臺南市東區商四商業設施促參案

招商文件
【第一部：申請須知】

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府經濟發展局、

臺南市政府財政稅務局

中華民國 114 年 0 月

目　錄

第一章 公告事項之詳細規範 1

1.1 公共建設計畫之性質 1
1.2 基本規範 1
1.3 契約期間 1
1.4 公共建設計畫範圍 1
1.5 申請人之資格條件 1
1.6 是否適用我國締結之條約或協定 1
1.7 申請案件之審查項目及甄審標準 1
1.8 有無協商事項 1
1.9 公告日 1
1.10 申請文件遞送截止日 1
1.11 申請程序及保證金 1
1.12 容許民間投資附屬事業之範圍及特許年限 2
1.13 主辦機關依促參法第 5 條第 2 項及第 3 項規定授權或委託事項 2
1.14 通訊及疑義提詢 2
1.15 申請文件之收件期限及地址 2
1.16 其他 2

第二章 名詞定義及一般說明 3

2.1 名詞定義 3
2.2 聲明事項 4

第三章 計畫說明 6

3.1 本案基本資料說明 6
3.2 計畫範圍 6
3.3 可行性評估報告及初審結果摘要 7
3.4 興建營運權、契約期間及工作範圍 7
3.5 機關承諾及協助事項 8
3.6 用地交付及調查 8
3.7 興建要求 9
3.8 營運要求 9
3.9 移轉 10
3.10 土地租金 10
3.11 權利金 10
3.12 地上建築物之興建權利金 11
3.13 其他費用 11

第四章 申請作業規定 12

4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件 12
4.2 申請程序 14

4.3 申請保證金.....15
4.4 釋疑及回覆.....16
4.5 異議、申訴及檢舉.....16
第五章 投資計畫書主要內容及格式 18
5.1 申請人注意事項.....18
5.2 投資計畫書主要內容.....18
5.3 撰寫及編排方式.....21
第六章 申請案件之評定方式及評審時程 23
6.1 甄審會組織.....23
6.2 資格審查.....24
6.3 綜合評審.....28
6.4 評定方式.....31
第七章 政府承諾及協助事項 34
7.1 機關承諾辦理事項.....34
7.2 機關協助辦理事項.....34
7.3 機關不保證協助事項之必然成就.....35
第八章 議約及簽約期限 36
8.1 議約.....36
8.2 簽約前應完成之事項.....37
8.3 履約保證.....37
8.4 簽約.....38

附件 1 申請文件檢核表
附件 2 申請書
附件 3 申請切結書
附件 4 合作聯盟協議書
附件 5 合作聯盟授權書
附件 6 協力廠商合作意願書
附件 7 代理人委任書
附件 8 債信能力聲明書
附件 9-1 權利金報價單(採 BTO 方式適用)
附件 9-2 權利金報價單(採 BOT 方式適用)
附件 10 申請保證金保證書
附件 11 申請保證金不可撤銷擔保信用狀
附件 12 履約保證金保證書
附件 13 履約保證金不可撤銷擔保信用狀
附件 14 中文翻譯切結書
附件 15 申請人疑義請求釋疑表

附件 16 資格審查表 1-含補正事項表
附件 17 資格審查表 2-資格審查結果彙總表
附件 18 綜合評審評分表
附件 19 綜合評審總評分表
附件 20-1 申請文件封
附件 20-2 資格文件封
附件 20-3 申請保證金封
附件 20-4 權利金報價單封
附件 21 可行性評估摘要
附件 22 公聽會會議紀錄

第一章公告事項之詳細規範

1.1 公共建設計畫之性質

臺南市東區商四商業設施促參案（以下簡稱本案）屬「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法）第 3 條第 1 項第 11 款之商業設施。

1.2 基本規範

本案公共建設之基本興建規範及公共建設需求詳招商文件第二部「投資契約（草案)」第 7.2 條。

1.3 契約期間

本案契約期間自契約簽訂日起生效，特許期間自完成用地交付之次日開始起算，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 50 年。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 50 年。

1.4 公共建設計畫範圍

本案計畫範圍包含臺南市東區新都心段 25、26 地號等 2 筆土地，面積為 23,243.55 平方公尺。

1.5 申請人之資格條件

詳本申請須知第 4 章。

1.6 是否適用我國締結之條約或協定

不適用。

1.7 申請案件之審查項目及甄審標準

詳本申請須知第 6 章。

1.8 有無協商事項

無。

1.9 公告日

中華民國 114 年 5 月 27 日。

1.10 申請文件遞送截止日

中華民國 114 年 7 月 25 日。

1.11 申請程序及保證金

1.11.1 採一次送件，並採「資格審查」、「綜合評審」二階段審核之作業方式。

1.11.2 申請人應繳納新臺幣 300 萬元之申請保證金。

1.12容許民間投資附屬事業之範圍及特許年限

1.12.1 申請人得依促參法第13條及相關法規之規定於投資計畫書中提出附屬事業之規劃。附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。惟所有開發項目均須符合相關法規之規定並取得執行機關之同意後，始得辦理。

1.12.2 本案附屬事業契約年限與特許期間，均與主體事業相同。

1.13主辦機關依促參法第 5 條第 2 項及第 3 項規定授權或委託事項

臺南市政府 113 年 11 月 5 日授權「臺南市政府財政稅務局」為本案執行機關，依促參法辦理本案政策公告、初審、公開徵求民間申請人、招商、甄審、議約及簽約。另授權「臺南市政府經濟發展局」為本案簽約及履約管理之執行機關。

1.14通訊及疑義提詢

1.14.1 領件人或申請人對本招商文件之內容有疑義者，應於本申請須知公告日之次日起 15 日內以中文書面方式向執行機關徵詢。

1.14.2 執行機關應於前述徵詢期限截止後彙整，並於 10 日內統一以中文書面答覆領件人或申請人，並公告之。執行機關所為之書面疑義澄清，視為本招商文件之一部分。

1.14.3 本招商文件之解釋僅得以前述方式為之，其他任何形式對其之說明、解釋僅供參考。

1.14.4 本招商文件之變更、補充等事項，依本申請須知第 4.4 節辦理。

1.15申請文件之收件期限及地址

申請人應依本申請須知規定備齊相關申請文件並妥予封裝後，於 114 年 7 月 25 日(星期五)下午 5 時 00 分前以專人或郵寄方式送達或寄達(以本局收文日為準)臺南市政府財政稅務局（700202 臺南市中西區忠義路一段 96 號），逾期恕不受理。

1.16其他

其他相關詳細說明，請參閱本招商文件規定。

第二章名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

本招商文件除另有規定外，所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

2.1.1 促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)：指民國 89 年 2 月 9 日總統（89）華總一義字第 8900032910 號令制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其修正條文。

2.1.2 本案：指「臺南市東區商四商業設施促參案」。

2.1.3 政府機關：指中華民國各級政府機關。

2.1.4 主辦機關：指臺南市政府（或稱「本府」)。

2.1.5 執行機關：於招商階段指臺南市政府財政稅務局，於履約階段指臺南市政府經濟發展局。

2.1.6 本基地：指本案所使用之土地，為臺南市東區新都心段 25、26 地號土地，面積為 23,243.55 平方公尺。(基本資料詳表 1，實際土地地號及面積悉依用地交付時土地登記謄本所載者為準)。

2.1.7 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商業設施及相關附屬設施。

2.1.8 附屬事業：指民間機構於本案基地開發經營主體事業以外之事業。

2.1.9 申請人：指依本招商文件規定向執行機關申請參與本案之申請人，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.1.10 合格申請人：指依本招商文件規定提送申請文件，通過資格審查並可繼續參與綜合評審階段之申請人。

2.1.11 最優申請人：指依本招商文件規定，通過資格審查、綜合評審，經甄審委員會評定為最優申請案件之合格申請人。

2.1.12 次優申請人：指依本招商文件規定，通過資格審查、綜合評審，經甄審委員會評定為次優申請案件之合格申請人。

2.1.13 民間機構：指最優申請人或遞補之次優申請人經取得執行機關發函通知後，並依本招商文件與主辦機關簽訂投資契約者。

2.1.14 合作聯盟：指由二家以上法人為申請參與本案所組成之合作團體。其成員包含授權代表法人及其他一般成員。

2.1.15 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供興建營運服務之自然人、法人、機構或團體。

2.1.16 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並提出協力廠商合作意願書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商。

2.1.17 投資契約：指民間機構與主辦機關簽訂之「臺南市東區商四商業設施促參案投資契約」。

2.1.18 甄審會：指執行機關為審核本案申請案件，依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(下稱評審辦法)所成立之「臺南市東區商四商業設施促參案甄審委員會」(下稱甄審會)。

2.1.19 投資計畫書：指申請人依本招商文件規定，申請參與本案所研擬之計畫內容。

2.1.20 投資執行計畫書：指最優申請人於收到議約完成函文之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書依據議約結果、參酌甄審會及執行機關之意見等修正並提出投資執行計畫書。前開期間倘必要時，得向執行機關申請展延，經執行機關同意後予以延展 15 日。並於簽約前經執行機關核定後作為民間機構興建營運本案之依據及投資契約之附件。

2.1.21 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2.2 聲明事項

2.2.1 本案係依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款或第 2 款擇一辦理與第 46 條規定公開徵求民間投資人參與。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之方式進行，或民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式進行。

2.2.2 本招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人(包括本招商文件公告期間提出申請之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人)。

2.2.3 申請人應詳閱本招商文件，並於規定期限內提出申請文件；申請人一經提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書(融資意願書除外)。違反者，以本招商文件為準，超過或逾越本招商文件規定部分視為無效。

2.2.4 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於規定時限內依規定方式提出。執行機關所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，所有疑義或有未詳盡之處，依執行機關之解釋為準。執行機關得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。

2.2.5 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義、解釋或規定，若章節標題與條文有衝突時，以條文為準。

2.2.6 本招商文件所提之法令亦包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之變更內容。若該等法令有重大修正時，執行機關得酌予延長申請期限。

2.2.7 申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，執行機關不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。

2.2.8 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期例假日、國定假日或其他休息日等均計入。

2.2.9 不同申請人提出於執行機關之申請文件或相關資料，如有相同或近似之情形，執行機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定，如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。

2.2.10 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。

第三章 計畫說明

3.1 本案基本資料說明

3.1.1 計畫緣起及目的

本案基地位於東區南臺南站副都心第一期區段徵收開發區，腹地達2.3公頃，目前該範圍住商區土地，已陸續請照興建及完工，預期移入相當人口，衍生公建及生活設施需求。經盤點臺南市公共建設需求項目並評估本案基地條件，同時考量政府財政負擔，爰依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）規定，引進民間投資公共建設方式辦理，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。

3.1.2 辦理依據

1. 民間參與方式：促參法第8條第1項第2款之「民間機構興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府(無償BTO)」方式或第8條第1項第1款之「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(BOT)」辦理規劃。
2. 公共建設類別：
   依促參法第3條第1項第11款「商業設施」。

3.1.3 重大公共建設

依促參法重大公共建設範圍中「商業設施」規定認定。

3.1.4 本案非屬公用事業

3.2 計畫範圍

3.2.1 基地位置

本案基地行政範圍屬臺南市東區，所有權人為台灣糖業股份有限公司，位於南臺南站副都心第一期區段徵收案範圍。基地北側臨崇賢五路(15米寬)、南側臨生產路（30米寬），東側為同段27-1地號市有土地及台糖研究所，西側為南臺南副都心車站專用區市有土地及南臺南車站預定地。基地周遭以住商區土地為主，陸續開發建築中。

3.2.2 基地範圍與土地權屬

本案基地範圍為臺南市東區新都心段 25、26 地號土地，面積為23,243.55平方公尺。

表 1 土地清冊

地段		地號	面積(㎡)	土地權屬	建蔽率/容積率	使用分區
東區	新都心段	25	11,726.17	台灣糖業股份有限公司	60%/320%	商業區
		26	11,517.38			
合計			23,243.55			

3.2.3 土地使用分區管制

依據 108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，本案基地使用分區為「商業區」，建蔽率 60%、容積率 320%。依現行都市計畫，其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目，且三樓(含)以下樓層，應做商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。執行機關刻正辦理都市計畫變更，調整容許使用項目，以增加本案土地使用之彈性，後續案地容許使用項目如有異動，以都市計畫正式發佈為準據，倘都市計畫變更未完成，準用投資契約 19.2.3 規定辦理。

3.3 可行性評估報告及初審結果摘要

3.3.1 可行性評估報告

本案業於民國 114 年 5 月 5 日核定可行性評估報告，可行性評估報告摘要詳附件 21。

3.3.2 初審結果

本案業於民國 114 年 5 月 5 日完成初審作業，選出初審通過之民間申請人一名。

3.3.3 公聽會會議紀錄

本案業於民國 114 年 4 月 2 日於臺南市東區崇德里活動中心 1 樓辦理公聽會，會議紀錄詳附件 22。

3.4 興建營運權、契約期間及工作範圍

3.4.1 興建營運權詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 3.1 條之約定。

3.4.2 契約期間及優先定約權

1. 契約期間：本契約自簽約後生效，特許期間自完成用地交付之次日開始起算，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 50 年，以特許期間之末日為契約期間屆滿之日。

2. 興建期間：自本案完成用地交付之次日起至營運開始日止，最長不得超過 5 年。經執行機關同意展延者，不在此限。
3. 營運期間：自本案營運開始之日起至契約期間屆滿之日止。
4. 除投資契約另有約定外，如民間機構之興建期提前或延誤，則營運期應配合增、減。
5. 優先定約權：民間機構於營運期之營運績效評估達 75 分為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」。營運期間若有超過 40 年以上被評定為「合格」，且其中超過 35 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」，民間機構得申請優先定約，期限以 1 次最長 20 年為限，相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 17.2 條之約定。

3.4.3 工作範圍

與本案之興建、營運及移轉有關者，均為民間機構工作範圍，包括本案之規劃、設計、興建、營運、維護、更新、增置及移轉等。其內容分述如下：

1. 興建範圍：本案興建範圍指執行機關用地交付之範圍，即本基地。
2. 營運範圍：

本案營運範圍主要針對上述之興建範圍，供民間機構進行以下營運事項：

(1)主體事業「商業設施」：含括商業設施空間之營運、管理、維護、更新及增置。
(2)附屬事業。
(3)其他依投資契約所規範之事項。
(4)其他經執行機關核定之營運事項。

3.5 機關承諾及協助事項

3.5.1 執行機關承諾事項詳本招商文件第一部「申請須知」第 7.1 條與第二部「投資契約（草案）」第 4.4 條之約定。

3.5.2 執行機關協助事項詳本招商文件第一部「申請須知」第 7.2 條與第二部「投資契約（草案）」第 5.1 條之約定。

3.5.3 執行機關不擔保協助事項必然成就。民間機構不得因執行機關協助事項未能成就而主張執行機關違反協助義務、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。

3.6 用地交付及調查

3.6.1 用地交付方式

本案用地採現況點交予民間機構，依主辦機關與台灣糖業股份有限公司簽訂之土地租賃契約書辦理。

3.6.2 用地交付

1. 本案基地由主辦機關負責提供，依執行機關指定日期辦理用地交付事宜，並由執行機關依土地現況點交予民間機構使用。
2. 於辦理用地點交前，執行機關應於預定交付日之前 7 日以書面通知民間機構，並由執行機關與民間機構指派代表辦理現場會勘，執行機關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(鑑界費用由執行機關負擔)，按土地之現況點交，並作成會勘紀錄，經雙方確認無誤後，由雙方簽認，始完成土地交付。

3.6.3 用地調查

1. 為利申請人瞭解本案用地現況，申請人如有現地查勘需求，得依執行機關公告之本案「地質鑽探及土壤檢測申請須知」規定提出書面申請。
2. 民間機構得於簽訂投資契約之次日起、用地交付前，經執行機關同意後進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
3. 民間機構負責進行並負擔因規劃設計所需各項調查工作及相關費用。
4. 民間機構不得以本基地之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關提出索賠。

3.7 興建要求

3.7.1 除投資契約另有約定或不可歸責於民間機構之事由外，興建期自完成用地交付之次日起至營運開始日止，最長不得超過 5 年(含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工、取得開業許可及執行機關同意民間機構開始營運之時程等工作)。經執行機關同意展延者，不在此限。

3.7.2 設置公共藝術

民間機構應依文化藝術獎助及促進條例自行設置公共藝術並負擔相關費用，實際應以主管機關核准程序為準。

3.7.3 相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 7 章。

3.8 營運要求

3.8.1 民間機構應於開始營運日之 90 日前，依據投資契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經執行機關書面同意後據以進行營運，其後如有修正時，亦同。

3.8.2 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。

3.8.3 本案契約期間內，民間機構自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，應進行增加財產、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率。

3.8.4 相關規定詳本招商文件第二部「投資契約(草案)」第 8 章。

3.9 歸還及移轉

相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案)」第 13、14 章。

3.10 土地租金

3.10.1 本案土地租金依主辦機關與台灣糖業股份有限公司簽訂之土地租賃契約書計收。惟每年浮動租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

3.10.2 本案之土地租金自完成用地交付之次日起算。

3.11 權利金

本案權利金計收項目為開發權利金、定額營運權利金及變動營運權利金，申請人填列之權利金金額不得低於底價，並以所填權利金金額計收（詳本須知附件 9 權利金報價單）

1. 開發權利金：依權利金報價單之金額繳付，不得低於新臺幣 1,000 萬元。
2. 營運權利金：
   (1)定額營運權利金：依權利金報價單之金額繳付，不得低於新臺幣 100 萬元整。
   (2)變動營運權利金：
      A. 依申請人申請本案之權利金報價單之百分比繳付，計收之相關規定詳本招商文件第二部「投資契約（草案)」第 11.3 條，不得低於下列營業收入之百分比：

級距	計收百分比
營業收入 10 億元（含）以下部分	以營業收入之 0.4%計收
營業收入逾 10 億元至 50 億元（含）以下部分	以營業收入之 0.3%計收
營業收入逾 50 億元至 100 億元（含）以下部分	以營業收入之 0.2%計收
營業收入逾 100 億元部分	以營業收入之 0.1%計收

B. 以底價百分比為基準試算變動營運權利金，供申請人參考，舉例如下：

若民間機構前一年度營業收入為新臺幣 150 億元，則變動營運權利金之計算方式如下：

前 10 億元部分，按 0.4%計收，為新臺幣 400 萬元；逾 10 億元至 50 億元部分計 40 億元，按 0.3%計收，為新臺幣 1,200 萬元；逾 50 億元至 100 億元部分計 50 億元，按 0.2%計收，為新臺幣 1,000 萬元；逾 100 億元部分計 50 億元，按 0.1%計收，為新臺幣 500 萬元。合計各級距金額，該年度應繳納之變動營運權利金為新臺幣 3,100 萬元整。

另依投資契約規定，權利金應外加營業稅時，實際繳納金額為新臺幣 3,255 萬元整。

(3)營運權利金依申請人申請本案之權利金報價單所載之數額計收。

3.12地上建築物之興建權利金

申請人如採促參法第 8 條第 1 項第 1 款(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)之方式辦理本案，則應依臺南市政府與台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書，額外繳納地上建築物之興建權利金。

3.13其他費用

本案之所有稅捐與費用，包括但不限於房屋稅、規費、印花稅、依法應負擔之費用，以及因移轉時所產生之契稅，均由民間機構負擔。

1. 除投資契約(草案)另有規定外，本案之稅捐及規費應依法辦理。
2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。
3. 建設規模達重大公共建設範圍，得依「臺南市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」之相關規定辦理。

第四章申請作業規定

4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件

4.1.1 申請人得以單一法人為單一申請人，或由 2 家以上、5 家以下之公司以共同合作方式組成合作聯盟參與本案之申請作業。

4.1.2 單一申請人

申請人應為依中華民國法律成立之本國公司或辦理分公司登記之外國公司。

4.1.3 合作聯盟

1. 以合作聯盟方式申請者，各成員應為依中華民國法律成立之本國公司或辦理分公司登記之外國公司，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。本案要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。
2. 申請人如由 2 家以上法人組成參與本案，則須提出合作聯盟協議書及合作聯盟授權書（詳如本申請須知附件 4 及附件 5），合作聯盟協議書內容應包括各成員間之分工、權利及義務、應認足之民間機構股份數或持股比例等，其有效期限至少應持續至本案投資契約簽約日止。於申請階段，合作聯盟之成員及合作聯盟協議書之內容均不得變更。

4.1.4 協力廠商

申請人得邀請協力廠商從事本案之興建營運等相關工作，協力廠商應提出「協力廠商合作意願書」（詳見本申請須知附件 6），承諾願接受申請人委託，從事本案之興建營運相關工作。申請人如須變更協力廠商者，更換後協力廠商之履約能力應不低於原協力廠商，應經執行機關事前之書面同意。執行機關應於接獲申請人提出協力廠商更換名單後次日起 30 日內表示同意與否。如執行機關逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為執行機關已經同意。

4.1.5 基本資格之證明文件：

1. 申請人（若為合作聯盟者，其各成員）應檢具合法登記證明文件（含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡抄錄本）影本 1 份，並註明與原件相符且經公司負責人及公司簽名或用印，抄錄日期應為本案公告招商日以後。
2. 合作聯盟之組成成員有外國公司者，其資格證明文件係得以證明該公司合法組織及存續營業之證明文件，例如公司登記證明書、營業執照或該公司所在國之政府出具之證明函等。

4.1.6　申請人之財務資格要求如下：

1. 以單一申請人方式申請者，應全部符合以下之財務資格：
   (1)實收資本額不得低於新臺幣 3 億元。如申請人為保險公司者，其資本適足率不得低於百分之二百。
   (2) 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅（或免納稅）。
   (3)於最近 3 年內無退票紀錄。
2. 以合作聯盟方式申請者，應全部符合以下之財務資格：
   (1) 授權代表不得為外國公司，授權代表實收資本額須在新臺幣 1 億 5,000 萬元（含）以上；合作聯盟所有成員之實收資本額總計在新臺幣 3 億元（含）以上。
   (2) 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅（或免納稅）。
   (3)於最近 3 年內無退票紀錄。

4.1.7　財務資格證明文件如下：

1. 財務報表
   最近 1 年經會計師簽證之財務報表；新設立未滿 1 年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之會計師專案報告書。如申請人為保險公司者，應另提出足供證明資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於百分之二百之證明文件（如最近一期經會計師簽證之保險業資本適足率查核報告）。
2. 納稅證明
   依法定期納稅證明文件為 114 年 3-4 月營業稅及 113 年營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明。
3. 無退票紀錄證明
   最近 3 年內無退票紀錄之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心或授權之金融機構查詢之紀錄。
4. 金融機構融資意願書及融資機構評估意見書
   申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。

4.1.8　申請人所提出之資格證明文件均為影本，執行機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。

4.1.9　資格證明文件之認證如下：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其證明文件須經法院或民間公證人公證或認證（會計師出具之財務報表及金融機構出具之無退票證明紀錄除外）。

3. 出具證明者為外國之政府機構時，其證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
4. 出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
5. 出具證明者為大陸之政府機構、私人機構或個人時，其證明文件須經大陸地區公證機關公證或認證及財團法人海峽交流基金會驗證。
6. 所有資格證明文件若非採用中文，須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

4.2 申請程序

4.2.1 申請人應於公告期限截止日下午 5 時 00 分前將應備文件以郵寄或專人送達收件處，應備文件說明如下：

1. 申請文件檢核表正本 1 份(附件 1)。
2. 申請書正本 1 份（附件 2)。
3. 申請切結書正本 1 份（附件 3)。
   單一法人申請人及合作聯盟申請人各成員應分別出具申請切結書；合作聯盟申請人各成員應遵守履行本申請須知內容並負連帶責任。
4. 合作聯盟協議書正本 1 份（附件 4)。
5. 合作聯盟授權書正本 1 份（附件 5)。
   合作聯盟各成員應出具合作聯盟授權書，載明授權代表法人處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案相關事宜。
6. 協力廠商合作意願書正本 1 份（無者免附)(附件 6)。
7. 代理人委任書正本 1 份（附件 7)。
   單一法人申請人及合作聯盟授權代表法人應指定一自然人為代理人並檢具代理人委任書。
8. 債信能力聲明書正本 1 份（附件 8)。
9. 權利金報價單正本 1 份（附件 9)。
10. 申請保證金繳納證明文件正本 1 份。
11. 基本資格證明文件影本 1 份。
12. 財務資格證明文件影本 1 份。
13. 金融機構融資意願書與對投資計畫書之評估意見影本各 1 份(無融資計畫者免附)。
14. 投資計畫書 1 式 20 份(含光碟 1 份)。
    投資計畫書應依本申請須知第 5 章「投資計畫書主要內容及格式」規定撰寫，且應同時檢附包含本文及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟、隨身碟或其他儲存設備。
15. 駐外單位認證文件及中譯本正本 1 份(無者免附)。
16. 中文翻譯切結書正本 1 份(無者免附)。(附件 14)

4.2.2　第 4.2.1 條所稱合作聯盟協議書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容應包含合作聯盟各成員之分工、權利及義務、專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成投資契約簽訂之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。合作聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。協議書內容非經執行機關同意，不得變更。

4.2.3　第 4.2.1 條所稱合作聯盟授權書係指申請人以合作聯盟方式申請時應提出之文件，其內容為指定授權代表，作為合作聯盟申請人於申請期間之全權代表。

4.2.4　第 4.2.1 條所稱之代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

4.2.5　文件提送方式

申請人應依本招商文件規定提出申請文件，將資格文件置於附件 20-2 資格文件封內、申請保證金繳納證明文件置於附件 20-3 申請保證金封、權利金報價單置於附件 20-4 權利金報價單封內，均密封後，再將所有申請文件及投資計畫書裝箱以附件 20-1 申請文件封密封後提出申請。申請文件須以郵寄或專人方式送達，於公告截止日下午 5 時前送達(以本局收文日為準)至下列收件地點：臺南市政府財政稅務局（700202 臺南市中西區忠義路一段 96 號)，逾時恕不受理。

4.2.6　申請人提送之所有申請文件，於甄審結束後，不論審核結果如何，均不返還。

4.2.7　本案不補貼申請人之申請文件製作費用。

4.3 申請保證金

4.3.1　本案之申請保證金金額為新臺幣 300 萬元。

4.3.2　申請人可自行選定下列方式之一繳納申請保證金：

1. 匯款。
2. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為臺南市政府財政稅務局。
3. 保付支票，受款人為臺南市政府財政稅務局。
4. 郵政匯票，受款人為臺南市政府財政稅務局。
5. 設定質權之金融機構定期存款單。
6. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。

4.3.3 以匯款繳納者，由民間機構向指定之金融機構（臺灣銀行臺南分行之「臺南市政府財政稅務局保管款專戶」，帳號：009045097123）匯款繳納，並取得匯款收據。

4.3.4 申請人有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 申請人提出申請，無故撤回申請者。
3. 未於規定期限內，繳足履約保證或提供擔保。
4. 經執行機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
5. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府機關或執行機關之情事發生。

4.3.5 申請人未入選時申請保證金退還時點如下：
除最優申請人及次優申請人外，其他申請人應於接獲未入選通知後之次日起 10 日內，洽執行機關無息領回申請保證金。

4.3.6 最優申請人及次優申請人之申請保證金退還時點如下：
最優申請人及次優申請人應於民間機構繳納履約保證金之次日起 10 日後，洽執行機關無息領回申請保證金。

4.3.7 申請人辦理前述保證金領回時，得由代理人持單一申請人或合作聯盟授權法人印章、負責人（代表人）印章及代理人被授權證明文件辦理。

4.4 釋疑及回覆

4.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於本招商文件公告日之次日起 15 日內，以中文書面向執行機關請求釋疑（附件 15）。

4.4.2 本申請須知若有任何變更或補充，均以最後變更或補充內容為準，並視為本申請須知之一部分。

4.4.3 執行機關應於釋疑期限截止後彙整，並於 10 日內統一以書面回復之。若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

4.4.4 執行機關所為之書面澄清視為本申請須知之一部分，所有疑義或有未詳盡之處，依執行機關之解釋為準。

4.5 異議、申訴及檢舉

4.5.1 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之單位名稱及地址：

聯絡單位：臺南市政府財政稅務局
連絡電話：06-2160216
聯絡地址：700202 臺南市中西區忠義路一段 96 號

4.5.2 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱、地址及電話如下：
機關名稱：財政部促參申訴審議會
機關地址：116055 臺北市文山區羅斯福路 6 段 142 巷 1 號
機關電話：02-2322-8000

4.5.3 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

1. 臺南市政府政風處，檢舉電話：(06)298-2742，檢舉信箱：臺南新南郵局第 1 號信箱。
2. 法務部調查局，檢舉電話：(02) 2917-7777，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。
3. 法務部調查局臺南市調查處，檢舉電話：(06)298-8888，檢舉信箱：臺南市郵政 60000 號信箱。
4. 法務部廉政署，檢舉電話：0800-286-586，檢舉信箱：國史館郵局第 153 號信箱，24 小時檢舉中心地址：100006 臺北市中正區博愛路 166 號。

第五章投資計畫書主要內容及格式

5.1 申請人注意事項

申請人應依本章規定提出投資計畫書。

5.2 投資計畫書主要內容

申請人撰寫投資計畫書時，其內容至少應包括下列項目及內容，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發理念

第二章：民間機構籌組計畫

第三章：土地使用及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務計畫

第六章：創新及回饋計畫

第七章：需政府協助配合事項

其內容至少應含：

5.2.1 前言：摘要

申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以 A4 規格不超過 10 頁為原則。

5.2.2 第一章：計畫目標及開發經營理念

包含計畫目標、開發經營理念。

5.2.3 第二章：民間機構籌組計畫

1. 申請人簡介

申請人之背景、商譽、財務狀況、營業項目及營運現況等。

2. 民間機構組織架構

包含民間機構股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、興建營運組織成員及業務分工等說明。

3. 申請人相關實績說明

包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之投資、興建、營運等相關實績；申請人應就申請人專業領域經營能力資格、建置商業設施方面有關之實績（如有）進行說明。

5.2.4 第三章：土地使用及興建計畫

1. 申請人依循土地使用管制規定及其他相關法令辦理，提出本案土地使用計畫。其內容至少應包括基地設施配置方案、建築物設計等規劃。

2. 申請人應依本「招商文件」之內容及要求，並參照相關規劃報告進行規劃，提出至少包括用途構成、量體配置、開放空間、交通規劃等設施配置方案及建築初步設計方案，其內容至少應含：

(1)土地配置計畫：土地使用範圍、土地使用分區、土地使用強度、土地使用種類等。

(2)建築基本規劃：

a. 應含主體事業、附屬事業設施之量體規劃及各樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖等。

b. 建築外觀設計。

c. 綠建築、建築能效及智慧建築計畫。

d. 都市防災計畫。

e. 公共藝術。

(3)附屬事業計畫。

(4)交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。

(5)環境保護計畫：環境影響說明、活動與空間之管制等。

(6)景觀計畫：景觀綠化與美化。

(7)管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。

(8)興建期之環境影響防治措施。

(9)興建期之防災及緊急應變計畫。

(10) 公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。

(11) 綱要進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。

5.2.5 第四章：營運計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、營收利益回饋等應先行提出構想及執行方式。其內容至少應含：

1. 整體營運理念、宗旨。
2. 經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3. 各期程營運量目標：訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。
4. 營運策略及執行計畫。
5. 營運管理制度：應含管理措施、應變計畫等。

6. 收費費率之訂定與調整機制：應含主體事業及附屬事業費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。
7. 附屬事業設施營運管理計畫：含括附屬事業營運項目暨規劃目的、引入附屬事業設施之潛在廠商規劃或自行營運之規劃、營運管理模式。
8. 資產增置與汰換計畫：含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。
9. 營運期間緊急事故應變及安全管理計畫：防災及緊急應變計畫。
10. 營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。
11. 許可期間屆滿及契約期間屆滿前之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時及屆滿前之移轉及返還計畫，內容應敘明辦理資產移轉之程序及期程安排。
12. 營運期之交通維持計畫：包含交通衝擊評估及減輕方案。

5.2.6 第五章：財務計畫

1. 基本假設參數說明

   財務基本參數說明至少（但不限於）應包括興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、稅賦、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）等，基準年期請以 115 年初假設。

2. 興建期投入成本分析

   興建期投入成本分析(應包括附屬事業)，應依各項設施分別編列，至少（但不限於）應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之興建期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、興建期土地租金、工程準備金及工程保險費等預估，編製資金來源去路表。

3. 資金籌措計畫。

4. 營業收入分析

   營業收入分析，應依主體事業、附屬事業各項服務分別說明，至少（但不限於）應包括分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。

5. 營運成本及費用分析

   營運成本及費用分析，應依各項服務分別說明，至少（但不限於）應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

6. 重增置成本分析

   重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包

括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。

7. 折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

8. 財務效益分析

其財務效益指標應至少包含計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數(無融資者免計算)、長期償債能力分析(無融資者免計算)等。

9. 敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括興建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。

10. 預估之財務報表：應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。

11. 金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。

12. 保險計畫：包含興建期與營運期之保險規劃。

13. 風險管理計畫：應包含興建期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。

14. 政府及社會經濟效益評估：包含經濟產值、就業機會等。

15. 權利金計畫。

5.2.7 第六章：創新及回饋計畫

1. 申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展之具體回饋事項。

2. 創新科技運用及企業 ESG 規劃。

5.2.8 第七章：需政府協助配合事項

申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項或需政府協助事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請或拒絕簽約之事由。

