	成本超支		■	○	
	無法完工		■	○	
	環境保護	○	■	○	
	審核延誤		■		
	技術與品質問題		■	○	
	勞工風險		■	○	
營運風險	貸款增加		■		
	勞資糾紛	○	■		
	營運績效		■		○
	維修及重增置風險		■		
	營運中斷風險		■		
財務風險	營運成本超支風險		■		
	融資協議不履行		■		○
	營運公司破產	○	■		○
移轉風險	擔保結構				■
	移轉品質風險	■	○		
不可抗力風險	承接經營能力風險	■	○		
	天然與人為災害發生	○	■		○

註：■為主要風險分擔者；○為次要風險分擔者。

有關主辦機關與民間機構之風險分擔規劃如下：

一、投資契約納入合理風險分擔機制

透過投資契約架構，將政府及民間機構間風險作合理分擔。為降低促參案件執行風險，將政府民間雙方之責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定雙方風險分擔方式，降低民間機構無法合理控制風險，將可增加民間參與投資意願，並能消弭融資機構風險疑慮。

二、民間機構須研提務實風險管理計畫

民間機構於研提投資計畫書階段，對於促參案件所可能面臨之各項重要風險因素變化之衝擊與影響，均應事先了解並擬妥相關因應措施，藉以規避或降低各種計畫風險，並應以更務實觀點去作執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、財務承受及行政程序等風險管理措施。

三、重視融資機構關切風險因素

本章節彙整辦理促參案件所關切之風險因素，期望能提供主辦機關對於本案相關議題有一定了解。於招商階段，對於投資契約融資相關協助措施及風險分擔機制予以適當考量，並能增加專案融資計畫之可行性。基本上所有風險必須由參與者共同分擔。所謂風險分擔，即在於風險配置於有能力管理之一方，如此方能達成本案之最大效益，將本案可能出現之風險及機率降至最低，順利完成本案之興建及營運，達到政府與民間雙贏之局面。

第三節 風險因應或減輕策略

一、興建期間

由於本案為委託民間機構興建營運，因此主要風險承擔者為民間機構，政府多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構開發期之風險，建議主辦機關與民間機構簽約前得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止契約期間提前終止或民間機構不履行契約時，由政府暫時承接營運或處理承接人選時所需要成本。另為防止民間機構將融資資金作為其他用途，建議可朝向信託或設帳專款專用形式，以利查核及確保資金流向。興建期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如專業責任險、營建工程綜合險，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建築物價值（投資價值）或主辦機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

二、營運期間

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

之招商條件，致使民間機構財務負擔大導致易違約或營運中斷之情事。

營運期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如火險及附加險、雇主責任險及勞工意外險等，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建築物價值（投資價值）或主辦機關要求額度為認定，防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

三、移轉期間

在移轉期間為確保無償移轉設施得保有一定勤用程度，可透過營運績效評定，將營運資產定期與不定期之維護狀況納為評分項目之一，以保障契約期間屆滿移轉回主辦機關時所有設施之勤用狀態佳。另為增加移轉後之營運資產品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均須通過雙方認可後，民間機構才得以領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

四、履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構契約期間內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行本案之監督與輔導工作。透過專業顧問團隊之協助，以助本案順利執行，並降低主辦機關執行契約之風險。其餘風險因應對策詳表 27 所示。

表 27 風險因應策略表

風險類別		管理措施	風險因應策略
政策 風險	法令變更風險	風險預防	於投資契約中列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
	稅賦增加風險	風險預防	除加強成本控制外，一旦稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，列入投資契約除外情事，要求主辦機關予以協助。
	計畫或政策變更	風險預防	於投資契約中明定相關條件，若有變動列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
金融 風險	利率風險	風險降低	由民間機構採取適當避險措施，不致因金融市場波動影響全案之進行。
	通貨膨脹	風險降低	
市場 風險	競爭風險	風險降低	未來民間機構應強化服務品質，加強行銷並提升競爭優勢。
	需求風險	風險降低	配合政府政策進行，強化服務建立口碑，吸引廠商進駐。
	營收未如預期	風險降低	掌握趨勢脈動，適時推出新規劃，增加營收。

	風險類別	管理措施	風險因應策略
完工 風險	用地交付	風險保留	於契約中明訂為主辦機關之承諾事項。
	工期、審核延誤	風險預防	對於興建之強度，民間機構委請專業公司協助，以強化工程進度掌控。
	成本超支	風險預防	對於強化工程預算掌控，民間機構將委請專業公司協助，加強稽核，在承諾一定品質前提下，控制成本，避免超支。
	無法完工	風險保留	依投資契約規定執行之。
	環境保護	風險預防	民間機構依法營運、加強營運控制與管理，避免違規情事。
	技術與品質問題	風險預防	民間機構將委請專業公司協助強化細部設計規劃，有效規範協力營造廠商。
	勞工風險	風險預防	依照相關法規經營避免勞工安全情事，如有糾紛依法律既有勞資爭議處理模式。
	貸款增加	風險預防	除由主辦機關協助辦理中長期融資等財務協助事項外，民間機構將自行負責與金融機構協議之責任。
營運 風險	勞資糾紛	風險預防	依相關法規營運，加強照顧勞工，注重勞方福利，避免引起勞資糾紛，如有糾紛依法處理勞資爭議。
	營運績效	風險預防	自負營運績效優劣，加強營運管理，創意行銷，創造績效。
營運 風險	維修及重增置 風險	風險預防	相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其設施供應及價格變動之風險應由民間機構負擔。
	營運中斷風險	風險預防	營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生造成營運部分或全部中止，政府將承擔相關風險。主辦機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形；民間機構可提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理解程序，以降低政府分攤之風險。
	營運成本超支 風險	風險預防	民間機構須妥善控制成本，包含維護管理費用等編列，並維持營運設施與設備之正常運作。
財務 風險	營運公司破產	風險預防	契約中明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制。
	融資協議不履行	風險降低	民間機構本身將負起籌措資金之義務，並盡力尋求其他融資方法或分散融資來源。
	擔保結構	風險降低	融資機構應針對本案進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性及其擔保結構，以降低風險之發生。

風險類別		管理措施	風險因應策略
移轉 風險	移轉品質風險	風險避免	許可期限屆滿後，民間機構應將委託營運資產返還至主辦機關，返還方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於投資契約中訂定，使後續返還作業得以順利展開，返還之營運標的物及營運資產符合契約要求。
	承接經營能力風險	風險預防	許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。
不可 抗力 風險	天然與人為 災害發生	風險避免	投資契約明定列為不可抗力或除外情事處理，尋求相關保險保障等適當避險措施，如足額保險等，以及主辦機關協助爭取政府之補助或救助。

第壹拾章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

為提高民間機構投資意願，政府部門應提供一定之承諾與協助，以合理分配民間機構與政府之風險，使得風險分配得以落實，確保本案順利完成。本案所謂「政府承諾事項」指政府應於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項；「政府協助事項」指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但不保證一定可達成民間機構之要求者。

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項與本案能否順利執行有著絕對的關係，而這些事項又屬主辦機關或簽約人之權責範圍內之事項，故於不牴觸現行之法令規定之情形下若能得到主辦機關或簽約人肯定之答覆，有利於民間機構順利執行本案。本案主辦機關承諾事項如下：

一、 用地交付

本案基地範圍內所需用地，應由主辦機關負責取得並交付民間機構使用。

二、 提供單一窗口

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

三、 行政配合及協調

民間機構因執行本案開發計畫而需向相關機構申請證照、許可、都市設計審議作業時，主辦機關在法令許可範圍內得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協商，但民間機構仍應自行負責證照、許可之取得，或都市設計審議作業程序之完成，並自行掌控時程。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助事項係基於政府一體之觀念，該項事項由主辦機關負責協調，較申請人自行辦理或申請時顧及時效，惟主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免民間機構之責任。本案之主辦機關協助事項如下：

一、協助辦理中長期融資

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

二、協助申請租稅優惠

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

三、協助申請執照、證照許可

民間機構因執行本案而須向相關機構申請證照或許可時，主辦機關在法規許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調。但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

四、協助申設各項公用設備

主辦機關得於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關或機構協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備得以配合本案興建、營運之需求。

五、協助辦理重大天然災害復舊貸款

民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關得會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

六、協助與民眾進行溝通協調

主辦機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

七、其他事項之協助

如因其他事項致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

八、乙方如有變更都市計畫之需求，然經臺南市都市計畫委員會審議結果未如預期，致乙方無法依投資執行計畫書所載內容辦理本案之開發時，雙方應於臺南市都市計畫委員會審議完成後 30 日內就契約之變更及補救措施進行協商，如未能於 60 日內完成協商，則任一方得終止本案契約，甲方應無息返還乙方繳納之履約保證金，但乙方

已投入資金、所失利益及其他間接或衍生性損失，不予補償。

九、協助臨時滯洪功能設置協調

本基地臨時滯洪功能預計於鐵路地下化完工後，以區外排水系統銜接取代，甲方將協助乙方與相關單位研商處理方案之執行。

第壹拾壹章 容許民間投資附屬事業之範圍

第一節 附屬事業目的

依促參法第 13 條規定，民間機構執行本案時得設附屬事業，及依促參法施行細則第 42 條規定，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。本案附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫之財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

第二節 附屬事業項目及內容

一、附屬事業使用容許項目

民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制及相關規範之附屬事業規劃，並取得主辦機關同意後，始得辦理。

二、附屬事業審查機制

本案特許期間包括「興建期」及「營運期」，民間機構得於投資計畫書自行提出附屬事業相關之規劃。未來民間機構與主辦機關簽約後，若有變更或調整，應依投資契約相關約定提出變更事業計畫，由主辦機關核定後始得辦理。另未來於投資契約中明定，如民間機構未於投資計畫書提出，於特許期間仍可提出其欲辦理開發經營附屬事業之相關機制。

三、附屬事業期限

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

第壹拾貳章 履約管理規劃

促參案件之履約管理主要透過投資契約內容管理、營運績效評定及專業諮詢服務等機制來達成。未來履約管理規劃的方向，即為針對投資契約所規範之項目進行查核，控制執行的進度與成果的品質，作為主辦機關將來進行營運績效評定之評定證據，獎勵績效良好之廠商，控管績效不彰之廠商。

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織架構

依照「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第三篇「如何履約管理」第十章「履約管理原則」第 10.1 點「履約管理組織」：「主辦機關辦理履約管理，應籌組適當履約管理組織，由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得視履約管理作業需求，邀請專家、學者協助，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與，以發揮橫向聯繫、協調相關內、外部資源與完備縱向行政程序功能，提升履約管理運作效率及成效，達成引進民間參與公共建設興建、營運目的。」

準此，主辦機關應參酌其需求、案件特性及先期計畫書履約管理規劃，整體考量納入參與履約管理作業相關內部及外部單位與人員，指派適當人員組成履約管理小組，以利促參案件履約管理作業之執行。

(一) 履約管理小組

履約管理機制係為確保促參案件得以順行所設置之架構，應本於雙方議定之契約研擬，乃是理所必然，惟主辦機關及民間機構雙方之企業文化與思維角度不同，易生摩擦。為掌控促參案件進行之節奏、避免履約過程因爭議頻生，建議主辦機關宜置履約管理小組成員約 3 至 5 人。主辦機關得依興建、營運、移轉等階段作業重點，適時調整規模及組成；另考量本案涉及興建工程，故履約管理小組成員中應至少 1 人具備工程專業背景。主辦機關得視各階段履約管理作業及議題討論需求，適時指派其他專業人員參與。

(二) 履約管理顧問之參與

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

(三) 固定單一窗口

對於民間機構執行本案需向權責機關申請審查、證照、許可等業務，含文資、建管、財政及稅務等。為便利民間機構與主辦機關各式行文往來、交涉辦理相關申請業務之溝通，在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關業務權責機關順利進行協調，故建議主辦機關設立固定單一窗口，便於民間機構辦理本案一切相關業務，並以之為溝通的橋樑。

二、主要履約管理內容

(一) 履約管理計畫之擬訂

履約管理計畫內容包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，有助主辦機關依投資契約管理，掌握專案進度、重點並進行追蹤，履約管理計畫之擬定，至少應包括興建期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依據民間機構所提執行計畫，擬定實際之管理計畫。主辦機關宜於簽約前完成或簽約後儘快訂定（如二個月內）履約管理計畫，以利簽約後儘快展開履約管理工作。

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

(二) 進度及品質管理機制

為確保民間機構執行本案之規劃設計、興建工作之相關設備品質與內容應符合投資契約要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。主辦機關並不直接參與本案之規劃設計、興建工程之監督與品管工作，其相關責任應由民間機構、建築師、營造業者、建管單位負責。相關進度及品質管理機制如下：

1. 書面的審查與備查

履約雙方往來之文件係履約管理工作最為基礎之依據，除作為管理工作直接有效之證據外，更作為雙方未來執行之依據，據以為提供稽查之軌跡。依據投資契約要求，透過民間機構對於工程進度、工程經費、興建及營運計畫、空間變更、財務報表、安全監控及通報計畫、維護報表及保險等工作項目提供一定之文書文件，主辦機關依約以審查或備查方式進行控管之方式，掌控履約現況。其中，涉及本案執行之重要項目，應經主辦機關之審查同意，如投資執行計畫書、興建執行計畫書等；對於民間機構依投資契約約定所辦理之事項，則以備查行之，如施工進度、品質計畫書、年度營運計畫書、保險單等。

(1) 興建期間應提每月進度報告

有關興建工程進度管控，應規範民間機構於興建期間內每月提出月進度報告，以利主辦機關掌控工程進度。因此，在民間機構每月提送時，主辦機關透過利用「月進度報告」確實掌握與了解興建工程執行概況與進度，立即進行查核與提供書面意見，並於履約管理會議提出討論。當民間機構發生嚴重落後之情事時，應立即通知主辦機關；而民間機構提出趕工計畫後再行審核，以確保如期如質完成興建。民間機構提送之每月進度報告應包括但不限於下列項目：

- A. 工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
- B. 民間機構應將品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況納入工作月報一併提報備查。

(2) 工作成果報告審查及進度控管

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

有關本案每月審查及進度控管包括但不限於下列項目：

- A. 檢討工作月報之完整性。
- B. 檢核工作進度，並檢視進度差異原因以及本案進行中所遭遇之重大問題，適時提出建議。
- C. 審查並追蹤文件保存之完整性及各項會議決議事項辦理情形。
- D. 工作月報是否依投資執行計畫書或興建執行計畫書執行，若有差異須找出原因並要求民間機構作改善。

2. 申請或提送文件審查及進度控管

在民間機構依投資契約要項辦理各項申請或提送文件時，在形式上是否符合契約時程、項目要求，在實質上是否內容符合法令規定、投資執行計畫書或興建執行計畫書、對政府是否產生利弊等事宜進行內容實質層面之審查作業，以掌控申請及提送文件進度以符合投資契約規範。民間機構申請或提送文件審查及進度控管包括但不限於下列項目：

- (1) 投資契約之履約要項時點依序排列，逐一審視提送時間及內容要項是否符合要求規範。
- (2) 申請文件是否已完備且符合現有法令規範提送必要文件。
- (3) 提送文件是否符合投資執行計畫書或興建執行計畫書內容、時程。

(三) 控制及查核項目與時點

有關促參案件之履約管理執行要項，本案依據興建、營運、移轉等階段分別說明，再加上於各階段均有的財務、資產管理等共通性項目，說明如下：

1. 興建期

表 28 興建期之控制及查核項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 規劃設計階段				
興建執行計畫書	●		預計開工日 2 個月前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，其內容至少應包括計畫內容與目標、工作組織架構、土地使用計畫、興建規劃(含整體施工管理計畫)、採購計畫(含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等)、興建時程計畫(含重要里程碑)、風險管理及保險規劃、品質管理、安全與衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫)、低碳智慧停車場系統設備設置規劃、設計管理、綠建築及工程經費、公共藝術及創新與回饋、綜合環境管理及交通維持管理計畫。
(二) 施工階段				
民間機構提送工作月報		●	興建執行計畫書同意之次日起每月 10 日前	每月進度報告應包括但不限於下列： 1.依約工作月報內容至少應包括上個月已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質管理、安全衛生與環境保護執行狀況。 2.確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即提出預警。
(三) 完工階段				
完工報告		●	營運開始日 前	內容至少應包括興建工程之興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔。
(四) 其他				
1. 投資執行計畫書	●		簽約前	是否依據議約結果，參酌甄審會及主辦機關意見進行修正。
2. 履約管理會議	--	--	定期或不定期	1.定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議記錄。
3. 安全監控與通報計		●	用地交付日 之次日起	內容至少應包括本案執行之內部及外部安全評估等相關資料，以及就

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
畫			90 日內	緊急事故發生時應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法。
4. 保全公司 契約		●	與保全公司 簽約次日起 30 日內	民間機構因興建或營運本案，而與保全公司簽訂之契約。
5. 興建分包 契約		●	按月彙整並 於次月月底 前提送	民間機構因興建與第三人簽訂之規劃、設計及興建之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
6. 政府承諾 事項	--	--	依契約	依投資契約約定之政府承諾事項之處理，包括本案用地交付、成立單一窗口等。

2. 營運期

表 29 營運期之控制及查核項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 營運前準備				
1. 通知主辦 機關營運 開始日	●		營運開始日 90 日前	是否符合投資契約有關營運時程要求之規定（如必須於一定期限內正式對外營運）。
2. 營運執行 計畫書	●		營運開始日 90 日前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及法規要求，其內容至少應包括營運開始日、經營組織與業務項目說明、經營構想、營運計畫、危機處理計畫、資產及設施設備管理維護計畫、風險管理與保險規劃、節能減碳推廣及管理計畫、環境安全維護及廢棄物處理計畫、防災及緊急應變計畫等。
3. 營運相關 契約		●	按月彙整並 於次月月底 前提送	民間機構因營運本案與任何第三人簽訂之主要契約，均應符合民間機構應履行之義務與責任。
(二) 營運期間				
1. 年度事業 計畫		●	每年 11 月 30 日前	於每年 11 月 30 日前，提送次年度之年度事業計畫書，其內容應至少包括指定營運項目之專業經營團隊（含人力規劃）、次年度預定之經營項目及內容、執行方法及預期達

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				成績效、行銷計畫、費率調整計畫及財務計畫（含預期收益及可能之增減資計畫）、當時有效租賃或委託契約之承租人及受託經營者名冊（包括法人名稱、統一編號或證明文件編號、代表人姓名、主營業所地址及其他主辦機關所要求之資料）等項目。
2. 營運管理月報		●	每月 10 日前	於營運開始日起，每月 10 日前，按月提供上 1 個月營運管理月報。
3. 營運相關契約		●	按月彙整並於次月月底前提送	
4. 營運績效評定	●		每年	1.於年度屆滿後一段時間內，配合年度財報之提供，進行營運績效評定。 2.民間機構提送營運績效說明書。 3.依年度項目與標準評估之。 4.主辦機關設置營運績效評估會。
5. 營運費率之訂定與變更	●		定期	1.符合營運費率調整規定。 2.若因客觀市場經濟環境變動，得請求專案核定。
6. 履約管理會議	--	--	定期或不定期	1.定期或不定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議紀錄。

