

研擬民間參與公共建設整體作業手冊

期末報告

中華民國運輸學會
中華民國九十年十二月

研擬民間參與公共建設整體作業手冊

計畫主持人：馮正民

協同主持人：葉德建、林建元、邱裕鈞

研究人員：陳品靜、李萬凱、吳善楹、周欣怡

行政助理：何玉鳳

中華民國運輸學會
中華民國九十年十二月

『研擬民間參與公共建設整體作業手冊』

研究報告目錄

第一章 手冊使用說明

1.1	編定目的	1-1
1.2	適用範圍	1-1
1.3	手冊架構	1-5

第二章 主要作業程序

2.1	可行性評估	2-1
2.2	先期規劃	2-2
2.3	招商準備作業	2-7
2.4	公告招商	2-11
2.5	甄審及評決	2-13
2.6	議約及簽約	2-15

第三章 相關作業項目

3.1	聯外交通協調	3-1
3.2	環境影響評估	3-6
3.3	水土保持計畫	3-9
3.4	用地變更	3-14
3.5	用地取得	3-29
3.6	其他	3-36
3.7	辦理單位與時程之考量因素	3-36

第四章 案例探討

4.1	台北港貨櫃儲運中心民間參與案.....	4-1
4.2	台北市市政府轉運站民間參與案.....	4-21
4.3	月眉大型育樂區民間參與案	4-34
4.4	南港經貿園區民間參與案	4-48

第五章 其他民間參與方式之整體作業程序

5.1	無償BTO方式	5-1
5.2	有償BTO方式	5-3
5.3	ROT方式	5-5
5.4	OT方式	5-8
附錄一	相關法令及其主管機關之通訊錄-----	A1-1
附錄二	期中簡報會議紀錄與處理方式-----	A2-1
附錄三	專家學者座談會會議紀錄 -----	A3-1
附錄四	期末簡報會議紀錄與處理方式-----	A4-1
附錄五	聯合研討會會議紀錄與處理方式-----	A5-1

附冊一 交通建設類整體作業程序

附冊二 觀光遊憩重大設施類整體作業程序

附冊三 重大商業設施類整體作業程序

圖目錄

圖1.1 BOT之整體作業程序	1-3
圖1.2 本作業手冊範圍及與其他手冊之關係	1-4
圖1.3 本手冊架構圖	1-5
圖2.1 民間參與公共建設先期計畫書應報請行政院核定之作業程序	2-4
圖2.2 民間參與公共建設由主辦機關自行核定之作業程序	2-5
圖2.3 公告準備作業之作業程序	2-8
圖2.4 甄審委員會與工作小組之工作內容與關係	2-9
圖2.5 公告招商作業程序	2-11
圖2.6 甄審及評決作業程序	2-14
圖2.7 議約及簽約作業程序	2-17
圖3.1 聯外道路協調作業程序	3-3
圖3.2 聯外大眾運輸系統協調作業程序	3-4
圖3.3 環境影響評估作業程序	3-7
圖3.4 水土保持計畫審查程序	3-10
圖3.5 都市計畫土地使用個案變更審議流程圖	3-15
圖3.6 都市計畫送至內政部備案之時程	3-17
圖3.7 中央審查之非都市土地使用變更審議程序	3-21
圖3.8 地方審查之非都市土地使用變更審議程序	3-22
圖3.9 重大投資計畫都市土地使用變更審議流程	3-25
圖3.10 重大投資計畫非都市土地使用變更審議流程	3-28
圖3.11 公有土地撥用作業流程圖	3-30
圖3.12 土地徵收作業流程圖	3-32
圖3.13 區段徵收作業流程	3-33
圖3.14 相關作業均由政府辦理之整體作業程序例	3-39

圖3.15 政府辦理部分相關作業項目之整體作業程序例	3-40
圖4.1 台北港貨櫃儲運中心民間參與案之整體作業程序	4-2
圖4.2 台北港貨櫃儲運中心民間參與案之公告內容	4-9
圖4.3 台北市市政府轉運中心民間參與案整體作業程序	4-23
圖4.4 台北市市政府轉運站民間參與案之公告內容	4-31
圖4.5 月眉大型育樂區民間參與案之整體作業程序	4-35
圖4.6 月眉大型育樂區案招商、甄審及議約之作業程序	4-39
圖4.7 南港經貿園區民間參與案之整體作業程序	4-49
圖4.8 南港經貿園區民間參與案之辦理時程與單位	4-50
圖4.9 南港經貿園區民間參與案之相關作業流程	4-64
圖5.1 無償BTO之整體作業程序	5-2
圖5.2 有償BTO之整體作業程序	5-4
圖5.3 ROT (擴建) 之整體作業程序	5-6
圖5.4 ROT (整建) 之整體作業程序	5-7
圖5.5 OT之整體作業程序	5-9

表目錄

表3.1	各層級都市計畫審議程序	3-16
表3.2	各類審議主管機關於各審議階段工作一覽表	3-20
表3.3	非都市土地開發審議時程表	3-27
表4.1	台北港貨櫃儲運中心民間參與案之評分表	4-8
表4.2	台北市市政府轉運站民間參與案之投資計畫評分表	4-30
表4.3	民間參與重大商業設施類 - 先期計畫書作業內容	4-53
表4.4	民間參與重大商業設施類 - 最有利標投資計畫書審查參考項目	4-62
表4.5	南港經貿園區民間參與案開發時程記錄	4-65

研擬民間參與公共建設整體作業手冊

計畫名稱：研擬民間參與公共建設整體作業手冊

計畫編號： PCC90-技-07

執行時間： 90年6月1日至90年12月15日

研究單位： 中華民國運輸學會

計畫主持人：馮正民

協同主持人：葉德建、林建元、邱裕鈞

研究人員： 陳品靜、李萬凱、吳善楹、周欣怡

行政助理： 何玉鳳

行政院公共工程委員會委託研究

(本報告不必然代表行政院公共工程委員會意見)

第一章 手冊使用說明

1.1 編定目的

「民間參與公共建設整體作業手冊」(以下簡稱本手冊)係依據「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及其相關子法，以及其他相關共通性法令(如環境影響評估法、土地法、都市計畫法、區域計畫法、水土保持法等)，並參考國內實例之推動經驗編定而成。旨在使循促參法辦理民間參與公共建設計畫之主辦機關，於辦理相關行政作業時，得以參酌，俾提昇民間參與公共建設之推動效率與行政品質。

1.2 適用範圍

本手冊主要適用於經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設(促參法第四十二條)，並以促參法第八條第一款方式(BOT)為民間參與方式之案件。公共建設類別依促參法第三條規定，包括下列十三項：

- 1.交通建設及共同管道。
- 2.環境污染防治設施。
- 3.污水下水道、自來水及水利設施。
- 4.衛生醫療設施。
- 5.社會及勞工福利設施。
- 6.文教設施。
- 7.觀光遊憩重大設施。
- 8.電業設施及公用氣體燃料設施。
- 9.運動設施。
- 10.公園綠地設施。
- 11.重大工業、商業及科技設施。

12.新市鎮開發。

13.農業設施。

其他政府規劃之民間參與方式，包括促參法第八條第二款（無償 BTO）、第三款（有償 BTO）、第四款（ROT）及第五款（OT）等，則於第五章說明其整體作業程序及其注意事項。至於民間自行規劃提出並擁有所有權之民間參與方式（促參法第八條第六款，即 BOO）則不在本手冊適用範圍內。

本手冊將整體作業程序分為主要作業程序及相關作業項目兩大部份。其中，主要作業程序係促參法及其相關子法所規定之作業階段，包含「可行性評估」、「先期規劃」、「招商準備作業」、「公告招商」、「甄審及評決」以及「議約及簽約」等。相關作業項目係指辦理民間參與公共建設計畫時，如涉及聯外交通協調、開發行為評估、用地變更與取得等作業，須依環境影響評估法、水土保持法、都市計畫法、區域計畫法、土地法，以及土地徵收條例等法令規定辦理之作業項目。包括：「聯外交通協調」、「環境影響評估」、「水土保持計畫」、「用地變更」、「用地取得」及「其他」（如管線遷移、公用設施佈設）等，如圖 1.1 所示。本手冊針對前述各項作業階段或作業項目均詳予說明其法令依據、作業內容、作業程序及應行注意事項，俾供主辦機關及承辦人員辦理相關作業之參考。

至於各相關作業項目之辦理單位、時程與完成程度，須視公共建設類別與個案性質而定，故本手冊未於圖 1.1 中加以明定，以保彈性。惟一般而言，若公告招商時，主辦機關已完成公共建設之工程細部規劃，而不擬開放民間機構太大之開發範圍與經營內容之變更彈性，則可由主辦機關先行進行各項相關作業，以減少民間參與之風險。若公告招商時，主辦機關僅完成公共建設之初部規劃，甚至僅有開發構想，則需俟民間機構提出較具體開發計畫後，方能據以辦理各項相關作業。

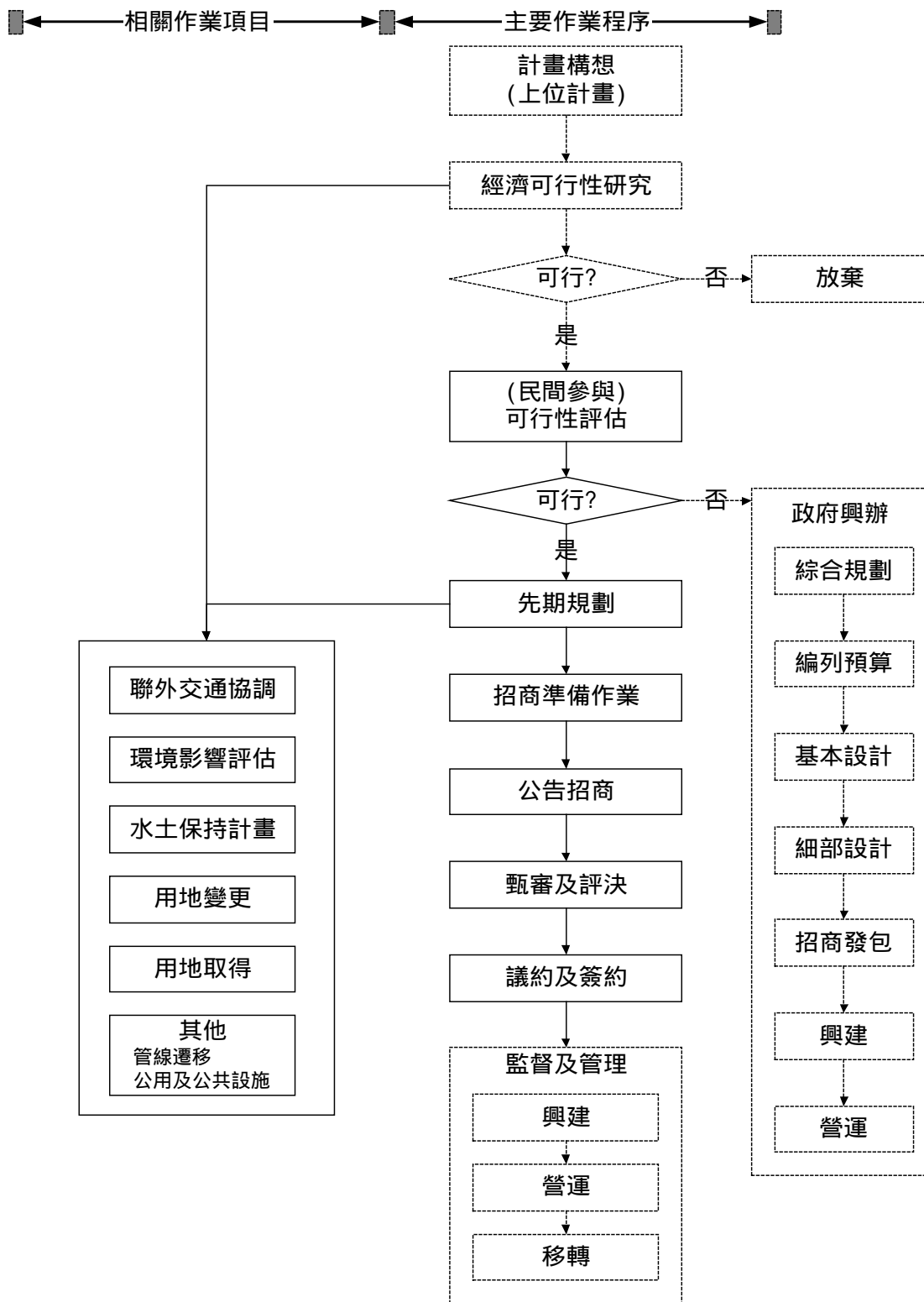


圖 1.1 BOT 之整體作業程序

註：本手冊不包括虛線部分之作業內容。

有關民間參與公共建設之作業手冊，除本手冊外，另可行參考「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」、「民間參與公共建設財務評估模式規劃」及「民間參與公共建設甄審作業手冊」等三本手冊。此三本手冊分別針對主要作業程序之各階段作業提供更為詳盡之作業指引與注意事項，如有需要，可逕行查閱。本手冊與此三本手冊之定位關係如圖 1.2 所示。

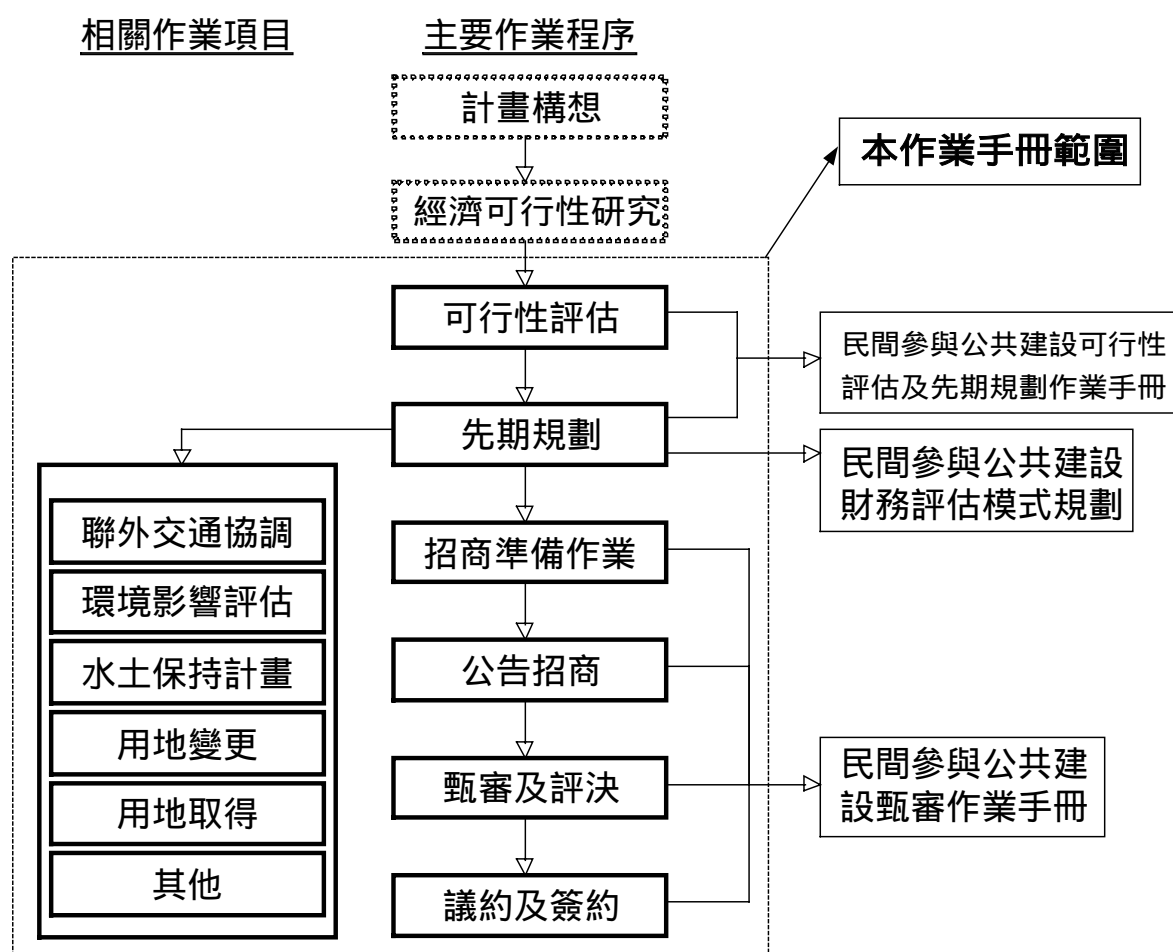


圖 1.2 本作業手冊範圍及與其他手冊之關係

此外，本手冊亦依據整體作業程序，進一步針對交通建設（促參法第三條第一款）、觀光遊憩（促參法第三條第七款）及重大商業設施（促參法第三條第十一款）等三類最普遍之民間參與案件，研訂更為詳細之作業程序與注意事項，以供主辦機關撰擬相關文件與辦理作業程序之參考。其他類別之公共建設除可依循本手冊之整體作業程序外，亦可參考此三類公