5.3 撰寫及編排方式

5.3.1 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

5.3.2 任何筆誤修正處需清楚訂正，並加蓋申請人之負責人印鑑章。

5.3.3　投資計畫書一律以中文橫式由左而右橫向書寫，必要時得以英文附註表示，以便參考，如中文與英文有所不同時，以中文為準。

5.3.4　投資計畫書紙張大小以 A4 為準（圖表若因需要，得以 A3 摺頁式為之），並加封面、封底及目錄，採雙面印刷，於左側裝訂成冊，封面應註明申請人名稱（全銜）及本案名稱「臺南市東區商四商業設施促參案」，投資計畫書本文（不含封面、目錄、摘要、封底、隔頁、附錄及附件）以 200 頁為限。

5.3.5　申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以 A4 規格。

5.3.6　資計畫書應依上述內容分章撰寫，並彙成冊後提送紙本 1 式 20 份，及投資計畫書電子檔 1 份（包含本文及含公式連結之財務試算 Microsoft Excel 電子檔光碟、隨身碟或其他儲存設備）。

5.3.7　申請人所提送之投資計畫書，概不返還。

第六章申請案件之評定方式及評審時程

6.1 甄審會組織

6.1.1 組成依據

1. 執行機關依促參法第 44 條及同法第 46 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱「評審辦法」) 第 2 條等規定成立甄審會，進行公開徵求民間參與甄審作業。
2. 並依評審辦法第 13 條規定，執行機關為協助甄審會辦理與甄審有關之作業，於甄審會成立時，一併成立工作小組。

6.1.2 成員

1. 委員人數：甄審會置委員 11 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於全數委員之二分之一。
2. 召集人與副召集人：甄審會置召集人 1 人，綜理公開徵求民間參與甄審事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理甄審事宜；均由執行機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

6.1.3 工作小組

1. 工作小組成員至少 3 人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，協助辦理甄審作業。甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。
2. 工作小組之執掌如下：
   (1)工作小組應依甄審需要，協助辦理甄審作業。
   (2)工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項,就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組具名，連同申請人資料送甄審會供甄審參考。

6.1.4 成立與解散

1. 甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並依法完成甄審作業至選出最優申請人，且無待處理事項後解散。
2. 任務

   甄審會之任務如下：

   (1)訂定或審定本案之甄審項目、甄審標準及評定方式。
   (2)辦理申請案件之綜合評審。
   (3)辦理依促參法規定應由甄審會評定之事項。
   (4)協助執行機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項。

(5)審定初審通過者優惠條件。

6.1.5 召集與出席會議

1. 甄審會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
2. 甄審會委員應親自出席甄審委員會會議。
3. 甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 7 人以上出席，並全程參與當次會議。其中外聘專家、學者人數不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會。
4. 甄審會會議之決議，應有出席委員過半數之同意行之。
5. 甄審會會議進行表決時，主席得命甄審會以外之人員退席。但依評審辦法第 13 條第 3 項規定應全程出席之人員，不在此限。

6.1.6 其他應注意事項

1. 甄審會委員有評審辦法第 9 條所列情形之一，應即迴避。
2. 甄審會委員應依法令規定公正辦理甄審事宜，且不得有評審辦法第 10 條所列行為。
3. 甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。

6.2 資格審查

6.2.1 自本案公告申請截止日之次日起算，預計 15 日內完成。

6.2.2 資格審查項目

依據申請須知對申請人資格及申請文件內容之規定，審查項目及審查標準列表說明如下表：

表 2 資格審查階段審查項目及審查標準表

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
1	申請文件檢核表	檢核表內載有各該申請人依規定所應提送之各項文件，是否已填具清楚，並依序排列於本表之後。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
2	申請書	檢核申請人所提送之申請書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
3	申請切結書	檢視切結書上之具切結人是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整、具切結人名稱與簽章是否相符；若申請	1	正本	誤繕或漏附者得予補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
		人為合作聯盟，另須檢視各成員是否各自填寫一份切結書。			
4	合作聯盟協議書	是否依據申請須知格式填具清楚完整。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
5	合作聯盟授權書	合作聯盟申請人所提送之授權代表法人授權書是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，合作聯盟成員名稱與簽章是否均具備且相符。(無者免附)	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
6	協力廠商合作意願書	(申請須知第 4.1.4 條) 須檢視各協力廠商是否均提出本意願書，以承諾願接受申請人委託，從事本案之開發經營等相關工作。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
7	代理人委任書	(申請須知第 4.2.4 條) 檢核申請人所提送之委任書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人名稱(或合作聯盟名稱)與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
8	債信能力聲明書	檢核申請人所提送之聲明書是否依據「申請須知」之形式與要求填具清楚完整，並檢核申請人(或合作聯盟)名稱與簽章是否相符。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
9	權利金報價單	(申請須知第 6.2.3 條) 1. 應符合權利金之最低給付金額及百分比。 2. 填寫錯誤塗改，不得為合格申請人。 3. 申請人(或合作聯盟)與印章是否與申請書上之申請人印章相符。	1	正本	不得補正或補件
10	申請保證金繳納證明文件	(申請須知第 4.3 條) 檢核繳交保證金之額度及繳交方式是否正確。	1	正本	不得補正或補件
11	基本資格證明文件	(申請須知第 4.1.5 條) 申請人(若為合作聯盟者，其各成員)應檢具法人之合法登記證明文件(含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡)。	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件
12	財務資格證明文件	(申請須知第 4.1.6 及 4.1.7 條) 1. 最低實收資本額： 申請人為單一公司：新臺幣 3 億元(含)以上。如申請人為保險公司者，其資本適足率不得低於百分之二	各 1 份	影本	資格事實存在者得予補正或補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
		百。 申請人為合作聯盟：其授權代表不得為外國公司，授權代表實收資本額須在新臺幣1億5,000萬元(含)以上；合作聯盟所有成員之實收資本額總計在新臺幣3億元（含）以上。 2.財務狀況之要求： (1)依法定期納營業稅及營利事業所得稅。 (2)最近3年無退票紀錄。 3.申請人應檢附資料： (1)應檢附最近3年內無退票紀錄證明（無退票紀錄證明文件，向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心或授權之金融機構查詢日期應為公告招商日以後。）。 (2)會計師簽證之年度財務報表（申請人應提出公司最近1年度經會計師簽證之年度財務報表，成立未滿1年者，須提出設立後至本案公告日之上月末日經會計師簽證之財務報表）。如申請人為保險公司者，應另提出足供證明資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於百分之二百之證明文件（如最近一期經會計師簽證之保險業資本適足率查核報告）。 (3)本案公告截止日時最近一期或前一期營業稅及最近一期營利事業所得稅納稅證明（如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明。）。			
13	金融機構融資意願書與評估意見	申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。	各1份	影本	誤繕或漏附者得予補件
14	投資計畫書	依申請須知第五章規定提送。	20	正本	不得補正或補件
15	投資計畫書電子檔（包含本文及含公式連結之財務試算Microsoft Excel電子檔光碟、隨身碟或	依申請須知第五章規定提送。	1	正本	如缺漏者得予補件

項次	審查項目	審查標準	份數	正（影）本	補正、補件或提出說明之條件
	其他儲存設備）				
16	駐外單位認證文件/中譯本	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件
17	中文翻譯切結書	無者免附。	1	正本	誤繕或漏附者得予補件

6.2.3 資格審查方式

依本申請須知向執行機關提出申請之申請人為 1 家以上，本案即依下列規定進行。

1. 依執行機關指定時間地點辦理資格文件審查，參加資格文件審查之每一申請人人數限制為 2 人。
2. 申請人提送之資格文件如有缺漏，依本申請須知表 2 之規定不得補正或補件者，不符申請資格（即喪失資格，不得參加第二階段綜合評審）。
3. 資格審查過程，執行機關如認為申請人所提送之申請文件有誤繕或漏附之情形者，得依本申請須知表 2 之規定，通知申請人於接獲通知之次日起 5 個工作日內補正、補件或提出說明。申請人逾期不補正、不補件或不提出書面說明者，視為不符申請資格（即喪失資格，不得參加第二階段綜合評審）。
4. 資格審查時，申請人所提「權利金報價單」，如有下列情事，不具備成為合格申請人之資格：
   (1)附件 9-1 權利金報價單(採 BTO 方式適用)及附件 9-2 權利金報價單(採 BOT 方式適用)應擇一填具。
   (2)未填具權利金報價單，或報價單所填申請人名稱錯誤，或所填申請人名稱與印章不符，或未蓋印章，或報價欄內任一欄為空白，或使用鉛筆填寫，或字跡模糊無法辨識，或報價單加註其他條件者。
   (3)申請人所提權利金報價低於報價單規定之金額及百分比者。
   (4)未依執行機關規定之報價單格式者。
5. 申請人所提送之申請文件如有下列情形之一者，即喪失申請資格：
   (1)不符申請須知規定且未依規定完成補正、補件或不得補正、補件者。
   (2)未於申請截止時間前將應檢附文件送達執行機關者。
   (3)借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件遞件。
   (4)申請人或負責人名稱與登記資料不符者。

(5)依相關法令規定，限制申請人專業經營，不得經營本計畫營業項目之行業者。

6. 資格審查結果由執行機關公告並以書面形式通知所有申請人，資格審查通過者為合格申請人，具備參加綜合評審資格。

6.3 綜合評審

6.3.1 綜合評審說明：

綜合評審時，由甄審委員或執行機關依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。

1. 合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審會進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。
2. 合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：
   (1)簡報順序由各合格申請人遞件先後順序決定，先遞件者順序優先。
   (2)合格申請人應於綜合評審日，依執行機關通知時間攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，如報到逾時 15 分鐘視同放棄簡報機會。如申請人放棄簡報及詢答，違反評審辦法第 18 條規定，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格。
   (3)各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。
   (4)各合格申請人參與簡報及答詢人員需為其相關人員，參與人數不得超過 6 人。
   (5)各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘，簡報結束前 5 分鐘按鈴 1 次，簡報結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報；答詢採統問統答之方式，答詢時間以 15 分鐘為限（僅計入合格申請人答覆時間，不計入委員提問與主席說明時間），答詢結束前 5 分鐘按鈴 1 次，答詢結束時按鈴 2 次並應立即停止詢答。
   (6)各合格申請人簡報時得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫。
   (7)各合格申請人簡報時，如以外語發音者，請自備翻譯人員及相關器材，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。
   (8)甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

6.3.2 綜合評審甄審項目、標準及配分

1. 投資計畫書之內容應依申請須知第五章之規定撰寫，綜合評審甄審項目及內容如下表 3 所示。

表 3 綜合評審甄審項目、標準及配分表

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
1	計畫目標、開發理念及民間機構籌組計畫	1.計畫目標、開發理念。 2.申請人簡介：申請人之背景、商譽、財務狀況、營業項目及營運現況等。 3.民間機構組織架構：股權結構及股東成員（如為合作聯盟申請人，包含各成員）、股款募集計畫、興建營運組織成員及業務分工等說明。如保險公司為單一申請人，需說明其與執行公司之資格、能力及配合方式。 4.申請人相關實績說明：包含申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之投資、興建、營運等相關實績。	10
2	土地使用及興建計畫	1.土地使用現況及相關法令限制條件分析：土地使用現況分析、土地使用分區管制規定等相關法令限制條件分析。 2.建築基本規劃： 應含主體事業、附屬事業設施之量體規劃及各樓層平面配置圖、立面圖及剖面圖等。建築外觀設計、綠建築與建築能效及智慧建築計畫、都市防災計畫、公共藝術等。 3.附屬事業計畫。 4.交通計畫：基地交通動線與設施之規劃及配置實質計畫、交通改善及相關配套措施。 5.環境保護計畫：環境影響說明、活動與空間之管制等。 6.景觀計畫：景觀綠化與美化。 7.管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。 8.興建期之環境影響防治措施。 9.興建期之防災及緊急應變計畫。 10.公用設備計畫：包含用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備設置規劃。 11.綱要進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。	25
3	營運計畫	1.整體營運理念、宗旨。 2.經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。 3.各期程營運量目標：訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。 4.營運策略及執行計畫。	20

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
		5.營運管理制度：應含管理措施、應變計畫等。 6.收費費率之訂定與調整機制：應含主體事業及附屬事業費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。 7.附屬事業設施營運管理計畫：含括附屬事業營運項目暨規劃目的、引入附屬事業設施之潛在廠商規劃或自行營運之規劃、營運管理模式。 8.資產增置與汰換計畫：含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。 9.營運期間緊急事故應變及安全管理計畫：防災及緊急應變計畫。 10.營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫：包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。 11.許可期間屆滿及契約期間屆滿前之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時及屆滿前之移轉及返還計畫，內容應敘明辦理資產移轉之程序及期程安排。 12.營運期之交通維持計畫:包含交通衝擊評估及減輕方案。	
4	財務計畫	1.基本假設參數說明。 2.興建期投入成本分析 興建期投入成本分析,應依各項設施分別編列,至少(但不限於)應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施設備之興建期投入成本彙總，配合開辦費、資本化利息、興建期土地租金、工程準備金及工程保險費等預估，編製資金來源去路表。 3.資金籌措計畫。 4.營業收入分析 營業收入分析，應依主體事業、附屬事業各項服務分別說明，至少（但不限於）應包括分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。 5.營運成本及費用分析 營運成本及費用分析,應依各項服務分別說明,至少(但不限於)應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。 6.重增置成本分析 重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。 7.折舊與攤銷費用分析 折舊與攤銷費用分析,應依各項設施分別說明,至少(但不限於）應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。	30

項次	甄審項目	審查標準	
		審查重點	配分
		8.財務效益分析 其財務效益指標應至少包含計畫淨現值、計畫內部報酬率、權益淨現值、權益內部報酬率、計畫名目回收年期、計畫折現回收年期、自償能力、分年利息保障倍數(無融資者免計算)、長期償債能力分析(無融資者免計算)等。 9.敏感性分析 應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括興建成本超支風險、營收不如預期風險、營運成本變動風險及利率風險。 10.預估之財務報表：應至少包含預估之損益表、預估之現金流量表、預估之資產負債表。 11.金融機構融資意願書與評估意見：無融資需求者免附。 12.保險計畫：包含興建期與營運期之保險規劃。 13.風險管理計畫：應包含興建期與營運期可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策。 14.政府及社會經濟效益評估:包含經濟產值、就業機會等。 15.權利金計畫。	
5	創新及回饋計畫	1.申請人自行提出有助於本案整體發展、促進當地社區發展之具體回饋事項。 2.創新科技運用及企業 ESG 規劃。	10
6	簡報與答詢	含簡報內容完整性、答詢內容可行性。	5
合　　計			100

6.4 評定方式

6.4.1　甄審會委員就申請人所提投資計畫書及相關文件，依甄審項目及甄審標準予以評分。

6.4.2　各甄審會委員依各甄審項目配分，給予各合格申請人各甄審項目所得分數，各項目分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。

6.4.3　合格申請人經出席甄審會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。

6.4.4　甄審委員評分若低於 70 分或超過 90 分，應附具體理由。

6.4.5　各甄審會委員對各合格申請人之總評分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。

6.4.6　最後以甄審會各委員所核給之受評選申請人之序位，加總合計為「排序合計值」，排序合計值最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其「排序合計值」相同時，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」之次數再相同者，以甄審項目中「財務計畫」之評分合計值高低決定最優申請人及次優申請人；若「財務計畫」之評分合計值再相同者，由主席抽籤決定之。

6.4.7　若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

6.4.8　工作小組應向甄審會說明不同委員之評審結果。
甄審會就前項說明確認不同委員之評審結果有明顯差異者，主席應提交甄審會作成下列決議，並列入會議紀錄：
1.除去個別委員評審結果，重計評審結果。
2.辦理複評。
3.無法評定最優或次優申請人。
依前項第二款複評結果仍有明顯差異，僅得依同項第一款或第三款辦理。

申請作業階段	預估時程	工作項目
申請階段	約 60 天	公告徵求民間參與
		申請疑義澄清
		申請截止
資格審查階段	約 15 天	開始資格審查
		選出合格申請人
綜合評選階段	約 30 天	開始綜合評審
		綜合評審評決
		選出最優（次）申請人
議約階段	約 30 天	開始議約
		完成議約
簽約階段	約 30 天	申請人發起設立民間機構
		簽約

圖 2 申請作業流程圖

註：本申請作業時程得由執行機關視實際作業需要予以調整。

第七章政府承諾及協助事項

7.1 機關承諾辦理事項

7.1.1 用地交付

依投資契約第 6.4 條約定辦理用地交付。

7.1.2 提供單一窗口

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

7.2 機關協助辦理事項

7.2.1 協助辦理中長期融資

執行機關將視本計畫資金融通之必要，依法協助民間機構申請中長期資金貸款。

7.2.2 協助申請租稅優惠

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

7.2.3 協助申請執照、證照許可

民間機構因執行本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，執行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。

7.2.4 協助申設各項公用設備

對於民間機構在營運期間所需之各項公用設備，包括自來水、電力、瓦斯、電信、通訊等，得在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關給予民間機構必要之協助。

7.2.5 協助與民眾進行溝通協調

執行機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

7.2.6 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，執行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。

7.2.7 協助加油站設置用地之取得

配合乙方營運需求，甲方得在法令許可及權責範圍內，協助乙方於本案基地鄰近地區設置加油站之用地取得。

7.3 機關不保證協助事項之必然成就

機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因機關協助事項未能成就而主張機關違反協助義務、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。

第八章議約及簽約期限

8.1 議約

8.1.1 議約原則

執行機關應依下列原則，辦理議約：

1. 依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約。
2. 議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：
   (1)招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
   (2)招商文件文字或語意不清。
   (3)於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
   (4)原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
   (5)經雙方合意且有助於案件履行。

8.1.2 議約期限

執行機關應於評定最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知日之次日起 30 日內完成投資契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，應向執行機關申請展延，最優申請人應於接獲執行機關展延通知日之次日起 30 日內完成之。該申請人如未於期限內完成者，執行機關得決定由合格之次優申請人遞補最優申請人進行議約及簽約作業並得不予發還最優申請人之申請保證金，其已發還者，並予追繳。如無次優申請人者，執行機關將重新依促參法第 46 條規定公告接受申請，但因執行機關之事由所致逾越期限者，不在此限。

8.1.3 最優申請人應自接獲執行機關議約完成書面之次日起 15 日內，依據本申請須知、議約完成之投資契約、參酌甄審委員會之意見與執行機關意見及承諾事項，對原投資計畫書加以修正補充，並向執行機關提出投資執行計畫書，經執行機關同意後做為投資契約之一部份。

8.1.4 執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應撤銷最優申請人或次優申請人資格，不予議約：

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 未依公告及申請須知規定之條件提出申請。
3. 申請人違反本申請須知及補充文件規定，經甄審委員會認定情節重大者。
4. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。

5. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
6. 放棄其最優申請人資格或放棄其次優申請案件申請人資格。
7. 以違反法令之行為擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
8. 經執行機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
9. 未按通知之期限辦理補正者。
10. 其他一切因可歸責於申請人之事由，致生重大損害於政府或執行機關之情事發生。

8.2 簽約前應完成之事項

8.2.1 除經執行機關同意外，最優申請人應依法新設立專案公司為民間機構，並與主辦機關完成簽約，其設立登記地址應位於臺南市。

8.2.2 單一申請人應為將來民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之二分之一以上。合作聯盟申請人各成員應為民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之二分之一以上；其中授權代表對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 51%;合作聯盟其他成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 10%。

8.2.3 民間機構簽約或設立時，其實收資本額須達新臺幣 3 億元以上。

8.2.4 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之文件。

8.2.5 民間機構應提出已設立獨立統一編號及(或)稅籍編號之證明文件。

8.2.6 民間機構如需經目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

8.2.7 民間機構應概括承受最優申請人或次優申請人在本案審核、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.3 履約保證

8.3.1 履約保證之金額

民間機構應繳付履約保證金新臺幣 9,150 萬元。

8.3.2 履約保證之繳納方式

1. 匯款。
2. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為臺南市政府。
3. 保付支票，受款人為臺南市政府。
4. 郵政匯票，受款人為臺南市政府。
5. 設定質權之金融機構定期存款單(金融機構應註明放棄抵銷權)。

6. 由銀行所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
7. 銀行之書面連帶保證（最短應以 2 年為一期）。

8.3.3 履約保證金繳納

1. 以匯款繳納者，由民間機構向指定之金融機構（臺灣銀行臺南分行之「臺南市公庫」，帳號：00945000108）匯款繳納，並取得匯款收據。
2. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並應填具「臺南市政府」為受款人。
3. 以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀或銀行書面連帶保證繳納者，應依其性質，分別記載「臺南市政府」為質權人、受益人、被保證人。

8.3.4 履約保證金繳納期限及保證期限

1. 為擔保民間機構依投資契約之規定履行其義務，民間機構應於與主辦機關及執行機關簽訂投資契約前，經執行機關通知，完成履約保證金之繳付，並自投資契約簽訂日起至投資契約終止或投資契約期間屆滿，且民間機構完成資產移轉及返還後 90 日止提供履約保證。
2. 民間機構如逾期未繳納履約保證金，執行機關得以書面限期補正，如逾期未補正，則不予簽約。

8.3.5 其他履約保證相關事宜，詳本招商文件第二部「投資契約（草案）」第 15 章之規定。

8.4 簽約

8.4.1 簽約期限

除本申請須知另有規定外，最優申請人應自接獲執行機關完成議約通知函文次日起 30 日內與主辦機關及執行機關完成簽約。前開期間於必要時，得由本案最優申請人向執行機關提出申請，經執行機關同意後予以延展 1 個月。

8.4.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，執行機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，執行機關得決定由次優申請人遞補進行議約及簽約作業。

8.4.3 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.4 執行機關於選出最優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

1. 未依公告及本申請須知規定之條件提出申請。
2. 未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
3. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
4. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
5. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
6. 其他一切因可歸責於申請人之事由，致生重大損害於政府或執行機關之情事發生。

8.4.5 若最優申請人或次優申請人有本申請須知第 8.1.2 條、第 8.1.4 條、第 8.4.2 條及第 8.4.4 條之事由發生，則評選出最優申請人或次優申請人之原評定應予廢止或撤銷。

臺南市東區商四商業設施促參案

招商文件

【第一部：申請須知-附件】

「臺南市東區商四商業設施促參案」

申請須知附件一覽表

附件	文件
附件 1	申請文件檢核表
附件 2	申請書
附件 3	申請切結書
附件 4	合作聯盟協議書
附件 5	合作聯盟授權書
附件 6	協力廠商合作意願書
附件 7	代理人委任書
附件 8	債信能力聲明書
附件 9-1	權利金報價單(採 BTO 方式適用)
附件 9-2	權利金報價單(採 BOT 方式適用)
附件 10	申請保證金保證書
附件 11	申請保證金不可撤銷擔保信用狀
附件 12	履約保證金保證書
附件 13	履約保證金不可撤銷擔保信用狀
附件 14	中文翻譯切結書
附件 15	申請人疑義請求釋疑表
附件 16	資格審查表 1-含補正事項表
附件 17	資格審查表 2-資格審查結果彙總表
附件 18	綜合評審評分表
附件 19	綜合評審總評分表
附件 20-1	申請文件封
附件 20-2	資格文件封
附件 20-3	申請保證金封
附件 20-4	權利金報價單封
附件 21	可行性評估摘要
附件 22	公聽會會議紀錄

【附件 1】

臺南市東區商四商業設施促參案

申請文件檢核表

申請人名稱：

項次	文件項目	份數	申請人自行檢核勾稽	檢核結果（申請人免填）
1	申請文件檢核表	1		
2	申請書	1		
3	申請切結書	1		
4	合作聯盟協議書(無者免附)	1		
5	合作聯盟授權書(無者免附)	1		
6	協力廠商合作意願書(無者免附)	1		
7	代理人委任書	1		
8	債信能力聲明書	1		
9	權利金報價單	1		
10	申請保證金繳納證明文件	1		
11	基本資格證明文件 (1)單一申請人及合作聯盟各成員應檢具本申請須知公告後相關主管機關所出具之公司資格證明文件影本。 (2)申請人倘為特許事業者，應一併提出主管機關核准特許事業設立許可證明文件。	1		
12	財務資格證明文件 (1)年度財務報告。 (2)營業稅及營利事業所得稅納稅證明或免稅證明。 (3)3年無退票證明。	1		
13	金融機構融資意願書與評估意見(無者免附)	1		
14	投資計畫書	20		
15	投資計畫書本文及含公式連結之財務計畫模型光碟、隨身碟或其他儲存設備	1		
16	駐外單位認證文件/中譯本（無者免附）	1		
17	中文翻譯切結書（無者免附）	1		

【附件 2】

臺南市東區商四商業設施促參案
申請書

受文者：臺南市政府財政稅務局

主　旨：檢送參與「臺南市東區商四商業設施促參案」之投資申請文件，請查照。

說　明：

一、 依據臺南市政府財政稅務局（以下簡稱「執行機關」）114 年 5 月 27 日公告之「臺南市東區商四商業設施促參案」之申請須知及相關規定（以下簡稱「申請須知」），包括其補充資料及相關文件辦理。

二、 本申請人已詳讀申請須知之內容，茲同意並承諾遵守申請須知內所規定之全部事項，及履行申請須知及本申請書內所記載申請人應盡之義務。

三、 本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審委員會及執行機關所提之要求。

四、 本申請人茲確認，為審核本申請人之資格，本案甄審委員會、執行機關或其授權之代理人有權查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書與財務資格等一切相關資料。

五、 本申請人同意對申請須知之任何疑義，以執行機關之解釋為準，對於申請須知之任何誤解或因誤解造成之任何失權之損失，概由申請人自行負責。

六、 本申請人同意對本申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或其他變更行為。

七、 本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

八、 本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人依招商文件規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

九、 本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

【附件 2】

十、 本申請人茲聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，執行機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議解決程序，本申請人應負擔一切責任，包括但不限於執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成執行機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，本申請人應負完全之責任，並賠償執行機關因此所受之損害。

申請人（以單一法人申請人方式申請時）

申請人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人（代表人）：　　（印章）

申請人負責人（代表人）身分證字號：

申請人負責人（代表人）戶籍地址：

申請人（以合作聯盟申請人方式申請時）

合作聯盟申請人名稱：　　（印章）

授權代表法人名稱：

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表法人地址：

授權代表法人電話：

授權代表法人負責人（代表人）：　　（印章）

授權代表法人負責人（代表人）身分證字號：

授權代表法人負責人（代表人）戶籍地址：

合作聯盟申請人成員

合作聯盟申請人名稱：　　（印章）

【附件 2】

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：　　（印章）

合作聯盟申請人負責人（代表人）身分證字號：

合作聯盟申請人負責人（代表人）戶籍地址：

合作聯盟申請人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：　　（印章）

合作聯盟申請人負責人（代表人）身分證字號：

合作聯盟申請人負責人（代表人）戶籍地址：

合作聯盟申請人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

合作聯盟申請人地址：

合作聯盟申請人電話：

合作聯盟申請人負責人（代表人）：　　（印章）

合作聯盟申請人負責人（代表人）身分證字號：

合作聯盟申請人負責人（代表人）戶籍地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

註：

1.本表內合作聯盟成員欄位不敷使用，請自行影印填寫。

2. 應加蓋公司(法人)及負責人(代表人)印鑑章。

【附件 3】

臺南市東區商四商業設施促參案
申請切結書

具切結人＿（單一申請人或合作聯盟各成員名稱）＿，申請參與「臺南市東區商四商業設施促參案」之甄選，除願遵守各項作業規定，依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

一、 具切結人所提送之一切書表及文件之內容均屬事實且合法，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。

二、 具切結人所出具之證明文件如非中文時，具切結人依「申請須知」規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。

三、 具切結人提出之各項申請計畫構想、文件及資料，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用。具切結人絕不撤銷此項授權且臺南市政府財政稅務局無須對此授權支付任何費用。

四、 具切結人茲聲明並保證，所提出之申請文件內容及前項授權，並未侵害任何人之智慧財產權或其他權利。臺南市政府財政稅務局若因利用具切結人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結人應自費於該等程序中為政府辯護，並負擔政府因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果（包括臺南市政府財政稅務局或具切結人與該第三人達成之和解）所須支付之賠償金及相關費用。具切結人若有因違反上述聲明造成臺南市政府財政稅務局損害，或因此類爭訟而延滯本案之推動者，具切結人應負完全之責任，並賠償臺南市政府財政稅務局因此所受之損害。

以上切結事項，如未確實遵守辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府財政稅務局

【附件 3】

具切結人

具切結人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人（代表人）：　　（印章）

具切結人負責人（代表人）身分證字號：

具切結人負責人（代表人）戶籍地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

註：

1.請加蓋公司(法人)及負責人(代表人)印鑑章。

2.申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫切結書。

【附件 4】

臺南市東區商四商業設施促參案
合作聯盟協議書

立協議書人_____（名稱）、_____（名稱）等（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與「臺南市東區商四商業設施促參案」（以下簡稱本案），茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人後，籌組民間機構，辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：

（請依實際協議內容填載）

二、各立協議書人之義務：

（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人之認股比例）

三、各立協議書人之權利：

（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、本協議書之有效期間

本協議書之有效期間，自本協議書簽訂日起，至本案投資契約簽約之日為止。

立協議書人（合作聯盟申請人各成員）

立協議書人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：　　（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

【附件 4】

立協議書人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：　　（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

立協議書人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立協議書人地址：

立協議書人電話：

立協議書人負責人（代表人）：　　（印章）

立協議書人負責人（代表人）身分證字號：

立協議書人負責人（代表人）戶籍地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

備註：

1. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本協議書所列項目，為「申請須知」所規定之必要記載項目，請依規定核實填明。
3. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
4. 簽立本合作聯盟協議書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
5. 立協議書人於經濟部公司登記之代表人有同一之情形時，公司負責人應依民法第 106 條、公司法第 59、108、115 及 223 條之規定行之。

【附件 5】

臺南市東區商四商業設施促參案
合作聯盟授權書

一、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（合作聯盟申請人各成員名稱），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續，為申請參與「臺南市東區商四商業設施促參案」，特指定＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（授權代表法人名稱）為本申請案之授權代表法人，其就本申請案有全權代理＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱「本合作聯盟」）所有成員處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案有關之一切事宜。

二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。

三、本授權書自簽發之日起生效，至投資契約簽約日止。

授權人（合作聯盟各成員）

授權人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權人地址：

授權人電話：

授權人負責人（代表人）：　　（印章）

授權人負責人（代表人）身分證字號：

授權人負責人（代表人）戶籍地址：

被授權人（授權代表法人）

授權代表法人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

授權代表法人地址：

授權代表法人電話：

授權代表法人負責人（代表人）：　　（印章）

【附件 5】

授權代表法人負責人（代表人）身分證字號：

授權代表法人負責人（代表人）戶籍地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

備註：

1.合作聯盟之所有組成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表法人。

2.本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

【附件 6】

臺南市東區商四商業設施促參案
協力廠商合作意願書

立意願書人願於（單一申請人或合作聯盟申請人名稱，以下簡稱「貴單位」），獲選為「臺南市東區商四商業設施促參案」最優申請人後，接受貴單位之委託，作為貴單位之協力廠商，主要負責　（工作項目）　之工作，並承諾就本案所提出予貴單位之各項投資計畫內容之智慧財產權，授權　貴單位在參與本案申請、甄審、投資契約執行之使用目的範圍內利用，特立此書。

此致

（單一申請人或合作聯盟申請人名稱）

立意願書人

立意願書人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

立意願書人地址：

立意願書人電話：

立意願書人負責人（代表人）：　　（印章）

立意願書人負責人（代表人）身分證字號：

立意願書人負責人（代表人）戶籍地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 7】

臺南市東區商四商業設施促參案
代理人委任書

一、_____（單一申請人或合作聯盟授權代表法人名稱，以下簡稱本申請人），係依_____國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與「臺南市東區商四商業設施促參案」之甄選，謹此委任_____為本案之全權代理人，有權為本申請人處理本案於申請、甄審、議約、簽約各階段與本案有關之一切事宜。

二、上開申請文件包括但不限於臺南市政府財政稅務局(以下簡稱「執行機關」)公告之招商文件中規定之申請文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，代理人並有權於甄審委員會為審查評估本計畫時，代理本申請人出（列）席審查會議為說明。

三、該代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本申請人收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受執行機關發還之申請保證金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項。

四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。

五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知執行機關者，不生終止效力。

六、本代理人委任書自簽定之日生效。

委任人

委任人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

委任人地址：

委任人負責人（代表人）：　　（印章）

委任人負責人（代表人）身分證字號：

委任人負責人（代表人）戶籍地址：

【附件 7】

被委任人

被委任人名稱：　　（印章）

身分證字號：

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

註：

1.請加蓋公司(法人)及負責人(代表人)印鑑章。

2.申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表出具。

【附件 8】

臺南市東區商四商業設施促參案
債信能力聲明書

_____（申請人名稱或各合作聯盟成員名稱；以下簡稱申請人），係依法籌組設立且現仍合法存續，設址於_____。為申請參與「臺南市東區商四商業設施促參案」（以下簡稱本案），謹此聲明下列事項：

一、申請人自簽署本聲明書迄至臺南市政府財政稅務局(以下簡稱「執行機關」)公告本案日（以下簡稱公告日）止，並自簽署本聲明書之日回溯最近 3 年內（如成立未滿 3 年者，則回溯至申請人完成設立登記之日）無退票記錄。

