



新北市

New Taipei City

# 新北市猴硐煤礦博物園區 館舍 ROT 案前置作業



先期計畫書(核定版)

執行單位：意庫行銷諮詢股份有限公司

中華民國 114 年 12 月



「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」先期規劃書審查會會議紀錄  
意見回覆表

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
一、吳委員政勳			
1	請依照先期規劃檢核表，重新檢視章節及基本撰寫內容是否完整。	1. 謝謝委員意見。 2. 已依促參司先期規劃檢核表調整先期規劃書內容，並於先期規劃書檢附檢核表。	附件三
2	有關公共建設項目有三種，本案建議適用哪一種。	1. 謝謝委員意見。 2. 目前促參司政策係鼓勵主辦機關評估促參方式採複合式公共建設（多公共建設類別）辦理，公共建設項目不限只填單一類別，故本案因委託營運標的及營運項目不同而符合三種公共建設類別（觀光遊憩設施、文教設施及交通建設），建議維持。	P.7
3	有關本案水保規劃是否需辦理，請盡可能釐清，而非僅撰寫理論上無須辦理。	1. 謝謝委員意見，已配合修改。 2. 依據先前電詢新北市農業局山坡地保育科承辦人員說明，建物內裝修無須辦理水保。 3. 為求謹慎，本案是否需辦理水保規劃、或在何種情形下免辦，建議執行機關正式發函詢問農業局，再將農業局回函檢附於招商	P.3&P.36

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		文件供投資人評估。	
4	章節 2.2 民間參與效益請補充量化之效益。	謝謝委員意見，已增補。	P.6
5	章節 3.1 對優先定約內容無法達成合意，定義有點模糊，建議以完成議約或簽約之明確時間點為期限。	1. 謝謝委員意見。 2. 優先定約完成期限，原則上會以議約時間、簽約時間為規範，此部分將於投資契約(草案)明確規範。	P.8&P.32
6	表 3-1 義務維護範圍，定義義務維護以及包含項目內容。	謝謝委員意見，因應國土計畫的實施，主辦機關與相關目的主管機關將同步辦理硿砂室、礦工浴室與柴油機車庫之土地辦理編定變更，故本案委託範圍擬將七棟建物全數委外，取消義務維護範圍。	
7	章節 5.3 三一節，每年 14 天供機關使用，是全部範圍還是部分館舍，請補充說明。	謝謝委員意見，促參案為一夥伴關係，針對空間使用範圍為全部或部份建議由執行機關與主辦機關協議，另外，主辦機關在此辦理相關活動，對於主辦機關非全然無助益。但建議需至少在 14 天以前通知民間機構，以便安排相關作業。相關條文將於投資契約(草案)明確規範。	P.26
8	章節 5.4 辦理方式，建議放至後續作業事項。申請人與民間機構混淆，允許法人申請，其財務條件為何？(二)合作聯盟法人能否參與？	謝謝委員意見，原章節 5.4 辦理方式涵蓋申請人資格與投資計畫書內容，本節放在後續作業事項，有些突兀，因此拿掉此部份。這部份相關條文將於申請須知中明確規範。	
9	章節 5.7 是否需要於營運前	1. 謝謝委員意見，已配合新增提送營運執行計畫書之	P.29

	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	提營運執行計畫書？(二)每年 6/30 承攬廠商須提出相當多資料，這些資料是分別提送，還是一本匯整提送，請補充說明。	時間。 2. 民間機構提送資料方式，後續將依執行機關履約管理需求具體規範於投資契約(草案)。	
10	p28.有關權利限制一節，文字敘述中後段屬營運資產，建請分別敘述。	謝謝委員意見，已配合修改。	P.30
11	p30. 章節 5.9 中申請優先定約應提送文件，請再釐清補正。另(三)議約與簽約一節，在議約達成合意時間，與 p7 所敘述不一致，請釐清補正。	1. 謝謝委員意見，已配合修改。 2. 5.9(一)規範民間機構申請優先定約，應檢附自營運期間開始之歷年營運績效評定報告等文件，後續將於投資契約(草案)詳細規範應檢具文件。	P.8&P.32
12	表 6-1 請於表格內補充土地權屬及取得方式，此外，請補充二.向台鐵公司土地取得期程規劃及費用。	1. 謝謝委員意見。有關土地權屬及取得方式，已增補表 6-1。 2. 臺鐵公司租約已於 113 年 12 月 31 日到期，本團隊將協助業務單位與臺鐵公司討論後續租期、租金等事項。	P.33
13	表 8-1 評估基期，目前招商完成，開始興建可能最快要 115 年，評估期間，請一併修正。	謝謝委員指教，已配合修正本案年期	P.39
14	台鐵土地租金及機關所屬土地之租金計算方式，請再釐清。	謝謝委員指教，依據新北市政府與台鐵公司所簽租賃契約書顯示，租金按當年公告地價	P.47

	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
		並以年租金率 3%計收，本案土地租金計算已比照台鐵公司之租金條件計收。	
15	有關地價稅及房屋稅，由誰負擔？請補充敘明。	謝謝委員指教，本案地價稅及房屋稅由執行機關負擔。已配合修正 CH 8.8、二. 政府部門經費負擔之內容。	P.53
16	章節 8.1.3 表 8-5 定額權利金及經營權利金規劃依據請補充說明部分，此外，是否應以目標搜尋法回推，收取權利金後，股權內部報酬率效益仍有 18%，超出預期報酬 12% 很多，請釐清。	<p>謝謝委員指教，原股權報酬率之估算係規劃廠商以 30% 自有資金模式，調整後擬規劃廠商全數以自有資金支應。</p> <p>另，本計畫於可行評估報告中即以目標搜尋法回推本案權利金的收取上限，約為契約期間營業收入之 6.8%~7.0%之間，惟，於此計收模式下，廠商於契約期間之前淨利率僅約 3.9%~4.1%之間，對廠商而言，以收取上限模式計收，恐不具投資誘因，因此本案之權利金計收方式擬調整為固定權利金每年 100 萬元，經營權利金則採高公局獎勵式之級距式抽成比率，自 2.5%~4.5%，並於年營收超過 7,000 萬元後，抽成比率降為 3.5%。</p> <p>調整後，股權內部報酬率為 14%，略優於預期報酬 12%，對廠商而言</p>	P.52
17	表 8-6 請補充計畫內部報酬率比較基準 WACC。	謝謝委員指教，本案設定股權要求報酬率為 12%，而期初投	P.45~P.46

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		資金額擬全數由民間自有資金支應，故 WACC 為 12%。	
18	章節 8.5 中請補充營運收入之定義。	<p>謝謝委員指教，本案營運收入項目包括自營區域及委外經營區域。自營部分為資訊館、願景館、礦工浴室、礦工宿舍及停車場之營業收入，包括餐飲、文創、住宿及車位臨停等；委外部分則包括整煤廠、機車庫及願景館前廣場，採場地出租模式，營業收入以租金收入計。</p> <p>另，園區導覽服務採委外經營，但仍以服務收入計入本案營收。</p>	P.43~P.44
19	表 9-1 風險類型一節，請補充政策、法律、財務風險（資金及融資未到位）除外情事不可抗力風險等。	謝謝委員意見，已配合增補，並已補充財務風險部分。	P.58~P.60
20	請於表 9-2 補充融資機構之角色。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝委員意見。</li> <li>2. 本案規劃民間機構以自有資金投資營運，故風險承擔者應無融資機構。</li> </ol>	
21	有關附屬事業一節，請補充說明本案是否能經營附屬事業，還是無附屬事業情況。	謝謝委員意見。目前本案因空間有限，故暫不予規劃附屬事業，但未來民間機構若有需要，仍可經營附屬事業，但需執行機關同意，相關規定會於投資契約(草案)中明確規範。	P.63
22	章節 12.2 中本案非重大公共建設，營運績效評定是否有	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝委員意見。</li> <li>2. 本案雖非重大公共建設，</li> </ol>	P.68

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	需要每年辦？	但屬新北市重要觀光景點，為確認民間機構營運狀況是否符合民眾及政策需求，仍建議每年至少辦理一次營運績效評定。	
23	P64.協調委員會選任（四）由甲方逕行代為提出，是否妥適，建請參酌促進民間參與公共建設案件履約爭議調解會組織準則。	1. 謝謝委員意見，已配合修改。 2. 三、(四)修改為「若一方未依前二項約定提出委員名單，經他方書面通知後 30 日內仍未提出，他方得逕行代為提出」以推進協調會組成。	P.67
24	P65.有關協調委員會調解程序與協調之競合，請釐清。	1. 謝謝委員意見。 2. 依現行法規，向財政部組成履約爭議調解會申請調解，並不以協調不成為要件，故民間機構亦得不申請協調、逕向財政部申請調解。	P.70
25	P67.民間機構購置之資產需移轉所有權予執行機關，是否符合 ROT 移轉營運權之定義，請補充說明。	1. 謝謝委員意見。 2. 目前先期規劃報告書所載移轉標的，係依據促參司公告之 ROT 投資契約草案範本所撰擬，後續亦將參考促參司公告之投資契約範本撰擬本案投資契約草案。	P.73
26	P69.一、歸還及移轉發生原因一節，其發生應為對象，請補充真正之原因包含可歸責甲方，乙方，不可歸責雙方之效	謝謝委員意見，已配合修正。	P.75



委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	果。		
27	有關 14.2 一節後續招商時程，目前執行時程已有變化，請現況進行修正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.80
<b>二、黃委員秋凌</b>			
1	請依照財政部「先期規劃作業手冊及檢核表」檢核，並將對照表放到目錄裡。	1. 謝謝委員意見。 2. 已依促參司先期規劃檢核表調整先期規劃書內容，並於先期規劃書檢附檢核表。	附件三
2	有關前次可行性評估報告委員意見請同步列入目錄裡，供委員參考。	謝謝委員意見，已配合增補於先期規劃中的附件。	附件一
3	第 7 頁 3.1 契約期間，請釐清整建期及營運期。	1. 謝謝委員意見。 2. 本案點交後為部分興建、部分營運，又因各建物現況情形不同而分別規劃不同整建期程，全數整建期間為 14 個月，後續將於招商文件明確規範。	
4	第 8 頁義務維護範圍，應以圖示標示區分出義務維護及建物委託範圍。	謝謝委員意見，有關土地編定乙事，會由執行機關辦理，故本案已無義務維護範圍。	
5	第 19 頁整建期及裝修計畫內未提及提送時間(EX 雙方簽後幾日內提出)，請補充說明。	謝謝委員意見，已配合新增提送時間。	P.21
6	第 19 頁標題缺少風險管理	謝謝委員意見，已配合新增標	P.21

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	含保險規劃及安全管理部分。	題。	
7	第 22 頁營運規劃中營運執行計畫書未明確定義內容及期程。	謝謝委員意見，已配合新增提送營運執行計畫書之時間。	P.29
8	第 26 頁 5.5 費率標準與調整機制中有提及未經執行機關同意後，民間機構不得自行調整價格，請檢視內容是否太嚴苛(EX:寒暑假遊客淡旺季，建議有費率幅度調整)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝委員意見。</li> <li>2. 費率調整機制，後續將依執行機關履約管理及政策需求詳細規範於投資契約(草案)。</li> <li>3. 本案涉及須由執行機關核定之費率僅為相關館舍門票部分，其餘餐飲、商品銷售、住宿及導覽服務等，均非屬需經機關同意之費率。</li> </ol>	P.28
9	第 27 頁請補充營運資產清冊應於點交後就最低投資資額項目資產配置列冊，本案為 5000 萬為最低投資金額，應於營運前提出第一版資產清冊，並於營運屆滿前移交給甲方。	謝謝委員意見，已配合新增民間機構提送第一版清冊之時間。	P.73
10	第 37 頁有關 IRR 及 WACC 計算標準，會影響第 42 頁表 8-9 敏感性分析計算。	謝謝委員指教，依據促參司「促參案件財務評估項目及指標之研訂」之說明，(P.18)敏感度分析指分析者針對影響專案財務指標之變數，如收入、成本等，進行正負 5~15%不等之影響性分析。(P.19)而敏感度分析主要為了	P.45~P.46

	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
		<p>解專案之財務表現的主要風險因子，並針對這些風險因子進行規劃管理或擬定因應策略；其次，用以確認專案之財務風險評估是否有高低估可能，若有，則盡量將財務風險反應於折現率中。</p> <p>因此，(P.18)敏感度分析非用以判斷計畫之財務可行性，更非用以推翻或調整 NPV、IRR 或 SLR 等指標。</p>	
11	<p>第 38、39 頁，營運收入及營運成本未明確說明，應於可行性評估報告中補充。</p>	<p>謝謝委員指教，已補充營運收入及營運成本之說明。</p>	P.40~P.50
12	<p>第 43 頁土地租金於營運期及興建期如何計算，請補充計算標準。</p>	<p>謝謝委員指教，因本案部分土地係向台鐵公司租用，依據新北市政府與台鐵公司所簽租賃契約書顯示，租金按當年公告地價並以年租金率 3%計收，故本案土地租金之計算已比照台鐵公司之租金條件計收，自點交後，即按當年公告地價的 3%計收，無再區分營運期及興建期。</p>	P.47
13	<p>第 61 頁有關營運績效評估有優先訂約狀況，尚未說明營運績效分數標準及評分項目。其中評分項目至少要有滿意度調查由甲方、乙方或委託第 3 方施作，應明確定義。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝委員意見。</li> <li>2. 營運績效評定項目及基準，已 12.2 二、(二)，後續將於投資契約(草案)擬定詳細規範。</li> </ol>	P.68
14	<p>第 74 頁，圖 14-2 本案後續</p>	<p>謝謝委員意見，已配合修正。</p>	P.80

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	作業期程，依實際進度修正。		
<b>三、楊局長宗珉</b>			
1	針對委員提出的財務可行性問題，後續將安排招商說明會，彙整廠商意見並根據委員建議調整方案，最終確定收費標準與投資金額，並考量市場情勢變化對招商結果的影響。	謝謝委員意見，遵照辦理。	
2	有關行政程序和法令，請提前釐清問題，避免後續分歧，並根據相關條件評估提案，確保招商順利進行。	謝謝委員意見，遵照辦理。	
<b>四、莊委員榮哲</b>			
1	第 21 頁管理維護權責部分除了由於天災等不可抗力因素所導致的建築物結構體損壞需由執行機關負責修繕外，請檢視是否過於苛刻（例如：自然損壞情形），建議重新考慮並確認修繕責任範圍，以便更符合實際情況。	1. 謝謝委員意見。 2. 本案辦理方式為ROT，民間機構需就委託營運標的為增建、改建及修建等投資行為，委託營運標的皆由民間機構負維護管理及保管責任。	
2	第 23 頁機關使用天數及規範 提供機關 14 天供執行機關或主辦機關無償使用，目前機關提出改為 24 天，請明確訂出使用範圍。	1. 謝謝委員意見，已配合修正為24天。 2. 促參案為一夥伴關係，針對空間使用範圍為全部或部份建議由執行機關與主辦機關協議，另外，主辦機關在此辦理相關活動，對於主辦機關非全然無助益。但建議需至少在14天以	P. 26

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		前通知民間機構，以便安排相關作業。 3. 相關條文將於投資契約(草案)明確規範。	
3	第 26 頁合作聯盟成員資產要求  關於合作聯盟一般成員的資本額或淨值總額，或基金及餘絀總額須達新臺幣 1,000 萬元(含)，請明確說明是指合作廠商的總資產還是每個個別廠商的資產總額。此部分建議補充說明，避免誤解。	1. 謝謝委員指教，本案投資金額擬由廠商全數以自有資金支應；故，關於合作聯盟一般成員的資本額或淨值的之合計金額，或基金及餘絀的之合計金額須達新臺幣 2,450 萬元(含)。前述係指一般成員廠商的資本額合計總額。 2. 相關條文將於申請須知中明確規範。	
4	水保相關事項  請機關事先確認水保部分的相關要求與措施，並確保招商過程中的不確定性得到妥善處理，以便順利進行後續工作。	1. 謝謝委員意見，已配合修改。 2. 依據先前電詢新北市農業局山坡地保育科承辦人員說明，建物內裝修無須辦理水保。 3. 為求謹慎，本案是否需辦理水保規劃、或在何種情形下免辦，建議執行機關正式發函詢問農業局，再將農業局回函檢附於招商文件供投資人評估。	P.36
<b>五、王委員國振</b>			
1	有關水保部分，請找主管單位開會討論確認內容。	謝謝委員意見，將協助業務單位與主管單位開會討論並確認。	P.36
2	有關台鐵租約，後續本案有招	謝謝委員意見，將協助業務單位與台鐵公司開會討論。	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	商營運方式請就現況事先與台鐵討論。		
<b>六、蔡委員文中</b>			
1 格式 部分	(1) 表目錄缺表 4-1，請補充。	謝謝委員意見，已補正。	P.18
	(2) 第 12 頁，圖 3-4 說明不見，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	P.13
	(3) 請統一圖在上，圖說明在下，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	
	(4) 第 22 頁，二、營運原則以自行營運為主，請統一在下一頁，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	P.25
	(5) 第 27 頁，應為表 5-1，但未寫，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	P.29
	(6) 第 34 頁，往前移到 33 頁，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	P.35~P.36
	(7) 第 36 頁與 38 頁，表 8-1 重複，請修正。	謝謝委員意見，已補正。	P.39
2	本案有 9 個工區，裡面涉及行政程序要確定的部分，是否先拆分成可以立即點交的部分(如 3 個停車場)，比較困難的部分(如歷史建築)後續點交，請補充。	謝謝委員意見，由於先行點交會涉及營運期計算問題，例如先行點交停車場，若其他建物仍未能點交，將會影響本案的營運期及其收益。故建議仍以全數點交為主。再者，涉及歷建部份的因應計畫，以及紀念性的土地編定變更乙事，這些審查作業的期程不是執行機關可以控制，故有關點交程序，會再與執行機關確認後，	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		並會於投資契約明確載明。	
<b>六、業務科意見</b>			
1	建議本案參考「猴硐煤礦博物園區增設停車空間暨既有停車場委外可行性綜合評估委託專業服務案」收費標準，可 行性評估報告同步修正。	謝謝委員意見，有關停車空間收費乙事，本案財務計畫以 20 元/時加以計收，而在猴硐停車場委外可行性部份，為平日 20 元/時，假日為 30 元/時，每日收費上限為 150 元/日，居民停車為 1000 元/月，該委外案營運收費模式較本計畫案為高，而停車場設備建置費用則較本案為低，且該委外案除第一、第二、第三停車場外，尚允許廠商擴增停車場範圍，本計畫停車場營運模式難以參照該委外案之相關條件。再者，考量可能需要居民優惠部份，整體而言，其差異相差不大。	P.44
2	有關整煤廠 2 期於 115 年 6 月完工，請評估其範圍是否可納入本案，其契約期間與本案時程相同，請提出可行方式。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝委員意見。</li> <li>2. 整煤廠二期具體完工期程尚無法確定，再者，二期會加大投資額，並不一定會加大營業收入，一來會使招商更為不易，故不建議將整煤廠 2 期納入本案招商範圍。</li> <li>3. 整煤廠二期若完工後，可與民間機構進行協商，採用招租方式或促參方式(財務計畫另計)，與本案的期程同時結束。</li> </ol>	
3	促參案土地租金及權利金為	謝謝委員指教，本報告已分別	P.43

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	民間機構成本項目，應就土地租金及權利金分別估算	就土地租金及權利金進行相關補充說明。	P.44
4	請補充權利金於試營運期間收取方式或另外計算依據。	謝謝委員指教，本案固定權利金於點交後及開始計收；變動權利金則於設施營運後，按營運收入之級距抽成比率計收，本案無規劃試營運期間。	P.49
5	報告內容文字誤植或段落文字敘述不完整之處(附表 1)，敬請修正。	謝謝委員意見，已重新審視再行提送。	
<b>會議結論：</b>			
1	本案先期規劃書修正報告完成期限為 113 年 9 月 5 日，承商於 9 月 3 日提送，尚符合規定。	遵照辦理。	
2	本次先期規劃書修正報告審查文件修正後原則通過，請廠商於 114 年 1 月 20 日前將委員意見修正及補充於修正版先期規劃書，並檢附回應對照表，一式 7 份提送本局，以利本局後續簽辦後續事宜。	遵照辦理。	

**附表 1. 報告書文字誤植**

頁碼	內容	回復及修正內容說明	頁碼
1	礦業，請修正。	謝謝委員意見，瑞三礦業為專用詞，其餘會改為以「礦」字。	



附表 1. 報告書文字誤植			
頁碼	內容	回復及修正內容說明	頁碼
2	方案三、柴油機車庫(部分空間)、烘砂室、礦工浴室申報為紀念性之建築、俟本局完成用地變更後，可供營業使用。	謝謝委員意見，已配合修正。	
6	壺穴、貓等字眼，請修正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.6
8	資訊站辦理方式應有遊客諮詢中心。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.9
8	礦工宿舍為委託範圍，為灰色色塊。	謝謝委員意見，目前七棟建物已全數為委託範圍。	P.15
9	新猴硐段 1043 地號使用分區為交通用地，請修正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.10&P.33~P.34
9	新猴硐段 1044 地號使用分區為水利用地，請修正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.10&P.34
11	圖 3-4 猴硐煤礦博物園區現況圖-願景館，格式跑掉。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.13
17、19	勞工安全衛生管理現為職業安全衛生管理辦法	謝謝委員意見，已配合修正。	P.19&P.21
23	因觀光活動及公務使用空間需求，更正為每年提供 24 天。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.26

附表 1. 報告書文字誤植			
頁碼	內容	回復及修正內容說明	頁碼
32	因應國土計畫法發布，本局完成用地變更後，可供營業使用(柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室)。	謝謝委員意見，已配合修正。	
63	補充:主辦機關應將營運績效評定結果，以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.69
58	本案涉政府補貼者，專責小組人員宜納入主(會)計人員。	謝謝委員意見，本案並未涉及政府補貼，但專責小組人員是否要納入主計人員等，主辦機關可以是否決定。	
73	機關誤植，請修正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.79
74	圖 14-2 本案後續作業期程，依實際進度更正。	謝謝委員意見，已配合修正。	P.80

## 目錄

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
1.1	公共建設目的 .....	1
1.2	市場可行性 .....	1
1.3	土地取得可行性 .....	2
1.4	技術可行性 .....	2
1.5	法律可行性 .....	3
1.6	環境影響評估 .....	3
1.7	財務可行性 .....	4
1.8	綜合評估 .....	4
1.9	公聽會提出之建議或反對意見。 .....	4
第二章	公共建設目的及民間參與方式.....	5
2.1	公共建設目的 .....	5
2.2	民間參與的效益 .....	6
2.3	公共建設類別及民間參與方式 .....	7
第三章	民間參與期間及範圍.....	8
3.1	契約期間 .....	8
3.2	委託範圍 .....	8
第四章	興建規劃.....	17
4.1	工程調查與規劃 .....	17
4.2	辦理方式與分工 .....	17
4.3	工程施作與管理監督 .....	19
4.4	管理維護權責 .....	23
4.5	工程經費預估與最低投資分析 .....	23
4.6	工程規劃時程 .....	23

第五章	營運規劃 .....	25
5.1	營運目標 .....	25
5.2	委託經營項目 .....	25
5.3	營運之特別要求 .....	25
5.4	費率標準與調整機制 .....	28
5.5	回饋計畫與創意加值計畫 .....	29
5.6	營運監督及管理 .....	29
5.7	營運限制事項 .....	30
5.8	優先定約機制 .....	31
第六章	土地取得 .....	33
6.1	土地及建物權屬範圍 .....	33
6.2	土地與建物交付之時程及程序規劃 .....	35
第七章	環境影響評估 .....	36
7.1	確認是否要實施環境影響評估 .....	36
7.2	確認是否要辦理水土保持計畫 .....	36
7.3	節能減碳分析 .....	36
第八章	財務計畫 .....	39
8.1	可行性評估財務規劃成果 .....	39
8.2	土地租金規劃 .....	47
8.3	房屋租金 .....	49
8.4	權利金規劃 .....	49
8.5	財務效益及自償能力 .....	51
8.6	民間資金籌措規劃 .....	51
8.7	政府財源規劃 .....	52
第九章	風險配置 .....	56
9.1	計畫各階段風險項目評估結果 .....	56

9.2 風險因應策略 .....	58
第十章 政府承諾與配合事項 .....	60
10.1 政府承諾事項、完成程度及時程 .....	60
10.2 政府配合事項、完成程度及時程 .....	60
第十一章 附屬事業 .....	62
第十二章 履約管理 .....	63
12.1 履約管理機制 .....	63
12.2 營運績效評定 .....	66
12.3 協調會籌組 .....	68
第十三章 點交、歸還及移轉規劃 .....	71
13.1 投資契約簽訂後之點交規劃 .....	71
13.2 營運資產清冊之建立及更新 .....	71
13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫 .....	72
13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫 .....	74
第十四章 後續作業事項及期程 .....	76
14.1 後續作業事項 .....	76
14.2 後續招商作業時程 .....	79
第十五章 其他事項 .....	80
15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明 .....	80
15.2 先期規劃報告書之審查與公開 .....	80
附件 1-「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」可行性評估報告再審會議意見回覆表(0506)	
附件 2-新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案招商座談會會議紀錄	
附件 3-促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表(ROT)	