共建設之作業程序辦理。

1.3 手冊架構

本手冊之主要架構如圖 1.3 所示。

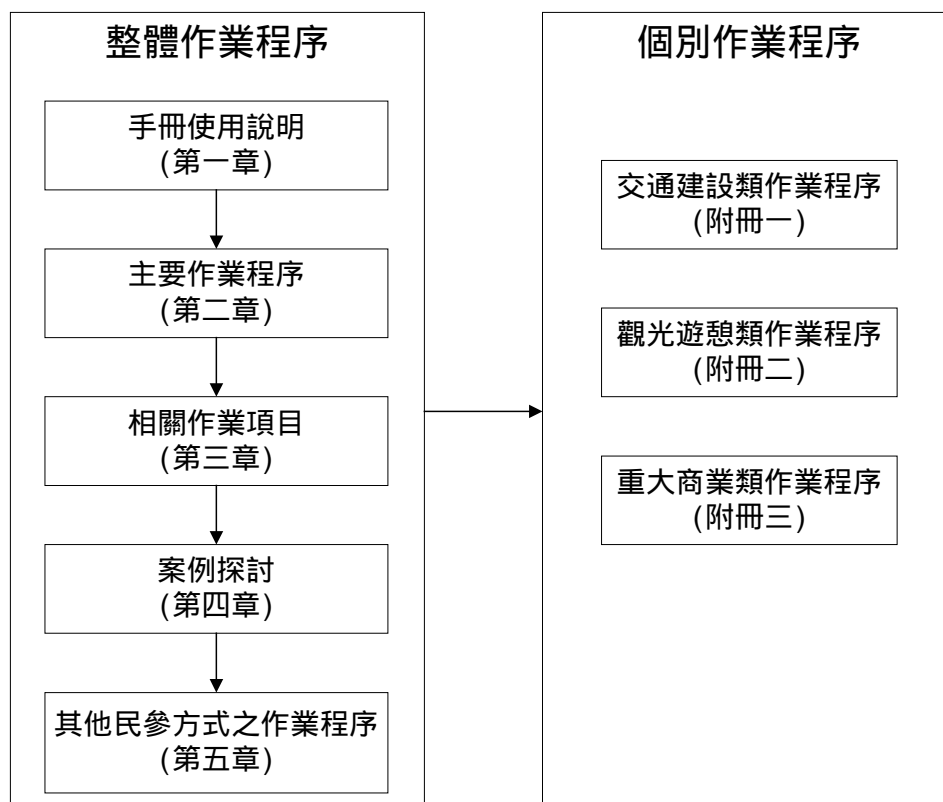


圖 1.3 本手冊架構圖

第二章 主要作業程序

2.1 可行性評估

一、法源依據

主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。可行性評估，應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，就公共建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等方面，審慎評估民間投資之可行性。」（促參法施行細則第三十九條第一項及第二項）

二、作業程序

請參見「先期規劃」階段之作業程序。

三、作業內容

- 1.公共建設之目的
- 2.法律可行性分析
- 3.市場可行性分析
- 4.技術可行性分析
- 5.財務可行性分析
- 6.土地取得可行性分析
- 7.環境影響評估分析
- 8.交通衝擊評估分析

四、注意事項

- 1.依據「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第二條規定，為減輕政府財政負擔，各主辦或主管機關應於研擬相關中長程施政計畫時，應就

公共工程計畫先考量及徵詢民間參與之意願，其經主管機關評估不宜或經審議仍不適用促參法辦理者，方可由政府興辦。準此，經評估具經濟可行性之公共建設計畫在決定採政府興辦或民間參與之方式推動前，均應辦理民間參與之可行性評估。經評估不可行者，則方可由政府編列預算辦理，否則均應採民間參與方式推動。

2. 可行性評估宜視公共建設案件之規模，而有不同範圍與深入之程度，以保留實務處理之彈性。
3. 較複雜案件之可行性評估若主辦機關人力不足，得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業（促參法施行細則第三十九條第四項），其辦理程序應依「政府採購法」及「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」辦理。至於較簡單之案件，可由主辦人員自行評估即可。
4. 對於相關作業，如環境影響評估、水土保持計畫及用地變更與取得等，究應由主辦機關辦理或由民間機構辦理，建議應先行分析其優缺點及風險承擔問題。
5. 應明確分析規劃政府所應負責辦理或承諾的相關項目，以及容許民間機關投資附屬事業之範圍。
6. 應評估風險分析及風險分擔可行性。
7. 交通建設類與觀光遊憩類之開發土地面積較大，土地取得及變更較為困難，故作業時程與內容之安排宜妥為規劃評估。
8. 觀光遊憩類因配合遊客重遊率考量，設施每隔三至五年即做更換，故宜予民間機構較大之發揮空間。
9. 有關可行性評估階段詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。

2.2 先期規劃

一、法源依據

主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。先期規劃，應撰擬先期計畫書，並應依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設興建、營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府應配合辦理之項目、完成程度及時程。」（施行細則第三十九條第一項及第三項）

二、作業程序

民間參與公共建設計畫，經可行性評估後，如原則可行，則主辦機關應參考可行性評估結果，研擬明確方案，撰擬先期計畫書報核。其作業程序分為二類型：

- 1.第一類：(1)依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件（如「台灣南北高速鐵路」案）。(2)主辦機關為直轄市、縣（市）政府，而其公共建設計畫涉及中央政府預算補助，應報行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之案件。其作業流程，如圖 2.1 所示。

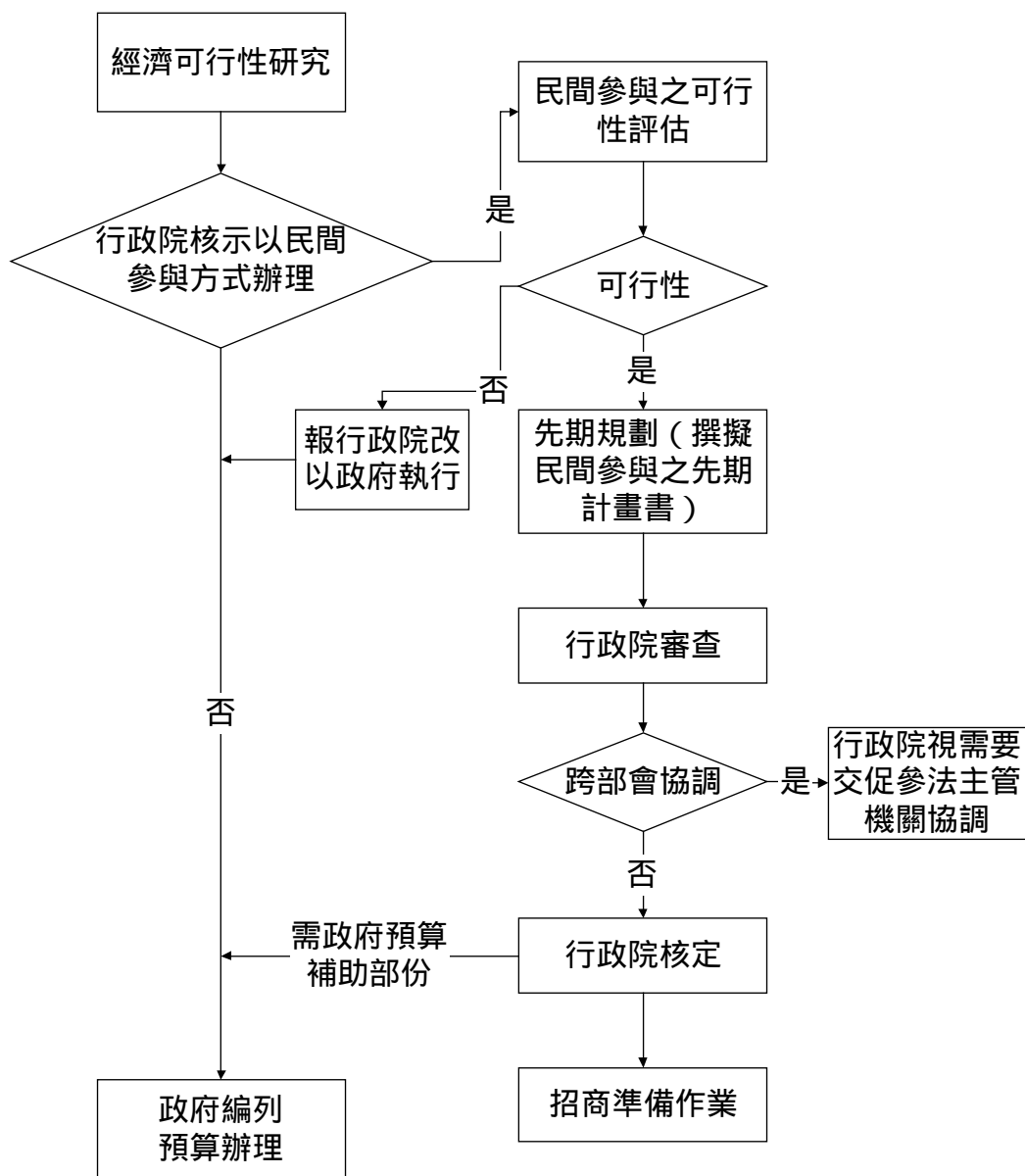


圖 2.1 民間參與公共建設先期計畫書應報請行政院核定之作業程序

2.第二類：依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件。其作業流程，如圖 2.2 所示。

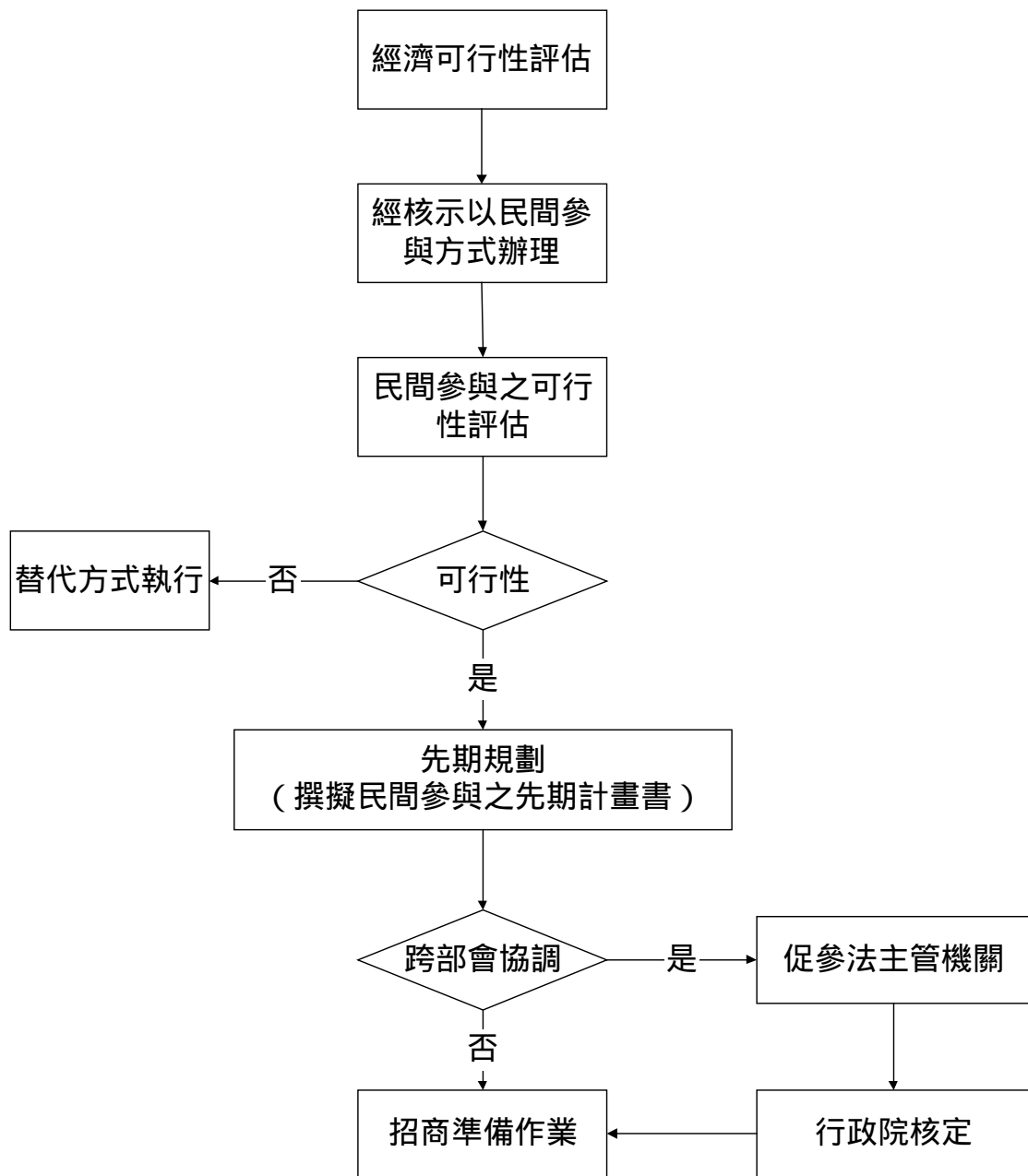


圖 2.2 民間參與公共建設由主辦機關自行核定之作業程序

三、作業內容

- 1.興建之規劃
- 2.營運之規劃
- 3.財務規劃
- 4.土地取得規劃

5.政府承諾、配合事項及完成程度、時程規劃

6.容許民間投資附屬事業範圍規劃

7.撰擬先期計畫書

四、注意事項

1.主辦機關依核定之先期計畫書辦理財務計畫時，應以民間成立專案公司觀點進行規劃，除再就財務規劃項目詳加分析外，並應包括下列事項：

(1)風險分析。

(2)民間投資之財源籌措及融資可行性分析。

(3)政府投資部分之財務評估。

(4)政府協助與承諾事項。

(5)民間投資建議方案。

至於財務評估之詳細規劃模式，可參閱「民間參與公共建設財務評估模式規劃」。

2.應注意可行性評估與先期規劃所引用資料之正確性與代表性，若資料年代久遠，則須先進行調查與更新後，方可引用，以免導致評估結果偏差。

3.研擬政府承諾及配合辦理事項時，應審慎評估，確實可行者始得列入。

4.可行性評估與先期規劃可一併委託專業顧問公司辦理，以縮短辦理時程，並可避免兩者分別委託不同專業顧問公司，導致分析基礎與內容不一致之問題。

5.公共建設如依法須提送綜合規劃報告書報請行政院核定時，可併同先期計畫書一併陳核，以縮短作業時程。

6.可行性評估、先期計畫書及綜合規劃報告書報院核定時，因可能涉跨部會協調，故時程安排上宜較寬裕，以免延誤後續作業程序。

7.有關先期規劃階段詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。

2.3 招商準備作業

一、法源依據

主辦機關依政府規劃案之性質及規模，得視公共建設之性質，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，擬定公告內容。（促參法施行細則第四十條）

主辦機關為審核政府規劃之民間參與公共建設申請案件，應設民間參與公共建設甄審委員會。（促參法第四十四條）

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「甄審辦法」）之規定，主辦機關為協助甄審會辦理與評審有關之作業，應成立工作小組。但案件單純者，得免成立。（甄審辦法第八條）