二、申請人自簽署本聲明書迄至公告日止，並自簽署本聲明書之日回溯最近 3 年（如成立未滿 3 年者，則回溯至申請人完成設立登記之日）無逾期、催收、聲請重整或破產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，申請人同意執行機關或其委任人得於法令許可範圍內，逕向中華民國財團法人金融聯合徵信中心、中華民國各縣市票據交換所或向以下所載或其他往來金融機構查詢本公司之交易信用資訊。

往來金融機構

名稱：　　銀行　　分行

地址：

電話：

傳真：

聲明人

聲明人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

聲明人地址：

聲明人負責人（代表人）：　　（印章）

聲明人負責人（代表人）身分證字號：

聲明人負責人（代表人）戶籍地址：

【附件 8】

中　華　民　國　　年　　月　　日

備註：

1.應加蓋公司(法人)及負責人(代表人)印鑑章。

2.申請人如為合作聯盟，其各成員應各自填寫聲明書。

3.本表如不敷使用，請自行影印。

【附件 9-1】權利金報價單(採 BTO 方式適用)

臺南市東區商四商業設施促參案
權利金報價單(採 BTO 方式適用)

申請人名稱：_____

<table>
<tr><td>項目</td><td colspan="10">權利金報價</td></tr>
<tr><td rowspan="3">開發
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>金額</td><td>億</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>萬</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>元整</td></tr><tr><td>新臺幣</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整。**</td></tr>
<tr><td rowspan="3">定額營運
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>金額</td><td>億</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>萬</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>元整</td></tr><tr><td>新臺幣</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 100 萬元整。**</td></tr>
<tr><td rowspan="6">變動營運
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>計收級距</td><td colspan="2">營運收入之百分比</td></tr><tr><td>10 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.4%</td></tr><tr><td>10 億元以上至 50 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.3%</td></tr><tr><td>50 億元以上至 100 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.2%</td></tr><tr><td>超過 100 億元部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.1%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，數額不得低於表列百分比。**</td></tr>
<tr><td colspan="11">單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章</td></tr>
<tr><td colspan="11"></td></tr>
</table>

註：

1.「開發權利金」及「定額營運權利金」之報價請以國字大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖填入；「變動營運權利金報價」百分比數額(單位：%/每年)請以阿拉伯數字填入。

2.權利金報價未含法定營業稅，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收。

3.報價單填具金額及百分比與投資計畫書不符者，以報價單所填具之金額及百分比為準。

【附件 9-1】權利金報價單(採 BTO 方式適用)

4.標單不符合規定格式、塗改、或報價低於報價說明者，不得為合格申請人。

5.本報價單應加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 9-2】權利金報價單(採 BOT 方式適用)

臺南市東區商四商業設施促參案
權利金報價單(採 BOT 方式適用)

申請人名稱：_____

<table>
<tr><td>項目</td><td colspan="10">權利金報價</td></tr>
<tr><td rowspan="3">開發
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>金額</td><td>億</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>萬</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>元整</td></tr><tr><td>新臺幣</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整。**</td></tr>
<tr><td rowspan="3">定額營運
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>金額</td><td>億</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>萬</td><td>仟</td><td>佰</td><td>拾</td><td>元整</td></tr><tr><td>新臺幣</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，金額不得低於新臺幣 100 萬元整。**</td></tr>
<tr><td rowspan="6">變動營運
權利金</td><td colspan="10"><table><tr><td>計收級距</td><td colspan="2">營運收入之百分比</td></tr><tr><td>10 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.4%</td></tr><tr><td>10 億元以上至 50 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.3%</td></tr><tr><td>50 億元以上至 100 億元(含)以下部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.2%</td></tr><tr><td>超過 100 億元部分</td><td>_____%</td><td>不得低於 0.1%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="10">**※請申請人自行填寫，數額不得低於表列百分比。**</td></tr>
<tr><td colspan="11">單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章</td></tr>
<tr><td colspan="11"></td></tr>
</table>

註：

1.「開發權利金」及「定額營運權利金」之報價請以國字大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖填入；「變動營運權利金報價」百分比數額(單位：%/每年)請以阿拉伯數字填入。

2.權利金報價未含法定營業稅，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收。

3.報價單填具金額及百分比與投資計畫書不符者，以報價單所填具之金額及百分比為準。

【附件 9-2】權利金報價單(採 BOT 方式適用)

4.標單不符合規定格式、塗改、或報價低於報價說明者，不得為合格申請人。

5.本報價單應加蓋單一申請人或合作聯盟授權代表公司及負責人印鑑章

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 10】

臺南市東區商四商業設施促參案
申請保證金保證書

一、立申請保證金保證書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱本行），設址於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿，茲因＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（申請人名稱，以下簡稱被保證人）申請參與「臺南市東區商四商業設施促參案」之甄選，依「申請須知」規定，被保證人應向臺南市政府(以下簡稱「主辦機關」)**繳納申請保證金新臺幣300萬元整**（以下簡稱保證總額），該保證金茲由本行開具等額之不可撤銷申請保證金保證書，以替代被保證人現金之提出，並保證被保證人履行本申請須知及補充文件之義務與責任。

二、本保證書為本行對執行機關之獨立債務，本行承諾在本保證書有效期限及保證金額之範圍內，一經接獲執行機關書面通知要求履行本保證金之責任時，當即在前開保證總額內，依執行機關書面通知所載金額如數撥付執行機關，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律訴追程序，本行亦絕不提出任何異議。

三、本行承諾絕不因任何原因對執行機關逕行行使抵銷權。

四、本保證書有效期限，自本保證書簽發之日起，至　　年　　月　　日止，或至執行機關以書面通知本行解除保證書責任之日止（以期限先發生者為準）。

五、被保證人及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。

六、本保證書由本行＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽署人姓名）全權代表＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信後生效。

七、本申請書正本一式2份，由機關及本行各執1份，副本1份由＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司存執。

保證銀行：　　（加蓋金融機構印信）

負責人（或代表人）：

（職銜）　　（姓名）　　（簽章）

地址：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 11】

臺南市東區商四商業設施促參案
申請保證金不可撤銷擔保信用狀

_____銀行

地址：

日期：

<table>
<tr><td rowspan="2">茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」之規定。</td><td>信用狀號碼：</td><td>通知銀行編號：
日期：</td></tr>
<tr><td colspan="2">申請人：
地址：</td></tr>
<tr><td>通知銀行：</td><td colspan="2">金額：新臺幣 300 萬元整</td></tr>
<tr><td>受益人：臺南市政府財政稅務局
地址：臺南市中西區忠義路一段 96 號</td><td colspan="2">於中華民國境內銀行提示文件之有效期
限：至民國　　年　　月　　日止</td></tr>
<tr><td colspan="3">本信用狀係為擔保　　（申請人）　　就信用狀受益人臺南市政府財政稅務局所辦理之「臺南市東區商四商業設施促參案」所須繳納之申請保證金。
上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。
一、付款人：　　銀行。
二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。
三、金額：不逾本信用狀金額。
四、應檢附之單證如下
(一)付款申請書 1 份，載明“申請人違反申請須知規定，應沒收申請保證金“。
(二)匯票。
(三)上項單證應載明本信用狀之日期、號碼及案件名稱。</td></tr>
<tr><td colspan="3">特別指示：
1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。
2. 受益人得請求分批付款。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備註：
1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。
2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。
銀行
（加蓋金融機構印信）</td></tr>
</table>

【附件 12】

臺南市東區商四商業設施促參案
履約保證金保證書

一、立保證金保證書人_____（以下簡稱本行），設址於_____，因_____（民間機構名稱，以下簡稱被保證人）於民國　年　月　日與臺南市政府簽訂**「臺南市東區商四商業設施促參案」**投資契約（以下簡稱「投資契約」），依該契約之約定，被保證人於簽訂「投資契約」之日前，應**繳交履約保證金新臺幣 9,150 萬元整**予臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」），茲由本行開具等額之不可撤銷履約保證金保證書，以替代被保證人履約保證金現金之提出。

二、本保證書為本行與執行機關之獨立債務，本行保證在本保證書有效期限及保證金額之範圍內，於接獲臺南市政府載明「因被保證人違約致投資契約終止」或「被保證人未依投資契約延展本保證書有效期限」之書面通知，並要求本行履行履約保證責任時，本行承諾不經任何協調或爭訟之程序，應即將臺南市政府所主張之保證金額，如數給付臺南市政府，本行絕不提出任何異議，亦絕不以任何理由推諉拖延，履約保證金有依投資合約規定遞減者，本保證書保證總額比照遞減。

三、本行承諾絕不因任何原因對執行機關逕行行使抵銷權。

四、本保證書有效期限為自本保證書簽發之日起至民國　　年　　月　　日止，或至臺南市政府以書面通知本行解除保證責任之日止（以期限先發生者為準）。

五、被保證人及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。

六、本保證書由本行_____（簽署人姓名）全權代表_____（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信後生效。

七、本申請書正本一式 2 份，由機關及本行各執 1 份，副本 1 份由被保證人存執。

保證銀行：　　（加蓋金融機構印信）

負責人（或代表人）：

（職銜）　　（姓名）　　（簽章）

地址：

電話：

【附件 12】

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件 13】

臺南市東區商四商業設施促參案
履約保證金不可撤銷擔保信用狀

_____銀行

地址：

日期：

<table>
<tr><td rowspan="2">茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」之規定。</td><td>信用狀號碼：</td><td>通知銀行編號：
日期：</td></tr>
<tr><td colspan="2">申請人：
地址：</td></tr>
<tr><td>通知銀行：</td><td colspan="2">金額：新臺幣 9,150 萬元整</td></tr>
<tr><td>受益人：臺南市政府
地址：臺南市安平區永華路二段 6 號</td><td colspan="2">於中華民國境內銀行提示文件之有效期限：至民國　　年　　月　　日止</td></tr>
<tr><td colspan="3">本信用狀係為擔保　　（民間機構）　　就信用狀受益人臺南市政府所辦理之「臺南市東區商四商業設施促參案」所須繳納之履約保證金。
上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。
一、付款人：　　銀行。
二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。
三、金額：不逾本信用狀金額。
四、應檢附之單證如下
(一)付款申請書 1 份，載明“申請人違反投資契約規定應沒收履約保證金“。
(二)匯票。
(三)上項單證應載明本信用狀之日期、號碼及案件名稱。</td></tr>
<tr><td colspan="3">特別指示：
1.與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。
2.受益人得請求分批付款。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備註：
1.上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。
2.本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。
銀行
（加蓋金融機構印信）</td></tr>
</table>

【附件 14】

臺南市東區商四商業設施促參案
中文翻譯切結書

具切結人＿＿（單一申請人或合作聯盟申請人之授權代表法人）＿＿承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成甄審作業有所違誤，概由具切結人負責，並賠償執行機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府財政稅務局

具切結人

具切結人名稱：　　（印章）

統一編號（或證明文件號碼）：

具切結人地址：

具切結人電話：

具切結人負責人（代表人）：　　（印章）

具切結人負責人（代表人）身分證字號：

具切結人負責人（代表人）戶籍地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

註：應加蓋公司及負責人印鑑章。

【附件 15】

臺南市東區商四商業設施促參案
申請人疑義請求釋疑表

案名：「臺南市東區商四商業設施促參案」

□申請須知部分 □投資契約部分（屬於何部分請勾選）

受文者：臺南市政府財政稅務局

請求釋疑者：

請求釋疑者聯絡電話：

請求釋疑者通訊地址：

事由：檢附本申請須知疑義請求釋疑問題詳如附表，連本頁合計共__頁。

注意事項：

1. 請申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，執行機關釋疑將以郵寄或公告方式答覆此疑義，必要時將其內容列於補充說明通知各領標申請人。
2. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，執行機關概不負責；或模糊不清，使執行機關無法辨明原意時，則不予接受。
3. 申請人於電傳或郵寄後，應再電詢執行機關確認電傳或信件如期到達。
4. 本釋疑表請依申請須知之規定，於本申請須知公告日起 15 日內將本表以正體中文填妥後，正式發文執行機關請求釋疑，逾期或未符上述規定者概不受理。

項次	章節 （請加註頁碼）	公告內容	請求釋疑問題

註：本表若不敷使用，請自行影印（本日期未填時，以本申請文件收件日為準）。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件 16】

臺南市東區商四商業設施促參案
資格審查表 1 -含補正事項表

申請人：

審查項目	審查意見			補正或補件項目	申請人補正情形
	符合	不符合	意見		
1.申請文件檢核表					
2.申請書					
3.申請切結書					
4.合作聯盟協議書(無者免附)					
5.合作聯盟授權書(無者免附)					
6.協力廠商合作意願書(無者免附)					
7.代理人委任書					
8.債信能力聲明書					
9.權利金報價單				(不得補正補件)	
10. 申請保證金繳納證明文件				(不得補正補件)	
11. 基本資格證明文件 (資格事實存在者得予以補件)					
12. 財務資格證明文件 (資格事實存在者得予以補件)					
13. 金融機構融資意願書與評估意見					
14. 投資計畫書 20 份				(不得補正補件)	
15. 投資計畫書光碟 1 份					
16. 駐外單位認證文件/中譯本 (無者免附)					
17. 中文翻譯切結書(無者免附)					

資格審查結果：□ 合格。□ 請申請人辦理補件或澄清。□ 不合格。

原因說明：_____

【附件 16】

資格審查工作小組成員簽名：

【附件 17】

臺南市東區商四商業設施促參案

資格審查表 2：資格審查結果彙總表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3
1. 申請文件檢核表	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
2. 申請書	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
3. 申請切結書	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
4. 合作聯盟協議書			
5. 合作聯盟授權書			
6. 協力廠商合作意願書(無者免附)	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
7. 代理人委任書	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
8. 債信能力聲明書	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
9. 權利金報價單	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
10. 申請保證金繳納證明文件	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
11. 基本資格證明文件	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
12. 財務資格證明文件	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
13. 金融機構融資意願書與評估意見	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
14. 投資計畫書	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
15. 投資計畫書光碟	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
16. 駐外單位認證文件/中譯本 (無者免附)	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
17. 中文翻譯切結書(無者免附)	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□	合格□ 不合格□
資格審查：合格申請人（請打√）			
資格審查工作小組成員簽名			

中華民國　　年　　月　　日

【附件 18】

臺南市東區商四商業設施促參案

綜合評審評分表

甄審委員編號：____

審查項目	配分(%)	申請人1	申請人2	申請人3	申請人4	申請人5	備註
		得分	得分	得分	得分	得分	
1. 計畫目標、開發理念及民間機構籌組計畫	10						
2. 土地使用及興建計畫	25						
3. 營運計畫	20						
4. 財務計畫	30						
5. 創新及回饋計畫	10						
6. 簡報與答詢	5						
評分合計	100						
序位							
委員審查意見							

備註：

1.甄審委員評分若低於 70 分或超過 90 分，請附具體理由。

2.合格申請人經出席甄審委員會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。

3.各出席委員之評分表，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

封線

委員簽名：

【附件 19】

臺南市東區商四商業設施促參案

綜合評審總評分表

		合格申請人									
		1 名稱：		2 名稱：		3 名稱：		4 名稱：		5 名稱：	
		評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位	評分	序位
甄審委員編號	委員 1										
	委員 2										
	委員 3										
	委員 4										
	委員 5										
	委員 6										
	委員 7										
	委員 8										
	委員 9										
	委員 10										
	委員 11										
總評分											
排序合計值(序位合計)											
是否達甄審標準		□達甄審標準 □未達甄審標準		□達甄審標準 □未達甄審標準		□達甄審標準 □未達甄審標準		□達甄審標準 □未達甄審標準		□達甄審標準 □未達甄審標準	
評選結果		**經甄審委員會出席委員過半數評定：** **1.最優申請人：** （序位總和最低） **2.次優申請人：** （序位總和次低）									
其他記事		1.經出席甄審委員會議之委員過半數評定分數 75 分（含）以上者為達甄審標準。 2.未達甄審標準之合格申請人不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格。 3.最優申請人優先取得訂定投資契約，若最優申請人未能於規定期限內完成議約及簽約手續時，由次優申請人依序遞補。									

【附件 19】

召集人 簽名	
甄審委員 會出席委 員簽名	
日期	中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件 20-1】

申請文件封

標案名稱：臺南市東區商四商業設施促參案

送達地址：700202 臺南市中西區忠義路一段 96 號

收件時間：　　年　　月　　日　　午　　時　　分

編號	

［本欄由執行機關
於資格審查編列號碼］

臺南市政府財政稅務局 收

申請人名稱：
地址：
申請人負責人或代表人：

※本申請案之聯絡人：
※上開人員之辦公室電話號碼：
※上開人員之手機號碼：

【附件 20-2】

資格文件封

標案名稱：臺南市東區商四商業設施促參案

編號	

［本欄由執行機關
於資格審查編列號碼］

資格文件封

申請人名稱：
地址：
申請人負責人或代表人：

【附件 20-3】

申請保證金封

標案名稱：臺南市東區商四商業設施促參案

編號	

［本欄由執行機關
於資格審查編列號碼］

申請保證金封

申請人名稱：
地址：
申請人負責人或代表人：

【附件 20-4】

權利金報價單封

標案名稱：臺南市東區商四商業設施促參案

編號	

［本欄由執行機關
於資格審查編列號碼］

權利金報價單封

申請人名稱：
地址：
申請人負責人或代表人

【附件 21】

臺南市東區商四商業設施促參案
可行性評估報告摘要

臺南市政府徵求民間自行規劃申請參與
「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」

可行性評估報告(公告版)

申 請 人：興穎利科技股份有限公司
地　　址：台北市松山區光復北路 95 號 5 樓

中華民國 114 年 5 月 9 日

機關名稱：臺南市政府財政稅務局

標案名稱：臺南市政府臺南市東區商四複合式商業設施促參案

廠商名稱：興穎利科技股份有限公司

地　　址：台北市松山區光復北路 95 號 5 樓

電　　話：(02)2508-3939

傳　　真：(02)2501-2929

電子信箱：liankai2508@outlook.com

聯 絡 人：詹連凱

電　　話：(02)2508-3939

傳　　真：(02)2501-2929

電子信箱：liankai2508@outlook.com

可行性評估報告(公告版)

內容摘要表

案件名稱：臺南市東區商四複合式商業設施促參案

申請人名稱：興穎利科技股份有限公司

計畫書章節	內容摘要	頁次
第一章 規劃構想可行性	公共建設目的、政策需求分析、本案基本資料與開發定位、民間興辦項目與方式	1-11
第二章 民間參與效益	民間參與、政府效益與整體公益效益等之非量化與量化說明、相關潛在問題、挑戰及因應方案、資安評估	12-20
第三章 市場可行性	市場供需現況調查與預測、競爭者分析、投資意願調查、及本案市場定位及策略	21-29
第四章 技術可行性	基礎資料、土地使用分區管制要點及都市設計準則、興建初步規劃構想、設施項目與面積、建築規劃設計理念、興建營運期程、量體與樓層規劃	30-37
第五章 財務可行性	財務計畫基本參數、規劃資料、土地租金及權利金分析、預計財務報表、效益分析、敏感性分析、風險管理及保險計畫	38-60
第六章 法律可行性	法律可行性分析項目、促參法以及其他相關法規之檢討	61-73
第七章 土地取得可行性	土地權屬現況、土地取得方式及相關事宜、水土保持	74-77
第八章 環境影響	環境影響分析及對策、節能減碳、綠建築、交通影響、企業永續發展、智慧建築	78-98
第九章 回饋事項	回饋說明，包括協助推廣臺南市農產品銷售、提供市府使用本案空間等	99-101
第十章 對於公聽會意見之辦理情形	對於公聽會意見之辦理情形、公聽會紀錄	102-112

目　　錄

第一章 規劃構想可行性 1
1.1 公共建設目的與公共服務需求 1
1.2 本案基本資料與開發現況 1
1.3 本案商業設施規劃定位與開發策略 4
1.4 民間興辦項目及方式 11
第二章 民間參與效益 12
2.1 市府推動本案商業設施之必要性 12
2.2 減輕政府財政負擔、增加地方政府稅收，吸引民間投資 13
2.3 提升建設效率，引進民間專業與創新 13
2.4 提升服務品質，增進民眾福祉 14
2.5 提升公共治理效能，增強公共建設案件透明度 15
2.6 對政府財政效益說明 15
2.7 本案相關潛在問題、挑戰及因應方案 16
2.8 國家安全及資通安全疑慮之威脅分析 19
第三章 市場可行性 21
3.1 市場供需現況調查分析 21
3.2 市場供需預測 26
3.3 市場競爭者分析 26
3.4 投資意願調查 28
3.5 市場定位及策略 28
第四章 技術可行性 30
4.1 基礎資料分析 30
4.2 興建初步規劃構想 32
第五章 財務可行性 38
5.1 基本參數假設 38

5.2 基本規劃資料 40
5.3 資金籌措計畫 46
5.4 土地租金及權利金 48
5.5 財務效益分析 54
5.6 敏感性分析 56
5.7 風險管理及保險計畫 58
第六章 法律可行性 61
6.1 法律可行性分析項目 61
6.2 促參法相關法規檢討 62
6.3 其他相關法規檢討 67
第七章 土地取得可行性 74
7.1 土地權屬現況 74
7.2 土地取得方式 74
7.3 土地取得時程及相關事宜 74
第八章 環境影響 78
8.1 環境影響分析 78
8.2 環境影響因應對策 79
8.3 節能減碳分析 82
8.4 交通影響評估 86
8.5 企業永續發展 93
8.6 智慧建築標章 97
第九章 回饋事項 99
9.1 協助推廣臺南市農產品銷售 99
9.2 遇有職缺，優先聘用當地里民 100
9.3 回饋鄰里辦理活動之物資 100
9.4 供市府免費或優惠使用本案空間 100
9.5 提供市府員工、當地里民於本案多功能大樓內商場等之消費折扣

101
第十章 對於公聽會意見之辦理情形 102
10.1 公聽會辦理情形 102
10.2 公聽會紀錄 108

第一章 規劃構想可行性

1.1 公共建設目的與公共服務需求

一、公共建設目的

本案基地位於東區南臺南站副都心第一期區段徵收開發區，腹地達 5.6 公頃，目前該範圍住商區土地，已陸續請照興建及完工，預期移入相當人口，衍生公建及生活設施需求。主辦機關臺南市政府經盤點臺南市公共建設需求項目並評估本案基地條件，同時考量政府財政負擔，爰依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）規定，引進民間投資公共建設方式辦理，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。

二、公共服務需求

本區未來預計將移入大量人口，為滿足民眾日常生活及消費採購需要，並因應現代人消費型態改變，擬興建複合式商業設施及其他符合都市計畫土地使用管制及容許使用項目內容之公共建設或附屬事業，創造多元加乘效益。

三、公共建設類別

「商業設施(促參法第 3 條第 1 項第 11 款)」。

1.2 本案基本資料與開發現況

一、基地基本資料

依據本案政策公告第捌點，本案基地為臺南市東區新都心段 18、20、25、26 地號土地，所有權人為台灣糖業股份有限公司(以下稱台糖公司)，位於南臺南站副都心第一期區段徵收案範圍，面積 56,699.02 平方公尺，基地基本資料表如下表。

表 1-1 本案基地基本資料表

地段號	面積(m²)	使用分區	建蔽率/容積率	權屬
新都心段 18 地號	17,640.74	商業區	60%/320%	台灣糖業股份有限公司
新都心段 20 地號	15,814.73			
新都心段 25 地號	11,726.17			
新都心段 26 地號	11,517.38			
合計	56,699.02			

資料來源：本案政策公告

二、基地區域位置

本案基地北側臨崇興路(24 米寬)、南側臨生產路(30 米寬)、基地內尚有崇賢五路(15 米寬)，東側為同段 27-1 地號市有土地及台糖研究所，西側為南臺南副都心車站專用區市有土地及南臺南車站預定地，如下圖所示。

資料來源：本案政策公告

圖 1-1 本案基地區位置圖

三、基地開發現況與區位

依據本案政策公告第捌點，基地內現況為空置。基地周遭以住商區土地為主，陸續開發建築中。基地接近鐵路地下化工程完工後南臺南車站，與未來捷運紅/藍線站點，前往臺南機場約 5 分鐘車程，至高鐵臺南站約 20 分鐘車程，交通便捷，可及性高。

資料來源：本團隊拍攝

圖 1-2 本案基地現況照片

資料來源：國土測繪服務雲，本團隊製作

圖 1-3 本案基地區位

1.3 本案商業設施規劃定位與開發策略

一、背景分析與區域發展需求

本團隊透過基地背景分析、考量當地區域發展需求，研析未來商業設施規劃定位與開發策略。

(一) 土地使用分區管制要點

1. 依據 108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，本案基地使用分區為「商業區」，建蔽率 60%、容積率 320%。

2. 本案基地為商業區(商四-1(142))，依現行都市計畫，其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目，且三樓(含)以下樓層，應做商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。

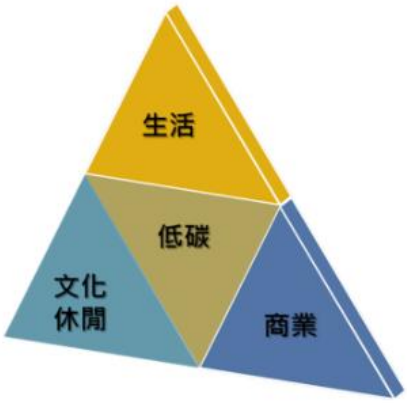
3. 為維持鄰近住宅區之居住環境，不得作為加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。

(二) 本基地相關都市計畫

1. 變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

依 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」對於原臺南市各區三級產業場所之調查，東區整體產業結構以三級產業之批發、零售及餐飲業為主；並且對於東區未來發展上，以「低碳」為目標，「管

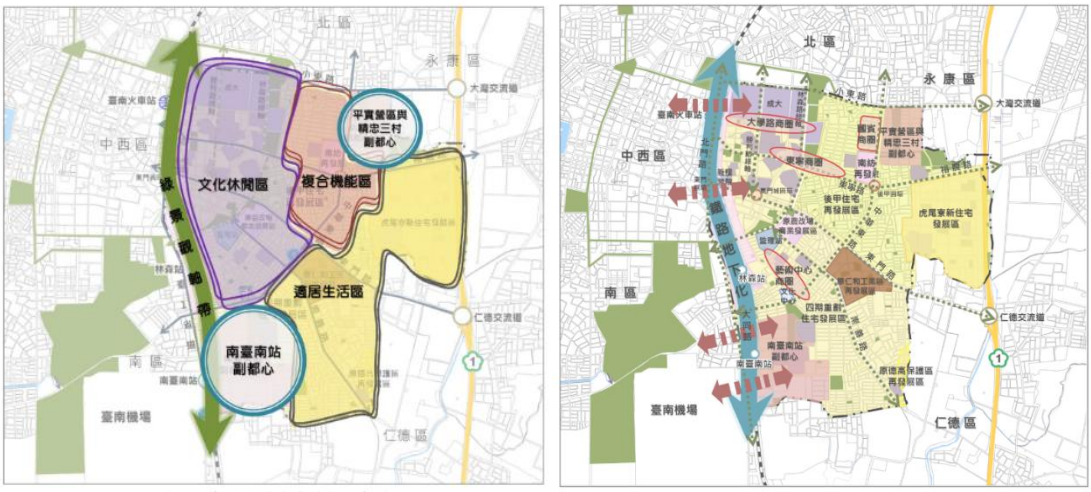
制」為手段，轉化現行都市空間發展模式，進而運用於生活環境品質改善、加強公共設施建設、交通改善與商業層級的提升，打造綠色生態的適居生活與文化環境，以呼應目前大臺南「永續、低碳、生態」發展願景，並創造更多的商業發展與就業機會，成為大臺南發展為低碳城市的重要示範計畫區。是以，將東區定位為「生活、文化休閒與商業發展」地區，成為大臺南發展願景推動的助力。



資料來源：變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

圖 1-4 臺南市東區發展定位示意圖

在計畫區空間發展架構與構想方面，除延續現有空間架構，更應提供永康、仁德與東區交界地帶之生活、商業、文化休閒等機能服務，因而以「一軸、二心及三分區」為空間發展架構，其中「二心」係指南臺南站副都心、平實營區與精忠三村副都心。**本案基地即位於南臺南站副都心，由鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園及南臺南站等建設結合，整合文化、藝術、商業等資源，塑造都市親水空間、藝文展演活動場之特色，且提供多元化之優質住宅，以提升地區生活之品質，打造提供複合機能之優質生活副都心**。

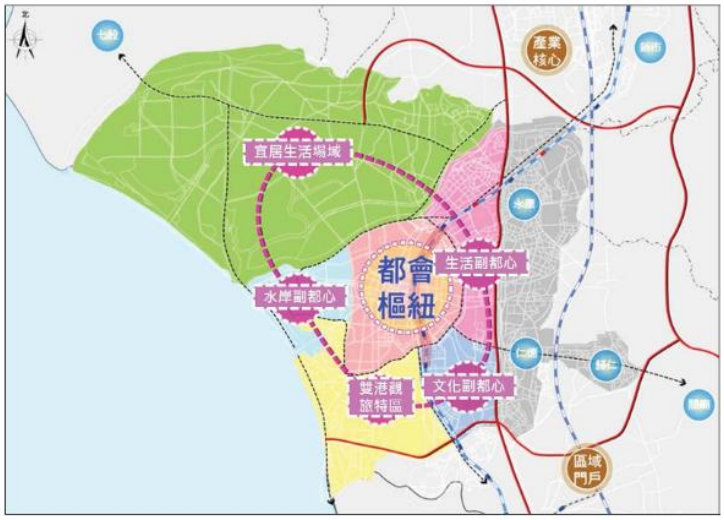


資料來源：變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案

圖 1-5 臺南市東區空間發展構想示意圖、東區規劃構想示意圖

2. 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案

108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」(以下稱「五通二階案」)對於臺南市之空間發展架構，朝向多核心的發展型態，各發展次核心有其發展主軸、具有自給自足的完善住、商、職、遊機能。



資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案

圖 1-6 臺南市都會區土地利用架構圖

對於本案基地位於鐵路地下化騰空路廊空間，依都市計畫將以生態綠園道做為串聯不同分區機能之主軸，並且在落實以人為本之前提下，未來不僅要落實平面空間之串連，亦要發展立體面三度空間之串連。

「五通二階案」以各行政區計畫人口規模檢討商業區劃設面積，東區商業區劃設面積仍未超過劃設標準。本案屬於東區南臺南站副都心「商 E2」於都市計畫通盤檢討前之原編號商 E2，經檢討後後調整為主要計畫層級編號「商 142」，屬於臺南市東區地區性商業區之主要商業中心範圍。

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案

圖 1-7 鐵路地下化鐵路沿線東西向交通系統串聯示意圖

(三) 相關重大交通建設

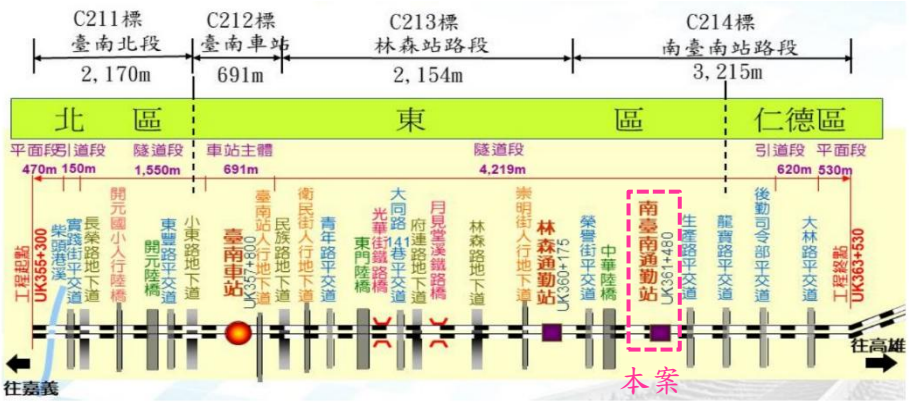
1. 臺南市區鐵路地下化計畫暨臺鐵新設南臺南車站[1]

前瞻基礎建設計畫之一「臺南市區鐵路地下化計畫」，建設範圍涵蓋臺南市東區、北區與仁德區，鐵路地下化範圍北起臺南市大橋車站南端，南至大林路平交道以南，全長共約 8.23 公里，除臺南車站改建為地下車站外，另新增

[1] 國發會「前瞻基礎建設計畫-軌道建設-臺南市區鐵路地下化計畫」
https://fi.ndc.gov.tw/result-content.php?rn=02&rs=0&nid=113628VbAAhAHb5f

兩座通勤車站。完成後效益包括消除沿線 9 處平交道、8 處地下道，及橋涵、陸橋等共 23 處立體橫交設施，改善市區交通壅塞、解決平交道造成的安全問題；增加 2 座通勤車站，提供便捷鐵路通勤服務；優化市容及鐵路兩側都市均衡發展，提升都會區環境生活品質。