## 圖目錄

圖 3-1 猴硐煤礦博物園區內 7 棟館舍相對位置 .....	12
圖 3-2 猴硐煤礦博物園區現況圖-瑞三鑛業整煤廠.....	12
圖 3-3 猴硐煤礦博物園區現況圖-資訊站.....	13
圖 3-4 猴硐煤礦博物園區現況圖-願景館.....	13
圖 3-5 猴硐煤礦博物園區現況圖-柴油機車庫.....	13
圖 3-6 猴硐煤礦博物園區現況圖-烘砂室與礦工浴室.....	14
圖 3-7 猴硐煤礦博物園區現況圖-礦工宿舍.....	14
圖 3-8 本案既有建物-選煤廠、資訊站與選煤廠及其周邊廣場土地示意圖 .....	15
圖 3-9 本案既有建物-柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室及其周邊土地示意圖 .....	15
圖 3-10 本案既有建物-礦工宿舍及其周邊土地示意圖.....	15
圖 3-11 本案第二停車場土地範圍示意圖 .....	16
圖 3-12 本案第三停車場土地範圍示意圖 .....	16
圖 3-13 本案第一停車場土地範圍示意圖 .....	16
圖 14-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖 .....	78
圖 14-2 本案後續作業期程 .....	79

## 表目錄

表 2-1 本案相關量化效益.....	5
表 3-1 本案既有建物面積及辦理方式 .....	9
表 3-2 本案土地範圍面積清冊.....	10
表 4-1 工程調查規劃辦理方式權責分工表 .....	18
表 5-1 本案營運監督管理項目、內容與方式 .....	29
表 6-1 本案土地範圍清冊.....	33
表 8-1 基本假設彙總表.....	39
表 8-2 裝修工程(不含烘砂室、礦工浴室及部分柴油機車庫)成本預估表 .	41
表 8-3 裝修工程(不含烘砂室、礦工浴室及部分柴油機車庫)成本加計物調 預估表.....	41
表 8-4 營運期間營運成本費用彙總表 .....	42
表 8-5 營運期間營運收入彙總表 .....	45
表 8-6 定額權利金及營運權利金 .....	45
表 8-7 可行評估報告之財務效益彙總表 .....	46
表 8-8 敏感性分析.....	46
表 8-9 本案各建物、設施計收土地租金面積 .....	48
表 8-10 契約期間土地租金(地價稅)預估表.....	49
表 8-11 本案固定權利金金額及級距式變動權利金費率 .....	49
表 8-12 「固定權利金+級距式營運權利金」 財務效益分析表 .....	51
表 8-13 預估資產負債表.....	53
表 8-14 預估損益表.....	54
表 8-15 預估現金流量表.....	55
表 9-1 各階段產生風險彙整表.....	56
表 9-2 各階段各項風險分擔表.....	57
表 9-3 風險因應或減輕策略分析表 .....	58
表 10-1 相關資產設施交付期程表 .....	60

## 第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

### 1.1 公共建設目的

本案規劃委託範圍為「猴硐煤礦博物園區」之 7 棟既有闊葉發展相關館舍，分別為資訊站、願景館、瑞三鑛業整煤廠、柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室以及礦工宿舍等(以下簡稱 7 棟館舍)，透過引進民間開發創意與專業技術資源，共同保存猴硐煤礦的歷史記憶，並提供了解猴硐煤礦的發展歷程，為新北市民提供學習與觀光場域。因此，本案公共建設目的與民間參與效益如下：

- 一、促進煤礦博物館成為展示、行銷與傳承猴硐在地文化與煤礦歷史的重要基地與窗口。
- 二、提升煤礦博物館的展示、零售與餐飲等休閒服務品質。
- 三、提升地方的文化與觀光資源，帶動猴硐地區的整體地方發展。
- 四、引進民間專業經營能力與相關資源。
- 五、減輕政府之相關財務與人力負擔。減輕政府之相關財務與人力負擔。

### 1.2 市場可行性

與本案相關的產業，無論觀光旅遊產業、文創產業與旅館業等，均受到疫情影響，目前仍在恢復中，2023 年雖然部份產業如旅館業已回到疫情前水準，但隨著國人出國的爆發，觀光旅遊業與旅館業是否仍可以有持續成長動能仍有待觀察。

然根據前述調查，消費者在旅遊規劃時，有七成以上的消費者會優先評估旅館是否鄰近景點，五成以上會考量交通便利性。本案若可結合鄰近登山步道、礦業文化導覽與礦工生活的體驗等行程，會有助於提升本案在市場上的競爭力。

另，根據潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在廠商對本案是有



投資意願。可見本案初步具市場可行性。

### 1.3 土地取得可行性

本案擬委託標的之部份用地由新北市政府向臺鐵公司租賃，其餘的土地與建物皆由新北市政府作為管理機關。向臺鐵公司租賃部分，為確保本案委託範圍之土地使用，並降低民間機構投資疑慮，建議執行機關於後續先期規劃階段，先就租賃標的、租賃期間、租金計算等重要事項，與臺鐵公司達成共識，並簽訂合作備忘錄或意向書，以利加速未來續租之租賃契約協商。

瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站皆屬歷史建築，若適用建築、消防相關法令有困難時，可另提出因應計畫加以排除。柴油機車庫(部份)、烘砂室與礦工浴室屬於交通用地，由於這些建物目前正在辦理保存登記，但從交通用地的容許使用項目及細目來看，無論礦業文化展示，或餐飲或零售等使用用途，都不在交通用地明訂的容許使用項目。爰此，本案柴油機車庫與礦工宿舍為丙種建築用地，可依建築法 99 條，申請作為紀念性之建築物，加以使用。其餘建物柴油機車庫（部份空間）、烘砂室、礦工浴室等，將列入本案的義務維護範圍。

### 1.4 技術可行性

本案營運標的，除了礦工宿舍外，大都已由政府完成修復與整建，並無新建或增建之標的，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，因此於工程技術部分並無障礙。

本案各項設施之施工期程均不相同，可依民間機構未來實際營運需求，於各館舍分別完工後，經執行機關同意後即可開始「試營運」。然考量園區整體規劃與營運之需，仍需規範本案總體工程期程的起訖時間，即民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，其中民間機構於完成點交後起 12 個月內，應完成全部結構補強及室內裝修工程；裝修工程完成後 2 個月內完成相關營運設備之設置以及動線規劃。

## 1.5 法律可行性

本案委託範圍之資訊館、願景館、瑞三鑛業整煤廠、柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室、礦工宿舍，皆位於該瑞芳特定風景區，故上述七棟建築物皆認屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款暨其施行細則第 13 條之觀光遊憩設施。且資訊站、願景館及瑞三鑛業整煤廠，業已公告登錄為歷史建築，故得認屬促參法第 3 條第 1 項第 6 款暨其施行細則第 11 條第 5 款之文教設施；又因本案委託範圍之第一、第二停車場及第三停車場，為公有之路外停車場，故得認屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款暨其施行細則第 2 條第 1 項之交通建設。本案非屬文教設施、交通建設及觀光設施之重大公共建設。

本案主辦機關為新北市政府，新北市政府授權所屬機關觀光旅遊局執行，是本案執行機關為新北市政府觀光旅遊局。

本案擬由民間機構就本案委託範圍之既有七棟建物及停車場進行改建、修建等投資，以達到提升既有七棟建物文化展演功能及既有停車場營運品質等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予新北市政府、歸還營運權予新北市政府，初步判斷本案應得依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。

經初步檢視，本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處。

## 1.6 環境影響評估

本案係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無需辦理環境影響評估，本案雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。本案工程主要在於既有建物整建與裝修，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土保持計畫之提送。

## 1.7 財務可行性

本案可行性財務規劃試算結果自償能力大於 100%，淨現值為正值且報酬率高於資金成本率，已具促參財務可行性，可行性評估財務規劃檢討內容請詳第 8.1 節說明。

## 1.8 綜合評估

綜合前述，無論在市場、技術、土地、環境影響、財務等面向來看，本案皆具有可行性。

## 1.9 公聽會提出之建議或反對意見。

本案已於 113 年 1 月 25 日於猴硐煤礦博物園區願景館二樓會議室辦理公聽會，因應與會民眾及專家學者之意見，主要意見認為本案要成功，不僅是這七棟建築而已，包含三個里以及瑞芳到猴硐到三貂嶺，甚至是到雙溪的整個廊道，要成功地發展，一定會配合地方的歷史與文化，結合在地觀光資源，以這些東西為根本，本案才會有成功的機會。這些與會民眾及專家學者之意見已予以納入本案之規劃方向。

## 第二章 公共建設目的及民間參與方式

### 2.1 公共建設目的

本案委託標的為「猴硐煤礦博物園區」內既有 7 棟建物及周邊土地，建物分別為資訊站、瑞三鑛業整煤廠、願景館、柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室及礦工宿舍；推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建設方式，提供多元與多樣化的休閒遊憩空間，以及保存珍貴的礦業文化資產並活化再利用，進而帶動地方經濟與文化觀光發展。據此，本案公共建設目的與民間參與效益，如下所示：

#### 一、質化效益

- (一)促進煤礦博物園區成為展示、行銷與傳承猴硐在地文化與煤礦歷史與文化的重要基地與窗口。
- (二)提升煤礦博物園區的展示、零售與餐飲等休閒服務品質。
- (三)利用地方的煤礦文化與相關的觀光資源，帶動猴硐地區的整體地方經濟和社會發展。
- (四)引進民間專業經營能力與相關資源。
- (五)減輕政府之相關財務與人力負擔。

#### 二、量化效益

相關量化效益，如表 2-1 所示。

表 2-1 本案相關量化效益

項目	數量
增加地方投資	約為 0.5 億元(新台幣)
創造地方就業機會	約為 50 人
帶動地方經濟產值	至少 7000 萬元/年

## 2.2 民間參與的效益

因此，藉由引進民間專業能力與經營創意，以促進「猴硐煤礦博物園區」內既有 7 棟建物之空間利用，提升觀光遊憩服務等品質，而民間參與所能達到之效益，如下所示：

### 一、專業人才與技術的引進

因應整體經濟與產業環境之快速變遷，所涉之經營管理等相關專業能，相較於過往，將更為專業，因此可藉由民間參與方式，引進專業人才的技術與經營能力。

### 二、減少執行機關的財政負擔

根據中央及地方政府預算籌編原則，公部門各項消費支出應力求節約，新興重大支出須有確切財源後始可辦理，如為重要公共工程建設及重大施政計畫，尚需先行製作選擇方案及替代方案之成本效益分析報告，並開發自償性財源，凡經評估適宜由民間辦理之業務，應優先由民間興辦或促進民間參與。爰此，本案若採民間參與方式辦理，預計執行機關不僅會有權利金與土地租金等的收益，亦可減少每年設施維護等相關費用。

### 三、增加就業機會

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

### 四、帶動地方文化觀光與經濟發展

結合煤礦工業展示、礦工宿舍等礦工生活文化的體驗，以及當地自然地質景觀等，故藉由引進民間經營創意，以猴硐作為地方品牌，再由品牌創造價值，結合在地文史團隊，帶動地方商圈及文化觀光發展。

## 2.3 公共建設類別及民間參與方式

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 1、6、7 款暨其施行細則第 2 條第 1 項、第 11 條第 5、7 款、第 13 條所定觀光遊憩設施、文教設施及交通建設；另，依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，規劃採民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。

## 第三章 民間參與期間及範圍

### 3.1 契約期間

本案委託增建、改建、修建及營運期間，自完成點交日起算 10 年。契約期間屆滿時，民間機構如符合優先定約資格，民間機構得向執行機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且繼續營運期間為 10 年。

如民間機構對執行機關優先定約內容至契約期間屆滿前 1 年止，雙方仍無法達成優先定約內容之合意者，民間機構喪失優先定約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

### 3.2 委託範圍

本案委託範圍為「猴硐煤礦博物園區」7 棟既有館舍，以及瑞三鑛業整煤廠、願景館與資訊站前面的廣場，以及第一、第二與第三停車場，其中，資訊站、願景館與瑞三鑛業整煤廠已登錄為歷史建築，柴油機車庫、烘砂室及礦工浴室與礦工宿舍等四棟建物，目前由執行機關依建築法 99 條辦理取得「紀念性之建築物」之許可，惟，取得許可後仍會受土地使用編定的限制，目前僅由柴油機車庫（部份空間）與礦工宿舍位於丙種建築用地範圍內之部分，委由民間機構經營之；而其餘位於交通用地、水利用地範圍之部分，包括柴油機車庫（部份空間）、烘砂室及礦工浴室等，待執行機關變更土地編定後，將一併委託於民間機關負責營運。

#### 一、建物部分

本案委託範圍涵蓋 7 棟既有建物，其委託經營建物部分，分別為「資訊站」(遊客中心)、「願景館」、「瑞三鑛業整煤廠」等 3 棟館舍及「柴油機車庫（部份空間）」、「礦工宿舍」等 2 棟其位屬於建築用地上之館舍範圍，其面積及建物位置如表 3-1 與圖 3-1 所示。目前除了礦工宿舍為閒置外，其餘為執行機關自行營運，主要以礦業文化與地質(烘砂室)展覽為主，資訊站為遊客諮詢中心，願景館與柴油機車

庫部分空間作為輕食咖啡廳，既有建物現況如圖 3-2~圖 3-7 所示。

表 3-1 本案既有建物面積及辦理方式

編號	行政區	既有建物	建物面積(m2)	實際面積(m2)	備註
委託範圍					
1	瑞芳區	資訊站* 新猴硐段 644/646 地號	67.1	67.1	歷史建築
2		願景館* 新猴硐段 644/646 地號	269.1	269.1	歷史建築
3		瑞三鑛業整煤廠* 新猴硐段 644/646 地號	2041.3	2041.3	歷史建築
4-1		柴油機車庫 新猴硐段 1041/1042/1043 地號	164.2	95	
5		礦工宿舍 新猴硐段 1051 /1052 地號	540.20	540.20	
委託經營範圍(m <sup>2</sup> )			3012.7		
義務維護範圍					
4-2		柴油機車庫 新猴硐段 1041/1042/1043 地號	164.2	69.2	
5		烘砂室 新猴硐段 1043 地號	55.5	55.5	
6		礦工浴室 新猴硐段 1043 地號	139.2	139.2	
義務維護範圍(m <sup>2</sup> )			263.9		
合計(m <sup>2</sup> )			3276.6		

\*資訊站、願景館與瑞三鑛業整煤廠登錄為歷史建築，其餘為一般建物。

資料來源:新北市政府觀旅局(實際面積依建物登記為準)。

## 二、土地部分

本案土地範圍除既有 7 棟建物及其周邊土地外，另涵蓋第一停車場、第二及第三停車場的範圍，相關土地範圍面積清冊如表 3-2 與圖 3-1 所示。委託範圍為 9638.56m<sup>2</sup>。部份土地由新北市政府觀光局



向原交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)承租。部份土地由新北市政府向瑞三價購取得，已完成價購程序，目前管理機關應為新北市政府。本案土地範圍的平面圖如圖 3-8~3-13 所示。

表 3-2 本案土地範圍面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整煤廠前廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	97	河川區	水利用地	新北市政府
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	新北市政府

新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業  
先期計畫書(核定版)

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	新北市政府
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	新北市政府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	台鐵租賃
委託範圍土地面積合計						8866.56	
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75	河川區	水利用地	新北市政府
義務維護範圍土地面積合計						773.75	
合計						9640.31	

\* 資料來源:根據 Googlemap 估算所得的面積,實際面積以實際丈量為準。

\* 瑞三礦業整煤廠前廣場的土地範圍,涵蓋三棟歷史建築-瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站。



資料來源:新北市觀旅局提供與本團隊整理。

圖 3-1 猴硐煤礦博物園區內 7 棟館舍相對位置



照片來源:本團隊攝

圖 3-2 猴硐煤礦博物園區現況圖-瑞三礦業整煤廠





照片來源：網絡及本團隊攝

圖 3-3 猴硐煤礦博物園區現況圖-資訊站



照片來源：網絡及本團隊攝

圖 3-4 猴硐煤礦博物園區現況圖-願景館



照片來源：網絡及本團隊攝

圖 3-5 猴硐煤礦博物園區現況圖-柴油機車庫





照片來源：本團隊攝

圖 3-6 猴硐煤礦博物園區現況圖-烘砂室與礦工浴室



照片來源：本團隊攝

圖 3-7 猴硐煤礦博物園區現況圖-礦工宿舍



資料來源：地籍圖及本團隊繪製

圖 3-8 本案既有建物-選煤廠、資訊站  
與選煤廠及其周邊廣場土地示  
意圖



資料來源：地籍圖及本團隊繪製

圖 3-9 本案既有建物-柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室及其周邊土地示意圖



資料來源：地籍圖及本團隊繪製

圖 3-10 本案既有建物-礦工宿舍及其  
周邊土地示意圖

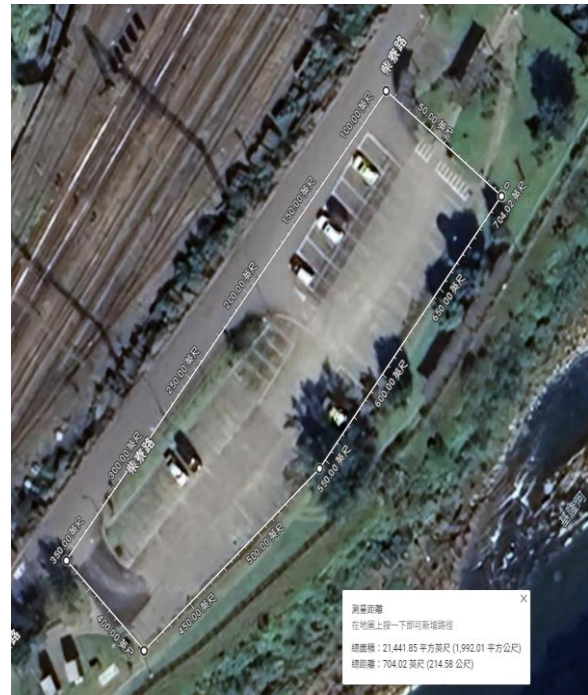


新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業  
先期計畫書(核定版)



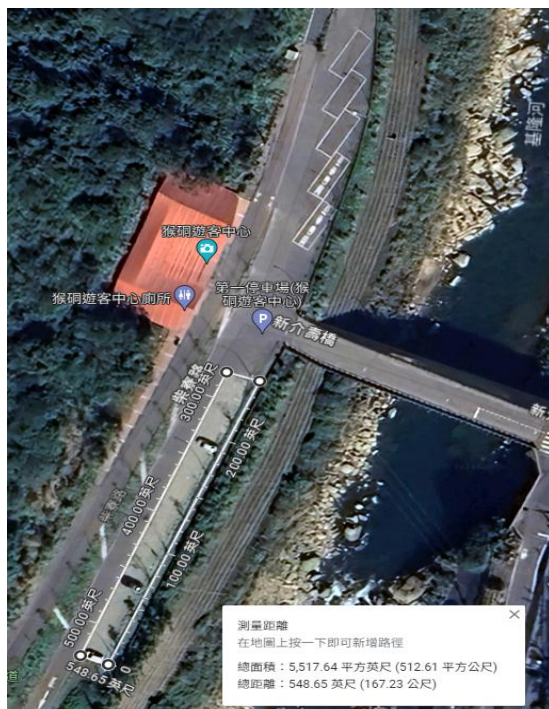
資料來源：Googlemap 及本團隊繪製

圖 3-11 本案第二停車場土地範圍示意圖



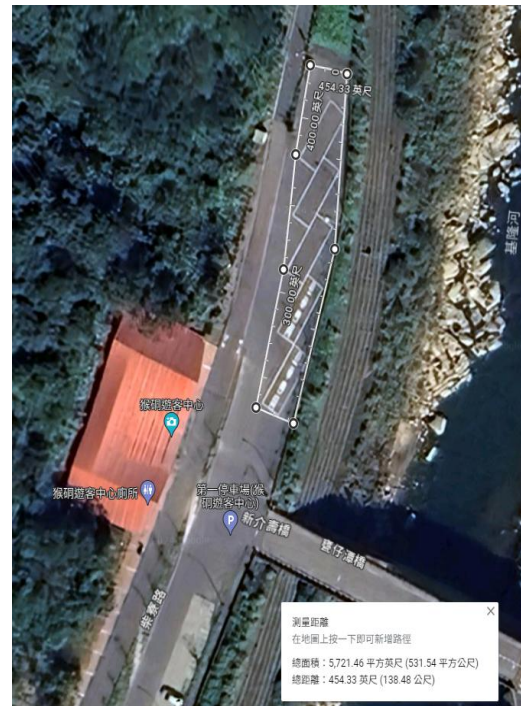
資料來源：Googlemap 及本團隊繪製

圖 3-12 本案第三停車場土地範圍示意圖



資料來源：Googlemap 及本團隊繪製

圖 3-13 本案第一停車場土地範圍示意圖



## 第四章 興建規劃

本案初步以促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構將針對各建物所規劃營運項目進行結構補強與整建、裝修及設備購置。

### 4.1 工程調查與規劃

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

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

### 4.2 辦理方式與分工

#### 一、民間機構負責事項

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

(二)本案各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，若歷史建築應符合文資法相關法令，以及一般建物需符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

(三)未來各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組。若歷史建築部分須符合相關因應計畫之使用項目；若為一



般建物，營運項目應符合使用執照登記之使用類組。惟如因民間機構實際營運需求，需要變更使用執照或因應計畫變更時，民間機構需取得執行機關同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

## 二、執行機關督導及協助事項

(一)執行機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計與執行階段之相關查核工作。若民間機構因執行本案須向相關目的主管機關辦理申請許可時，執行機關於法令許可及權責範圍內應協助民間機構辦理或提供相關必要之證明文件。

(二)主辦機關得允許民間機構於簽訂營運契約起至用地開始交付前，進行本基地的規劃設計相關調查工作。

表 4-1 工程調查規劃辦理方式權責分工表

期程	項次	項 目	民間機構	執行機關	說明
	1.	規劃廠商專業責任險	辦理	備查	
	2.	裝修工程計畫	辦理	審閱	歷史建築部份之裝修工程計畫須符合文資法相關法令。
		(1)計畫相關資料之補充、分析及評估			
		(2)繪製工程基地位置圖			
		(3)運輸規劃			
		(4)製作規劃圖說			規劃圖說如配置圖、平面圖、立面圖及具代表性之剖面圖及契約約定事項等草案構想。
		(5)製作工程計畫書			
		(6)施工計畫、交通維持計畫、監測及緊急應變等初步規劃			
		(7)使用期限規劃及維護管理策略			

期程	項次	項 目	民間機構	執行機關	說明
	3.	申請水、電、空調、消防或電信及各類許可等之工程設計圖說資料送審	辦理	協助資料提供	
		申請水、電、空調、消防或電信及各類許可等之工程設計圖說資料送審			
	4.	進度、品質規劃及控管、成本規劃	辦理	審閱	
	5.	因應計畫的變更	辦理	審閱	歷史建築部份，若使用用途與本案的因應計畫有所不同，須辦理因應計畫的變更。

### 4.3 工程施作與管理監督

#### 一、工程施作原則

(一) 民間機構之整修工程應遵守「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」及職業安全衛生管理、環保法系、本案再利用及因應計畫及投資執行計畫書等相關規定。

(二) 本計畫已由執行機關依文化資產保存法之相關規定，辦理因應計畫，民間機構應遵循之，惟如因民間機構進駐改變因應計畫核准內容，則需由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。並據此辦理裝修計畫。

(三) 民間機構針對本案歷史建築部分之裝修施工計畫(含規劃設計圖說、消防安全措施等)，應先提送執行機關同意後，由民間機構負責自行依文化資產保存法等相關法令規定取得相關證照及使用許可。

(四) 民間機構之整修工程倘涉及室內裝修，則應於進行室內裝修

前，依據「建築物室內裝修管理辦法」，施工前需通過建築物室內裝修圖說審查與施工後建築物室內裝修竣工審查。室內裝修審查及竣工勘驗依新北市政府規定辦理。

(五) 民間機構如擬經營旅館業，應依旅館業管理規則第 4 條規定，辦妥公司登記或商業登記，並向新北市政府申請登記，領取旅館業登記證及旅館業專用標識後，始得營業。

(六) 民間機構針對營運所進行整修建與裝修施工作業，相關規範：

1. 針對重要出入口節點、主要軸線、開放空間、天際線、色彩、鋪面為重點提出整體特色規劃，營造具次序之開放空間。
2. 若有鋪面的設置應與既有建築物達到協調，避免混亂的鋪面材質造成景觀混亂，應充分表現出歷史城區之環境特色及人行空間特性。
3. 建築材料之選用，儘可能選擇能與自然配合且具綠色建材，並結合歷史建築特色、氣候狀況及景觀的需要，且須具耐久性與耐候性、易維護等性質。
4. 夜間照明系統從「可見」的安全需求，以暖色調為主，且兼備景觀、美學與節能等層面，且應考慮周遭光環境條件，不得對鄰近建築物造成光害。
5. 建築物附屬機電、通信、視訊、給水、空調、垃圾貯存等設施，應配合建築物整體設計，並設置適當之遮蔽美化。
6. 建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並應依新北市廣告物相關規定辦理。