二、作業程序

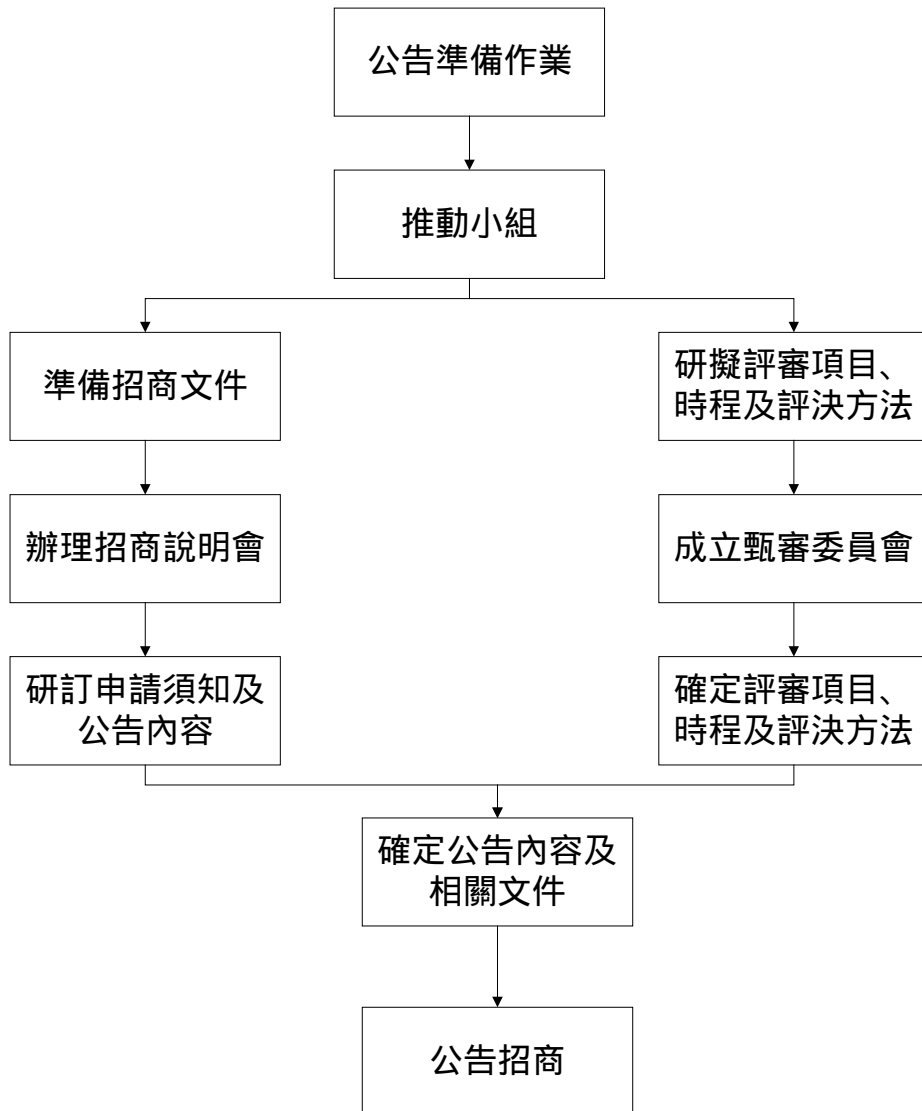


圖 2.3 公告準備作業之作業程序

三、作業內容

- 1.準備招商文件
- 2.舉辦招商說明會
- 3.研訂申請須知與公告內容
- 4.成立甄審委員會
- 5.研擬及確定評審項目、時程及評決方法

6.成立工作小組(視個案需要)

甄審委員會與工作小組之工作內容如圖 2.4 所示。

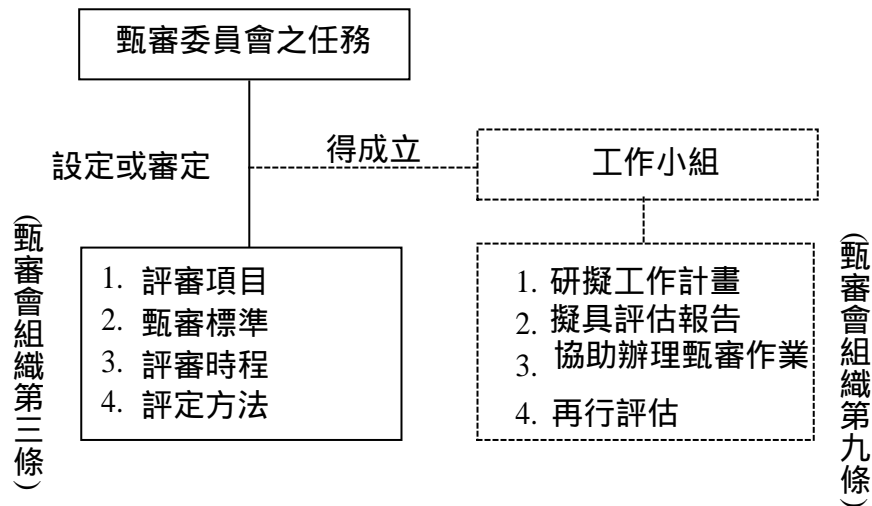


圖 2.4 甄審委員會與工作小組之工作內容與關係

四、注意事項

- 甄審委員會召集人及副召集人均由主辦機關首長或授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之，惟為顧及對申請案件之瞭解程度，建議主辦機關指定瞭解業務者擔任召集人或副召集人為宜。
- 招商準備作業階段最重要的工作是研擬招標文件及投資契約草案。
- 有關招標文件應注意下列事項：
 - (1)應於公告前，儘可能吸納大多數投資人需求與建議，以求週全與務實。
 - (2)可設計最少投資項目或金額，或訂定基本規劃原則，以增加投資人之調整空間與彈性。
 - (3)如甄審評決階段具有協商機制時，於公告時應載明公告內容得經協商後變更，以免主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，違反原公告之內容。
 - (4)申請（履約）保證金是否收取，應視個案而定。
- 有關投資契約草案應注意下列事項：

- (1)投資契約草案應規範土地租金與權利金收取標準。
 - (2)簽訂投資契約，得明定由雙方組成協調委員會協商處理契約履行及其爭議事項。
 - (3)民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者，主辦機關應依投資契約之規定處理。
 - (4)須就下列事項訂定規範：契約期限、有償或無償或有條件的有償移轉、排它條款、不可抗力情事、股權維持、融資、銀行介入權、費率調整、權利金、地租、契約變更或修改、中途終止契約、監督、維護等以及糾紛處理與仲裁等。
- 5.開發（經營）權利金及土地租金之收取方式：
- (1)一次收取特許期間內之權利金後，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - (2)權利金分期收取，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - (3)每年收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金，權利金在營運前幾年（三年或五年內）不收取，爾后每年再按一定比例或固定收取權利金（有按營業收入或盈餘抽成方式）。
 - (4)土地租金亦可採固定收取方式，降低民間投資者風險，增加民間投資誘因。
- 6.有關招商準備作業及後續之作業階段，可視個案規模與專業之需要，聘請一專業顧問公司為總顧問，協助辦理後續作業。而此總顧問之聘請，亦可提前至可行性評估及先期規劃階段，俾能協助主辦機關審查所完成之可行性評估報告及先期計畫書（委託另一家顧問公司辦理）。
- 7.有關招商準備作業之詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

2.4 公告招商

一、法源依據

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。（促參法第四十二條）

公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。（促參法施行細則第四十條）

主辦機關依本法第四十二條規定辦理公告，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報。（促參法施行細則第四十一條）

有關甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。主辦機關辦理公告時，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報。其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。（促參法施行細則第四十一條）

二、作業程序

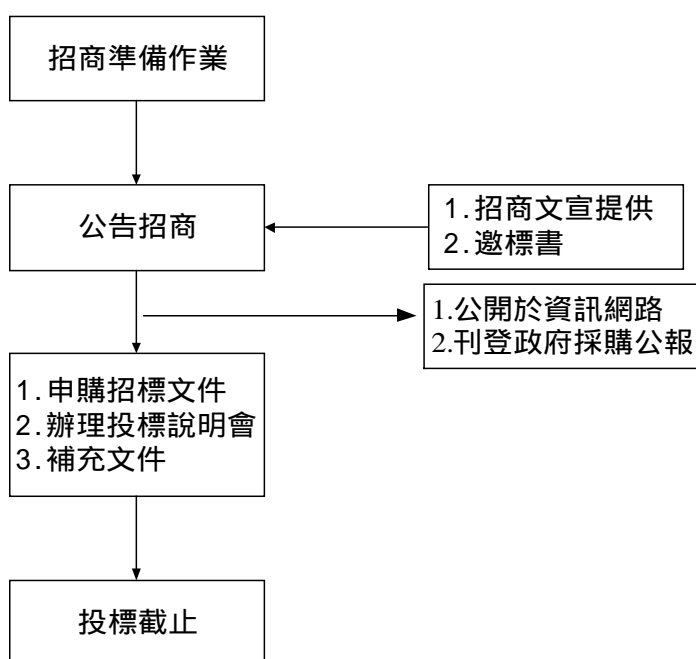


圖 2.5 公告招商作業程序

三、作業內容

公告內容應包括下列項目：(促參法第四十二條、第四十三條、第四十九條、促參法施行細則第三十四條及第四十條)

- 1.興建、營運規劃內容。
- 2.主辦機關擬定補貼利息或投資建設之方式及上限。
- 3.應依各該公共建設之性質，載明下列事項：
 - (1)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
 - (2)政府承諾及配合事項。
 - (3)申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。
 - (4)申請程序及保證金。
 - (5)申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
 - (6)與投資契約權利義務有關事項。
 - (7)以促參法第十五條、第十六條或第十九條規定取得之土地辦理開發經營附屬事業所需之土地使用期限。
 - (8)其他相關事項。

四、注意事項

- 1.主辦機關於公告招商後，得於公告后之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，安排於投標截止前約 20-30 日辦理投標說明會詳予釋示，其目的為讓領標之民間廠商對招標文件及投資契約草案有疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出之文件之型式及內容能符合甄審作業之需要。各申請人疑義之提出，宜以書面為之。
- 2.倘對招標文件及投資契約草案多數廠商認為應行修正或補充，主辦機關經審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」方式或公告辦理。惟「補充文件」程序應於招標文件中敘明程序及效力。
- 3.公告招商自公告日至申請人提出申請文件截止日之期間，應視個案性

質，合理定之。

- 4.主辦機關公告招商時，是否應公告投資契約或契約草案，由主辦機關視個案性質而定，投資契約草案可載各可變更事項，於議約階段進行協議。
- 5.申請人所提投資計畫書若涉及融資者，申請人應於公告所訂期限屆滿前提出金融機構之融資意願書，並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資敘作之主要條件。
- 6.主辦機關得發送招商文宣及邀標書。
- 7.有關公告招商之詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

2.5 甄審及評決

一、法源依據

甄審辦法允許主辦機關依公共建設的性質，將民間參與公共建設的甄審，分成資格預審及綜合評審二階段，依序或合併辦理之。（甄審辦法第十一條）

- 1.資格預審時，由甄審會就申請人所提資格文件進行審查，選出所有合格申請人。（甄審辦法第十二條）
- 2.綜合評選階段，由甄審會就資格預審所選出之申請人，依據所遞送之投資計畫及相關文件，評選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。（甄審辦法第十三條）

在綜合評審時，必要時得進行協商。

二、作業程序

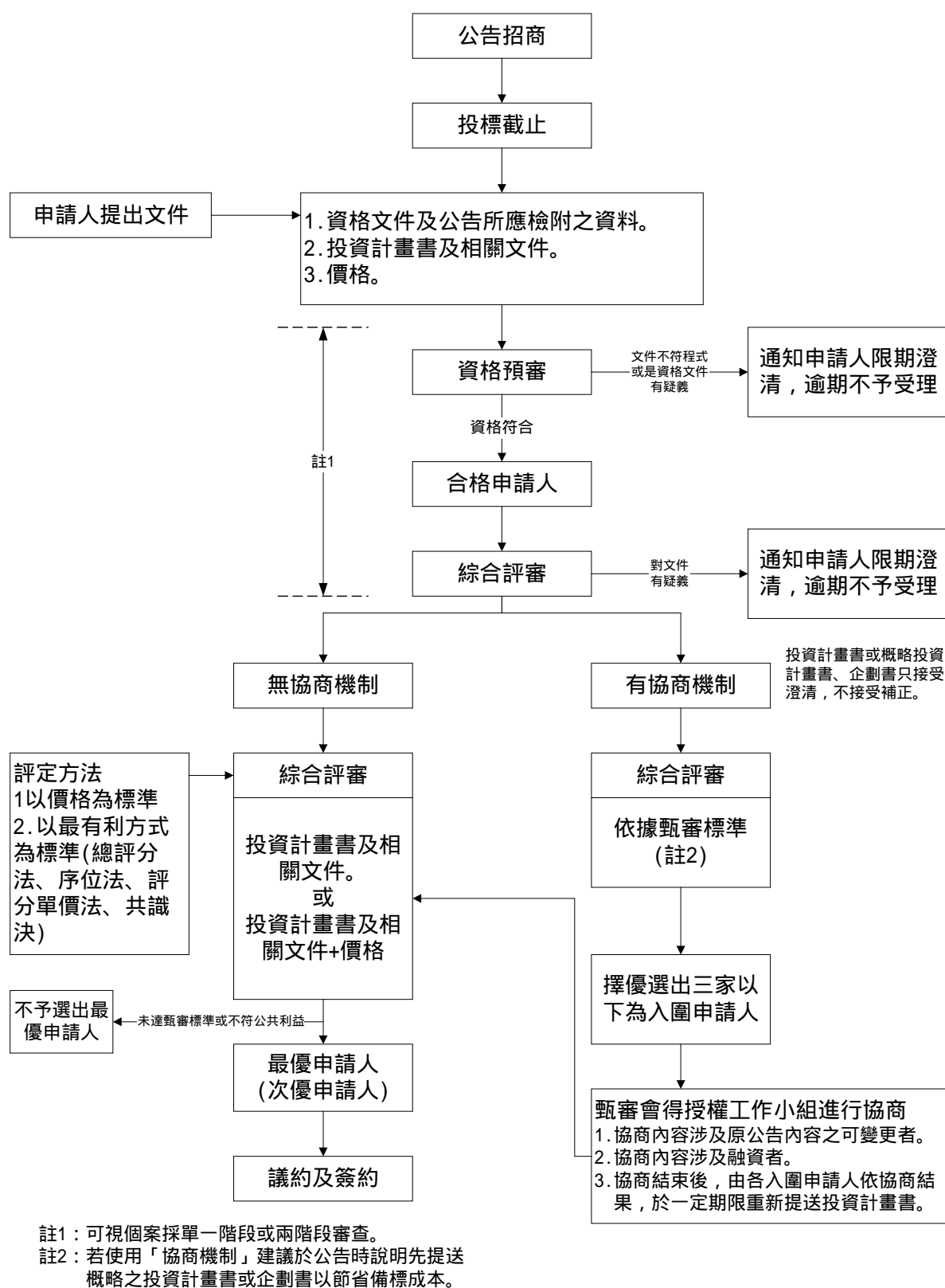


圖 2.6 甄審及評決作業程序

三、作業內容

- 1.申請人提出文件
- 2.受理投標文件
- 3.資格預審
- 4.進行協商
- 5.綜合評審

四、注意事項

- 1.評決方法通常均使用序位法較為簡易，惟若無法排序名次者，則以各甄審委員評決總分加總得分最高者決定第一名，但應規劃評決總分之基本原則，如高低差不超過 20 分等。
- 2.權利金是否納入評比，應由主辦機關審慎評估。
- 3.甄審標準應視公共建設之公益性或開發性而有不同之設計。一般而言，屬於基礎設施性質之公共建設計畫宜較重視其公益性(如維持較低之費率水準)，但可容許較大幅度之政府補助或協助事項。屬於事業開發性質之公共建設計畫，則宜較重視民間所提計畫之創意與彈性。
- 4.有關甄審及評決之詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

2.6 議約及簽約

一、法源依據

經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。如未於規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新公告。(促參法第

四十五條)

公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，經甄審會決議，要求最優申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書，或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書。(促參法施行細則第四十三條)