計畫由交通部鐵道局執行，期程 98 年至 115 年預定完工，截至 113 年 11 月底之實際進度 88.73%[2]，其中 C214 標之南臺南站路段，目前辦理南臺南車站出入口結構、雨水貯留池暨污水槽等結構等施作工程。



資料來源：交通部鐵道局-工程管理-各計畫辦理情形

圖 1-8 臺南市鐵路地下化計畫分標示意圖

2. 臺南市先進公共運輸系統

106 年行政院推動前瞻基礎建設計畫，將臺南捷運藍線(第一期)、藍線延伸線、綠線與紅線合併列入臺南市先進運輸系統，各線路段相關評估與規劃刻正辦理中。本案基地鄰近捷運站分別為第一期藍線 B8 文化中心站(依臺南捷運藍線(第一期)可行性評估，與本案基地約 1 公里；相關綜合規劃刻由行政院審核中，預定 114 年完成設計)、以及紅線 R2 站北側鄰近臺鐵南臺南站(依紅線可行性研究民

[2] 交通部鐵道局-工程管理-各計畫辦理情形
https://www.rb.gov.tw/showpage.php?lmenuid=5&smenuid=14&tmenuid=447#gsc.tab=0

眾說明會簡報，紅線可行性評估報告於 113 年 9 月提送交通部審議中[3]。

資料來源：臺南市捷運工程處、Google 地圖，本團隊製作

圖 1-9 臺南市捷運路網路、本案基地與藍線預定 B8 站位置圖

二、開發策略

(一) 參考案例

1. 高鐵車站特定區開發案

高鐵通車後，臺灣西部走廊的都市紋理，已經發生改變，民眾透過高鐵從事商務活動、探親、訪友、旅遊，已成為常態。政府於高鐵車站周邊規劃高鐵車站特定區(包含桃園、新竹、苗栗、臺中、彰化、雲林、嘉義及臺南站)，提供予私部門從事標售(含階段性標售)、設定地上權、出租及聯合開發。

2. 捷運開發區

伴隨都市永續發展、地區環境再造等議題，捷運車站規劃

[3] 臺南市捷運工程處捷運進度公開 https://traffic.tainan.gov.tw/RTO/

也與時俱進，透過交通運量、地區環境、未來發展目標等，進行綜合規劃考量後推動「捷運開發區」，讓捷運車站不只是僅能滿足交通運輸需求，更可以結合地區發展需要，共構出商場、住宅、辦公室、旅館、公益設施等多功能大樓，為地區發展注入新活力。如桃園機場捷運沿線站區周邊土地開發案，包括 A7 體育大學站、A8 長庚醫院站、A9 林口站、A10 山鼻站、以及 A19 桃園體育園區站等，陸續以聯合開發模式由政府與民間廠商共同推動開發計畫。

(二) 本案商業設施規劃定位

依都市計畫與參考國內開發案例，本案基地容許開發購物商場、百貨零售、旅宿及商業等，且鄰近南臺南車站及臺南機場航空站，匯聚鐵路、航空站及未來捷運線等便捷交通系統，易於結合鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園等文化、藝術、商業等資源，發展可期。未來商業設施考量南臺南副都心發展成熟後，所衍生之三級產業「批發、零售及餐飲業」的需求將更為明顯增加，以及因應東區自外移入口有增加之趨勢(詳後述市場可行性分析)，**<u>爰以帶動本案區段徵收開發之都市風貌變革、當地民眾消費便利與人潮聚集，促進地方經濟發展為本案開發之核心概念</u>**。

資料來源：臺南市政府地政局電子地圖

圖 1-10 本案行政圖與地形圖

(三) 開發項目

本案綜合考量本案基地規模、區位、周圍人口密集程度、零售消費模式等，以及本案基地位址交通便利性與幅員，**規劃結合物流中心(國際物流商城)及零售商場、辦公室、商場之多功能商業設施(府城站前廣場)**，預期帶動聚客消費與經濟成長，期能加速區域發展。

本案將循都市計畫，將生活商業與文化休閒、親水生態、節能低碳等，融合於各項設施建設配置與景觀設計，成為民眾日常生活與休閒遊憩的優質場域。

1.4 民間興辦項目及方式

一、興辦項目

本案依政策公告，擬興建商業設施及其他符合都市計畫土地使用管制及容許使用項目內容之公共建設或附屬事業。考量本案商業設施規劃經營項目包括物流中心及零售商場、商場與辦公空間，二者均有一定程度的用地規模要求，故而將 18、20 地號作為多功能商辦大樓區**(府城站前廣場)**，以及 25、26 地號作為物流中心區**(國際物流商城)**，分區開發。

二、民間興辦方式

本案許可年期(包含興建期間與營運期間)，以不超過 50 年為限，並且規劃由臺南市政府擔任本案建物的起造人，25、26 地號之**國際物流商城**區由國際知名連鎖零售商場進駐，以促參無償 BTO 方式辦理本案公共建設，未來將由臺南市政府享有建物資產、民間廠商負責營運並且與政府分潤，共享公共建設帶來當地經濟發展的果實。18、20 地號則興建營運多功能商辦大樓—**府城站前廣場**，並且引進餐飲、傢居裝潢、百貨、3C 等零售業，同時串連**國際物流商城**，滿足民眾生活消費的需求。

第二章 民間參與效益

本案依促參法辦理，透過政府與民間建立起合作橋樑，共同為公共建設的發展貢獻力量，相關參與效益計有下列面向。

2.1 市府推動本案商業設施之必要性

市府於本案其角色，並非是直接投資興建，而是透過土地使用規劃；提供必要的交通、水電、網路等基礎公共設施；對於符合政策目標(如促進偏鄉發展、綠色建築)的投資案給予支持；排除投資障礙；以及保護消費者權益、維持市場秩序等手段，而推動商業設施具有包括經濟、社會、都市發展以及民眾生活品質等層面的必要性，如下：

一、**促進經濟成長與活絡景氣**：完善的商業設施(如購物中心、百貨公司、特色商圈)能吸引人潮，提供多元商品與服務，有效刺激國內消費需求；商業發展也會帶動上游的製造業、批發業，以及周邊的物流、餐飲、廣告、金融等服務業共同成長，創造大量的直接與間接就業機會；同時，蓬勃的商業活動能為政府帶來穩定的營業稅、所得稅、房屋稅、地價稅等稅收，挹注國庫。

二、**提升居民生活便利性與品質**：商業設施不僅是民眾取得生活必需品的重要管道，更可結合餐飲、休閒、文化等功能，豐富民眾生活，政府有責任確保其充足與便利性。規劃良好的商業設施更可以提升區域的生活機能，吸引人口入住。

三、**優化都市發展與土地利用**：本案基地鄰近交通樞紐，設立大型商業設施，可以引導城市空間結構的發展，形成區域中心；商業設施與住宅、辦公、交通轉運等功能結合(如 TOD、綜合開發案)，提高土地利用效率。

四、**提升區域與國際競爭力**：完善的商業機能是一個現代化城市不可或缺的部分，有助於維持其對人才和企業的吸引力，而具有特色或國際水準的商業設施(如大型 Outlet、主題商場、觀光夜市)能吸引國內外旅客，提升城市魅力，同時也能吸引國內外企業投資。

2.2 減輕政府財政負擔、增加地方政府稅收，吸引民間投資

一、**降低政府資本支出：** 於傳統的公共建設模式下，政府需要全額負擔興建、營運所需的龐大資金。本案依促參法辦理，民間機構成為主要投資者，大幅降低政府在公共建設初期的資本支出壓力。政府的財政資源得以更有效地配置於其他更迫切的公共服務領域，如社會福利、教育、醫療等。

二、**引入民間投資公共建設：**本案依促參法辦理，引進民間資金參與投入公共建設，不僅解決政府財源不足的問題，更活絡了民間投資領域，促進資金有效流動。

三、**提升公共資金使用效率：** 由於民間機構需自行負擔興建營運之責任，促使民間積極控制成本、提升經營效率。相較於傳統政府主導的公共建設，促參專案通常更能有效控制預算，避免超支浪費，提升公共資金的使用效率。

四、**分散政府財政風險：** 公共建設往往涉及龐大投資，且營運期間可能面臨各種風險，如市場變動、技術風險、政策調整等。本案以促參法方式辦理，部分風險得以轉移至民間機構承擔，甚至透過商業保險手段予以分擔風險，亦可減輕政府財政風險。

五、撙節政府預算、增加地方政府稅收：公共建設與國家經濟發展息息相關，民間參與公共建設能增加政府財政多元收入，包括土地租金、權利金、房屋稅、營業稅收等；更重要是撙節政府預算，包括鉅額之公共建設費用及後續長期的維護管理成本，實現公共利益、提升地方經濟繁榮。

2.3 提升建設效率，引進民間專業與創新

一、**提升建設效率：** 民間機構在決策效率、執行力、彈性應變等方面通常優於政府部門。本案以促參方式辦理，可以有效縮短公共建設的規劃、設計、興建時程，加速公共服務的提供，更快速回應社會需求。

二、**引進民間專業技術與管理經驗**：本案以促參方式辦理，有關民間興建營運之專業技術、管理知識與經驗，甚至民間經營商業設施之供應鏈與貿易能力，均因此可以引進本案，提升公共建設的品質與營運效率。

三、**促進技術創新與應用**：本案以促參方式辦理，民間機構為了提升競爭力及獲取利潤，更積極投入技術創新與應用，意即在公共建設中導入新技術、新管理與經營模式，促進公共建設的技術升級與創新發展，提升公共服務的品質與效能。

四、**彈性應變能力提升**：相較於政府部門，民間機構在面對市場變化、環境變遷等外部因素時，通常更具彈性與應變能力。本案以促參方式辦理，使得本案公共建設商業設施更能適應外部環境的變化，確保公共建設的永續經營。

2.4 提升服務品質，增進民眾福祉

一、**提升公共服務品質**：與傳統由政府興辦公共建設相較，民間機構基於營利考量，更重視使用者需求與服務品質。本案以促參方式辦理，民間機構為了吸引使用者並維持經營效益與競爭力，會致力於提供更優質、更有效率的公共服務。體現在具體營運時，民間機構將會更注重使用者體驗，提供更完善的服務與設施，提升民眾滿意度。

二、**提供多元化公共服務**：本案以促參方式辦理，民間機構能更靈活地根據市場需求調整服務內容，提供更貼近民眾需求的公共服務。

三、**提升公共設施使用效益**： 透過民間機構的專業經營管理，能有效提升公共設施的使用效益。本案以促參方式辦理，將更重視商業設施的活動策劃、行銷推廣，提升場館的利用率與社會效益。

四、**促進經濟發展、創造就業機會**：本案以促參方式辦理，不僅可以提供民眾便捷生活消費之服務，促進經濟發展，亦可以創造包括開發建設及營運服務等勞動力的需求，增加當地居民之就業機會，提高當地居民之收入。

2.5 提升公共治理效能，增強公共建設案件透明度

一、**提升公共治理效能：**促參法強調契約精神，政府與民間機構之間的權利義務關係透過契約明確規範，有助於提升公共治理的法制化、規範化水平，減少政府自由裁量權，提升公共治理效能。

二、**建立多元參與機制：**促參法鼓勵公民參與公共建設的規劃、設計、監督過程。透過舉辦公聽會、說明會等方式，徵詢民眾意見，納入社會各界觀點，提升公共建設的民主化與參與度。

三、**促進公私部門能力提升：**本案以促參方式辦理，透過公私協力，利用民間的資金、經營創意與管理效率，結合政府的監督與行政協助，透過良性的合作夥伴關係，提升公共建設整體服務品質與效率。一方面政府部門得以學習民間機構的經營管理模式，提升公共部門的效率與專業能力；另一方面民間機構在參與公共建設的過程中，也能更深入了解公共政策，提升社會責任感與公共服務意識。。

2.6 對政府財政效益說明

本案經規劃評估，依商業設施規劃經營項目之不同特性，以方案一開發本案基地新都心段 18、20、25、26 之 4 筆土地，以及方案二開發本案基地新都心段 25、26 之 2 筆土地，分別予以評估，其中試算不同之土地租金計收模式，經評估結果以方案二(位於 25、26 地號之國際物流商城)，具有財務可行性(詳後續)，茲以方案二計算量化之對政府財政效益，如下表所示。

表 2-1 對政府財政效益說明表(方案二)

項目	效益說明
增加公共設施與維護管理預算	每年維護費用約 3,355 萬元~6,754 萬元，預估營運期間增加 23.34 億元。
增加土地租金	每年繳納土地租金約 4,393 萬/年~6,889 萬/年，預估營運期間累計繳納地租共計約 27.5 億元。

項目	效益說明
增加政府權利金	興建期間繳納開發權利金 100 萬元，每年繳納固定權利金 10 萬元；另，每年繳納變動權利金約 1,073 萬元/年～1,910 萬元/年。預估營運期間累計繳納權利金共計約 7.19 億元。
增加政府稅收	每年繳納營利事業所得稅約 714 萬元/年～6,523 萬元/年，預估營運期間累計繳納稅收共計約 12.51 億元。
提供就業機會	營運部分預估可創造近 400 個就業機會。
協助政府行銷農產品、提升地方經濟	每年可採購在地農產品約 1,295 萬元~2,610 萬元，預估營運期間累計採購 9 億元。

2.7 本案相關潛在問題、挑戰及因應方案

一、本案公共建設為商業設施，經評估、分析及辨認，主要如下：

(一) 市場及經濟面

1. 潛在風險

(1) 市場供需變化：商業設施立基於民眾使用與消費，當消費習慣改變、新型態消費方式(如電商)均會造成衝擊。

(2) 競爭激烈：商業設施需要面對同業的競爭。

(3) 景氣波動：當經濟衰退與通膨發生，商業設施經營成果會受到影響。

2. 因應作為

(1) 市場調查與分析：應定期追蹤市場趨勢、瞭解市場供需變化、競爭對手動態。

(2) 差異化經營：提供獨特商品、服務，或者營造特色空間。

(3) 彈性調整策略：根據市場變化調整行銷、定價、招商等策略，以吸引民眾使用。

(二) 營運面

1. 潛在風險

(1) 招商困難：商業設施提供民眾使用時，會以出租方式為之，倘空置率過高，將造成租金收益不穩定。

(2) 人事管理：員工招募、訓練、留任等，影響商業設施的運作與服務品質的良窳。

(3) 成本控制：水電、清潔、保全等營運成本，會隨市場而波動。

(4) 安全管理：商業設施提供民眾使用，對於火災、竊盜、意外事故等安全事故，必須重視與防範。

2. 因應作為

(1) 建立完善的招商策略及團隊，降低空置率。

(2) 強化人事管理：建立完善的員工培訓制度、提供具競爭力的薪酬福利，降低員工流動率。

(3) 嚴格控制營運成本：採用節能設備、優化管理流程等手段，管制成本、提升效益。

(4) 加強安全管理：必須最大程度確保民眾安全，如安裝監視器、消防設備、定期演練防災準備等，並且建立緊急通報系統與應變機制。

(三) 法律與政策風險

1. 潛在風險

(1) 法規變動：如建築安全、消防法規等法規變動。

(2) 勞資糾紛：如工時、加班等，可能引發勞資糾紛。

2. 因應作為

(1) 建立法規遵循機制，隨時關注法規變動，並及時調整經

營策略。

(2) 遵循勞動法規，建立勞資溝通平台，以理性、和諧方式處理勞資關係。

(四) 其他風險

1. 潛在風險

(1) 網路安全：如近年來常見的個資外洩、駭客攻擊等。

(2) 聲譽風險：如負面新聞、消費者投訴等事件發生，可能嚴重影響聲譽。

(3) 公共衛生：如先前 COVID 疫情、商業設施內餐飲衛生等。

2. 因應作為

(1) 為保護消費者個資，必須加強網路安全防護。

(2) 為建立良好的公共關係，應積極處理負面新聞，維護聲譽。

(3) 加強公共衛生管理，建立緊急應變機制，應即時向主管機關通報，以尋求資源解決緊急事故。

二、本案規劃執行策略

針對上述風險分析以及相關因應作為，本案規劃執行策略，包括：

(一) 進行詳細的風險評估，制定完善的風險管理計畫，並且以商業保險手段減輕可能發生的損失。

(二) 引進國際知名廠商依其產業經營之專業，負責營運管理等工作。

(三) 與相關專業人士合作，如律師、會計師、建築師等。

(四) 隨時關注市場變化，並及時調整經營策略。

(五) 隨時檢測、更新設備，以及加強員工訓練，以應對所有突發狀況。

2.8 國家安全及資通安全疑慮之威脅分析

在當今數位時代，國家運作高度依賴網路，關鍵基礎設施如電力、水力、交通、金融等，一旦遭受網路攻擊，可能導致國家癱瘓。對企業而言，由於企業商業機密、研發成果都是競爭力的關鍵，一旦洩露，可能導致重大經濟損失。此外，個人資料在網路上的流通越來越廣泛，一旦洩露，可能導致個人隱私受到侵犯、財產損失、受到網路詐騙的機會也更加增加。爰此，本案依促參法細則第 29 條第 2 項規定，對於國家安全及資通安全疑慮之威脅，分析如下：

一、國家安全威脅

(一) 公共建設的控制權：本案為公共建設如果受到外國勢力控制或影響，將影響國家經濟運作或社會穩定，可能對國家安全造成威脅。

(二) 本案商業設施可能涉及客戶資料、商業機密、技術資料等大量敏感資訊，如果這些資訊被外國勢力竊取，用於情報蒐集、經濟間諜或網路攻擊，就可能對國家安全造成威脅。

(三) 商業設施可能被外國勢力以投資、合作或間諜活動等滲透，進行情報蒐集、人員招募或影響決策，對國家安全構成潛在威脅。

二、資通安全威脅

(一) 商業設施的資訊系統可能成為勒索軟體、分散式阻斷服務攻擊(DDoS)或資料竊取等網路攻擊的目標，導致系統癱瘓、資料洩露或經濟損失，影響商業設施的正常運作。

(二) 本案供應鏈可能存在資安漏洞，如：軟體供應商或硬體設備存在後門或漏洞，而攻擊者可能透過供應鏈攻擊，滲透資訊

系統，進行惡意活動。

(三) 本案所使用的物聯網(IoT)設備，例如：監控攝影機、智能感測器、自動化系統等，可能存在資安漏洞，成為攻擊者的入侵點，用於監控、控制或破壞活動。

(四) 日常運營中所收集大量的用戶數據，一旦發生數據洩漏，會造成用戶的隱私洩漏，也會對企業的信譽造成影響

三、因應作為

本案為提升資安防護能力，將加強資安防護能力，包括網路安全、資料安全、供應鏈安全和物聯網安全；並且於營運場域中向民眾宣導，以提高民眾對資安威脅的認識和防範意識。

第三章 市場可行性

3.1 市場供需現況調查分析

以商業設施而言，經營項目相當廣泛，舉凡食衣住行育樂等方面均可涵蓋在內；茲以本案位於臺南市東區、初步規劃引進國際知名零售商場建置物流中心，以及興辦結合商場、辦公室、停車位之多功能大樓為主軸，分別從整體經濟發展、人口、零售業與商辦等面向，分析如下。

一、整體經濟環境與產業結構

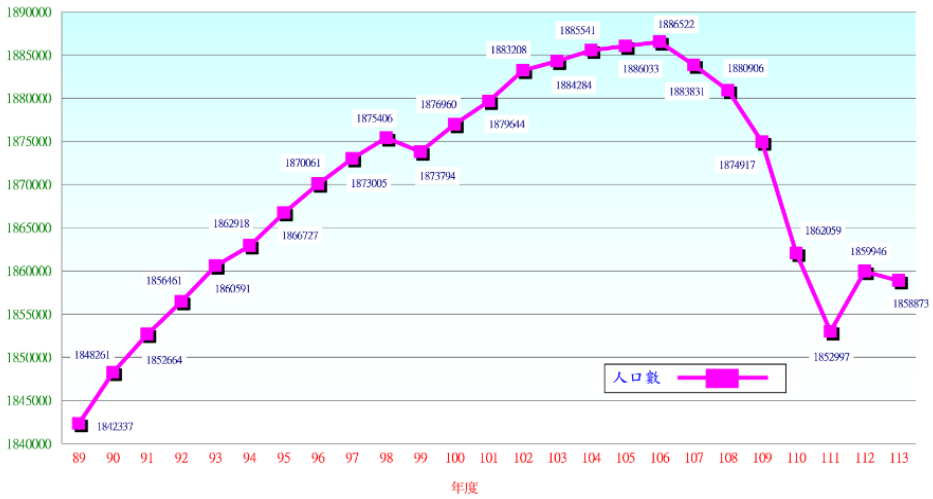
臺南市作為臺灣歷史文化古都，整體經濟發展為傳統與現代科技兼容並蓄，在產業結構呈現多元發展的特色。傳統產業如紡織、食品、機械等占有一席之地，製造業中以科技製造業為首，包含半導體、光電、面板等產業，集中在南科及周邊工業區，吸引大量高科技人才與投資；觀光產業以豐富的歷史文化與特色美食為亮點，吸引大量國內外遊客前來，為餐飲、住宿、零售等服務業帶來龐大商機，亦帶動文化創意產業發展；農業則以精緻農業與特色農產品聞名，例如芒果、鳳梨、蘭花等，並積極發展觀光休閒農業。

臺南市整體產業結構可說是科技、文化、傳統產業相互交織，為城市帶來穩定的經濟成長，政府亦致力於提升投資環境，成為本案規規劃商業設施之重要背景。

二、人口分析

(一) 臺南市人口成長

臺南市人口數受國內整體經濟發展之影響，自 89 年起增加至 106 年為峰值，但受少子化及人口老化日益嚴重的趨勢下，107 年開始，人口數持續呈現負成長，直至 112 年人口數止跌回升，主要係因遷入人口高於遷出人口之社會正成長，呈現臺南市透過推動南科、永康等工業區、開發九份子等多處重劃區、吸引優勢產業廠商進駐及建構完整產業鏈，創造就業及宜居環境等政府政策利多，造就民眾遷入誘因。

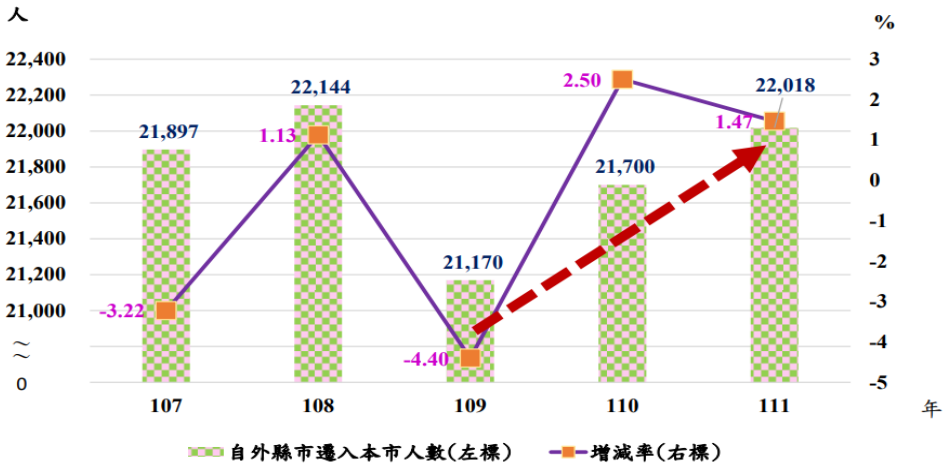


資料來源：臺南市政府民政局

圖 3-1 臺南市人口數成長折線圖

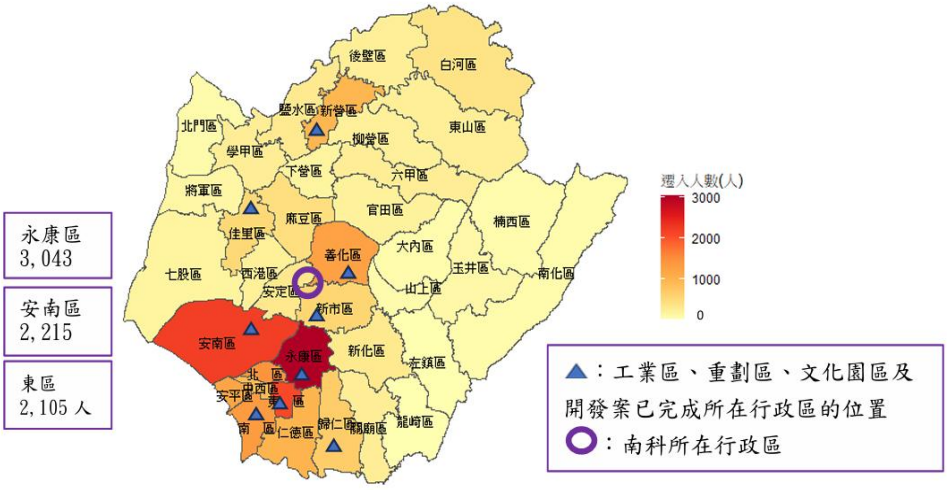
(二) 人口區位分布

依臺南市政府主計處 112 年 7 月統計分析，於 107 年～112 年期間，以 109 年自外縣市遷入人口 21,170 人為該統計期間最低，110 年遷入人口 21,700 人及 111 年遷入 22,018 人則呈現成長情形。另以地區別統計，111 年外縣市遷入地區集中於永康區、東區及安南區，與政府推動永康等工業區及本案個案東區新都心段區域有相當程度之重合，未來民眾對於攸關生活便利公共建設之需求，更形提高。



資料來源：臺南市政府主計處 112 年 7 月專題統計分析「移居、宜居~外縣市遷入臺南市の分布情形」

圖 3-2 自外縣市遷入臺南市人數

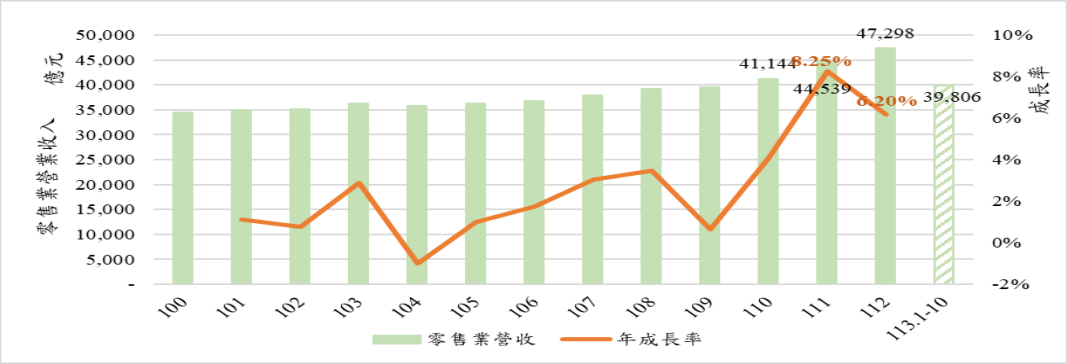


資料來源：臺南市政府主計處 112 年 7 月專題統計分析「移居、宜居~外縣市遷入臺南市の分布情形」

圖 3-3 自外縣市遷入臺南市各區人數分布圖

三、零售業分析

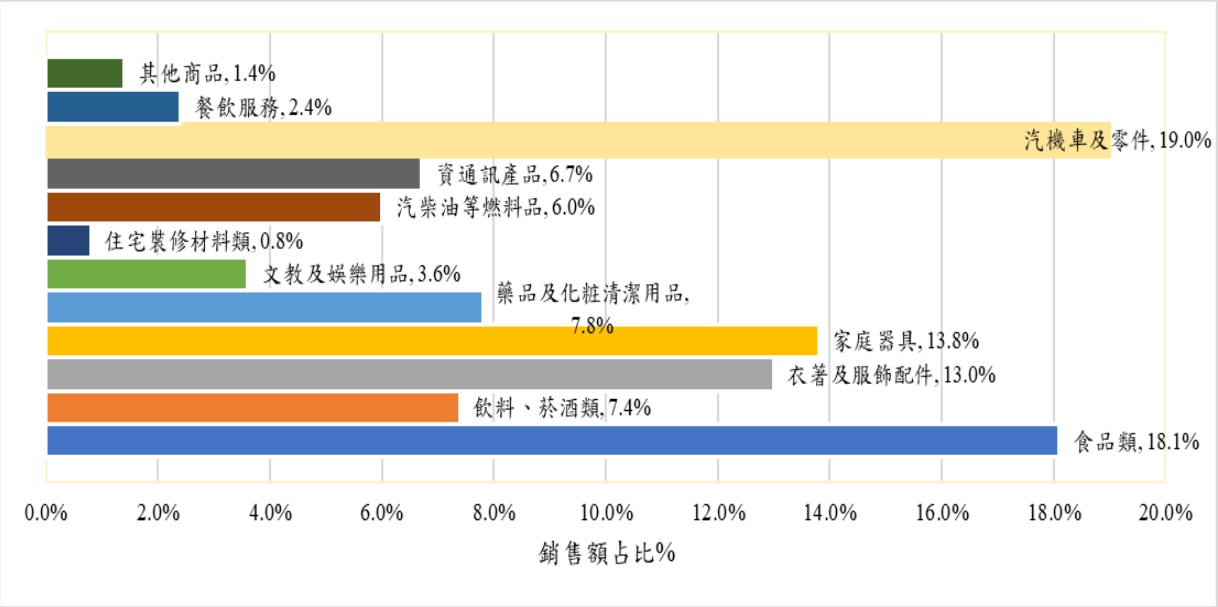
臺灣零售業整體銷售規模於 110 年首度突破 4 兆元大關，營業額逐年成長，112 年零售業營業收入 4 兆 7,298 億元為歷年峰值，亦較 111 年增加 6.2%；其中綜合商品零售業年增 7.4%，主因疫後商場來客數增加，國際觀光客回流，加以業者展店挹注，帶動百貨公司、便利商店及其他綜合商品零售業營收成長。113 年 1～10 月累計營收約 3 兆 9,806 億元，已達 112 年之 84.16%，倘若以 113 年平均各月營收約 3,980.56 億元推估全年營收約可達 4 兆 7,767 億元，預估可望較 112 年全年營收增加，國內零售業市場呈現穩定成長。



資料來源：經濟部統計處，本團隊整理

圖 3-4 零售業營業額與年成長率

在銷售額占比部分，112 年零售業之商品銷售以汽機車及零件類占 19.0%最高、食品類占 18.1%次之，其餘占比逾 10%依序為家庭器具類占 13.8%、衣著及服飾配件類占 13.0%，顯見零售業與民眾日常生活之食、衣、住、行之各種消費息息相關。



資料來源：經濟部統計處，本團隊整理

圖 3-5 112 年零售業銷售結構占比分析

四、辦公室市場分析

臺南市近年來在南科園區帶動周邊產業鏈的發展，吸引大量的國內外企業進駐；產業結構上傳統與科技的多元，亦成為不同類型企業在臺南設立據點的重要因素，帶動辦公室市場的需求；再加上臺南市政府積極推動產業轉型與升級，例如沙崙智慧綠能科學城、籌設中的沙崙 AI 生態園區等計畫，對於高品質辦公室的需求也逐漸增加。

依臺南市政府工務局統計年報揭露核發建築執照相關資料予以統計如下表，近年來全市核發建照隨著人口變化、建築用途不同等因素，總件數及總樓地板面積減少，但辦公、服務類總件數與總樓地板面積卻反向明顯增加，足見市場參與者因看好未來臺南市辦公室市場前景而擴大投資。

表 3-1 臺南市 103-112 年核發建築執照統計表

單位：件,平方公尺

年	總計		辦公、服務類	
	件數	總樓地板面積	件數	總樓地板面積
103	6,443	4,230,075	198	70,317
104	4,551	3,734,943	168	68,185
105	3,803	2,536,134	172	71,980
106	4,875	2,960,351	143	46,114
107	5,459	3,467,527	165	169,081
108	5,468	4,062,250	172	235,802
109	4,675	3,895,818	156	66,225
110	4,604	5,217,158	159	87,492
111	3,650	2,470,937	167	112,915
112	2,633	3,810,636	385	635,904