## 二、工程施作

(一) 本案投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。

(二) 民間機構應自行負責工地安全、環境衛生、品質監造及工程進

度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

### 三、風險管理(保險規劃及安全管理)

民間機構須依職業安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施，為參與裝修之員工及工人及施工工期之工程依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將執行機關(包括但不限於執行機關及受執行機關委託之執行機構)列為共同被保險人。

### 四、工程管理與監督

#### (一)修整建及裝修計畫：

民間機構應於執行機關核定投資執行計畫書起 60 日內，以經執行機關核定之投資執行計畫書為本案裝修工程之依據，提送修整建及裝修計畫。若民間機構依據營運需要，確實檢討投資執行計畫書之室內裝修、使用用途變更、消防及相關法令之核定內容，確保可取得使用用途變更及合法經營前提下，如須變更投資執行計畫書之裝修計畫時，須報經執行機關同意後，始得變更。

有關裝修計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應參酌行政院公共工程委員會之品質計畫辦理。

#### (二)施工管理：

本案在整修建與裝修期間，民間機構應負責執行本案相關工程之管理責任，民間機構於開工日期二週前，應提送施工管理計畫備查。

#### (三)施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，執行機關應適度監督

民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

(四)完工查核：

民間機構應於裝修工程完工後將完工資料交付執行機關備查。

(五)處分機制：

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

(六)施工管理原則注意事項：

1. 除吸菸區外，依「菸害防制法」規定園區全面禁止吸菸，違者依「菸害防制法」第 40 條處新臺幣二千元以上一萬元以下罰鍰。
2. 民間機構應遵守「性別平等教育法」、「性別工作平等法」及「性騷擾防治法」等相關規定等，其負責人或主管有義務告知其人員並要求其遵守。
3. 民間機構於履約期間涉及智慧財產權時，其有關之智慧財產權益，概由民間機構依照有關法令規定處理，其費用由民間機構負擔。
4. 依行政院政策要求，民間機構不得使用危害國家資安之產品（如大陸廠牌軟體、硬體及服務）。

## 五、節能減碳

(一)規劃設計應納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳，使環境達到永續發展之目的。

(二)引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈

具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。

#### 4.4 管理維護權責

- 一、本案係以促參法之 ROT 方式辦理，執行機關交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由執行機關負責外(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。
- 二、本案歷史建築部份，民間機構應於營運開始日前 30 日內，依據「文化資產保存法」第 23 條第二項及「古蹟管理維護辦法」相關規定，提出「管理維護計畫」，並送執行機關同意後，由執行機關報主管機關（新北市文化局）備查。

#### 4.5 工程經費預估與最低投資分析

本案係依促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式辦理，委託民間機構統一辦理裝修與營運，承擔整體營運之責，民間機構需針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。

民間機構至少投資新臺幣 5,000 萬元(未稅)以上，主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於既有建物裝修工程、機電設備、消防設施、餐飲及生財設備、及相關停車場停管設備。

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

#### 4.6 工程規劃時程

本案營運標的點交民間機構後，最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部裝修工程並開始「全區正式營運」，其中民間機構於完成點交後起 12 個月內，應完成全區整修建及室內裝修工程，相關工程完成後 2 個月內完成相關營運設備之設置以及動線規劃。

民間機構得依實際營運需求，於各館舍分別完工後，經執行機關同意後即可開始「試營運」。如民間機構未能於上開規定時間完成期初投資者，應於期限前以書面向執行機關敘明理由，並提出差額部分之後續投資計畫，經執行機關同意後辦理展延。如民間機構未取得執行機關同意展延，或未於所同意展延之期限前完成，執行機關得依違約方式辦理。

## 第五章 營運規劃

### 5.1 營運目標

- 一、工業遺跡再利用與文化保存，展現新北市多元產業發展脈絡，將礦業文化朝向跨域整合，與文化觀光結合，型塑猴硐地域特色。
- 二、提供多元與多樣化的生活與觀光等公共休憩空間，以及提供良好消費零售與停車等服務機能，提高服務品質。
- 三、結合在地文史團隊，展現在地礦業歷史及文化脈絡與在地特色。
- 四、提高在地產品附加價值，培育人才、創造就業機會，並結合當地的生態、觀光、節慶，形成有規模且可永續經營的地方經濟發展系統。
- 五、帶動猴硐地區之地方經濟發展。

### 5.2 委託經營項目

- 一、館舍展覽空間及餐飲、零售、住宿與停車等項目之經營。
- 二、提供瑞三鑛業整煤廠為主的相關建物之相關設施的維護管理、活動舉辦、行銷宣傳等事宜。
- 三、辦理各項文化觀光等推廣活動之教育訓練與推廣等事宜。
- 四、其他經執行機關同意之經營項目。

### 5.3 營運之特別要求

- 一、民間機構應提供或辦理「會議及展覽服務業」相關之觀光服務與文化創意產業或活動、研習會議、講座及其他經執行機關同意之服務項目等，其樓地板面積合計比例不得少於百分之五十。
- 二、營運原則以自行營運為主
  - (一)民間機構應自行營運，非經執行機關書面同意，不得委託他人營運或將履約責任轉讓予第三人。若經由執行機關同意後，民間機構應將與第三人契約簽訂後 30 天提送執行機關備查，其修訂、變更時亦同。



(二)民間機構與第三人契約不得與本案相關契約有所抵觸，且契約期間不得超過本案相關契約之存續期間，並應遵守本案相關契約及相關法令之規定。

(三)與第三人的契約，除經執行機關同意以租金收入計外，相關廠商所開立之發票或收據，應以民間機構名義為之，且就相關營運事項，不得拒絕執行機關之監督或檢查。

(四)民間機構不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。

三、民間機關應配合執行機關或主辦機關辦理觀光活動或公務使用空間需求，每年至少提供 24 日供執行機關或主辦機關無償使用委託範圍(執行機關無償使用場地包括佈置、彩排、預演及撤場之前置作業天數，使用不滿 4 小時者以 0.5 日計算，4 小時以上以 1 日計算)，執行機關應於空間使用前 14 日通知民間機構。

#### 四、餐飲衛生管理

(一)有關餐飲之經營，民間機構得自行考量民眾需要，引進協力廠商或自製販售各類餐飲、速食、熟食等商品，並符合下列規定：

1. 一般食品衛生規範、食品安全衛生管理法等相關規定。
2. 熟食品必須符合 GHP(食品良好衛生規範)規定。
3. 銷售食品之外製餐盒須經「危害分析及重點控制 (Hazard Analysis Critical Control Point，簡稱 HACCP)」認證合格，或經當地衛生機關檢查合格或符合衛生、安全、品質之標準，且持有證明文件之合法廠商所產製。

(二)民間機構對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因食用發生中毒事件，其所需醫療費概由民間機構負擔；如因民間機構故意或過失導致執行機關或第三者遭受嚴重損害時，民間機構應負所有法律責任，並以違約論處。

(三)民間機構需提供符合衛生檢驗標準之食品，並需保留所有進貨物品的明細表及相關證明文件，至少保留一年，以備執行機關

查核。

- (四)民間機構應遵守政府相關法令如食品衛生管理法、消費者保護法及其施行細則、商品標示法相關規範，明確標示各項商品之產地、效期、警告、保證等資訊。
- (五)為保護環境與配合環保署政策，園區全面禁止提供一次性塑膠免洗餐具(含生物可分解塑膠免洗餐具)。

## 五、餐飲零售管理

- (一)相關經營內容由民間機構提出經執行機關同意後辦理。民間機構之營運項目須符合土地使用管制及建築管理等相關法令規定。
- (二)民間機構不得僱用非法外籍勞工，所僱用員工以在地居民為優先考量。
- (三)民間機構應自行辦理垃圾清理，並應負責清潔委託範圍、污水排水溝、公共空間及周邊環境清理。
- (四)民間機構應遵守餐飲業污染防治相關法規如空氣污染防制法、水污染防治法等。

## 六、停車管理

- (一)停車場需配合智慧停車政策目標，設置智慧停管設備與系統，如車牌辨識、多元支付繳費、即時資訊系統如各入口處即時剩餘車位顯示、專用格位或優先停車位設置及立面牌設置、LED 標示指引牌及充電設備等。
- (二)民間機構應按「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」之第二條第一項第一款設置比例，規劃設置至少 3 席電動汽車停車格，及 3 套電動汽車充電設備。電動汽車充電設施設備規格需符合中華民國國家標準充電系統相關規定及經濟部標準檢驗局審驗合格。

七、本案除房屋稅及地價稅由執行機關支付外，自營運資產點交完成

翌日起因營業衍生之各項規費、維修、行銷、人事、稅捐、水電、清潔、電話、保險等及因違反法令應繳納之罰鍰等費用皆由民間機構負擔。

八、民間機構應依投資執行計畫書所定營業時間營運本案設施。除投資契約另有約定外，未經執行機關事前書面同意，不得擅自關閉部分或全部營業區域。民間機構如有維修或其他必要，須暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，應事先取得執行機關書面同意，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，仍應繳付租金及權利金。但為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知執行機關。

九、民間機構應負責經營及管理本案許可範圍內之建築物、營運設備等營運資產，若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行土地使用管制與建築管理等法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備置標準》等相關法規，並應善盡維護管理之責。

#### 5.4 費率標準與調整機制

本案為非公用事業，無相關費率管制之規定。依本案性質及類似案例來看，無需訂定費率管制之規定，惟考量本案辦理公共建設目的為促進猴硐煤礦博物園區觀光活動以帶動地區經濟發展，因此在相關館舍門票部分之費用調漲，未經執行機關同意後，民間機構不得自行調整價格。

停車費率則依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理，若要辦理停車費率調整，應擬具停車費率評估報告（新增、調整收費標準需含財務評估，其中應述明固定營運權利金及變動營運權利金之調整），報請執行機關同意後辦理，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整。另，停車場如有相關充電服務收入應計入民間機構之營業收入，相關充電服務費率，需經執行機關同意後，方可辦理；費率調整，亦同。

## 5.5 回饋計畫與創意加值計畫

民間機構可於投資計畫書內載明其規劃相關之回饋計畫，如優先聘僱在地居民、提供新北市市民之優惠或其他回饋計畫等。另民間機構得研擬提供予執行機關之其他創意加值之服務。

## 5.6 營運監督及管理

### 一、營運監督方式

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

表 5-1 本案營運監督管理項目、內容與方式

項目	內容	方式
營運監督管理	營運與財務檢查	透過每年一次定期與不定期檢核
	營運績效評定	由營運績效評估會進行評估
	興辦目的之達成	由執行機關針對活動辦理、進駐企業之意見等加以查核
民間機構所提計畫及資料審核、備查	投資執行計畫書	依據投資計畫書、甄審會決議及議約結果修訂，經執行機關核定
	相關契約與財產清冊等	留存備查，必要時得以查核

- (一) 民間機構應於正式營運前 60 天，依據投資執行計畫書，提送營運執行計畫書(草案)，經執行機關同意後，作為營運執行之依據。
- (二) 民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運管理計畫，內容至少應包含年度預定之營運策略、預算編製基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫。
- (三) 民間機構應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運狀況、收費率、營運資產清冊、相關設施管理維護措施、主要股東持有股份比例、經合格之會計師事務所查核簽證之財務報告書或專案查核報告等資料，提送執行機關備查。

## 二、營運管理機制

### (一) 權利限制

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

民間機構因營運所取得之營運資產、設備，非經執行機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

### (二) 改善計畫

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

## 5.7 營運限制事項

本計畫營運之相關限制事項係就民間機構之空間使用、商標使用、文宣、廣告物張貼或吊掛等事項，說明其適用範圍，如下所述：

### 一、空間之使用

民間機構應於整修建或裝修及營運籌備完成後，需備妥相關營業使用執照及營運前應報准之事項，向目的事業主管機關提出履勘申請，經目的事業主管機關履勘核准，並報請主辦機關同意後始可營運。另因營運及管理維護所發出之聲音，不得超過噪音管制法及噪音管制標準之有關規定。

### 二、商標(或標章)之使用

(一) 民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣用品。民間

機構有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。

- (二) 本計畫委託營運期間，民間機構如有將與本案營運標的相關名稱及圖示聲請登記為商標等情事時，可於投資契約中約定：「乙方於契約期間內取得與本案相關之智慧財產權前，應先取得甲方同意，並於契約期間屆滿或終止後移轉予甲方，其所生費用由乙方負擔」。
- (三) 有關商標及智慧財產權之監督或約束上，可於投資契約中約定：「甲方於其認為必要時，有權請乙方提供為本案投資及營運而取得之相關智慧財產權或其他法令保護之有形或無形圖說、文件、契約、標誌、技術、資料或營業秘密等(以下稱智慧財產權物件)，乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明，提送甲方備查。當本契約終止時，如經甲方請求，乙方支付智慧財產權之權利金義務一併轉予甲方，乙方並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權。」。

### 三、文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於委託範圍內之土地、建築物外部等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依新北市廣告物管理自治條例相關規定辦理。

### 四、促參識別標誌之設置

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」相關規定，於本計畫設施營運入口設置促參識別標誌，告示內容至少應載明公告公共建設之名稱、主辦機關、民間機構及契約期間、服務專線及電子信箱等資訊。

## 5.8 優先定約機制

### 一、優先定約申請

民間機構於營運期間經執行機關評定為營運績效良好之次數累積達 6 次者，且契約屆滿前之最近 2 次營運績效評定亦達良好，民間機構得於本案契約期間屆滿前 24 個月前，檢附自營運期間開始之歷年營運績效評定報告等文件，以書面向執行機關申請優先定約，執行機關亦得於上述期限前通知民間機構得申請優先定約；若民間機構未於上開期限前以書面向執行機關申請優先定約，視為放棄優先定約，執行機關得重新辦理招商相關作業；本案優先定約以 1 次為限，且其繼續營運期間以 10 年為限。

## 二、繼續營運條件確認

如本案經確認會議審查確認民間機構符合投資契約所定申請優先定約之資格、公共設施有繼續委託民間機關之必要、資產總檢查之結果、及優先定約申請日至少 3 年民間機構之財務狀況，執行機關應研訂繼續營運條件，並提供基本需求書予民間機構，限期民間機構提送繼續投資計畫書；執行機關得召開審查會審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

## 三、議約及簽約

執行機關依據審查會結果及投資契約架構，提出繼續投資契約草案，與民間機構進行議約，若雙方未能於契約期間屆滿前 1 年達成優先定約內容之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得重新辦理招商相關作業。

## 第六章 土地取得

### 6.1 土地及建物權屬範圍

#### 一、土地及建物權屬

本案基地土地與建物之權屬與面積，以及土地使用分區類別，如表 6-1 所示。

表 6-1 本案土地範圍清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關/ 取得來源
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整煤廠前廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃



新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業  
先期計畫書(核定版)

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關/ 取得來源
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75	河川區	水利用地	新北市政府
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	新北市政府
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	新北市政府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	管理機關/ 取得來源
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	台鐵租賃
合計				9640.31			

\*資料來源:根據 Googlemap 估算所得的面積，實際面積以實際丈量為準。

\*瑞三鑛業整煤廠前廣場的土地範圍，涵蓋三棟歷史建築-瑞三鑛業整煤廠、願景館與資訊站。

二、委託範圍內向臺鐵公司承租之土地，現存有「經管國有基地租賃契約」，租賃期間為 109 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日，執行機關將於先期規劃階段與臺鐵公司議定未來租賃年期、租金等租賃條件，並於本案公告招商前簽訂意向書、備忘錄或新租賃契約，以確保土地取得無虞。

## 6.2 土地與建物交付之時程及程序規劃

本案委託標的將依現況辦理點交，民間機構應會同執行機關完成委託營運範圍之點交，並以雙方簽認會勘紀錄之日為完成點交日，並就點交範圍開始收取土地租金。

## 第七章 環境影響評估

### 7.1 確認是否要實施環境影響評估

本案以既有建物結構補強、裝修工程為主，雖然使用項目及經營型態已改變，對環境影響較大的部份為文化展演與餐廳之設置。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十三條第1項第1款第8目規定，各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，「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。然本案開發面積，並未達到此一開發面積，應無需辦理環境影響評估。但為使招商及後續履約順利，建議執行機關於公告招商前，函詢新北市政府環保局確認本案是否需辦理環境影響評估、或在何種開發情形民間機構得免辦環境影響評估。

### 7.2 確認是否要辦理水土保持計畫

本案大部分土地位於山坡地保育區，是否需依據水土保持法第十二條第1項與第2項規定擬具水土保持計畫送主管機關核定，經查，經電詢新北市政府農業局山坡地保育科之瑞芳區承辦，如建物內裝修工程，不涉及改變地形、挖土、填土等興建行為，則無須辦理水土保持，亦無須辦理簡易水保；然而，不同投資人之整建規劃不盡相同，為使招商及後續履約順利，建議執行機關於公告招商前，函詢新北市政府農業局山坡地保育科確認本案是否需辦理水土保持、或在何種開發情形民間機構得免辦水土保持。

### 7.3 節能減碳分析

本案對於基地建物之節能省水裝置與相關措施，以及相關裝修廢棄物減量與營運垃圾分類回收等均達到一定的標準，符合國內外最新的環境標準與觀念。

#### 一、裝修階段

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞

或過度衝擊，應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(100 年 5 月修正本)相關政策要求辦理。

- (一) 室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- (二) 進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
- (三) 採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。
- (四) 依據新北市噪音管制區內禁止行為與管制區域及時間規定，晚上 10 時至翌日上午 8 時，不得於室外使用擴音設施，而於晚上 10 時至翌日上午 8 時及例假日或國定假日中午 12 時至下午 2 時及晚上 8 時至翌日上午 8 時，不得使用動力機械從事營建工程之行為。

## 二、營運階段

- (一) 室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。
- (二) 空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。
- (三) 水龍頭、馬桶換裝省水設備。
- (四) 包裝食品、購物袋使用及相關回收政策，應依環保署減塑政策相關規定辦理。
- (五) 若民間機構經營住宿空間，應依觀光旅館及旅館旅宿安寧維護辦法等相關規定，營運時注意安全維護及避免產生噪音，

並於公共區域裝置安全監視系統或派員監視，如檢查人員執行臨檢，現場值班人員應會同辦理。

## 第八章 財務計畫

### 8.1 可行性評估財務規劃成果

#### 一、基本假設及參數設定

本計畫之基本假設及特許期間財務試算，乃基於本計畫之規劃及評估資料進行財務試算，以進行相關損益及現金預估，進而進行財務效益分析。而相關的假設及預測乃基於現階段之條件，包括整體經濟、原料市場條件及政府政策法令，由於具某種程度之不確定性，故未來若因不可預知之事件，產生本計畫相關條件之變動，將影響本財務預估之結果，相關成本條件、財務效益等則將隨之變動。本階段將本於穩健保守，及考量風險因素進行財務預估，以求本計畫財務之可行，本財務計畫重大基本假設條件如表 8-1。

表 8-1 基本假設彙總表

項目	說明
評估幣別	新臺幣
評估基期	以 114 年為物價基準
評估期間	<p>因本計畫委託範圍內之 37% 土地(約 3,549.70 平方公尺)係向台鐵公司租賃，而租賃契約租期最長以 10 年為限，本計畫案評估年期擬設定為 10 年。</p> <p>本案計畫範圍包含：一是停車場部份、二是建物設施及其周邊土地部份、三是願景館前廣場等 3 大範圍，委託經營管理期間預計自 115 年 1 月至 124 年 12 月止共計 10 年。按本計畫工程可行性分析內容，各設施之裝修工程施工期程分別如下；</p> <p>停車場及願景館前廣場需 1 個月，柴油機車庫需 5 個月，資訊站及願景館需 6 個月，整煤廠需 8 個月，礦工宿舍則需 10 個月。停車場及願景館前廣場預計於 115 年 2 月開始營運，柴油機車庫預計於 115 年 6 月起營運，資訊站及願景館預計於 114 年 7 月開始營運，整煤廠預計於 115 年 9 月開始營運，礦工宿舍預計於 115 年 11 月開始營運。</p>
物價上漲率	依據行政院主計總處統計計算，最近 10 年(103 年至 112 年)台灣地區消費者物價指數年增率平均為 1.2%，本計畫之財務試算年期內之物價上漲率擬為 1.5%。
土地租金	本案委託範圍內約有 37% 土地(3,330.70 平方公尺)土地係向台鐵公司租賃，依據台鐵公司與新北市政府觀旅局之租賃契約，

項目	說明
	其租金計算係以公告地價的 3%計收。故，本案之土地租金擬改以公告地價計算，即契約期間，自點交後即按當期公告地價之百分之三計收。 本案地號中，以新猴硐段 644、646、872 及 875 等 4 筆地號占全部委託面積之 75.5 %，且該 4 筆地號公告地價均高於 1,100 元(1,157 元、1,600 元)，於 105 年至 113 年之每 2 年平均成長幅度為 1.8%，故本案推估公告地價成長幅度以每年 2 年成長 2%。
折舊年期	折舊年期以各項設備耐用年數與財務試算年期孰短為主。
設備重置	機電、餐飲、營運及停管設備等工程：以原始建置成本之 50%~60%為估算基礎，於耐用年數屆滿前一年進行重置，並加計物價指數波動之影響。
履約保證金	暫以 5,000,000 元估算，預估將以履約保證金保證書繳付，其每年手續費以 1.5%計估。
存款利率	考量營運週轉金主要以活期存款方式存放銀行，參考中央銀行公布之台灣銀行存放款利率資料，年利率以 0.5%估算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
地價稅	地價稅稅率 1%
股權要求報酬率	綜合考量本案經營特性、投資成本及特許期間，參考特許期 10~15 年的促參案例，設定股權要求報酬率為 12%。
資金來源	全數以自有資金支應本案投資金額。
計畫折現率	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。

資料來源：本團隊整理。

## 二、計畫成本與收益

### (一)工程成本估算

本計畫之裝修工程包含有建物裝修工程、機電設備、消防設施、餐飲及生財設備及停車場停管設備，其整建工程時程預計在 10

個月內全部完成。因烘砂室及礦工浴室等 2 棟建物及柴油機車庫位於交通用地及水利用地之範圍，改由執行機關負擔相關裝修費用，

工程建設成本以物價基期年(114 年)估算概估裝修工程總經費約 48,420 仟元，115 年之裝修工程總經費預估為 49,146 仟元。

表 8-2 裝修工程(不含烘砂室、礦工浴室及部分柴油機車庫)成本預估表

工程項目	資訊館	願景館	整煤廠	柴油機車庫	烘砂室及礦工浴室	礦工宿舍	停車場	總計(仟元)
裝潢工程	833	1,868	6,137	1,819	-	14,829		25,486
機電設備	219	635	2,408	435	-	5,612		9,309
消防設備	98	146	556	174	-	2,941		3,915
餐飲及生財設備	500	1,500	-	200	-	4,000		6,200
停管設備	-	-	-	-	-	-	3,510	3,510
總資本支出	1,650	4,149	9,101	2,628	-	27,382	3,510	48,420

表 8-3 裝修工程(不含烘砂室、礦工浴室及部分柴油機車庫)成本加計物調  
預估表

工程項目	資訊館	願景館	整煤廠	柴油機車庫	烘砂室及礦工浴室	礦工宿舍	停車場	總計(仟元)
裝潢工程	845	1,896	6,229	1,846	-	15,051		25,868
機電設備	222	645	2,444	442	-	5,696		9,449
消防設備	99	148	564	177	-	2,985		3,974
餐飲及生財設備	508	1,523	-	203	-	4,060		6,293
停管設備	-	-	-	-	-	-	3,563	3,563
總資本支出	1,675	4,211	9,238	2,668	-	27,793	3,563	49,146

資料來源：本計畫整理。

## (二)營運成本費用預估

本案由民間業者負擔裝修工程成本及每年之營運成本及費用。營運成本包括商品銷售成本、自營餐飲及住宿成本、場地出租成本、停車場成本及導覽服務成本等，分別說明如下：

### 1. 文創商品銷售成本

本案文創商品銷貨成本係以參考其他文創園區之經營狀況，預估銷貨成本約占收入之 40%。

### 2. 自營餐飲及住宿成本

本案餐飲成本僅估算食材及備品部分，並參考臺北市某古蹟歷建之藝文園區營運移轉案(OT)之案例，預估約占餐飲收入之 70%。



住宿成本則係參考某集團以 ROT 模式投資其他促參案件之成本，包含住宿備品、布巾重置、旅行社及訂房網佣金、外包洗滌清潔、布巾運輸等與住宿直接相關之費用，預估占住宿收入之 40%。

### 3. 展覽館舍商業空間及願景館前廣場場地出租成本

本案館舍商業空間及廣場場地出租成本係以參考其他案例，預估館舍商業空間及松苑廣場之場地維護成本約占場地出租收入之 15%、10%。

### 4. 停車場成本

停車場部分，參考其他停車場之促參案例，停車場的經營成本暫估為停車場收入的 10%。

### 5. 導覽服務成本

導覽服務擬與在地文史團隊合作，民間機構以外包模式委託在地文史團隊提供導覽人員，預估導覽服務成本(含餐飲)占該項收入的 70%。

表 8-4 營運期間營運成本費用彙總表

項次	項目	營運期間合計(仟元)	占比%
一	營運成本	327,924	57%
二	人事費用	134,021	23%
三	郵電及其他事務費	7,346	1%
四	園區綠美化維護費	12,243	2%
五	室內裝修維護費用	14,306	2%
六	清潔維護費用	16,848	3%
七	水電瓦斯	61,216	11%
八	保險費	4,091	1%
總計		577,996	100%