二、作業程序

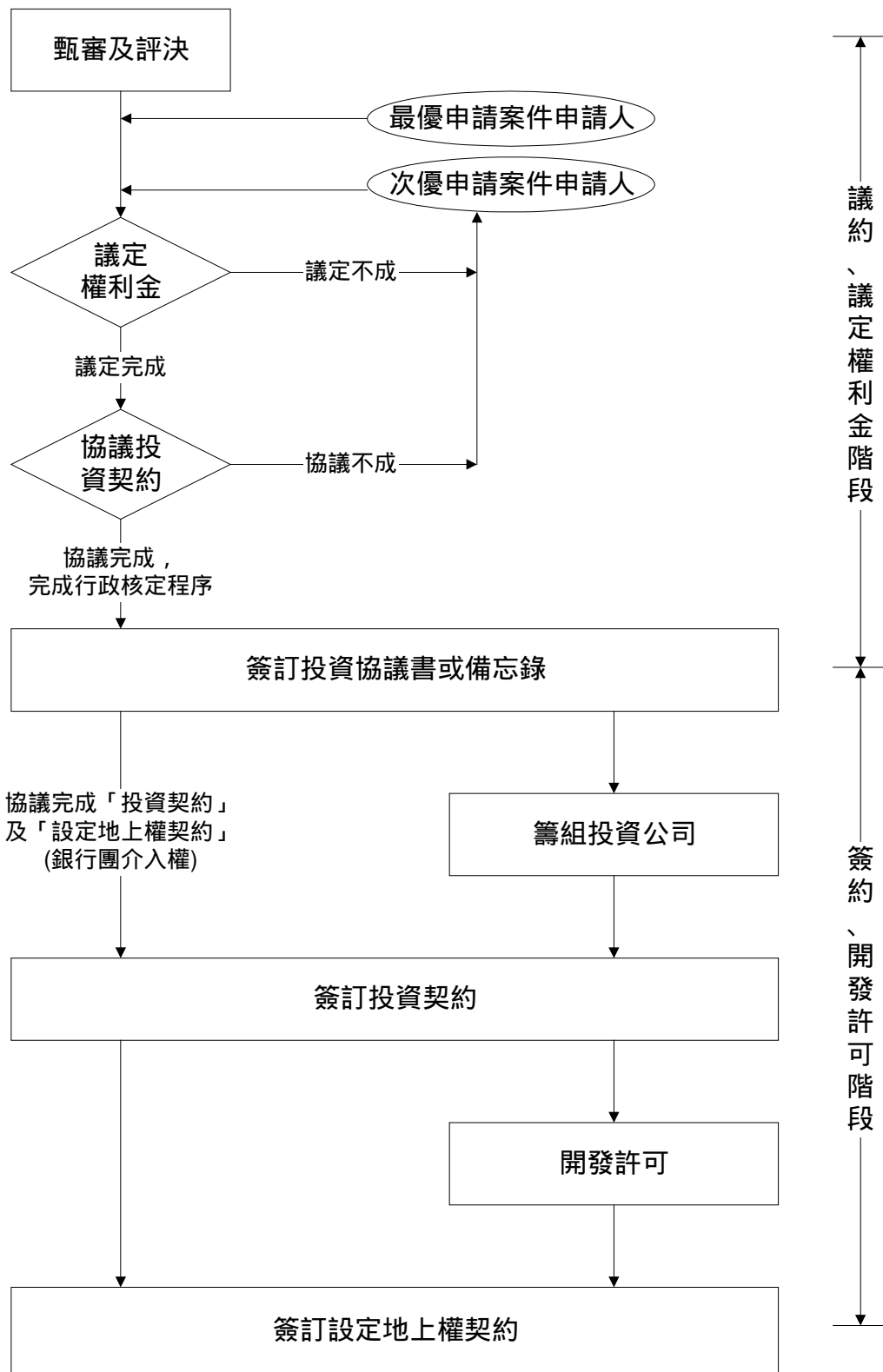


圖 2.7 議約及簽約作業程序

三、作業內容

1.融資

- (1)融資意願書
- (2)金融機構評估意見
- (3)融資協議書

2.議約原則

- (1)就公告之投資契約草案內容與精神雙方進行議約。
- (2)就權利金給付方式與金額雙方進行議定。

3.簽約程序

- (1)議約 簽訂投資契約
- (2)議約 簽備忘錄（合作協議書）或籌辦契約 簽訂投資契約

四、注意事項

- 1.權利金給付方式於申請人提出投標文件時可為價格固定（不可議）或價格為可議。若需議定權利金，可與最優申請案件申請人協商先行議約（投資契約、設定地上權契約）或議價。
- 2.主辦機關議定權利金程序前，應先簽定底價，相關權益評估得聘請會計師、律師或財務顧問擔任諮詢作業。
- 3.投資契約議定完成后，與最優申請案件申請人簽訂投資協議書或備忘錄，並應於協議書或備忘錄內規範簽訂投資契約、設定地上權契約之期限。簽定期間宜注意最優申請案件申請人申請籌組投資公司之行政作業時程（投資契約）及主辦機關可以交付土地使用（設定地上權契約），必要時應由主辦機關出具先行使用同意書（若需由最優申請案件申請人辦理用地變更之情況）。
- 4.有關議約及簽約之詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

第三章 相關作業項目

依據促參法施行細則第三十九條第三項規定，主辦機關應於先期規劃時撰擬先期計畫書，就公共建設特性，民間參與公共建設興建、營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，研擬政府應配合辦理之項目、完成程序及時程。其主要目的有三：

- 1.提供行政院核定民間參與公共建設有關可行性評估及先期計畫書之參考。
- 2.提供主辦機關擬定政府對該公共建設之承諾與配合事項之參考。
- 3.作為促參法主管機關進行跨部會協調之依據。

基本上，相關作業之辦理時程與內容，應於「可行性評估」或「先期規劃之先期計畫書」階段進行評估，並完成相關作業規劃，俾據以辦理。惟由於這些作業項目無論該公共建設究以政府興辦或民間參與方式推動，均必須依法加以辦理。因此，為加速作業時程、減少民間參與風險，主辦機關亦可於通過經濟可行性評估後，即著手辦理相關作業項目。相關作業之項目與作業內容可包括下列幾項（視個案之特性而定）：

3.1 聯外交通協調

一、適用對象

如主辦機關為提昇所推動之民間參與公共建設之可及性與易行性，而預定配合規劃其聯外交通系統時，則需視該聯外交通系統之連通狀況與等級，與各該主管機關及業者進行協調作業。聯外交通系統可分為道路系統及大眾運輸系統兩部份，各包括：

1.道路系統

- (1)國道：國道興建之主管機關為交通部國道新建工程局，國道維護管理或交流道增設之主管機關為交通部國道高速公路局。

- (2)省道：省道興建與維護管理之主管機關為交通部公路局。
- (3)縣道：縣道如由交通部公路局代管者，則其興建與維護管理均由該機關負責。否則由縣政府或省轄市負責興建維護。
- (4)鄉道：由縣市政府或鄉鎮市公所負責興建維護。
- (5)專用道路：如公共建設連通至其他運輸系統之道路，無法編屬上述各道路等級者，必須自行籌資興建維護者。
- (6)都市計畫道路：如省、縣道穿越都市計畫區域而成為都市計畫道路者，仍由省、縣道之行政管理機關負責興建維護。如屬於生活圈道路者，由內政部營建署（住都處）負責規劃興建後，交由縣市政府維護管理。
- (7)直轄市道路：如屬於台北市或高雄市行政轄區內之道路系統，則由直轄市政府工務局負責興建維護。
- (8)停車場：主管機關為當地縣市政府或鄉鎮市公所。
- (9)客貨運轉運場站：主管機關為當地縣市政府或鄉鎮市公所。

2.大眾運輸系統

- (1)公車路線與停靠站位調整：屬公路客運者，需取得公路客運業者與公路監理機關之同意。屬於市區客運者，需取得市區客運業者與縣市交通專責機關之同意。
- (2)捷運路線與停靠站位調整：台北市捷運系統需經台北市政府捷運工程局同意，高雄市捷運系統需經高雄市政府捷運工程局同意。台中、新竹、桃園、台南捷運系統需經交通部高速鐵路工程局同意。
- (3)鐵路班次與停靠站位調整：需經交通部台灣鐵路管理局同意。
- (4)航空班次調整：需取得航空公司與需取得航空公司與交通部民用航空局之同意。
- (5)海運班次調整：需取得海運公司（主要為離島交通船）及縣市政府公共車船管理處之同意。

二、作業程序

聯外交通協調作業程序如圖 3.1 及圖 3.2 所示。

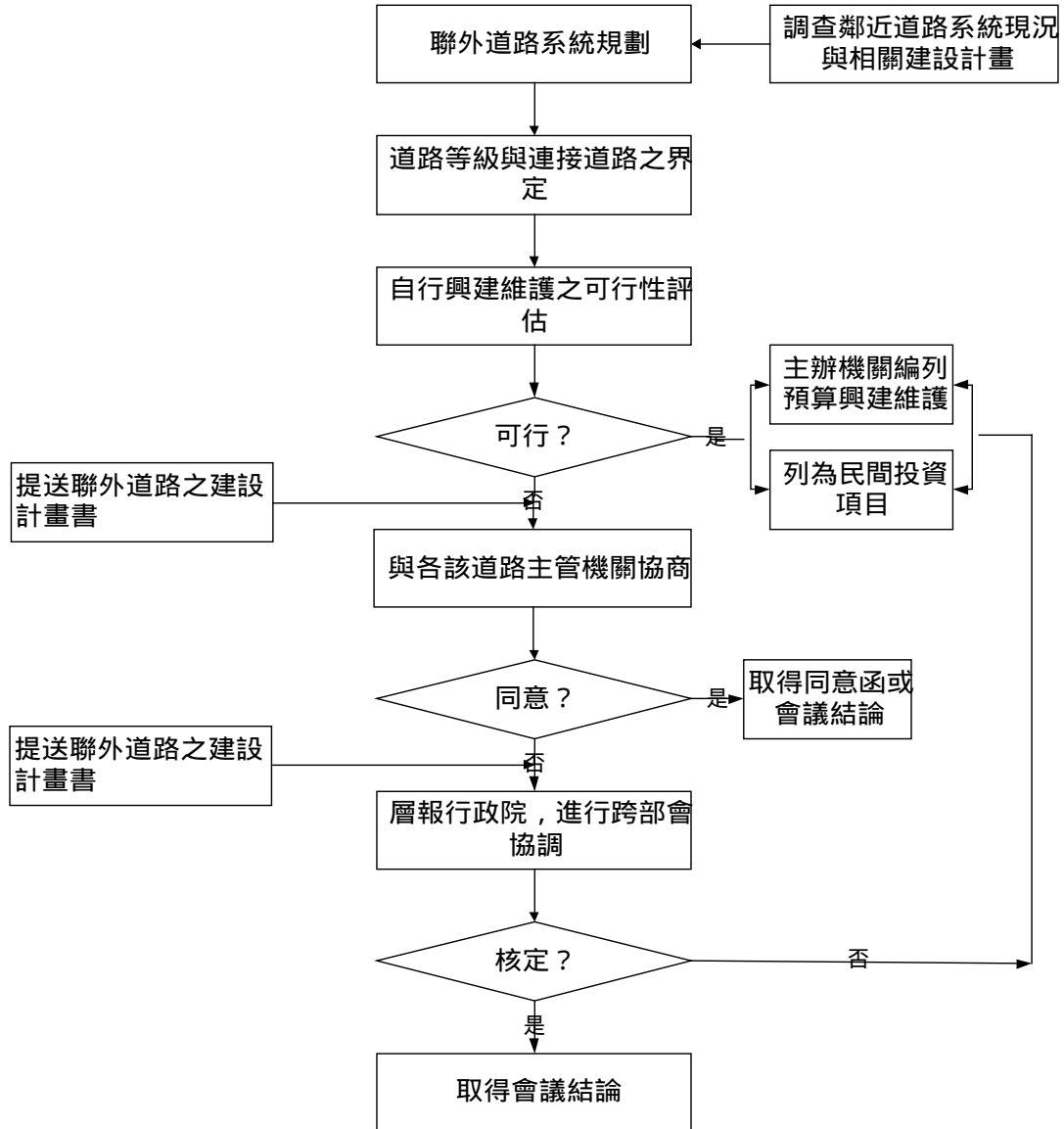


圖 3.1 聯外道路協調作業程序

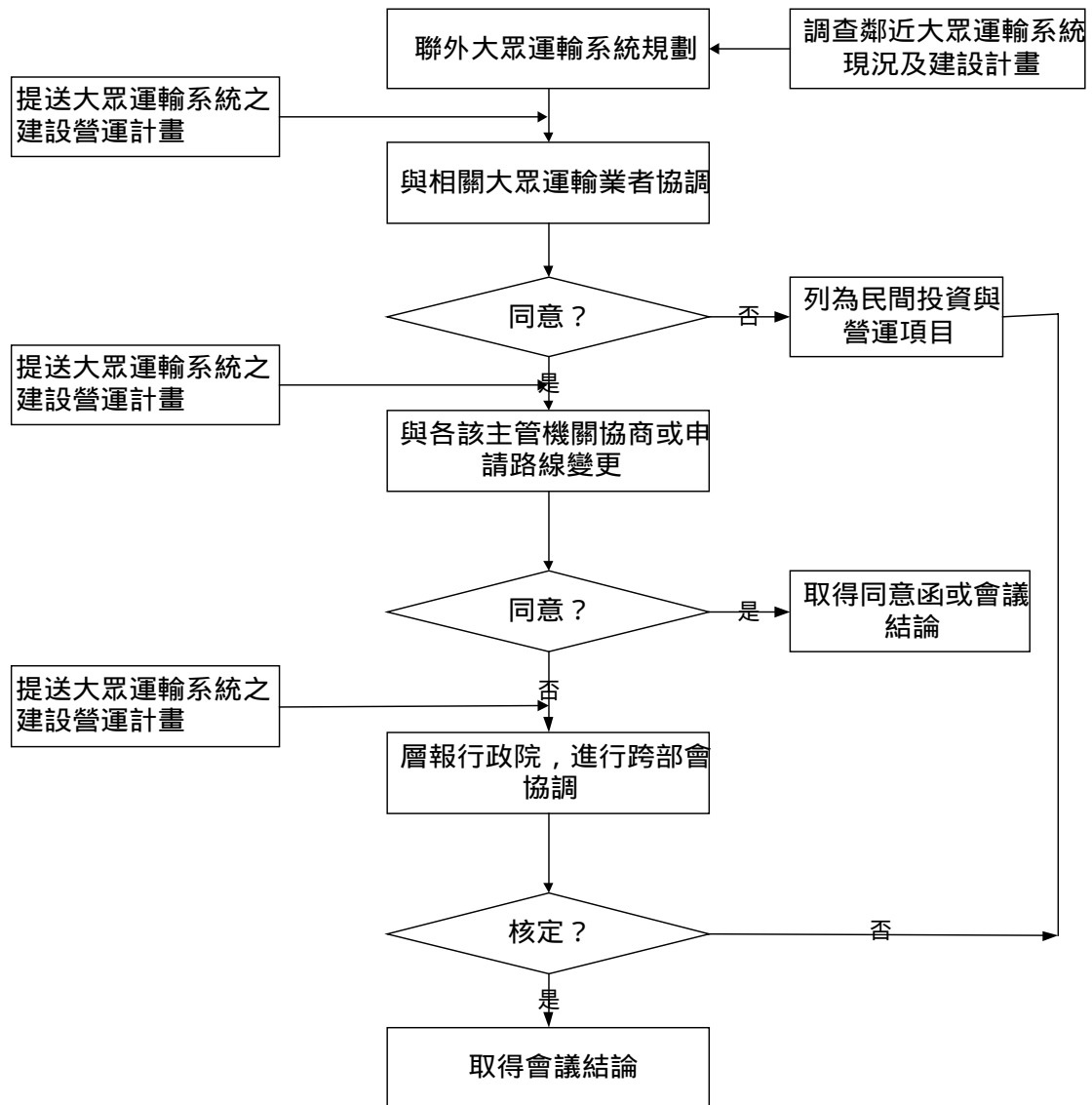


圖 3.2 聯外大眾運輸系統協調作業程序

三、書圖文件

主辦機關與道路或大眾運輸之各該主管機關進行聯外交通建設之協調作業時，應準備聯外道路建設計畫書或聯外大眾運輸營運計畫書，俾憑規劃與討論。其中，聯外道路之建設計畫書可視個案規模包括下列內容：

- 1.地區環境現況及未來發展調查及說明。
- 2.運輸需求分析及預測。
- 3.地質調查。

- 4.路廊研擬、分析及評估。
- 5.環境影響說明或環境影響評估。
- 6.工程研究。
- 7.工程效益分析。
- 8.財務及建設時程。
- 9.結論及建議方案。

大眾運輸營運計畫書亦需視個案規模，包括下列內容：

- 1.地區環境現況及未來發展調查及說明。
- 2.運輸需求分析及預測。
- 3.行經路線、停靠場站與站點之規劃。
- 4.行駛班次與費率表。
- 5.車輛與人員調度計畫。
- 6.財務計畫。
- 7.服務水準監控計畫。
- 8.結論及建議方案。

四、相關法規

- 1.公路法(民國 89 年 2 月 2 日修正)
- 2.鐵路法(民國 90 年 5 月 23 日修正)
- 3.大眾捷運法(民國 90 年 5 月 30 日修正)
- 4.市區道路條例(民國 54 年 1 月 28 日修正)
- 5.停車場法(民國 90 年 5 月 30 日修正)

3.2 環境影響評估

一、適用對象

依據環境影響評估法第五條之規定，下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- 1.工廠之設立及工業區之開發。
- 2.道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 3.土石採取及探礦、採礦。
- 4.蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 5.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 6.遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 7.文教、醫療建設之開發。
- 8.新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- 9.環境保護工程之興建。
- 10.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- 11.其他經中央主管機關公告者。