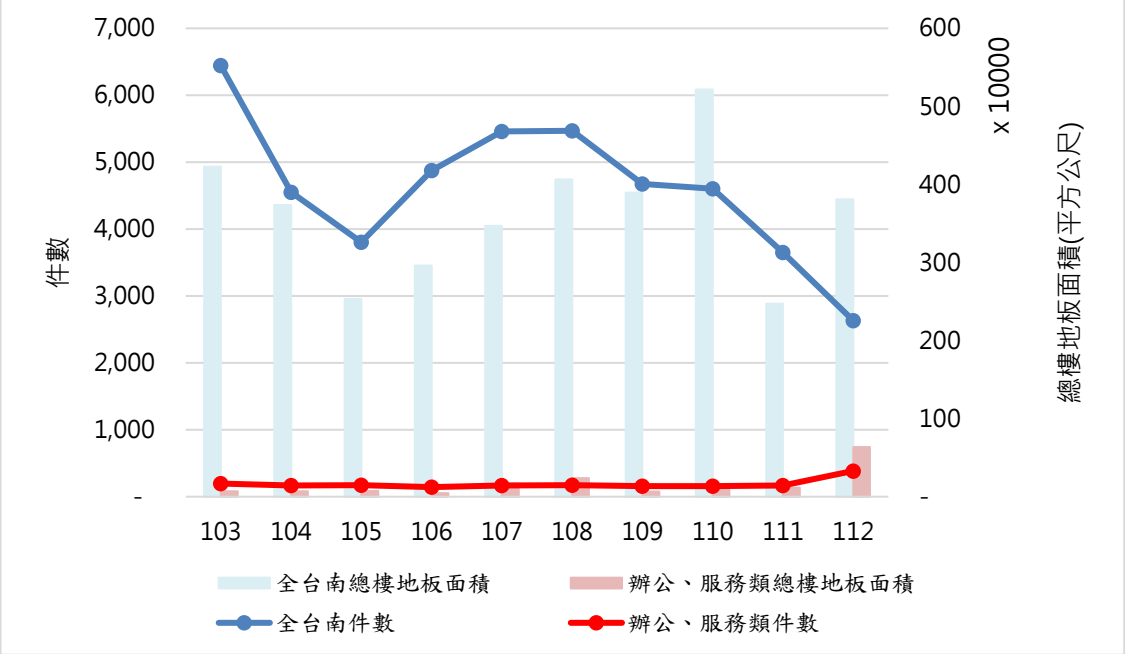


圖 3-6 臺南市 103-112 年核發建築執照全市與辦公、服務類圖

在租金水準方面，茲參考不動產租賃平台網站(如 591 房屋交易網、樂屋網等)、國內主要房地產仲介公司網站(如信義、永慶等)，目前臺南市辦公室租金因物件座落區、建物新舊、辦公室環境與鄰近交通條件、坪數大小與內部格局等而有差異，惟一般水準大約落在 800 元～1,500 元/坪/月，初步設定以 1,000 元/坪/月作為本案規劃租金收入之基礎。

3.2 市場供需預測

參考國發會「國家發展計畫(2025 年至 2028 年)」總體經濟目標設定 2025 年至 2028 年經濟成長率 2.80%至 3.60%、每人 GDP 為 3 萬 9105 至 4 萬 2787 美元、以及核心消費者物價指數年增率(CPI)平均在 2%以下；中華經濟院預估 114 年內需因股市維持高檔、財富效果持續挹注民間消費成長；台灣經濟研究院展望 2025 年台灣經濟成長，預估民間消費成長動能穩定等；未來零售業市場大致呈現穩定成長情形。

另參考不動產市場新聞與業界對於行業景氣的看法，雖 113 年 9 月下旬央行驟然實施第七波信用管制帶來衝擊，但從經濟面來看，受惠於 AI 需求強勁與庫存持續去化，113 年外貿額成長約 9%、出口可望連 13 紅，加上全球央行因應疫後經濟已掀起降息潮，貨幣政策將回歸正軌。預期降息將增加企業獲利與活絡資本市場、提升消費信心帶動民間消費支出提振企業投資意願，刺激整體經濟成長。114 年雖行業人士普遍認為將較 113 年趨緩且進入調整階段，惟金管會已於今(114)年初下修壽險業者投資不動產最低投報率，從原先 2.97%大降 0.55%到 2.419%，有助挹注商用不動產資金活水，未來仍屬穩定成長趨勢。

3.3 市場競爭者分析

一、零售業市場

(一) 競爭對手界定

考量本案規劃商業設施主要以零售業為經營產業，故以本案基地約 30 分鐘內車程、經營型態較為接近之大型連鎖零售商場如家樂福(包括安平店、新仁店、仁德店等)、臺南地區較具規模之南紡購物中心、MITSUI OUTLET PARK 台南、新光三越台南西門新天地、北海道生鮮超市(復國店)等，界定為競爭者。其範圍如下圖所示。

資源來源：Google 地圖，本團隊整理

圖 3-7 臺南市連鎖零售商場分佈圖

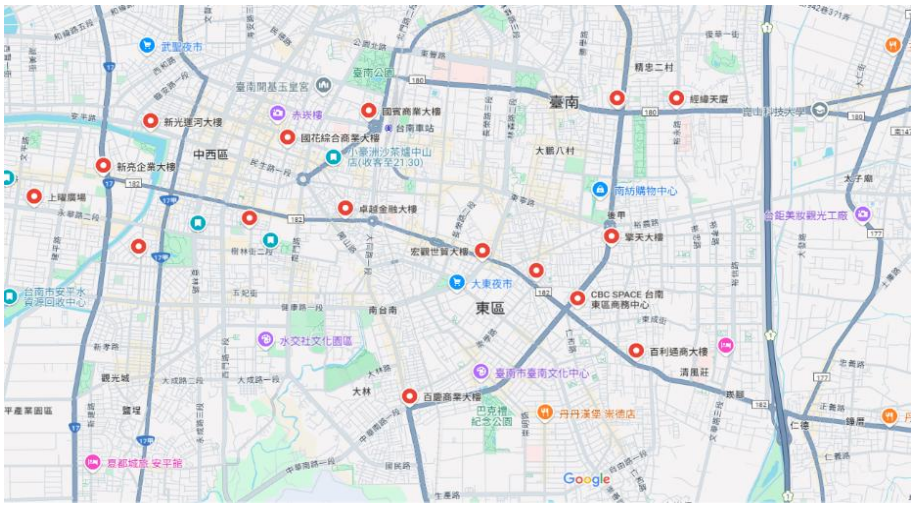
(二) 競爭影響分析

經初步調查潛在競爭者之坐落區位如上圖所示，其分布與本案基地較無重疊，由於一般民眾對於消費購物的需求以距離為重要考量因素之一，次之為商品價格、特殊性及多樣化等，預估本案引進國際知名零售商場進駐本案基地建立物流中心後，可望以具有國際化特色商品之市場區隔，成為該區域消費中心。

二、辦公室市場

(一) 競爭對手界定

本案規劃興辦多功能商辦大樓，茲以經營型態較為接近之知名商辦大樓包括國賓、百慶、太子金融中心、經緯天廈、宏觀世貿、以及 CBC SPACE 東區商務中心等，界定為競爭者。



資源來源：Google 地圖，本團隊整理

圖 3-8 臺南市主要商辦大樓分佈圖

(二) 競爭影響分析

經觀察上述商辦大樓座落位置較為分散於臺南市各區，未形成明顯聚落，且考量臺南市辦公室的需求，源自於政府政策推動、產業轉型以及擴大投資等市場剛性需求，行業前景穩定成長。本案以市場穩定成長的基礎條件，未來將以優良的行銷策略與營運服務，成為潛在使用客戶之首選。

3.4 投資意願調查

本團隊與協力廠商已簽訂合作意願書；至於未來營運物流中心之國際知名廠商，本團隊已經接洽並取得初步合作意願，惟目前尚屬於雙方合作保密，將於後續申請階段時提供有關本案經營據點之授權委託書。

3.5 市場定位及策略

一、本案零售業—國際物流商城

市場定位係作為區隔現有市場產品、建立民眾消費意願之品牌能見度，以創造品牌價值、更多的市場競爭力與發展優勢。本案規劃以民眾生活最為攸關之零售商業作為推動公共建設商業設施之核心，引進國際知名連鎖零售廠商成立物流中心，其市場定位主要在於大量採購以降低成本，提供售價合理且優質之商品，陳列商品約

40%為進口商品、舉辦商品特展、推出特定期間限定商品等，不僅與一般業者有所區隔，更可讓消費者充滿驚喜體驗、增加消費誘因及黏著度、滿足民眾消費需求。

此一市場定位為國際知名連鎖零售業者帶來在臺經營成績斐然，自 2021 年起在臺即突破千億元營收、2023 年在臺營收達 1,200 億元；其中，南台中店、北台中店、台北內湖店、新北中和店，都打進國際知名連鎖全球最賺錢分店前 10 名，尤其是南台中店更是連續多年拿下最賺錢冠軍。

因應 COVID 疫後國際供應鏈變革，國際知名連鎖零售業者也將改變全球的採購模式，讓各個據點採購當地的熱銷品，再透過國際知名連鎖的全球通路，運送到世界各地的國際知名連鎖據點銷售，使得每個國際知名連鎖據點都能成為當地產品的採購及物流中心。本案基地引進國際知名連鎖零售業者，未來臺南在地農產品將可以透過國際知名連鎖零售業者的通路，銷售至各地。

二、本案商辦多功能大樓—府城站前廣場

本案規劃商業設施之另一個主軸，為結合商場、辦公室、停車位之多功能大樓，由於優質商場與辦公室在臺南的市場前景仍屬樂觀，本案位於東區精華地段、交通便捷，於規劃上將結合商場等提供生活消費機能、室外保留供鄰里居民使用之公共空間、設計上偏向綠色環保與節能減碳設計，並且採用節能、智能等新設備控管冷氣、燈光等，**以公共服務、機能齊全、永續發展作為市場定位**，滿足使用者對於生活消費的便利需求。

第四章 技術可行性

4.1 基礎資料分析

一、地形地勢

本案基地位於臺南市東區新都心段。依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，東區地勢平坦，東北高、西南低，東側平均坡度約 1%、地勢略由東南向西北傾斜，地面標高在 2～3 公尺左右，平均地面坡度約 0.08%。

二、地質土壤

南臺南站副都心之地質為全新世沖積層，以砂質壤土為主，表層較疏鬆而下層較緊密。

資料來源：地質資料整合系統，經濟部

圖 4-1 南臺南站副都心地質分布示意圖

三、天然災害潛勢

經查詢國家災害防救科技中心災害潛勢地圖，有關本案基地所在地位於臺南市崇明里範圍內之天然災害潛勢，主要包括：

1.淹水潛勢：無直接位於 6 小時降雨 350 毫米潛勢區，但鄰近 500 公尺範圍內有。

2.土壤液化潛勢區：位於低度風險區。

整體而言，本案基地尚無重大不利於建築工程規劃之天然災害潛勢。

四、土地使用分區管制要點及都市設計準則

依據本區細部計畫，本地區發展定位為以體育會展機能為主之「南臺南副都心」，未來將提供體育展演、通勤、休憩、住商等主要機能所需發展空間。此外，民國 108 年發布實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)」將南臺南站副都心及周邊地區視為文化副都心(低碳生活示範區)，除目前文教與運動休閒等主要發展觸媒，後續擬於整體開發階段落實低碳都市規劃與生態基盤設施等。

(一) 土地使用分區管制要點

1. 依據 108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，本案基地使用分區為「商業區」，建蔽率 60%、容積率 320%。

2. 本案基地為商業區(商四-1(142))，依現行都市計畫，其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目，且三樓(含)以下樓層，應做商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。

3. 為維持鄰近住宅區之居住環境，不得作為加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。

(二) 臺南市都市設計審議原則

依臺南市政府 111 年 11 月 7 日府都設字第 1111373965A 號函修訂「臺南市都市設計審議原則」，規範臺南市各項開發

建設，以落實都市環境永續發展理念，建構臺南市成為文化、生態、科技、美學的永續都市，並兼顧公共利益及資源高效率運用。111 年修訂內容，與本案商業設施較相關者，包括：

1. 6 層以上之建築基地，建議依據內政部函頒『劃設消防車輛救災活動空間指導原則』檢討消防車輛救災動線及救災活動空間，並於建築配置規劃時整體考量。
2. 修訂(規範條號)綠覆面積之計算方式、透水面積、透水率、植物生長之最小土層厚度規定、「好望角」。

   其他未修訂之規範包括街角廣場、自行車道、建築設計與人行環境品質要求等等，亦均需遵守，且將於後續申請階段以及工程細部規劃階段時，提出詳細規劃內容。

4.2 興建初步規劃構想

依上述發展目標與定位，本案規劃依不同商業設施屬性分為二區域開發，多功能商辦大樓區域位於新都心段 18、20 地號、，零售物流中心區域位於 25、26 地號，並且按設施屬性及興建營運規劃，分為(一)方案一：就新都心段 18、20、25、26 之 4 筆地號進行投資興建；(二)方案二：就新都心段 25、26 之 2 筆地號進行投資興建。此不同方案評估主要影響層面在於財務可行性，請詳後述。

一、開發量體的空間配置

考量本案商業設施不同屬性，進行開發量體的空間配置，如下表所示。

表 4-1 本案規劃空間配置表

項目	本案規劃商業設施		
	25、26 地號	18 地號	20 地號
興建年期	契約第 1～2 年(合計 2 年)	契約第 1～5 年(合計 5 年)	
營運年期	契約第 3～50 年(合計 48 年)	契約第 6～50 年(合計 45 年)	
規劃功能	民眾日常生活消費	民眾生活消費服務、文化休閒、辦公商業	
空間需求(必要)	1. 零售物流中心 2. 停車場 3. 開放式廣場及人行空間(綠帶)	《多功能商辦大樓》 1. 商店 2. 辦公等空間出租/使用 3. 停車場 4. 開放式廣場及人行空間(綠帶)	
基地面積	23,243.55 平方公尺 (約 7,031.17 坪)	17,640.74 平方公尺 (約 5,36.32 坪)	15,814.73 平方公尺 (約 4,783.696 坪)
土地使用面積 (建蔽率 60%)	13,946.13 平方公尺 (約 4,218.7 坪)	10,584.44 平方公尺 (約 3,201.79 坪)	9,488.84 平方公尺 (約 2,870.37 坪)
法定容積 樓地板面積 (容積率 320%)	74,380 平方公尺 (約 22,500 坪)	56,450 平方公尺 (約 17,076 坪)	50,607 平方公尺 (約 15,309 坪)

二、開發規劃期程

本案規劃依商業設施屬性不同而有不同的開發期程，如下圖所示。

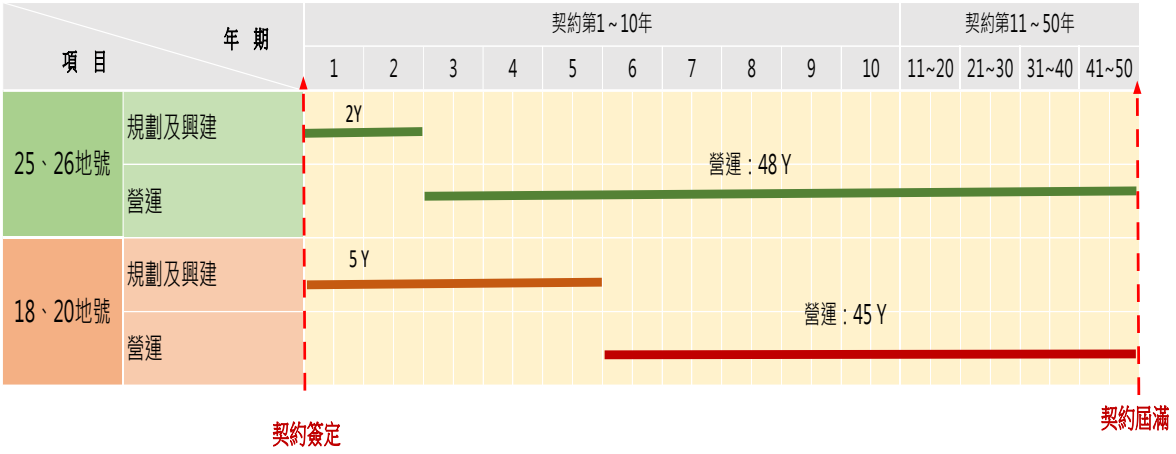


表 4-2 本案開發規劃期程

三、初步工程規劃

(一) 開發區域配置與樓層規劃

本案規劃於 25、26 地號引進國際知名連鎖零售業者設立據點；25、26 地號規劃作為國際物流商城區域，開發區域配置如下圖所示。

資料來源：本案地籍圖套繪與開發區域配置，本團隊整理

圖 4-2 初步規劃開發區域配置示意圖

各建物樓層規劃如下圖所示，府城站前廣場在 18、20 地號建物之地面層合計高度約 58.8 公尺，另計入本案基地地面標高約 2～3 公尺，尚未逾本案位於鄰近飛航管制限高。

18地號			20地號			25、26地號		
樓層	樓高(米)	使用項目	樓層	樓高(米)	使用項目	樓層	樓高(米)	使用項目
B3	3.2	停車空間	B3	3.2	停車空間	1F	5	零售物流中心
B2	3.2	停車空間	B2	3.2	停車空間	2F	5	停車空間
B1	3.2	商場	B1	3.2	商場/美食街	3F	5	停車空間
1	4.2	商場	1	4.2	商場	RF	--	停車空間
2	4.2	商場	2	4.2	商場	地上層合計	15	
3	3.6	商場	3	3.6	商場/餐廳			
4	3.6	辦公室/多功能使用空間	4	3.6	辦公室/多功能使用空間			
5	3.6	辦公室/多功能使用空間	5	3.6	辦公室/多功能使用空間			
6	3.6	辦公室/多功能使用空間	6	3.6	辦公室/多功能使用空間			
7	3.6	辦公室/多功能使用空間	7	3.6	辦公室/多功能使用空間			
8	3.6	辦公室/多功能使用空間	8	3.6	辦公室/多功能使用空間			
9	3.6	辦公室/多功能使用空間	9	3.6	辦公室/多功能使用空間			
10	3.6	辦公室/多功能使用空間	10	3.6	辦公室/多功能使用空間			
11	3.6	辦公室/多功能使用空間	11	3.6	辦公室/多功能使用空間			
12	3.6	辦公室/多功能使用空間	12	3.6	辦公室/多功能使用空間			
13	3.6	辦公室/多功能使用空間	13	3.6	辦公室/多功能使用空間			
14	3.6	辦公室/多功能使用空間	14	3.6	辦公室/多功能使用空間			
15	3.6	辦公室/多功能使用空間	15	3.6	辦公室/多功能使用空間			
16	3.6	辦公室/多功能使用空間	16	3.6	辦公室/多功能使用空間			
地上層合計	58.8		地上層合計	58.8				

資料來源：本團隊整理

圖 4-3 初步規劃建築樓層圖

(二) 商業設施項目內容規劃

1. 府城站前廣場—多功能商辦大樓區(18、20 地號)

外觀上規劃為雙棟式建築，地下 1 層以及 1～3 層為挑高式商場，4 層以上為辦公室(或其他符合都市計畫土地使用分區之經營項目)，地下 2～3 層則規劃為停車場。雙棟建築在地下層與商場部分可以連通，利於整體空間與內部裝修規劃，提供民眾寬廣的生活休閒與消費空間。

此外，地下層亦可與未來南臺南車站的地下連通道銜接，人行範圍可以從南臺南車站擴大到文化中心、巴克禮公園或者運動藝文中心(小巨蛋)等公共設施，引流人潮並且建構地下商店街群(詳後述第 9.4 節)，促進經濟繁榮發展。

2. 國際物流商城區(25、26 地號)

建設工程將由委託經營廠商自行負擔，初步規劃比照國際知名連鎖零售業者在臺其他分店之經營據點，本案以 3 層之大平面建物，其中 1 層(平面層)作為零售物流中心，2、3 層以及屋頂層作為停車場(其中含充電樁車位 10～20 位)。

圖 4-4 府城站前廣場多功能商辦大樓建築規劃示意圖

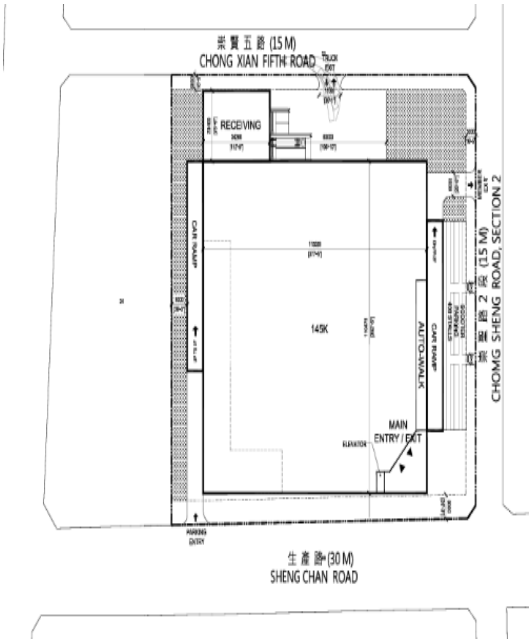


圖 4-5 國際物流商城建築規劃示意圖

(三) 商業設施景觀設計

1. 設計目標

本案景觀設計的主要目標，包括清晰引導民眾從周邊人行道、公共運輸站點等不同入口順暢地進入商業設施；戶外空

間也應提供休憩、社交的場所，創造更豐富的民眾體驗；透過適當的植栽配置和綠色元素融入，營造舒適自然的氛圍，以實現環境友善和永續發展的目標。

2. 分區景觀設計

依商業設施規劃區域而進行分區景觀設計，重點包括：

(1) 入口區域採用具有方向性的鋪裝圖案，引導民眾前往入口，並且納入無障礙設計，以確保輪椅、嬰兒車等無障礙通行。

(2) 建築周邊緩衝帶係作為建物與戶外之緩衝，可擇用四季有景的植物，隨季變化而呈現不同風貌。

(3) 戶外休憩區可設置小型花園、戶外座椅等，提供民眾休憩和欣賞景觀的空間。

3. 植栽設計原則

本案規劃將臺南當地代表植物(如市樹「鳳凰樹」)納入選擇植栽的範圍，且以耐受光照強度較強、耐旱植物等受力較強、耐旱力的植物，為優先選擇的植栽種類；且必須避免種植有毒、帶刺或容易引起過敏的植物，並注意修剪，確保視線開闊和行人安全。

4. 永續性考量

本案規劃重點包括夜間照明設備透過電源控制與調光，合理控制照明的強度和方向，減少對周邊環境和生物的影響；制定詳細的植物修剪、施肥、病蟲害防治計畫，以確保景觀設計效果持久；更要鼓勵民眾愛護環境，共同維護景觀。

四、預估工程經費

預估工程經費表請詳第 6 章。

第五章 財務可行性

財務可行性對整體計畫之執行具關鍵影響，如何透過完備、具邏輯性之分析架構及流程，評估計畫整體財務效益，乃為進行財務分析工作之要務。一般而言，財務分析之流程可分為四個步驟：擬定參數、建立評估模式、推導財務分析結果及各項分析指標及結果之評估與詮釋，作為研判民間投資的可行性及風險分擔之重要依據。

5.1 基本參數假設

茲說明並彙整本案基本假設條件如下表。

表 5-1 基本假設與參數

項目	說明
財務評估期間	本計畫暫定於 114 年第四季簽約，並於 114 年 12 月 31 日完成點交，自點交翌日起算 50 年(115 年 1 月 1 日起至 164 年 12 月 31 日止) 本案計畫範圍包含臺南市東區新都心段 18、20、25、26 地號等 4 筆地號，並分 2 區進行開發，其中位在地號 18、20 之府城站前廣場，本區興建階段施工年期 5 年及完工後之營運年期 45 年；另一區國際物流商城則在地號 25、26，本區工程期間預計為 2 年，並於契約第 3 年開始營運，營運期 48 年。 本報告擬分為方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號之開發模式，及方案二：僅以新都心段 25、26 等 2 筆地號進行開發，分別進行財務評估。
財務評估基期年	115 年
物價上漲率	營運期間通貨膨脹率則以依據行政院主計總處物價指數統計資料，近 10 年(103 年~112 年)與近 20 年(93 年~112 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.20%與 1.30%，近 30 年(83 年~112 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.35%；另，參酌行政院 109 年 7 月 16 日第 3710 次會議通過之「國家發展計畫(110 至 113 年)」，110 年~113 年之核心消費者物價指數上漲率為 1.0%~1.5%，故建議本計畫營運期間物價上漲率之假設至少以 1.5%為宜。
資本結構	自有資金 30%、中長期借貸 70%；融資利率 3.0%。 方案一：寬限期 5 年，還款年期 15 年。

項目	說明
	方案二：寬限期 2 年，還款年期 15 年。
股東要求報酬率	考量本案經營特性、投資成本及特許期間，設定股東要求報酬率 10%。
折現率	計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算分年年化 WACC 折現率，並以各年年化 WACC 折現率計算現金流量折現值並加總，該加總金額即為評估期間淨現值總額，再以該總值搜尋回推本計畫之單一折現率，以此為計畫折現率。
公告地價成長幅度	本案推估公告地價成長幅度以每年 2 年成長 3%。
土地租金費率	依據本案政策公告之規定，土地租金之計收係採台糖租金條件， 固定租金：按簽約當期申報地價總額 4.5%計收 浮動租金：按契約土地當期申報地價總額 5.5%計收
房屋稅	本計畫案房屋稅由民間機構自行負擔，房屋稅按營業用之稅率計算；經查本案地段調整率為 150%，房屋折舊率為 1.17%；另，地號 25、26 之建物樓層高度以 5 米計，加計樓高調整率 112.5%。
股利	本計畫於開始營運後，年度如有盈餘，原則上除發放董監酬勞及員工紅利，因應融資償還與符合融資銀行長期償債能力要求，本計畫假設前一年度保留盈餘於彌補累積虧損並提列法定公積後，將於次年度全數發放現金股利。
折舊與重置	以本案各項工程、設備之耐用年數與剩餘營運期限孰短者，採直線法計算。各項工程、設備耐用年限係依經濟耐用年限進行評估，惟不低於所得稅法規定，估計如下： 分區地號 18、20 土建工程之經濟耐用年限為 45 年、分區地號 25、26 土建工程之經濟耐用年限為 48 年；水電、裝修等設施 10 年，每 10 年折舊完畢後，地號 18、20 之設施將再投入興建期投資金額之 30%進行重增置，地號 25、26 之設施將再投入興建期投資金額之 40%進行重增置；另，空調、消防設備等之折舊年限為 5 年，每 5 年折舊完畢後，地號 18、20 之設施將重新投入 30%進行重增置，地號 25、26 之設施將重新投入 40%進行重增置。
履約保證金	方案一：本計畫採全區開發之模式下，履約保證金額度擬三階段設計，第一階段於興建期間(契約第 1 年起)，以期初投資額的 5%估算之；第二階段則於地號 25、26 之設施完工並移轉予台南市政府後(預計為契約第 3 年起)，保證金額度以期初投資額的 3%估算之；第三階段則於地號 18、20 之設施完工並移轉予台南市政府後

項目	說明
	(預計為契約第 6 年起)，保證金額度以期初投資額的 1%估算之。 方案二：本計畫採僅開發地號 25、26 之模式時，第一階段於興建期間(契約第 1 年起)，以期初投資額的 5%估算之；第二階段則於地號 25、26 之設施完工並移轉予台南市政府後(預計為契約第 3 年起)，保證金額度以期初投資額的 1%估算之。 方案一與方案二，預估都將以履約保證金保證書繳付，其每年手續費以 1.0%計估。
存款利率	以活期存款利率 0.50%計算
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。

5.2 基本規劃資料

一、本案委託範圍及營運項目

本案政策公告範圍包括台南市東區新都心段 18、20、25、26 地號土地，擬分為二個方案進行評估；方案一為就新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號進行規劃及開發，其中「府城站前廣場」就新都心段 18、20 地號土地進行規劃，土地面積分別為 17,640.74 平方公尺、15,814.73 平方公尺；另「國際物流商城」則就新都心段 25、26 地號土地進行規劃，土地面積合計為 23,243.55 平方公尺。方案二則僅就「國際物流商城」(新都心段 25、26 地號)土地進行規劃及評估。

二、工程成本

(一) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

1. 「國際物流商城」地號 25、26 區域

本方案採分區興建模式，其中地號 25、26 區域之興建時程 2 年，將於簽約後、點交前即開始籌備、規劃及設計，預計自契約第 1 年 1 月開始興建，預計於契約第 2 年完成設施興建後，即移轉地上物所有權予台南市政府；所須投入工程經費約 16.17 億元(未稅)，加計物調後，契約第 1 年~契約第 2 年工程經費約 16.28 億元(未稅)。

2. 「府城站前廣場」地號 18 區域

地號 18 區域工程自契約第 1 年開始進行，興建時程 5 年，預計於契約第 1 年 1 月開始興建，並於完成設施興建後當年，即移轉地上物所有權予台南市政府；所須投入工程經費約 35.58 億元(未稅)，加計物調後，契約第 1 年~契約第 5 年工程經費約 36.64 億元(未稅)。

3. 「府城站前廣場」地號 20 區域

地號 20 區域工程自契約第 1 年開始進行，興建時程 5 年，預計於契約第 1 年 1 月開始興建，並於完成設施興建後當年，即移轉地上物所有權予台南市政府；所須投入工程經費約 30.57 億元(未稅)，加計物調後，契約第 1 年~契約第 5 年工程經費約 31.49 億元(未稅)。

4. 方案一工程經費(含物調)合計

本計畫如採方案一，即就新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號進行投資興建，所需工程經費合計約需 84.42 億元。

表 5-2 方案一 工程經費統計

單位：仟元

工程經費	地號 25、26	地號 18	地號 20	合計
方案一工程經費	1,628,101	3,664,444	3,148,999	8,441,544

(二) 方案二：新都心段 25、26 地號

本方案係僅就「國際物流商城」，新都心段 25、26 等 2 筆地號進行規劃、投資，則所需經費僅需 16.28 億元。

三、營運收入

(一) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號營運範圍

1.「國際物流商城」地號 25、26 區域營運範圍

本團隊擬由國際知名連鎖零售業者進駐經營本案地號 25、26 區域場域。

本計畫預計於營運後，自營運第 1 年起(契約第 2 年)，每日來店人數預估有 2,500 人，每人消費金額為 3,500 元(未稅)，該消費金額自營運第 2 年起推估每年可成長 1.5%。

2.「府城站前廣場」地號 18、20 區域營運範圍

地號 18、20 區域營運期將於契約第 6 年起算，可營運期共計 45 年。

營業收入部份初步按照事業體類別區分為以下三個主軸：

(1) 自營商場事業體

初步規劃地號 18 區域建物地上層樓地板面積約 17,076 坪、地號 20 區域建物地上層樓地板面積約 15,309 坪，其中均將 35%的空間規劃為自營商場事業。

零售商場事業部之營收主體包括餐飲、百貨、美食街等。參考 2024 年新光三越台南新天地店之營業額，本案暫規劃以每月單坪營業額含稅 3.5 萬元(未稅金額為 3.33 萬元)推估，並自營運後第二年起年增率 1.5%逐步調高營收。

(2) 商業空間出租

地號 18、20 區域之地上層的 65%的面積，規劃為商業空間，並採出租模式，參酌本案基地周遭商辦租金行情，考量本案鄰近南臺南車站，且周遭少有新建辦公大樓，故本案暫以每月單坪 1,000 元(未稅、含管理費)估算租賃收入，並以每年調漲 1.5%；出租率部分，自契約第 6 年起(營運首年)，進駐率為 75%，進駐率以每年增加 5%，後續考量仍有進駐廠商更動等因素，故進駐率最高為 88%估算。

(3) 地下停車場

本計畫地號 18、20 區域之地下停車場，約可規劃 1,800 席汽車停車位數，其中擬以 40%的車位數以月租方式出

租，其餘 60%的車位數則採臨停模式計算營收。

月租車位暫以每月 2,500 元(未稅、含管理費)估算租賃收入。

臨停收費以每小時 29 元(未稅)計收，每日臨停車位數迴轉率暫以 85%計，平均每車次停留時間約為 3 小時；另，臨停費用暫推估以每十年調漲 5 元。

(二) 方案二：新都心段 25、26 地號

本方案「國際物流商城」營運範圍係僅為新都心段 25、26 等 2 筆地號，相關營運收入假設同方案一、地號 25、26 區域營運範圍之說明。

四、營運成本及費用

(一) 營運成本

1. 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 營運成本以營收的 85%預估；

地號 18、20 區域自營範圍之營運成本則以營業收入的 75%預估；商業空間出租之營運成本則以租金收入之 5%預估；停車場之營運成本則以月租及臨停收入之 2%預估之。

2. 方案二：新都心段 25、26 地號

營運成本以營收的 85%預估。

(二) 營運費用

1. 人事費用

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍部分，其中正職員工占 50%，平均人月薪資水準為 5 萬元，每年以 13 個月計，月薪調整率採每 2 年調漲 3%；兼職人員亦占 50%，營運第 1 年起兼職時薪皆以新進人員之每小時 243 元計，達

到最高時薪後，與正職月薪調整方式一致，最高時薪金額採每 2 年調漲 3%；前述兼職及正職薪資，均另估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用，以 1.4 倍計。

地號 18、20 範圍部分自營範圍及停車場範圍的人事費用，初步以自營範圍及停車場範圍之營業收入之5.0%估算。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

2. 水電費

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍，初步以營業收入之 2.0%估算；

地號 18、20 範圍之自營範圍及停車場範圍的公共空間場域，初步以自營範圍及停車場範圍之營業收入之2.0%估算。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

3. 保險費

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍，初步以營業收入之 1.0%估算；

地號 18、20 範圍之自營範圍及停車場範圍的公共空間場域，初步以自營範圍及停車場範圍之營業收入之1.0%估算。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

4. 保全及物管費用

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍，初步以營業收入之 0.5%估算；

地號 18、20 範圍之自營範圍及停車場範圍的公共空間場域，初步以自營範圍及停車場範圍之營業坪數計收，暫以每年每坪 1000 元(未稅)估算。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

5. 廣告行銷費用

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍，初步以營業收入之 0.5%估算；

地號 18、20 範圍之自營範圍及停車場範圍的公共空間場域，初步以自營範圍及停車場範圍之營業收入之 0.5%估算。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