3. 移轉期

表 30 移轉期之控制及查核項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
(一) 優先定約	●		屆滿前 3 年起	1.民間機構於營運期間，有 55 年以上被評定為「合格」，其中有 45 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 8 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，民間機構得申請優先定約，繼續取得 20 年營運權，優先定約以一次為限。

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
				2.依投資契約評定：資格（營運績效良好者）、申請文件。 3.營運資產總檢查。 4.雙方議約。
(二) 營運交接	●		屆滿前	1.若民間機構放棄優先定約權，主辦機關應備妥營運交接之準備作業。 2.屆滿後由主辦機關或其指定之第三人繼續營運。
(三) 權利義務解除				
1. 解除資產之出租、設定或其他任何負擔	●		移轉前	1.民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項。 2.營運資產所有權可以順利移轉主辦機關。
2. 履約保證金退還	●		屆滿後	1. 於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產返還及移轉後 90 日內一次返還。 2. 民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。
(四) 資產移轉				
1. 營運資產移轉計畫	●		屆滿前 2 年	1.依投資契約規定提出：包含移轉資產範圍、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。 2.資產範圍：指民間機構因興建營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之現存營運資產。 3.移轉標的應包含關於投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。 4.資產對價之計算。 5.民間機構依國有財產管理手冊來製作營運資產清冊，主辦機關在分類清點時較容易。
2. 營運資產總檢查		●	屆滿前 3 年起或	1.編製移轉資產清冊或截至投資契約提前終止時之資產清冊提

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
			提前終止時	送主辦機關。 2.民間機構委託獨立、公正且經主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查。 3.確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將營運資產總檢查報告交予主辦機關備查(契約期間屆滿)，或作成資產報告(契約期間提前終止時)。
3.移轉	●		屆滿後或提前終止後	1.得組專案小組準備交接事宜。 2.主辦機關得派員進駐預作交接準備。 3.交接過程與結果應有紀錄與相關文件。

4. 設定負擔、設備維護與資產管理

表 31 設定負擔、設備維護與資產管理項目與時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 地上權契約	●		簽約時	土地登記謄本、地籍圖及其他相關土地狀況之資料。
2. 民間機構對於所取得之興建營運權利	●		不定期	1.促參法§52 之改善計畫、§53 之適當措施所需。 2.經主辦機關書面同意者。
3. 屬民間機構之資產及設備之轉讓、出租或設定負擔	●		不定期	經主辦機關書面同意者。
4. 設備維護		●	定期	應依投資契約約定辦理。
5. 資產盤點		●	每年	民間機構應製作資產清冊。
6. 資產重置	●	●	依資產使用情形	1.應依投資契約、投資執行計畫書及營運執行計畫書之規定項目辦理。 2.民間機構自負營運資產管理與維護之責。

三、履約管理會議

定期與不定期之會議，可建置雙方直接溝通之平台。定期會議，一般為協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議；不定期會議，如遇重大或緊急事故所召開之臨時會議，或不定期進行之事項溝通或追蹤。所有會議之決議事項均應列管紀錄，作為履約規範一部份，以為遵循。

依照「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第三篇「如何履約管理」第十章「履約管理原則」第 10.3 點「履約管理會議」：「主辦機關於履約期間，應適時邀集民間機構召開履約管理會議，承辦單位為幕僚，以瞭解民間機構實際進度，並協助民間機構解決執行困難。雙方得透過履約管理會議討論培養默契，建立良好夥伴關係，如有發生投資契約未約定之事項，或有發生缺失或違約之疑慮時，亦得先行透過履約管理會議進行溝通與討論，共同研議履約過程中所遇執行疑義，避免衍生履約爭議。」。

為協助主辦機關有效控管本案各階段執行進度追蹤、預判潛在之風險及提出應變措施，建立主辦機關、履約管理單位、民間機構及其他相關單位間之良好溝通管道，亦得以適時提供相關協助。就協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議，得以定期會議方式為之。

興建期的籌備及申請相關許可或執照期間，因民間機構主要工作為行政申請審查，建議每 3 個月定期召開；於取得相關執照後實際進行施工作業，因涉及興建工程進度、品質及資金到位管控，則建議每月定期召開履約管理會議；自本案開始營運後，主要以督導民間機構日常營運工作是否符合投資契約約定、公共安全要求及文化資產保存法規等，尚無較為重要履約監督事項，建議履約管理會議可依營運期間之年期增加逐予適時延長，從約 6 個月逐步延長到每年之營運績效評定辦理即可。

履約期間如遇有重大或緊急事故發生甚或違約、資金不足到位等情事，或需就不定期進行之事項為溝通、協助或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議，以儘速解決相關問題，以求如期如質完成投資契約要求之事項及成果。上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。

履約管理會議建議由主辦機關之履約管理小組及民間機構之代表組成之，均宜指派具決策權層級或其授權人員與會，就本案之施工管理事項相關一切事務進行督促、檢討、溝通、協助與協商，俾利本案之興建、營運工作

之推展。另可由雙方或加上雙方推派之專家學者組成之，就營運期履約管理會議結論執行之情形，納入配合主辦機關政策辦理營運績效評定之參考準據，有效提升本案之履約效能。其他如收費標準調整或行銷管理相關計畫等，亦可提報討論作成決議後執行。

四、年度營運績效評定作業

年度營運績效評定作業係最直接且全面反應促參案件營運成果之履約管理模式，主辦機關除稽核民間機構提交之營運績效及品質查核紀錄外，並得藉由營運績效評定之辦理，對於民間機構之營運及公共服務品質進行控管與監督。藉由年度營運績效評定作業，履約雙方做最直接之互動，檢討民間機構過去一年度之績效，並訂定下一年度之預期目標。

依促參法第 51 條之 1 第 1 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。」及依促參法施行細則第 75 條第 1 項、第 2 項規定：「本法第五十一條之一第一項及第二項所稱完整營運年度，指營運期間內有完整營運之會計年度。主辦機關依促參法第 51 條之 1 第 1 項規定辦理營運績效之評定，應於成立評估會辦理之」，爰本案於營運期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定作業。營運第一年未滿 6 個月者，併入次年度辦理，營運末年未滿 6 個月則不辦理。

再依促參法第 51 條之 1 條第 3 項規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。」，爰經評定為「營運績效良好」之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。

另依促參法第 51 條之 1 條第 4 項：「第一項及第二項營運績效評定項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」，本案規劃營運績效評定項目包含民間機構興建、營運本案是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估等事項，並由投資契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效（詳表 33）。

五、財務檢查機制

藉由財務檢查，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況，亦可評估本案營運目標是否達成。民間參與公共建設之投資契約，通常要求民間機構於年度結束後一定時間內，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明予主辦機關備查；為瞭解營運及財產狀況，主辦機關得每年定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。為執行檢查作業，主辦機關得通知民間機構提供相關文件以供查核，如表 32 所示。

(一) 自有資金及持股比例之維持

1. 民間機構於契約期間內，自有資金之比率不得低於 30%。
2. 民間機構於興建期間，民間機構之發起人應維持 51% 以上之股份。
民間機構之發起人 51% 以內之股份，非經主辦機關事前書面同意不得移轉其持股、設質或辦理減資，但為取得興建或營運有關之授信或融資，不在此限。

(二) 轉投資

非經主辦機關同意，民間機構不得進行轉投資。但民間機構為保險公司者，不在此限。

(三) 財務報表提送

1. 民間機構應於每年會計年度結束後 6 個月內，將前一會計年度之董監事、經會計師查核簽證之財務報告書等資料，及會計師針對民間機構執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送主辦機關。
2. 民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。

(四) 財務檢查權

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

(五) 組織變動之通知

民間機構之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 30 日內，通知主辦機關並檢附相關證明文件。

(六) 相關稅捐負擔

1. 在契約期間內，除地價稅及投資契約另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。
2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構自行洽請相關事業單位辦理，並負擔相關費用。

(七) 融資契約簽訂時限

民間機構如須辦理融資，應於本案開工前與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送主辦機關備查，但事前報經主辦機關書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

(八) 營運資產處分

民間機構依投資契約所取得之興建營運權利，除促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔：

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

(九) 本案主辦機關不補貼民間機構貸款利息，民間機構應自行向金融機構申請融資，主辦機關應提供下列協助：

1. 視融資需要，依促參法第 51 條規定，同意民間機構將興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
2. 出具相關證明文件，協助民間機構依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。

3. 出具相關證明文件，依促參法第 30 條協助民間機構向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款及相關稅捐優惠。
4. 出具相關證明文件，協助民間機構取得相關稅捐優惠。

表 32 財務監督項目與時點

履約階段 與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1. 融資契約		●	依契約	1.如須辦理融資，應於開工前依契約規定辦理。 2.民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經主辦機關書面同意。 3.民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫）。
2. 權利金繳交	●		定期	1.繳交時點。 2.權利金計算方式、繳交方式。
3. 土地租金繳交	●		每年 1 月 31 日前	1.繳交時點。 2.土地租金計算方式、繳交方式。
4. 提送年度財務報告		●	每年會計年度結束後 6 個月內	1.每年度結束後一定期間內。 2.符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3.依投資契約約定之獨立列帳方式辦理。
5. 實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	●		每年	1.符合實收資本額之規定。 2.符合持股比例承諾。 3.維持自有資金或資本適足率比例。
6. 重大事項通知		●	不定期	1.法人組織變動通知之規定。 2.減資、合併事宜應於董事會決議後通知。
7. 財務檢查權	●		不定期	1.以書面或實地查核方式進行。 2.得委託專業人員協助執行。
8. 履約保證金之更換	●		有效期限前	1.於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。 2.持續至投資契約終止或契約期間屆滿且民間機構完成資產移轉後 90 日為止。

六、施工或經營不善之處置及關係人介入

依促參法第 52 條第 1 項規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。」，以及依促參法第 53 條第 1 項規定：「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」。

又依促參法施行細則第 78 條規定：「促參法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項所稱施工進度嚴重落後，指未於投資契約所定之期限內完成工程，或施工比例落後達投資契約規定一定程度者；所稱工程品質重大違失，指工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者；所稱經營不善，指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約，足以影響營運且情節重大者。」。

依據上述促參法及其施行細則之相關規定，如民間機構達上述事項，並構成持續相當期間仍未改善者，主辦機關可終止與民間機構間之投資契約。所謂持續相當期間，建議可於投資契約明定，單一事件由主辦機關要求限期改善，而改善無效者，或事件發生達六個月仍未見改善者，且達到重大違約之程度者，即主辦機關可與民間機構終止投資契約。

七、接管營運機制

本案接管規範以教育部於 110 年 1 月 8 日臺教秘(二)字第 1090183102B 號令發布修正之「民間參與教育設施及運動設施接管營運辦法」辦理。

民間機構應於強制接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之土地、建築物、構造物、機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供

接管人強制接管營運查核之用。如民間機構逾期未能完成或必要時，得由接管人自行清點製作，並報請主辦機關備查，但所需費用由民間機構負擔。

(一) 強制接管處份通知及處理

民間參與運動設施公共建設，有促參法第 52 條或第 53 條之情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構、融資機構、保證人、接管人及政府有關機關並公告之：

1. 民間機構之名稱及其地址。
2. 強制接管營運標的之設施、事由及依據。
3. 強制接管營運之項目及範圍。
4. 接管人名稱及地址。
5. 接管人之權限。
6. 接管營運之期間及起始日。
7. 其他主辦機關認為必要之事項。
8. 如不服處分，得於收受通知之次日起 30 日內，依法提起訴願。

(二) 中止或停止營運後之接管

自強制接管營運之起始日起，本案標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。有關勞工接續權益，應依強制接管當時相關勞工法規辦理。接管人為執行接管營運之任務，得委聘律師、會計師或其他具有專門學識經驗之人員協助處理強制接管有關事項。如有必要，亦得指派或聘用人員，包括經理人、特定技術及財務人員等，取代民間機構原有人員以達成接管營運之目的。強制接管期間之營運收入及支出，均由接管人支配管理。倘營運收入不足以支付接管營運所需之費用時，接管人應報請主辦機關為必要之處置；營運收入有剩餘，於終止接管時應返還予民間機構。接管執行接管營運所需下列費用，在營運收入內應支：

1. 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。
2. 接管營運所增置或更換必要設備之費用。
3. 其他接管營運所採取必要行為之費用。

接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

主辦機關停止民間機構營運之一部，並強制接管其一部營運者，就該強制接管之營運部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主辦機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，則由主管機關裁決之。於終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行結算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構或主辦機關所通知之接續營運之人。

第二節 營運績效評定

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，須訂定評鑑指標，以評估民間機構營運成效之基準，因此主辦機關將依促參法施行細則第 75 條第 2 項之規定設置營運績效評估會，辦理民間機構營運績效評估，其組織與審查辦法由主辦機關訂定。營運績效評鑑標準由主辦機關制訂投資契約時，參考過去促參案件評鑑標準，或委由相關專家學者擬定標準。而每年營運評定成果亦做為評鑑與優先定約條件之參考。

一、營運績效評定程序

- (一) 民間機構應於每年 6 月底前，提出前一年度受評期間之營運績效說明書，其內容至少包含但不限於：
 1. 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 2. 各營運績效評估項目及標準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
 3. 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- (二) 民間機構應於主辦機關召開評估會會議時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所送相關佐證資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
- (三) 各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。

二、營運績效評定項目及標準訂定

在營運績效評定項目及標準訂定部份，建議可設定主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求、營運整體評價等 4 項評估指標，詳表 33 所示。

主辦機關得依投資契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效評估項目及基準，經簽報機關首長或其授權人員核定後，應以書面通知民間機構，並自下次受評期間開始實施。

三、營運績效評定

營運績效評定平均達 75 分為「合格」，營運績效評定平均達 80 分以上為「良好」。民間機構於營運期間有 55 年以上被評定為「合格」，且其中有 45 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 8 年被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。民間機構得據以向主辦機關申請契約期間屆滿後優先定約，繼續取得 20 年之營運權，優先定約以一次為限。

表 33 營運績效評定項目之評估標準及權重分配表

面向	項目	指標	配分	得分
主辦 機關 要求	營運資產 維護管理	建築物及附屬設施維修保養	10	
		營運資產管理		
	年度營運 計畫管理	營運設施投資情形	10	
		年度營運計畫執行情形		
		營運管理制度執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域 管理	營運場域清潔衛生維護情形	15	
		營運場域安全維護情形		
		緊急災害及意外防範處理情形		
		廢氣、廢水排放及廢棄物處理情形		
	政策配合	民間機構對主辦機關業務配合度	15	
		民間機構對履約督導事項配合度		
		民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度		
財務管理能力	財務管理事項執行情形	15		
	契約明定財務條款符合情形			
	財務能力			
下年度營運及 財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	10		
	下年度財務計畫編製情形			
國家安全及 資通安全疑慮 之威脅評估	軟體、硬體設備、人員及服務內容之資通安全 維護維護情形	5		
使用者	服務滿意度及 客訴處理機制	進駐本案主體事業、附屬事業企業之服務滿 意度調查（民間機構應每年辦理服務滿意度	10	

面向	項目	指標	配分	得分
需求		調查)		
		客訴專線設置情形		
		客訴案件處置情形		
社會大眾需求	社會責任履行	契約明定優惠費率執行情形	10	
		對就業機會、經濟產值等之貢獻		
		其他有助社會經濟之效益		
整體營運評價	優良事蹟表現	創新性營運管理作為	總分 加分 上限 5分	
		非契約明定重要投資或活動的投入		
		獲公部門機關獎勵及獎項		
		其他特殊貢獻事蹟		
	改善/違約/違規事件	民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分 扣分 上限 5分	
		民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工等..)事件		
		民間機構或其承租者違反營運契約事件		
綜合評鑑意見：			總分：	

第三節 協調會及履約爭議處理

履約期間主辦機關與民間機構間可能因對投資契約內容之解釋不一致，或一方發生未履行投資契約約定之義務，或發生投資契約未約定之事項等，導致雙方就應如何繼續履約發生爭議，雙方發生履約爭議時，得透過協商、協調、調解，甚至是仲裁或訴訟程序等多元之解決方式處理紛爭。

一、雙方平時之聯繫與溝通

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

二、協調會之建立

依促參法相關規定可由主辦機關與民間機構邀請專家學者組成協調會，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，協助本案未來的爭議處理。主辦機關應依投資契約成立常設型之履約爭議協調會，於契約期間處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議。

- (一) 雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前應先依投資契約約定之程序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- (二) 雙方應本公平及誠信原則組成協調會，其成立及協調章程應於契約中明定。
- (三) 協調會對於履約爭議標的所為之決議，除任一方於收受決議之次日起 30 日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調會就會議過程應作成書面紀錄。
- (四) 除雙方另有約定外，履約爭議事項經一方請求協調，於送達協調會於 3 個月內未能召開協調會議，或依投資契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對解決方案以書面提出不服或異議，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

三、向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解

按促參法第 48-2 條第 1 項規定，履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。

- (一) 調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。
- (二) 履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除促參法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。
- (三) 申請調解應具調解申請書，並分送副本於他方。他方當事人應自收受調解申請書副本之次日起 20 日內，以書面向調解會陳述意見，並同時繕具副本送達於申請機關（構）；於期限內未以書面表示意見者，

視為無意見。

- (四) 調解事件應作調解會議紀錄，記載調解之經過、結果與期日之延展及附記事項。調解小組認無調解空間者，應就調解事件作成調解不成立證明書。調解小組認有調解空間者，應就調解事件作成調解建議，載明調解經過，並檢具相關卷證文件，提送調解會審議。
- (五) 前項調解建議，應於調解會審議通過之次日起 10 日內，以正本送達於當事人及參加調解之利害關係人。任一方當事人不同意調解建議者，應於建議送達之次日起 20 日內，以書面向調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。
- (六) 調解事件應自收受調解申請書之次日起四個月內完成調解程序。但經雙方當事人同意者，得延長二個月，並以一次為限。調解小組視案件需求得再予延長，延長期間不超過三個月。

四、訴訟或仲裁

除投資契約另有約定外，履約爭議如協調不成或調解不成立，得經雙方書面合意提付仲裁，或提起訴訟程序處理。

- (一) 若雙方另以書面合意提付仲裁時，得協議擇定仲裁機構，如未能獲致協議，由主辦機關指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- (二) 由雙方當事人各選一仲裁人，再由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人，並由仲裁庭以書面通知當事人。
- (三) 仲裁人於選定後三十日內未共推主任仲裁人者，當事人得聲請法院為之選定。
- (四) 當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
- (五) 當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

(六) 因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

五、契約繼續執行

除非投資契約已全部確定終止，否則於履約爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方於履約爭議處理期間均應繼續執行投資契約。雙方得考量公共服務提供之期程、繼續履約是否將發生損害或損害範圍是否擴大等事項，協議於爭議解決前之處理方式。但投資契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