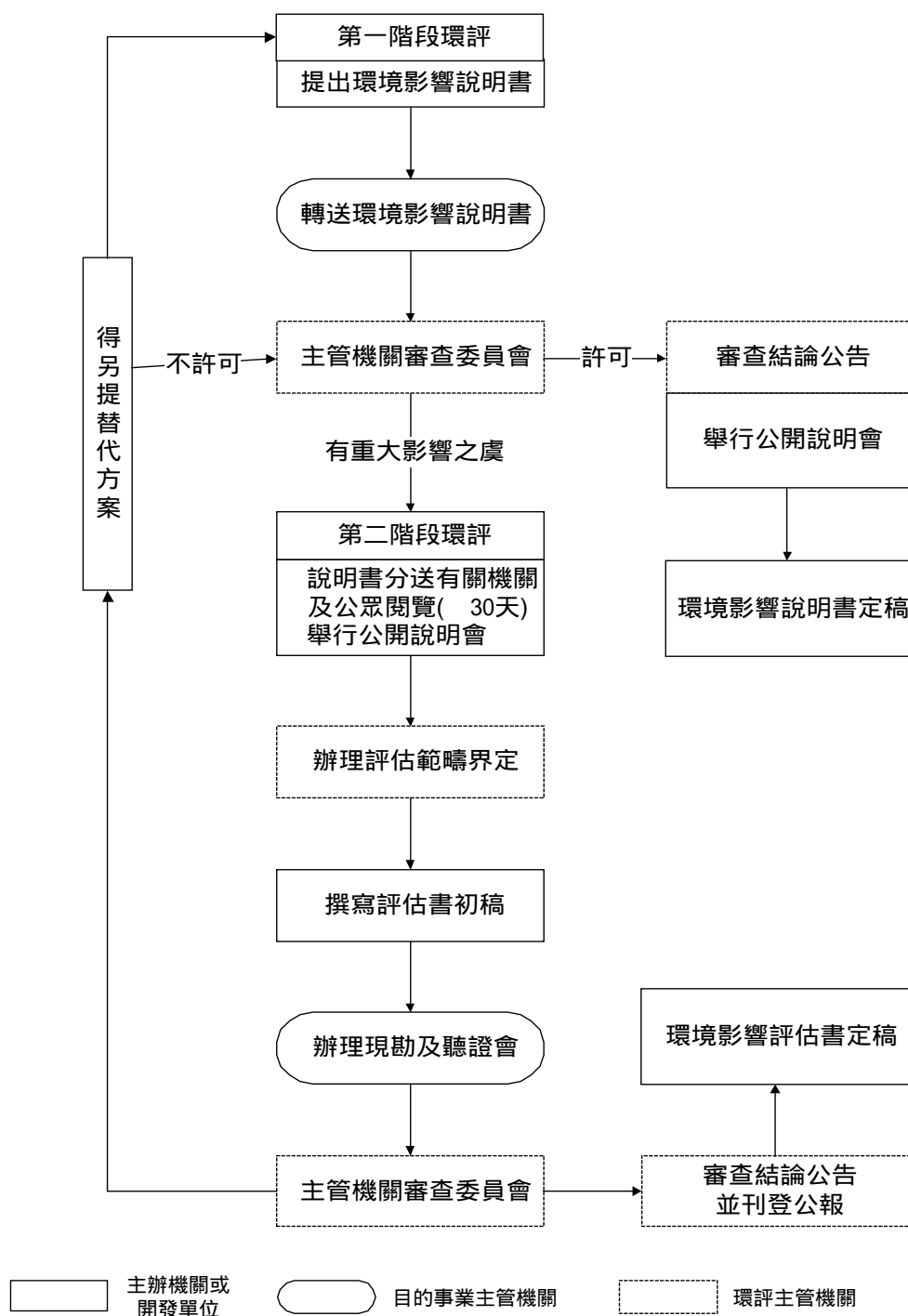
若公共建設具有上列項目之任一項者，須進一步檢視其開發規模是否達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所規定之程度，以確定進行環評之必要性。

二、審查程序

環境影響評估採一級一審制，審查程序如圖 3.3 所示。

經認定應實施環境影響評估之開發行為，依規定於申請許可前，依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，將環境影響說明書送目的事業主管機關轉送同等級之環保主管機關審查；審查結果如認為對其環境有重大影響之虞應繼續進行第二階段環境影響評估，開發單位應辦理

環境影響說明書之公眾閱覽及公開說明會等程序，且由環保主管機關召開範疇界定會議，以決定第二階段環境影響評估範疇，俾開發單位依循，經開發單位作業編制環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關，目的事業主管機關則應辦理現場勘查及聽證會，並作成記錄併環境影響評估報告初稿送環保主管機關審查，審查結果則作為是否許可開發之依據。



三、 審查時間

1.環境影響說明書之審查時間

主管機關應於收到環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。審查期限自開發單位備齊書件資料並向主管機關繳交審查費之日起算。

2.環境影響評估報告書之目的事業主管機關審查時間

目的事業主管機關收到評估書初稿後三十日內，應會同主管機關、環評委員會委員、其他有關機關、並邀集專家、學者、團體及當地居民進行勘查，並舉辦聽證會，於三十日內作成紀錄，送交主管機關審查。前項期間必要時得延長之。

3.主管機關審查環境影響評估報告書

主管機關應於六十日內，作成審查結論，並將審查結論送達目的事業主管機關及開發單位，開發單位應依審查結果，修正評估書初稿，作成評估書送主管機關，依審查結論認可。前項審查期限必要時得延長之，其延長以六十日為限。

環境影響評估之整體作業程序與時間，尚需納入環境影響說明書或環境影響評估書等申請文件之撰寫時間，其時間長短視個案規模與影響影響程度而定，一般約需一年以上之時間。

四、 相關法規

- 1.環境影響評估法(民國 88 年 12 月 22 日修正)
- 2.環境影響評估法施行細則(民國 90 年 08 月 01 日修正)
- 3.開發行為環境影響評估作業準則(民國 90 年 08 月 01 日修正)
- 4.開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(民國 89 年 11 月 01 日修正)

3.3 水土保持計畫

一、適用對象

下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施一般水土保持之處理與維護：

- 1.集水區之治理。
- 2.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 3.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 4.修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
- 5.於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
- 6.防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。
- 7.沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。
- 8.都市計畫範圍內保護區之治理。
- 9.其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。

下列地區依法劃定為特定水土保持區：

- 1.水庫集水區。
- 2.主要河川上游之集水區須特別保護者。
- 3.海岸、湖泊沿岸、水道兩岸須特別保護者。
- 4.沙丘地、沙灘等風蝕嚴重者。
- 5.山坡地坡度陡峭，具危害公共安全之虞者。
- 6.其他對水土保育有嚴重影響者。

特定水土保持區應由中央或直轄市主管機關設置或指定管理機關管理之。

二、審查程序

水土保持計畫之審查程序如圖 3.4 所示，說明如下：

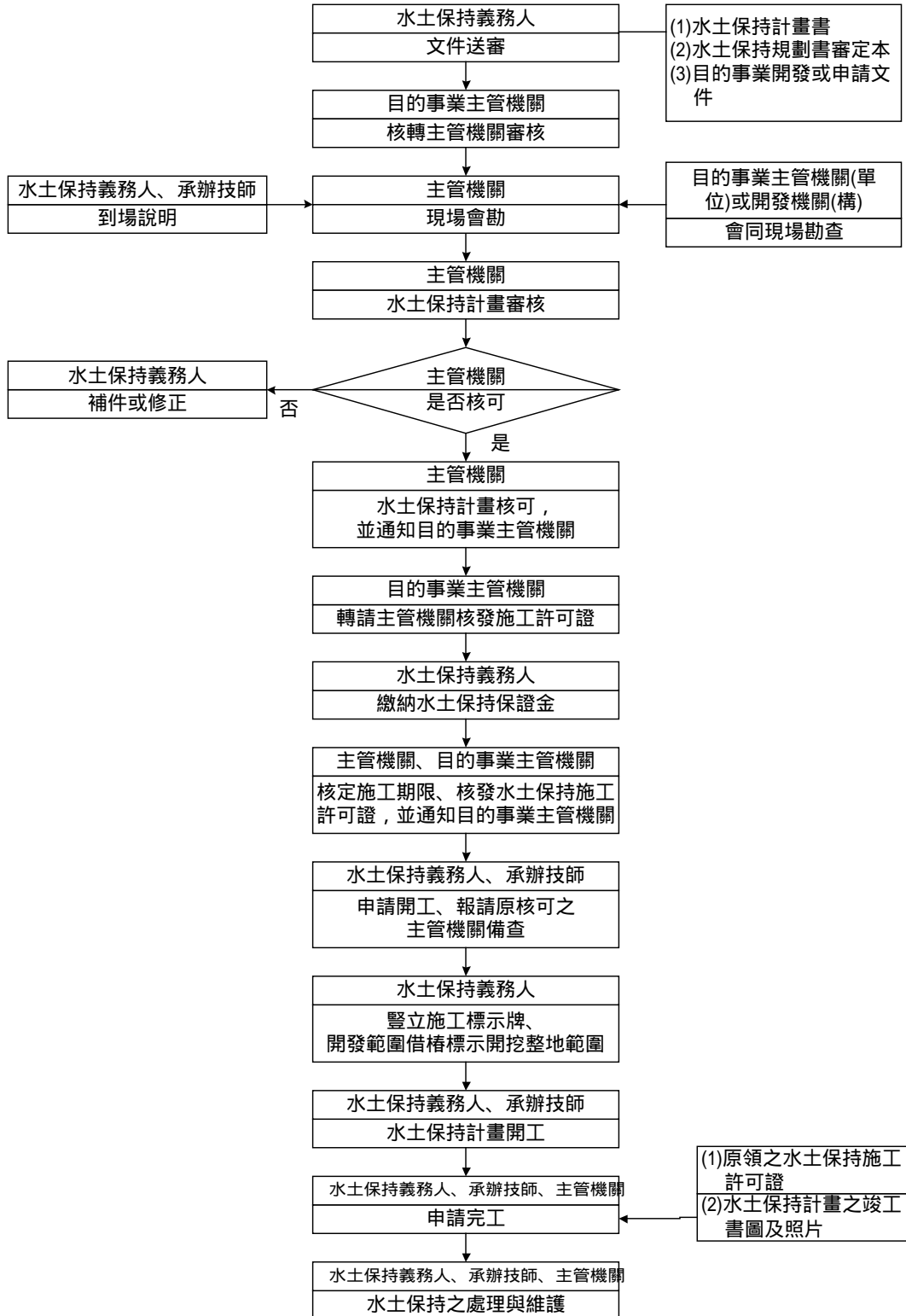


圖 3.4 水土保持計畫審查程序

1.文件之送審

水土保持計畫或水土保持規劃書，由水土保持義務人併同目的事業開發或利用許可申請文件，送各該目的事業主管機關核轉主管機關審核。屬依法應進行環境影響評估者，其水土保持計畫應檢附環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論。屬應擬具水土保持規劃書者，其水土保持計畫應檢附水土保持規劃書審定本。

2.現場會勘

主管機關基於審核水土保持規劃書或水土保持計畫之需要，得要求目的事業主管機關(單位)或開發機關(構)會同現場勘查，並由水土保持義務人及承辦技師到場說明。

3.水土保持計畫之審核

(1)水土保持計畫書

主管機關於收到目的事業主管機關所送之水土保持計畫，應在二個月內審查完竣，但補件或修正之時間不計算在內。

於審核核可後應檢附下列文件，通知原目的事業主管機關：

a.水土保持計畫（核定本）

b.如屬應繳納水土保持保證金者，應併附水土保持保證金繳納通知單；分期施工者，附第一期水土保持保證通知單。

(2)水土保持規劃書

主管機關於收到水土保持規劃書後，應於二個月內審查完竣。但因補件或修正之時間不計算在內。審核同意後，應將水土保持規劃書審定本檢還。

4.補件或修正

水土保持計畫或水土保持規劃書之審核，如需補件或修正者，應載明補正期限，通知水土保持義務人，並副知目的事業主管機關。

5.水土保持施工許可證之核發

水土保持施工許可證之核發，依下列程序辦理：

- (1)目的事業主管機關於收受水土保持計畫核可通知後，經審查核准開發或利用許可時，應轉請主管機關核發水土保持施工許可證。如屬應繳納水土保持保證金者，應併將水土保持保證金繳納通知單送水土保持義務人。
- (2)主管機關收到目的事業主管機關之轉請後，應於七日內核發水土保持施工許可證，並副知原目的事業主管機關；如屬應繳納水土保持保證金者，主管機關應於收到水土保持保證金後，始得核發水土保持施工許可證。
- (3)各級主管機關於發給水土保持施工許可證時，應通知當地直轄市區公所、鄉（鎮、市、區）公所；如水土保持施工許可證之主管機關非屬當地主管機關者，並應通知當地主管機關。
- (4)主管機關核發水土保持施工許可證時，應同時核定施工期限或各期施工期限。

6.水土保持保證金之繳納

水土保持保證金由水土保持義務人於申領水土保持施工許可證時，檢附目的事業主管機關核准開發或利用許可文件影本，向水土保持計畫核定之主管機關一次繳納，繳納期限為目的事業主管機關核准開發或利用許可之日起一年內繳納。水土保持計畫，經核准分期施工者，水土保持保證金於申領各期水土保持施工許可證時繳納，第一期以後各期水土保持保證金之繳納，應檢附前期水土保持完工證明書。

7.水土保持計畫之開工

水土保持計畫之開工規定如下：

- (1)水土保持義務人自領得水土保持施工許可證之日起，應於六個月內申報開工。其屬水土保持法第六條規定應由承辦技師規劃、設計及監造者，並應於申報開工前，會同監造之承辦技師，檢附承辦技師姓名、住址、證書字號，報請原核可之主管機關備查後，始得為之。

- (2)水土保持義務人未能於規定期限內開工時，應於期限屆滿前敘明事實及理由，申請展延。但以一次為限，展期不得超過三個月。
- (3)開工前，應在工地明顯位置豎立施工標示牌。標示牌於取得水土保持完工證明書後應自行拆除。
- (4)水土保持義務人於開工前，應豎立開發範圍界樁標示開挖整地範圍。

三、 審查時間

開發案如位於山坡地者，應進行水土保持審查，水保之審查於縣市政府多為農業局水土保持課，於中央機關為行政院農委會。水土保持審議分為二階段，第一階段為區域計畫擬定機關審查前，由區域計畫擬定機關同級之水土保持主管機關審核其「水土保持規劃書」，第二階段為水土保持計畫之審議，俟區域計畫擬定機關核發開發案之同意函後，目的事業主管機關即可將水土保持計畫轉送地方政府之水土保持主管機關，縣市政府辦理審查水土保持計畫及核發開發許可應併行作業，審查時間為三個月。

1.水土保持計畫書審查

主管機關於收到目的事業主管機關所送之水土保持計畫，應在二個月內審查完竣，但因補件或修正之時間不計畫在內。

2.水土保持規劃書審查

主管機關收到水土保持規劃書後，應於二個月內審查完竣，但因補件或修工之時間不計算在內。審核同意後，應將水土保持規劃書審定本檢還。

四、 相關法規

- 1.水土保持法(民國 89 年 05 月 17 日修正)
- 2.水土保持法施行細則(民國 89 年 02 月 29 日修正)
- 3.水土保持保證金繳納及保管運用辦法(民國 85 年 02 月 10 日公布)
- 4.水土保持技術規範

3.4 用地變更

我國土地使用規劃及管制分為都市及非都市兩大體系，若公共建設用地為都市土地，則採都市計畫用地變更流程，若為非都市土地則採非都市計畫變更流程。

一、都市計畫用地變更程序

- 1.都市計畫法對於申請者身份資格並無特殊限制，公共建設用地及供附屬事業使用之土地可逕為變更都市計畫土地使用分區為公共設施用地。變更流程以都市計畫個案變更為例。