註 1：上表金額未含契約期間折舊費用 57,657 仟元、土地租金總計為 3,474 仟元及權利金 15,133 仟元。

註 2：資料來源：本計畫整理

### (三)營運收入預估

本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，預計營業項目包含自營文創商場、餐飲及住宿部分，另整煤場柴油機車庫則以空間出租、願景館前廣場則為場地出租，其他則包括停車場臨停收入及園區導覽服務等，故營業收入將以自營商場、餐飲及住宿，空間及場地出租，停車場臨停收入與導覽服務收入等進行收入估算，說明如下：

#### 1. 自營文創商場、餐飲及住宿

本計畫以每年園區遊客人數的消費人數比例為本計畫銷售、餐飲及住宿之總來客數，故初步擬以遊客人數的 15%前往文創商店消費，營運第 1 年每人每次購物消費金額為 100 元(未稅)；前往用餐的人數則以遊客人數的 10%計，營運第 1 年每人每次餐飲消費金額為 150 元(未稅)。前述各項消費金額，每年並按物價上漲率調整之。

在住宿部分，按目前礦工宿舍的空間，全棟最多可規劃 240 個床位(採隔間倉模式；1 床以 1 人計)，全年 365 天共可提供 87,600 旅客體驗住宿；本報告將暫以全棟規劃提供 115 個床位，並參考鄰近九份地區之背包客或青年旅館之住宿價格，每人每晚住宿(含盥洗)金額則以 750 元(未稅)計；每年住宿金額則按物價上漲率調整之。

#### 2. 瑞三鑛業整煤場及柴油機車庫之商業空間出租收入

本案瑞三鑛業整煤廠及柴油機車庫主要以提供礦工文化及相關之文史展覽為主，在空間使用上，瑞三鑛業整煤廠保留 80%的面積予展覽空間外，提供 20%的空間為 123.5 坪，柴油機車庫則可提供 28.74 坪全數出租予商業空間在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。

每年租借天數以 365 天計，契約第 1 年每坪租金以一般價格

508 元(未稅)出租，並按每年物價上漲率調整之。

### 3. 願景館前廣場場地出租收入

願景館前廣場約有 488 坪，未來可由民間機構於周末假日及寒暑假期間舉辦市集活動。初步規劃每年約可舉辦 165 天活動，每天每坪租金為 110 元(未稅)，每年並按物價上漲率調整。

### 4. 停車場收入

停車場部分別為第一、第二及第三停車場，停車場臨停收費日以周末假日及寒暑假期間為主，初步規劃每年可收費約 165 天活動(114 年可營運日數以 105 天計)。

停車格位至少 113 格，包含無障礙車位 3 格及婦幼車位 3 格。停車場收入以汽車臨停為主，初步擬以 107 席的一般車位計算臨停收入，每一車格平均迴轉率為 1.5 次，營運第一年一般車位之單日(收費日期間)臨停車次可達 160 車次。

初步規劃，營運第 1 年(114 年)汽車臨停收費以 20 元/時(未稅)計收，平均每車次停留時間約為 3 小時，單日臨停車次成長率於契約期間每年調漲 1%。

### 5. 園區導覽服務

考量目前文史團隊所主導的導覽服務係採隨報隨出發之模式，未有人數限制，且導覽講解深度高於其他文化園區，此導覽收費建議至少為 300 元以上；又，目前在地居民已有多年在提供旅客共享礦工餐之服務，且向每位旅客收取 100 元費用，此部分亦一併納入導覽服務的內容中。

契約期間營運費收入總額彙整如下表 8-5 說明：

表 8-5 營運期間營運收入彙總表

項次	項目	營運期間合計(仟元)	占比%
一	停車場	16,247	2%
二	自營區域—資訊館/願景館	278,487	41%
三	自營區域—礦工宿舍	124,724	18%
四	委外—整煤廠 3F/機車庫	9,201	1%
五	委外—園區導覽服務	160,858	24%
六	委外—員警館前廣場	92,618	14%
總計		682,135	100%

資料來源：本計畫整理

### 三、權利金規劃

本案經營型態包括餐飲、零售、住宿與文化產業相關設施項目，就經營業態屬於觀光餐飲服務業。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 12%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 8-6 定額權利金及營運權利金

權利金	金額/級距
固定權利金	每年 50 萬元
變動權利金	申報營業收入總額 50,000,000 元以下，以 1.0%計算
	申報營業收入總額 50,000,001~60,000,000 元，以 2.0%計算
	申報營業收入總額 60,000,001 元以上，以 3.0%計算

契約期間推估可收取權利金總數約 15,133 仟元，占契約期間總營收比例為 2.22%；另，推估本計畫案於契約期間經營廠商之全部稅前淨利率約占總營收比例 3.82%。

### 四、投資效益分析

本案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 5,010 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 5,010 仟元之單一折現率即為本案計畫折現率 8.717%。

經分析本計畫於前述假設前提下，其計畫內部報酬率為 11.70% 高於計畫折現率 8.717%，而股權內部報酬率 15.187% 高於股權要求報酬率為 12%，顯示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，顯示本計畫案具有吸引民間投資之誘因。

表 8-7 可行評估報告之財務效益彙總表

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	3,191	13.68%	6	3,436	13.79%	6	100.60%

資料來源：本團隊整理

## 五、民間參與方式之融資可行性分析

考量民間廠商於裝修工程(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，其餘皆須由民間機構籌資辦理，全部以自有資金辦理，無需辦理融資。

## 六、敏感性分析

為瞭解各變數對於本計畫影響之風險程度，茲針對裝修工程成本、營業收入及營業成本及費用三項財務風險因子進行敏感性分析。由表 8-8 可知，對本計畫財務指標之影響程度依次分別為營業成本及費用、營業收入及裝修工程成本。

表 8-8 敏感性分析

變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
項目	營運收入				
計畫淨現值	-12,576	- 3,232	5,010	13,719	22,053
計畫內部報酬率	0.91%	6.84%	11.70%	16.63%	21.21%
股權淨現值	-11,558	- 4,169	2,168	8,870	15,282
股權內部報酬率	-4.49%	5.98%	15.19%	25.38%	35.73%

變動率 項目	-10%	-5%	0%	5%	10%
自償能力(%)	95.80%	98.37%	100.67%	102.99%	105.10%
<b>營運成本及費用</b>					
計畫淨現值	34,183	19,605	5,010	- 9,963	-27,298
計畫內部報酬率	27.28%	19.72%	11.70%	2.48%	-11.54%
股權淨現值	24,489	13,335	2,168	- 9,371	-22,752
股權內部報酬率	49.49%	31.87%	15.19%	-1.85%	-24.44%
自償能力(%)	109.80%	105.04%	100.67%	96.65%	92.94%
<b>裝修工程成本</b>					
計畫淨現值	10,275	7,642	5,010	2,378	- 254
計畫內部報酬率	15.36%	13.44%	11.70%	10.11%	8.64%
股權淨現值	6,396	4,205	2,168	- 23	- 2,060
股權內部報酬率	22.69%	18.49%	15.19%	11.97%	9.29%
自償能力(%)	102.10%	101.38%	100.67%	99.97%	99.28%

資料來源：本計畫整理

## 8.2 土地租金規劃

本案增建、改建、修建工作應不影響既有建物營運，故民間機構於特許期間內，係依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」所定營運期間計收租金方式；惟，因本計畫委託範圍內有約 37.6%土地(約 3,330.70 平方公尺)係向台鐵公司租賃，依據台鐵公司與新北市政府觀旅局就本案基地範圍內之租賃契約，其租金計算係以公告地價的 3%計收。

故，本計畫案土地租金係每年按當期公告地價百分之三，計收本計畫委託範圍用地之土地租金(未含營業稅)。首期按該年剩餘日數之比例計算土地租金(未含營業稅)。第二年度起，應於每年 5 月 31 日前繳納該年度土地租金。契約存續期間不足一年者，依實際使用日數佔該年之比例計算繳納土地租金。

本案猴硐煤礦博物園區基地之建物坐落於新北市瑞芳區新猴硐段

644 (部分) 地號、646 地號 (部分)、872 地號 (部分)、875 地號 (部分)、875 地號 (部分)、1034 地號 (部分)、1041 地號 (全部)、1043 地號 (部分)、1044 地號 (部分)、1047 地號 (全部)、1048 地號 (全部)、1049 地號 (全部)、1050 地號 (全部)、1051 地號 (部分)、1052 地號 (部分)、三爪子段坪林小段 39 地號 (全部) 及 54-20 地號 (部分)，全區基地總面積為 68,658.94 平方公尺，目前暫規劃委託營運範圍含建物使用之土地面積，共計 8,866.56 平方公尺 (實際交付範圍須以實際量測為主)，114 年公告地價金額總計 10,907,407 元，如下表之說明。

表 8-9 本案各建物、設施計收土地租金面積

地段	地號	館舍或設施	土地面積 (m2)	本案委託面 積*(m2)	公告地價 (元)	公告地價 總值
新猴硐	644	資訊館、願景館、瑞三礦業整煤廠、願景館前廣場、第二停車場、第三停車場	48,838.24	2,550.66	1,600	4,081,056
	646	資訊館、願景館、瑞三礦業整煤廠、願景館前廣場、第二停車場、第三停車場	6,888.30	536.00	1,157	620,152
	872	第三停車場	169.89	169.89	1,600	271,824
	875	第三停車場	3,440.39	3,440.39	1,600	5,504,624
	1034	柴油機車庫	462.02	0	170	0
	1041	柴油機車庫	95.00	95.00	420	39,900
	1043	柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室	1,736.24	0	169	0
	1044	礦工浴室	98.75	0	164	0
	1047	礦工宿舍	219.00	219.00	153	33,507
	1048	礦工宿舍	14.00	14.30	170	2,431
	1049	礦工宿舍	114.00	114.06	170	19,390
	1050	礦工宿舍	219.00	219.00	154	33,726
	1051	礦工宿舍	237.17	215.00	400	86,000
	1052	礦工宿舍	279.47	249.11	312	77,722
三爪子段坪林小段	39	第一停車場	970.00	970.00	130	126,100
	54-20	第一停車場	4877.00	74.15	148	10,974
合計			68,658.94	8,866.56		10,907,407

以本案時程推估，未來契約期間，自 115 年起計之土地租金以當期公告地價 3%計，未滿一年部分，則按實際營運日數計收。本案推估契約期間之土地租金預估請詳下表說明。

表 8-10 契約期間土地租金(地價稅)預估表

項目	115 年土地租金公告地價 x 3%	契約期間土地租金
金額(元)	333,777 元	3,474 仟元

### 8.3 房屋租金

有關房屋租金部分，按國有公用不動產收益原則第 4 點規定，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以 10%。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，權利金與房屋租金得以一個名目計收。

### 8.4 權利金規劃

#### 一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

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，初步規劃分為固定權利金及級距式變動權利金，茲分別說明如下：

表 8-11 本案固定權利金金額及級距式變動權利金費率

單位：新臺幣元

權利金	金額/級距
固定權利金	50 萬元/年
變動權利金	申報營業收入總額 50,000,000 元以下，以 1.0%計算
	申報營業收入總額 50,000,001~60,000,000 元，以 2.0%計算
	申報營業收入總額 60,000,001 元以上，以 3.0%計算

契約期間預估權利金總數約 15,133 仟元。

#### 二、權利金繳付方式及時間

##### (一) 固定權利金

民間機構應於委託範圍資產點交日後 30 日內繳交當年度定額



權利金(未含營業稅)，自第二年起，每年 1 月 31 日前一次繳交當年度定額權利金(未含營業稅)。若首年或末年之存續期間不足一年者，依實際使用日數占該年之比例計算繳交定額權利金(未含營業稅)。

## (二) 變動權利金

民間機構應依會計師稅務查核簽證之年度財務報表(即申報營業收入總額)或營業人銷售額與稅額申報書(即 401 表) 所列之營業收入核算前一年度應繳之金額，並於年度結算申報期限後 15 日內繳交前一年度變動權利金(未含營業稅)。但委託營運期間最後 1 年度之財務報表應於委託營運期間屆滿或終止後 3 個月內檢附送主辦機關查核，民間機構應於主辦機關查核同意後 15 日內繳交最後 1 年度之營運權利金(未含營業稅)。

本計畫案之民間機構另有委外經營之情事時，計算營運權利金之營業收入，應加計委外經營廠商於租賃範圍產生之營業收入作為計算之基準。

本計畫案營運收入項目，包括自營區域及委外經營區域。自營部分為資訊館、願景館、礦工浴室、礦工宿舍及停車場之營業收入，包括餐飲、文創、住宿及車位臨停等；委外部分則包括整煤廠、機車庫及願景館前廣場，採場地出租模式，營業收入以租金收入計。

另，園區導覽服務採委外經營，但仍以導覽服務收入計入本案營業收入中。

## 三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」2 倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予執行機關作為違約金，執行機關並得依契約違約約定進行處置及辦理履約保證金之扣抵。倘民間機構逾期 1 個月仍未給

付，執行機關並得不經催告，逕依契約之約定終止投資契約。

#### 四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

考量本計畫委託營運管理期間為 10 年期，並可按營運績效評估結果得優先定約 10 年，建議以投資契約之不可抗力、除外情事及協調委員會機制處理權利金調整事宜。

### 8.5 財務效益及自償能力

按前述規劃調降固定權利金及納入級距式營運權利金之計收模式，再試算本案財務效益評估結果如下表所示，自償能力為 100.67%且權益報酬率仍高於設定值，係具備財務可行性。

表 8-12 「固定權利金+級距式營運權利金」財務效益分析表

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	5,010	11.704%	6	2,168	15.187%	7	100.67%

預估財務報表共分成預計損益表、預計資產負債表及預計現金流量表 3 大項來說明，如表 8-13~表 8-15 所示。。

### 8.6 民間資金籌措規劃

#### 一、資金需求用途

本計畫依可行性評估分析結果，預估期初投資投資金額 50,000 仟元 (含物調、不含履約保證金 5,000 仟元)；考量園區整體規劃與營運之需，民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，故民間機構應於點交完成後 14 個月內完成預估所須期初投資金額約 50,000 仟元。

#### 二、資金籌措規劃

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 4 款由民間機構投資增、改建及修建現有設施並為營運，其所須投資金額約 50,000 仟元(不含履約保證金 5,000 仟元)，依可行性評估分析結果，本案擬規劃全數以自

有資金辦理，並建議民間機構於增、改、修建期間實收資本額不得低於 50,000 仟元(未稅)；營運期間內權益比率不得低於 30%。

## 8.7 政府財源規劃

### 一、執行機關收益項目

本計畫未來委託民間機構經營期間，初步評估執行機關僅須負擔履約管理作業成本。

### 二、政府部門經費負擔

本案未來委託民間機構經營期間，初步評估執行機關須負擔營業稅、地價稅、房屋稅及履約管理作業成本，說明如下：

#### (一) 營業稅

依財政部 109 年 5 月 22 日「機關辦理促參民間參與公共建設案件事宜參考文件」，促參案執行機關收取土地租金或權利金收入為銷售勞務，屬營業稅課徵範圍，次依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定，政府機關如將銷售貨物或營利之收入列為單位預算(即公務預算)且全數解繳公庫者，免徵營業稅；如編列於附屬單位預算(即特種基金預算)未全數解繳公庫，應依法課徵營業稅。本案向民間機構收取之土地租金及權利金收入依法應課徵營業稅，倘執行機關視個案情形，於本案擬由民間機構負擔，必須於公告招商文件及投資契約內載明。

#### (二) 地價稅及房屋稅

本計畫地價稅、房屋稅，由納稅義務人即執行機關依法自行負擔繳納。

#### (三) 履約管理作業成本

如執行機關擬依促參法第 81 條聘請專業顧問協助辦理相關作業，執行機關尚需負擔履約管理作業成本。

表 8-13 預估資產負債表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
流動資產										
現金	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101	47,810
存貨	419	864	889	916	942	969	997	1,025	1,053	1,082
	3,661	11,318	14,579	18,369	22,571	16,896	20,776	29,785	39,154	48,892
固定資產										
成本	49,146	49,146	49,146	49,146	49,146	57,657	57,657	57,657	57,657	57,657
累計折舊	0	(6,690)	(13,380)	(20,070)	(26,760)	(33,450)	(39,502)	(45,554)	(51,605)	(57,657)
	49,146	42,456	35,766	29,076	22,386	24,207	18,155	12,104	6,052	0
總資產	52,807	53,775	50,345	47,446	44,957	41,103	38,931	41,888	45,206	48,892
流動負債										
應付帳款	1,043	3,979	4,075	4,172	4,270	4,370	4,472	4,577	4,682	4,790
應付費用	873	1,908	2,016	2,052	2,088	2,285	2,287	2,327	2,368	2,411
應付所得稅	178	435	360	466	569	283	602	683	771	861
長期負債	30,000	25,000	20,000	15,000	10,000	5,000	0	0	0	0
股東權益										
股本	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
累積盈(虧)	713	2,452	3,894	5,757	8,031	9,165	11,571	14,302	17,385	20,830
	20,713	22,452	23,894	25,757	28,031	29,165	31,571	34,302	37,385	40,830
負債及股東權益	52,807	53,775	50,345	47,446	44,957	41,103	38,931	41,888	45,206	48,892

表 8- 14 預估損益表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營業收入										
停車場	1,011	1,614	1,634	1,653	1,673	1,693	1,713	1,733	1,752	1,772
自營區域--資訊/願景	12,750	26,270	27,053	27,849	28,658	29,481	30,317	31,167	32,031	32,909
自營區域--澡堂/住宿	1,841	11,515	12,021	12,537	13,063	13,600	14,164	14,739	15,324	15,920
委外經營--整煤場3F/機車庫	304	928	943	957	972	986	1,003	1,019	1,036	1,052
委外經營--園區導覽服務	0	17,170	17,342	17,515	17,690	17,867	18,046	18,226	18,409	18,593
委外經營--願景館前廣場	5,638	9,020	9,181	9,342	9,503	9,664	9,826	9,987	10,148	10,309
合計	21,544	66,517	68,173	69,855	71,560	73,292	75,068	76,871	78,699	80,555
營業成本										
停車場成本	101	161	163	165	167	169	171	173	175	177
自營區域--資訊/願景成本	7,013	14,449	14,879	15,317	15,762	16,214	16,675	17,142	17,617	18,100
自營區域--澡堂/住宿成本	737	4,606	4,808	5,015	5,225	5,440	5,666	5,895	6,129	6,368
委外經營--整煤場3F/機車庫成	46	139	141	144	146	148	150	153	155	158
委外經營--園區導覽服務成本	0	12,019	12,139	12,261	12,383	12,507	12,632	12,758	12,886	13,015
委外經營--願景館前廣場成本	564	902	918	934	950	966	983	999	1,015	1,031
合計	8,460	32,276	33,050	33,836	34,634	35,445	36,276	37,121	37,978	38,849
營業毛利	13,085	34,241	35,124	36,019	36,926	37,847	38,792	39,750	40,721	41,706
營業費用										
人事成本	5,651	11,528	12,663	12,917	13,175	15,393	15,211	15,515	15,825	16,142
郵電及其他事務費	360	731	742	753	764	776	787	799	811	823
園區綠美化維護	600	1,218	1,236	1,255	1,274	1,293	1,312	1,332	1,352	1,372
室內裝修維護費用	0	1,497	1,519	1,542	1,565	1,588	1,612	1,636	1,661	1,686
清潔維護費用	804	1,680	1,704	1,728	1,752	1,776	1,812	1,836	1,860	1,896
水電瓦斯費	3,000	6,090	6,181	6,274	6,368	6,464	6,561	6,659	6,759	6,860
保險費	129	399	409	419	429	440	450	461	472	483
折舊	0	6,690	6,690	6,690	6,690	6,690	6,052	6,052	6,052	6,052
土地租金	334	334	340	340	347	347	354	354	361	361
權利金	715	1,395	1,445	1,496	1,547	1,599	1,652	1,706	1,761	1,817
合計	11,593	31,562	32,931	33,414	33,911	36,365	35,803	36,350	36,914	37,492
業外收益/支出										
利息收入	0	8	34	60	78	98	94	89	121	167
履約保證金保證費	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
利息費用	525	438	350	263	175	88	0	0	0	0
稅前淨利	892	2,174	1,802	2,328	2,843	1,417	3,008	3,414	3,853	4,306
所得稅	178	435	360	466	569	283	602	683	771	861
稅後淨利	713	1,739	1,442	1,863	2,274	1,134	2,406	2,731	3,083	3,445

表 8-15 預估現金流量表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營業活動現金流量										
淨利	713	1,739	1,442	1,863	2,274	1,134	2,406	2,731	3,083	3,445
折舊	0	6,690	6,690	6,690	6,690	6,690	6,052	6,052	6,052	6,052
存貨(增)減	(419)	(444)	(26)	(26)	(27)	(27)	(27)	(28)	(28)	(29)
應付帳款增(減)	1,043	2,936	95	97	98	100	102	104	106	107
應付費用增(減)	873	1,036	108	36	36	197	1	41	41	43
應付所得稅增(減)	178	256	(74)	105	103	(285)	318	81	88	91
	2,388	12,213	8,235	8,764	9,175	7,809	8,852	8,981	9,341	9,709
投資活動										
購置營運資產	(49,146)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運資產重置	0	0	0	0	0	(8,511)	0	0	0	0
	(49,146)	0	0	0	0	(8,511)	0	0	0	0
理財活動										
現金增資	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款借入(償還)	30,000	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	0	0	0
	50,000	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	0	0	0
本期淨現金流量	3,242	7,213	3,235	3,764	4,175	(5,702)	3,852	8,981	9,341	9,709
期初現金餘額	0	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101
期末現金餘額	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101	47,810

## 第九章 風險配置

因本案將「猴硐煤礦博物園區」既有七棟建物及相鄰土地交由民間機構進行經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，政府部門亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於投資契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本案特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在興建期、營運期及歸還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下。

### 9.1 計畫各階段風險項目評估結果

#### 一、風險因素及可能影響

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

表 9-1 各階段產生風險彙整表

類型	風險項目	內容
增建、改建及修建階段風險	期程管理風險	民間機構因各種因素(如使用執照之變更、因應計畫之變更等)未能於期限內完成設施裝修工程，將造成遊客觀光遊憩、停車等不便。
	整修建、裝修費用超支風險	原物料價格波動或成本管控不當，使裝修費用超支或造成工程施作期程延宕，增加營運及財務風險。
營運階段風險	營運收入降低風險	管理能力或服務品質不佳，影響遊客觀光遊憩與消費意願，致營運收入降低。
	營運成本費用增加風險	因物價上漲、通貨膨脹或維護管理不善，致營運費用支出增加。
歸還及移轉階段	設施設備毀損風險	營運期間民間機構應妥善維護執行機關交付之設施設備，如於營運期限至屆滿移轉前設施設備有遭毀損、減失或遺失。
各階段風險	財產損失或人員損傷	可能遭到無法控制或預期的外在風險，包括天然及人為災害，可能面臨災害或

類型	風險項目	內容
		緊急事件造成成本增加或人員損傷的問題，影響營運收益。
	資金風險	民間機構因各種因素未能於備齊本案所需資金。
	不可抗力風險	契約期間因法令變更、政策變更所造成成本增加或工程施作期程延長等風險。

## 二、風險分擔原則

風險管理在於以最小成本讓風險減至最低，以達到最大風險保障為目標。風險合理分擔，以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本。

本案主要風險如下表所示，並分別依增建、改建及修建期間、營運期間、移轉期間及契約期間各階段等階段分類，再就各項風險項目之性質，依據執行機關、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本案作適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。前述各項風險分擔原則如表 9-2 所示：

表 9-2 各階段各項風險分擔表

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		執行機關	民間機構	
增建、改建及修建期間	期程管理風險	*	◎	
	整修建、裝修費用超支風險	*	◎	
營運期間	營運收入降低風險	*	◎	
	營運成本費用增加風險	*	◎	
歸還及移轉期間	設施設備毀損	*	◎	
各階段	財產損失或人員損傷	*	◎	□
	資金風險	*	◎	
	不可抗力風險	*	◎	□

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、\*次要風險承擔、□部分轉嫁



## 9.2 風險因應策略

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

表 9-3 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
增建、改建及修建期間	期程管理風險	嚴格控管開始進行整修建、裝修、相關廠商進場施工之進度，並擇選具豐富經驗之經理人或合作廠商統籌施工事宜。
	整修建、裝修費用超支風險	利用固定價格工程發包契約來規避成本超支風險。
財務風險	自有資金未到位	擬於招商文件中設定申請人財務資格條件，其公司資本額至少需5,000萬元以上。
營運風險	營運收入降低風險	不定期推出行銷活動，提升觀光遊憩與消費意願。
	營運成本費用增加風險	1.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少故障修繕營運費用。 2.因應物價上漲、通貨膨脹，則以利用科技，採用智慧化設施，設法降低營業費用。
歸還及移轉期間	設施設備毀損	1.投資契約將主辦機關點交資產區分為「必須歸還」、「非必須歸還」二類，並載明契約期間民間機構應盡之維修保管責任。 2.主要風險承擔者(民間機構)，提出保險計畫，並購買相關設備或營運保險以合理轉嫁風險。
各階段風險	財產損失或人員損傷	1.購買適當保險以轉嫁相關風險。 2.建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 3.於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。
	資金風險	嚴格控管民間機構辦理本案投入之期程
	不可抗力風險	1. 購買適當保險以轉嫁相關風險。 2.建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 ●於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。