第壹拾參章 移轉規劃

依據促參法第 51-1 條規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於契約期間屆滿時與其辦理優先定約，委任其繼續營運外，建築物及其固定之附著物及其他營運資產，在契約期間內不允許出借或設定任何負擔。再依促參法第 54 條規定，民間機構應於契約期間屆滿時，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償歸還或移轉予主辦機關。

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程規劃

本案用地交付期程由主辦機關指定用地點交日；於辦理用地點交前，主辦機關應於預定交付日之前 7 日以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘。

二、點交標的

本案基地為臺南市東區新都心段 27 地號土地，地籍面積合計 98,002.22 平方公尺，實際以土地登記謄本記載之內容為準。民間機構對界址如有爭議，民間機構得請求鑑界，鑑界費用由主辦機關負擔，並以地政機關鑑界成果為準。

三、點交方式

主辦機關於辦理現場點交時，應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界，按土地之現況辦理點交，作成會勘紀錄，經確認無誤後由民間機構簽認，始完成土地交付。

第二節 營運期限屆滿之歸還及移轉規劃

係指契約期間屆滿後，歸還及移轉營運資產之程序、標的及權利義務。

一、營運資產歸還及移轉計畫

依促參法第 54 條：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。」，及促參法施行細則第 91 條第 1 項之規定，民間機構應於期滿前一定期限辦理資產總檢查，以利釐清相關權利義務，主辦機關亦得為該公共建設進行後續規劃。

本案規劃民間機構應於契約期間屆滿前 3 年起辦理資產總檢查計畫，以配合及辦理優先定約作業所需時間，並委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查；另民間機構應於契約期間屆滿前 2 年之前提出「營運資產移轉計畫」。

二、移轉標的

民間機構應於契約期間屆滿前，依當時最新營運資產清冊所載屬民間機構所有，且為營運本案所必要之全部營運資產，除經主辦機關書面同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令規定辦理移轉或授權登記手續，授權後之使用權利金，由雙方及權利人協議之。

營運資產之移轉應包含能維持營運所必要之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

三、有償與無償移轉條件

（一）無償移轉

為本案營運之必要設施及有償移轉規定以外且為繼續營運所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。

（二）有償移轉

如經主辦機關與民間機構於投資契約中約定，民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於特許年限屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，且為營運所必要者，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且契約期間屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於特許年限屆滿時，得為有償移轉。

1. 有償移轉時之計價

以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

就有償移轉之營運資產之給付時間及方式，雙方應於「營運資產移轉計畫」中協商訂定之。主辦機關及民間機構為完成移轉標的之移轉程

序所發生之費用，包括但不限於鑑定、憑證、酬金及稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、移轉程序

- (一) 民間機構自本案開始營運後，需將移轉主辦機關之資產做成營運資產清冊，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並每年定期提送予主辦機關備查。
- (二) 特許期限屆滿前 3 年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構全數負擔。
- (三) 民間機構為營運資產移轉時，應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為參考之用。
- (四) 民間機構應將其所有、持有或占有而未移轉主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由民間機構負擔。如民間機構於期限屆滿後 1 個月內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處理，並向民間機構請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣之。

五、歸還移轉時及歸還移轉前後之權利及義務

- (一) 除投資契約另有約定者外，雙方在歸還及移轉程序完成前，均應繼續履行所應盡之義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意外，民間機構應於特許年限屆滿前取得其所有權或其他權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之轉移。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉該資產予主辦機關前，除去該等資產之一切負擔，但經主辦機關書面同意保留者不在此限。

- (四) 民間機構擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 民間機構對移轉予民間機構之標的，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對民間機構或其指定之第三人提供人員之訓練。

第三節 營運期限屆滿前之歸還及移轉規劃

因某種履約障礙發生，導致本案不能依雙方之投資契約目的與本旨履行，僅能於投資契約所定期限前終止契約之履行，因此就投資契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行歸還及移轉等相關處理。惟終止投資契約之事由種類繁多、發生原因各異，本案就後續相應營運資產移轉之程序、標的及權利義務等問題，皆應有不同的處理規範。

一、契約終止事由

- (一) 因雙方「合意」終止時之移轉：經主辦機關與民間機構雙方合意終止投資契約時，移轉條件由雙方另行協議定之。
- (二) 因「可歸責於主辦機關」事由而終止時之移轉：因可歸責於主辦機關之事由而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。民間機構因此受有損害者，主辦機關應予補償，但不包括所失利益。
- (三) 因「可歸責於民間機構」事由而終止時之移轉：因可歸責於民間機構之事由而終止投資契約時，原則上民間機構應將本案其所有之資產依終止時之現狀有償移轉予主辦機關。
- (四) 因「政府政策或法令變更」事由而終止時之移轉：因政府政策或法令變更而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

- (五) 因「不可抗力或除外情事」終止時之移轉：主辦機關與民間機構協商認定或交由協調會認定後，依投資契約相關約定，採取各種可能之必要合理措施後，如損害補救、減免租金或權利金等，仍無法繼續本案興建營運時，則雙方可依此約定終止契約。民間機構就本案移轉標的有償移轉與主辦機關，其計價方式應另於投資契約中規範之。

二、移轉標的

投資契約提前終止時，除法令規定或契約另有約定者外，民間機構應將本案移轉標的移轉於主辦機關或其指定之第三人。又因投資契約有興建期間及營運期間之分，於不同時點終止契約時，有不同資產移轉之規範，以下分別說明：

- (一) 興建期：民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產，以及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。
- (二) 營運期：同營運期限屆滿之營運資產移轉標的。
- (三) 如本案一部屬興建期間，一部已開始營運者，其資產移轉規範分別按興建期間或營運期間之規範辦理。

三、移轉程序

- (一) 民間機構應於投資契約提前終止日之次日起 3 個月內，將截至提前終止時之營運資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受營運資產清冊時之日起 3 個月內就移轉程序及期限達成協議。如協議不成，則依投資契約約定之爭議處理程序辦理。
- (二) 需鑑價之營運資產於資產移轉前，應由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告。鑑價費用應由可歸責而造成投資契約終止之一方支付，除雙方另協議分擔之比例。
- (三) 特許期限屆滿前之營運資產移轉，其性質相同者得準用特許期限屆滿後之營運資產移轉等相關規定。

四、移轉價金之給付

主辦機關應於移轉程序完成後，如有應給付民間機構之款項，主辦機關應於雙方協議之期限內，以現金一次或分期（加計利息）依契約終止效果之

規定給付價金予民間機構。

五、移轉時及移轉前後之權利及義務

可依性質準用關於營運期限屆滿後營運資產歸還移轉之相關規定。

第四節 資產清冊建立及管理

一、財產清冊

民間機構應於營運開始日編列本案之資產清冊，除營運開始當年度之營運資產清冊應於營運開始日之次日起 3 個月內送交主辦機關備查外，其後民間機構應於會計年度結束後 3 個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，詳實載明各項營運資產之名稱、種類、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。

二、維護設施要求

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

為維持本案營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，應一併移轉予主辦機關。同時為確保營運資產移轉後之正常營運，營運資產之移轉應包括其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。同時為確保主辦機關承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統，應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令之規定移轉或授權予主辦機關使用。

三、定期盤點資產

民間機構應依投資契約、投資執行計畫書及相關法令規定，於契約期間內就本案用地及建築物等資產善盡保管、維修、養護之責。依民間機構每年檢送之最新資產清冊，主辦機關得派員進行抽盤，以確保資產清冊所載資產之實際營運情況。

第五節 資產總檢查計畫

依促參法施行細則第 91 條規定，民間機構依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於契約期間屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前述一定期限與資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定之。為確保民間機構歸還或移轉予主辦機關之營運資產之使用效能，本案規劃民間機構應於契約期間屆滿前 3 年起，委託公正、獨立，且經主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查。必要時，主辦機關得要求民間機構委任經主辦機關同意之專業機構進行檢查，以確定所返還及移轉之營運資產仍符合正常之營運要求，並將資產總檢查成果報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用，如表 34 所示。

表 34 資產總檢查項目及內容

項次	項目	內容
1	資產總檢查計畫	至少包含下列項目： (1) 檢查範圍 (2) 檢查機構 (3) 費用負擔 (4) 檢查方式 (5) 檢查程序 (6) 檢查標準 (7) 其他事項
2	檢查範圍	(1) 主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產。 (2) 民間機構投資興建或購置，且記載於營運資產清冊之資產。 (3) 其他依投資契約應移轉之資產。
3	資產總檢查報告	至少包含下列項目： (1) 完成檢查之資產清冊。 (2) 完成檢查之資產現況。 (3) 資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

第壹拾肆章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項及期程安排

本案後續若進行公告招商作業，將依據可行性及先期規劃成果推行，並且依促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則等辦理本案公告招商及甄審準備前置作業。

後續作業事項包括撰擬招商文件草案、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約、簽約，後續招商作業各階段估計所需時間建議如表 35 所示。

表 35 招商作業事項及期程表

作業事項	細項	預定期程
研擬招商文件 及公告內容	研擬招商策略	90 日
	成立甄審會與工作小組	
	研擬公告事項及招商文件	
公告招商	協助發布投資訊息	90 日
	辦理招商文件公告作業	
	招商文件澄清及釋疑	
	辦理招商說明會	
甄審及評定	資格審查	15 日
	綜合評審	30 日
議約及簽約	議約	30 日
	簽約	30 日

第二節 工作執行規劃與方法

一、招商準備及公告招商階段

(一) 各階段執行項目及內容：

招商準備及公告招商階段之主要工作內容包括招商工作、甄審事項及議約簽約等相關事宜，各階段執行重點分述如表 36 所示。

表 36 招商準備及公告招商階段之執行重點

階段	項次	主要工作項目	工作內容
招商準備作業階段	1	擬訂招商文件	招商文件、契約草案擬具包含： (1)公告事項之詳細規範。 (2)投資計畫書主要內容及格式。 (3)申請案件之評定方式及評選時程。 (4)政府承諾及配合事項。 (5)議約及簽約期限。 (6)投資契約草案。 (7)必要專業規範。
	2	洽詢潛在投資者確認推動課題與對策方向	進行市場分析與釋放招商訊息
	3	籌組工作小組	提供工作小組組成需求、工作內容說明
	4	籌組甄審會	協助成立並召開甄審會
	5	擬訂投資契約與招商文件草案	製作招商文件及投資契約草案並與工作小組確認之
	6	製訂公告招商文件內容	依招商說明會民間各界及甄審會意見修定申請須知、投資契約草案
	7	辦理公開閱覽	協助辦理招商文件公開閱覽
公告招商階段	1	辦理公告招商	協助辦理招商文件公告作業
	2	招商文件澄清及釋疑	針對申請人對招商文件之疑義提出澄清及釋疑，必要時辦理補充公告
	3	辦理招商說明會	辦理招商說明會
甄審及評定階段	1	申請人遞送申請文件	--
	2	資格文件審查	協助進行民間申請人資格文件審查(包含資格文件、投資計畫書及保證金)
	3	完成資格審查後，通知各申請人審查結果	確認及通知合格及不合格申請人之結果及理由
	4	提出投資計畫書及相關文件初步評估報告	協助工作小組製作初步評估報告書
	5	協助召開綜合評審會	協助辦理綜合評審事項，協助甄審會綜合評審出最優申請人，報請主辦機關公告及通知。
議約及簽約階段	1	議約	協助主辦機關與最優申請人進行議約工作
	2	最優申請人提送投資執行計畫書	協助審查、核定投資執行計畫書
	3	審查特許公司條件	依申請須知及契約要求審查特許公司成立條件
	4	完成簽約	協助辦理簽約及儀式

二、公告招商階段之作業重點與方法

辦理招商準備作業，相關作業流程如圖 3 所示，主要作業內容包括：

- (一) 準備招商文件，研訂公告事項、申請須知與投資契約（草案）。
- (二) 發布投資資訊及辦理招商說明會。
- (三) 協助成立甄審會。
- (四) 研擬及確定評審項目、時程及評選方法。

三、履約管理階段

本案採 BOT 方式辦理，興建工程之預算及施工期程皆由民間廠商自行規劃，主辦機關僅需以投資契約內容作為監督民間廠商辦理情形。主辦機關委任履約管理機構之費用計算，包含履約專案管理、工程、法律及財務稽核服務工作，興建期之履約管理費用建議可由招商獎勵金內提撥，以協助主辦機關未來進行履約工作時預算來源之不確定。

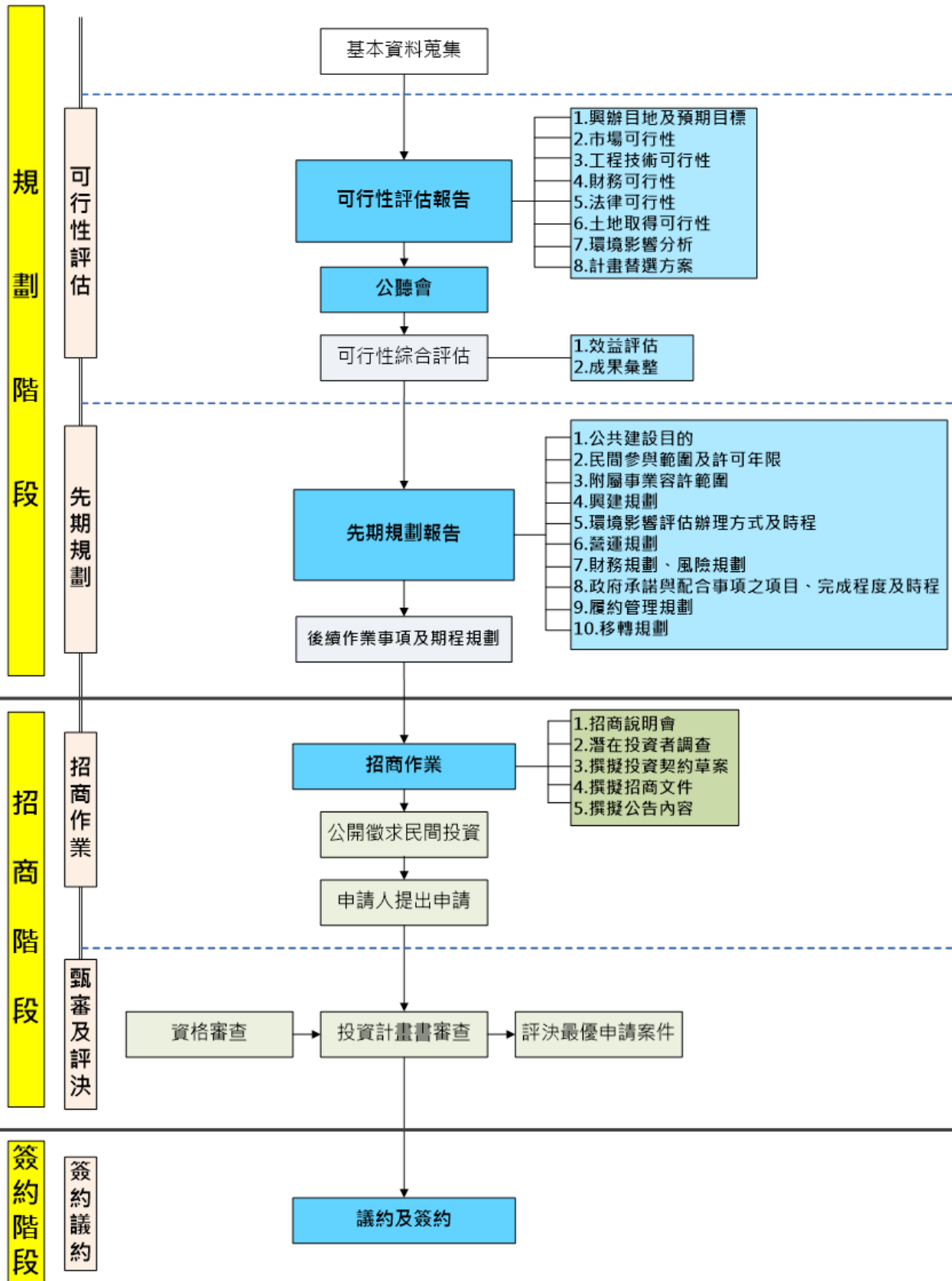


圖 3 促參評估流程與架構圖

第壹拾伍章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案於 113 年 5 月 10 日（星期五）上午 10 時 30 分假臺南市東區區公所 4 樓禮堂舉辦公聽會，邀請當地議員、東區區公所、里長及在地居民參與討論，廣泛蒐集意見並彙整成紀錄，嗣於 113 年 5 月 17 日公告該公聽會紀錄於主辦機關網站。本案就 113 年 5 月 10 日當天與會人員所提之意見回覆，並彙整成意見回覆對照表如表 37 所示：

表 37 公聽會意見及意見回覆對照表

建議/意見		意見回覆
1.	本案是外界期待已久的案子，對於臺南市以及東區的發展未來性攸關重大。	感謝指教，將持續辦理招商引資，以落實本案公共建設。
2.	基地規劃時應考量人行及車行空間避免被建物壓迫的不適感，並適當留設開放空間。	(1) 感謝指教，依現行都市計畫規定，基地臨計畫道路境界線應退縮 8 公尺之植生帶及人行步道，藉以降低開發造成之人行及車行空間受建物壓迫的不適感。 (2) 依土地使用分區管制要點規定，基地為文教用地，法定建蔽率為 50%。法定空地面積約為 50%，將保留有一半以上的開放空間。
3.	建議應將區域路網打通，包含崇賢七路、崇興路、崇賢三路、崇賢二路、崇賢一路連接至大同路二段。	(1) 臺南市政府刻正辦理南臺南副都心(第二期)整體規劃案，除了基地南側之生產路，後續基地北側之崇興路、巴克禮紀念公園西側之崇賢七路亦將連通至大同路，以利周邊交通路網之串聯。 (2) 其他區域路網之規劃，後續由臺南市政府納入評估。
4.	現有提供市民運動休閒的場域，應維持或保留部分原服務機能之規劃。	為利民眾活動之使用需求，基地之法定空地將規劃開放公共使用為原則。
5.	考量基地周邊仍有上千戶社會住宅興建中，可以預期未來將有上千甚至上萬	(1) 基地周邊之南臺南車站預計將於 119 年 9 月啟用，且現階段亦進行