6. 設備維護費用

(1) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

地號 25、26 範圍，初步以區域之工程成本的 2.0%估算年維護費用，自營運第 2 年起每年按物價上漲率調漲之。

地號 18、20 範圍之設備維護費用，則分別以區域之工程成本的 1.0%估算之，並自該區營運第 2 年起每年按物價上漲率調漲之。

(2) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

同方案一地號 25、26 範圍部分。

5.3 資金籌措計畫

(一) 資金運用

(一) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

考量民間廠商於期初投資金額(含營運週轉金)除履約保證金係以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，無須計入期初投資金額外，其餘皆須由民間廠商籌資辦理，本案期初投資金額達 88.9 億元，全部以自有資金辦理恐有難度，故擬以 30%自有資金及 70%銀行融資為主要資金來源。考量期初投資金額、履約保證金額度與營運週轉金之需求，相關資金來源與用途如表 5-3。

表 5-3 資金來源去路表

單位：仟元

資金來源			資金去路		
項目	金額	百分比	項目	金額	百分比
自有資金	2,666,100	30.00%	地號 18/20 工程經費	6,813,443	77%
融資	6,220,900	70.00%	地號 25/26 工程經費	1,628,101	18%
			營運週轉金	445,456	5%
合計	8,887,000	100%	合計	8,887,000	100%

(二) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

如僅就方案二之範圍進行投資興建，本案期初投資金額雖降為僅需 18.3 億元，但全部以自有資金辦理仍有難度，故仍以 30%自有資金及 70%銀行融資為主要資金來源。考量期初投資金額、履約保證金額度與營運週轉金之需求，相關資金來源與用途如表 5-4。

表 5-4 資金來源去路表

單位：仟元

資金來源			資金去路		
項目	金額	百分比	項目	金額	百分比
自有資金	549,000	30.00%	地號 25/26 工程經費	1,628,101	89%
融資	1,281,000	70.00%	營運週轉金	201,899	11%
合計	1,830,000	100%	合計	1,830,000	100%

(二) 融資可行性分析

(一) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

本計畫融資年期及還款方式，主係配合前五年興建工程費用投入期間及營運收入而規劃，係以 BTO 期初投資金額之 70%為融資金額設算，說明如下；

1.融資金額：6,220,900 仟元。

2.融資年期：借款寬限年期 5 年、償還年期 15 年。

3.還款方式：本金平均攤還。

(二) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

本計畫融資年期及還款方式，主係配合前二年興建工程費用投入期間及營運收入而規劃，係以 BTO 期初投資金額之 70%為融資金額設算，說明如下；

1.融資金額：1,281,000 仟元。

2.融資年期：借款寬限年期 2 年、償還年期 15 年。

3.還款方式：本金平均攤還。

(三) 融資可行性評估指標

融資可行性評估指標，如下說明，各指標成果如表 5-5、表 5-6 所示。

(一) 分年償債比率(DSCR)

償債比率之定義為各年稅前息前加折舊前盈餘金額與年度到期本息之比率，為償債能力之指標。

(二) 利息保障倍數(TIE)

利息保障倍數之定義為各年稅前息前之盈餘金額與年度到期利息之比率，為利息支付能力之指標。

表 5-5 方案一

單位：仟元

契約年度	1	2	3	4	5	6	7
利息保障倍數(%)	--	--	--	62.7%	50.9%	40.9%	396.6%
分年償債比例(%)	--	--	--	--	--	17.8%	154.7%

契約年度	8	9	10	11	12	13	14
利息保障倍數(%)	452.5%	505.5%	563.9%	636.7%	446.2%	512.7%	581.6%
分年償債比例(%)	165.5%	174.8%	182.0%	190.1%	196.6%	205.6%	213.1%

契約年度	15	16	17	18	19	20
利息保障倍數(%)	707.2%	862.6%	652.5%	815.6%	1196.1%	2055.7%
分年償債比例(%)	223.4%	231.9%	244.3%	253.7%	266.5%	277.1%

表 5- 6 方案二

單位：仟元

契約年度	1	2	3	4	5	6
利息保障倍數(%)	--	--	--	312.5%	348.0%	368.9%
分年償債比例(%)	--	--	--	124.7%	130.4%	131.1%

契約年度	7	8	9	10	11	12
利息保障倍數(%)	414.3%	443.2%	483.5%	533.9%	647.8%	740.8%
分年償債比例(%)	137.2%	137.6%	148.3%	150.5%	162.2%	164.7%

契約年度	13	14	15	16	17
利息保障倍數(%)	939.3%	1087.8%	1494.9%	2070.2%	3823.4%
分年償債比例(%)	177.7%	180.8%	195.2%	199.1%	220.4%

5.4 土地租金及權利金

依據本計畫案政策公告之規定，由於本案土地係臺南市政府向台灣糖業股份有限公司承租土地繳納之租金計收，包括固定租金(按簽約當期申報地價總額 4.5%計收)及浮動租金(按契約土地當期申報地價總額 5.5%計收)；且民間機構於簽約點交後即須開始支付全額土地租金，包括興建期間。

依促參法第 11 條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。二、土地租金、權利金及費用之負擔。三、費率及費率變更。四、營運期間屆滿之續約。五、風險分擔。六、施工或經營不善之處置及關係人介入。七、稽核、工程控管及營運品質管理。八、爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。九、其他約定事項。」權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。本案主辦機關與民間機構簽訂之投資契約包含權利金計算繳交方式等相關事項，符合促參法規定。

依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函釋：「促參案土地租金及權利金為民間機構成本項目，主辦機關辦理財務可行性評估時，應就土地租金及權利金分別估算，並以達計畫自償為試算條件，適度調整互為修正。」。又，該函釋就土地租金及權利金之計收及減免原則分別說明如下；

土地租金：「於規劃階段經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，依租金優惠辦法第 2 條第 2 項及第 3 項規定，得酌予減收(惟不得免收)，並應於投資契約載明減收方式。」。

權利金：「主辦機關得視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，其設定及調整，請參考『促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則』。」。

因此，本計畫案以促參方式興辦，土地租金不得免收，且與權利金應分別計收，以符財政部函釋規定。

依前節分析，本計畫案方案一係以新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號進行規劃、投資興建及營運，期初投資金額推估高達 88.9 億元，且施工年期長達 5 年；方案二則僅就新都心段 25、26 等 2 筆地號進行開發，除期初投資金額僅需 18.3 億元外，施工年期亦僅需 2 年。

由於按照本計畫案政策公告之土地租金計收方式，民間機構於簽約點交

後亟需開始支付全額土地租金費用，故，本計畫擬就各方案之土地租金計收模式分別進行評估。

一、土地租金

本報告之土地租金計算係假設申報地價=公告地價，且公告地價以每 2 年調漲 3%進行估算。

(一) 方案一：新都心段 18、20、25、26 等 4 筆地號

新都心段地號 18、20：33,455.47 平方公尺、興建期為契約第 1 年~第 5 年；

新都心段地號 25、26：23,243.55 平方公尺、興建期為契約第 1 年~第 2 年。

固定租金按簽約當期申報地價總額 4.5%計收，浮動租金則按契約土地當期申報地價總額 5.5%計收。於契約前 5 年(興建期間)土地租金為 9,779 萬元~1.01 億元。

表 5-7 方案一 分年土地租金

單位：仟元

契約年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
土地租金	97,794	97,794	99,407	99,407	101,068	101,068	102,782	102,782	104,545	104,545
契約年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
土地租金	106,359	106,359	108,231	108,231	110,158	110,158	112,142	112,142	114,186	114,186
契約年度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
土地租金	116,292	116,292	118,460	118,460	120,694	120,694	122,993	122,993	125,365	125,365
契約年度	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
土地租金	127,805	127,805	130,319	130,319	132,909	132,909	135,575	135,575	138,321	138,321
契約年度	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
土地租金	141,151	141,151	144,067	144,067	147,067	147,067	150,160	150,160	153,344	153,344

(二) 方案二：新都心段 25、26 等 2 筆地號

新都心段地號 25、26：23,243.55 平方公尺、興建期為契約第 1 年~第 2 年，於契約前 2 年(興建期間)土地租金為 4,393 萬元。

表 5-8 方案二分年土地租金

單位：仟元

契約年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
土地租金	43,930	43,930	44,655	44,655	45,402	45,402	46,171	46,171	46,963	46,963
契約年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
土地租金	47,778	47,778	48,619	48,619	49,485	49,485	50,376	50,376	51,294	51,294
契約年度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
土地租金	52,240	52,240	53,214	53,214	54,218	54,218	55,250	55,250	56,315	56,315
契約年度	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
土地租金	57,412	57,412	58,541	58,541	59,704	59,704	60,902	60,902	62,136	62,136
契約年度	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
土地租金	63,408	63,408	64,717	64,717	66,064	66,064	67,454	67,454	68,885	68,885

二、土地權利金

另，本案未來各期所興建之地上物，均擬以台南市政府為起造人，故無須加計土地權利金。

三、權利金規劃

依據財政部『促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則』：「依促參法辦理促進民間參與公共建設案(以下簡稱促參案)，其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」；又，「擬收取權利金者，得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日分期收取。前項開發權利金及營運權利金得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收」。

依前述權利金相關法令規定分析結果，建議本案房屋租金得包含於權利金中計收，不另行計算及收費，惟應先行就營運範圍之土地計算土地租金，再行計算權利金。

本計畫各方案之評估期間於計算土地租金後、未計算權利金前之淨現值、內部報酬率，列示如下表說明。

表 5-9 評估期間計收土地租金、未計算權利金前財務效益分析

方案別	方案一	方案二	說明
計畫淨現值	514,178	921,410	淨現值須>0
計畫內部報酬率	7.51%	11.02%	方案一 IRR 須>7.035% 方案二 IRR 須>7.496%
股權淨現值	(965,843)	229,536	淨現值須>0
股權內部報酬率	7.28%	12.52%	IRR 須>10%
自償能力	0.986	1.005	須>1
評估結果	財務不可行	財務可行	

經評估後，本計畫於方案一之假設下，於收取土地租金後，股權淨現值為負、股權內部報酬率小於 10%，且自償能力又小於 1，顯示方案一之財務不可行，請不具備完全自償能力；因本計畫之執行機關需給付土地租金予台糖公司，故本計畫不考慮以減收土地租金之方式進行評估。

方案二則於前述假設下，於計收土地租金後，其財務評估結果均為可行，且自償能力亦都大(等)於 1，顯示具有收取權利金之空間。

考量方案二於前開分析尚未納入權利金負擔，而權利金之多寡將影響民間機構之申請意願，因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下以「目標搜尋法」估算權利金，即依個案特性設定合理內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得，以達計畫自償為試算條件。權利金之多寡將影響民間機構之申請意願，因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下估算權利金，按本計畫政策公告之要求，分為開發權利金、固定權利金及變動權利金：

(一) 開發權利金

(二) 固定權利金

(三) 變動權利金

變動權利金計收，係照每年營業額級距，按該級距之比例進行計收。

(四) 權利金收取方案

基於民間機構具有合理利潤及滿足計畫要求報酬率與股權要求報酬率均設定為 10%及自償能力不低於 100%之前提下，據此推估合理之定額權利金與營運權利金如下表所示：

表 5-10 方案二之權利金方案

項目	金額或比率	
土地租金	固定租金 4.5%/浮動租金 5.5%	
開發權利金(仟元)	1,000(興建期間一次給付)	
固定權利金(仟元/年)	100	
變動權利金占營收比率	營收在 10 億元以下	0.4%
	營收 10 億元~50 億元	0.3%
	營收 50 億元~100 億元	0.2%
	營收在 100 億元以上	0.1%

四、小結

本計畫方案二依民間預期股權投資報酬率在 10%以上原則下，並考量每年並考量興建成本及營運支出等每年費用；因此，執行機關得收取金額詳下表所示。

經評估結果顯示，方案二於前述權利金計收模式下，契約期間土地租金可收取 27.5 億元、權利金則預估為 7.18 億元。

表 5-11 方案二特許年期間土地租金、權利金及財務效益

方案二	金額 / %
土地租金合計(仟元)	2,750,266
權利金合計(仟元)	717,923
計畫淨現值(仟元)	746,375
計畫內部報酬率	10.33%
股權淨現值(仟元)	131,160
股權內部報酬率	11.42%
自償能力	1.003

5.5 財務效益分析

一、財務分析指標說明

於評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準：透過分析計畫現金流量，以判斷計畫是否值得投資。以下就主要財務評估指標進行說明：

(一) 淨現值法(NetPresentValue,NPV)

淨現值法是為投資評估使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本，本計畫以資金成本作為計畫淨現值折現率及以股權自有資金報酬率作為股權淨現值折現率。一般而言，淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當淨現值為負值時，則為不可行計畫。

淨現值計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^{T} \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

Rt：第 t 年之收益

Ct：第 t 年之成本

i：折現率

T：評估期間。

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

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

內部報酬率計算公式如下：

$$\sum_{t=0}^{T}\frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

Rt：於時間 t 之產出收益

Ct：於時間 t 之投入成本

r：內部報酬率

T：評估期間

(三) 回收年期(Pay Back Period, PB)

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

(五) 自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)

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

自償能力之定義如下：

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

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

因本計畫方案二之財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，經財務效益分析後收取開發權利金、固定權利金及變動權利金後仍具自償性。如表 6-18，經由分析後大於 1，具有自償能力。

二、財務效益分析

在評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準：透過分析計畫現金流量，以判斷計畫是否值得投資；而民間機構通常另將檢視股權現金流量，以做為投資與否之決策參考。

本計畫方案二之計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算出分年年化 WACC 折現率，並以各年年化 WACC 折現率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 746,375 仟元。再以目標搜尋方式回推單一折現率下之分年現金流量折現值總額，使其等於前述評估期間淨現值總額為 746,375 仟元之單一折現率即為本計畫方案二之計畫折現率 7.49594%。

經分析本計畫方案二於前述假設前提下，其計畫內部報酬率為 10.33%高於計畫折現率 7.49594%，而股權內部報酬率 11.42%高於股權要求報酬率為 10.0%，顯示方案二之全部資金均能於計畫期間內回收且計畫淨現值亦均為正值，顯示本計畫方案二具有吸引民間投資之誘因。

表 5-12 方案二 財務效益分析

項目	計畫淨現值(仟元)	計畫內部報酬率	計畫還本年期	股權淨現值(仟元)	股權內部報酬率	股權還本年期	自償能力
計算結果	746,375	10.33%	11	131,160	11.42%	16	100.29%

綜上，本計畫方案二財務效益分析指標如淨現值、內部報酬率、回收年期等結果，本案之財務規劃評估結果係具財務可行性。

5.6 敏感性分析

任何投資計畫皆須確認各類風險，並進行風險管理，以降低可能阻礙計

畫進行之風險發生機率。依財務分析成果，本案之興建工程成本、營運收入、營運費用等重要參數變動，進行敏感度分析，以瞭解個別變數對計畫整體財務效益之影響程度。

由下表顯示，對本計畫方案二財務指標之影響程度依次分別為營運收入、營運成本、營運費用及工程成本支出。因營運成本敏感性最高，顯示成本管控能力至為重要，次為營運收入之變動率，若未來台南 1 店租約到期後不再續約，除有利於本計畫案之整體營收外，並可期待增加整體的獲利。

為降低各項風險對計畫之衝擊，本申請人除已研擬妥善風險管理措施及保險計畫，作為未來整建營運計畫執行方針，俾使計畫順利運作。

表 5-13 財務風險敏感度分析

營業收入變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	- 126,633	315,401	746,375	1,163,314	1,577,471
計畫內部報酬率	6.86%	8.64%	10.33%	11.95%	13.54%
股權淨現值	- 332,080	- 103,522	131,160	363,591	596,865
股權內部報酬率	6.60%	8.91%	11.42%	14.07%	16.91%
自償能力	98.95%	99.65%	100.29%	100.87%	101.40%

營業成本變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	4,873,933	2,833,072	746,375	- 1,473,500	- 3,480,709
計畫內部報酬率	25.60%	18.24%	10.33%	-0.21%	(無法計算)
股權淨現值	2,477,700	1,307,421	131,160	- 1,072,661	- 2,429,163
股權內部報酬率	41.57%	26.21%	11.42%	-0.88%	(無法計算)
自償能力	106.98%	103.53%	100.29%	97.02%	93.4%

營業費用變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	1,420,387	1,087,320	746,375	396,036	38,022
計畫內部報酬率	12.93%	11.66%	10.33%	8.96%	7.53%
股權淨現值	507,314	320,829	131,160	- 59,497	- 248,981
股權內部報酬率	15.78%	13.56%	11.42%	9.37%	7.43%
自償能力	101.30%	100.80%	100.29%	99.78%	99.28%

工程成本變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	969,679	863,811	746,375	632,862	517,723
計畫內部報酬率	11.58%	10.93%	10.33%	9.78%	9.27%
股權淨現值	274,152	235,164	131,160	62,497	-6,313
股權內部報酬率	13.27%	12.89%	11.42%	10.65%	9.94%
自償能力	100.70%	100.50%	100.29%	100.08%	99.87%

5.7 風險管理及保險計畫

一、風險管理規劃重點

風險係指本計畫發生損失的不確定性，通常意謂著財物損失的產生。因此，各種風險的釐清、預防與因應，將是本計畫成功與否之關鍵。以下針對本計畫之特性，分別檢視、歸納主要風險種類及其影響，並提出完善的因應方式與策略機制，以防範潛在風險的發生，並依本計畫執行的不同階段，提出保險計畫，以確保一旦風險發生時，對本計畫之衝擊能減至最低。

二、主要風險因素及影響

本計畫之風險依照專案生命週期作探討，區分為興建期及營運期二個階段。茲將本計畫依專案特質，分析各項潛在風險的可能影響分析如表 5-14 所示。

表 5-14 本計畫各項風險可能影響分析表

階段	風險來源	可能影響
興建期	一、財務風險	
	自有資金不足	資金成本增加
	興建成本超支	資金成本增加
	二、工程遲延風險	
	進度落後	工期延長、資金成本增加
	民眾抗爭	工期延長、資金成本增加
	三、政策風險	
	建設規模調整	建設成本變動
	法令變更	興建營運成本變動

階段	風險來源	可能影響
	四、天然災害及事變	工期延長、資金成本增加
營運期	一、政策風險	
	法令變更	營運成本變動
	二、營運風險	
	實際客流量不足	營運困難
	營運成本超支	營運困難
	聯外道路民眾抗爭	營運困難
	三、天然災害及事變	營運成本增加、營運困難

三、各項風險之財務最終負擔機構

表 5-15 本計畫各項風險財務最終負擔機構分析表

階段	風險來源	財務最終負擔機構	
		執行機關	本申請人
興建期	一、財務風險		
	自有資金不足	△	□
	興建成本超支	△	□
	二、工程遲延風險		
	進度落後	△	□
	民眾抗爭	□	△
	三、政策風險		
	建設規模調整	△	□
	法令變更	□	△
	四、天然災害及事變	△	□
營運期	一、政策風險		
	法令變更	□	△
	二、營運風險		
	實際客流量不足		□
	營運成本超支		□
	聯外道路民眾抗爭	□	△
	三、天然災害及事變	△	□

註：□主要風險承擔者、△次要風險承擔者。

四、保險計畫

本申請人將依據現有資料及保險市場現況擬定保險計畫，惟各項

保險項目及費用，需根據本計畫實質工程進度，再修訂更精確之保險計畫，並預估保險費用。本保險計畫係依據下列原則而擬定：

- ◆ 本申請人將委由專業保險經紀人公司設計保單條款，並進行議價及磋商承保條件。
- ◆ 承保項目須符合投資契約要求，並提交保險單、批單副本及繳費副本於臺南市政府財政稅務局備查。
- ◆ 本保險計畫所定自負額或除外不保事項如有牴觸投資契約內容，將配合修正。
- ◆ 所有保險須向金管會核准之保險公司投保。

本申請人將參酌保險市場現況擬訂保險計畫，提出初步保險規劃的原則與策略的輪廓，將分別於興建期間及營運期間，依投資契約規定投保相關保險項目，使本計畫各項風險均能降至最低，有關保險計畫種類如下所述。

(一) 興建期間

1.營造綜合保險(包括營造綜合損失險、延遲完工險及第三人意外責任險)。

2.貨物運輸保險。

3.僱主意外責任險。

4.工程專業責任險

(二) 營運期間

1.財產綜合保險(應含火險、地震、颱風等險)。

2.公共意外責任險。

3.僱主意外責任險。

4.營業中斷險。

第六章 法律可行性

6.1 法律可行性分析項目

本章參酌財政部「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊-第四篇民間自行規劃的促參」撰擬，主要包括「促參法規檢討」、「其他相關法規檢討」及「公共建設所在地地方自治法規檢討」等項目，詳如表 6-1 所示並分述如後。

表 6-1 法律可行性分析項目表

類別	法令名稱
促參法規	**以「促參法」為母法，其子法及相關法令主要包括：** 1. 促進民間參與公共建設法。 2. 促進民間參與公共建設法施行細則。 3. 民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法。 4. 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則。 5. 民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法等。
其他相關法規	1. 目的事業法令： 物流中心貨物通關辦法、物流中心貨物通關作業規定以及物流中心業者實施自主管理作業手冊等。 2. 土地法令： 土地法、土地法施行細則、土地登記規則以及臺南市市有財產管理自治條例等。 3. 都市計畫法令：都市計畫法、都市計畫法臺南市施行自治條例以及都市設計準則等。 4. 營建法令： 建築法、建築技術規則、臺南市建築管理自治條例、建築物室內裝修管理辦法、消防法及其施行細則、建築物交通影響評估準則、退縮建築及建築物附設停車空間標準等。 5. 環境影響法令：環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等。 6. 經濟稅賦法令：商業登記法、所得稅法、加值型及非加值型營業稅法、土地稅法及其施行細則、土地稅減免規則、房屋稅條

類別	法令名稱
	例以及契稅條例等。 7. 其他相關法令：公司法、華僑回國投資條例、僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目等。
公共建設所在地地方自治法規	1. 臺南市都市設計審議原則。 2. 臺南市飛航、軍事禁限建管制。

6.2 促參法相關法規檢討

一、公共建設類別

(一) 本案公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 3 條第 1 項規定，促參法所稱公共建設係指供公眾使用且促進公共利益之建設及服務，共包括 15 種類別，詳如表 6-2 所示。

表 6-2 促進民間參與公共建設法之公共建設類別一覽表

公共建設類別	
1. 交通建設及共同管道。	2. 運動設施。
3. 環境污染防治設施。	4. 公園綠地設施。
5. 污水下水道、自來水及水利設施。	6. 工業、商業及科技設施。
7. 衛生福利及醫療設施。	8. 新市鎮開發。
9. 社會及勞工福利設施。	10. 農業及資源循環再利用設施。
11.文教及影視音設施。	12.政府廳舍設施。
13.觀光遊憩設施。	14.數位建設。
15. 電業、綠能設施及公用氣體燃料設施。	

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(民國 112 年 12 月 28 日修正)；2.本案整理。

(二) 本案公共建設類別屬「商業設施」

1.按促參法第 3 條第 1 項第 11 款規定：「本法所稱公共建設，

指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：...十一、工業、商業及科技設施。」揭示「商業設施」屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。

2. 次按，促參法施行細則第 20 條就促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」定義，其規定略以：「本法第三條第一項第十一款所稱商業設施，指經目的事業主管機關認定之下列各項設施：一、供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。二、規劃有貨車進出迴轉空間，並使用倉儲管理資訊系統或輸配送管理資訊系統及棧板、貨架、堆高機等設備之物流中心。三、建築物提供廠商設置臨時性標準展覽攤位以展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之國際展覽中心。四、提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。五、結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之購物中心。」

3. 經查，本案政策公告已載明擬興建複合式商業設施及其他符合都市計畫土地使用管制及容許使用項目內容之公共建設或附屬事業，應可認為本案公共建設類別屬促參法第 3 條第 1 項第 11 款所稱「商業設施」。

4. 次查，本案申請人規劃於新都心段 25、26 地號興有貨車進出迴轉空間，並使用倉儲管理資訊系統或輸配送管理資訊系統及棧板、貨架、堆高機等設備之物流中心，符合促參法施行細則第 20 條第 2 款商業設施中之「物流中心」。

二、民間參與公共建設之方式

(一) 按促參法第 8 條第 1 項明定 7 種民間機構參與公共建設之方式如下：

1. 民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設

之所有權予政府。

2. 民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

3. 民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

4. 民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

5. 民間機構營運政府投資興建完成之建設；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

6. 配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

7. 其他經主管機關核定之方式。

(二) 依據 113 年 11 月臺南市政府財政稅局公告之「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」之政策需求內容，本案民間參與方式為促參法第 8 條第 1 項第 1 款「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(BOT)」或第 2 款「民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府(無償BTO)」兩種方式。

三、本案主辦機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府財政稅務局

按促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」

基此，促參法所稱主辦機關在縣(市)為縣(市)政府，本案商業設施

之主辦機關為臺南市政府，並將促參法辦理之事項，授權其所屬之臺南市政府財政稅務局執行，故本案之執行機關為臺南市政府財政稅務局。

四、本計畫是否符合促參法重大公共建設及適用融資及租稅等相關優惠

(一) 依促參法第 36 條第 1 項規定：「民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。」；同法第 37 條第 1 項規定：「民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：一、投資於興建、營運設備或技術。二、購置防治污染設備或技術。三、投資於研究發展、人才培訓之支出。」；同法第 38 條第 1 項規定：「民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。」；同法第 39 條第 1 項規定：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。」；同法第 40 條第 1 項規定：「營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。」。

(二) 準此，若促參案件經認定為重大公共建設，得享有如五年免徵營利事業所得稅、投資支出之營利事業所得稅抵減、進口機具設備之關稅優惠、地價稅、房屋稅及契稅之減免等相關優惠。

(三) 復按依據民國 112 年 8 月 28 日財政部台財促字第 11225526790

號公告修正發布「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所載，商業設施之重大公共建設範圍，僅限於符合一定規定之「大型物流中心」、「國際展覽中心」及「國際會議中心」，詳如表 6-3 所示。則本案擬興建商業設施中之「大型物流中心」且民間機構投申請開發土地面積達二公頃以上，投資總額不含土地粗估為 17.93 億已逾新臺幣六億元，而屬重大公共建設者，民間機構得依「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」、「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」、「民間機構參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法」、「臺南市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」、「民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法」提出申請，以享租稅優惠。

表 6-3 商業設施之重大公共建設範圍一覽表

商業設施項目及其定義(促細§20)		**重大公共建設範圍**	**本案檢討**
一、	供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。	-	本案非屬零售市場。
二、	規劃有貨車進出迴轉空間，並使用倉儲管理資訊系統或輸配送管理資訊系統及棧板、貨架、堆高機等設備之**物流中心**。	一、符合下列規定之大型物流中心： (一) 申請開發土地面積達二公頃以上。 (二) 投資總額不含土地達新臺幣六億元以上。	本案如屬大型物流中心，則為重大公共建設範圍。
三、	建築物提供廠商設置臨時性標準展覽攤位以展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，並得結合相關附屬商業服務設施之**國際展覽中心**。	二、符合下列規定之**國際展覽中心**： (一) 展覽館基地面積達三點五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。 (二) 一千個以上之小客車停車位。	本案非屬國際展覽中心。
四、	提供會議、訓練服務，並得	三、符合下列規定之**國際會議中**	本案非屬國際

商業設施項目及其定義(促細§20)		重大公共建設範圍	本案檢討
	結合相關附屬商業服務設施之**國際會議中心**。	**心**： (一) 會議廳基地面積達一點五公頃以上，且設置二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。 (二) 四百個以上之小客車停車位。	會議中心。
五、	結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示及資訊等設施於一體之**購物中心**。	-	本案如屬**購物中心**，惟**購物中心**非屬商業設施之重大公共建設範疇。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍(民國 112 年 8 月 28 日修正)；2.本案整理。

6.3 其他相關法規檢討

一、目的事業法令

除前節所述促參法規檢討外，本案規劃物流中心未來將由目的事業主管機關(即臺南市政府經濟發展局)認定之，興建移轉營運涉及之相關目的事業法令，以物流中心貨物通關辦法為主，相關重點條文內容概述詳如表 6-4 所示。

表 6-4 物流中心貨物通關辦法相關規範綜整表

條號	條文內容概述
3	本辦法所稱物流中心，指經海關核准登記以主要經營保稅貨物倉儲、轉運及配送業務之保稅場所。 物流中心得經海關核准，於不同地址另設分支物流中心。各分支物流中心除資本額外，應依本辦法有關規定辦理登記、管理及通關，並分別獨立設帳控管貨物之進出。 物流中心內得進行因物流必需之重整及簡單加工。
4	物流中心不得進儲下列物品： 一、關稅法第十五條規定不得進口之物品。 二、槍械、武器、彈藥及爆炸危險物。 三、毒品、管制藥品。 四、舊車零組件、廢鐵、廢五金、有害事業廢棄物、醫藥報廢物及其他廢料。

條號	條文內容概述
	五、管制輸入貨品。 六、動物活體。 七、未經檢疫合格之動物產製品、植物及其產品。 八、未取具相關主管機關同意文件之下列物品： (一)毒性化學物品、氯氟烴(HCFCs) 等列管化學品。 (二)放射性物品。 (三)輸往管制地區之特定戰略性高科技貨品。 (四)存儲期間可能產生公害或環境污染之貨物。 (五)保育類野生動物或其產製品。 (六)鑽石原石。 (七)其他經相關主管機關公告須取具同意輸入文件之物品。 九、其他經財政部公告不適宜存儲之貨物。
5-1	物流中心之實收資本額在新臺幣一億五千萬元以上者，得經海關核准，於不同地址另設二處分支物流中心；其實收資本額已逾前條規定之最低限額者，每逾新臺幣六千萬元，得再增設一處分支物流中心。 外國分公司申請登記為物流中心者，準用前項規定。

二、土地法令

依據民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法(下稱自規辦法)第2條第2款規定，民間依促參法第46條第1項規定自行規劃申請參與公共建設，依其土地取得方式區分為民間自行備具私有土地案件以及主辦機關提供土地、設施案件。

本案基地為台灣糖業股份有限公司(下稱台糖公司)所有，土地將於簽約前由主辦機關向台糖公司承租取得使用權後，提供予申請人。此外，因本案土地所有權人為台糖公司，自不受土地法第25條及臺南市市有財產管理自治條例限制。

表 6-5 本案土地法及方政府公產管理法令之排除適用內容綜整表

相關條文	條文內容
土地法第25條	直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。
臺南市市有財產管理自治條例	本自治條例所稱市有財產，係指臺南市(以下簡稱本市)依法令規定或報奉上級政府核准或由政府購置及接受贈與所取得之財產。

三、都市計畫法令

本案位處於108年8月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之範圍，且依106年10月公告發布之「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」(下稱106年細部計畫)，商業區分為中心商業區、富都心商業區、沿街商業區及鄰里商業區，本案基地使用分區屬「商業區(商四-1(142))」其建蔽率為60%，容積率為320%。

又106年細部計畫亦載明，本基地商業區(商四-1(142))之容許使用項目，依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理，並依同法第16條商業區之規定，商業區不得為製造爆竹或煙火類物品、公墓、殯儀館或火化場等使用外，允許作住宅、商業設施或必要性附屬設施等使用，惟三樓(含)以下樓層，應做商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。

至於各項建築使用類別之停車空間設置基準，因本計畫區內各分區及用地未另有規定，依106年細部計畫之設置基準如下表6-6所示：

表6-6 各項建築使用類別之停車空間設置基準

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊即運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿50m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿2,000m^{2}設置1輛
第二	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m^{2}設置1	樓地板面積每滿100m^{2}設置1輛	免設

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
類		輛		
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿100m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿2,000m^{2}設置1輛(最多設置2輛)
第四類		樓地板面積每滿200m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿100m^{2}設置1輛	樓地板面積每滿3,000m^{2}設置1輛(最多設置2輛)
第六類	前五類以外建築物	同第四類之規定。		

資料來源：依「變更臺南市主要計畫(第二階段)案」

四、營建法令

本案之建築工程除須依據建築法規定辦理外，另須依「臺南市建築管理自治條例」檢附相關申請文件(如建照申請等)，並遵守施工期限及施工規範(如施工內容告示牌等)，詳表 6-7 所示。

表 6-7 臺南市建築管理自治條例綜整表

項目	條號	摘要內容
建照申請	第 11 條	申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、土地權利證明文件： (一)土地登記簿謄本。 (二)地籍圖謄本。 (三)土地使用同意書；土地自有者，免附。 二、工

項目	條號	摘要內容
		程圖樣： (一)基地位置圖。 (二)地盤圖。 (三)配置圖。 (四)各層平面圖及屋頂平面圖。 (五)建築物立面圖：各向立面圖應以座向標示之。 (六)剖面圖：註明建築各部尺寸及所用材料。 (七)各層結構平面圖。 三、地質鑽探報告書：建築技術規則建築構造編第六十四條規定之建築物或經主管機關認有必要者，應檢附地質鑽探報告書。但符合第十五條第一 項第四款規定者得免地下探勘。 四、建築線指定(示)圖。 五、起造人為建築開發業者，應檢附加入臺南市之建築開發商業同業公會之當年度會員證書。 六、其他有關文件： (一)使用共同壁者，應檢附協定書。 (二)起造人委託建築師辦理申請建築執照者，應檢附委託書。 (三)土地登記簿謄本有記載三七五租約事項者應辦理塗銷。 (四)辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。 (五)依有關法令之規定應檢附者。
施工期限	第 21 條	建築工程施工期限規定如下 一、五層樓以下建築物以六個月加計地下層每層四個月及地上層每層三個月，計算其施工期限。 二、六層樓以上建築物之施工期限，依下列標準計算之： (一)十五層以下及地下層部分，每層為四個月。 (二)十六層以上部分，每層為三個月。 三、雜項工作物均以一年為施工期限。 建築工程期限未達一年者，以一年計。 第一項施工期限以開工之日起算，因構造特殊、施