## 第十章 政府承諾與配合事項

### 10.1 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本案政府承諾事項主要為委託範圍營運資產及相關文件交付，各項目及預定期程如下：

表 10-1 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託範圍之營運資產及相關設備圖說文件	交付委託範圍之營運資產及相關設備圖說文件影本，並依使用現況辦理點交	簽約後，由執行機關指定一日辦理
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交民間機構之財產及物品製作成財產清冊，並將點交資產區分為「必須歸還」、「非必須歸還」二類。	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行整修建與裝修工程	向目的主管機關申請並取得相關整修建或裝修許可相關文件	簽約後至點交前，執行機關得協助民間機構先行進行本案相關調查與規劃設計等工作

### 10.2 政府配合事項、完成程度及時程

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

#### 一、行政協調

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

#### 二、使用空間調整之同意

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

### **三、重大天然災害復舊貸款**

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

### **四、協助辦理優惠貸款**

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

### **五、保固維修之協助**

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

## 第十一章 附屬事業

依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」。又依促參法施行細則第 42 條第 1 項規定：「本法第 13 條第 1 項所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業」。

另依促參法施行細則第 42 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：一、提高公共建設整體計畫財務可行性。二、增進公共服務品質。三、有效利用公共建設所需用地」。

經查，初步檢視本案於相關法令並未限制附屬事業之營運，惟因配合本案標的現況與空間配置，並未有多餘空間供經營附屬事業，爰建議本案暫不予規劃附屬事業。

## 第十二章 履約管理

### 12.1 履約管理機制

#### 一、履約管理組織與方式

##### (一) 管理組織架構

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

##### (二) 履約管理方式

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

#### 二、主要履約管理內容

##### (一) 興建期

1. 若民間機構需進行整修建及室內裝修工程時，須依相關法規規定提送申請文件。

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

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

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

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

## (二) 營運期

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

## (三) 財務檢查機制

1. 民間機構於本案契約期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年年度結束後 6 個月內提送經會計師事務所查核簽證之本案專案查核報告或民間機構之財務報表予執行機關查核。
2. 執行機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，民間機構應提出相關文件備供查核。

## (四) 履約管理會議

為促進本案經營管理效益，執行機關得定期召開履約管理會議，以瞭解本案經營管理事項，並協助解決執行困難；另得視需要「不定期」召開專案會議。

## 三、經營不善之處置及關係人介入

(一) 執行機關得依投資契約規定同意融資機構、保證人或其他機構暫時接管營運。

1. 依促參法第 52 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 82 條規定，民間機構於營運期間如有經營不善或其他重大情事發生，執行機關應以書面方式通知其定期改善，通知內容應包含缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善之處理。
2. 經執行機關通知民間機構定期改善卻屆期不改善或改善無效時，依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定，執行機關得中止民間機構營運一部或全部，或同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構於一定期限內暫時接管本案以繼續營運。
3. 民間機構經執行機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止營運一部或全部，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，執行機關得終止投資契約，待執行機關完成結算後，融資機構、保證人得經執行機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與執行機關簽訂投資契約繼續營運。
4. 另財政部為利執行機關辦理融資機構或保證人依促參法第 52 條第 1 項第 2 款但書規定申請暫時接管公共建設或依同條第 3 項規定申請簽訂投資契約繼續辦理興建或營運，於 109 年 3 月 6 日以財政部台財促字第 10925505940 號函訂定發布「機關辦理融資機構或保證人申請暫時接管或另行簽訂投資契約參考原則」供執行機關遵循。

(二) 中央目的事業主管機關得依促參法第 53 條第 1 項規定，令民間機構停止修繕或營運之一部或全部，而執行機關於必要時得予以強制接管營運。



1. 依促參法第 53 條第 1 項及促參法施行細則第 86 條規定，公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，且以書面載明缺失之具體事實、停止營運之日期及停止營運之業務範圍通知民間機構。
2. 民間機構經執行機關依促參法第 52 條第 1 項中止及經中央目的事業主管機關依促參法第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，依促參法第 53 條第 2 項規定，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

## 12.2 營運績效評定

為督促民間機構依照投資執行計畫書經營本案，以提昇服務品質且展現服務績效，並評估民間機構是否具有申請優先定約資格，執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效之評定作業，民間機構應配合辦理。

### 一、營運績效評估會之組成

- (一) 於營運期間內，每年辦理營運績效評定，由執行機關成立營運績效評估會，由 5 至 9 位委員組成，其中外聘專家、學者人數不宜少於 3 分之 1。
- (二) 執行機關於評估會成立時，得一併成立工作小組，協助評估會辦理營運績效評定作業。工作小組成員由執行機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助，工作小組成員宜至少 1 人全程出席評估會會議。

### 二、營運績效評定作業辦法

- (一) 營運績效評定期間

營運期間開始後每年辦理 1 次營運績效評定。

## (二) 營運績效評估項目及基準

就本案營運計畫執行情形、營運資產維護管理情形、財務管理情形、政策配合度、優良事蹟或缺失違約事件及投資契約約定事項，研擬營運績效評估項目及基準，並依其重要性訂定配分權重。

## (三) 營運績效評估項目及基準之調整及其時機

1. 自營運期間第 2 年起，執行機關得依投資契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效評估項目及基準。
2. 營運績效評估項目及基準之調整，執行機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，於召開下次評估會議 6 個月前，以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

## (四) 營運績效評估程序

1. 執行機關於辦理營運績效評定作業前 2 個月以書面通知民間機構應於營運績效評定作業前一個月提出受評期間之營運績效說明書，該說明書內容應至少包含：
  - (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
  - (2) 各營運績效評估項目及基準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
  - (3) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
2. 工作小組依營運績效評估項目及基準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評定參考：
  - (1) 促參案件基本資料。
  - (2) 辦理目的及公共建設服務目標。

(3)民間機構就營運績效評估項目及基準之自評成果摘要。

(4)民間機構就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

(5)其他。

3.評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由民間機構就營運績效說明書進行簡報及說明後，再由委員按當次營運績效評估項目及基準進行評定。

執行機關得於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為營運績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越本案投資契約約定或評估會任務情形，執行機關得另為妥適處理。

4.評估會應作成會議紀錄。

#### (五)營運績效評定良好

民間機構當次營運績效評定分數達 80 分(含)以上者，為營運績效評定良好。

#### (六)評定結果

營運績效評定結果經簽報執行機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並一併告知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。對於評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 內，檢附說明與佐證資料，以書面向執行機關申請釋疑。

### 12.3 協調會籌組

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

#### 一、協調會組織時機

除雙方另有約定外，協調會應於投資契約簽訂次日起 90 日內成立。

## 二、協調會任務

- (一)投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二)不可抗力或除外情事認定。
- (三)執行機關與民間機構同意交付協調事項。

## 三、協調委員選任

- (一)協調會設置 5 名委員。
- (二)由雙方各自推薦 5 人後，再由他方推薦名單中選定 2 人。
- (三)雙方各自推薦 1 人，並共同選定其中 1 人為主任委員；如雙方無法達成共識，則以抽籤方式決定，由主辦機關抽籤。
- (四)若民間機構未依前二項約定提出委員名單，經主辦機關(執行機關)書面通知後 5 日內仍未提出，主辦機關(執行機關)得逕行代為提出。協調會委員任期 3 年，改選得連任。
- (五)委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。
- (六)委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應選任繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

## 四、協調作業程序

- (一)申請協調應以書面向協調會為之，書面內容應載明雙方當事人、協調標的、事實及參考資料、建議解決方案，且除將正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。
- (二)協調會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。
- (三)協調會委員應親自出席會議，不得代理。

- (四)協調會應有委員總額三分之二以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。
- (五)協調會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。
- (六)協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
- (七)協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，當事人應於收到前述解決方案 20 內，以書面表示同意與否。除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。
- (八)雙方、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方所委任專業顧問，包括但不限於律師、會計師及技師)對於協調期間所有資料資盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。
- (九)除本案投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，協調會未能於 2 個月內召開協調會議、依投資契約約定不予協調、協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案或任一方於所定期限內對協調會決議以書面表示不同意或提出異議之情形之一者，得向財政部申請調解、或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理。

## 第十三章 點交、歸還及移轉規劃

### 13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

- 一、投資契約簽訂後，執行機關應將委託經營管理之營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批辦理點交。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。
- 二、執行機關應將規劃點交民間機構代為管理之財產及物品製作財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)，並將點交之財產區分為「必須歸還」、「非必須歸還」二類。
- 三、執行機關應按投資契約所訂點交日期，以前條財產清冊為依據，點交營運資產予民間機構。

### 13.2 營運資產清冊之建立及更新

營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依投資契約無須於契約屆滿時移轉執行機關之部分外，其餘營運資產應記載於營運資產清冊中，並將營運資產區分為「必須歸還」、「非必須歸還」及「民間機構購置」三類。

#### 一、「必須歸還」之營運資產

「必須歸還」之營運資產，係指執行機關於投資契約簽約後點交資產，且於本案營運期間屆滿或本案契約終止時，民間機構應歸還予執行機關之財產及物品，「必須歸還」營運資產之維護管理。

- (一) 除本契約另有規定外，營運資產毀損滅失或不堪使用時，民間機構應報經執行機關同意後，自行購置相同或以不低於原財物原有功能之新品替代。

- (二) 本項資產辦理報廢時，民間機構應事前報請依執行機關規定辦理，並於營運之期限內自費添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
- (三) 民間機構於重置、購置替代品時，應於購入資產後 30 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於明顯處，民間機構對於該資產僅具有使用管理權。
- (四) 營運期間屆滿、終止或本契約解除時，民間機構應將本項營運資產依現況歸還執行機關。

## 二、「非必須歸還」之營運資產

「非必須歸還」之營運資產，民間機構須依營運需求購置新品替代，替代品所有權屬於民間機構，惟廢品仍應依執行機關財產管理規定辦理。

## 三、「民間機構購置」之營運資產

「民間機構購置」之營運資產，係指民間機構為辦理本計畫增建、改建、修建及營運所完成或購置之建築物、各項設施及設備等資產，契約屆滿或終止時須移轉所有權予執行機關。

前項營運資產，民間機構應註明使用現況及維修狀況，並於每年提送最新營運資產清冊予執行機關備查，執行機關得每年實施營運資產盤點一次。

民間機構應於開始營運日翌日 30 日內，依上開分類編列營運資產清冊，並送交執行機關同意。

### 13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫

#### 一、歸還及移轉標的

- (一) 民間機構應歸還執行機關點交之必須歸還資產。

- (二) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產：
1. 記載於營運資產清冊且應移轉之資產。
  2. 記載於營運基本需求書或投資執行計畫書之備品，但備品以移轉時剩餘項目及數量為基準，民間機構無須補足原營運基本需求書或投資執行計畫書所載數量。
  3. 其他依投資契約應移轉之資產。
- (三) 民間機構應於本案契約期間屆滿前 24 個月起，向執行機關提出資產總檢查計畫(項目包含檢查範圍、檢查機構、費用負擔、檢查方式、檢查程序、檢查標準、其他事項等)，經執行機關核定後，民間機構依核定內容辦理檢查作業，並於檢查作業完成後提送資產總檢查報告，相關費用由民間機構負擔。
- (四) 資產總檢查報告經執行機關審核後核定，書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫(項目包含資產移轉及歸還清冊、資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置、移轉程序、方法、期程、執行人員、資產移轉時相關稅負及費用負擔、執行點交時之注意事項等)，經執行機關核定後，民間機構依核定之計畫於本案契約期間屆滿時辦理點交作業。
- (五) 於本案契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，民間機構仍應依約負擔本案相關稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等所有相關費用，並盡維護或管理資產之責。

## 二、歸還及移轉條件

民間機構應無條件歸還執行機關點交「必須歸還」資產，以及無償移轉民間機構購置且記載於營運資產清冊之資產予執行機關或其指定之第三人。



執行機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構自行負擔。

### 13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫

#### 一、歸還及移轉發生原因

本案契約因可歸責主辦機關、可歸責民間機構或不可歸責雙方因素而提前終止時，除本案契約或法令另有規定外，民間機構應將本案之歸還及移轉標的歸還及移轉予執行機關或其指定第三人。

#### 二、歸還及移轉標的

民間機構應歸還執行機關點交「必須歸還」資產，以及移轉民間機構購置且記載於營運資產清冊之資產；如增建、改建、修建工程尚未完工，則移轉標的包含增建、改建、修建中之工程。

#### 三、歸還及移轉程序

- (一) 民間機構須於本案契約終止之日起6個月內，將截至終止時之資產清冊提送執行機關。
- (二) 除另有約定外，執行機關應於收到民間機構資產清冊日起2個月內，與民間機構就歸還及移轉程序及期限達成協議或依投資契約約定指定專業鑑價機構，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

#### 四、移轉價金之給付

- (一) 雙方合意指定公正之專業鑑價機構就營運資產清冊所列資產進行鑑價，並作成資產鑑價報告。
- (二) 前項資產鑑價報告之項目，應包含雙方為完成歸還及移轉標

的歸還及移轉程序所發生之全部費用，包含稅捐、規費、代書費等費用之項目及金額。

(三) 鑑價費用，除投資契約另有約定，由雙方合意分擔比例。

(四) 除契約另有規定外，民間機構應無償移轉資產予執行機關，執行機關應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果及資產鑑價報告給付價金予民間機構。

#### 五、歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

除執行機關與民間機構另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還及移轉予執行機關，並讓與對歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予執行機關或執行機關指定之第三人。其餘有關執行機關與民間機構於歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務，依營運期限屆滿之歸還及移轉計畫辦理。

## 第十四章 後續作業事項及期程

### 14.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審會及工作小組、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，爰說明如下：

#### 一、籌組甄審會及工作小組

依促參法第 44 條、民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條、第 4 條及第 13 條規定，執行機關為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審會，甄審會置委員 7 至 17 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(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於 2 分之 1。另執行機關於甄審會成立時，應一併成立工作小組，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，協助甄審會辦理與甄審有關之作業，且甄審會開會時，工作小組成員至少一人全程出席會議。

#### 二、招商文件之研擬與審核

招商文件內容包括申請須知(含公告事項、計畫說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容及格式、評定方式及評審時程等)、投資契約草案(含土地租賃契約、協調會組織章程、營運績效評定作業辦法等內容)、附錄(含先期計畫書、興建及營運基本需求書等)。而於招商文件提出後，將配合執行機關、甄審會委員意見以及招商說明會潛在申請人就本案所提出之建議以調整其內容。

#### 三、招商說明會及公告

依促參法第 42 條第 1 項規定：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。又依促參法

施行細則第 61 條規定，執行機關依上開規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件，以符合執行機關之要求及民間投資人之需求，並增加民間投資人向執行機關提出申請參與本案之誘因。

又依促參法施行細則第 64 條規定，執行機關辦理公告徵求民間參與，應將公告摘要公開於主管機關資訊網路。

#### 四、甄審及評決

依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 16 條、第 17 條第 1 項、第 18 條第 1 項及第 25 條規定，申請人依申請須知之規定提出申請文件後，評審作業分資格審查及綜合評審 2 階段，第 1 階段由執行機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查，選出合格申請人。第 2 階段綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。而綜合評審結果應簽報執行機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週內公開於執行機關資訊網路及以書面通知各申請人。

#### 五、議約及簽約

依促參法施行細則第 66 條規定，執行機關與最優申請人進行議約，應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，而議約內容，除符合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、或原招商文件內容不符公共利益或公平合理原則之情形外，不得違反招商文件。執行機關與最優申請人完成議約後，應於簽約期限內簽訂本案契約，並依時程完成點交，由民間機構管理、營運本案。

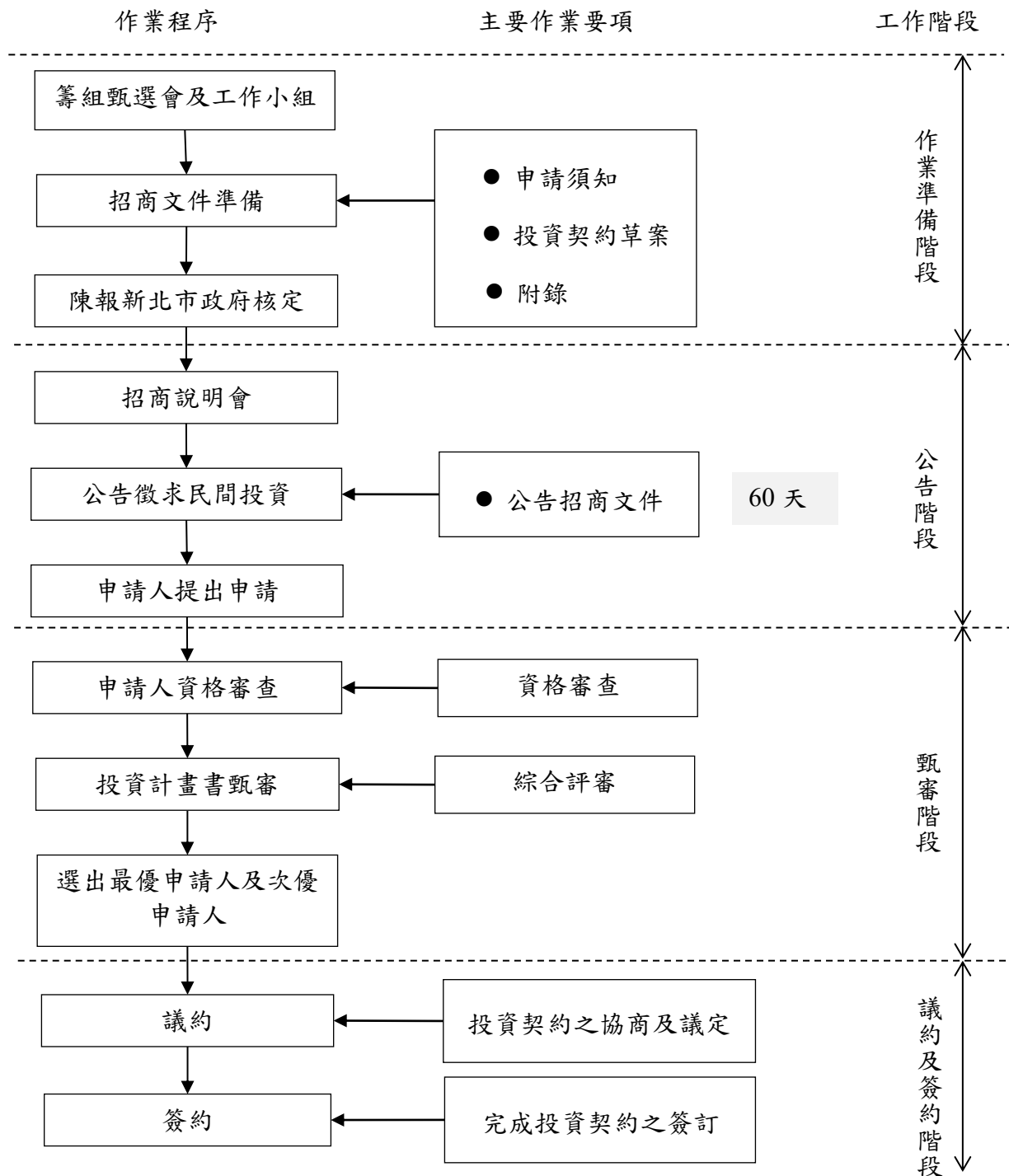


圖 14-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

## 14.2 後續招商作業時程

本案可行性評估報告及先期規劃書，經執行機關核定後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程如圖 14-2 所示，預計於民國 114 年 5 月辦理公告招商作業，初步規劃公告期間 60 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 114 年 7 月底評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 114 年 8 月底完成簽訂投資契約。

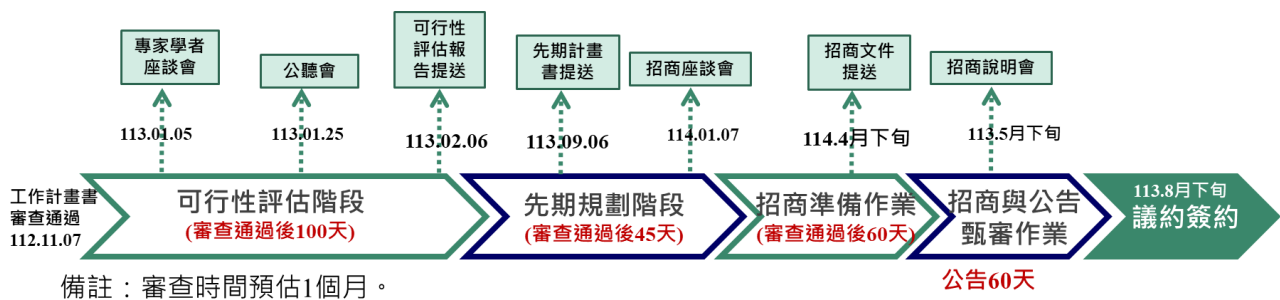


圖 14-2 本案後續作業期程

## 第十五章 其他事項

### 15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

一、本案已於 113 年 1 月 25 日於猴硐煤礦博物園區願景館二樓會議室辦理公聽會，因應與會民眾及專家學者之意見，本案處理說明如下：

- (一)本案要成功，不僅是這七棟建築而已，包含三個里以及瑞芳到猴硐到三貂嶺，甚至是到雙溪的整個廊道，要成功地發展，一定會配合地方的歷史與文化，結合在地觀光資源，以這些東西為根本，本案才會有成功的機會。
- (二)先前舉辦的專家學者座談會，專家學者都強調與在地結合的重要性。因為在地故事與在地資源是地方發展的根本元素。
- (三)本案雖然促參案，但民間廠商一定會積極與努力與在地聯繫與合作，因為這是最為省力，也最容易成功的經營模式。
- (四)文化是一門好生意，本案一定會跟煤礦文化，以及其他地方因素相結合，但仍要為廠商保留利潤，本案才會永續發展，如何讓文化跟商業之間取得平衡，才能讓民間廠商跟地方成為雙贏的關係。

二、綜上，與會民眾及專家學者之意見已予以納入本案之規劃方向。

### 15.2 先期規劃報告書之審查與公開

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

附件一

「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案前置作業  
計畫委託專業服務案」可行性評估報告再審會議  
意見回覆表(0506)

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
<b>一、吳委員政勳</b>			
1	第 1 頁提到 1.2 小節提到「已登入為建築建築」，文字誤植 請修正為歷史建築。	感謝委員指教，已修正。	P.1
2	第 6 頁提到 1.3 工作項目及內容，應為可行性評估內容，非本案全部工作項目請修正。	感謝委員指教，已增補。	P.10-11
3	第 12 頁提到自償率，請修正為自償能力。	感謝委員指教，已修正。	P.14
4	第 28 頁提到 2.5 效益請補充本案可量化之效益。	感謝委員指教，已補充相關效益說明於附註 10。	P.30
5	第 68 頁表 3-11 SWOT 分析請補充本案具體內容 SWOT 矩陣策略分析。	感謝委員指教，已補充。	P.70-71
6	第 82 到 85 頁工程經費表，其中同樣隔間工程各場館之單價皆不一樣從 6175 元到 24350 元，差異頗大，原因為何請確認合理性。地坪工程也有一樣之情形。其他工項以面積分攤後，亦有單價差異頗大之情形，請再確認合理性。	感謝委員指教，因本案各建物設施之建築現況不一，且其中資訊館、願景館及整煤場為歷史建築，其餘則為一般建築，各項工程之實際施工方式須視其實際現況而有所不同，如現況良好者，僅需進行簡單工程施作，其施工單價相對較低。	
7	第 79 頁 4.4 時程規劃請與 P.115-116 評估年期一致，並依各場館整建交付預計營運之情況補充各場館時程甘特圖。	感謝委員指教，因各設施建物現況不一，目前亦難以明確化未來實際裝修施作內容，本報告於 P.115-116 之評估年期，係用以假	