建議/意見	意見回復
<p>人之通勤人流、車流，且本案營運後，預期至少有運動設施之 10,000 席次及文教設施 2,000 席次的人車流量，要如何疏散這些流量，對於周邊之交通衝擊應如何紓解？</p>	<p>臺南捷運路網之建置，未來基地附近將有捷運紅線、捷運藍線行徑，提供大眾運輸多元運具之選擇，藉以分散車流減少交通衝擊。</p> <p>(2) 臺南市政府刻正辦理南臺南副都心(第二期)整體規劃案，除了基地南側之生產路，後續基地北側之崇興路、巴克禮紀念公園西側之崇賢七路亦將連通至大同路，以利周邊交通路網之串聯並分散車流。</p> <p>(3) 本案園區以規劃將車流引導至基地內部方式為原則，避免交通成本外部化而增加交通衝擊。</p>
<p>6. 應說明對周遭住戶之噪音影響評估，避免發生臺北小巨蛋因與臨近周遭的住戶太近，而有影響住戶之情形。</p>	<p>本案後續將配合訂定相關規劃之設計原則，如：與私人住家相鄰位置，應適當留設空間並採取必要的隔音或減振措施，減緩對周遭住戶的影響，確保周邊住戶生活品質。</p>
<p>7. 2,000 席之文教設施為室內或戶外？應如何與臺南市立文化中心配合？</p>	<p>感謝指教，現階段已刪除 2,000 席之文教設施規劃。</p>
<p>8. 與基地外之文化中心、巴克禮公園，甚至是台糖公司，其未來人行及車行環境、路線與基地辦理活動時之規劃，應詳實評估降低居民通勤影響。</p>	<p>(1) 臺南市政府刻正辦理南臺南副都心(第二期)整體規劃案，包含基地南側之生產路，基地北側之崇興路、巴克禮紀念公園西側之崇賢七路將連通至大同路，以利周邊交通路網之串聯，同時周邊將新增臺鐵、捷運路網行經，以提供居民大眾運輸多元運具之選擇，藉以分散車流減少地區交通衝擊。</p> <p>(2) 基地實際開發時，亦將依規定辦理交通影響評估審查，降低不適宜之規劃設計情事發生。</p>
<p>9. 考量周邊開發案預期將引入青壯年人</p>	<p>感謝指教，後續將配合臺南市政府政策</p>

建議/意見		意見回復
	口，建議對於親子、托育設施部分能納入規劃。	規劃需求納入評估。
10.	本案未來商場之規劃及營運想法，與周邊商場區別性為何？	(1) 本案所在及鄰近區域主要為住宅區，儘管目前周遭有不少小型商業設施以支持居民日常需求，然目前尚未形成明確的商圈，顯示該區域上具有發展潛力。 (2) 考量本案基地的優越交通連接性，未來結合大型室內體育場帶來遊客所產生之附加效應，結合購物、餐飲、娛樂等多元功能，不僅能為觀光客及觀賽民眾提供更加便利的消費休閒場所，提升當地商業氛圍及消費便利性，更進一步藉以帶動區域整體活絡發展
11.	考量未來開發之不確定性，建議交通評估時放大交通容量，相關規劃應為開發配合住戶，而非住戶配合開發。	感謝指教，實際開發階段時將依交通影響評估審查結論辦理。
12.	希望保留多一點綠地空間。	感謝指教，未來整體園區之法定建蔽率為 50%，基地有一半以上為開放空間，且基地臨計畫道路境界線應退縮 8 公尺之植生帶及人行步道，以提供居民及遊客使用。
13.	後續能辦理協調會，包含道路寬度、交通、居民影響性評估，請里長一同參與，增加溝通交流機會。	感謝指教，將配合相關規定辦理。
14.	區內是否有自設道路規劃，以利周邊交通環境。	感謝指教，本案園區以規劃將車流引導至基地內部方式為原則，避免交通成本外部化，減少對周邊交通環境的衝擊；實際開發階段時，將依據交通影響評估審查結論辦理，確保交通流暢並減少對周邊環境的影響。

	建議/意見	意見回復
15.	機車停車需求應納入考量。	感謝指教，停車空間係包含機車停車之規劃。
16.	建議本案基地範圍向西調整，一方面靠近南臺南車站位置，也能降低對東側住戶之影響。	本案後續將配合訂定相關規劃之設計原則，如：與私人住家相鄰位置，應留設適當空間，並考量基地範圍的調整，提升整體交通便利性。
17.	減少動態活動規劃，減少交通及噪音影響。	感謝指教，本案新建、營運之規劃將依交通及環保法令等相關規定管制。
18.	道路建議以棋盤式規劃，且路寬不宜太窄。	感謝指教，本案基地內通路將配合園區整體規劃辦理。
19.	應避免本案開發活動車流影響周邊用路人道路使用權益。	感謝指教，本案園區以規劃將車流引導至基地內部方式為原則，避免交通負擔外部化，從而減少對周邊用路人影響。實際開發階段時，將依據交通影響評估審查結論辦理，保障周邊用路人的道路使用權益。
20.	與既有住戶應有適當隔離，避免過近。	本案後續將配合訂定相關規劃之設計原則，如：與私人住家相鄰位置，應留設適當空間，並採取適當的設計措施，確保居住品質不受干擾。
21.	基地東側之崇明路、崇德路及其周邊設施豐富，包含學校、醫院、公園等，然路寬較窄，現況交通環境不佳，建議本案規劃朝大同路側發展，降低東側區域影響，尤其是學生安全。	臺南市政府刻正辦理南臺南副都心(第二期)整體規劃案，包含基地南側之生產路，基地北側之崇興路、巴克禮紀念公園西側之崇賢七路將連通至大同路，以利周邊交通路網之串聯，同時周邊將新增臺鐵、捷運路網行經，以提供居民大眾運輸多元運具之選擇，藉以分散車流減少地區交通衝擊。
22.	目前有很多商業單位團體期待南臺南站周邊的商業機會，是否有小公司的進	本案並未有排斥小公司之進駐，惟實際規範仍由民間機構訂定為準。

建議/意見		意見回復
	駐方式的可行性及相關規範。	
23.	希望本次會上意見後續仍有交流空間，說明相關因應作為。	感謝指教，將配合相關規定辦理。

第二節 先期計畫書之審查與公開

按促參法施行細則第 30 條第 4 項規定：「主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」，本案後續配合主辦機關辦理先期計畫書之審查及公開資訊事宜。

附件一 財務報表

一、預估損益表

年度	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
營業收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,231,489,735	1,253,284,049
租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,021,551,619	1,034,831,790
體育場租收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,214,176	121,483,909
停車場收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,723,939	96,968,351
營業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,417,322	86,960,984
租金成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,863,778	56,590,007
活動場租成本(小巨蛋)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,553,544	30,370,977
營業毛利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,147,072,413	1,166,323,065
營業費用	525,000	525,000	10,564,119	15,156,740	20,019,479	24,612,099	29,488,344	30,851,942	36,336,551	40,072,628	695,871,064	695,522,683
折舊及攤銷費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422,834,674	422,834,674
房屋稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,669,388	38,211,600
土地租金	-	-	5,402,372	5,402,372	5,672,491	5,672,491	5,956,116	5,956,116	6,253,921	6,253,921	16,856,850	16,856,850
人事費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,259,589	50,131,362
保險費用(產物)	-	-	3,061,747	7,654,367	12,246,988	16,839,608	21,432,229	22,795,826	27,982,630	31,718,707	34,256,533	33,410,864
修繕維護費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,944,692	37,598,521
其他費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,472,346	18,799,261
履約保證金手續費	525,000	525,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	1,050,000
營運權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,620,428	7,772,988
營業損益	(525,000)	(525,000)	(10,564,119)	(15,156,740)	(20,019,479)	(24,612,099)	(29,488,344)	(30,851,942)	(36,336,551)	(40,072,628)	451,201,349	470,800,382
營業外損益	-	633,549	586,650	89,760	142,757	105,463	92,461	92,932	182,614	211,356	(355,102,308)	(336,474,607)
營業外收益	-	633,549	586,650	89,760	142,757	105,463	92,461	92,932	182,614	211,356	96,050	508,451
利息收入	-	633,549	586,650	89,760	142,757	105,463	92,461	92,932	182,614	211,356	96,050	508,451
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(355,198,359)	(336,983,058)
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355,198,359	336,983,058
稅前淨利	(525,000)	108,549	(9,977,470)	(15,066,980)	(19,876,722)	(24,506,636)	(29,395,883)	(30,759,010)	(36,153,937)	(39,861,272)	96,099,041	134,325,775
減：所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,882,091
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	878,776
稅後淨利	(525,000)	108,549	(9,977,470)	(15,066,980)	(19,876,722)	(24,506,636)	(29,395,883)	(30,759,010)	(36,153,937)	(39,861,272)	96,099,041	128,564,908

年度	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
營業收入	1,275,729,902	1,298,859,199	1,322,705,755	1,347,305,407	1,372,696,150	1,398,030,558	1,416,204,955	1,434,615,619	1,453,265,623	1,472,158,076	1,491,296,131	1,510,682,980
租金收入	1,048,284,603	1,061,912,303	1,075,717,163	1,089,701,486	1,103,867,606	1,118,217,885	1,132,754,717	1,147,480,528	1,162,397,775	1,177,508,946	1,192,816,563	1,208,323,178
體育場租收入	129,216,359	137,440,981	146,189,099	155,494,035	165,391,231	175,030,674	177,306,073	179,611,052	181,945,995	184,311,293	186,707,340	189,134,536
停車場收入	98,228,939	99,505,915	100,799,492	102,109,886	103,437,314	104,781,999	106,144,165	107,524,039	108,921,852	110,337,836	111,772,228	113,225,267
營業成本	89,629,767	92,431,156	95,373,108	98,464,077	101,713,054	104,907,663	106,271,462	107,652,991	109,052,480	110,470,162	111,906,275	113,361,056
租金成本	57,325,677	58,070,911	58,825,833	59,590,569	60,365,246	61,149,994	61,944,944	62,750,228	63,565,981	64,392,339	65,229,440	66,077,422
活動場租成本(小巨蛋)	32,304,090	34,360,245	36,547,275	38,873,509	41,347,808	43,757,668	44,326,518	44,902,763	45,486,499	46,077,823	46,676,835	47,283,634
營業毛利	1,186,100,135	1,206,428,043	1,227,332,647	1,248,841,330	1,270,983,097	1,293,122,895	1,309,933,493	1,326,962,628	1,344,213,142	1,361,687,913	1,379,389,856	1,397,321,924
營業費用	696,612,575	697,437,014	698,672,187	699,631,897	701,026,373	702,053,681	702,802,353	703,192,677	675,266,309	675,764,160	676,703,648	677,246,983
折舊及攤銷費用	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
房屋稅	37,753,812	37,296,024	36,838,236	36,380,448	35,922,660	35,464,872	35,007,084	34,549,296	34,091,508	33,633,720	33,175,933	32,718,145
土地租金	17,185,181	17,185,181	17,529,929	17,529,929	17,891,914	17,891,914	18,271,998	18,271,998	18,671,086	18,671,086	19,090,128	19,090,128
人事費用	51,029,196	51,954,368	52,908,230	53,892,216	54,907,846	55,921,222	56,648,198	57,384,625	58,130,625	58,886,323	59,651,845	60,427,319
保險費用(產物)	32,565,195	31,719,525	30,873,856	30,028,187	29,182,517	28,336,848	27,491,179	26,645,509	28,663,006	27,880,539	27,098,072	26,315,604
修繕維護費	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	38,271,897	38,965,776	39,681,173	40,419,162	41,180,885	41,940,917	42,486,149	43,038,469	43,597,969	44,164,742	44,738,884	45,320,489
其他費用	19,135,949	19,482,888	19,840,586	20,209,581	20,590,442	20,970,458	21,243,074	21,519,234	21,798,984	22,082,371	22,369,442	22,660,245
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
營運權利金	7,930,109	8,092,014	8,258,940	8,431,138	8,608,873	8,786,214	8,913,435	9,042,309	9,172,859	9,305,107	9,439,073	9,574,781
營業損益	489,487,560	508,991,030	528,660,460	549,209,432	569,956,724	591,069,214	607,131,140	623,769,952	668,946,833	685,923,754	702,686,208	720,074,941
營業外損益	(318,041,022)	(299,590,373)	(280,935,296)	(262,073,796)	(243,000,023)	(223,711,766)	(204,205,903)	(184,508,464)	(170,125,473)	(150,134,305)	(129,944,020)	(109,554,699)
營業外收益	726,736	962,084	1,401,860	2,048,060	2,906,533	3,979,489	5,270,053	6,752,191	2,919,882	4,695,749	6,670,734	8,844,754
利息收入	726,736	962,084	1,401,860	2,048,060	2,906,533	3,979,489	5,270,053	6,752,191	2,919,882	4,695,749	6,670,734	8,844,754
營業外支出	(318,767,758)	(300,552,457)	(282,337,157)	(264,121,856)	(245,906,556)	(227,691,256)	(209,475,955)	(191,260,655)	(173,045,354)	(154,830,054)	(136,614,753)	(118,399,453)
利息費用	318,767,758	300,552,457	282,337,157	264,121,856	245,906,556	227,691,256	209,475,955	191,260,655	173,045,354	154,830,054	136,614,753	118,399,453
稅前淨利	171,446,538	209,400,656	247,725,164	287,135,636	326,956,700	367,357,447	402,925,237	439,261,488	498,821,360	535,789,449	572,742,189	610,520,242
減：所得稅	34,289,308	41,880,131	49,545,033	57,427,127	65,391,340	73,471,489	80,585,047	87,852,298	99,764,272	107,157,890	114,548,438	122,104,048
減：所得稅加徵5%	6,172,075	7,538,424	8,918,106	10,336,883	11,770,441	13,224,868	14,505,309	15,813,414	17,957,569	19,288,420	20,618,719	21,978,729
稅後淨利	130,985,155	159,982,102	189,262,025	219,371,626	249,794,919	280,661,090	307,834,881	335,595,777	381,099,519	409,343,139	437,575,032	466,437,465

年度	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
營業收入	1,530,321,859	1,550,216,043	1,570,368,852	1,590,783,647	1,611,463,834	1,632,412,864	1,653,634,231	1,675,131,476	1,696,908,186	1,718,967,992	1,741,314,576	1,763,951,665
租金收入	1,224,031,379	1,239,943,787	1,256,063,056	1,272,391,876	1,288,932,971	1,305,689,099	1,322,663,057	1,339,857,677	1,357,275,827	1,374,920,413	1,392,794,378	1,410,900,705
體育場租收入	191,593,284	194,083,997	196,607,089	199,162,981	201,752,100	204,374,877	207,031,751	209,723,164	212,449,565	215,211,409	218,009,157	220,843,276
停車場收入	114,697,195	116,188,259	117,698,706	119,228,789	120,778,764	122,348,888	123,939,423	125,550,636	127,182,794	128,836,170	130,511,040	132,207,684
營業成本	114,834,750	116,327,602	117,839,860	119,371,779	120,923,612	122,495,619	124,088,062	125,701,207	127,335,322	128,990,681	130,667,560	132,366,239
租金成本	66,936,429	67,806,602	68,688,088	69,581,033	70,485,587	71,401,899	72,330,124	73,270,416	74,222,931	75,187,829	76,165,271	77,155,419
活動場租成本(小巨蛋)	47,898,321	48,520,999	49,151,772	49,790,745	50,438,025	51,093,719	51,757,938	52,430,791	53,112,391	53,802,852	54,502,289	55,210,819
營業毛利	1,415,487,109	1,433,888,442	1,452,528,991	1,471,411,868	1,490,540,223	1,509,917,245	1,529,546,170	1,549,430,270	1,569,572,863	1,589,977,311	1,610,647,016	1,631,585,427
營業費用	678,253,499	678,843,509	679,919,306	680,557,212	681,704,628	682,391,683	686,476,309	687,213,800	688,511,819	689,301,065	690,678,253	691,520,610
折舊及攤銷費用	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
房屋稅	32,260,357	31,802,569	31,344,781	30,886,993	30,429,205	29,971,417	29,513,629	29,055,841	28,598,053	28,140,265	27,682,477	27,224,689
土地租金	19,530,123	19,530,123	19,992,118	19,992,118	20,477,212	20,477,212	20,986,561	20,986,561	21,521,377	21,521,377	22,082,934	22,082,934
人事費用	61,212,874	62,008,642	62,814,754	63,631,346	64,458,553	65,296,515	66,145,369	67,005,259	67,876,327	68,758,720	69,652,583	70,558,067
保險費用(產物)	25,533,137	24,750,669	23,968,202	23,185,734	22,403,267	21,620,800	23,701,499	22,919,031	22,136,564	21,354,096	20,571,629	19,789,162
修繕維護費	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	45,909,656	46,506,481	47,111,066	47,723,509	48,343,915	48,972,386	49,609,027	50,253,944	50,907,246	51,569,040	52,239,437	52,918,550
其他費用	22,954,828	23,253,241	23,555,533	23,861,755	24,171,958	24,486,193	24,804,513	25,126,972	25,453,623	25,784,520	26,119,719	26,459,275
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
營運權利金	9,712,253	9,851,512	9,992,582	10,135,486	10,280,247	10,426,890	10,575,440	10,725,920	10,878,357	11,032,776	11,189,202	11,347,662
營業損益	737,233,610	755,044,933	772,609,685	790,854,656	808,835,595	827,525,562	843,069,860	862,216,469	881,061,045	900,676,245	919,968,763	940,064,817
營業外損益	(88,961,899)	(68,165,762)	(47,161,677)	(25,949,853)	(4,525,507)	17,111,085	19,764,570	23,009,407	26,266,872	29,536,802	32,819,640	36,115,210
營業外收益	11,222,253	13,803,090	16,591,874	19,588,398	22,797,444	26,218,735	19,764,570	23,009,407	26,266,872	29,536,802	32,819,640	36,115,210
利息收入	11,222,253	13,803,090	16,591,874	19,588,398	22,797,444	26,218,735	19,764,570	23,009,407	26,266,872	29,536,802	32,819,640	36,115,210
營業外支出	(100,184,152)	(81,968,852)	(63,753,552)	(45,538,251)	(27,322,951)	(9,107,650)	-	-	-	-	-	-
利息費用	100,184,152	81,968,852	63,753,552	45,538,251	27,322,951	9,107,650	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	648,271,711	686,879,171	725,448,008	764,904,803	804,310,088	844,636,647	862,834,431	885,225,876	907,327,917	930,213,048	952,788,403	976,180,027
減：所得稅	129,654,342	137,375,834	145,089,602	152,980,961	160,862,018	168,927,329	172,566,886	177,045,175	181,465,583	186,042,610	190,557,681	195,236,005
減：所得稅加徵5%	23,337,782	24,727,650	26,116,128	27,536,573	28,955,163	30,406,919	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	495,279,587	524,775,687	554,242,278	584,387,270	614,492,907	645,302,398	690,267,545	708,180,701	725,862,333	744,170,438	762,230,722	780,944,022

「臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
營業收入	1,786,883,037	1,810,112,516	1,833,643,979	1,857,481,351	1,881,628,608	1,906,089,780	1,930,868,948	1,955,970,244	1,981,397,857	2,007,156,029	2,033,249,058	2,059,681,295
租金收入	1,429,242,414	1,447,822,566	1,466,644,259	1,485,710,634	1,505,024,873	1,524,590,196	1,544,409,868	1,564,487,197	1,584,825,530	1,605,428,262	1,626,298,830	1,647,440,714
體育場租收入	223,714,239	226,622,524	229,568,617	232,553,009	235,576,198	238,638,689	241,740,992	244,883,624	248,067,112	251,291,984	254,558,780	257,868,044
停車場收入	133,926,384	135,667,427	137,431,103	139,217,708	141,027,538	142,860,896	144,718,088	146,599,423	148,505,215	150,435,783	152,391,448	154,372,537
營業成本	134,087,000	135,830,131	137,595,922	139,384,669	141,196,670	143,032,227	144,891,646	146,775,237	148,683,315	150,616,198	152,574,209	154,557,674
租金成本	78,158,440	79,174,500	80,203,768	81,246,417	82,302,621	83,372,555	84,456,398	85,554,331	86,666,537	87,793,202	88,934,514	90,090,663
活動場租成本(小巨蛋)	55,928,560	56,655,631	57,392,154	58,138,252	58,894,050	59,659,672	60,435,248	61,220,906	62,016,778	62,822,996	63,639,695	64,467,011
營業毛利	1,652,796,037	1,674,282,386	1,696,048,057	1,718,096,682	1,740,431,938	1,763,057,554	1,785,977,302	1,809,195,007	1,832,714,542	1,856,539,831	1,880,674,849	1,905,123,622
營業費用	692,979,676	693,876,532	695,420,288	696,373,071	700,867,603	701,877,775	703,599,780	704,668,843	706,484,634	707,621,286	709,560,223	710,778,165
折舊及攤銷費用	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
房屋稅	26,766,901	26,309,113	25,851,325	25,393,537	24,935,749	24,477,961	24,020,173	23,562,385	23,104,597	22,646,809	22,189,022	21,731,234
土地租金	22,672,570	22,672,570	23,291,686	23,291,686	23,941,759	23,941,759	24,624,335	24,624,335	25,341,040	25,341,040	26,093,581	26,093,581
人事費用	71,475,321	72,404,501	73,345,759	74,299,254	75,265,144	76,243,591	77,234,758	78,238,810	79,255,914	80,286,241	81,329,962	82,387,252
保險費用(產物)	19,006,694	18,224,227	17,441,759	16,659,292	18,739,991	17,957,524	17,175,056	16,392,589	15,610,121	14,827,654	14,045,187	13,262,719
修繕維護費	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	53,606,491	54,303,375	55,009,319	55,724,441	56,448,858	57,182,693	57,926,068	58,679,107	59,441,936	60,214,681	60,997,472	61,790,439
其他費用	26,803,246	27,151,688	27,504,660	27,862,220	28,224,429	28,591,347	28,963,034	29,339,554	29,720,968	30,107,340	30,498,736	30,895,219
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
營運權利金	11,508,181	11,670,788	11,835,508	12,002,369	12,171,400	12,342,628	12,516,083	12,691,792	12,869,785	13,057,248	13,265,992	13,477,450
營業損益	959,816,362	980,405,853	1,000,627,768	1,021,723,610	1,039,564,336	1,061,179,778	1,082,377,522	1,104,526,163	1,126,229,908	1,148,918,545	1,171,114,626	1,194,345,456
營業外損益	39,423,974	42,745,743	46,080,998	49,429,539	42,699,205	46,067,800	49,450,485	52,847,034	56,257,990	59,683,111	63,122,960	66,577,267
營業外收益	39,423,974	42,745,743	46,080,998	49,429,539	42,699,205	46,067,800	49,450,485	52,847,034	56,257,990	59,683,111	63,122,960	66,577,267
利息收入	39,423,974	42,745,743	46,080,998	49,429,539	42,699,205	46,067,800	49,450,485	52,847,034	56,257,990	59,683,111	63,122,960	66,577,267
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	999,240,335	1,023,151,596	1,046,708,766	1,071,153,150	1,082,263,541	1,107,247,578	1,131,828,007	1,157,373,197	1,182,487,898	1,208,601,656	1,234,237,586	1,260,922,724
減：所得稅	199,848,067	204,630,319	209,341,753	214,230,630	216,452,708	221,449,516	226,365,601	231,474,639	236,497,580	241,720,331	246,847,517	252,184,545
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	799,392,268	818,521,277	837,367,013	856,922,520	865,810,833	885,798,063	905,462,406	925,898,558	945,990,319	966,881,324	987,390,069	1,008,738,179

年度	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
營業收入	2,086,457,152	2,113,581,095	2,141,057,649	2,168,891,399	2,197,086,987	2,225,649,118	2,254,582,556	2,283,892,130	2,313,582,727	2,343,659,303	2,374,126,874	2,404,990,523
租金收入	1,668,857,444	1,690,552,590	1,712,529,774	1,734,792,661	1,757,344,966	1,780,190,450	1,803,332,926	1,826,776,254	1,850,524,345	1,874,581,162	1,898,950,717	1,923,637,076
體育場租收入	261,220,328	264,616,193	268,056,203	271,540,934	275,070,966	278,646,889	282,269,298	285,938,799	289,656,003	293,421,531	297,236,011	301,100,080
停車場收入	156,379,380	158,412,312	160,471,672	162,557,804	164,671,055	166,811,779	168,980,332	171,177,076	173,402,378	175,656,609	177,940,145	180,253,367
營業成本	156,566,923	158,602,293	160,664,123	162,752,757	164,868,543	167,011,834	169,182,987	171,382,366	173,610,337	175,867,271	178,153,546	180,469,542
租金成本	91,261,841	92,448,245	93,650,072	94,867,523	96,100,801	97,350,111	98,615,663	99,897,667	101,196,336	102,511,889	103,844,543	105,194,522
活動場租成本(小巨蛋)	65,305,082	66,154,048	67,014,051	67,885,233	68,767,742	69,661,722	70,567,325	71,484,700	72,414,001	73,355,383	74,309,003	75,275,020
營業毛利	1,929,890,229	1,954,978,802	1,980,393,526	2,006,138,642	2,032,218,444	2,058,637,284	2,085,399,569	2,112,509,763	2,139,972,390	2,167,792,031	2,195,973,328	2,224,520,981
營業費用	712,818,232	714,100,503	719,108,410	720,456,693	722,709,787	724,125,810	726,491,082	727,976,617	730,458,040	732,014,906	734,616,611	736,246,675
折舊及攤銷費用	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
房屋稅	21,273,446	20,815,658	20,357,870	19,900,082	19,442,294	18,984,506	18,526,718	18,068,930	17,611,142	17,153,354	16,695,566	16,237,778
土地租金	26,883,748	26,883,748	27,713,424	27,713,424	28,584,583	28,584,583	29,499,301	29,499,301	30,459,754	30,459,754	31,468,230	31,468,230
人事費用	83,458,286	84,543,244	85,642,306	86,755,656	87,883,479	89,025,965	90,183,302	91,355,685	92,543,309	93,746,372	94,965,075	96,199,621
保險費用(產物)	12,480,252	11,697,784	13,778,483	12,996,016	12,213,549	11,431,081	10,648,614	9,866,146	9,083,679	8,301,211	7,518,744	6,736,277
修繕維護費	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	62,593,715	63,407,433	64,231,729	65,066,742	65,912,610	66,769,474	67,637,477	68,516,764	69,407,482	70,309,779	71,223,806	72,149,716
其他費用	31,296,857	31,703,716	32,115,865	32,533,371	32,956,305	33,384,737	33,818,738	34,258,382	34,703,741	35,154,890	35,611,903	36,074,858
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
營運權利金	13,691,657	13,908,649	14,128,461	14,351,131	14,576,696	14,805,193	15,036,660	15,271,137	15,508,662	15,749,274	15,993,015	16,239,924
營業損益	1,217,071,997	1,240,878,298	1,261,285,116	1,285,681,949	1,309,508,657	1,334,511,474	1,358,908,487	1,384,533,147	1,409,514,350	1,435,777,125	1,461,356,716	1,488,274,306
營業外損益	70,046,625	73,530,758	66,937,620	70,444,936	73,967,989	77,506,467	81,061,043	84,631,383	88,218,190	91,821,109	95,440,872	99,077,103
營業外收益	70,046,625	73,530,758	66,937,620	70,444,936	73,967,989	77,506,467	81,061,043	84,631,383	88,218,190	91,821,109	95,440,872	99,077,103
利息收入	70,046,625	73,530,758	66,937,620	70,444,936	73,967,989	77,506,467	81,061,043	84,631,383	88,218,190	91,821,109	95,440,872	99,077,103
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	1,287,118,622	1,314,409,056	1,328,222,737	1,356,126,884	1,383,476,646	1,412,017,942	1,439,969,530	1,469,164,530	1,497,732,540	1,527,598,234	1,556,797,588	1,587,351,409
減：所得稅	257,423,724	262,881,811	265,644,547	271,225,377	276,695,329	282,403,588	287,993,906	293,832,906	299,546,508	305,519,647	311,359,518	317,470,282
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	1,029,694,898	1,051,527,245	1,062,578,189	1,084,901,508	1,106,781,317	1,129,614,353	1,151,975,624	1,175,331,624	1,198,186,032	1,222,078,587	1,245,438,071	1,269,881,127

「臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書

年度	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186
營業收入	2,436,255,400	2,467,926,720	2,500,009,767	2,532,509,894	2,565,432,523	2,598,783,146	2,632,567,327	2,666,790,702	2,701,458,981	2,736,577,948	2,772,153,461	2,808,191,456
租金收入	1,948,644,358	1,973,976,735	1,999,638,433	2,025,633,732	2,051,966,971	2,078,642,541	2,105,664,894	2,133,038,538	2,160,768,039	2,188,858,024	2,217,313,178	2,246,138,249
體育場租收入	305,014,381	308,979,568	312,996,302	317,065,254	321,187,102	325,362,534	329,592,247	333,876,947	338,217,347	342,614,172	347,068,157	351,580,043
停車場收入	182,596,661	184,970,417	187,375,033	189,810,908	192,278,450	194,778,070	197,310,185	199,875,217	202,473,595	205,105,752	207,772,127	210,473,164
營業成本	182,815,646	185,192,250	187,599,749	190,038,545	192,509,047	195,011,664	197,546,816	200,114,924	202,716,418	205,351,732	208,021,304	210,725,581
租金成本	106,562,051	107,947,358	109,350,673	110,772,232	112,212,271	113,671,031	115,148,754	116,645,688	118,162,082	119,698,189	121,254,265	122,830,571
活動場租成本(小巨蛋)	76,253,595	77,244,892	78,249,075	79,266,313	80,296,776	81,340,634	82,398,062	83,469,237	84,554,337	85,653,543	86,767,039	87,895,011
營業毛利	2,253,439,754	2,282,734,470	2,312,410,019	2,342,471,349	2,372,923,476	2,403,771,482	2,435,020,511	2,466,675,777	2,498,742,563	2,531,226,216	2,564,132,157	2,597,465,875
營業費用	741,836,120	743,541,297	746,396,610	748,178,867	751,167,853	753,029,205	756,156,688	758,099,206	761,370,200	763,396,009	1,342,312,201	1,343,278,212
折舊及攤銷費用	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	963,867,013	963,867,013
房屋稅	15,779,990	15,322,202	14,864,414	14,406,626	13,948,838	13,491,050	13,033,262	12,575,474	12,117,686	11,659,898	11,202,110	10,744,323
土地租金	32,527,130	32,527,130	33,638,975	33,638,975	34,806,412	34,806,412	36,032,221	36,032,221	37,319,321	37,319,321	38,670,775	38,670,775
人事費用	97,450,216	98,717,069	100,000,391	101,300,396	102,617,301	103,951,326	105,302,693	106,671,628	108,058,359	109,463,118	110,886,138	112,327,658
保險費用(產物)	8,816,976	8,034,508	7,252,041	6,469,573	5,687,106	4,904,639	4,122,171	3,339,704	2,557,236	1,774,769	3,855,468	1,927,734
修繕維護費	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563	68,856,563
水電瓦斯費	73,087,662	74,037,802	75,000,293	75,975,297	76,962,976	77,963,494	78,977,020	80,003,721	81,043,769	82,097,338	83,164,604	84,245,744
其他費用	36,543,831	37,018,901	37,500,147	37,987,648	38,481,488	38,981,747	39,488,510	40,001,861	40,521,885	41,048,669	41,582,302	42,122,872
履約保證金手續費	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
營運權利金	16,490,043	16,743,414	17,000,078	17,260,079	17,523,460	17,790,265	18,060,539	18,334,326	18,611,672	18,892,624	19,177,228	19,465,532
營業損益	1,511,603,634	1,539,193,173	1,566,013,409	1,594,292,482	1,621,755,624	1,650,742,276	1,678,863,823	1,708,576,571	1,737,372,362	1,767,830,207	1,221,819,956	1,254,187,662
營業外損益	92,637,905	96,300,895	99,981,511	103,679,330	107,395,184	111,128,622	114,880,515	118,650,385	122,439,138	126,246,270	119,980,065	127,532,102
營業外收益	92,637,905	96,300,895	99,981,511	103,679,330	107,395,184	111,128,622	114,880,515	118,650,385	122,439,138	126,246,270	119,980,065	127,532,102
利息收入	92,637,905	96,300,895	99,981,511	103,679,330	107,395,184	111,128,622	114,880,515	118,650,385	122,439,138	126,246,270	119,980,065	127,532,102
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	1,604,241,539	1,635,494,068	1,665,994,920	1,697,971,812	1,729,150,807	1,761,870,899	1,793,744,339	1,827,226,956	1,859,811,501	1,894,076,477	1,341,800,020	1,381,719,764
減：所得稅	320,848,308	327,098,814	333,198,984	339,594,362	345,830,161	352,374,180	358,748,868	365,445,391	371,962,300	378,815,295	268,360,004	276,343,953
減：所得稅加徵5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅後淨利	1,283,393,231	1,308,395,255	1,332,795,936	1,358,377,450	1,383,320,646	1,409,496,719	1,434,995,471	1,461,781,565	1,487,849,201	1,515,261,182	1,073,440,016	1,105,375,812

二、預估現金流量表

年度	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
營運活動現金流量												
稅後淨利	(525,000)	108,549	(9,977,470)	(15,066,980)	(19,876,722)	(24,506,636)	(29,395,883)	(30,759,010)	(36,153,937)	(39,861,272)	96,099,041	128,564,908
加：折舊及攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	422,834,674	422,834,674
營運活動現金流量合計	(525,000)	108,549	(9,977,470)	(15,066,980)	(19,876,722)	(24,506,636)	(29,395,883)	(30,759,010)	(36,153,937)	(39,861,272)	518,933,715	551,399,582
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	(914,508,750)	(1,371,763,125)	(1,371,763,125)	(1,371,763,125)	(1,371,763,125)	(1,371,763,125)	(914,508,750)	(457,254,375)	-	-
機電	-	-	(253,797,500)	(380,696,250)	(380,696,250)	(380,696,250)	(380,696,250)	(380,696,250)	(253,797,500)	(126,898,750)	-	-
內裝	-	-	(205,246,250)	(307,869,375)	(307,869,375)	(307,869,375)	(307,869,375)	(307,869,375)	(205,246,250)	(102,623,125)	-	-
景觀	-	-	(18,150,670)	(27,226,005)	(27,226,005)	(27,226,005)	(27,226,005)	(27,226,005)	(18,150,670)	(9,075,335)	-	-
間接工程	(6,760,879)	(6,760,878)	(125,648,560)	(208,755,476)	(208,755,476)	(208,755,476)	(208,755,476)	(208,755,476)	(139,170,317)	(69,585,158)	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,170,317)	-	-
資本化利息	-	-	(33,334,000)	(83,790,382)	(135,157,529)	(187,799,748)	(241,717,037)	(297,091,550)	(337,165,211)	(364,306,009)	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	(6,760,879)	(6,760,878)	(1,550,685,730)	(2,380,100,613)	(2,431,467,760)	(2,484,109,978)	(2,538,027,267)	(2,593,401,781)	(1,868,038,698)	(1,268,913,069)	-	-
籌資活動之現金流量												
自有資金	97,150,919	-	537,782,411	961,073,947	978,421,853	1,002,708,920	1,026,995,987	1,054,752,635	763,307,828	516,967,575	60,000,000	-
長期融資	-	-	952,399,995	1,441,610,921	1,467,632,779	1,504,063,380	1,540,493,981	1,582,128,953	1,144,961,742	775,451,362	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(520,437,156)	(520,437,156)
籌資活動之現金流量合計	97,150,919	-	1,490,182,406	2,402,684,868	2,446,054,631	2,506,772,300	2,567,489,968	2,636,881,588	1,908,269,571	1,292,418,936	(460,437,156)	(520,437,156)
本期淨現金流量	89,865,040	(6,652,329)	(70,480,794)	7,517,276	(5,289,851)	(1,844,315)	66,817	12,720,798	4,076,935	(16,355,405)	58,496,559	30,962,426
期初現金餘額	-	89,865,040	83,212,710	12,731,917	20,249,193	14,959,342	13,115,028	13,181,844	25,902,642	29,979,577	13,624,172	72,120,731
期末現金餘額	89,865,040	83,212,710	12,731,917	20,249,193	14,959,342	13,115,028	13,181,844	25,902,642	29,979,577	13,624,172	72,120,731	103,083,157

年度	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
營運活動現金流量												
稅後淨利	130,985,155	159,982,102	189,262,025	219,371,626	249,794,919	280,661,090	307,834,881	335,595,777	381,099,519	409,343,139	437,575,032	466,437,465
加：折舊及攤銷	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	422,834,674	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
營運活動現金流量合計	553,819,829	582,816,775	612,096,699	642,206,300	672,629,593	703,495,764	730,669,555	758,430,451	772,333,228	800,576,848	828,808,741	857,671,174
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-
籌資活動之現金流量												
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	650,000,000	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)
籌資活動之現金流量合計	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	129,562,844	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)
本期淨現金流量	33,382,673	62,379,620	91,659,543	121,769,144	152,192,437	183,058,608	210,232,400	(543,589,965)	251,896,073	280,139,692	308,371,585	337,234,018
期初現金餘額	103,083,157	136,465,830	198,845,450	290,504,993	412,274,137	564,466,575	747,525,183	957,757,582	414,167,618	666,063,690	946,203,382	1,254,574,968
期末現金餘額	136,465,830	198,845,450	290,504,993	412,274,137	564,466,575	747,525,183	957,757,582	414,167,618	666,063,690	946,203,382	1,254,574,968	1,591,808,986

年度	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
營運活動現金流量												
稅後淨利	495,279,587	524,775,687	554,242,278	584,387,270	614,492,907	645,302,398	690,267,545	708,180,701	725,862,333	744,170,438	762,230,722	780,944,022
加：折舊及攤銷	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
營運活動現金流量合計	886,513,296	916,009,396	945,475,987	975,620,979	1,005,726,616	1,036,536,107	1,081,501,254	1,099,414,410	1,117,096,042	1,135,404,147	1,153,464,431	1,172,177,731
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量												
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	(621,240,790)	(637,362,631)	(653,276,100)	(669,753,394)	(686,007,650)	(702,849,620)
償還長期融資	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(520,437,156)	(621,240,790)	(637,362,631)	(653,276,100)	(669,753,394)	(686,007,650)	(702,849,620)
本期淨現金流量	366,076,141	395,572,240	425,038,832	455,183,823	485,289,461	(915,484,309)	460,260,463	462,051,779	463,819,942	465,650,753	467,456,781	469,328,111
期初現金餘額	1,591,808,986	1,957,885,127	2,353,457,367	2,778,496,199	3,233,680,022	3,718,969,483	2,803,485,174	3,263,745,637	3,725,797,417	4,189,617,359	4,655,268,112	5,122,724,893
期末現金餘額	1,957,885,127	2,353,457,367	2,778,496,199	3,233,680,022	3,718,969,483	2,803,485,174	3,263,745,637	3,725,797,417	4,189,617,359	4,655,268,112	5,122,724,893	5,592,053,004