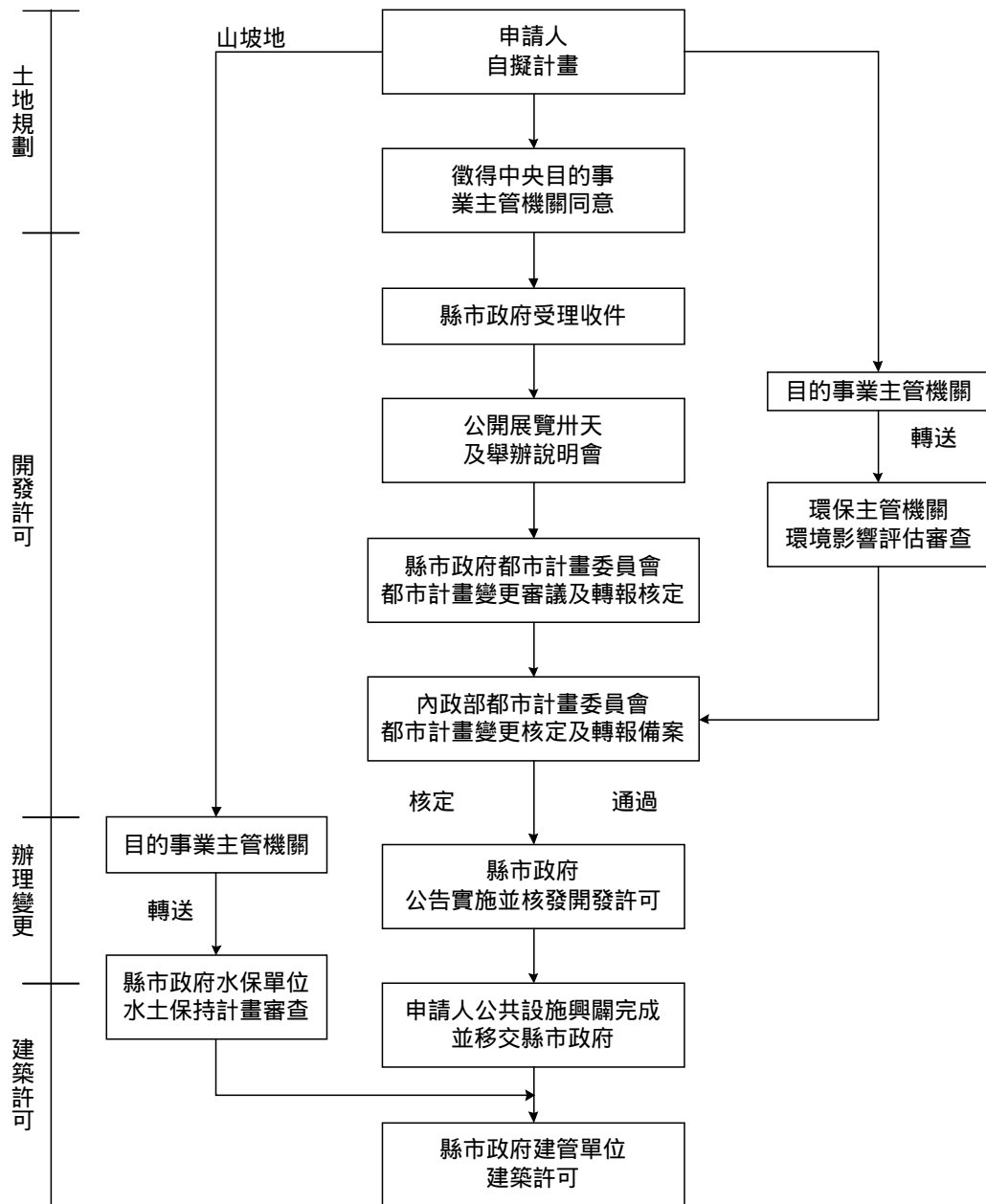


圖 3.5 都市計畫土地使用個案變更審議流程圖

2.都市計畫書、圖製作，主要依據內政部頒訂之「都市計畫書圖製作規則」。

二、都市計畫審議程序

各類型計畫隨辦理機關的不同，其審議作業程序亦有所不同。依都市計畫法之規定，各類計畫應依下表所示分別層報核定或核備。

表 3.1 各層級都市計畫審議程序

計畫類別	計畫層級	審議層級				
		鄉鎮 都委會	縣市 都委會	直轄市 都委會	內政部 都委會	行政院
主要計畫	首都			審核	核定	備案
	直轄市			審核	核定	
	省會、省轄市		審核		核定	
	縣政府所在地、縣轄市		審核		核定	
	鄉街、市鎮	審核	核轉		核定	
細部計畫	首都、直轄市			審核	核定	
	其他(特定區除外)				核定	
特定區計畫	內政部擬定					
	縣市政府擬定				核定	

註：民國九十年之全國經濟發展會議中，決議都市計畫細部計畫應授權由直轄市、縣（市）政府自行核定，並配合修訂都市計畫法第二十三條，送立法院審查中。

依法規定應報請備案之主要計畫，非經備案不得發佈實施。但備案機關於文到後三十日內不為準否之指示者，視為准備案。又同法第二十三條規定：「細部計畫擬定後，除首都、直轄市應報由內政部核定實施外，其餘一律由該管省政府核定實施。」

都市設計：為創造都市特殊的風格，建立都市景觀的整體意象，在主要計畫與細部計畫中應增列都市設計之內容。

各級都委會之審議時間：

1. 鄉鎮市公所委託內政部營建署住宅及都市發展局代為擬定都市計畫者，應自收到計畫四十五天內提該管都市計畫委員會審議，並將審議結果一併報請縣市政府依法辦理公開展覽。
2. 市縣政府(局)委託內政部營建署住宅及都市發展局規劃者，應自收到計畫四十五天內依法辦理公開展覽。通盤檢討及個案變更都市計畫比照辦理。
3. 公開展覽及說明會：依法定期限為三十日，並在公開展覽期間內辦理說明會。
4. 縣(市)都委會審議：應於公開展覽期滿七十五日內召開縣(市)都委會審議，並將審議結果及計畫書圖一併呈報內政部核辦。
5. 內政部核定部分為四個月，包括承續其書圖審查，內政部營建署應於收到送請核定或變更都市計畫案件後，先就擬定或變更都市計畫程序予以審查，不合者退回，符合者再初核都市計畫說明書、計畫圖，研究該計

畫與區域計畫及毗鄰都市計畫之關係，核對歷年該計畫之變更記錄，計畫書圖是否符合規定，核對人民陳情意見內容及位置，再赴現場實地勘查，擬具適切初核意見，以上初核時間應在四十五日內完成，其程序不合格者亦應於四十五日內函覆縣(市)政府。

- 6.內政部都市計畫委員會審議：內政部營建署應於內政部都委會開會審定各該都市計畫完成後一個月內將會議記錄函覆該縣(市)政府。
- 7.修改圖說。約一百二十日。
- 8.內政部核定備案時間：備案時間依都市計畫法第二十條第三項，報請備案之都市計畫，備案機關於文到三十日內不為准否之指示者，視為備案之規定，預估內政部備案時間為三十日。

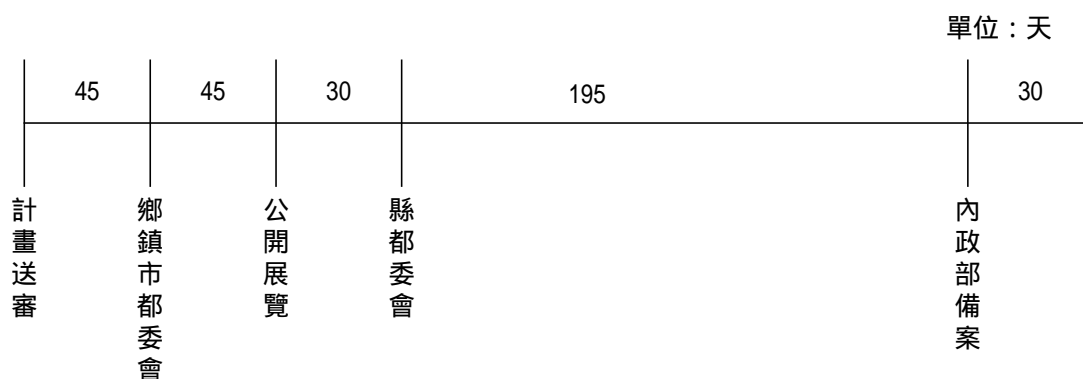


圖 3.6 都市計畫送至內政部備案之時程

三、非都市計畫用地變更程序

區域計畫法及非都市土地使用管制規則對於非都市計畫用地申請者之身分並無特殊限制，但申請者擬具之興辦事業計畫應經變更前、後目的事業主管機關之核准。經同意之開發案，其基地位於山坡地範圍者，應依核准之細部計畫、山坡地開發建築管理辦法及非都市土地使用管理規則等規定變更編定為允許之用地；基地不屬於山坡地範圍者，應依核准之細部計畫分期分區開發計畫及非都市土地使用管制規則規定，於公共設施整地完成後使得變更編定為允許之用地。另基地位於海埔地範圍者，依「海埔地開發管理辦法」辦理。

非都市計畫用地變更採開發許可制之精神，開發許可制之審議機關主要分為四大審議系統。

1. 土地使用主管機關：

- (1) 土地規劃階段為地權之確立，申請人需向地政機關申請相關地籍資料，如涉及國有或公有土地之使用，尚需洽財政部國有財產局或地方政府公產管理單位辦理相關事宜，主要牽涉法規為土地法及國有財產法。
- (2) 開發審議階段主要為審查土地使用計畫，由縣市政府工務、建設或都市計畫單位受理彙辦，其土地使用計畫之審查，中央由內政部營建署負責；地方由都市計畫單位或非都市土地開發審議小組負責，主要審查內容包括土地使用配置、使用強度、建築、景觀及交通系統等項目，其審議程序之法令依據為都市計畫法及非都市土地使用管制規則，審議標準為內政部函頒之相關都市及非都市土地開發審議規範。
- (3) 辦理變更階段，於都市計畫地區，由縣市政府都市計畫單位依都市計畫法負責公告；非都市土地部分，則由縣市政府地政單位依「非都市土地變更編定執行要點」，辦理分區及用地變更編定之地籍資料登錄。
- (4) 建築許可階段，由縣市政府建管單位依據建築法及審議核定之土地使用計畫內容等相關規定，審查核發建築執照。

2. 目的事業主管機關：

- (1) 目的事業主管機關主要為審查興辦事業計畫及對於開發業者提供輔導及相關優惠措施，於土地規劃階段，由目的事業主管機關同意該目的事業之籌設，其主要針對事業需要性、與相關政府政策之配合情形及是否符合總量管制等進行審查。至於興辦事業或經營管理計畫之審查，則視各目的事業主管機關之規定辦理。
- (2) 目的事業主管機關對於興辦事業之審查，主要審查該事業計畫之項目及內容、經營管理計畫等，審查依據為各目的事業主管機關訂定之相關規定，例如工商綜合區開發設置管理辦法、非都市土地申請變更作為遊樂區使用興辦事業計畫審查作業要點等。

3.環境保護主管機關：

- (1)依環境影響評估法及相關規定，在開發審議階段辦理環境影響評估之審查，主要針對水、空氣、土壤污染、噪音及震動等對自然環境有影響之項目進行審查，由與目的事業同級之環保主管機關負責審議，視開發案對環境之影響程度，區分為二階段，開發案如經第一階段環境影響說明書審查認定對環境有重大影響之虞者，需進入第二階段環境影響評估審查。
- (2)於辦理變更或建築許可階段，環保主管機關應根據環境影響評估審查結論進行監督，並協助輔導目的事業主管機關辦理環評追蹤作業。

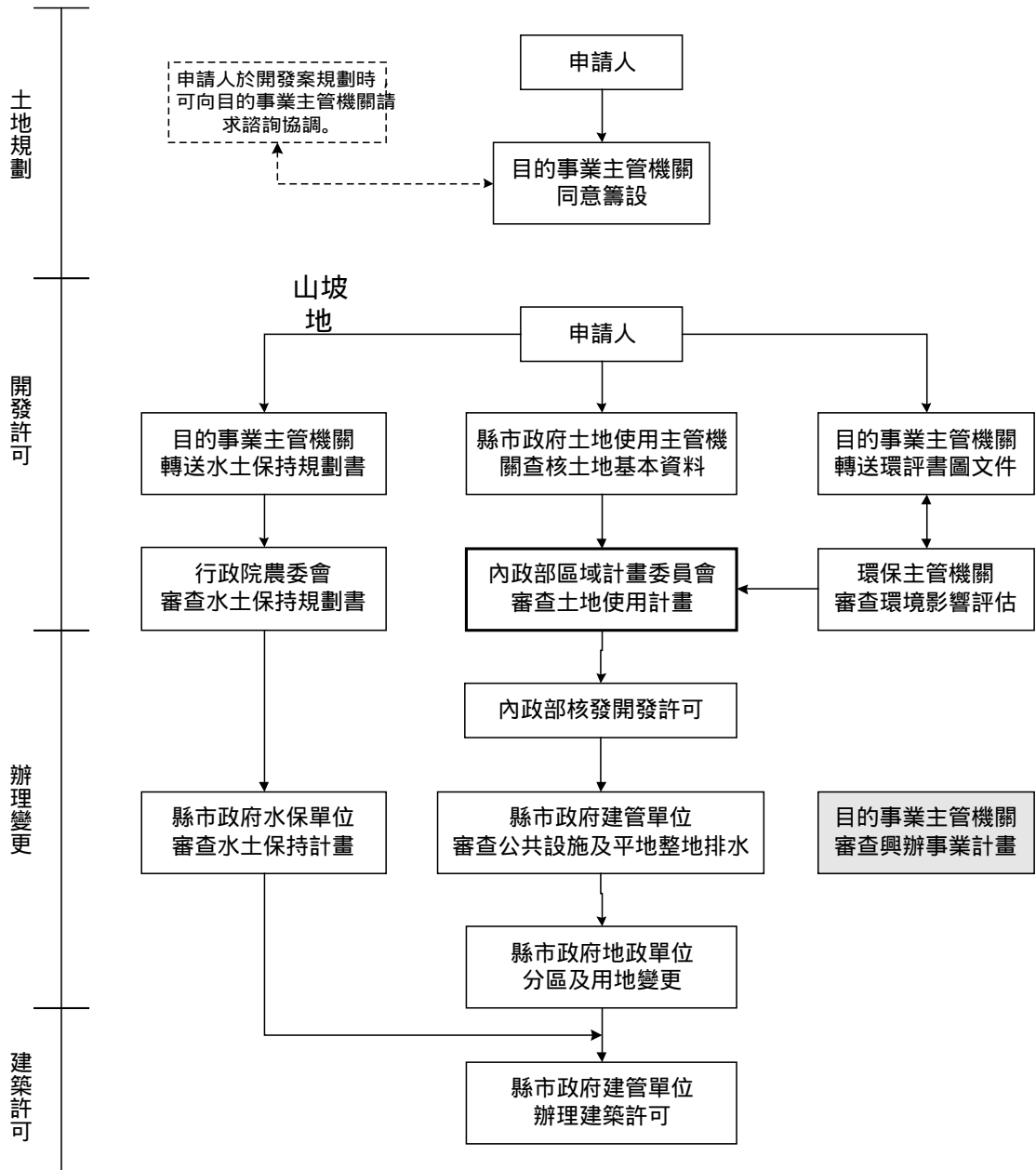
4.水土保持主管機關：

- (1)依水土保持法及相關規定，非都市土地位於山坡地者，在開發審議階段由行政院農委會審查水土保持規劃書；辦理變更階段則由縣市政府水土保持單位審議水土保持計畫。惟若經內政部區委會授權縣市政府審查之分區用地變更案，其水土保持規劃書得由縣市政府水土保持主管單位審查。
- (2)都市計畫地區位於山坡地者，並無審查水土保持規劃書之規定，水土保持計畫則由縣市政府水保單位在建築許可階段辦理。