委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		<p>設各建物設施之施工期間及可進入營運階段之預估時間，但於此假設下，未來仍應由廠商自行規劃安排各設施之施工先後順序，不建議明定各設施個別的施工期程。</p> <p>惟，考量園區整體規劃與營運之需，因此 4.5 時程規劃係規範本案總體工程期程的起訖時間，即民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，而各設施仍可於分期完工後即進入試營運。</p>	
8	第 86 頁，(五)請補充位於哪個觀光地區名稱？	感謝委員的提點，已增補。本案位於瑞芳風景特定區。	P.86
9	第 106 頁，根據【台南市紀念性建築】，新北市是否有相關規定？如無如何處理？	<p>感謝委員的提點，經查，新北市政府並無針對紀念性建築制定相關辦理，而是依建築法第九十九條與新北市建築管理規則第三十六條規定：「本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造人敘明理由，向本局申請不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物者，依原有形貌保存；其有修復必要者，應先提出修復工程計畫並經文化主管機關許可。……」。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。</p>	
10	第 108 頁，台鐵土地請補充具體租賃契約年期租金及其他主要條件之建議。	感謝委員指教，土地租約年期和條件，會由新北市觀旅局後續再與臺鐵公司協議。	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
11	第 108 頁，6.3 用地變更編定仍有疑慮請補充具體對策及作法及變更程序、預估時程。	感謝委員的提點，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。相關變更程序，新北市並無相關特別規定，依主席裁示，會於近期與工務局等相關單位討論辦理方式。	
12	第 109 頁，第七章有無涉及水保議題？	感謝委員指教，經詢問水保技師，雖各地方政府辦理標準不一，往往還需辦理個案認定，但一般而言，若僅是原建築範圍內之改建，不涉及大規模開挖整地，可由技師簽證無礙水保、無安全之虞，即可免水土保持計畫之提送。而本案工程主要在於既有建物整建與裝修，理論上，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土計畫之提送。	P.112
13	財務(第 115 頁)，台鐵承租年期，租金率，請再確認國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點，臺鐵公司所有土地係私有土地，申報地價將以公告地價之八折為準。如台鐵承租期可以達到 20 年，是否評估年期應有 20 年方案	感謝委員指教，依據目前財務可行評估結論，10 年期之財務效益已具有相當之投資誘因，且經查台鐵公司相關規定，其土地出租期限仍以 10 年為限，故本案評估年期建議以 10 年為期。	
14	第 116 頁，履保金高達投資金額 10%，似比政府採購還高，政府並不出資，似過高建議調降？	感謝委員指教，因本案包括資訊館、願景館及整煤廠均屬歷史建物，且委託範圍中至少有 43% 的土地係由執行機關向台鐵公司承租，而未來經營廠商可能尚附有保管歷史文物之責任，考量前述理由，故本案擬建議履保金高以	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		投資金額 10%計受，以保障執行機關於履約期間之權益。	
15	請提出計畫折現率？	感謝委員指教，本報告擬配合促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，改採以各年年化 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，即為計畫折現率。本案之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 3,375 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 3,375 仟元之單一折現率即為本案計畫折現率 8.809%。	P.134
16	第 120 頁，請補充，依據調查逛街購物 41.3%，購物支出 487 元，但文創商店消費人數為遊客數 15%，消費 150 元	感謝委員指教，依據交通部觀光署 111 年臺灣旅遊狀況調查之資料，在該年國人每次旅遊就購物支出金額為 487 元，而從事逛街購物的比例會有 41.3%；亦即，國人在國內出遊時，所從事的活動中有 41.3%的比例是在逛街購物，且每人平均花費 487 元；因本案位於猴硐車站前站出口處，為台灣最具獨特性及文化魅力的煤礦博物園區，凡蒞臨園區參觀之旅客，多對於文創商品有著較為濃厚的「消費認同」慣性，再加上鄰近貓村的優勢地點，本報告推估前往遊玩的旅客至少有 15%的旅客會在此購物，每人購物金額至少 100 元，尚屬合宜。	P.120

	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
17	第 121 頁，請補充，住宿部分，全棟最多 240 床位，但暫以 150 床提供，有參照工程技術規劃住宿率 35%，115 年成長 2.3%，以後每年 1%？	感謝委員指教，本案礦工宿舍以提供旅客體驗礦工居住生活設施為主，並於礦工浴室提供盥洗服務，性質與他案以提供住宿服務功能之旅館或飯店不同，故未來仍以廠商實際規劃床位數準，本報告僅暫以 150 床規劃，營運首年住宿率為 35%，自 115 年起住宿率每年成長 1%，即 115 年之年度住宿率為 36%、該年住宿人次可達 19,710 人次，約占 115 年總旅客人次(85.85 萬人次)的 2.3%，非 115 年住宿率成長 2.3%。	
18	第 121 頁，請補充，整煤廠出租與第三人經營，經營之內容是否會與自營業種競合且第三人之營收是否計入權利金？	感謝委員指教，瑞三鑛業整煤廠及柴油機車庫分別提供 20% 的空間，分別出租予在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。因當地小吃、餐飲本多為無須開立發票之經營方式，如要納入其營業收入則需開立發票，恐不利吸引在地民眾共同參與本案，故仍建議以收取空間租金即可。 另，該空間僅各占整煤廠及柴油機車庫的 20%，所占面積有限，至於是否影響未來經營廠商自營業種之競合，其屬經營廠商辦理招商或商場經營之專業範疇，應由廠商自行判斷	
19	第 121 頁，請補充，廣場出租，假日每年皆滿租？	感謝委員指教，依據本園區近年遊客人次至少 85 萬人次，且該廣場位於猴硐車站前站出口處，故推估廣場場地於假日期間皆滿租，尚屬合理	
20	第 122 頁，請補充，臨停收費周轉率 1.5 次，成長率 1%，市場依據？	感謝委員指教，參照國人一日遊之開車旅遊特性，多會安排附近	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		景點串聯旅遊，故開車遊客至多停留 3~4 小時就會離開前往下一景點，故每個車位預計周轉率至少可為 2.0 次/日，本報告以保守模式推估，停車格周轉率以 1.5 次/日推估。成長率 1%係比照總遊客人次年成長率。	
21	第 124 頁，請補充，餐飲食材備品成本 6.5%，似乎過高預估餐飲人數 85000 人，平均每日 232 人，若假日尖峰更多，餐飲服務人員及廚師僅各 2 人，是否合理？	感謝委員指教，本報告餐飲單價暫估為 150 元/人，以目前市面之餐飲價格，150 元之餐點至多為 1 杯飲料及 1 份點心，此餐點內容在事前準備或出餐準備都極為便利，故餐飲服務人員及廚師之人員數，尚屬合理。	
22	請補充，人事費用，沒有主管？行銷人員？總務工務人員？財務會計人事人員？床位數最高 240 或 150，房務人員，房務人員 3 人，是否足夠？	<p>感謝委員指教，本案無要求設立專案公司，且契約年期僅 10 年，亦無設立專案公司之必要，未來經營廠商僅需設立一獨立經營部門即可，包括會計、行銷、總務及資訊等部門，及高階主管皆可由經營廠商母公司現有部門承擔即可。</p> <p>本案礦工宿舍性質與他案以提供住宿服務功能之旅館或飯店不同，本報告財務假設所推估之床位數，並非未來要求廠商之最低床位數，未來由廠商視其營運需求，自行規劃床位數。</p> <p>另，本案暫規劃為膠囊式 150 床、住宿率為 35%，即每日住宿人次約 53 人，故評估房務員 3 人尚符合服務所需。</p>	
23	請補充，保險費用僅 3620 元？	感謝委員指教，文字誤繕，115 年保險費應為 420,000 元，已修正。	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
24	第 127 頁，請補充，DSCR 與 TIE 皆良好，為何不規劃融資 70%?	感謝委員指教，依據促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，規劃融資 70%僅適用於重大金額投資之 BOT 案，一般投資金額之 BOT 或 ROT 案則適用規劃融資 50%；本案係考量建物數量稍多，且目前至少有 3 棟歷建，故本報告酌予放寬規劃融資為 60%。	
25	第 128 頁請補充，台鐵租金能否比照租金優惠辦法，台鐵之房舍是否需另收房屋租金，請確認?	感謝委員指教，本案與台鐵公司之租賃契約為土地租金；另，經檢視台鐵公司不動產出租及利用作業要點之規定，尚無可比照租金優惠辦法之規定。建物部份，已由新北市政府價購所得，目前為新北市政府負責管理，因此無需繳交房屋租金。	
26	第 132 頁，請補充，表 8-19，各項財務效益之比較基準請補充於後面一欄。	感謝委員指教，已補充。	P.132
27	第 132 頁，請補充，表 8-20 權利金評估，應依財務效益回推可收取之最大值，收取權利金之後，內部報酬率為何?淨現值為何?再請補充僅收定額權利金，不收營運權利金，最高收多少?或僅收取營運權利金，不收定額權利金，最高收幾%?之不同方案。	感謝委員指教，已補充。	P.132~ P.133
28	第 134 頁，請補充表 8-22 收取權利金後，股權內部報酬率仍有 17%，表示民間有超額利潤權益 IRR 卻設定 12%有矛盾。	感謝委員指教，因本案契約年期僅為 10 年，而廠商期初投資金額亦高達 5,800 萬元，因此於評估財務可行時，除考量自償能力、內部報酬率外，尚須進一步評估契約期間廠商獲利情形(稅前淨	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		利)。以本案而言，於股權要求報酬率為 12%之前提下，於收取權利金後，股權內部報酬率雖仍有 17%，但所收取之權利金已占契約期間總營收比例 6.64%，仍高於廠商之稅前淨利率 4.23%。	
<b>二、黃委員秋凌</b>			
1	館舍後續不管要走文資或地目變更程序，不管哪一個部分要給廠商做，或機關要做完的，我認為都要招商前都要有一個方向再去公告會比較好，第 144 頁時程，我認為是不可能的，你從先期規劃到招商，準備是三個月，公告期程為六十天，等於是三個月內就要把這件事情解決完，我認為是有困難的，所以我認為第 144 頁的期程要修正。	感謝委員的提點，目前四棟建物將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。因此確定的是，相關土地使用部份，無論是歷史建築或是紀念性建築都是由新北市觀旅局先行辦理。這部份可與促參前置作業分別辦理，只要在招商文件清楚載明，營運期為點交日後才起算，並不會影響民間機構的權益。再者，民間機構可以在簽約後，先行辦理相關文件申請作業例如歷史建築的裝修計畫是需要文資審議的，可請執行機關協助辦理，無需等到點交後再行辦理。	
2	如前面所述，有關文資或地目變更程序方案有過及未過之情形，那不會過的狀況之下，有可能整個財務評估就會是錯的，那是不是在財務的部分應該要去估兩個版本，一個狀況是順利過的狀況之下的財務狀況，另一個為不會過的狀況之下的財務狀況，我認為要去做一個說明。	感謝委員的提點，目前仍以七棟建物全數委外作為本案招商原則，若屆時部分建物無法因土地使用項目而無法辦理委外時，會同步修改相關文件如可行性評估、先期規劃書與招商文件等。	

	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
3	<p>有關本計畫自償率其實非常的低，我不知道是否含利息在現金流量表裡面，如果沒有含利息費用的狀況之下，他其實要到第六年之後才會回收，我認為這個對廠商來看的話，投資意願應該會蠻低的，請補充說明。</p>	<p>感謝委員指教，自償能力(SLR)係指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。本計畫於考量相關財務假設後，包括繳付利息費用及權利金後(請參考預估損益表)，仍具有自償性，表示該專案以政府角度而言，具有財務可行性。</p> <p>另，以民間廠商而言，則係以評估淨現值及內部報酬率為主。</p>	
4	<p>有關本計畫它管理的成本其實非常的高，所以我認為他的 固定權利金 120 萬，我認為很合理，可是他的變動權利金達到 5%，我認為非常的高，因為在一般在歷建裡面，如果你超過 3 到 5%，是還蠻合理的，可是這個案子其實是收到 5%的狀況，所以我認為變動權利金可能要去考慮一下去做修正，請補充說明。</p>	<p>感謝委員指教，本計畫於繳付 120 萬定額權利金與 5%之營運權利金後，計畫內部報酬率達 10.397%，對民間投資人而言已具有一定程度之投資誘因，惟民間投資人於契約期間繳付權利金之比例達 6.64%，高於民間投資人之稅前淨利率 4.23%。</p> <p>後續，本團隊擬於先期規畫階段，就營運權利金部分，改採級距式計收模式，除可降低廠商於營運初期之負擔，於營運後期可與廠商共享營收增長之利潤。</p>	
5	<p>本案第 123 頁，一部份是自營、一部分是出租，那出租的部分營業額有沒有列入權利金計算，一般來說，我們在促參裡面，有一部分是自營部分會為營業額乘以變動權利金，這部分沒有問題，可是在出租裡面就有可能廠商會變相把那個不收權利金的部分塞到租約裡面去，那我們是不是在合約裡面定</p>	<p>感謝委員指教，瑞三鑛業整煤廠及柴油機車庫分別提供 20%的空間，所占面積有限，分別出租予在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。因當地小吃、餐飲本多為無須開立發票之經營方式，如要納入其營業收入則需開立發票，恐不利吸引在地民眾共同參與本案，故仍建議以收取空間租金即可。</p>	



	委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>義所有的營業額都應該要列入營收裡面，包含出租我知道這裡面有停車場的部分，可是有一部分會是假日市集，那假日市集的部分，他到底有沒有要列入營業額的部分這個可能要說明清楚，否則這個在後面在履約管理的時候，會有很多的爭議，請補充說明。</p>	<p>另，假日市集亦多以小攤商及在地農特產品為主，主要係提供當地居民於假日期間共同參與園區營運之機會，故仍建議維持僅計收租金之模式。</p>	
6	<p>有關導覽服務的部分，他的成本是大概佔 70%，可是導覽的部分算是地方創生的一個方向，那我認為這個部分是不是要納入權利金計算那 70 塊有沒有含權利金，如有含就去了 5%，然後這個要開發票，所以就去了 10%所以這個部分你到底有沒有辦法賺到那麼多錢，有關導覽服務部分是否納入權利金計算是否開發票以及獲益情況等，請補充說明。</p>	<p>感謝委員指教，未來導覽服務主要係與在地文史工作團隊合作，本報告推估未來民間廠商與在地文史工作者合作之利潤分配，民間廠商雖僅分配 3 成，但該比例非對民間廠商之強制要求，未來仍由民間廠商與在地文史工作團隊自行協商。</p>	
7	<p>有關 125 頁的人事成本，因為我剛剛前提是說這個案子的自償率，我認為會有問題的情況之下，我認為有一些費用是少估的，比如說本案餐飲館舍為兩棟，你的人員數為 2 人，應該至少 4 人，因為至少要兩班、兩個館舍的狀況。</p>	<p>感謝委員指教，本報告餐飲單價暫估為 150 元/人，以目前市面之餐飲價格，150 元之餐點至多為 1 杯飲料及 1 份點心，此餐點內容在事前準備或出餐準備都極為便利，故餐飲服務人員及廚師之人員數，尚屬合理。</p>	
8	<p>有關物價上漲率是估 1.5%，可是我們從 108 年到現在，其實漲幅就是薪資成本已經達到 20 以上，所以這個部分薪資可能會造成更不正常的物價上漲一個狀態，請進行</p>	<p>感謝委員指教，本報告之人事薪資之成長率為 2%，高於物價上漲率之 1.5%。</p>	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	修正。		
9	有關 135 頁自償率幾乎是打平的情況下，這個案子可能就要小心自償率的計畫，請補充說明。	感謝委員指教，以政府角度而言，本計畫於考量相關財務假設後，仍具有自償性(>100%)，表示該專案具有財務可行性，且無需政府予以補貼或減收土地租金、權利金。	
10	有關本案考慮維修及重置費用，請補充說明。	感謝委員指教，本案機電、餐飲、營運及停管設備等工程：以原始建置成本之 50%~60%為估算基礎，於耐用年數屆滿前一年進行重置，並加計物價指數波動之影響。	P.116
<b>三、楊局長宗珉</b>			
1	有關本案園區建物申請紀念性之建築以及申請核發用途為觀光旅館之使用執照部分，請業務科洽詢有關權責單位並召開諮詢會議，將相關程序再確認清楚。	感謝委員的提點，會再與相關單位確認。	
<b>四、莊委員榮哲</b>			
1	有關第 144 頁時程與現況執行進度不符，需檢視本案辦理期程，並進行更正。	感謝委員的提點，這裡的辦理時期是依本案契約所規定的時程加以預估，屆時本團隊會依實際情況而滾動性調整。另，目前四棟建物將由執行機關新北市觀旅局依建築法第99條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。因此確定的是，相關土地使用部份，無論是歷史建築或是紀念性建築都是由新北市觀旅局先行辦理。這部份可與促參前置作業分別辦理，只要在招商文件清楚載明，營運期為點交日後才	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		起算，並不會影響民間機構的權益。再者，民間機構可以在簽約後，先行辦理相關文件申請作業例如歷史建築的裝修計畫是需要文資審議的，可請執行機關協助辦理，無需等到點交後再行辦理。	
2	有關財務評估部分，準備期程為 1 年，整個案子扣掉後就剩 9 年，又本案自償率不高，是否可補充其他方案評估，如超過十年以上的方案。	感謝委員指教，以政府角度而言，本計畫於考量相關財務假設後，仍具有自償性(>100%)，表示該專案具有財務可行性，且無需政府予以補貼或減收土地租金、權利金。 另，依據目前財務可行評估結論，10 年期之財務效益已具有相當之投資誘因，故本案評估年期建議以 10 年為期。	
3	有關物料及人力成本計算，請補充考慮通膨情形。	感謝委員指教，本報告之人事薪資之成長率為 2%，物價上漲率為 1.5%。	
<b>五、蔡委員文中</b>			
1	有關礦工宿舍裝修經費部分並未看到電梯，未來如果要做成旅館，即便排除建築法，也要有無障礙設施，請再確認經費是否有含此工項費用。	感謝委員指教，本報告就礦工宿舍裝修經費部分包括電梯費用，但未來仍以廠商規劃之裝修項目與經營模式為主。	
<b>六、業務科意見</b>			
1	本案可行性評估修正報告完成期限為 113 年 4 月 29 日，承商於期限內提送相關文件，尚符合規定。	感謝協助。	
2	有關修正報告中文字誤植部分參請 附表 1 並進行修正。	感謝委員指教，已修正。	
<b>附表 1. 報告書文字誤植</b>			
16-17 73-74	礦工宿舍，新猴硐 1047 地號面積應為 219.11M <sup>2</sup> ，使用分區為山坡	感謝委員指教，已修正。	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	地保護區。(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)		
15 73-74	礦工宿舍，新猴硐 1049 地號面積應為 114.06M <sup>2</sup> 。(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)	感謝委員指教，已修正。	
16-17 73-74	礦工宿舍，新猴硐 1048 地號面積應為 14.3M <sup>2</sup> 。(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)	感謝委員指教，已修正。	
77	更正為紀念性之建築物	感謝委員指教，已修正。	
93	本案為瑞芳區，本案是否適用建築法第 73 條第 1 項第 1 款規定偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物，請釐清。	感謝委員提點，本案基地並不位於偏遠地區。	
121	請提出 1,502 萬未稅依據。	感謝委員提點，有關 115 年住宿收入 1502 萬(未稅)說明： 150 床/日 x 365 日 = 54,750 床/年 114 年住宿率 35%，自 115 年起，每年增長 1.0% 115 年住宿率 36% x 54,750 床/年 = 19,710 銷售床數/年 114 年床位銷售金額 750 元/床，自 115 年起，每年增長 1.5% 115 年床位銷售金額 762 元/床 = 750 元/床 x 1.015 115 年住宿收入 19,710 銷售床數/年 x 762 元/床 = 15,019,020 元/年	
138	財政部已更新條文內容，請更正。	感謝委員提點，已更新相關條文內容。	

## 「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案」 招商座談會會議紀錄

- 時 間：114 年 1 月 7 日(星期二) 下午 14：00
- 地 點：臺北市臺大醫院國際會議廳 403 會議室(100 台北市中正區徐州路 2 號 4 樓)
- 與會人員名單：如簽名冊所示
- 意見摘要重點：

### 一、空間使用項目

1. 本案主要投資項目在於礦工宿舍，占整體期初投資額的一半以上。這部份是否一定要設置住宿功能，潛在廠商意見分歧，但在地居民極度期待，因為目前猴硐並無民宿，或其他的住宿空間。因此仍持續會與業主協商，在招商文件明確規範。
2. 有關期初投資額 5000 萬元，有潛在廠商認為是不足的，因為現今裝修費用，尤其是住宿空間，每坪高達 20 萬元，因此這部份會影響整體的招商條件與年期。然而，裝修價格實在差異極大。不同廠商對於空間規劃與成本控制有著不同想法與作法，導致成本差異極大。
3. 礦工宿舍目前僅有二層樓，但一樓目前呈現挑高，但過去在礦工宿舍上曾被隔出三層樓加以使用。
4. 礦工宿舍周邊需要停車空間，周邊有些土地可以加以規劃。
5. 高額投資可能導致廠商卻步，並建議調整策略以吸引更多廠商參與。

6. 成本預估與實際營運狀況，發現實際成本往往高於預期，例如三重空軍一村要求期初投資額為 2000 萬元，但實際投資額高達 8000 萬元。

## 二、權利金與許可年期部份

1. 目前促參案主要以營收為主，有潛在廠商建議是否可以採利潤分成方式辦理，因此目前各地方政府案件多，潛在廠商可選擇的眾多，若招商條件可能較難獲得青睞。
2. 但現今以促參法相關規劃，仍以營收計收權利金，較難以利潤分成的方式來計收。
3. 有關權利金過高與年期乙事，後續會與觀旅局加以討論。但由於部分土地屬於台鐵所有，受限於租賃契約，目前正與台鐵協商 20 年租約。

## 三、招商誘因機制與政府資源運用

1. 探討政府角色轉變，從單純租賃到共同承擔維護責任，並需考慮合理性及夥伴關係。因為若無廠商投標，這些建物的營運與維護，都需要政府每年編列預算來加以支持，故建議因從這樣角度來思考資源配置的問題。
2. 建議透過誘因吸引投資者投入特定項目，例如提供政府資源或補貼等方式。
3. 專案的成功，歸功於營運廠商的良好口碑，以及主辦機關提供的許多公共設施維護和清潔服務例如竹田驛園(舊竹田車站)。
4. 建議將收集意見，並與觀旅局討論溝通，以尋求適合方案。

## 四、會議結論

1. 本次招商座談會為非法定程序的會議，旨在尋求各方意見，並瞭解民間廠商的立場。
2. 強調在協商中，需兼顧各方利益，提高廠商投資誘因，並

維持雙方平衡。

3. 建議以夥伴關係為基礎，扮演公正的中介角色，並期盼各方合作，創造雙贏局面。

- 會議照片集錦



**「新北市猴硐煤礦博物園區館舍增改修建、營運與移轉  
(ROT)案」招商座談會**

**簽到簿**

- 一、時間：中華民國 114 年 1 月 7 日下午 14 時 00 分
- 二、地點：臺北市臺大醫院國際會議廳 403 會議室(100 台北市中正區徐州路 2 號 4 樓)
- 三、出席人員：

單位	簽到處
集思	蘇永倫
像思	經弘
時藝	謝育君 黃文德
致園	邱壽能
意庫	苑淑敏
意庫	陳文建



## 促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表(ROT)

## 目錄

壹、	前言 .....	1
貳、	適用範圍 .....	1
參、	先期規劃作業內容 .....	1
第一章、	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 .....	3
第二章、	公共建設目的及民間參與方式 .....	4
第三章、	民間參與期間及範圍 .....	6
第四章、	興建 .....	8
第五章、	營運 .....	12
第六章、	土地取得 .....	17
第七章、	環境影響評估與開發許可 .....	21
第八章、	財務計畫 .....	26
第九章、	風險配置 .....	38
第十章、	政府承諾與配合事項 .....	41
第十一章、	附屬事業 .....	43
第十二章、	履約管理 .....	46
第十三章、	點交、歸還及移轉 .....	57
第十四章、	後續作業事項及期程 .....	64
第十五章、	其他事項 .....	69

## 壹、前言

促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條規定，經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。促參法施行細則(下稱施行細則)第 52 條規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃，撰擬先期計畫書，邀請相關領域人士審查。為協助主辦機關及其委託之專業顧問，掌握先期規劃作業重點及作為先期計畫書審查參考，編製本手冊及檢核表，提供先期規劃作業撰擬內容、注意事項及檢核重點，強化先期規劃公正客觀及提升審查周延性。

## 貳、適用範圍

本手冊及檢核表適用依促參法第 42 條及第 8 條第 1 項第 4 款規定，由主辦機關規劃以「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」方式，公告徵求民間參與案件(下稱 ROT 案件)。

本手冊係供主辦機關辦理 ROT 案件相關作業參考，主辦機關應依促參法及各類目的事業法令規定，視個案特性並配合實際需要，擬具先期計畫書。

## 參、先期規劃作業內容

依施行細則第 52 條第 2 項規定及實務作業需求，先期規劃作業內容包括下列章節：

- 一、可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整
- 二、公共建設目的及民間參與方式
- 三、民間參與期間及範圍

四、增建、改建及修建(下稱興建)

五、營運

六、土地取得

七、環境影響評估與開發許可

八、財務計畫

九、風險配置

十、政府承諾與配合事項

十一、附屬事業

十二、履約管理

十三、點交、歸還及移轉

十四、後續作業事項及期程

十五、其他事項

第一章、可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

項目：可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。</li> <li>2.民間參與效益。</li> <li>3.市場可行性。</li> <li>4.技術可行性。</li> <li>5.法律可行性。</li> <li>6.土地取得可行性。</li> <li>7.環境影響。</li> <li>8.財務可行性。</li> <li>9.民間參與可行性綜合評估。</li> <li>10.公聽會提出之建議或反對意見。</li> <li>11.其他事項。</li> </ol>	可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，是否有檢討修正必要。	可行性評估擇定計畫方案之評估結果是否有檢討修正必要。		V		無須修正	P.1

## 第二章、公共建設目的及民間參與方式

項目：公共建設目的及民間參與方式								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)公共建設目的	1. 公共建設興辦目的及透過民間參與方式興辦欲達成之公共利益目標。 2. 敘明可行性評估擇定計畫方案，是否達到下列目的： (1)加速公共建設與服務提供。 (2)提升公共服務品質。 (3)提振內需與帶動經濟成長。	■ 欲達成目標須與可行性評估報告相符。	是否依可行性評估擇定計畫方案，說明欲達成之公共建設目的： ■ 加速公共建設與服務提供。 ■ 提升公共服務品質。 ■ 提振內需與帶動經濟成長。	V				P.5
(二)公共建設類別及民間參與方式	屬促參法第3條公共建設類別及第8條民間機構參與公共建設方式。	■ 公共建設類別須符合促參法第3條及其施行細則第2條至第22條規定。 ■ 民間機構參與方式須符合促參法第8條第1項第4款規定。	■ 公共建設類別是否符合促參法第3條及施行細則第2條至第22條規定。	V				P.6
			■ 民間參與公共建設方式是否符合促參法第8條第1項第4款規定。	V				P.6



### 第三章、民間參與期間及範圍

項目：民間參與期間及範圍							
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			頁次
				是	否	不適用	
(一)公共建設及附屬事業契約期間	1. 民間機構取得興建、營運該公共建設、附屬設施及開發經營附屬事業權利之契約期間。	■ 須與可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估結果勾稽。	■ 契約期間之決定是否與財務可行性評估結果勾稽。	V			P.7
	2. 契約期間依公共建設財務狀況及工程或營運特性之考量(如配合工程分期營運等)。 3. 契約期間屆滿，經機關評定其營運績效良好，得與其優先定約由其繼續營運之考量。	■ 投資契約期間之決定，除考量實務作業慣例，須建構在財務評估上，以財務可行性評估結果為主要參考依據。 ■ 契約期間宜考量資產設備耐用年限、其他類似案例、民間機構投資回收情形、市場接受程度等因素，依財務評估結果並兼顧民間機構合理利潤及財務完全自償等前提。	■ 契約期滿經評定營運績效良好是否規劃優先定約。	V			P.7
(二)公共建設	1. 興建範圍：包含用地、工程、設	■ 依可行性評估擇定計畫方案，	■ 是否明確界定容許	V			P.7 ~P.