項目	條號	摘要內容
		工困難、工程鉅大或情形特殊，顯有增加日數之必要者，主管機關得依申請酌予增加施工期限。
告示牌	第 19 條	承造人應於施工現場前顯明位置豎立施工內容告示牌，並將建造執照、雜項執照、拆除執照等核准圖樣複印本張掛或留置施工地點以便查驗。 主管機關對前項規定得隨時派員查驗。
使照申請前置作業	第 27 條	建築工程完竣後，起造人或承造人應將工地臨時棚屋、安全圍籬與鷹架拆除修復損壞之道路、水溝及其他公共設施並清理現場環境完畢後，始得申請使用執照。私設通路部分或基地內通路，路面應鋪設完成。但因管線施工，得 僅完成可供通行之路基。 前項公共設施、公有建築物之修復，起造人或承造人得以繳納代金方式由各 相關主管機關辦理修復。

五、營業法令

臺南市為保障人民生命、身體及財產之安全，降低營業場所意外事件之影響，特制定「臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例」(以下簡稱責任險條例)。本案屬室內綜合體育館及購物中心部分應依該條例第 3 條規定投保公共意外責任保險，詳表 6-8 所示。

表 6-8 公共意外責任保險自治條例及相關規定綜整表

法規/解釋令		內容
營業場所	責任險條例	第 3 條 應依本自治條例投保公共意外責任保險之供公共使用營業場所(以下簡稱營業場所)如下： 一、經營舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、視聽歌唱業、三溫暖業、資訊休閒業、遊樂園業、競技及休閒運動場館業之場所。 二、總樓地板面積達 300 平方公尺以上之餐廳或總樓地板面積達 500 平方公尺以上之商場(店)或百貨公司。

法規/解釋令		內容
		三、經本府指定營利事業之場所。
最低保險金額	責任險條例	第 5 條 依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合 下列各款： 一、每一個人身體傷亡：新臺幣 300 萬元。 二、每一事故身體傷亡：新臺幣 1,500 萬元。 三、每一事故財產損失：新臺幣 300 萬元。 四、保險期間總保險金額：新臺幣 3,600 萬元。

資料來源：1.「臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例」；2.本案整理。

六、其他相關法令

本案後續開發及規劃應注意之其他相關法令規定，彙整如表 6-9 所示：

表 6-9 其他相關法令彙整表

項目	法令規定	涉及本案部分
環境影響法令	環境影響評估法及其施行細則	環境影響、建築設計
	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	
臺南市單行法規	臺南市都市設計審議原則	建築設計
	臺南市飛航、軍事禁限建管制	建築設計
僑外投資法令	公司法	招商文件、潛在投資人
	華僑回國投資條例	
	僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目	
	大陸地區人民來臺投資許可辦法	
	大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目	

第七章 土地取得可行性

7.1 土地權屬現況

本案基地坐落於臺南市東區新都心段 18、20、25、26 地號土地，所有權人為台灣糖業股份有限公司，位於南臺南站副都心第一期區段徵收案範圍，面積 56,699.02 平方公尺，基地基本資料表如下表。

地段號	面積(m^2)	使用分區	建蔽率/容積率	權屬
新都心段 18 地號	17,640.74	商業區	60%/320%	台灣糖業股份有限公司
新都心段 20 地號	15,814.73			
新都心段 25 地號	11,726.17			
新都心段 26 地號	11,517.38			
合計	56,699.02			

7.2 土地取得方式

本案基地所有權人為台灣糖業股份有限公司，依本案政策公告第捌點「三、土地取得」，將於本案簽約前由臺南市政府向該公司承租取得使用權後，提供予民間機構。依據「促進民間參與公共建設法」第 46 條規定，本案屬於政府提供土地，民間自行規劃申請參與公共建設方式辦理，應無用地取得之問題。

7.3 土地取得時程及相關事宜

一、土地取得時程

依據政策公告之申請及審核作業程序，主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件，應於一年內核定，必要時得延長 6 個月。故本案預計於 114 年完成簽約，依政策公告由臺南市政府於簽約前台糖公司租用本案土地，並由民間參與接續辦理相關建築規劃、設計及申請執照等相關作業流程。相關具體作業仍須視本案辦理情形為準。

二、用地變更

本案使用分區為商業區，尚無需辦理用地變更。

三、地上物拆遷及補償

依政策公告說明本案用地現況為空置，另經現場檢視並無地上物，尚無需辦理地上物拆遷及補償。

四、水土保持及相關程序

(一) 法規規範

「水土保持法」(以下稱水保法)係為實施水土保持之處理與維護，以保育水土資源，涵養水源，減免災害，促進土地合理利用，增進國民福祉。依水保法第 8 條及第 16 條予以檢視，初步得認本案開發行為無需擬具水土保持計畫。

(二) 必要的水土保持措施

惟，本案開發行為仍需符合水保法的精神，採取必要的水土保持措施，以預防及減輕因商業設施開發所引起的水土流失，確保周邊環境與永續發展。茲以本案基地，初步規劃如下：

1. 基地現況調查與分析

(1) 地形地質調查

- 詳細調查基地的地形、坡度、地質構造等，分析潛在的水土流失風險
- 進行土壤調查，了解土壤類型、滲透性、抗蝕性等特性。

(2) 水文調查

- 調查基地的降雨量、逕流量、地下水狀況等，評估排水需求。
- 分析周邊河川、排水溝等水體狀況，評估對水質的影響。

(3) 土地利用調查

- 調查基地周邊的土地利用狀況，評估開發行為對周邊環境的影響。

2.水土保持措施規劃

(1) 逕流控制措施

- 設置截水溝、排水溝、沉砂池等設施，控制地表逕流。
- 規劃雨水貯留設施，減緩暴雨逕流，增加雨水利用。

(2) 土壤保護措施

- 施工期間，採用覆蓋、噴植等措施，防止裸露地表土壤流失。
- 營運期間，加強植栽綠化，增加土壤涵養能力。

(3) 沉砂滯洪措施

- 設置沉砂池，滯洪池等設施，攔截泥沙，減少水體污染。
- 針對水體流經區域，設置攔沙壩等設施，減少泥沙流入河川。

3.施工期間水土保持措施

(1) 施工前準備

- 設置臨時排水設施、沉砂池等，防止施工期間的土壤流失。
- 進行施工人員水土保持教育訓練，提高施工人員的環保意識。

(2) 施工中控制

- 分區分段施工，減少裸露地表面積。
- 加強施工機具管理，防止油污、廢棄物污染土壤和水體。
- 定期監測水質變化，以確保施工過程不會汙染周邊水體。

(3) 施工後復原

- 清除施工廢棄物，恢復地表植被。
- 檢查並維護水土保持設施，確保其功能正常。

4.營運期間水土保持維護

- 定期檢查邊坡、排水溝、沉砂池等設施，確保其功能正常。
- 定期清理沉砂池，防止泥砂淤積。
- 定期修剪、施肥、補植，確保植栽生長良好。
- 注意病蟲害防治，防止植栽死亡。
- 定期監測水質、土壤流失等狀況，記錄監測數據。
- 根據監測結果，及時調整維護措施。

5. 其他

- 建議諮詢水土保持技師、環境工程技師等專業人士，確保計畫的專業性和可行性。
- 與周邊居民保持良好的溝通，以取得居民的理解與支持。

第八章 環境影響

8.1 環境影響分析

一、分析說明

(一) 本案空間規劃內容大多是為了民眾的日常生活消費或休閒用途，相關檢討之依據係「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」。

(二) 經初步認本案商業設施對於環境無不良影響，而得免於實施環評，謹就子法所涉條款檢討如下表所示：

表 8-1 環境影響評估相關檢討說明

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準		檢討說明
條號	規範內容	
第 26 條	高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	本案規劃建築樓高未達 120 公尺以上，免於實施環評。
第 31 條第 1 項第 9 款	工商綜合區或大型購物中心之興建或擴建工程，「申請開發或累積開發面積十公頃以上。」應實施環境影響評估	本案無此情形。

(三) 承上述，本案應免實施環評，惟仍屬開發行為，對於環境仍會造成影響，主要為施工期間之空氣品質與運輸作業，以及營運期之零售物流中心據點人潮車潮所帶來之移動性空氣污染。

二、對於環境影響項目

就上述對於環境之影響，分析如下：

(一) 空氣品質影響在施工期間較為顯著，依空氣污染來源分為施工作業與運輸作業。施工作業空污來源主要為土壤擾動作業產生之粉塵與施工機具排放之廢氣，多屬快速散逸的空污源，污染範圍多侷限在施工工地周邊。

(二) 營運期間主要污染源為至本案基地之民眾車潮以及進出貨車

所衍生之車輛排放廢氣與行駛道路產生之揚塵，屬移動性空氣污染源，主要污染物為粒狀污染物、一氧化碳、氮氧化合物、二氧化硫等

8.2 環境影響因應對策

一、環境管理計畫

本案規劃依循環境管理計畫(Environmental Management Plan, EMP)之環境管理框架，明確規範各項環境保護措施的目標、執行方式、負責單位、監測計畫、緊急應變程序等，並定期檢討修正，持續改善環境管理績效。此外，將於工程期間自主定期查核是否符合相關環保法規及承諾事項，對所有施工人員進行環境保護及安全衛生教育訓練，提升環保意識及安全意識；同時以及與建立與周遭居民、環保團體等利害關係人的溝通管道，及時回應關切，建立良好互動關係。

二、施工期間之因應對策

(一) 空氣品質

本案界分為物流中心及多功能商辦大樓之二區域予以開發，於物流中心區域因規劃無地下層，土壤擾動範圍較一般地下室開挖工程為小；運輸作業空污來自運輸車輛排放之廢氣與運輸途中震動產生之揚塵，污染分布在道路及其兩側。至於多功能商辦大樓之開發區域，目前規劃開挖地下 3 層、興建期 5 年，土壤擾動範圍較大且期間較久。下列對於空氣品質影響之防治規劃係基本原則，將於後續投資階段詳列，且將必符合相關建管與環保法規之要求。

1. 說明：施工期間之各種施工機具操作、建材運送車輛出入等等，所排放之空氣污染物，均可能影響附近地區及其運輸道路沿線之空氣品質。

2. 上述空氣污染，主要源自於(A)辦理建築物建築過程中所產

生之懸浮微粒及物料堆放所產生之風蝕揚塵，其影響範圍多侷限於工區附近；(B)施工期間運輸所致粒狀物污染包括施工與運輸建築材料之車輛廢氣排放與行經路面所揚起之塵土。

3. 減輕對策，包括(A)車輛經常行駛之路線定時灑水；(B)避免工地附近路面泥沙堆積，需灑水沖洗附著泥沙；(C)設置洗車台，駛出工地之車輛需清洗車輛表面及輪胎，避免將工地塵土帶出工區外；(D)物料之堆置及運輸過程均需加以覆蓋;(E)運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面予以鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載；(F)於施工範圍設置圍籬，防止塵土飛揚並且保障使用人安全；(G)選用妥適施工機具及運具，減少廢氣排放量及降低排放濃度。

(二) 水質

本案公共建設項目為商業設施，不易出現工程施工時需要特別灌洗設施設備的情形，而多為人員生活污水與一般土建工程之廢水與排水等。

1. 說明：本案施工期間可能產生影響水質，涵蓋工程人員作業所產生之生活污水、工程作業產生之工程廢水及施工工區產生之基地排水等。

2. 減輕對策，包括(A)施工期間產生之生活污水：為避免造成水質污染，應設置必要施工相關輔助措施，比如於施工區段設置移動廁所，可避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質；(B)施工期間之工程廢水：包括工程車清洗廢水、地表逕流及灌漿廢水等，應將先導入沉砂池，使懸浮固體沉澱後，再予放流至基地外排水設施；(C)工區需視實際需要設置抽水機、發電機以預防豪雨淹水災害，以及設置截水溝

及滯洪池，收集工地內漫流之雨水或污水。

(三) 噪音振動

本案界分為物流中心及多功能商辦大樓之二區域予以開發，於物流中心區域規劃無地下層，開挖工程所產生噪音，不若另區多功能商辦大樓開挖地下 3 層，故而下列防治噪音之基本原則，於未來實際執行時，必須對於多功能商辦大樓區域更加防範，例如必需採用防噪效果更佳之防噪音帷幕、施工前妥善公告及通知鄰里、嚴格控管施工時段等，以最大程度降低施工噪音所帶來的影響。

1. 說明：施工期間所導致之噪音振動影響，可分為兩類，一為建材運輸卡車對運輸路線所增加之交通噪音振動，另為區內之施工機具所產生之噪音振動。

2. 減輕對策，包括(A)採用低噪音施工方法，避免使高噪音之施工機具多輛同時運轉或做長時間之運轉，以降低衝擊；(B)視需要加裝防噪音之帷幕，以有效降低施工噪音之外溢。

(四) 廢棄物

工程廢棄物將因本案開發分區不同而有數量及產生期間之差異，基本因應措施如下：

1. 說明：施工期間廢棄物，主要為工程餘土與營建廢棄物及施工人員生活垃圾。

2. 減輕對策，主要於工區內需設置定點收集工程廢棄物，並視需要進行回收，委由合格清除業者清運處理，以減少對環境之污染。

三、營運期間之因應對策

(一) 對於整體環境

1. 說明：未來本案商業設施營運後，將吸引眾多人潮，整體而

言對用地本身及周邊地區實質環境影響並不大。

2. 減輕對策，包括：開發時需依需求及相關法規進行建築開發，未來應充分考量氣流、風向、日照、陰影等問題，以符合各項建築法規，並且避免對鄰近地區環境產生衝擊。

(二) 對既有活動影響

1. 說明：新增商業設施之物流中心與附屬停車場使用等，對於進出人潮之動線應予規劃與控管，將有助於整體空間品質。

2. 減輕對策，包括：(A)車輛出入動線與行人動線應予分離，以維護空間安全、服務便利性與可及性。(B)動線標示應清晰，且視需要安排人員指引及疏導，確保民眾遵循動線規劃行進。

(三) 營運期間產生之生活污水、廢棄物

1. 說明：本案未來產生之污水來源為物流中心與停車場使用之生活廢水，其性質為生鮮與熟食廚房、廁所等產生之污水，與一般家庭污水性質較為接近；另廢棄物亦類同於一般日常生活所產生之廢棄物。

2. 減輕對策：刻正評估自行設置本案廢水簡易處理設施，如確有需要則納入後續建築規劃；另本案營運所產生之廢棄物，將自行委託合格業者清運。

8.3 節能減碳分析

在節能減碳方面，隨著法規新增修訂與技術的演進，可以採取的措施相當多元，如下。

一、法規與政策引導

(一) 能源管理法

針對達到一定規模的能源用戶，政府要求其建立能源管理系

統、定期申報能源使用情況，並進行節能改善。

(二) 溫室氣體減量及管理法

此法旨在推動溫室氣體減量，本案商業設施應關切相關的碳排放管制與碳交易機制，並逐步降低自身的碳排放量，同時配合政府積極推動 2050 淨零碳排的目標。

(三) 臺南市低碳城市自治條例

自治條例係臺南市政府為有效減緩氣候變遷之影響，建立具調適機能之低碳城市而制定。本案公共建設商業設施應適用第 18 條經市府府公告指定一定規模之土地開發或建築行為，應設置防洪或雨水貯留設施；第 21 條對於公共建設建築物須為銀級以上之綠建築、設置太陽能熱水設備、再生能源發電系統或屋頂綠化設施、採用雨水貯留回收系統等；第 23 條如經市府公告指定用電契約容量達八百瓩以上用戶，應於本市擇適當場所設置契約容量百分之十以上之太陽能光電系統、儲能設備或購買一定額度之再生能源電力及憑證；適用第 26 條不得提供保麗龍或其他經市府公告有污染環境之虞之飲料杯及餐具；適用第 26 條之一對於餐飲業應設置油煙與異味集排氣系統、空氣污染物防制設備及油水分離設施；適用第 26 條之 2 餐飲業應提供環保餐具提供現場食用之消費者選擇使用；以及配合第 27 條設置電動車輛充電系統，以推廣使用低碳車輛...等。

(四) 綠建築標章

本案商業設施將採用綠建築設計，透過建築本身的設計達到節能減碳的效果，並且依上述自治條例規定，將取得銀級以上之綠建築標章。

(五) 商業服務業節能減碳專區

參考經濟部商業發展署網站，推動淨零排放 4 大策略，分別為「設備或操作行為改善」、「使用低碳燃料」、「低碳商業模式轉型」和「綠建築」，並以節約用電(降低電力排放)及降低非電力排放作為重點目標。

(六) 臺南市淨零永續城市管理自治條例(經市議會三讀通過，待行政院核定)

為因應淨零排放目標，由市府制定且經市議會三讀通過，重點實質降低碳排、加速推動綠能、優化節電設備、發展綠色運輸、氣候變遷調適及循環永續生活等六大核心，期藉由法制規範力度及廣度落實氣候治理。自治條例已於 113 年 7 月 23 日函報行政院，未來將於行政院核定公布後施行。本案將依循自治條例規範，為推動臺南市淨零永續作出貢獻。

(七) 內政部(建築研究所)低碳(低蘊含碳)建築標示制度

依 2022 年國際能源署(IEA)的最新研究報告顯示，全球溫室氣體排放，建築部門約占 37%，其中建築物於日常使用階段的使用碳排放量約占 28%，而建築物於興建及修繕拆除階段的建築蘊含碳排放量約占 9%。內政部建築研究所為進一步提升我國建築部門減碳成效，降低建築物於興建及修繕拆除階段的蘊含碳排量，自 113 年 7 月 1 日起本制度，以達成全方位之淨零建築政策，以建築物在進行蘊含碳排評估之碳排減碳率評定等級。本案規劃依「建築蘊含碳排標示申請審核認可及使用作業要點」取得「低碳建築標示」。

二、具體節能減碳措施

民間機構進行相關興建裝修工程時，不僅需要考量避免對環境造成破壞或過度衝擊，更需事先規劃與採行具體措施，於未來營運期間合法合規，落實企業永續經營，臚列如下表所示：

可採行方向	具體措施
(一) 建築外殼與空調系統優化	• 採用隔熱建材、斷熱玻璃等，減少建築物熱負荷。 • 安裝高效能空調系統，並定期維護保養。 • 利用建築資訊模型(BIM)進行建築能耗模擬，優化建築設計。
(二) 環保建材與節能設備之使用	• 環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
(三) 照明系統升級	• 全面更換為 LED 照明，並採用智慧照明控制系統，如感應式照明、定時控制等。充分利用自然採光，減少人工照明需求。 • 針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。
(四) 機電設備效率提升	• 汰換老舊機電設備，採用高效能設備。 • 安裝能源監控系統，即時掌握設備運轉情況，進行優化調整。 • 商業部門用能設備以照明、空調及冷凍冷藏設備為主，企業可規劃透過汰換老舊設備或操作行為管理，提高設備能源效率，以降低溫室氣體排放量。
(五) 再生能源利用	• 評估設置太陽能發電系統的可行性，利用屋頂、牆面等空間發電。
(六) 水資源管理	• 安裝省水設備，如省水龍頭、省水馬桶等。 • 建立雨水回收系統，用於澆灌、沖洗等。 • 加強水管維護，減少漏水。
(七) 廢棄物管理	• 落實垃圾分類與回收，減少廢棄物產生。 • 推動循環經濟，鼓勵使用再生材料。 • 減少紙張和辦公用品的使用，提倡電子化文件管理和電子通訊，並實行可持續的資源管理。
(八) 綠色運輸	• 鼓勵員工與顧客使用大眾運輸工具、自行車或步行。 • 設置電動車充電樁，鼓勵使用電動車。
(九) 智慧減碳應用服務	• 導入智慧科技解決方案打造減碳營運模式、促進減碳永續發展。 • 透過智慧科技優化商業服務業及打造減碳亮點。
(十) 教育訓練與宣導	• 加強員工節能減碳意識，推動節能減碳行動。 • 向顧客宣導節能減碳理念，鼓勵共同參與。 • 提高員工和客戶對減碳目標的意識，並鼓勵他們參與減碳努力，如節約能源、減少浪費等。

可採行方向	具體措施
(十一) 綠色供應鏈	• 與供應商合作，選擇具有較低碳足跡的產品和服務，並鼓勵供應商實施環保措施。
(十二) 碳足跡測評	• 對於碳足跡實施評估和監測，以確定主要的碳排放來源，並制定相應的減碳策略。

三、建築能效標示

為提升我國建築物節約能源實施成效，內政部已建構建築能效標示制度，自 111 年 1 月 1 日起實施，建築能效等級由高至低依序分為第 1 至 7 級，以作為評定建築能效等級之方法。本案將依相關規定申請建築能效評估及標示。

四、小結

民間機構應綜合考量經濟效益、環境效益與社會效益，以推動節能減碳措施，並且應定期檢討與評估相關成效、持續改進，不僅能降低營運成本，也能為環境永續做出貢獻。

8.4 交通影響評估

本案規劃設置物流中心與多功能商辦大樓，吸引大量人潮，周圍道路主要為 24 米、30 米寬的市區道路，車流量大，故而在節假日等尖峰時段，因進場車流與一般車流交織，容易造成壅塞；且車輛於周邊道路排隊等候進場，可能佔據車道，影響一般車輛通行，造成交通瓶頸。茲分析如下：

一、對於本案基地交通環境之初步評估及構想

(一) 潛在問題

主要包括：

- 停車場容量不足，導致車輛長時間排隊等候。
- 進出場動線設計不當，容易造成車流交織。
- 周邊道路號誌時制不佳，影響車流疏導效率。
- 缺乏完善的交通管理措施，導致交通秩序混亂。

(二) 影響評估

1. 停車需求分析

   - 根據商業設施規模、營業特性及來客數，推估尖峰時段實際停車需求。如節日假日(尤其是星期六、日)或促銷活動期間的停車需求遠高於平日。
   - 考量商業設施消費者特性多為家庭或團體採購，因此多數會員會開車前往；停留時間長短，也會影響停車位周轉率，進而依停車需求，評估停車位缺口。

2. 道路服務水準分析

   道路服務水準包括行車速度、時間、駕駛自由度、交通中斷、舒適性和便利性等。大量的進場車流，可能使得道路服務水準降低。

3. 交通瓶頸分析

   進場車流與一般車流交織，容易出現交通瓶頸點，使得車輛在此處減速、排隊甚至停滯。

4. 安全分析

   進出場車流對往來行人、機車及自行車亦有潛在安全的風險。

(三) 因應措施

1. 增加停車供給與設計螺旋車道

   物流中心建物之地上 2、3 及頂層作為停車場使用(初步規劃

設置汽車 950 席停車位、機車 500 席停車位及裝卸車位 13 席)、多功能商辦大樓則規劃車位約 1,800 席；停車位的大規模數量以及停車場採螺旋車道設計，將有利於快速將車流引進本案商業設施內，避免車潮需要排隊進場，造成回堵。

2.優化進出場動線

- 規劃設計出場與進場之車道分流，避免進出同一車道衍生會車事故或者糾紛。
- 設置車牌辨識系統及明確的導引標誌，引導車輛順暢進出，同時防範事故之發生。

3.鼓勵替代方案

- 調整停車政策(如國際知名零售業者之部分在臺分店改採消費折抵停車費，不再免費停車，本案將視實際情形而調整)。
- 設置機車位以鼓勵民眾以機車作為交通工具，相較於汽車更有彈性、機動性。
- 與計程車隊合作，提供接駁服務，減少消費者自己開車占用車道的機會。
- 提供大眾運輸工具的資訊，鼓勵民眾多加使用。
- 推動網路購物，此為本案規劃於未來營運重點之一，將以促銷方案、優質的購物平台、快速妥適的物流配送、完善的售後服務，亦為於增進營收的同時，降低對本案場域的交通衝擊。

4.加強交通管理

- 尖峰時段增派交通指揮人員，疏導車輛行進及維持交通秩序；且將根據實際情況，滾動式調整交通管理策略。

- 如日後臺南市政府有相關交通指示或周邊道路號誌時制、車道標線之調整，本案亦將全力配合。

(四) 本案車流動線及預擬配合周圍交通樞紐之規劃

目前於可行評估階段，提出動線規劃構想如下，詳細規劃刻正研擬中，將於後續申請投資階段提出：

1. 25、26 地號所設物流中心車道入口位於生產路，建物 2、3 及頂層均設為停車場，以大規模停車位數量及停車場採螺旋車道設計，將有利於快速將車流引進本案商業設施內，避免造成生產路雍塞；物流中心車道出口設於崇興路而可依車行方向將車流引離大同路。
2. 考量都市計畫串連南臺南車站(鄰 24 地號之車專區)至運動藝文中心(小巨蛋預定地)、副都心區文教核心之巴克禮公園及捷運藍線第一期預定 B8 文化中心站等等，未來得興建地下連通道，將人流從南臺南車站引導至巴克禮公園，或者是引導到規劃中之運動藝文休閒園區，**本案工程將配合地下連通道出入口，串連本案基地為東區副都心之民眾重要休閒區域**。
3. 未來如市府考量以興建地下通道或天橋串聯周遭重要設施，本案工程將配合預留空間等必要規劃，以促進本案基地周邊交通順暢，提升便利性與安全性。

圖 8-1 配合地下連通道之規劃構想圖

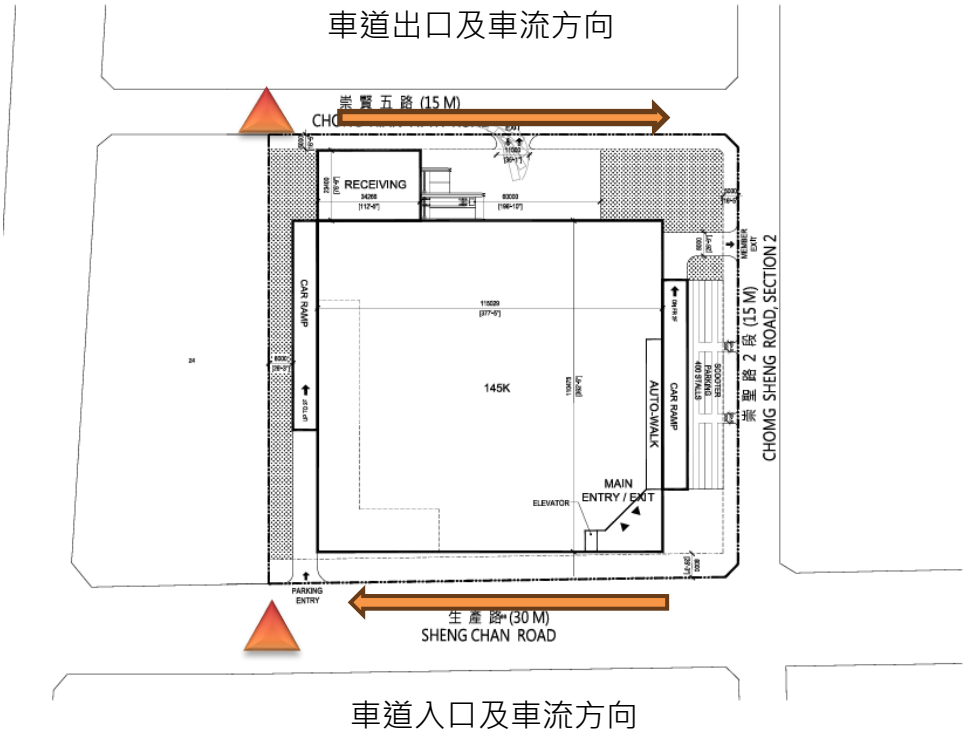


圖 8-2 物流中心車道出入口及車流方向規劃構想圖

二、本案應辦理交通影響評估

本案商業設施規劃設置停車位數量眾多，符合「建築物交通影響估準則」，為應實施交通影響評估之建築物，並依該準則規定，備具申請書、建築物交通影響評估報告(以下簡稱交通評估報告)及相關證明文件，向地方主管機關申請審查。茲說明辦理程序與時點，如下：

(一) 作業程序

1. 評估範圍界定

- 確定評估範圍，包括基地周邊的道路、路口、停車場等。
- 設定評估目標年期，通常為商業設施完工後的數年。

2. 現況調查與分析

- 調查基地周邊的交通現況，包括道路幾何、交通流量、停車供需、大眾運輸等。
- 分析現況交通問題，作為後續評估的基礎。

3. 交通量預測

- 預測商業設施開發後產生的交通量，包括汽車、機車、行人等。
- 採用適當的交通量預測模型，確保預測結果的準確性。

4. 影響評估與分析

- 評估本案商業設施開發對周邊交通的影響，包括道路服務水準、路口延滯、停車需求等。
- 分析對行人、自行車等弱勢用路人的影響。
- 在評估過程中，可以納入民眾意見，使交通改善措施更符合實際需求。

5. 交通改善措施研擬

- 根據評估結果，研擬交通改善措施，包括道路改善、號誌調整、停車場規劃、大眾運輸接駁等。
- 確保改善措施的可行性和有效性。

6. **評估報告撰寫**

- 撰寫交通影響評估報告，詳細說明評估過程、結果和改善措施。
- 報告應符合相關法規和技術規範的要求。

7. **審查與核定**

- 將評估報告提交給地方政府交通主管機關審查。
- 審查通過後，將評估結果納入商業設施的規劃設計中。

8. **後續追蹤**

- 商業設施在施工或營運階段，主管機關可能會進行後續追蹤，確保交通改善措施落實。

(二) 辦理時點

1. **規劃設計階段**

- 交通影響評估應在本案商業設施的規劃設計階段初期進行，以便及早發現潛在的交通問題，並提出相應的改善措施。
- 在都市計畫變更、都市設計審議、或建築許可申請前，應完成交通影響評估。

2. **具體時機**

- 本案商業設施的開發規模符合辦理交通影響評估之門檻。
- 變更設計階段：當本案商業設施有變更設計的需求時，如變更設計內容有增加停車位數量或樓地板面積，或是

變更停車場出入口動線時，則需重新辦理交通影響評估。

8.5 企業永續發展

一、本案規劃策略

企業為永續發展之目標，強調企業在追求經濟利益的同時，必須兼顧環境保護和社會責任，以實現企業的長期生存與發展，並為當代和後代創造價值。SDGs(聯合國永續發展目標)是 2015 年由全球領袖通過，為 2030 年設定的 17 項全球性行動藍圖，其核心目標是消除各種形式的貧窮、保護地球環境、應對氣候變遷、促進社會公平正義與經濟成長，確保全人類共享和平與繁榮，實現一個人人享有、永續共榮的未來。ESG(環境、社會和公司治理)係評估企業在永續發展方面績效的框架和標準，其核心理念在於透過量化和評估企業在環境(Environmental)、社會(Social)和治理(Governance)三個面向的表現，來衡量企業的永續發展風險和機會，也為投資者提供評估企業非財務風險的指標。CSR 則強調企業對社會、環境和利害關係人的道德責任，CSR 不僅是符合法規、回應公眾期望，更是提升品牌價值、吸引顧客、凝聚員工、降低營運風險，並在競爭激烈的市場中脫穎而出的關鍵策略。謹就本案商業設施落實企業永續發展，規劃策略如下，且其中多項已在本案實施節能減碳規劃措施內：