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
營運活動現金流量												
稅後淨利	799,392,268	818,521,277	837,367,013	856,922,520	865,810,833	885,798,063	905,462,406	925,898,558	945,990,319	966,881,324	987,390,069	1,008,738,179
加：折舊及攤銷	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
營運活動現金流量合計	1,190,625,977	1,209,754,986	1,228,600,722	1,248,156,229	1,257,044,542	1,277,031,772	1,296,696,115	1,317,132,267	1,337,224,027	1,358,115,033	1,378,623,777	1,399,971,888
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量												
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(719,453,041)	(736,669,149)	(753,630,312)	(771,230,268)	(779,229,750)	(797,218,256)	(814,916,165)	(833,308,702)	(851,391,287)	(870,193,192)	(888,651,062)	(907,864,361)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(719,453,041)	(736,669,149)	(753,630,312)	(771,230,268)	(779,229,750)	(797,218,256)	(814,916,165)	(833,308,702)	(851,391,287)	(870,193,192)	(888,651,062)	(907,864,361)
本期淨現金流量	471,172,936	473,085,837	474,970,410	(954,657,299)	477,814,792	479,813,515	481,779,950	483,823,565	485,832,741	487,921,841	489,972,716	492,107,527
期初現金餘額	5,592,053,004	6,063,225,940	6,536,311,776	7,011,282,187	6,056,624,888	6,534,439,680	7,014,253,195	7,496,033,145	7,979,856,709	8,465,689,450	8,953,611,292	9,443,584,007
期末現金餘額	6,063,225,940	6,536,311,776	7,011,282,187	6,056,624,888	6,534,439,680	7,014,253,195	7,496,033,145	7,979,856,709	8,465,689,450	8,953,611,292	9,443,584,007	9,935,691,534

年度	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
營運活動現金流量												
稅後淨利	1,029,694,898	1,051,527,245	1,062,578,189	1,084,901,508	1,106,781,317	1,129,614,353	1,151,975,624	1,175,331,624	1,198,186,032	1,222,078,587	1,245,438,071	1,269,881,127
加：折舊及攤銷	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709
營運活動現金流量合計	1,420,928,607	1,442,760,954	1,453,811,898	1,476,135,216	1,498,015,026	1,520,848,062	1,543,209,333	1,566,565,333	1,589,419,741	1,613,312,296	1,636,671,780	1,661,114,836
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)
投資活動現金流量合計	-	(1,431,583,260)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)
籌資活動之現金流量												
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(926,725,408)	(946,374,521)	(956,320,370)	(976,411,357)	(996,103,185)	(1,016,652,918)	(1,036,778,062)	(1,057,798,462)	(1,078,367,429)	(1,099,870,728)	(1,120,894,264)	(1,142,893,014)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(926,725,408)	(946,374,521)	(956,320,370)	(976,411,357)	(996,103,185)	(1,016,652,918)	(1,036,778,062)	(1,057,798,462)	(1,078,367,429)	(1,099,870,728)	(1,120,894,264)	(1,142,893,014)
本期淨現金流量	494,203,199	(935,196,827)	497,491,528	499,723,860	501,911,841	504,195,144	506,431,271	508,766,871	511,052,312	513,441,568	515,777,516	(913,361,438)
期初現金餘額	9,935,691,534	10,429,894,733	9,494,697,906	9,992,189,434	10,491,913,294	10,993,825,135	11,498,020,279	12,004,451,550	12,513,218,422	13,024,270,734	13,537,712,302	14,053,489,818
期末現金餘額	10,429,894,733	9,494,697,906	9,992,189,434	10,491,913,294	10,993,825,135	11,498,020,279	12,004,451,550	12,513,218,422	13,024,270,734	13,537,712,302	14,053,489,818	13,140,128,379

「臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書

年度	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186
營運活動現金流量												
稅後淨利	1,283,393,231	1,308,395,255	1,332,795,936	1,358,377,450	1,383,320,646	1,409,496,719	1,434,995,471	1,461,781,565	1,487,849,201	1,515,261,182	1,073,440,016	1,105,375,812
加：折舊及攤銷	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	391,233,709	963,867,013	963,867,013
營運活動現金流量合計	1,674,626,940	1,699,628,964	1,724,029,645	1,749,611,159	1,774,554,355	1,800,730,428	1,826,229,180	1,853,015,274	1,879,082,910	1,906,494,891	2,037,307,029	2,069,242,825
投資活動現金流量												
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內裝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-
投資活動現金流量合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,431,583,260)	-	-
籌資活動之現金流量												
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(1,155,053,908)	(1,177,555,729)	(1,199,516,342)	(1,222,539,705)	(1,244,988,581)	(1,268,547,047)	(1,291,495,924)	(1,315,603,408)	(1,339,064,281)	(1,363,735,063)	(966,096,015)	(994,838,230)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	(1,155,053,908)	(1,177,555,729)	(1,199,516,342)	(1,222,539,705)	(1,244,988,581)	(1,268,547,047)	(1,291,495,924)	(1,315,603,408)	(1,339,064,281)	(1,363,735,063)	(966,096,015)	(994,838,230)
本期淨現金流量	519,573,032	522,073,234	524,513,303	527,071,454	529,565,774	532,183,381	534,733,256	537,411,865	540,018,629	(888,823,433)	1,071,211,015	1,074,404,594
期初現金餘額	13,140,128,379	13,659,701,411	14,181,774,646	14,706,287,948	15,233,359,402	15,762,925,176	16,295,108,557	16,829,841,813	17,367,253,678	17,907,272,307	17,018,448,874	18,089,659,889
期末現金餘額	13,659,701,411	14,181,774,646	14,706,287,948	15,233,359,402	15,762,925,176	16,295,108,557	16,829,841,813	17,367,253,678	17,907,272,307	17,018,448,874	18,089,659,889	19,164,064,483

三、預估資產負債表

年度	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
資產												
流動資產	89,865,040	83,212,710	12,731,917	20,249,193	14,959,342	13,115,028	13,181,844	25,902,642	29,979,577	13,624,172	72,120,731	103,083,157
固定資產	6,760,879	13,521,757	1,564,207,487	3,944,308,099	6,375,775,859	8,859,885,837	11,397,913,105	13,991,314,885	15,859,353,584	17,128,266,653	16,705,431,979	16,282,597,305
房屋及建築	4,442,674	8,885,347	1,027,863,890	2,591,863,227	4,189,616,678	5,821,962,109	7,489,737,388	9,193,900,081	10,421,415,956	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180,061,075	360,122,150
資產淨額	4,442,674	8,885,347	1,027,863,890	2,591,863,227	4,189,616,678	5,821,962,109	7,489,737,388	9,193,900,081	10,421,415,956	11,163,786,639	10,983,725,564	10,803,664,489
機電	1,232,946	2,465,891	285,256,194	719,302,475	1,162,716,309	1,615,730,225	2,078,576,749	2,551,521,629	2,892,185,904	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077
減：累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,926,135	255,852,270
資產淨額	1,232,946	2,465,891	285,256,194	719,302,475	1,162,716,309	1,615,730,225	2,078,576,749	2,551,521,629	2,892,185,904	3,098,211,077	2,970,284,942	2,842,358,808
內裝	997,084	1,994,168	230,686,922	581,700,512	940,289,650	1,306,642,381	1,680,946,751	2,063,417,670	2,338,913,154	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883
減：累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,453,972	206,907,944
資產淨額	997,084	1,994,168	230,686,922	581,700,512	940,289,650	1,306,642,381	1,680,946,751	2,063,417,670	2,338,913,154	2,505,525,883	2,402,071,911	2,298,617,939
景觀	88,176	176,352	20,400,481	51,441,885	83,153,223	115,551,123	148,652,215	182,475,505	206,838,570	221,572,738	221,572,738	221,572,738
減：累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,148,810	18,297,620
資產淨額	88,176	176,352	20,400,481	51,441,885	83,153,223	115,551,123	148,652,215	182,475,505	206,838,570	221,572,738	212,423,928	203,275,118
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,244,683	4,489,365
資產淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,170,317	136,925,634	134,680,952
資產合計	96,625,919	96,734,467	1,576,939,403	3,964,557,292	6,390,735,201	8,873,000,865	11,411,094,949	14,017,217,528	15,889,333,161	17,141,890,825	16,777,552,710	16,385,680,462
負債												
流動負債												
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520,437,156	520,437,156	520,437,156
長期負債												
長期借款	-	-	952,399,995	2,394,010,916	3,861,643,695	5,365,707,074	6,906,201,055	8,488,330,008	9,633,291,750	9,888,305,957	9,367,868,801	8,847,431,645
負債合計	-	-	952,399,995	2,394,010,916	3,861,643,695	5,365,707,074	6,906,201,055	8,488,330,008	9,633,291,750	10,408,743,112	9,888,305,957	9,367,868,801
股東權益												
自有資金	97,150,919	97,150,919	634,933,330	1,596,007,277	2,574,429,130	3,577,138,050	4,604,134,037	5,658,886,672	6,422,194,500	6,939,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
累計盈虧	-	(525,000)	(416,451)	(10,393,921)	(25,460,901)	(45,337,623)	(69,844,259)	(99,240,143)	(129,999,152)	(166,153,090)	(206,014,362)	(109,915,322)
本期損益	(525,000)	108,549	(9,977,470)	(15,066,980)	(19,876,722)	(24,506,636)	(29,395,883)	(30,759,010)	(36,153,937)	(39,861,272)	96,099,041	128,564,908
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	96,625,919	96,734,467	624,539,409	1,570,546,376	2,529,091,507	3,507,293,790	4,504,893,894	5,528,887,520	6,256,041,410	6,733,147,713	6,889,246,753	7,017,811,661
負債及股東權益合計	96,625,919	96,734,467	1,576,939,403	3,964,557,292	6,390,735,201	8,873,000,865	11,411,094,949	14,017,217,528	15,889,333,161	17,141,890,825	16,777,552,710	16,385,680,462

年度	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
資產												
流動資產	136,465,830	198,845,450	290,504,993	412,274,137	564,466,575	747,525,183	957,757,582	414,167,618	666,063,690	946,203,382	1,254,574,968	1,591,808,986
固定資產	15,859,762,631	15,436,927,958	15,014,093,284	14,591,258,610	14,168,423,936	13,745,589,262	13,322,754,588	14,331,503,174	13,940,269,465	13,549,035,756	13,157,802,047	12,766,568,338
房屋及建築	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	540,183,224	720,244,299	900,305,374	1,080,366,449	1,260,427,524	1,440,488,599	1,620,549,673	1,800,610,748	1,980,671,823	2,160,732,898	2,340,793,973	2,520,855,047
資產淨額	10,623,603,414	10,443,542,339	10,263,481,264	10,083,420,190	9,903,359,115	9,723,298,040	9,543,236,965	9,363,175,890	9,183,114,816	9,003,053,741	8,822,992,666	8,642,931,591
機電	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077	3,098,211,077	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577
減：累計折舊	383,778,404	511,704,539	639,630,674	767,556,809	895,482,944	1,023,409,078	1,151,335,213	1,279,261,348	1,390,380,400	1,501,499,453	1,612,618,505	1,723,737,558
資產淨額	2,714,432,673	2,586,506,538	2,458,580,403	2,330,654,268	2,202,728,134	2,074,801,999	1,946,875,864	2,580,342,229	2,469,223,177	2,358,104,124	2,246,985,072	2,135,866,019
內裝	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883	2,505,525,883	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633
減：累計折舊	310,361,916	413,815,888	517,269,860	620,723,832	724,177,804	827,631,776	931,085,747	1,034,539,719	1,124,401,790	1,214,263,860	1,304,125,931	1,393,988,001
資產淨額	2,195,163,967	2,091,709,995	1,988,256,023	1,884,802,051	1,781,348,079	1,677,894,107	1,574,440,136	2,086,724,914	1,996,862,843	1,907,000,773	1,817,138,702	1,727,276,632
景觀	221,572,738	221,572,738	221,572,738	221,572,738	221,572,738	221,572,738	221,572,738	276,024,748	276,024,748	276,024,748	276,024,748	276,024,748
減：累計折舊	27,446,429	36,595,239	45,744,049	54,892,859	64,041,669	73,190,478	82,339,288	91,488,098	99,434,927	107,381,755	115,328,584	123,275,413
資產淨額	194,126,308	184,977,498	175,828,688	166,679,879	157,531,069	148,382,259	139,233,449	184,536,649	176,589,821	168,642,992	160,696,163	152,749,335
公共藝術	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	6,734,048	8,978,730	11,223,413	13,468,095	15,712,778	17,957,460	20,202,143	22,446,825	24,691,508	26,936,190	29,180,873	31,425,555
資產淨額	132,436,269	130,191,587	127,946,904	125,702,222	123,457,539	121,212,857	118,968,174	116,723,492	114,478,809	112,234,127	109,989,444	107,744,762
資產合計	15,996,228,461	15,635,773,407	15,304,598,277	15,003,532,747	14,732,890,511	14,493,114,445	14,280,512,171	14,745,670,792	14,606,333,156	14,495,239,139	14,412,377,015	14,358,377,325
負債												
流動負債												
一年內到期借款	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156
長期負債												
長期借款	8,326,994,490	7,806,557,334	7,286,120,179	6,765,683,023	6,245,245,867	5,724,808,712	5,204,371,556	4,683,934,400	4,163,497,245	3,643,060,089	3,122,622,934	2,602,185,778
負債合計	8,847,431,645	8,326,994,490	7,806,557,334	7,286,120,179	6,765,683,023	6,245,245,867	5,724,808,712	5,204,371,556	4,683,934,400	4,163,497,245	3,643,060,089	3,122,622,934
股東權益												
自有資金	6,999,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075	6,999,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075
法定盈餘公積	1,952,836	15,668,559	32,420,612	52,238,625	75,209,476	101,366,012	130,754,608	162,988,627	198,129,546	238,035,254	280,898,410	326,717,785
累計盈虧	16,696,750	133,966,182	277,196,231	446,640,243	643,041,018	866,679,401	1,117,951,895	1,393,552,757	1,694,007,615	2,035,201,426	2,401,681,409	2,793,437,066
本期損益	130,985,155	159,982,102	189,262,025	219,371,626	249,794,919	280,661,090	307,834,881	335,595,777	381,099,519	409,343,139	437,575,032	466,437,465
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	7,148,796,816	7,308,778,918	7,498,040,943	7,717,412,569	7,967,207,488	8,247,868,577	8,555,703,459	9,541,299,236	9,922,398,755	10,331,741,894	10,769,316,926	11,235,754,391
負債及股東權益合計	15,996,228,461	15,635,773,407	15,304,598,277	15,003,532,747	14,732,890,511	14,493,114,445	14,280,512,171	14,745,670,792	14,606,333,156	14,495,239,139	14,412,377,015	14,358,377,325

年度	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
資產												
流動資產	1,957,885,127	2,353,457,367	2,778,496,199	3,233,680,022	3,718,969,483	2,803,485,174	3,263,745,637	3,725,797,417	4,189,617,359	4,655,268,112	5,122,724,893	5,592,053,004
固定資產	12,375,334,629	11,984,100,920	11,592,867,211	11,201,633,502	10,810,399,794	11,850,749,345	11,459,515,636	11,068,281,927	10,677,048,218	10,285,814,509	9,894,580,800	9,503,347,091
房屋及建築	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	2,700,916,122	2,880,977,197	3,061,038,272	3,241,099,347	3,421,160,421	3,601,221,496	3,781,282,571	3,961,343,646	4,141,404,721	4,321,465,796	4,501,526,870	4,681,587,945
資產淨額	8,462,870,516	8,282,809,441	8,102,748,367	7,922,687,292	7,742,626,217	7,562,565,142	7,382,504,067	7,202,442,993	7,022,381,918	6,842,320,843	6,662,259,768	6,482,198,693
機電	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	3,859,603,577	4,620,996,077	4,620,996,077	4,620,996,077	4,620,996,077	4,620,996,077	4,620,996,077
減：累計折舊	1,834,856,610	1,945,975,663	2,057,094,715	2,168,213,768	2,279,332,820	2,390,451,873	2,501,570,925	2,612,689,978	2,723,809,030	2,834,928,083	2,946,047,135	3,057,166,188
資產淨額	2,024,746,967	1,913,627,914	1,802,508,862	1,691,389,809	1,580,270,757	2,230,544,204	2,119,425,152	2,008,306,099	1,897,187,047	1,786,067,994	1,674,948,942	1,563,829,889
內裝	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633	3,121,264,633	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383
減：累計折舊	1,483,850,072	1,573,712,142	1,663,574,213	1,753,436,283	1,843,298,354	1,933,160,424	2,023,022,494	2,112,884,565	2,202,746,635	2,292,608,706	2,382,470,776	2,472,332,847
資產淨額	1,637,414,561	1,547,552,491	1,457,690,420	1,367,828,350	1,277,966,279	1,803,842,959	1,713,980,889	1,624,118,818	1,534,256,748	1,444,394,677	1,354,532,607	1,264,670,536
景觀	276,024,748	276,024,748	276,024,748	276,024,748	276,024,748	330,476,758	330,476,758	330,476,758	330,476,758	330,476,758	330,476,758	330,476,758
減：累計折舊	131,222,241	139,169,070	147,115,899	155,062,728	163,009,556	170,956,385	178,903,214	186,850,042	194,796,871	202,743,700	210,690,528	218,637,357
資產淨額	144,802,506	136,855,677	128,908,849	120,962,020	113,015,191	159,520,373	151,573,544	143,626,715	135,679,887	127,733,058	119,786,229	111,839,401
公共藝術	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	33,670,238	35,914,921	38,159,603	40,404,286	42,648,968	44,893,651	47,138,333	49,383,016	51,627,698	53,872,381	56,117,063	58,361,746
資產淨額	105,500,079	103,255,396	101,010,714	98,766,031	96,521,349	94,276,666	92,031,984	89,787,301	87,542,619	85,297,936	83,053,254	80,808,571
資產合計	14,333,219,756	14,337,558,287	14,371,363,410	14,435,313,524	14,529,369,276	14,654,234,519	14,723,261,273	14,794,079,343	14,866,665,576	14,941,082,620	15,017,305,692	15,095,400,095
負債												
流動負債												
一年內到期借款	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	520,437,156	-	-	-	-	-	-	-
長期負債												
長期借款	2,081,748,622	1,561,311,467	1,040,874,311	520,437,156	(0)	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	2,602,185,778	2,081,748,622	1,561,311,467	1,040,874,311	520,437,156	-	-	-	-	-	-	-
股東權益												
自有資金	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075
法定盈餘公積	375,559,405	427,421,142	482,371,475	540,407,316	601,599,700	665,944,507	733,515,439	802,542,194	873,360,264	945,946,497	1,020,363,541	1,096,586,613
累計盈虧	3,211,032,911	3,654,450,762	4,124,276,115	4,620,482,552	5,143,677,438	5,693,825,538	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005
本期損益	495,279,587	524,775,687	554,242,278	584,387,270	614,492,907	645,302,398	690,267,545	708,180,701	725,862,333	744,170,438	762,230,722	780,944,022
股利分配	-	-	-	-	-	-	(621,240,790)	(637,362,631)	(653,276,100)	(669,753,394)	(686,007,650)	(702,849,620)
股東權益合計	11,731,033,978	12,255,809,665	12,810,051,943	13,394,439,213	14,008,932,120	14,654,234,519	14,723,261,273	14,794,079,343	14,866,665,576	14,941,082,620	15,017,305,692	15,095,400,095
負債及股東權益合計	14,333,219,756	14,337,558,287	14,371,363,410	14,435,313,524	14,529,369,276	14,654,234,519	14,723,261,273	14,794,079,343	14,866,665,576	14,941,082,620	15,017,305,692	15,095,400,095

「臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
資產												
流動資產	6,063,225,940	6,536,311,776	7,011,282,187	6,056,624,888	6,534,439,680	7,014,253,195	7,496,033,145	7,979,856,709	8,465,689,450	8,953,611,292	9,443,584,007	9,935,691,534
固定資產	9,112,113,382	8,720,879,673	8,329,645,964	9,369,995,515	8,978,761,806	8,587,528,097	8,196,294,388	7,805,060,679	7,413,826,970	7,022,593,261	6,631,359,552	6,240,125,843
房屋及建築	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	4,861,649,020	5,041,710,095	5,221,771,170	5,401,832,244	5,581,893,319	5,761,954,394	5,942,015,469	6,122,076,544	6,302,137,619	6,482,198,693	6,662,259,768	6,842,320,843
資產淨額	6,302,137,619	6,122,076,544	5,942,015,469	5,761,954,394	5,581,893,319	5,401,832,244	5,221,771,170	5,041,710,095	4,861,649,020	4,681,587,945	4,501,526,870	4,321,465,796
機電	4,620,996,077	4,620,996,077	4,620,996,077	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577	5,382,388,577
減：累計折舊	3,168,285,240	3,279,404,293	3,390,523,345	3,501,642,398	3,612,761,450	3,723,880,503	3,834,999,555	3,946,118,608	4,057,237,660	4,168,356,713	4,279,475,765	4,390,594,818
資產淨額	1,452,710,837	1,341,591,784	1,230,472,732	1,880,746,179	1,769,627,127	1,658,508,075	1,547,389,022	1,436,269,970	1,325,150,917	1,214,031,865	1,102,912,812	991,793,760
內裝	3,737,003,383	3,737,003,383	3,737,003,383	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133	4,352,742,133
減：累計折舊	2,562,194,917	2,652,056,988	2,741,919,058	2,831,781,128	2,921,643,199	3,011,505,269	3,101,367,340	3,191,229,410	3,281,091,481	3,370,953,551	3,460,815,622	3,550,677,692
資產淨額	1,174,808,466	1,084,946,395	995,084,325	1,520,961,005	1,431,098,934	1,341,236,864	1,251,374,793	1,161,512,723	1,071,650,652	981,788,582	891,926,511	802,064,441
景觀	330,476,758	330,476,758	330,476,758	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768	384,928,768
減：累計折舊	226,584,186	234,531,014	242,477,843	250,424,672	258,371,500	266,318,329	274,265,158	282,211,986	290,158,815	298,105,644	306,052,472	313,999,301
資產淨額	103,892,572	95,945,743	87,998,914	134,504,096	126,557,267	118,610,438	110,663,610	102,716,781	94,769,952	86,823,124	78,876,295	70,929,466
公共藝術	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	60,606,428	62,851,111	65,095,793	67,340,476	69,585,159	71,829,841	74,074,524	76,319,206	78,563,889	80,808,571	83,053,254	85,297,936
資產淨額	78,563,889	76,319,206	74,074,524	71,829,841	69,585,159	67,340,476	65,095,793	62,851,111	60,606,428	58,361,746	56,117,063	53,872,381
資產合計	15,175,339,322	15,257,191,449	15,340,928,151	15,426,620,403	15,513,201,486	15,601,781,292	15,692,327,533	15,784,917,388	15,879,516,420	15,976,204,553	16,074,943,560	16,175,817,377
負債												
流動負債												
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債												
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益												
自有資金	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075
法定盈餘公積	1,174,681,015	1,254,620,242	1,336,472,370	1,420,209,071	1,505,901,323	1,592,482,406	1,681,062,213	1,771,608,453	1,864,198,309	1,958,797,341	2,055,485,473	2,154,224,480
累計盈虧	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005
本期損益	799,392,268	818,521,277	837,367,013	856,922,520	865,810,833	885,798,063	905,462,406	925,898,558	945,990,319	966,881,324	987,390,069	1,008,738,179
股利分配	(719,453,041)	(736,669,149)	(753,630,312)	(771,230,268)	(779,229,750)	(797,218,256)	(814,916,165)	(833,308,702)	(851,391,287)	(870,193,192)	(888,651,062)	(907,864,361)
股東權益合計	15,175,339,322	15,257,191,449	15,340,928,151	15,426,620,403	15,513,201,486	15,601,781,292	15,692,327,533	15,784,917,388	15,879,516,420	15,976,204,553	16,074,943,560	16,175,817,377
負債及股東權益合計	15,175,339,322	15,257,191,449	15,340,928,151	15,426,620,403	15,513,201,486	15,601,781,292	15,692,327,533	15,784,917,388	15,879,516,420	15,976,204,553	16,074,943,560	16,175,817,377

年度	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
資產												
流動資產	10,429,894,733	9,494,697,906	9,992,189,434	10,491,913,294	10,993,825,135	11,498,020,279	12,004,451,550	12,513,218,422	13,024,270,734	13,537,712,302	14,053,489,818	13,140,128,379
固定資產	5,848,892,134	6,889,241,685	6,498,007,976	6,106,774,267	5,715,540,558	5,324,306,849	4,933,073,140	4,541,839,431	4,150,605,722	3,759,372,014	3,368,138,305	4,408,487,856
房屋及建築	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	7,022,381,918	7,202,442,993	7,382,504,067	7,562,565,142	7,742,626,217	7,922,687,292	8,102,748,367	8,282,809,441	8,462,870,516	8,642,931,591	8,822,992,666	9,003,053,741
資產淨額	4,141,404,721	3,961,343,646	3,781,282,571	3,601,221,496	3,421,160,421	3,241,099,347	3,061,038,272	2,880,977,197	2,700,916,122	2,520,855,047	2,340,793,973	2,160,732,898
機電	5,382,388,577	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,143,781,077	6,905,173,577
減：累計折舊	4,501,713,870	4,612,832,922	4,723,951,975	4,835,071,027	4,946,190,080	5,057,309,132	5,168,428,185	5,279,547,237	5,390,666,290	5,501,785,342	5,612,904,395	5,724,023,447
資產淨額	880,674,707	1,530,948,155	1,419,829,102	1,308,710,050	1,197,590,997	1,086,471,945	975,352,892	864,233,840	753,114,787	641,995,735	530,876,682	1,181,150,130
內裝	4,352,742,133	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	4,968,480,883	5,584,219,633
減：累計折舊	3,640,539,763	3,730,401,833	3,820,263,903	3,910,125,974	3,999,988,044	4,089,850,115	4,179,712,185	4,269,574,256	4,359,436,326	4,449,298,397	4,539,160,467	4,629,022,538
資產淨額	712,202,370	1,238,079,050	1,148,216,980	1,058,354,909	968,492,839	878,630,768	788,768,698	698,906,627	609,044,557	519,182,486	429,320,416	955,197,095
景觀	384,928,768	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	439,380,778	493,832,788
減：累計折舊	321,946,130	329,892,959	337,839,787	345,786,616	353,733,445	361,680,273	369,627,102	377,573,931	385,520,759	393,467,588	401,414,417	409,361,245
資產淨額	62,982,638	109,487,819	101,540,990	93,594,162	85,647,333	77,700,504	69,753,676	61,806,847	53,860,018	45,913,190	37,966,361	84,471,542
公共藝術	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	87,542,619	89,787,301	92,031,984	94,276,666	96,521,349	98,766,031	101,010,714	103,255,396	105,500,079	107,744,762	109,989,444	112,234,127
資產淨額	51,627,698	49,383,016	47,138,333	44,893,651	42,648,968	40,404,286	38,159,603	35,914,921	33,670,238	31,425,555	29,180,873	26,936,190
資產合計	16,278,786,867	16,383,939,592	16,490,197,411	16,598,687,561	16,709,365,693	16,822,327,128	16,937,524,691	17,055,057,853	17,174,876,456	17,297,084,315	17,421,628,122	17,548,616,235
負債												
流動負債												
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債												
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益												
自有資金	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075
法定盈餘公積	2,255,098,298	2,358,067,788	2,463,220,512	2,569,478,331	2,677,968,482	2,788,646,614	2,901,608,049	3,016,805,611	3,134,338,774	3,254,157,377	3,376,365,236	3,500,909,043
累計盈虧	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005
本期損益	1,029,694,898	1,051,527,245	1,062,578,189	1,084,901,508	1,106,781,317	1,129,614,353	1,151,975,624	1,175,331,624	1,198,186,032	1,222,078,587	1,245,438,071	1,269,881,127
股利分配	(926,725,408)	(946,374,521)	(956,320,370)	(976,411,357)	(996,103,185)	(1,016,652,918)	(1,036,778,062)	(1,057,798,462)	(1,078,367,429)	(1,099,870,728)	(1,120,894,264)	(1,142,893,014)
股東權益合計	16,278,786,867	16,383,939,592	16,490,197,411	16,598,687,561	16,709,365,693	16,822,327,128	16,937,524,691	17,055,057,853	17,174,876,456	17,297,084,315	17,421,628,122	17,548,616,235
負債及股東權益合計	16,278,786,867	16,383,939,592	16,490,197,411	16,598,687,561	16,709,365,693	16,822,327,128	16,937,524,691	17,055,057,853	17,174,876,456	17,297,084,315	17,421,628,122	17,548,616,235

「臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案前置作業計畫」委託專業服務案 先期計畫書

年度	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	
資產												
流動資產	13,659,701,411	14,181,774,646	14,706,287,948	15,233,359,402	15,762,925,176	16,295,108,557	16,829,841,813	17,367,253,678	17,907,272,307	17,018,448,874	18,089,659,889	19,164,064,483
固定資產	4,017,254,147	3,626,020,438	3,234,786,729	2,843,553,020	2,452,319,311	2,061,085,602	1,669,851,893	1,278,618,184	887,384,475	1,927,734,026	963,867,013	-
房屋及建築	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639	11,163,786,639
減：累計折舊	9,183,114,816	9,363,175,890	9,543,236,965	9,723,298,040	9,903,359,115	10,083,420,190	10,263,481,264	10,443,542,339	10,623,603,414	10,803,664,489	10,983,725,564	11,163,786,639
資產淨額	1,980,671,823	1,800,610,748	1,620,549,673	1,440,488,599	1,260,427,524	1,080,366,449	900,305,374	720,244,299	540,183,224	360,122,150	180,061,075	-
機電	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	6,905,173,577	7,666,566,077	7,666,566,077	7,666,566,077
減：累計折舊	5,835,142,500	5,946,261,552	6,057,380,605	6,168,499,657	6,279,618,710	6,390,737,762	6,501,856,815	6,612,975,867	6,724,094,920	6,835,213,972	7,250,890,025	7,666,566,077
資產淨額	1,070,031,077	958,912,025	847,792,972	736,673,920	625,554,867	514,435,815	403,316,762	292,197,710	181,078,657	831,352,105	415,676,052	-
內裝	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	5,584,219,633	6,199,958,383	6,199,958,383	6,199,958,383
減：累計折舊	4,718,884,608	4,808,746,678	4,898,608,749	4,988,470,819	5,078,332,890	5,168,194,960	5,258,057,031	5,347,919,101	5,437,781,172	5,527,643,242	5,863,800,813	6,199,958,383
資產淨額	865,335,025	775,472,955	685,610,884	595,748,814	505,886,743	416,024,673	326,162,602	236,300,532	146,438,461	672,315,141	336,157,570	-
景觀	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	493,832,788	548,284,798	548,284,798	548,284,798
減：累計折舊	417,308,074	425,254,903	433,201,731	441,148,560	449,095,389	457,042,217	464,989,046	472,935,875	480,882,703	488,829,532	518,557,165	548,284,798
資產淨額	76,524,713	68,577,885	60,631,056	52,684,227	44,737,399	36,790,570	28,843,741	20,896,913	12,950,084	59,455,265	29,727,633	-
公共藝術	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317	139,170,317
減：累計折舊	114,478,809	116,723,492	118,968,174	121,212,857	123,457,539	125,702,222	127,946,904	130,191,587	132,436,269	134,680,952	136,925,634	139,170,317
資產淨額	24,691,508	22,446,825	20,202,143	17,957,460	15,712,778	13,468,095	11,223,413	8,978,730	6,734,048	4,489,365	2,244,683	-
資產合計	17,676,955,558	17,807,795,083	17,941,074,677	18,076,912,422	18,215,244,487	18,356,194,159	18,499,693,706	18,645,871,862	18,794,656,782	18,946,182,900	19,053,526,902	19,164,064,483
負債												
流動負債												
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期負債												
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益												
自有資金	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075	7,649,162,075
法定盈餘公積	3,627,897,155	3,756,236,479	3,887,076,004	4,020,355,598	4,156,193,343	4,294,525,407	4,435,475,079	4,578,974,626	4,725,152,783	4,873,937,703	5,025,463,821	5,132,807,823
累計盈虧	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005	6,271,557,005
本期損益	1,283,393,231	1,308,395,255	1,332,795,936	1,358,377,450	1,383,320,646	1,409,496,719	1,434,995,471	1,461,781,565	1,487,849,201	1,515,261,182	1,073,440,016	1,105,375,812
股利分配	(1,155,053,908)	(1,177,555,729)	(1,199,516,342)	(1,222,539,705)	(1,244,988,581)	(1,268,547,047)	(1,291,495,924)	(1,315,603,408)	(1,339,064,281)	(1,363,735,063)	(966,096,015)	(994,838,230)
股東權益合計	17,676,955,558	17,807,795,083	17,941,074,677	18,076,912,422	18,215,244,487	18,356,194,159	18,499,693,706	18,645,871,862	18,794,656,782	18,946,182,900	19,053,526,902	19,164,064,483
負債及股東權益合計	17,676,955,558	17,807,795,083	17,941,074,677	18,076,912,422	18,215,244,487	18,356,194,159	18,499,693,706	18,645,871,862	18,794,656,782	18,946,182,900	19,053,526,902	19,164,064,483

附件二 目的事業主管機關認定使用函

臺南市政府體育局 函

地址：702002臺南市南區體育路10號
承辦人：林文欽
電話：06-2157691分機320
傳真：06-2130039
電子信箱：wclin@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府財政稅務局

發文日期：中華民國114年6月18日
發文字號：南市體綜字第1140887265號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

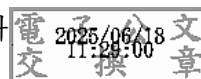
主旨：有關貴局函請本局協助確認「臺南市運動藝文休閒園區BOT案」規劃之運動設施及其附屬設施是否為體育設施1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年6月13日南市財產字第1141250859號函。
- 二、旨案依貴局隨文提供可行性評估報告書（草案）所述運動設施及其附屬設施規劃說明資料略以：「主體事業（大型室內體育場）預計將興辦容納20,000席位之國際標準賽事規格大型室內體育場、附屬設施（運動服務附屬設施）為滿足本案運動設施衍生之相關服務需求，並有增進本案財務挹注之功能，為附屬運動設施之必要營運設施。」，按前開說明，概符合促參法第3條、促參法施行細則第17條及第41條等意旨，爰認定尚符「體育設施」之使用性質。

正本：臺南市政府財政稅務局

副本：臺南市政府都市發展局、本局綜合企劃科



附件三 興建及營運基本需求書

臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案

興建及營運基本需求書

為引入全市型公共建設，興建大型室內體育場館，創造多元加乘效益，於東區南臺南站副都心第一期區段徵收開發區之臺南市東區新都心段 27 地號市有土地，引進民間投資公共建設方式辦理興建營運移轉（BOT），期透過民間資源、創意及效率，促進市有土地有效利用，加速興建公共建設，滿足市民需求，增加就業機會與活絡商業活動，進而帶動區域整體發展。

本計畫除因辦理興建工作過程因都市設計、環境影響評估、交通影響評估、樹木保護或其他必要之審查而經相關權管機關要求調整者外，乙方應依本興建及營運基本需求書約定辦理，其中剛性準則為必須遵守之約定，柔性準則為盡量依循之約定，兩者約定若與現行或新設之法令規章相違背則依現行或新設之法令規章辦理。

一、園區及整體建築規劃

(一)剛性準則

1.公共設施及設備(如排水設施、基地高程、變電設施、衛生下水道…等)須整體規劃設計。

(1)排水系統：

整體考慮基地內外道路、高程及基地週邊排水系統，設置排水設施。

(2)基地高程整體設計：

須考慮基地排水、救災避難動線及無障礙環境規劃…等因素規劃園區基地高程。

(3)建築物的廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間，並應予以美化或綠化。

2.園區開放空間

(1)園區內公共開放空間不得設置圍牆、障礙物或堆置物品佔為私用。

- (2)開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。
- (3)開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。
- (4)開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。
- (5)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (6)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。
- (7)須因應大型賽事、演唱會及活動辦理需求，規劃設置大眾運輸接駁疏運轉乘候車空間、轉播車及裝卸車輛停車區。
- (8)法定開放空間應有 50% 以上為透水鋪面。

3.立體連通：應配合臺南市政府政策預留未來人流疏散、引導及管制之連通廊道。

4.廣告物設計

- (1)廣告物應配合建築造型及周邊環境整體設計。
- (2)廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

5.植栽計畫

- (1)生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。
- (2)空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。
- (3)視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。
- (4)於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。
- (5)於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

6.環境藝術

- (1)建築基地鼓勵設置環境藝術。

(2)環境藝術之設置，應與當地環境風貌及公共藝術相互結合，以強化地區環境的獨特風格。

7.自行車道設計：配合本地區之「公道 19」、「2-24-30M」（生產路）、「3-63-24M」（崇興路）計畫道路以及文教用地、「公 18」公園用地等應整體規劃自行車道系統。

(1)自行車道上，應考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處，應規劃設計自行車專用管制號誌。

(2)自行車道設計應考量安全性與舒適性，避免坡度陡、高低起伏太大或連續起伏。

(3)「3-63-24M」（崇興路）計畫道路，在崇明路與「EG-39-15M」（巴克禮路）計畫道路間之路段，如因劃設自行車道與人行步道連接「公 18」公園用地及文教用地，則應考量設置減速設施，以維持人行安全。