項目：民間參與期間及範圍								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項				機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
及附屬事業興建營運範圍	施等範圍。 2.營運範圍：容許民間機構營運範圍及項目。 3.附屬事業開發經營範圍。 4.義務維護範圍：民間機構義務維護範圍及項目(如有)。	敘明公共建設、附屬設施及附屬事業項目、內容與範圍，若不允許附屬事業，須於本章載明。若有附屬事業，須於附屬事業章節進行規劃。如有區分營運或義務維護範圍，須明確界定其範圍及權責。	民間機構興建及營運之公共建設、附屬設施及附屬事業項目、內容與範圍。					14 P.63

#### 第四章、興建

項目：興建								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)工程調查及規劃	1.分工原則 民間機構辦理公共建設之工程調查及規劃、細部設計、發包施工、施工管理等各階段作業，及主辦機關與民間機構分工原則與內容。	■ 主辦機關提供必要相關設施與公共建設銜接之辦理時程須保留彈性，以免影響公共建設期程規劃。	■ 是否明訂民間機構工作事項。	V				P15-16
	2.辦理方式 各工程階段主辦機關與民間機構各自負責事項之辦理方式。 3.工程規劃時程主辦機關與民間機構對各自負責事項辦理時程及個別項目應完成期限。		■ 是否明訂主辦機關須提供資料及協助事項。	V				P15-16
(二)功能性要求或特殊規範	1.設計需求之特殊規範各項設施興建設計需求(如興建面積、動線、節能設計、水電負載	■ 考量設施特質、相關技術、材質、保固等影響性，以及機電、照明、消防、防災相關法令要	■ 設計需求是否有特殊規範並予明訂。	V				P17-18
			■ 設計成果是否明訂須經	V				P17-18

項目：興建								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	等)，及其應依循之相關法規與標準。 2.設計成果審查(或備查)機制民間機構完成之工程基本及細部設計成果，須提送主辦機關審查或備查。	求。 ■視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，提高民間參與意願，惟設計成果仍須經主辦機關審查(或備查)。 ■考量功能及規模，避免風險移轉至主辦機關。	主辦機關審查或備查。					
(三)工程品質	1.工程品質管理作業民間機構須配合確保工程品質管理作業事項。 2.其他工程、職業安全及環境衛生作業規劃工程安全衛生管理作業機制及相關法令規定。	■須符合公共工程施工品質管理作業要點規定。施工計畫書內容須包含施工品質計畫。 ■須符合其他工程、職業安全及環境衛生相關法令規定。	■是否符合公共工程施工品質管理作業要點規定。			V	本案非新建工程，僅為既有建物整建工程	
			■是否符合其他工程、職業安全、環境衛生等相關法令規定。	V				P19-20
(四)其他特殊考量	1.綠建材及節能減碳規劃視個案特性，考量依	■節能減碳，敘明環保建材及工法等要求，並注意對財務之影響。	■是否考量綠建材或節能減碳等工程規劃。	V				P20

項目：興建								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	建築技術規則 建築設計施工編第17章綠建築基準相關規定，並利用環保材質施作工程。 2. 永續及延壽規劃視個案特性，考量以永續、延壽目標進行工程興建規劃設計。	■ 依可行性評估擇定計畫方案須申請智慧建築標章者，敘明建材、設備及工法等需求，並注意對財務之影響。	■ 是否考量以永續及延壽目標進行興建規劃。			V	本案非新建工程，僅為既有建物整建工程	
(五)工程經費估算	摘錄可行性評估擇定計畫方案工程經費，並就工程規劃內容，說明工程經費、後續重置工程經費及維護成本費用修正情形。	■ 就可行性評估結果檢討及為必要修正。 ■ 興建工程應編列施工品質、職業安全及環境衛生等工程經費。	■ 可行性評估成果是否有檢討修正必要。		V		工程經費同可行評估報告	
(六)正式營運前進測試或營運(依法令規定)	1. 試營運規劃視法令規定或個案需求，規劃正式營運前進測試或辦理試營運之預計期程。 2. 營運要求及標準試營運基本	■ 如規劃設備功能測試或試營運，敘明該期間欲達成之目標或標準。	■ 是否明訂設備功能測試或試營運。 ■ 是否敘明該期間所欲達成目標或標準。	V				P21-22

項目：興建								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
或主辦機關要求)	要求，包括營運管理工作範圍、營運設備項目、營運管理原則、營運管理報告提送及應遵循相關法令規範與要求。							

## 第五章、營運

項目：營運								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)營運計畫	1.營運內容							
	(1)營運目標 公共建設及提供服務目標。	■依可行性評估擇定計畫方案之市場可行性內容，分別敘明公共建設、附屬設施及附屬事業營運內容，包含空間範圍、營運時間、營運項目。	■是否符合可行性評估報告之市場評估結果。	V				P.23
	(2)營運項目 公共建設、附屬設施及附屬事業營運項目。		■是否敘明營運目標。	V				P.23
	(3)作業規範 營運基本需求規範、民間機構須提送營運計畫書及年度營運計畫等內容與時限。	■考慮設置鼓勵機制，提高民間機構導入新科技、新技術或新服務等提升服務創新之誘因，增進服務品質。	■是否明訂民間機構應辦理營運項目。	V				P.23
	(4)人力組織 民間機構提供服務所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員及證照人員。	■考慮其他營運規劃建議，如在地居民就業率、兩性平等及促進婦女參與公共建設措施等。 ■依個案特性規劃各項設施費率訂定(如回數	■是否明訂作業規範、人力組織、營運相關限制事項、民間機構應負擔事項、安全監控及通報計畫等要求。	V				P.19
			■是否考量其他營運規劃(如在地居民就	V				P.20-21

項目：營運								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>(5)營運相關限制事項 如委託第三人經營或出租、商標或名稱使用限制、調整設施使用空間等。</p> <p>(6)民間機構應負擔基本撰擬內容事項 如民間機構應負責營運、管理及維護資產，並負擔營運衍生各項稅捐等。</p> <p>(7)安全監控及通報計畫民間機構須提出安全監控及緊急事故通報計畫內容及提送時限。</p> <p>2.費率標準及調整機制</p> <p>(1)營運設施收費方式、標準票價、優惠票價、公益場次、依</p>	<p>票、月票、合作商家消費折抵、使用優惠)、調整及周知機制。如有預售票券，須一併規劃消費者保護相關措施(如信託、履約保證等)，並注意禮券定型化契約相關規定。</p> <p>■ 屬公用事業者，依促參法第49條規定，民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於投資契約簽訂前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之；營運期間如有修正亦同。</p>	<p>業比率、兩性平等及促進婦女參與公共建設等措施)。</p> <p>■ 是否明訂費率標準及其調整、公告周知機制。</p>					

項目：營運								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>法免費使用範圍、優惠方案及其他要求等。</p> <p>(2)民間機構擬調整收費標準機制，如提出新增或調整收費標準內容、理由及書面評估報告，於報經主辦機關書面同意(或備查)後始得辦理。</p> <p>(3)費率公告周知機制，如由主辦機關或民間機構辦理公告及其方式。</p>							
(二)營運期之時程規劃	<p>1.營運開始日與屆滿日營運開始日、營業日、營業時間、屆滿日及其調整機制。</p> <p>2.優先定約機制</p> <p>(1)優先定約資格。</p> <p>(2)申請程序應備</p>	<p>■如有分期興建或兩項以上民間參與方式時，須分別載明營運開始日。</p> <p>■營運開始日如得申請展延，須說明允許展延之情形及方式。</p>	■是否明訂營運開始日。			V	本案採部分興建、部分營運	
			■是否明訂營運屆滿日。			V	原則上至契約屆滿日	
			■是否明訂優先定約機制。	V				P.30-31



項目：營運								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	文件(含營運規劃及財務評估)、審查及議約程序。 (3)優先定約期間。	■投資契約約定以營運績效評估結果為依據之優先定約條件，可增加民間機構投資或更新設施設備誘因，亦可鼓勵民間機構長期經營品牌動力。 ■優先定約年期訂定，宜考量法令規定、回收合理年期及設施與設備折舊合理年限等。 ■注意促參法第51條之1規定，優先定約以1次為限。						
(三)營運特殊考量	1.節能減碳與環境保護 營運期間辦理之節能減碳項目，如節水、節電等。	■考量永續、延壽、管理效率、節能減碳、資源再利用等措施，並注意對財務規劃支出之影響。	■是否考量節能減碳與環境保護營運規劃。	V				P.20
	2.地方回饋與睦鄰計畫依案件及所		■是否考量在地回饋或睦鄰計	V				P.29-30

項目：營運								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。		畫。					
(四)營運期間自主管理	民間機構應提送之自主管理計畫，如： 1.管理組織及制度。 2.營運缺失處理機制。 3.緊急應變措施。 4.常態性檢討機制及自我評量。	■管理組織須載明應有現場經理人、組織架構、員工教育訓練制度等。 ■緊急應變措施須依個案需求建立各項災害通報流程及疏散系統。	■是否明訂管理組織及制度、營運缺失處理機制、緊急應變措施、常態性檢討機制及自我評量等要求。	V				P.28

## 第六章、土地取得

項目：土地取得								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)土地權屬	1. 土地基本資料 地籍資料如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地)使用分區、土地使用類別、權屬等。 2. 公私有土地比率(若有)。 3. 建物基本資料 包括區位、建物面積、合法使用執照及使用組別、使用情形、使用人及所有權人等。	■ 確認計畫範圍地權及地用情形。	■ 是否確認計畫範圍及地權、地用情形。	V			新北市政府土地約為19%，其餘為台鐵土地。	P.32-33
(二)土地取得方式及難易度分析(如有)	1. 經可行性評估毋須進行用地取得，免予敘明。 2. 經可行性評估涉用地取得者，載明土地取得方式、時程及成本。	■ 辦理項目及內容須與可行性評估報告勾稽。 ■ 公有土地如以撥用取得，應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，敘	■ 是否分析土地取得可行性及難易度(包含辦理方式及單位)。 ■ 用地範圍包含私有土地者，是	V				P.33
(三)土地取得	3. 經可行性評估					V	本案私有土地為臺鐵公司所	

項目：土地取得								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
時程及成本(如有)	須辦理使用類組變更者，載明變更前後組別、變更後允許使用項目及辦理權責單位。	明採有償或無償方式辦理。 ■若刻正或已辦理撥用，須將辦理進度或撥用核准函號撰寫於先期計畫書；如尚未撥用，須探討撥用方式與預計期程，並與有關機關協商。 ■公有土地如以合作改良利用方式辦理時，將土地合作契約或相關	否分析為協議價購或價購不成依法徵收(依促參法第16條徵收者，僅適用於重大公共建設)。				有，規劃以租賃方式取得。	
(四)用地變更作業程序(如有)			■是否合理預估土地取得時程。	V				P.33
(五)地上物拆遷補償(如有)			■是否評估財源可行性。	V				P.33

項目：土地取得								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
六) 其他配套措施		紀錄撰寫於先期計畫書。 ■ 注意財源可行性。 ■ 合理預估土地取得時程。 ■ 依可行性評估結果須申請開發許可，如位於國家公園區、森林遊樂區，先檢視是否涉及用地變更、申請開發性質及依土地屬性確認法源依據，如非都市土地開發審議作業規範、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則、國家公園法。 ■ 依可行性評估結果如涉及其他法令主管機關許可或同意者(如漁業權取得或保安林解	■ 是否須辦理用地變更及分析變更作業程序、權責單位與變更期程。		V		土地無須變更	

項目：土地取得								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		編等)，須將與各該法令主管機關協商內容載明於先期計畫書；如尚未協商，說明預計期程。						

## 第七章、環境影響評估與開發許可

項目：環境影響評估與開發許可								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)環境影響評估項目及開發許可	1. 說明須否辦理環境影響評估(下稱環評)作業或環境影響差異分析報告審議及其項目。 2. 興建及營運期間產生之環境影響項目及對策，如： (1) 用水排放：妥善收集並處理營業用污、廢水排放。 (2) 噪音影響：使用低噪音振動機具。 (3) 交通影響：規範工程車輛運輸管材時間、交通系統改善建議。 (4) 廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式。 3. 須申請開發許可	■ 須辦理環評業者，辦理項目及內容須與可行性評估報告勾稽。 ■ 依可行性評估結果毋須辦理時，須敘明「毋須進行環境影響評估」、「毋須辦理開發許可」，且依可行性評估之環境影響分析撰擬摘要。 ■ 如環評作業須辦理用地變更，確認欲變更之土地使用分區或允許使用項目法源依據，並於第六章土地取得(四)敘明。 ■ 依105年5月1日施行之「國土計畫法」規	■ 辦理項目是否符合可行性評估成果。	V				P.35
			■ 是否須辦理開發許可申請。		V		依法無需辦理環境影響評估，但建議執行機關函詢相關主管單位確認。	P.35

項目：環境影響評估與開發許可								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	者，載明法源依據、開發性質及是否涉及用地變更；如涉及變更，載明欲變更之土地使用分區或允許使用項目。	定，配合國土功能分區劃定，以「使用許可制」取代開發許可制，惟使用許可制審議規則、審查程序、收費辦法及許可後之程序等相關規範預計108年底前發布施行。故於使用許可制未實施前仍維持開發許可制度相關規範，待使用許可制相關規定發布施行後，有關使用許可之規定須依國土計畫法暨相關規定辦理，並規劃主辦機關與民間機構之分工。						
(二)辦理方式與時	1. 權責單位及分工。 2. 作業流程及時程	■ 經可行性評估免辦理時免填。 ■ 依可行性評估	■ 環評或開發許可之申請人及			V	依法無需辦理環境影響評估	



項目：環境影響評估與開發許可								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
程	表。 3. 作業程序及辦理時點。 4. 辦理結果之因應方案。	結果須申請開發許可或辦理環評者，確認辦理權責單位及分工作業，並將所需時間合理預估，納入契約之興建期。 ■如須申請開發許可，檢視須否辦理用地變更，若用地變更已完成或毋須辦理，因開發許可申請應備文件主要包含開發計畫書件、環評書件、水土保持書件等，可考量由民間機構申請開發許可，並將相關辦理時程納入興建期規劃。須辦理用地變更及開發許可者，因可同時提出申請或於用地變更辦理完成再行	主辦機關是否明確。					
			■是否規劃辦理期程。			V	依法無需辦理環境影響評估	
			■是否分析辦理結果因應方案。			V	依法無需辦理環境影響評估	

項目：環境影響評估與開發許可								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>申請開發許可，且用地得否變更完成亦將影響開發許可審查作業，為加速案件推動期程，宜由主辦機關辦理。</p> <p>■如已辦理環評作業，宜注意是否因規劃內容須辦理必要之環境影響差異分析或變更內容對照表。因原環評係由主辦機關辦理，爰環境影響差異分析或變更內容對照表宜由主辦機關辦理，由民間機構協助研擬相關內容，並預估可能時程及延宕結果。</p> <p>■須辦理環評業者，因開發行為係由民間機構規劃與執行，</p>						

項目：環境影響評估與開發許可								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>原則上宜由民間機構依其開發內容規劃申請辦理，並由主辦機關提供必要協助。且宜研擬未如期通過或未通過環評之配套措施建議，如修約調整開發規模等，並納入投資契約草案。</p> <p>■ 規劃主辦機關辦理環評與開發許可申請者，於財務計畫之政府資金規劃須將相關成本费用納入估算。</p> <p>■ 環評及開發許可作業時程，將影響建造執照申請及工程起始點，須與後續作業期程相互勾稽。</p>						

## 第八章、財務計畫

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)可行性評估財務規劃成果	可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估結果摘要，包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基本假設參數。</li> <li>2. 基本規劃資料。</li> <li>3. 土地租金及權利金評估。</li> <li>4. 預計財務報表。</li> <li>5. 自償能力評估。</li> <li>6. 財務效益評估。</li> <li>7. 融資可行性評估。</li> <li>8. 附屬事業開發財務可行性。</li> <li>9. 敏感性分析。</li> <li>10. 非自償部分補貼經費評估(如有)。</li> </ol>	■ 注意可行性評估擇定計畫方案財務可行性，是否有檢討修正必要。 ■ 考量先期規劃作業時對工程經費、各項營運收支、興建營運作業期程等經重新檢視後可能調整，財務規劃須配合最新期程安排規劃、各項成本、費用與收入之估算，重新檢視原財務評估結果，研擬具可行性之財務計畫。	■ 是否完整摘錄可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估成果。	V				P.38
			■ 擇定計畫方案之財務可行性評估成果是否有再修正檢討必要。		V		與可行評估結果一致	
			■ 如有附屬事業，預估收入是否已納入。			V	不予規劃附屬事業	
(二)土地租金規劃	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 興建期及營運期土地租金計收時點及計算方式。</li> <li>2. 土地租金減收機制</li> </ol> (1)經評估計收	■ 主辦機關管理之公有土地提供民間機構使用，其租金得依租金優惠辦法給予優惠，	■ 是否已檢視土地租金計收範圍及營業稅應納與免徵相關	V				P.38-39

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	土地租金財務不完全自償擬減收土地租金者，研擬減收後土地租金計算方式。	惟倘主辦機關非該公共建設所需用地管理機關，依其他法令取得土地使用權(如合作改良利用或租賃)，其土地之取得、使用、收益及處分仍應符合相關法令之規定，不適用租金優惠辦法。	函釋及規定。					
	(2) 規劃遇有不可歸責於民間機構之事由，無法依原訂計畫使用，擬依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」(下稱租金優惠辦法)第4條規定，給予土地租金減免或緩繳者，研擬優惠作法及期間。	■如涉公有文化資產，土地租金得再依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，無涉租金優惠辦法第3條租金不得重複優惠規定(財政部國有財產署107年1月25日台財產署公	■如有土地租金減收、減免或緩繳者，是否載明減收後土地租金計算方式及優惠作法。			V	本案無辦理土地租金優惠計收	

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		字第 10700010500 號函)。 ■土地租金應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍計收，並檢視相關稅捐(如營業稅)應納與免徵相關函釋及規定。 ■經可行性評估不完全自償而減收土地租金且無收取權利金空間時，須將土地租金減收機制納入規劃，並載明減收後之土地租金計算方式。 ■可行性評估規劃依租金優惠辦法第4條規定在一定期間給予土地租金減免或緩繳，如依文化資產						

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		保存法辦理各項審查，未能依契約約定使用土地者，須載明優惠作法，併同規劃未能依約使用土地期間超出預期時，是否持續給予減免或緩繳優惠。						
(三)權利金規劃	1.權利金收取項目、額度、年限及計算方式。 2.權利金繳付方式及時間。 3.遲延給付利息計算方式。 4.檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。	■權利金應於收取足額土地租金後始計收，並於投資契約約定計收及調整機制。 ■因不完全自償減收土地租金且無收取權利金空間時，考量租金減收後於履約階段民間機構之營運成果可能優於預期，須配套規劃權利金機制。 ■如有試營運，	■權利金計收及調整是否明確。	V				P.41

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		應就試營運期間權利金收取進行規劃。 ■建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。						
(四)自償能力	1. 自償能力分析。 2. 非自償部分補貼規劃 (1)就非自償部分給予補貼之額度上限、資金來源及編列期程等。 (2)補貼相關機制，包括補貼時機、方式、金額現值；核付金額、方式及期程；調整機制等。	■注意先期規劃內容是否影響可行性評估自償能力分析結果，並檢討是否修正財務可行性評估。 ■配合更新後財務計畫檢視自償能力評估結果，若有不具完全自償能力，且於可行性評估初步評估具備主辦機關給予補貼意願與可能性者，研擬補貼相關事項。 ■有採營運績效補貼必要者，	■是否具自償能力。	V				P.42
			■未具完全自償能力者，是否評估促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案。			V	本案具完全自償能力	
			■未具完全自償能力者，是否分析政府對民間機構採用利息補貼或按營運績效給予補貼。			V	本案具完全自償能力	
			■是否分析政府補貼方式、上限			V	本案具完全自償能力	



項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>依可行性評估結果擬訂營運績效補貼機制；依施行細則第44條規定，將補貼方式、上限及調整機制載明於公告，並於投資契約草案載明補貼方式、上限及調整機制之詳細說明；補貼時機；補貼核付方式及期程；投資契約提前終止之處理；終止補貼時機；政府分年預算經審議刪除或刪減之處理方式。</p> <p>■補貼額度上限：以分年補貼金額加總計算，該金額現值不得逾評估期間分年現金</p>	及資金來源。					

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>收入現值與現金支出現值總額之差額，亦即給予補貼後，以達自償能力等於1為上限。</p> <p>■補貼核付標準與核付方式：即民間機構於獲取補貼時應達成之營運成果目標，如使用量、處理量、出租率、設施維護執行情形、顧客滿意度等，依個案特性設定應達成之標準，及未達成該目標時可取得之補貼額度比率與配套措施。</p> <p>■核付期程：考量現金需求與現金流量特性，配合核付標準檢視頻率</p>						

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>規劃核付期程，如每月、每季、每半年或每年一期方式，若因個案特性檢核頻率較低，得考量每年度核付頻率高於檢核頻率，每次核付特定比率之額度，再於各該年度最後一次核付時結算。</p> <p>■調整機制：考量原規劃補貼方式、核付方式與核付期程恐與實際資金需求情形有落差，為保留彈性，宜規劃定期檢討調整機制，俾達成給予補貼以利促參案件執行之目的。</p> <p>■給予民間機構營運績效補</p>						

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>貼，應以民間機構辦理公共建設興建及營運達成投資契約約定成果為依據。</p> <p>■有關按營運績效補貼之評估指標、評估方法與衡量標準設定，可參考財政部105年「促參計畫營運績效補貼機制建置及案例運用」成果報告第10章及第11章。</p> <p>■建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效補貼評估規劃作業指引」。</p>						
(五)民間資金籌措規劃	1.資金需求用途 依可行性評估擇定計畫方案及先期規劃修正內容，彙總興建或營運	■依可行性評估財務評估結果，規劃民間機構自有資金與融資資金到	■是否規劃自有資金投資金額。	V				P.49
			■是否規劃		V		由廠商自	

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	資金需求及籌措金額。	位期程與額度，融資資金部分須考量融資洽談所需時間，以利於投資契約約定融資契約提送期程、首次自有資金到位額度等。	資金到位時程。				行規劃	
	2.資金籌措規劃 (1)自有資金 A.民間機構自有資金投入金額與自有資金比例。 B.自有資金投入時程。 C.民間機構設立時之實收資本額。 (2)融資規劃 A.融資金額。 B.融資時程。 C.融資來源，如國家發展委員會中長期資金貸款、國內銀行團聯貸、發行公司債。		■是否擬具融資規劃。			V	本案全數由廠商自有資金支應	
(六)政府財源規劃	1.政府負擔經費項目內容及分年須編列預算金額，如履約管理、環	■檢視分析內容明確性及機關作業可行性。 ■政府資金部分，	■涉政府應負擔經費項目與分年須編列	V				P.50-51