表 3.2 各類審議主管機關於各審議階段工作一覽表

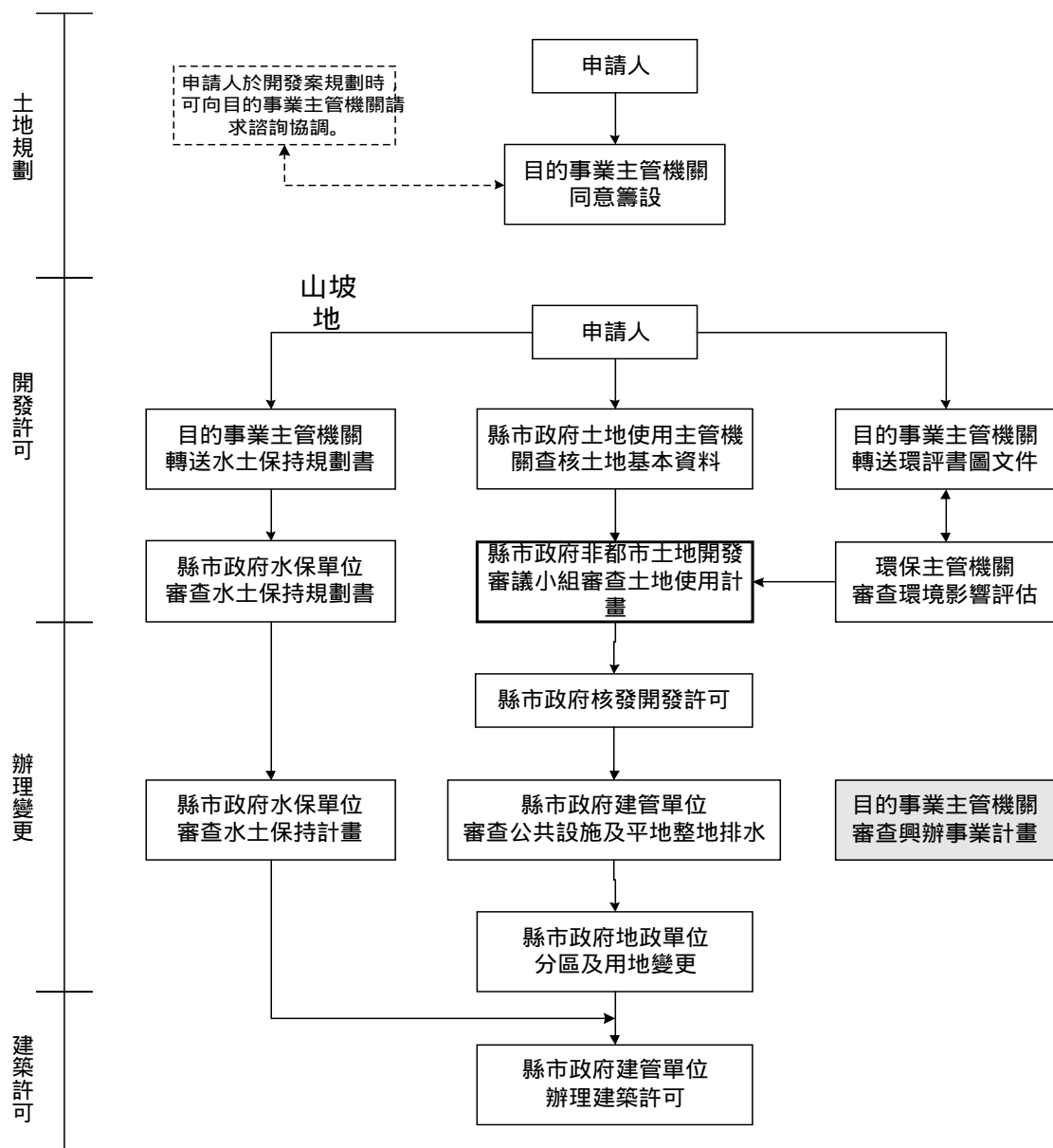
主管機關	土地規劃階段	開發審議階段	辦理變更階段	建築許可階段
土地使用 主管機關	申請人取得土地使用 相關證明文件(縣市政府地政單位)	土地使用計畫審議 一、都市計畫地區： 縣市政府都委會、內政部都委會。 二、非都市土地：縣市政府非都市土地開發審議小組內政部區委會。	一、都市計畫地區： 辦理公告(縣市政府都計單位)。 二、非都市土地：公共設施興闢、平地之整地排水、分區及用地變更(縣市政府建管單位、地政單位)。	審查核發建築執照、 建築施工、核發使用執照(縣市政府建管單位)。
目的事業 主管機關	同意籌設該目的事業。			追蹤開發行為是否符合環境影響評估審查結論。
環境保護 主管機關		審查環境影響評估		監督開發行為是否符合環境影響評估審查結論
水土保持 主管機關		非都市土地之山坡地：審查水土保持規畫書(行政院農委會或縣市政府水土保持單位)	非都市土地之山坡地：審查水土保持計畫(縣市政府水保單位)	都市計畫之山坡地：審查水土保持計畫(縣市政府水保單位)

非都市土地開發許可制又以行政層級區分可分為中央及地方二級，作業程序如下圖所示。



註：□ 表示與辦事業計畫之審查時機，依各該目的事業主管機關規定辦理。

圖 3.7 中央審查之非都市土地使用變更審議程序



註：□ 表示與辦事業計畫之審查時機，依各該目的事業主管機關規定辦理。

圖 3.8 地方審查之非都市土地使用變更審議程序

四、重大投資計畫用地變更流程

為推動重大投資計畫之土地使用變更程序及縮短審議流程，藉以鼓勵民間投資、加速經濟成長，行政院經濟建設委員會擬定「重大投資計畫土地使用變更作業注意事項」。申請重大投資計畫之認定，有以下三種方式：

- 1.土地開發案之申請人函請中央目的事業主管機關，邀集內政部營建署、投資計畫所在地之縣市政府及其他相關審議機關召開諮詢協調會議，如符合重大投資計畫之認定標準者，由中央目的事業主管機關依會議決議核發認定函。
- 2.開發案如屬綜合性事業或無明確目的事業主管機關者，申請人得函請土地使用主管機關（內政部營建署）召開諮詢協調會議予以認定。
- 3.開發案之基地位於非都市土地者，於諮詢協調會議時，應確認縣市政府土地使用計畫受理單位、開發案之審議流程及相關規定。

其中，重大投資計畫之認定標準有以下幾個條件：

- 1.中央目的事業主管機關基於事業需要同意申辦。
- 2.土地面積或投資金額符合下列條件之一者：
 - (1)土地面積：
 - a.都市土地：申請開發面積五公頃以上。
 - b.非都市土地：申請開發面積十公頃以上。
 - c.離島地區土地：申請開發面積二公頃以上。非都市土地申請開發面積十公頃以上。
 - (2)投資金額（不含土地費用）：
 - a.重要產業：科技事業以外之產業投資金額在新台幣二十億元以上；高科技或新興重要策略性產業投資金額在新台幣五億元以上。
 - b.公共建設：由民間辦理，其投資金額新台幣二十億元以上。
 - c.慈善、醫療保健、社會福利事業投資金額在新台幣五億元以上。
 - d.離島地區之申請開發案投資金額新台幣三億元以上。
- 3.申請區位不得位於環境敏感地區，且符合各類土地開發審議規範。
 - a.位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。
 - b.位於水源水質水量保護區或自來水淨水廠取水口上游。
 - c.位於重要水庫集水區、水庫蓄水範圍、防洪區或行水區。
 - d.位於古蹟保存區、生態保育區或自然保留區。
 - e.位於野生動物保護區。
 - f.位於軍事禁建區。

- g.位於國家公園。
- h.位於森林區。
- i.基地位於山坡地者，依水土保持法第二十三條被處以二年內暫停開發申請之情形或基地地形之坵塊圖（25m525m）平均坡度超過百分之三十者。
- j.其他依法令劃設禁止開發之地區。

若開發案之基地位於都市計畫範圍者，如符重大投資計畫之認定標準，得依都市計畫法第二十七條第一項第三款「為適應國防或經濟發展之需要時」或第四款「為配合中央或省（市）興建之重大設施時」行政院八十六年六月三十日台八十八內字第二五三五五號令，業將省興建重大措施之規定，調整為由縣（市）興建重大措施之規定，依都市計畫法相關程序辦理變更，參見圖 3.9。

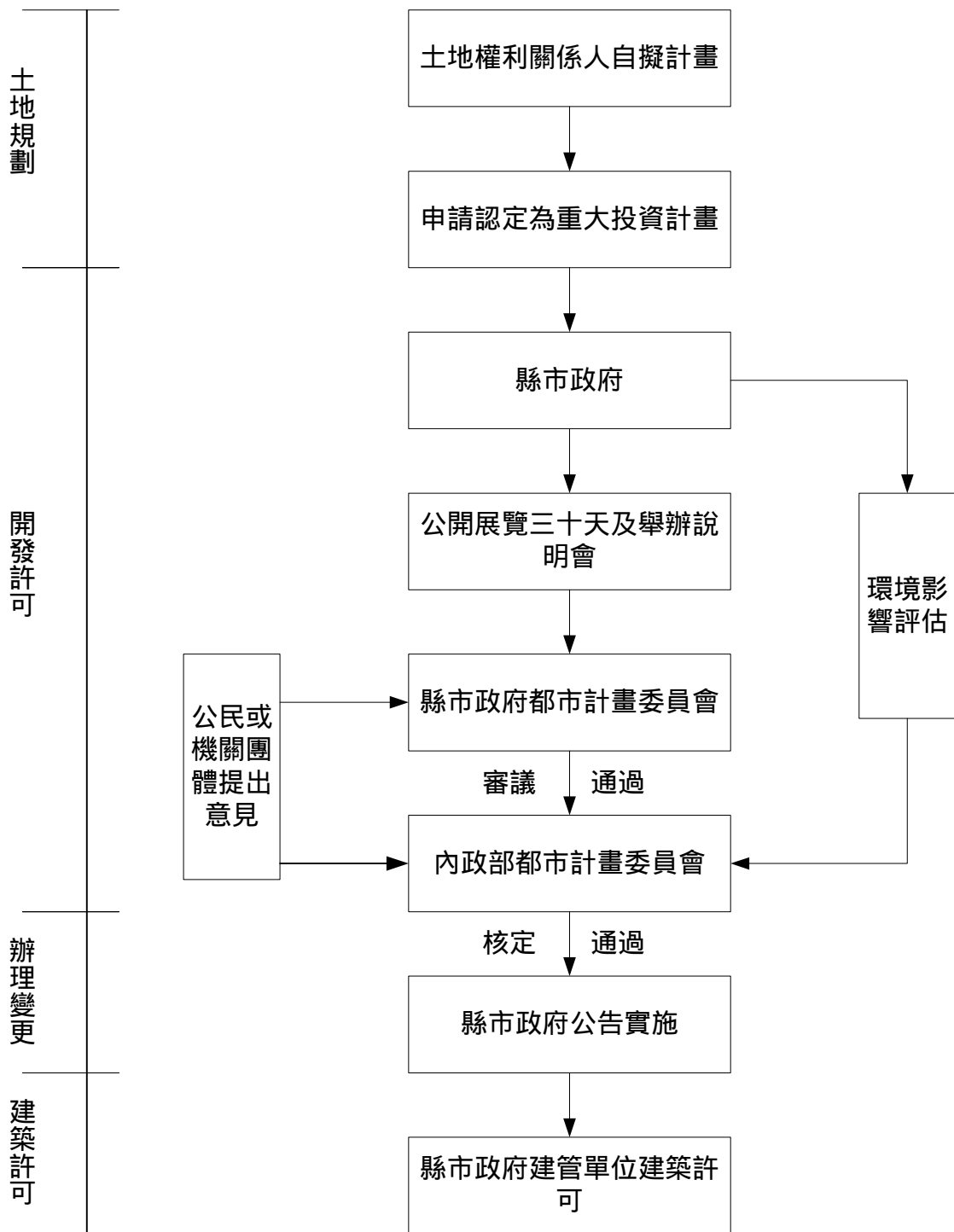


圖 3.9 重大投資計畫都市土地使用變更審議流程

若開發案之基地位於非都市土地範圍者，依用地屬於平地或山坡地的不同而有不同的審議程序，表 3.3。

1.基地位於平地

- a.申請人將環境影響評估相關書圖文件送目的事業主管機關轉環保主管機關審議,土地使用計畫相關書圖文件送縣市政府查核基本資料
- b.環保主管機關辦理環境影響評估審議,第一階段即可完成者作業時間為二個月,二階段方可完成者作業時間為六個月。
- c.縣市政府查核基本資料時間為一個月。
- d.區域計畫擬定機關(內政部營建署)於收到縣市政府核轉土地使用計畫相關書圖文件及查核意見後,辦理專案小組審議,辦理時間為一個月。
- e.區域計畫擬定機關俟環保審議通過後,辦理區委會大會審議,辦理時間為一個月。
- f.區域計畫擬定機關同意後,如無須辦理雜項執照者,申請人可逕向縣市政府地政單位申請分區及用地變更,作業時間為一個月。

2.基地位於山坡地

- a.申請人將環境影響評估及水土保持相關書圖文件送目的事業主管機關轉環保及水保主管機關審議,土地使用計畫相關書圖文件送縣市政府建管單位查核基本資料。
- b.環保主管機關辦理環境影響評估審議,第一階段即可完成者作業時間為二個月,二階段方可完成者作業時間為六個月。
- c.水保主管機關審查水土保持規劃書,作業時間為二個月。
- d.縣市政府建管單位查核基本資料時間為一個月。
- e.區域計畫擬定機關於收到縣市政府核轉土地使用計畫相關書圖文件及查核意見後,辦理專案小組審議,辦理時間為一個月。
- f.區域計畫擬定機關俟環保及水保審議通過後,辦理區委會大會審議,辦理時間為一個月。
- g.區域計畫擬定機關同意後,縣市政府建管單位核發開發許可、審查雜項執照及水保機關審查水土保持計畫併行作業,時間為三個月。
- h.施工完成後,申請人向建管單位及水保單位申請雜項使用執照及水土保持完工證明,併行審議作業時間為一個月。
- i.縣市政府地政單位辦理申請分區及用地變更,作業時間一個月。

表 3.3 非都市土地開發審議時程表

基地條件			審查項目	流程(月)												總時程
地形	環境影響評估	雜項執照		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
平地	一階段	無須辦理	土地使用	A	B	C	F									四個月
			環境影響評估													
	需辦理	土地使用	A	B	C	D	E	F							六個月	
		環境影響評估														
山坡地	一階段	需辦理	土地使用	A	B		D	E	F						八個月	
			環境影響評估													
			水土保持	1			2	3								

備註：A：縣市政府建管機關查核基本資料

B：區域計畫委員會專案小組審議

C：區域計畫委員會大會審議

D：縣市政府建管機關審議雜項執照

E：縣市政府建管機關核發雜項使用執照

F：縣市政府地政機關辦理分區及用地變更及水土保持

1：水土保持規劃書審議

2：水土保持計畫審議

3：申請水土保持完工證明

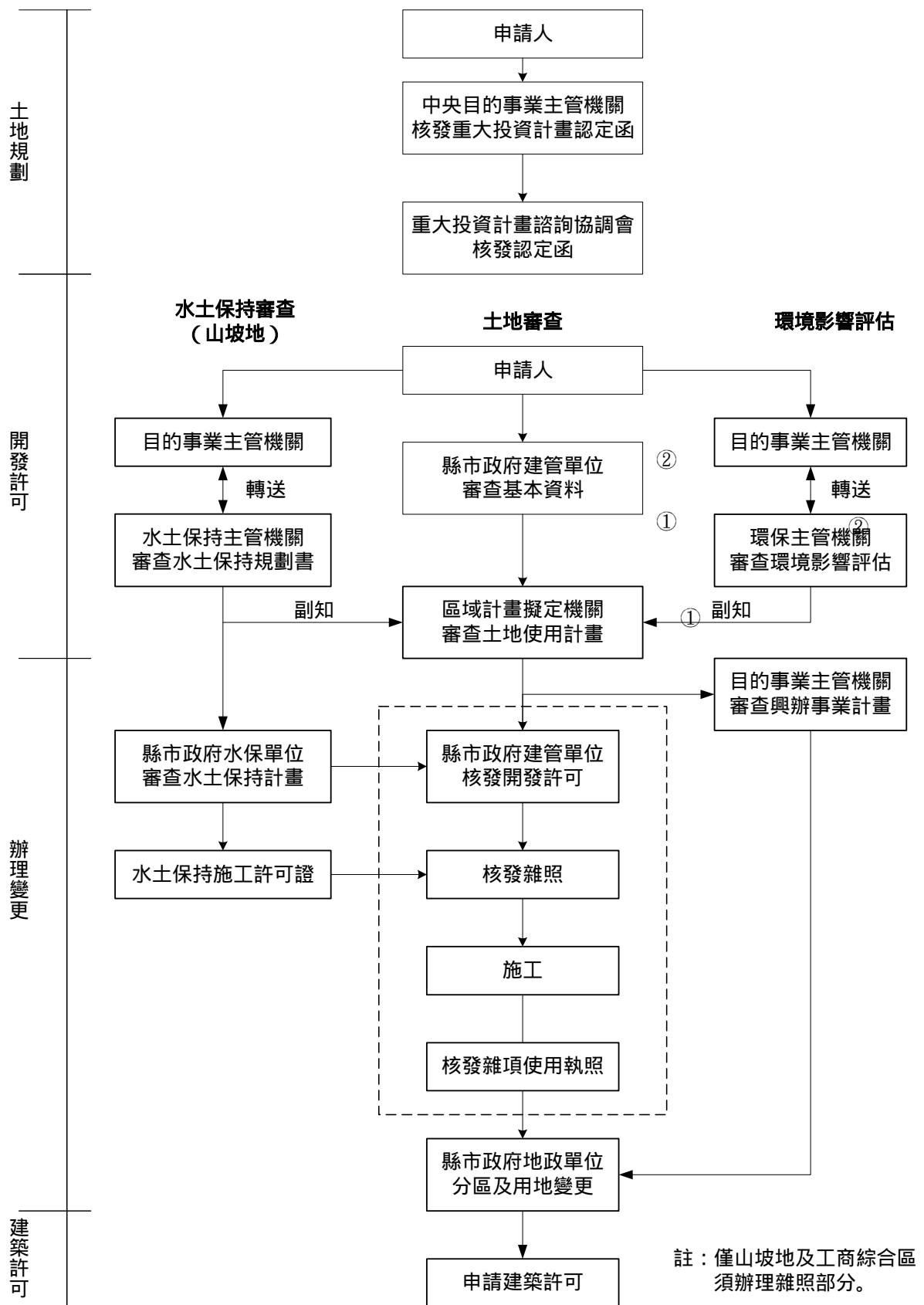


圖 3.10 重大投資計畫非都市土地使用變更審議流程

3.5 用地取得

1. 公地撥用

依土地法對於公有土地分類，包括國有、直轄市有、縣(市)有及鄉鎮有土地，分屬不同管理機關管理之，當政府依法興辦公共事業需用公有土地時，依行政院公佈之公地撥用程序應先協商各管理機關同意移轉土地管理權後層報行政院核准後撥用。