8.文教用地應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建，並注意排流、生態、活水等面向。

(二)柔性準則

1.園區開放空間：全區開放空間原則應維持 24 小時開放。

2.建築造型與量體：

(1)應儘量配合空間需求，做適當的高低的搭配，避免對行人產生壓迫感。

(2)建材應以輕巧，堅固且具現代感為原則，高反射度之材料如金屬則應經處理，使產生炫光的可能性降至最低。

二、都市防災

(一)剛性準則

1.設置防（救）災據點：中長期收容場所。

2.基地內之大型室內體育館（應至少包含 15,000 席之場地，同時應能兼作多功能展演空間）必須特別考量其耐震設計及維生功能，除可提供運動休閒之使用外，亦可提供作為中長期收容場所之使用。

(二)柔性準則

1.防（救）災據點

本計畫區之防災避難地區（或據點）規劃為臨時避難場所，基地之開放空間設計與周邊之開放空間作整體配合，以建立東區之主要臨時救災避難中心。

2. 消防救災路線

配合都市計畫避難場所設施及路線之設計於園區內規劃一消防救災路線，其車行動線應具連貫性並與消防栓及建築物消防設備整體規劃以利避難防災。

3. 整體防災計畫

(1) 於園區適當地點設置防災路線、避難場所標誌以強化人潮疏散及都市防、救災功能。

(2) 規劃利用現有空間及設施使其具備臨時災害應變中心之基本功能（即具備通訊、視訊與資訓系統之功能，並確保對外通訊管道）通暢。

三、大型室內體育場館

(一) 剛性準則

1. 至少可容納 15,000 席位（含固定席及活動席）之大型室內體育場館及其必要之商業服務附屬設施，以供體育運動、多功能展演、集會、休閒、娛樂、飲食及購物等活動使用。
2. 體育運動項目以籃球為主，並得以辦理其他符合國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內運動（但不包括高爾夫球運動）及五人制足球；其中籃球、桌球、羽球等運動設施規範應達國際性標準。
3. 應兼具「國際標準運動競技」及「娛樂展演」雙核心發展主軸，設置競賽相關、營運相關、VIP 及媒體轉播相關等空間或場域。
4. 主場地中央配置電動升降懸吊四向式 LED 電子顯示幕，配合活動現場直播需求使用，並可滿足國際競賽計時計分相關規定呈現競賽相關資訊。

(二) 柔性準則

1. 結構系統

- (1) 地震力規定：

本工程之地震力計算時機器、設備載重均應予計入（直接傳入基礎版或地盤者除外）。耐震設計及其他地震相關之載重組合應依最新版之建築技術規則辦理。

供公共使用建築結構計算其使用之用途係數以 $I=1.5$ 計算。

(2)風力規定：

本工程結構體之設計風速為 100 年回歸期風速，並於建築外形確定後，依風洞試驗結果求得建築物各部位所受之風壓力。

(3)地下結構及基礎規定：

基礎或地下構造物設計時，應先調查其鄰近建築物之基礎，或地下構造物之設施、位置及構造存在之情形(含各種管線溝渠、洞道等)，並依其主管單位對該構造物所訂之安全容許值評估(含計算書)，以為設計、施工防護設施之依據。基礎或地下構造物應考慮土壤、結構互制行為外，並考慮上部結構物作用下之沉陷—變形相互影響計算。

前項開挖防護設施應依建築技術規則或相關規定妥為設計，以防止鄰房之沈落、側移、崩塌等之損壞。若因而造成損壞，應負責賠償或修復之責任。

對於地下水位所引起之水浮力，必須以適當方式防止及因應。

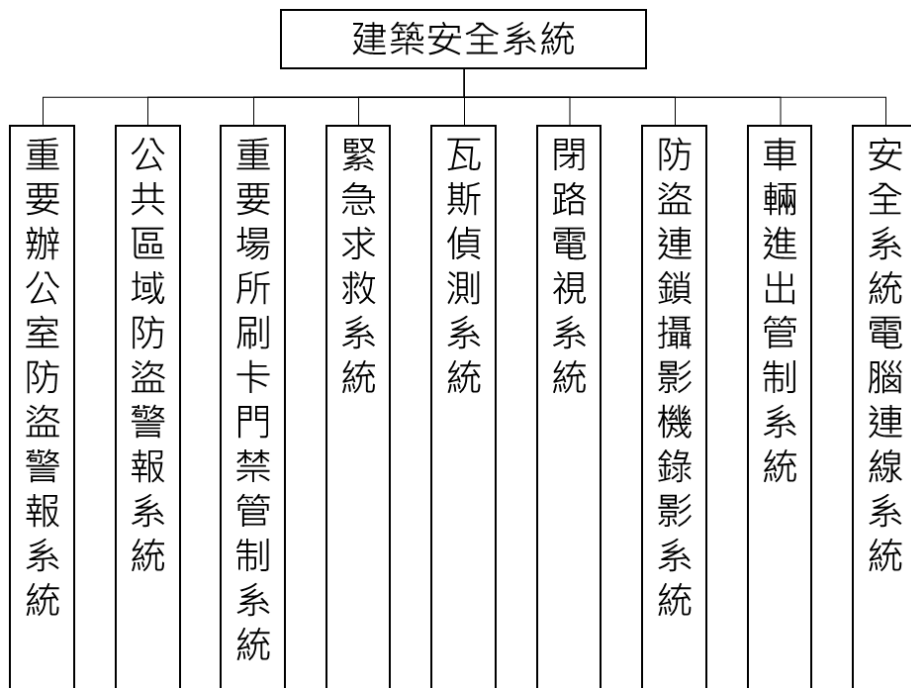
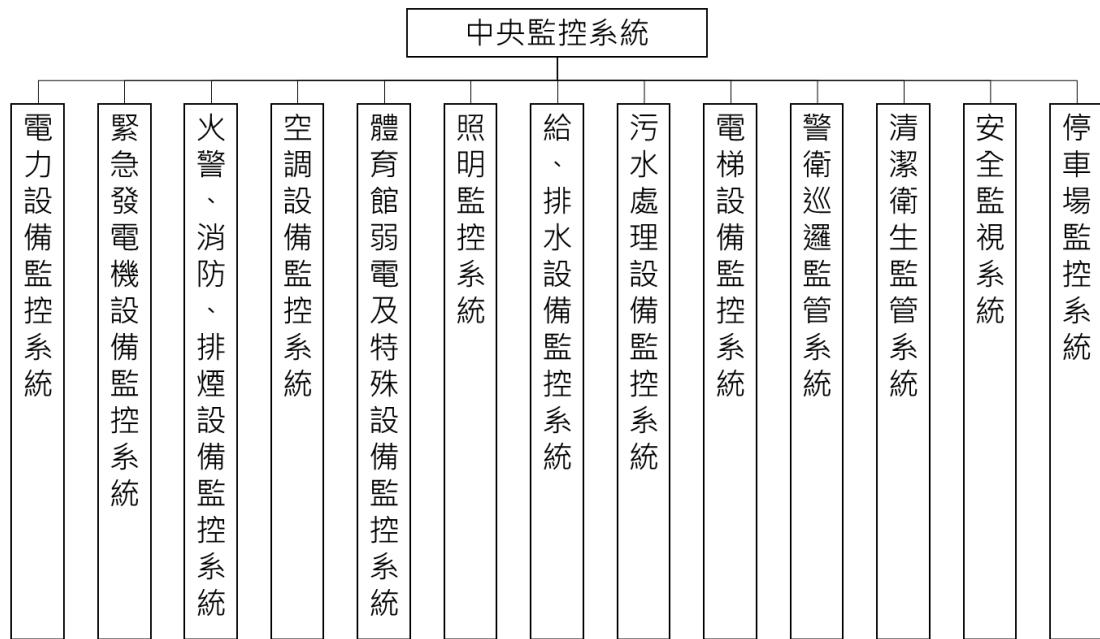
(4)樓板荷重應考量其它機能需求如：救災車輛停放、覆土重量…等。

(5)前開結構系統之規劃如有相關法令另有嚴格規定者，從其規定依法辦理。

2.建築設備系統

(1)建築監控設備

建築機電設備、照明、空調、給排水、消防、安全等系統設備的管理必須利用 BA 建築物自動化系統來管理，設置一套 BA 光纖網路，BA 監控電腦，利用光纖網路將信號傳輸至中央監控中心，中央監控中心可以監控全區之各項設備，在光纖網路上可以隨時加入監控電腦以了解建築設備狀況。



(2) 給排水設備

A. 給水系統：給水器具採環保省水標章之產品。配管採用不銹鋼管。

B. 生飲水系統：配管採用不銹鋼管或其他更佳之飲水系統專用管。

C. 排水系統

a、各樓雜排水全部排至地下室污水處理設施，經過處理後再回收至中水池作為沖洗廁所及植栽灌溉之中水使

用，多餘的廢水則以泵浦排出至市設污水下水道系統排放。

b、以雨污水分流方式設計，雨水收集過濾後作為中水用，配管採用鑄鐵管或 PE 管。

D. 熱水系統

於地下室設熱水鍋爐，以電力或天然氣為熱源。配管應以保溫材料保溫，並設置膨脹接頭。

E. 景觀植栽噴灌系統

園區之景觀植栽及綠地須設置自動時間及溫度感應及雨水感知噴灌系統。

(3) 污水處理應連接公共污水下水道系統

(4) 瓦斯管系統

瓦斯管引進及瓦斯減壓站，選擇便利查表及檢修操作之處，並且須符合 CNS 瓦斯管路配置標準。

(5) 電氣設備

A. 電源供應應以高壓 3 ϕ 3W 22.8KV 雙迴路供電。

B. 重電設備

a、高壓開關全部採用抽出真空開關。

b、變壓器選用樹脂模鑄式。

c、變電室及發電機房作減低噪音散熱之設計，地面作 EPOXY 處理。

d、發電機及 UPS 設置除需符合消防法規定外，亦應符合防救災、搶救、收容中心之需求。

C. 幹線及開關設備

a、每層設電氣室，垂直幹線均集中管道間內。

b、特殊用途房間獨立設置分路開關箱。

D. 電燈及插座設備

a、照明燈具採用特級反射板，回路設計為可供節電控制方式。

- b、小型辦公室設一般用之三孔插座，其餘按使用情形設計。走道、公共設施處設清潔用插座，所有插座全部均為接地型。

E. 室外照明

- a、以都市、街道以及人的尺度提出照明計畫。詳述不同時間（如：平時、節慶）不同時段（22 時前、後）之照明主題。
- b、廣場周圍之步道，應設置路燈。
- c、應選用防水、防塵、耐撞擊型之高效率燈具，以時間開關或自動點滅開關控制。
- d、步道之照度維持在 5 至 20LUX 間，在有階梯及轉彎處應提高照度。
- e、所有燈光主開關應能在主控室監控、操作。
- f、建議選用以再生能源燈具為宜，如太陽能燈具。

F. 弱電及資訊設備

- a、電話資訊整合配線全數採結構化設計，在各樓層設置資訊間建立配線中樞。從配線中樞以無遮蔽對絞線 (UTP) 水平佈設至各辦公室及各使用場所之電話電腦雙用插座(簡稱資訊插座)，資訊插座應可插接數位型電話、電腦及各種周邊設備。
水平或垂直配線管道均採光纖佈放於電纜架，配至各層網路機架。
電話暨資訊插座應符合電信局公佈之標準資訊插座(8 芯之 RJ45)，可適用於各種影視及語音設備，並與本站內主電腦系統連線。
- b、廣播設備
緊急廣播系統應能接受多點播報。主機本身應能提供足夠的迴路容量，以符合消防區劃及業務廣播之分區功能。

業務廣播應能達到多樣化之需求，即不同的背景音樂或訊息內容，可同時對不同的區域播放，而不互相衝突。在各個需做廣播的場所，如服務臺、詢問處、控制室等，可依實際情況設置播音麥克風。系統需提供控制接點，以便連接其他設備，如定時器、語音合成器，甚至監視系統，使整個系統除人力操作外，可以全自動運作，達到自動控制之效果。

3.體育館特殊設備

(1)對講通話系統

對講通話系統主要為電視轉播作業、運動競賽之訊息傳遞及日後可能會舉辦之各項藝文表演活動時，相關重要設施點—中央主控制室、電視轉播室、裁判區或計分控制室等之工作通話，並搭配其他無線手機通話設備。

(2)閉路電視監視系統

A.管制、監視館內重要區域及周邊環境之狀況，配合視聽設備，做影像畫面應用。系統應能與緊急/業務廣播設備，對講設備連動及時對事故地點作音聲及影像的雙重監控。

B.攝影機組與控制主機需提供足夠的預設（PRESET）點及警報接點，在平時狀態依事先設定之掃描監視路徑執行，警報接點啟動時，再依所預設之指令動作。

數位錄影設備應可儲存所有監視畫面達 30 天，亦可同步錄影及放影。系統配線採用光纖施工，遠端監控影像之據點，應連結館內網路系統架構。

(3)體育館子母鐘系統

母鐘設於中央控制室，各層公共場所及主要區域設置子鐘。

(4)懸吊設備工程

A.提供燈光、佈景、音響等設備的架設空間，至少應達下列功能：

a、可供以區隔觀眾席區塊之間隔（網）幕。

b、因特殊活動或節目而臨時外加之燈光/音響/攝影設備/
特效器材使用。

c、旗幟及廣告看板。

B.每一組採用二具吊車以懸吊一座鋁合金桁架。

C.電腦控制系統

採用可同步設定並可記錄升降定點及記憶功能之電腦控制系統，主控臺設於中央控制室，場館中之中央球場四個角落設有線遙控器分別控制懸吊設備之上升下降。

(5)視訊錄製及轉播設備

A.新聞中心及多媒體電視會議系統

B. LED 或彩色大型影像顯示銀幕、節目播放系統及多功能觸控螢幕查詢系統。

C.節目播放系統

在主要空間設置電漿電視可連接節目播放系統。

在同一時間內，本系統可進行多套視訊內容同時播放，體育館內的每個空間都可根據需要，收看不同的節目；且各空間可分別控制，互不干擾。在主控室內，通過電視牆和頻道顯示面板，可監控各頻道播放、電視接收及實況轉播等情況。

(6)廣播收音設備：

應結合網路科技及電腦矩陣控制方式建構音源播放、系統轉接及輸入輸出等設備。

並於球場周邊設置麥克風輸入輸出及監聽揚聲器輸出插座面板。

(7)體育館預留電源

A.體育場四周及地板應預留充分之電源及資通訊出口，以供各項表演及展示所需。

B.預留電源總開關應由中控室遙控開關電源。

(8)其他

A.組合式活動舞臺。

- B.活動式音響播音設備。
- C.活動式燈光照明設備。
- D.活動可拆裝式鋁合金桁架。
- E.戶外活動場所預留充分之電源及資通訊出口。

4.消防安全避難系統

應提出消防安全分析報告，詳載本案所適用的相關法令及適用說明。報告內容應至少包含但不限於下列全部單元：

- (1)須符合之建築構造類型與建築材質的基本規定。
- (2)構造分區與防火區分。
- (3)建築空間再劃分(多功能設施之影響)。
- (4)避難要求(說明重要單元，例如容留人數，出口數目、負荷量、配置)。
- (5)自動與手動滅火系統的要求。
- (6)火災偵測與警報系統的要求。
- (7)排煙及煙流管理系統的要求。
- (8)緊急電源的要求。
- (9)出入通道以及避難方向(群眾管理)。
- (10)緊急醫療處理。
- (11)設施管理單位、活動參與者、緊急應變單位、以及活動相關的其他單位或人員之間的關聯。

5.大型室內體育場館空間量體應不亞於簽約時體育中央目的事業主管機關頒定之「運動設施規範及分級分類參考手冊」之標準。

四、交通規劃

(一)剛性準則

1.基地周邊交通

交通管理措施配合，分別說明如下：

(1)設置交通資訊板

為減少管制區域內之穿越性車流，以及避免基地舉辦大型活動時之交通管制措施影響一般用路人，故於舉辦大型活動前三天至七天以上，應於周邊重要路口、路段提供活動相關訊息，同

時提供替代道路及外圍停車場導引資訊，以減少基地周邊之交通影響。

(2) 交通管制計畫

A. 舉辦重大活動前應事先提出交通維持計畫並宣導及落實交通管制措施。

B. 舉辦大型活動期間應提請交通（警察）單位協助實施交通管制並配合之。

2. 基地內部交通

(1) 整體人行路網設置應具連貫性。

(2) 服務道路系統設置應具連貫性。

(3) 救災避難動線規劃

利用園區連貫之人行開放空間，規劃救災避難動線。

A. 救災車行動線應具連貫性並維持動線 24 小時淨空。

B. 救災車行動線淨寬至少達 6 公尺並明確定義路徑。

C. 動線規劃須與消防栓及建築物消防設備整體規劃

(4) 工作車使用之空間

以不妨礙行人使用為原則，於地面層適當地點規劃供工作車輛（如轉播車、VIP 車…等）使用之空間。

A. 至少應設置 SNG 車車位，考慮其衛星訊號及採訪需要，其停車空間宜位於地面層靠近體育館附近開放空間。

B. 至少應設置 OB 車車位，考慮其停放時間所造成影響，其停車空間得位於地面層靠近退縮道路臨停區或地下層停車場或其他合適之開放空間。

C. VIP 車動線須考慮其由大門及地下室進出之需求，並利用臨時交通管制措施規劃專用通行車道。

3. 其它

(1) 園區內各項設施應成立有效協調機制，共同處理本區之交通及管制硬體。

(2) 舉辦大型活動期間應提請大眾運輸相關單位配合增加尖峰時段班次。

(二) 柔性準則

1. 基地周圍交通

- (1) 於多功能體育館活動期間得實施交通管制。
- (2) 本案宜規劃接駁專車，以提供鄰近社區民眾或停車場轉乘使用者等接駁使用。
- (3) 本案宜規劃停車轉乘方案，包括建議轉乘停車場位置、設置停車導引指示標誌以及規劃停車轉乘接駁專車。

2. 基地內部交通

- (1) 為提供方向導引及維持人車通行順暢，宜於基地內主要出入口與交通點設置相關位置平面圖及導引設施。
- (2) 配合活動開散場交通特性，基地（停車場）出入口得實施進出動線（方向）管制。

3. 其他

- (1) 大型活動舉辦之時間應盡量避免與鄰近大型活動時間重疊，必要時建議錯開活動開散場時間。
- (2) 大型活動期間可考量基地內之設施及活動以分散觀眾集散流量，延長集散時間。
- (3) 為有效管理與控制基地停車數量，舉辦活動時得配合發行停車票證。
- (4) 為減少對於周邊交通系統影響，活動開散場時間應盡量避開道路交通尖峰時間。



台灣博特顧問股份有限公司

公司電話：(02)8773-7027

公司傳真：(02)8773-6561

公司地址：臺北市大安區忠孝東路三段10巷3-1號3樓

專業 服務 熱忱