(一) 商業設施相關之 SDGs 指標

1. 目標 3：良好健康與福祉

本案商業設施內之建物與設施規劃，將確保室內空氣質量和衛生條件來促進訪客和員工的健康福祉。

2. 目標 5：性別平等

本案將確保所有員工享有平等的機會和待遇，並且規劃提供母嬰室、無障礙設施等，以滿足不同顧客的需求。

3. 目標 6：清潔飲水與衛生設施

本案規劃節水設施等，並且確保衛生設施的清潔，滿足民眾在乾淨的環境中享受商業設施的服務。

4. 目標 12：負責任的消費與生產

本案鼓勵顧客自備購物袋、重視商業設施內的食物浪費問題，致力於避免包裝浪費及食物浪費。

(二) 環境(Environmental)面向

1. 節能減碳

(1) 導入智慧能源管理系統，監控和優化能源使用。

(2) 使用 LED 照明、節能空調等設備。

(3) 設置太陽能板、雨水回收系統等。

(4) 推廣綠色交通，設置電動車充電樁、自行車停車位。

2. 廢棄物管理

(1) 實施垃圾分類和回收，減少廢棄物產生。

(2) 推廣使用環保包裝和可重複使用產品。

(3) 與供應商合作，建立綠色供應鏈。

3. 水資源管理

(1) 安裝節水設備，減少水資源浪費。

(2) 進行雨水回收和中水回用。

(3) 推廣節水意識，鼓勵顧客和員工共同參與。

4. 綠色建築：

(1) 在建築設計和施工中，採用綠色建材和技術。

(2) 營造綠色空間，增加植栽和綠化面積。

(3) 取得綠建築認證，提升設施的環保形象。

(三) 社會(Social)面向

1. 員工關懷

(1) 提供安全健康的工作環境。

(2) 推行多元包容的職場文化，尊重員工差異。

(3) 提供員工培訓和發展機會。

(4) 關注員工身心健康，提供心理諮詢和健康檢查。

2. 顧客關係

(1) 提供優質的產品和服務，滿足顧客需求。

(2) 建立顧客反饋機制，及時回應顧客意見。

(3) 推廣永續消費，鼓勵顧客選擇環保產品和服務。

(4) 提供無障礙空間與設施，提供友善服務。

3. 社區參與

(1) 支持社區發展，參與社區公益活動。

(2) 與當地居民建立良好關係，促進社區融合。

(3) 提供就業機會，幫助社區居民提升生活水平。

(4) 舉辦公益活動，回饋社會。

(四) 公司治理(Governance)面向

1. 誠信經營

(1) 建立完善的公司治理制度，確保經營透明和合規。

(2) 遵守商業道德，杜絕貪污和舞弊行為。

(3) 加強風險管理，確保企業穩健運營。

2. 利害關係人溝通：

(1) 與股東、員工、顧客、供應商等利害關係人保持良好溝通。

(2) 定期發布永續報告，揭露企業在 ESG 方面的表現。

(3) 積極回應利害關係人的訴求，建立互信關係。

3. 供應鏈管理：

(1) 選擇具有 ESG 理念的供應商，建立綠色供應鏈。

(2) 監督供應商的環境和社會表現，確保符合標準。

(3) 與供應商合作，共同推動永續發展。

二、具體行動規劃

為執行上述各項 ESG 策略，本案規劃具體行動如下：

(一) 成立永續發展委員會

1. 由高階主管組成，負責制定和執行永續發展策略。

2. 定期召開會議，檢討和評估永續發展進展。

3. 依循永續會計準則委員會(Sustainability Accounting Standards Board, SASB, 2022 已併入國際財務報導準則基金會, IFRS Foundation)所制定準則制度相關永續發展策略。

(二) 制定永續發展目標和指標

1. 根據 ESG 標準，制定具體可量化的永續發展目標和指標。

2. 定期追蹤和評估目標達成情況，及時調整策略。

(三) 加強員工培訓和宣傳

1. 對員工進行 ESG 知識培訓，提高員工的永續意識。

2. 在企業內部和外部，加強永續發展宣傳，提高品牌形象。

(四) 與利害關係人合作

1. 與供應商、顧客、社區等利害關係人建立合作夥伴關係。

2. 共同推動永續發展，實現互利共贏。

(五) 定期發布永續報告：

1. 按照國際標準，定期發布永續報告，揭露企業在 ESG 方面的表現。

2. 接受第三方認證，提高永續報告的可信度。

3. 上述永續報告將依永續會計準則委員會(SASB)制定準則予以揭露，與商業設施相關之主要項目包括員工招募、發展與留任、資料安全與客戶隱私、專業誠信、員工多元化與包容性、食品安全、食品廢棄物管理、供應鏈管理(含採購來源等)。

(六) 商業設施推廣永續發展的獨特優勢

商業設施之特點在於人潮聚集地，本案將以下列方式強化推廣永續發展：

1. 顧客互動：透過舉辦永續主題活動、設置互動展覽等方式，向顧客傳遞永續理念。

2. 進駐店家合作：與商業設施內進駐店家合作採用永續經營模式，共同打造綠色商業生態系統。

3. 示範作用：將本案商業設施打造成永續發展的示範點，引領產業轉型。

8.6 智慧建築標章

本案商業設施規劃在本案建物內導入智慧化相關產業技術，以達到安全健康、便利舒適、節能永續之目的。依「依智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點規劃擬取得智慧建築標章」，智慧建築標章評估系統包含八大指標，包括：綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、健康舒適、節能管理、以及智慧創新。本案將在建物設計階段就將智慧建築的理念融入設計中，並且將評估委由專業的智慧建築

顧問協助，以確保設計符合評估標準。重點包括：

- 蒐集建築設計、系統規格、運作數據等相關資料，作為評估的依據
- 整合建築內的各項系統，如照明、空調、安全監控等，實現智慧化控制。
- 確保各系統間的資料能夠互相流通，提升整體運作效率。
- 取得智慧建築標章後，仍需持續運作與維護各項智慧化系統。
- 定期檢查與更新系統，確保其運作效率與安全性

第九章 回饋事項

9.1 協助推廣臺南市農產品銷售

臺南市轄內有曾文、八掌及將軍等溪貫流其間，並有曾文、烏山頭及白河和南化等大水庫，嘉南大圳及一般設施埤圳遍及各地，灌溉水源豐沛；由於地形地勢平坦，土壤肥沃，加上界於南部及中南部之間氣候適宜，西臨臺灣海峽，孕育出各種不同的農漁牧產品，在地農產包括東山的龍眼跟柳丁、麻豆的柚子(文旦)、白河的蓮花、官田的菱角、玉井的芒果、關廟的鳳梨、後壁的蘭花等，也都享譽全臺、甚至外銷到國外，深獲消費者喜愛。

資料來源：臺南市農業局

圖 9-1 臺南農產大地圖

表 9-1 臺南市特色農產品盛產期

期間	1～3 月	4～6 月	7～9 月	10～12 月
季節性	柳丁、楊桃、洋香瓜、胡蘿蔔…	鳳梨、西瓜、芒果、荔枝、毛豆、水稻(一期)…	龍眼、芒果、釋迦、柚子(文旦)、綠豆、虱目魚、文蛤、臺灣鯛…	菱角、番茄、木瓜、芝蔴、水稻(二期)、虱目魚、文蛤、牡蠣、臺灣鯛…
全年都有	雞、雞蛋、豬、牛奶、蝴蝶蘭…			

20250515/M/H0547-01A-023A/F46

臺南 112 年農業產值為 654 億元，無論是蔬菜、果品、花卉、漁產及畜牧等的各項產值，均為全臺的佼佼者。以產量而言[4]，水果中的芒果、文旦、洋香瓜；雜糧中的綠豆、芝蔴；養殖漁類中的虱目魚、烏魚、臺灣鯛；畜禽類中的蜂蜜與羊肉，都是全臺第一。

本案引進國際知名連鎖零售業者，商業設施內規劃設置臺南市農產品展售區，未來將協助推廣臺南市農產品銷售到該業者在臺的其他分店，甚至透過國際物流向海外銷售，不僅可以增進商品之多樣化及提升營收，更可協助政府照顧當地農民生活，共創政府與民間合作雙贏。預估每年可採購在地農產品約 1,259 萬元~2,610 萬元，預估營運期間累計採購 9 億元。

9.2 遇有職缺，優先聘用當地里民

本案國際知名連鎖零售物流中心預估可創造約 400 名就業機會，如遇有職缺，將優先聘用當地里民，照顧鄰里鄉親；聘用人數視當時缺額而定，且將視職位需求而不會任意排除二度就業。

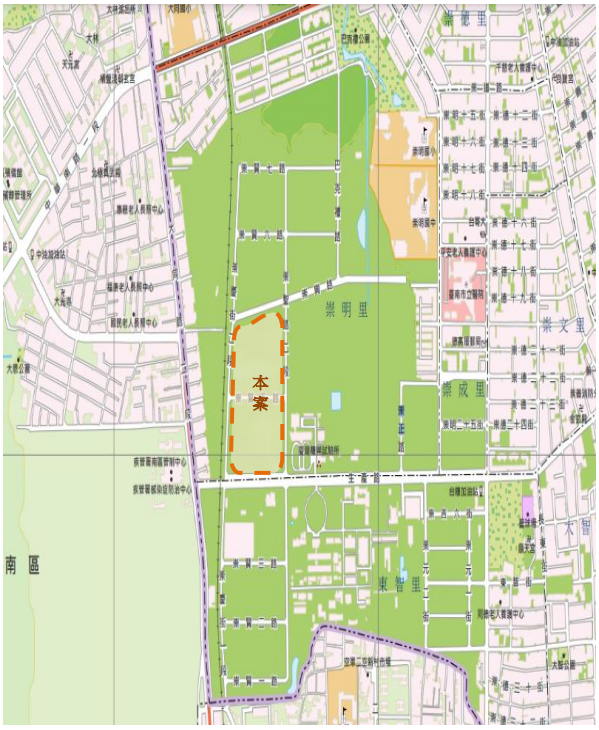


表 9-2 本案基地行政圖（里級）

9.3 回饋鄰里辦理活動之物資

規劃於每年重要節日如元宵、端午、中秋等，提供特色產品以響應之里民(預計範圍為崇明里、東智里、崇成里以及里內之中小學)辦理活動所需。

9.4 供市府免費或優惠使用本案空間

規劃提供市府使用本案營運之辦公室及會議室等空間，每年享有不低

[4] 資料來源：農業部農食教育資訊整合平臺

於 120 小時(以每日 6 小時及 20 天計算，空間大小視實際需求或者另議)之免費使用，或者優惠價格(初步規劃按定價 8 折，並得視空間大小另行商議)。

9.5 提供市府員工、當地里民於本案多功能大樓內商場等之消費折扣

規劃結合本項市府員工與當地里民於本案多功能大樓內商場等之消費折扣優惠(以 9 折計)，促進吸客力與增進人潮，提升本案公共建設之公共利益價值。

第十章 對於公聽會意見之辦理情形

10.1 公聽會辦理情形

本案已於 114 年 4 月 2 日於臺南市東區崇德里活動中心(東區崇德七街 30 巷 2 號)，邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，會議紀錄如後。茲依市府 114 年 4 月 11 日南市財產字第 1140503688 號函所囑，依促參法第 6-1 條相關規定，對於公聽會專家、學者、地方居民及民間團體之意見，回應如下。

公聽會意見及回應	
一、 專家學者：劉子歆教授	申請人回覆說明
(一)本人自 104 年起居住於巴克禮公園附近，區域環境從寧靜轉為繁忙，公園作為都市之肺，其生態價值應受保護。未來廠商進駐扮演重要角色。	感謝指教。
(二)本案由政府負責推動、廠商負責執行、居民則作為使用者。廠商在開發過程中應平衡商業利益與社會價值，於規劃中具體融入 SDGs 及 ESG 原則。	感謝指教。本案規劃落實企業永續發展之商業設施相關之 SDGs 指標，主要有目標 3 良好健康與福祉、目標 5 性別平等、目標 6 清潔飲水與衛生設施、以及目標 12 負責任的消費與生產；ESG 原則包括環境面向的節能減碳、廢棄管理、綠色建築；社會面向的員工關懷與社區參與等；公司治理面向的誠信經營、供應鏈管理等。本案將成立永續發展委員會，推動相關工作。
二、 專家學者：周信輝教授	申請人回覆說明
(一) 以需求性來看，基地鄰近南臺南站，人流隨鐵路地下化及周邊建設增加，購物中心及物流中心等商業設施規劃具市場需求基礎。	感謝指教。
(二) 以可行性來看，基地周邊有巴克禮公園、機場、車站、醫院及捷運站規劃，基礎設施完善，具備商業開發條件。	感謝指教。

公聽會意見及回應	
(三) 以存活性來看，計畫自開始營運後，能否長期持續穩定發展，仍有賴審慎評估及健全之監督管理機制配合。如購物中心、物流中心之規劃，在招商和管理上需有配套措施，除確保有需求、有可行性外，維持長期穩定營運才能為地方發展帶來實質助益。建議完善招商條件與後續管理機制，避免設施閒置或效益衰退。	感謝指教。本案依促參法辦理，透過投資契約與法制上規範營運績效評估、財務檢查等機制，由機關監督本案之興建營運，提升本案效益。
三、 專家學者：熊正一教授	申請人回覆說明
(一) 基地位於生產路與崇聖路交叉口，鄰近崇明國中小及自然公園，建議於促參案評選時要求廠商提出回饋計畫，如回饋在地學校或協助改善公共環境，並建議將此納入評分標準。	感謝指教。申請人規劃回饋事項包括協助推廣臺南市農產品銷售、遇有職缺則優先聘用當地里民、回饋鄰里及在地中小學辦理活動之物資等；未來如納入評分標準，亦將積極爭取以符合評分標準。
(二) 東區高齡化現象日趨嚴重，未來在基礎設施設計時，建議納入高齡長者友善設施，以因應未來需求。	感謝指教。申請人規劃設置無障礙設施等高齡長者友善設施，以滿足不同顧客的需求。
(三) 臺鐵鐵路地下化進度已達 98.8%，南臺南站站體將完工，未規劃地下連通道，導致行人穿越馬路不便且危險，建議捷運紅線 R02 站規劃時考量預留天橋設計。未來本促參案開發時，亦建議預留與周邊設施銜接之通行空間，並評估是否應由民間機構負責處理動線問題或將其納入政府應辦事項，以方便民眾通行。	感謝指教。申請人規劃將行人與車輛分流，未來將審慎評估周邊交通負擔，也會預留空間，配合市府規劃串聯周遭重要設施。
四、 李宗霖議員	申請人回覆說明
(一) 先前議會質詢時交通局已承諾捷	感謝指教。申請人未來會預留空間，配合

公聽會意見及回應	
運站與臺鐵南臺南站將採空橋連結，本案規劃設計時建議廠商預留連接處。	市府規劃設置空橋連結設施。
(二) 與會來賓提及之社會回饋應納入考量，區域人口老化加劇，部份居民經常於臺糖森林活動，建議本案基地臨樹林側增設廣場、涼亭、廁所等長者休憩設施，商業設施則建議靠臺鐵車站側設計。	感謝指教。申請人將綜合考量本案區位及周圍環境，搭配本案景觀規劃、綠建築等，提供休憩設施。
(三) 提醒若此處設置大型物流中心，恐造成車流擁堵，請審慎評估周邊交通負擔。	感謝指教。申請人已提出增加停車供給與設計螺旋車道、優化進出場動線等措施，未來將於投資申請階段提出交通負擔之相關評估。
五、 王家貞議員	申請人回覆說明
(一) 東區大片土地長期荒廢令人遺憾，鄰近小巨蛋計畫成本從十幾年前估算不到二十億元，近期成本以增加至八九十億元，增加的成本，包含原物料、人力以及土地成本，對公部門的支出是很大負擔。鄉親對東區這片土地一直寄予厚望，盼本案依照本日說明時程在年底完成簽約，充份發揮經濟價值，讓居民共享利益，避免再次失信於民。感謝李局長積極推動公共建設，期盼商四、小巨蛋及副都心計畫一年後均能展現成果。	—
(二) 鑑於本基地與市立醫院距離相近，其不僅提供醫療服務，關係企業亦於周邊興建長照中心，並規劃癌症關懷大樓等設施，與本案關係緊密。建議市府應主動與院	感謝提醒。市府未來如有本項相關之措施，申請人將配合辦理。

公聽會意見及回應	
方溝通，未來規劃可同步考量其需求，亦能整合公共資源，提升整體效益。	
(三) 高齡化已成趨勢，青壯年人力短缺亦為挑戰，未來產業進駐時，建議考量提供高齡者二度就業機會，善用高齡人力。局長所提優先聘用在地居民，建議亦將高齡者納入規劃。	感謝指教。本案規劃未來如遇職缺，將優先聘用當地里民，且視職務需求招聘員工，不會任意排除二度就業。
(四) 除財稅局與經發局外，建議市府其他局處亦應共同參與規劃。例如地政局掌握地理條件，文化局則可賦予土地文化內涵，推動永續發展。建議由財稅局、經發局、文化局、地政局等單位整合資源，共同推動東區開發，並廣納專家學者意見，結合在地聲音，使本案更臻完善。	感謝指教。市府未來如有本項相關之措施，申請人將配合辦理。
主辦機關回覆	
一、 徐健麟參事	申請人回覆說明
(一) 如王議員所言，過去十多年確有延宕。我與李局長討論過，鄰近幾個促參案以公眾利益為出發點，市長高度重視。市府已從過往經驗中汲取教訓，時機已成熟，相信定能促成，未來將帶動東區及臺南整體發展。	—
(二) 回饋機制亦有助在地農產行銷，實質回饋地方。	感謝指教。本案已規劃協助臺南市政府銷售農產品，作為回饋事項。
(三) 盼公聽會後本案能順利推進，力拚年底前完成招商。	—
二、顧問單位：台灣博特顧問股份有限公司	申請人回覆說明

公聽會意見及回應	
(一) 有關環境友善與 ESG 落實，未來於可行性評估核定後，將配合政府政策納入招商條件，要求民間落實 ESG，改善在地生活品質與動線規劃。	感謝指教。本案對於環境友善與 ESG 落實已有相關規劃；未來市府如納入招商條件，亦將積極爭取以符合相關條件。
(二) 周老師所提之需求性、可行性與存活性，後續將於招商條件及投資契約中，明訂市府作為主辦機關之監督與履約管理機制，對於違約或缺失部分將督促改善，並訂定處罰機制。	感謝指教。申請人將配合辦理。
(三) 熊老師提及之回饋事項，後續研擬招商文件時，將要求廠商提出對中小學與社區的回饋內容，並納入評選評分，以鼓勵創新構想。高齡友善動線亦將列入考量；至於 R02 捷運站與基地及南臺南站之串聯，將請廠商於動線規劃中調整，並反映予交通局及都發局作為政策規劃參考。	感謝指教。未來如納入招商條件，本案將積極爭取以符合相關條件。
三、 執行機關：財政稅務局	申請人回覆說明
(一) 本市已通過「臺南市淨零永續城市管理自治條例」，後續將依相關規定要求參與本案的廠商在開發過程中執行環境保護措施，以提升環境品質。	感謝指教。本案已將該淨零永續自治條例列為重要政策指導，未來將依循市府法規規定，執行環境保護措施。
(二) 社會責任方面，將明確規定廠商需優先聘用在地居民，提供在地穩定就業機會；同時要求廠商配合推廣臺南農產品產銷，例如於商業設施內設置農產品展售區，並鼓勵廠商參與社區活動，以實踐回饋地方。	感謝指教。本案已規劃優先聘用在地居民、協助臺南市政府銷售農產品、提供活動物資等回饋事項，亦規劃不定期於設施內規劃農產品展售區。

公聽會意見及回應	
(三) 交通動線規劃將積極回應居民需求，考量以興建地下通道或天橋串聯周遭重要設施，並與捷運站整合，確保行人與車輛分流，降低交通衝擊；同時提升便利性與安全性。	感謝指教。 申請人未來會預留空間，配合市府規劃設置地下通道或空橋連結設施。
(四) 市立醫院 BOT 案將採分階段重建方式進行，第一階段優先確保既有醫療服務不中斷，第二階段納入癌症關懷中心的建設需求，避免影響醫療功能與居民就醫權益。	感謝提醒。
(五) 鄰近之臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案(小巨蛋計畫)將規劃融入親子活動空間，並可導入 AI 互動博物館等新穎之文化展示方式；同時進行綠美化設計，提供長者休憩空間，強化設施的多元性與公共性。	感謝提醒。

10.2 公聽會紀錄

「臺南市東區商四商業設施促參案」
公聽會紀錄

壹、會議時間：114 年 4 月 2 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺南市東區崇德里活動中心(東區崇德七街 30 巷 2 號)

參、主持人：李局長建賢

肆、出席單位：詳會議簽到表

伍、與會人員建議摘要：

一、專家學者-劉子歆教授

(一) 本人自 104 年起居住於巴克禮公園附近，區域環境從寧靜轉為繁忙，公園作為都市之肺，其生態價值應受保護。未來廠商進駐扮演重要角色。

(二) 本案由政府負責推動、廠商負責執行、居民則作為使用者。廠商在開發過程中應平衡商業利益與社會價值，於規劃中具體融入 SDGs 及 ESG 原則。

二、專家學者-周信輝教授

(一) 以需求性來看，基地鄰近南臺南站，人流隨鐵路地下化及周邊建設增加，購物中心及物流中心等商業設施規劃具市場需求基礎。

(二) 以可行性來看，基地周邊有巴克禮公園、機場、車站、醫院及捷運站規劃，基礎設施完善，具備商業開發條件。

(三) 以存活性來看，計畫自開始營運後，能否長期持續穩定發展，仍有賴審慎評估及健全之監督管理機制配合。如購物中心、物流中心之規劃，在招商和管理上需有配套措施，除確保有需求、有可行性外，維持長期穩定營運才能為地方發展帶來實質助

益。建議完善招商條件與後續管理機制，避免設施閒置或效益衰退。

三、專家學者-熊正一教授

(一) 基地位於生產路與崇聖路交叉口，鄰近崇明國中小及自然公園，建議於促參案評選時要求廠商提出回饋計畫，如回饋在地學校或協助改善公共環境，並建議將此納入評分標準。

(二) 東區高齡化現象日趨嚴重，未來在基礎設施設計時，建議納入高齡長者友善設施，以因應未來需求。

(三) 臺鐵鐵路地下化進度已達 98.8%，南臺南站站體將完工，未規劃地下連通道，導致行人穿越馬路不便且危險，建議捷運紅線 R02 站規劃時考量預留天橋設計。未來本促參案開發時，亦建議預留與周邊設施銜接之通行空間，並評估是否應由民間機構負責處理動線問題或將其納入政府應辦事項，以方便民眾通行。

四、李宗霖議員

(一) 先前議會質詢時交通局已承諾捷運站與臺鐵南臺南站將採空橋連結，本案規劃設計時建議廠商預留連接處。

(二) 與會來賓提及之社會回饋應納入考量，區域人口老化加劇，部份居民經常於臺糖森林活動，建議本案基地臨樹林側增設廣場、涼亭、廁所等長者休憩設施，商業設施則建議靠臺鐵車站側設計。

(三) 提醒若此處設置大型物流中心，恐造成車流擁堵，請審慎評估周邊交通負擔。

五、王家貞議員

(一) 東區大片土地長期荒廢令人遺憾，鄰近小巨蛋計畫成本從十幾年前估算不到二十億元，近期成本以增加至八九十億元，增

加的成本，包含原物料、人力以及土地成本，對公部門的支出是很大負擔。鄉親對東區這片土地一直寄予厚望，盼本案依照本日說明時程在年底完成簽約，充份發揮經濟價值，讓居民共享利益，避免再次失信於民。感謝李局長積極推動公共建設，期盼商四、小巨蛋及副都心計畫一年後均能展現成果。

(二) 鑑於本基地與市立醫院距離相近，其不僅提供醫療服務，關係企業亦於周邊興建長照中心，並規劃癌症關懷大樓等設施，與本案關係緊密。建議市府應主動與院方溝通，未來規劃可同步考量其需求，亦能整合公共資源，提升整體效益。

(三) 高齡化已成趨勢，青壯年人力短缺亦為挑戰，未來產業進駐時，建議考量提供高齡者二度就業機會，善用高齡人力。局長所提優先聘用在地居民，建議亦將高齡者納入規劃。

(四) 除財稅局與經發局外，建議市府其他局處亦應共同參與規劃。例如地政局掌握地理條件，文化局則可賦予土地文化內涵，推動永續發展。建議由財稅局、經發局、文化局、地政局等單位整合資源，共同推動東區開發，並廣納專家學者意見，結合在地聲音，使本案更臻完善。

六、主辦機關回覆

(一) 徐健麟參事

1.如王議員所言，過去十多年確有延宕。我與李局長討論過，鄰近幾個促參案以公眾利益為出發點，市長高度重視。市府已從過往經驗中汲取教訓，時機已成熟，相信定能促成，未來將帶動東區及臺南整體發展。

2.回饋機制亦有助在地農產行銷，實質回饋地方。

3.盼公聽會後本案能順利推進，力拚年底前完成招商。

(二) 顧問單位-台灣博特顧問股份有限公司

1.有關環境友善與 ESG 落實，未來於可行性評估核定後，將配合政府政策納入招商條件，要求民間落實 ESG，改善在地生活品質與動線規劃。

2.周老師所提之需求性、可行性與存活性，後續將於招商條件及投資契約中，明訂市府作為主辦機關之監督與履約管理機制，對於違約或缺失部分將督促改善，並訂定處罰機制。

3.熊老師提及之回饋事項，後續研擬招商文件時，將要求廠商提出對中小學與社區的回饋內容，並納入評選評分，以鼓勵創新構想。高齡友善動線亦將列入考量；至於 R02 捷運站與基地及南臺南站之串聯，將請廠商於動線規劃中調整，並反映予交通局及都發局作為政策規劃參考。

(三) 執行機關-財政稅務局

1.本市已通過「臺南市淨零永續城市管理自治條例」，後續將依相關規定要求參與本案的廠商在開發過程中執行環境保護措施，以提升環境品質。

2.社會責任方面，將明確規定廠商需優先聘用在地居民，提供在地穩定就業機會；同時要求廠商配合推廣臺南農產品產銷，例如於商業設施內設置農產品展售區，並鼓勵廠商參與社區活動，以實踐回饋地方。

3.交通動線規劃將積極回應居民需求，考量以興建地下通道或天橋串聯周遭重要設施，並與捷運站整合，確保行人與車輛分流，降低交通衝擊；同時提升便利性與安全性。

4.市立醫院 BOT 案將採分階段重建方式進行，第一階段優先確保既有醫療服務不中斷，第二階段納入癌症關懷中心的建設需求，避免影響醫療功能與居民就醫權益。

5.鄰近之臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案(小巨蛋計畫)將規

劃融入親子活動空間，並可導入 AI 互動博物館等新穎之文化展示方式；同時進行綠美化設計，提供長者休憩空間，強化設施的多元性與公共性。

6. 商四基地以商場或物流中心為核心開發方向，預計將帶動南臺南站、小巨蛋及市立醫院周邊的發展，打造一條貫穿區域的生活廊道，整合商業、休閒與醫療功能，促進人流與經濟活絡，以建構副都心發展之基礎架構。

7. 鐵路地下化後，預計將打通崇興路、崇賢七路等多個路口，促進車流分散，並與交通局協調增設交通號誌、調整路幅，改善周邊道路容量與動線設計，降低尖峰時段恐衍生之擁塞問題。

七、主席結論

有關今日公聽會與會來賓提供之意見，後續將納入可行性評估內容並研擬處理情形。

陸、散會：下午 3 時 30 分

【附件 22】

臺南市東區商四商業設施促參案
公聽會會議紀錄

「臺南市東區商四商業設施促參案」

公聽會紀錄

壹、會議時間：114 年 4 月 2 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺南市東區崇德里活動中心(東區崇德七街 30 巷 2 號)

參、主持人：李局長建賢

肆、出席單位：詳會議簽到表

伍、與會人員建議摘要：

一、專家學者-劉子歆教授

(一) 本人自 104 年起居住於巴克禮公園附近，區域環境從寧靜轉為繁忙，公園作為都市之肺，其生態價值應受保護。未來廠商進駐扮演重要角色。

(二) 本案由政府負責推動、廠商負責執行、居民則作為使用者。廠商在開發過程中應平衡商業利益與社會價值，於規劃中具體融入 SDGs 及 ESG 原則。

二、專家學者-周信輝教授

(一) 以需求性來看，基地鄰近南臺南站，人流隨鐵路地下化及周邊建設增加，購物中心及物流中心等商業設施規劃具市場需求基礎。

(二) 以可行性來看，基地周邊有巴克禮公園、機場、車站、醫院及捷運站規劃，基礎設施完善，具備商業開發條件。

(三) 以存活性來看，計畫自開始營運後，能否長期持續穩定發展，仍有賴審慎評估及健全之監督管理機制配合。如購物中心、物流中心之規劃，在招商和管理上需有配套措施，除確保有需求、有可行性外，維持長期穩定營運才能為地方發展帶來實質助益。建議完善招商條件與後續管理機制，避免設施閒置或效益衰退。

三、專家學者-熊正一教授

(一) 基地位於生產路與崇聖路交叉口，鄰近崇明國中小及自然公園，建議於促參案評選時要求廠商提出回饋計畫，如回饋在地學校或協助改善公共環境，並建議將此納入評分標準。

(二) 東區高齡化現象日趨嚴重，未來在基礎設施設計時，建議納入高齡長者友善設施，以因應未來需求。

(三) 臺鐵鐵路地下化進度已達 98.8%，南臺南站站體將完工，未規劃地下連通道，導致行人穿越馬路不便且危險，建議捷運紅線R02站規劃時考量預留天橋設計。未來本促參案開發時，亦建議預留與周邊設施銜接之通行空間，並評估是否應由民間機構負責處理動線問題或將其納入政府應辦事項，以方便民眾通行。

四、李宗霖議員

(一) 先前議會質詢時交通局已承諾捷運站與臺鐵南臺南站將採空橋連結，本案規劃設計時建議廠商預留連接處。

(二) 與會來賓提及之社會回饋應納入考量，區域人口老化加劇，部份居民經常於臺糖森林活動，建議本案基地臨樹林側增設廣場、涼亭、廁所等長者休憩設施，商業設施則建議靠臺鐵車站側設計。

(三) 提醒若此處設置大型物流中心，恐造成車流擁堵，請審慎評估周邊交通負擔。

五、王家貞議員

(一) 東區大片土地長期荒廢令人遺憾，鄰近小巨蛋計畫成本從十幾年前估算不到二十億元，近期成本以增加至八九十億元，增加的成本，包含原物料、人力以及土地成本，對公部門的支出是很大負擔。鄉親對東區這片土地一直寄予厚望，盼本案依照本日說明時程在年底完成簽約，充份發揮經濟價值，

讓居民共享利益，避免再次失信於民。感謝李局長積極推動公共建設，期盼商四、小巨蛋及副都心計畫一年後均能展現成果。

(二) 鑑於本基地與市立醫院距離相近，其不僅提供醫療服務，關係企業亦於周邊興建長照中心，並規劃癌症關懷大樓等設施，與本案關係緊密。建議市府應主動與院方溝通，未來規劃可同步考量其需求，亦能整合公共資源，提升整體效益。

(三) 高齡化已成趨勢，青壯年人力短缺亦為挑戰，未來產業進駐時，建議考量提供高齡者二度就業機會，善用高齡人力。局長所提優先聘用在地居民，建議亦將高齡者納入規劃。

(四) 除財稅局與經發局外，建議市府其他局處亦應共同參與規劃。例如地政局掌握地理條件，文化局則可賦予土地文化內涵，推動永續發展。建議由財稅局、經發局、文化局、地政局等單位整合資源，共同推動東區開發，並廣納專家學者意見，結合在地聲音，使本案更臻完善。

六、主辦機關回覆

(一) 徐健麟參事

1. 如王議員所言，過去十多年確有延宕。我與李局長討論過，鄰近幾個促參案以公眾利益為出發點，市長高度重視。市府已從過往經驗中汲取教訓，時機已成熟，相信定能促成，未來將帶動東區及臺南整體發展。
2. 回饋機制亦有助在地農產行銷，實質回饋地方。
3. 盼公聽會後本案能順利推進，力拚年底前完成招商。

(二) 顧問單位-台灣博特顧問股份有限公司

1. 有關環境友善與 ESG 落實，未來於可行性評估核定後，將配合政府政策納入招商條件，要求民間落實 ESG，改善在地生活品質與動線規劃。

2. 周老師所提之需求性、可行性與存活性，後續將於招商條件及投資契約中，明訂市府作為主辦機關之監督與履約管理機制，對於違約或缺失部分將督促改善，並訂定處罰機制。
3. 熊老師提及之回饋事項，後續研擬招商文件時，將要求廠商提出對中小學與社區的回饋內容，並納入評選評分，以鼓勵創新構想。高齡友善動線亦將列入考量；至於 R02 捷運站與基地及南臺南站之串聯，將請廠商於動線規劃中調整，並反映予交通局及都發局作為政策規劃參考。

(三) 執行機關-財政稅務局

1. 本市已通過「臺南市淨零永續城市管理自治條例」，後續將依相關規定要求參與本案的廠商在開發過程中執行環境保護措施，以提升環境品質。
2. 社會責任方面，將明確規定廠商需優先聘用在地居民，提供在地穩定就業機會；同時要求廠商配合推廣臺南農產品產銷，例如於商業設施內設置農產品展售區，並鼓勵廠商參與社區活動，以實踐回饋地方。
3. 交通動線規劃將積極回應居民需求，考量以興建地下通道或天橋串聯周遭重要設施，並與捷運站整合，確保行人與車輛分流，降低交通衝擊；同時提升便利性與安全性。
4. 市立醫院 BOT 案將採分階段重建方式進行，第一階段優先確保既有醫療服務不中斷，第二階段納入癌症關懷中心的建設需求，避免影響醫療功能與居民就醫權益。
5. 鄰近之臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案(小巨蛋計畫)將規劃融入親子活動空間，並可導入 AI 互動博物館等新穎之文化展示方式；同時進行綠美化設計，提供長者休憩空間，強化設施的多元性與公共性。

6. 商四基地以商場或物流中心為核心開發方向，預計將帶動南臺南站、小巨蛋及市立醫院周邊的發展，打造一條貫穿區域的生活廊道，整合商業、休閒與醫療功能，促進人流與經濟活絡，以建構副都心發展之基礎架構。

7. 鐵路地下化後，預計將打通崇興路、崇賢七路等多個路口，促進車流分散，並與交通局協調增設交通號誌、調整路幅，改善周邊道路容量與動線設計，降低尖峰時段恐衍生之擁塞問題。

七、主席結論

有關今日公聽會與會來賓提供之意見，後續將納入可行性評估內容並研擬處理情形。

陸、散會：下午 3 時 30 分