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	評作業等費用。 2. 預算來源規劃，如稅收、作業基金、銀行貸款等。	須規劃資金來源、資金到位期程、中央與地方政府預算籌措責任分工。 ■ 給予民間機構補貼，涉中央政府預算者，中央目的事業主管機關應依預算法第9條、第34條及準用同法第39條規定，辦理預算編列及表達。 ■ 民間機構於營運期間屆滿前，經主辦機關終止投資契約者，其依促參法取得之補貼權利，應自通知日起予以終止。	預算金額，預算來源及籌措責任是否明確。					
(七)其他	其他財務規劃須記載事項，如： 1. 稅賦優惠：符合促參法之重大公	■ 重大公共建設始享有租稅優惠。 ■ 公共建設及附屬事業之收支，	是否有其他涉財務規劃必須記載事項。		V		無其他事項	

項目：財務計畫								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>共建設範圍者，可享有稅捐優惠包括地價稅、房屋稅與契稅減免、營利事業所得稅減免、投資抵減優惠、免徵及分期繳納關稅。</p> <p>2. 其他優惠：重大天然災害復舊貸款等。</p> <p>3. 公共建設及附屬事業之收支分別列帳。</p>	應分別列帳，附屬事業收入未享有租稅優惠。	是否屬重大公共建設享有租稅優惠。		V		非屬重大公共建設	

## 第九章、風險配置

項目：風險配置								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項				機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)計畫各階段風險項目評估結果	1. 辨識各階段(興建、營運及移轉等)可能發生風險，並就風險特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量及說明，包括但不限於： (1)興建階段 工程延遲、成本超支、重作、完工、不可抗力、工作物滅失等風險。 (2)營運階段 營運中斷、需求及供給、成本擴增、設施滅失、不可抗力等風險。 (3)移轉階段 移轉品質、移轉契約等風險。 2. 就可能發生風險所涉主體，規劃	■ 依興建、營運、移轉等階段就各項風險研擬風險承擔表及風險因應對策。 ■ 依計畫特性辨識風險及所涉主體，包括政府機關、民間機構、融資者、保險公司等，依風險特性、風險製造來源及各主體風險控制能力，公平合理分擔風險。	■ 各階段風險項目因子是否符合計畫特性。	V				P.54
			■ 是否列表呈現政府、民間機構與融資者三方公平合理之風險分擔。	V				P.55



項目：風險配置								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	公平合理風險分擔方式，並列表呈現。							
(二)風險因應策略	<p>對可能發生風險，擬訂及選擇得以減輕或移轉風險之因應策略，如：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.風險規避 不從事該項業務或活動。</li> <li>2.風險移轉 採取保險或其他方式，移轉全部或部分之風險予他人承擔。</li> <li>3.風險控制 採取降低風險發生可能性及衝擊之控管措施。</li> <li>4.風險承擔 不採取措施改變風險之發生可能性及衝擊。</li> </ol>	<p>■風險因應策略選擇，常以保險或契約方式為風險移轉，並於契約明訂權利義務，以控制並降低風險發生及衝擊。</p> <p>■履約作業存在諸多風險影響案件履行，該風險由主辦機關及民間機構承擔，部分可透過契約安排轉嫁予第三方，惟風險分擔應以各參與者之風險承擔能力規劃，基本上與市場變動有關之風險由民間機構承擔，如工程經費超支、資金籌措、利率變動、營運風險等。</p>	n各風險項目減輕或移轉之因應策略是否合理。	V				P.56

項目：風險配置								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 各項風險承擔有一定之上限值，故須有主要承擔者與次要承擔者規劃，若擬轉嫁予第三方承擔部分風險，於財務規劃須配套規劃相關成本。</li> </ul>						

# 第十章、政府承諾與配合事項

項目：政府承諾與配合事項								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)政府承諾事項、完成程度及時程	1.政府承諾事項 政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證事項，依個案特性完整且明確列出，如提供單一窗口、用地取得及交付、提供地上權設定、相關稅賦或規費負擔等。 2.完成程度及時程規劃 政府承諾事項完成程度及時程，如現有建物最遲於用地交付前完成報廢程序。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 考量政府行政程序。</li> <li>■ 考量預算編列情形及期程。</li> <li>■ 主辦機關於興建階段將給予各項執照申請之協助，宜協調相關主政單位，以單一窗口受理。</li> <li>■ 如涉及其他相關單位權管業務，詢問並確認其意見。</li> </ul>	■ 是否明列政府承諾事項及時程。	V				P.58
			■ 是否考量政府行政程序。	V				P.58
			■ 是否考量預算編列情形及期程。	V				P.58
(二)政府配合事項、完成程度及時程	1.政府配合事項 政府配合或協助民間機構完成、但不保證可達成民間機構要求之事項，依個案特性完整		■ 是否明列政府配合事項及時程。	V				P.58-59
			■ 是否考量政府行政程序。	V				P.58-59

項目：政府承諾與配合事項								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>且明確列出，如行政協調、提供資料、協助申請證照許可、租稅優惠、中長期融資及其他事項。</p> <p>2.完成程度及時程規劃</p> <p>政府配合事項完成程度及時程，如興建期間依民間機構興建所需，協調台灣電力股份有限公司及台灣自來水股份有限公司等公用事業單位，提供開發區域完整公用設施布設。</p>							

# 第十一章、附屬事業

項目：附屬事業								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)附屬事業目的	依可行性評估市場可行性市場定位及策略有關附屬事業分析結果，敘明附屬事業目的。	<p>■附屬事業開發經營，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。</p> <p>■如可行性評估規劃不允許興辦附屬事業，考量是否視個案情形配套規劃契約期間同意民間機構申請開發經營附屬事業及其機制。</p>	■是否明訂附屬事業目的，並符合施行細則第34條規定。			V	無規劃附屬事業	P.60
(二)附屬事業項目及內容	1. 附屬事業容許項目 除依促參法第13條第3項規定會同內政部及有關機關定之，並得依下列規定擇定適合之附屬事業	<p>■允許興辦附屬事業時，須載明允許興辦項目及與座落土地之土地使用允許項目是否相符。</p> <p>■如涉須辦理土</p>	■是否明訂附屬事業使用容許項目。			V	無規劃附屬事業	
			■是否涉土地使用調整，並分析調整可行性及期程。			V	無規劃附屬事業	

項目：附屬事業								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	使用容許項目： (1) 公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目。 (2) 促參法第3條第1項各款公共建設中央目的事業主管機關依第13條第3項規定所訂之使用容許項目。	地 使 用 調 整 者，須於第六章土地取得規劃詳述。 ■ 附屬事業興辦時點須與本業整體規劃，期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間；該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。	■ 附屬事業所需用地使用期限是否未逾民間參與該公設計畫期間。			V	無規劃附屬事業	
	2. 土地使用調整 各款使用容許項目基本撰擬內容涉都市計畫或非都市土地使用變更者，依促參法第14條第1項規定辦理變更之可行性及期程。 3. 附屬事業審查機制，如： (1) 申請人之投資計畫書詳列附屬事業計畫者，須包含之內容及審查事	■ 建議參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。	■ 是否明訂附屬事業管理機制。			V	無規劃附屬事業	

項目：附屬事業								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>項。</p> <p>(2)申請人之投資計畫書未提出者，得否於契約期間提出與提出時之審查機制。</p> <p>4. 附屬事業期限 視附屬事業規劃內容訂定，惟不得逾民間參與該公共建設計畫期間。</p> <p>5. 附屬事業管理機制 附屬事業興建營運計畫提送、計畫執行情形檢查、營運收支分別列帳、委託第三人經營及違約處理等機制。</p> <p>6. 附屬事業回饋機制 未要求於申請人之投資計畫書提出附屬事業計畫，而允許於契約期間進行附屬事業開發經營者，該附屬事業之回饋機制。</p>							

## 第十二章、履約管理

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)履約管理機制	1.履約管理組織與方式 (1)管理組織架構 採指定單位或設置專責小組，若採專責小組，其方式或成立時點。 (2)履約管理方式 由主辦機關自行辦理或委託專業顧問法人、機構、或團體協助辦理。 2.主要履約管理內容 依個案特性分階段擬訂，如： (1)興建期：配合興建之各項規劃、設計、施工、品質管控	■履約管理小組成員除「承辦單位」為當然成員，宜由主辦機關首長或其授權人員遴派主辦機關內部具工程、法律及財務等相關專業背景人員各至少1人參與。 ■涉政府補貼者，專責小組人員宜納入主(會)計人員。 ■興建期工程品質管控應包含「施工及品質管理」及「計畫執行進度管控」，應注意施工計畫提送時點、工程定期及不定期查驗及進度落後處理方式。 ■宜規劃獨立設	■是否規劃履約管理組織。	V				P.61
			■是否明訂履約管理方式	V				P.61
			■是否規劃財務檢查機制。	V				P.62
			■是否規劃履約管理會議方式。	V				P.62
			■是否規劃施工或經營不善之處置及關係人介入機制。	V				P.63
			■是否規劃接管營運機制。	V				P.62 -63



項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>等事項，審閱各項文件；各項申請作業進度、工程進度控管；重大工程合約及融資契約控管、各項財務比率要求之控管。</p> <p>(2)營運期：民間機構各項證照之取得及維持狀況；配合營運規劃之各項報表、合約之提基本撰擬內容送、財務比率要求遵循情形等之控管。</p> <p>3.財務檢查機制</p> <p>(1)民間機構定期提送財務報表資料項目及審查(或備查)方式。</p> <p>(2)實地查核辦理方式，如定期及不定期檢查。</p>	<p>帳方式，以利管理及查核。</p> <p>■須依公共建設特性及民間參與方式，明訂各項查核所需文件、工作資料及其他相關文件之提交時間點，以供查核。</p> <p>■施工落後或經營不善處置，依促參法第52條、第53條及同法施行細則第67條至78條等規定辦理。</p> <p>■對接管營運宜規劃完善且具專業組織架構(宜包含工程、財務及法律等專業領域)。</p>						

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	4.履約管理會議 定期或不定期召開履約管理會議及運作方式。 5.施工與經營不善之處理及關係人介入民間機構未能履行契約之處置方式、施工或經營不善之處理方式、施工或經營不善之緊急處分、缺失及違約處理及依促參法第52條第1項第2款由融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建營運之規劃。 6.接管營運機制期前終止之程序及資產移轉事宜。							
	1.營運績效評估會	■ 營運績效評定	■ 是否規劃	V				P.64

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項				機關自評檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(二)營運績效評定	之組成。 2.營運績效評定作業辦法(至少包含下列事項): (1)營運績效受評期間。 (2)營運績效評估項目及基準。 (3)營運績效評估標估基準之調整及其時機。 (4)營運績效良好之評定方式。 (5)營運績效評估程序。 3.優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。	應成立評估會。 營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，須於投資契約明定。營運績效評定，須納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。 ■ 每次營運績效評定最長受評期間為1年，且不限定以每年1月1日為受評期間起始日。 ■ 若考量評估項目包含財務管理能力、下次受評期間營運及財務計畫編製等，為期得與民間機構財務報表併同檢視其財務條款符合情形與營運成果達成情形，受評期間擬以會	營運績效評估會之組成。					
			■ 是否擬訂營運績效評定作業辦法。	V				P.64-65
			■ 是否明訂優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。	V				P.31

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>計年度為基準，遇有營運開始日至該會計年度截止日短於1年或半年者，可就第1次與第2次營運績效評定受評期間規劃彈性處理方式，如營運開始日為10月1日，可規劃第1次受評期間涵蓋當年10月至次年注意事項3月底，第2次受評期間則自次年4月至12月底。</p> <p>■ 投資契約屆滿年度須否辦理營運績效評定，建議視該促參案件民間機構是否優先定約而定。</p> <p>甲.已確定優先定約：為期得就民間機構該年度營</p>						

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		運成果、履約情形等加以評定，並為優先定約履約期間參考，宜辦理營運績效評定，且若投資契約屆滿年度之營運期間未滿12個月，可考量與優先定約契約期間第1次營運績效評定合併辦理，惟評定涵蓋期間不得逾12個月，如契約屆滿日為9月30日，可於優先定約之投資契約營運績效評定相關條款約定第1次營運績效評定涵蓋期間						

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>為當年度1月1日至12月31日。</p> <p>乙.無優先定約：若民間機構未獲優先定約或已為優先定約之契約屆滿年，則最後1年注意事項度毋須辦理營運績效評定，主辦機關透過履約管理作業督促民間機構維持一定之服務品質與遵循投資契約各項約定。</p> <p>■營運績效評定作業宜依個案特性擬訂評估項目、配分與指標，若有附屬事業須一併納入評估，避免輕忽</p>						

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>附屬事業對公共建設產生之影響，可於營運計畫管理評估項目之營運計畫執行情形、營運目標預估額達成情形等指標，區分公共建設與附屬事業；若有民間機構承諾或回饋之維護管理範圍，且該範圍影響公共建設服務品質者，可列入政策配合度或契約明定社會責任履行等評估項目並規劃其評估指標。</p> <p>■ 明訂民間機構於召開營運績效評估會議前一定時間內，須提送當次評核之營運績效說明書，包含經會計師簽證財務</p>						

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>報表及年度營運計畫予主辦機關。</p> <p>■ 主辦機關應將營運績效評定結果，以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。</p> <p>■ 經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以1次為限，且延長期限不得逾投資契約期限。</p> <p>■ 優先定約之申請期限，須一併將雙方無法達成共識定約時，主辦機關須重新進行評估及招商作業時間</p>						



項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		納入考量。 ■建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」。						
(三)協調會籌組	1.協調會組成時機。 2.協調會任務。 3.協調委員選任。 4.協調程序，包括召集會議方式、協調申請書提送、變更或追加爭議標的、解決方案之決議、協調成立、協調不成立之救濟程序等。	■案件期程長、投資規模大，法律關係較為複雜者，宜於投資契約簽訂次日起90日內成立協調會，即採常設型之方式。若案件規模較小，亦得考量待爭議事項發生時再行成立，即採任務型方式組成。 ■協調委員人選，得自財政部民間參與公共建設資訊系統/應用程式專區/促參協調委員系統中選取與該案件所屬公共建設類別有關或具類似案件爭議	■是否規劃協調會之組成時機、委員選任及協調程序。	V				P.66-67

項目：履約管理								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>處理經驗之專家學者推薦之。</p> <p>■民間機構推薦之委員具公務人員身分者，須參考銓敘部99年12月28日部法一字第0993293801號書函與104年11月30日部法一字第1044038217號函釋示，公務人員擔任常任委員或主任委員以主辦機關推薦者為限。</p> <p>■建議參考「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」。</p>						

### 第十三章、點交、歸還及移轉

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)投資契約簽訂後之點交規劃	1.點交期程規劃。 2.點交資產標的。 3.點交方式。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■檢視納入計畫範圍擬交付民間機構興建營運之資產項目，並擬訂應歸還與毋須歸還之分類原則，以利後續研擬招商文件時編製資產清冊。</li> <li>■資產清冊登載內容依行政院財物標準分類規定，依資產種類詳細記載財產編號、名稱、取得時間、座落地點、數量，並視實際需要考量是否併附該項營運資產照片。</li> <li>■如有應交付之技術文件或圖說，須一併納入資產清冊。</li> <li>■點交規劃宜包含點交時雙方就資產狀況認</li> </ul>	■是否明訂資產點交方式及時程。	V				P.69

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		定有歧見之處 理，如不影響後 續投資契約履 行者先行點交， 受影響部分依 投資契約爭議 處理程序辦理 等。						
(二)營運 期限屆滿 之歸還及 移轉計畫	1. 歸還及移轉營運 資產標的 (1) 必須歸還資 產項目。 (2) 移轉營運資 產項目。 2. 歸還及移轉營運 資產程序 (1) 民間機構於 契約終止後 提送截至終 止時資產清 冊期限。 (2) 民間機構須 提供作為歸 還及移轉參 考必要文件、 紀錄、報告等 資料項目。 (3) 資產點交規 劃，含期程及 方式。	■ 參考可行性評 估結果及興建、 營運規劃成果， 確認歸還及移 轉標的範圍。 ■ 歸還標的主要 係主辦機關交 付資產屬必須 歸還項目。 ■ 移轉標的係民 間機構投資興 建、購置者，因 民間機構投資 項目係與營運 必要有關，移轉 標的範圍須與 投資契約最低 投資、民間機構 承諾投資金額 (項目)連結。 ■ 民間機構投資 興建之建物，	■ 是否詳列 歸還及移 轉營運資 產標的、程 序、條件、 計價及歸 還、移轉前 後之權利 義務等。	V				P.70 -71
			■ 如為有償 移轉，是否 規劃計價 方式。			V	契約屆滿 時之移 轉，皆為 無償移 轉，無有 償移轉之 情形。	

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	3. 移轉營運資產條件及計價 有償及無償移轉範圍；有償移轉計價方式、價金給付及費用負擔。 4. 歸還及移轉前後之權利義務 歸還及移轉標的之物權設定負擔塗銷；營運設施使用、操作人員訓練及技術移轉；債權移轉軟體移轉、未歸還移轉物品之處置等。	含公共建設、附屬設施與附屬事業，其附著於建物之設備須一併納入移轉標的；民間機構購置之其他營運設備，屬民間機構承諾投資金額(項目)者須予納入，非屬承諾投資金額(項目)，但屬維持服務不中斷所必須者，亦須納入。 ■ 營運資產歸還及移轉之點交規劃，須於資產清冊區分屬主辦機關交付部分與民間機構自行投資興建、購置部分，並就應納入歸還及移轉項目之軟體、技術文件、使用手冊、圖說、智慧財產權之所有權文件等，編製文件清						
(三)營運期限屆滿之還移計及轉畫	1. 歸還資產項目及狀態，如現況歸還、回復原狀歸還。 2. 移轉發生原因及移轉標的(興建中、營運中資產)之處理、程序、條件及計價、價金給付、移轉前後	1. 歸還資產項目及狀態，如現況歸還、回復原狀歸還。 2. 移轉發生原因及移轉標的(興建中、營運中資產)之處理、程序、條件及計價、價金給付、移轉前後	■ 是否詳列歸還及移轉營運資產標的、程序、條件、計價及歸還、移轉前後之權利義務等。	V				P.72-73

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>之權利義務。</p> <p>3. 有償移轉資產之計價方式，如就資產之實際成本、使用情形、使用價值及契約期間剩餘年限估算，或委由公正專業鑑價機構進行資產鑑價。</p>	<p>冊。</p> <p>■ 規劃移轉標的採全部有償、部分有償或全部無償移轉方式，並檢視相關財務規劃是否須配合調整。</p> <p>■ 移轉標的是否採有償移轉，可考量資產耐用年限與投資契約期限之關聯、主辦機關編列預算之可能性等因素，並規劃有償移轉之計算方式，以利納入投資契約。</p> <p>■ 契約提前終止，歸還標的須包含屬非必須歸還但未達使用年限者。</p> <p>■ 契約如於興建期提前終止，營運資產移轉標的須包含興建中工程，且因終止事由不同有不同移轉程序及價金給付方</p>	<p>■ 如為有償移轉，是否規劃計價方式。</p>	V				P.72 -73

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>式，故須列為撰擬章節之一。</p> <p>■營運資產歸還及移轉條件、主辦機關應給付民間機構價金計算方式及內容，須依不同契約終止事由，按各該終止效果約定計付，且於辦理營運資產移轉及歸還時，先釐清確定契約提前終止事由及責任歸屬：</p> <p>➤雙方合意終止。</p> <p>➤因可歸責於主辦機關之事由終止。</p> <p>➤因可歸責於民間機構之事由終止。</p> <p>➤因政府政策或法令變更，民間機構繼續執行反不符公共利益時，主辦機關終止契約。</p> <p>■因不可抗力事</p>						

項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		件及除外情事終止。						
(四)資產清冊建立及管理	1. 定期編製資產清冊 資產清冊編製與提送時程，及資產清冊應涵括之必要項目與內容。 2. 定期盤點資產 主辦機關參與定期盤點之頻率及方式。	■民間機構興建完成後，主辦機關須依民間機構提送之資產清冊辦理第一次盤點作業，以確認投資承諾事項辦理情形。 ■資產清冊宜依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形。 ■配合契約期間屆滿之歸還及移轉作業，宜規劃主辦機關配合資產總檢查辦理資產盤點，釐清歸還及移轉標的現況。	■是否明訂定期編製資產清冊及定期盤點資產機制。	V				P.69-70



項目：點交、歸還及移轉								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		■民間機構依約每年提送之最新資產清冊，得規劃主辦機關每隔幾年進行抽盤，以確定資產清冊所載營運資產情形。						
(五)資產總檢查計畫	民間機構於營運期屆滿前提出歸還及移轉資產清冊時間、方式及辦理資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。	■就歸還及移轉之規劃，除歸還及移轉標的界定原則，若規劃於投資契約屆滿前委由第三單位辦理資產總檢查且相關費用擬由民間機構負擔者，須納入財務規劃。	■是否規劃營運期屆滿前一定期限內資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。	V				P.71

# 第十四章、後續作業事項及期程

項目：後續作業事項及期程								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
後續作業事項及期程	明列後續作業項目及預定期程： 1.籌組甄審委員會及工作小組 包括委員專長、人數；工作小組組成；成立時點。 2..研擬及審核招商文件 包括申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案及規劃、公告申請、議約及簽約時程。 3.辦理招商說明會 (1)備具投資資訊供索閱方式。 (2)舉辦招商說明會時點、方式及其他與潛在投資人交換意見機制，必要時依潛在投資人意見修訂招商文件之辦理方式。	■注意期程安排之合理性。 ■甄審會組織及評審依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法規定辦理。 ■申請須知有關申請人財務資格條件實收資本額設定，須避免設定過高門檻致潛在投資人無法滿足該資格條件，或設定過低門檻致後續產生資金籌措問題影響履約，宜考量案件特性與潛在投資人實收資本額狀況、自有資金比例反推未來民間機構實收資本額規模、目的事業	■是否敘明甄審會及工作小組組成與時程。	V				P.74
			■是否包含撰擬與審核招商文件、辦理招商說明會、公告、甄審及評決、議約及簽約等。	V				P.74-75

項目：後續作業事項及期程								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	4. 公告 (1)於主管機關資訊網站公告相關內容。 (2)公告內容釋疑。 5. 甄審及評決 (1)資格審查。 (2)綜合評審。 6. 議約及簽約 (1)依招商文件規劃時程辦理議約。 (2)掌握最優申請案件申請人依限成立民間機構(如有)。 (3)簽訂投資契約。	法規(如免稅商店設置管理辦法、垃圾焚化廠委託操作管理應行注意事項)所定實收資本額下限等因素。 ■申請人為外國公司者，若限制須依我國公司法辦理認許並設立分公司者始得提出申請，其實收資本額可考量以該分公司在我國境內營運資金認定，該金額登載於外國公司認許表(認許事項變更表)；未限制須依我國公司法辦理認許並設立分公司者，申請人實收資本額宜以該公司之公司登記證明文件所載資本額(Paid-in capital)認定。 ■申請人財務資格條件是否增						

項目：後續作業事項及期程								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>列實收資本額、無欠稅、非拒絕往來戶等基本財務條件以外項目，如淨值不得為負數或負債比率不得逾特定比率等，宜視個案情形設定。另個案若未限制外國公司或廠商提出申請，須以徵信機構或金融機構或信用評等機構出具之證明文件取代本國公司之非拒絕往來戶證明。</p> <p>■ ROT 案件宜考量下列因素決定是否設定自有資金比例要求：</p> <p>➤ 成立專案公司：縱有全數以自有資金或部分非付息債務支應者，基於財務結構穩健基本要求，仍宜設定最低自</p>						

項目：後續作業事項及期程								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>有資金比率要求。</p> <p>➤ 毋須成立專案公司：宜視案件投資金額規模、預計營業規模決定是否規範自有資金比例，投資規模較低時，可考量不設定自有資金比例門檻。</p> <p>■ 附屬事業計畫須一併納入甄審項目，並於綜合評審時，將其是否符合附屬事業目的及對公共建設之影響納入評分。</p> <p>■ 是否有外資及陸資投資限制，應依照「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」確認。參閱財政</p>						

項目：後續作業事項及期程								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		部民間參與公共建設資訊系統/參考資料/其他/陸資來臺投資(非承攬)公共建設專區。 ■ 增建案件，須於公告及招商文件中納入增建建物應依規定申請建物所有權第一次登記。						

## 第十五章、其他事項

項目：其他事項								
先期規劃作業撰擬內容及注意事項			機關自評檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	是否辦理			原因說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
促參法規定之其他事項	1. 公聽會提出建議及反對意見之處理說明。 2. 先期計畫書之審查與公開。	■ 依公聽會提出之建議或反對意見，再行檢視是否妥適研擬因應對策或說明不採之理由。 ■ 主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。 ■ 主辦機關委託之專業顧問，宜於提送先期計畫書時一併提送本檢核表，供主辦機關核對及審查委員參考。	■ 是否載明公聽會提出之建議或反對意見之因應對策或不採之理由。	V				P.78
			■ 是否敘明已邀請相關領域人士審查先期計畫書。	V				P.78