法令依據為促參法第十五條、土地法第二十六條、公路法第四條及第九條。

依據國有不動產撥用要點規定之撥用方式及程序，於辦理公地清查造冊、用地分割及取得管理機關同意撥用函件後，一併層報財政部及行政院核准。依據核准文件函請該地管轄地政事務所辦理管理機關變更登記，於地上物補償費發放完竣後完成公地撥用。

- (1)撥用國有土地：需地機關逕報財政部(國有財產局)轉報行政院核示，由財政部代辦院稿。
- (2)撥用縣有及鄉鎮有財產：依行政院 84.9.6 台八十四財三二五二七號函示，申撥縣鄉鎮有土地時，由需地機關逕報內政部轉請行政院核示，由內政部代辦院稿。

公有土地撥用之一般流程如下圖所示。

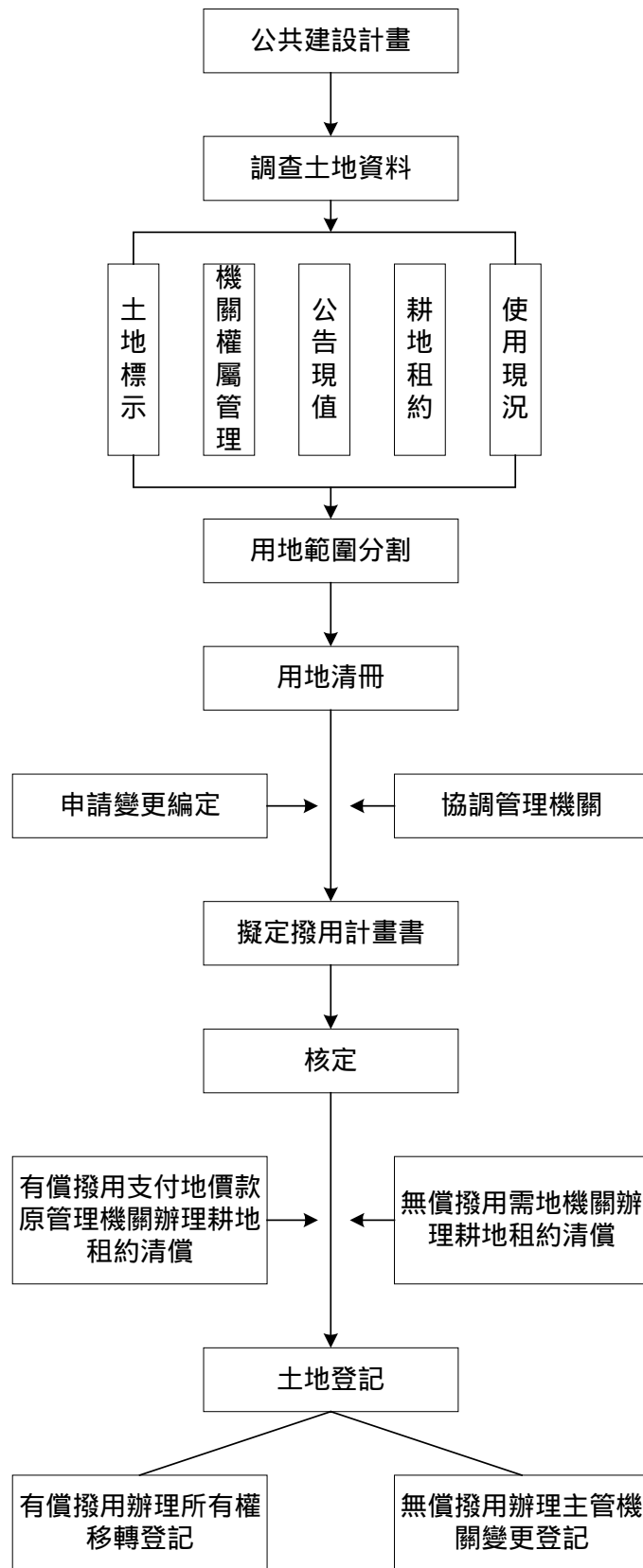


圖 3.11 公有土地撥用作業流程圖

2.若為私有土地，則以協議價購或採徵收方式。

為辦理公共建設而需用私有土地時應先與所有權人協議價購，協議不成時，依土地徵收條例第十一條規定，需用土地人得申請徵收，但依據促參法第十六條第一項規定係為辦理政府規劃之重大公共建設所必需者，則得由主辦機關辦理徵收。

因依據促參法第三條第二項所謂重大公共建設範圍係由主管機關(公共工程委員會)會商內政部財政部及中央目的事業主管機關定之。

法令依據：促參法第十六條、土地徵收條例第三條、土地徵收條例第二章、公路法第四條及第九條。

徵收作業流程如下圖所示。

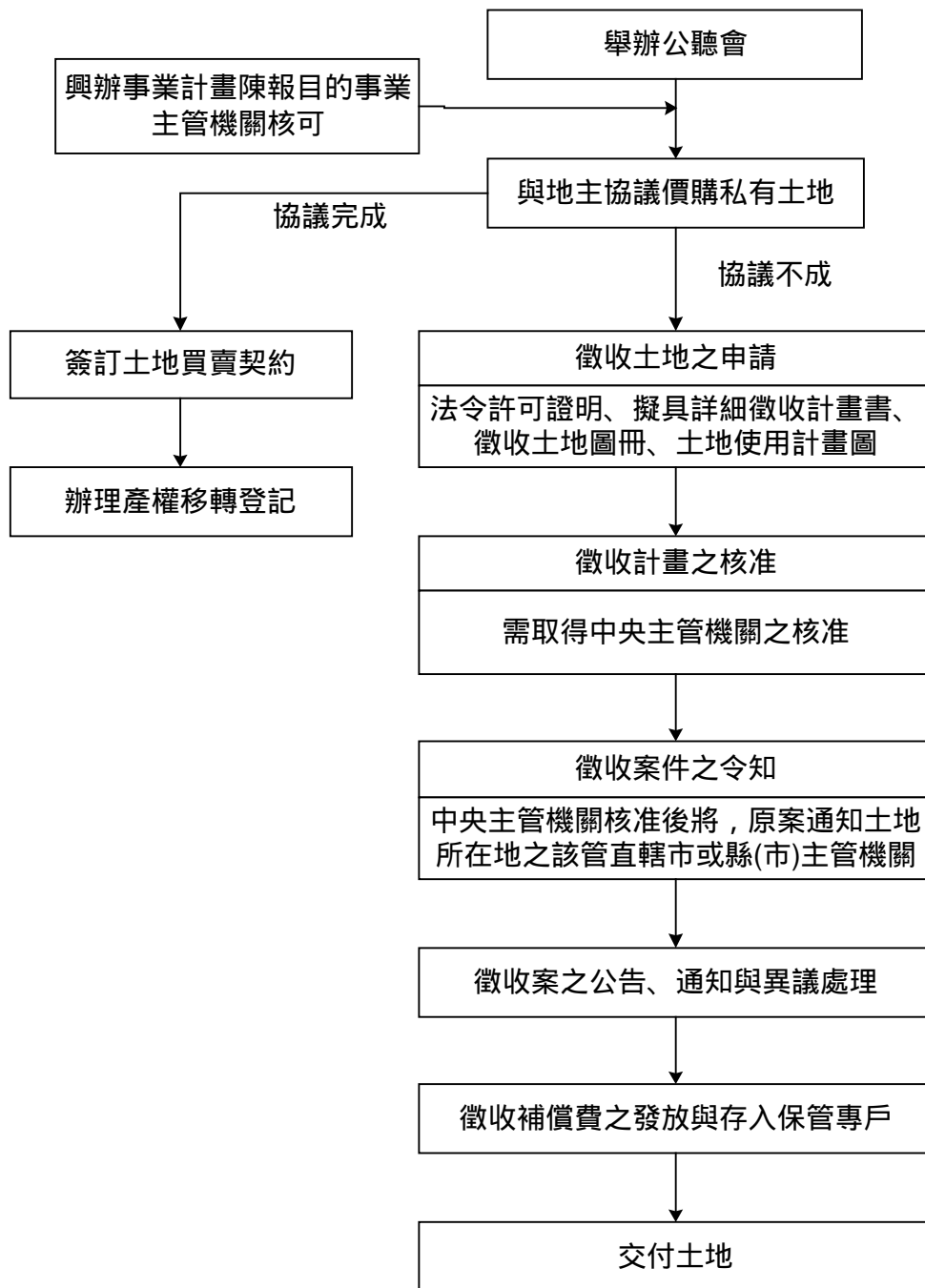


圖 3.12 土地徵收作業流程圖

3.採區段徵收方式。法令依據：促參法第十九條、土地徵收條例。區段徵收作業流程如下圖所示。

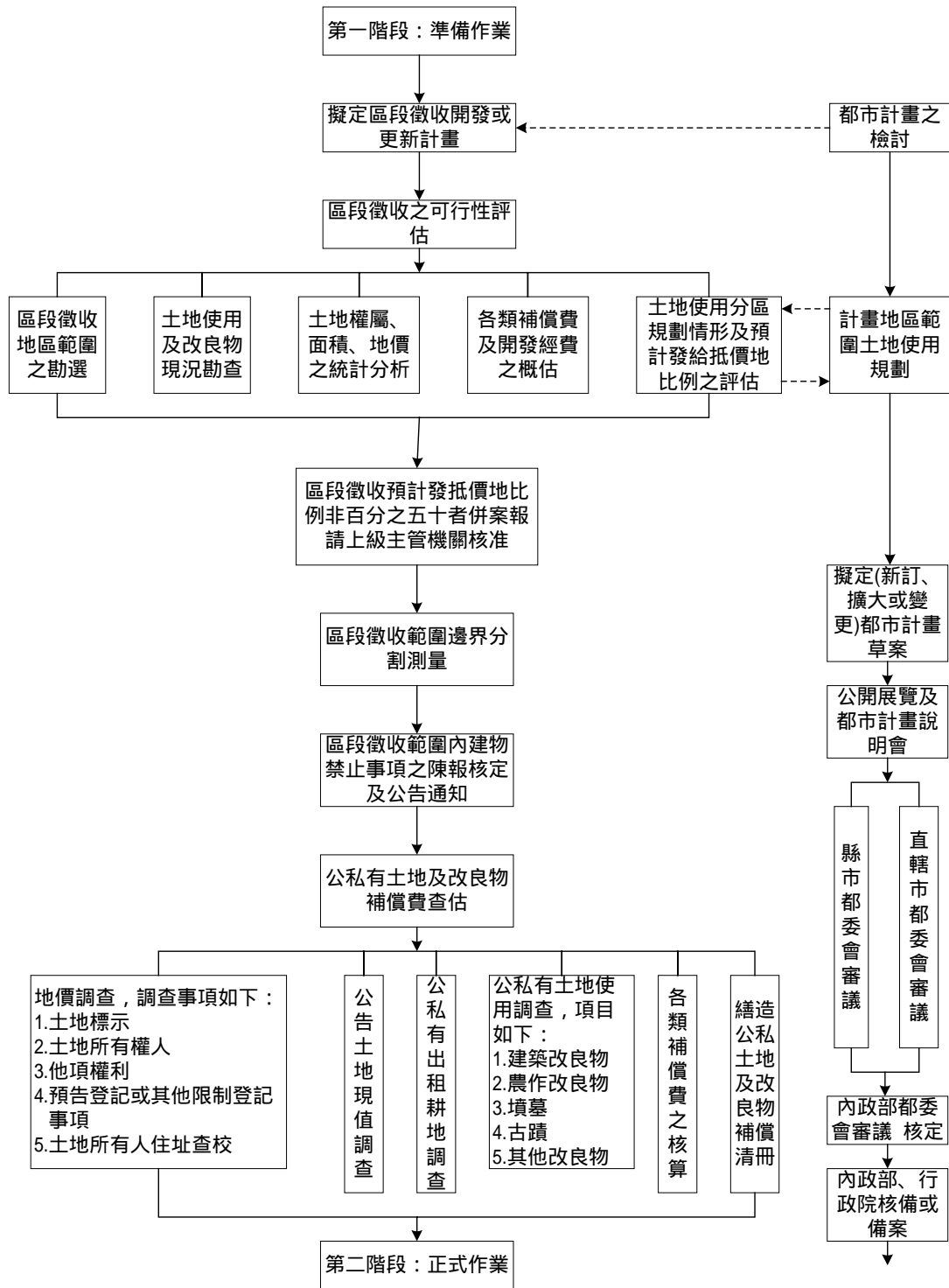


圖 3.13 區段徵收作業流程

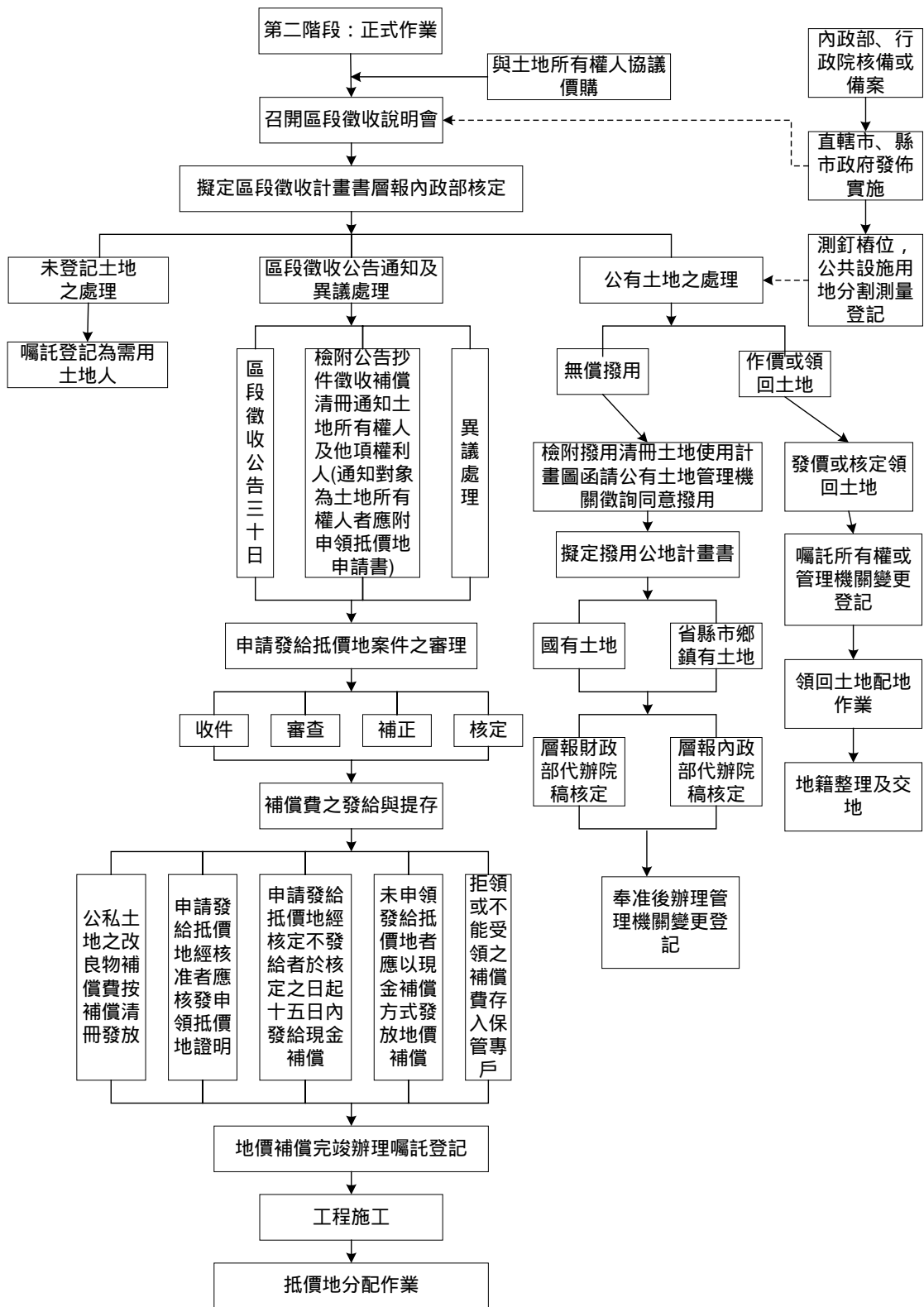


圖 3.13 區段徵收作業流程(續 1)

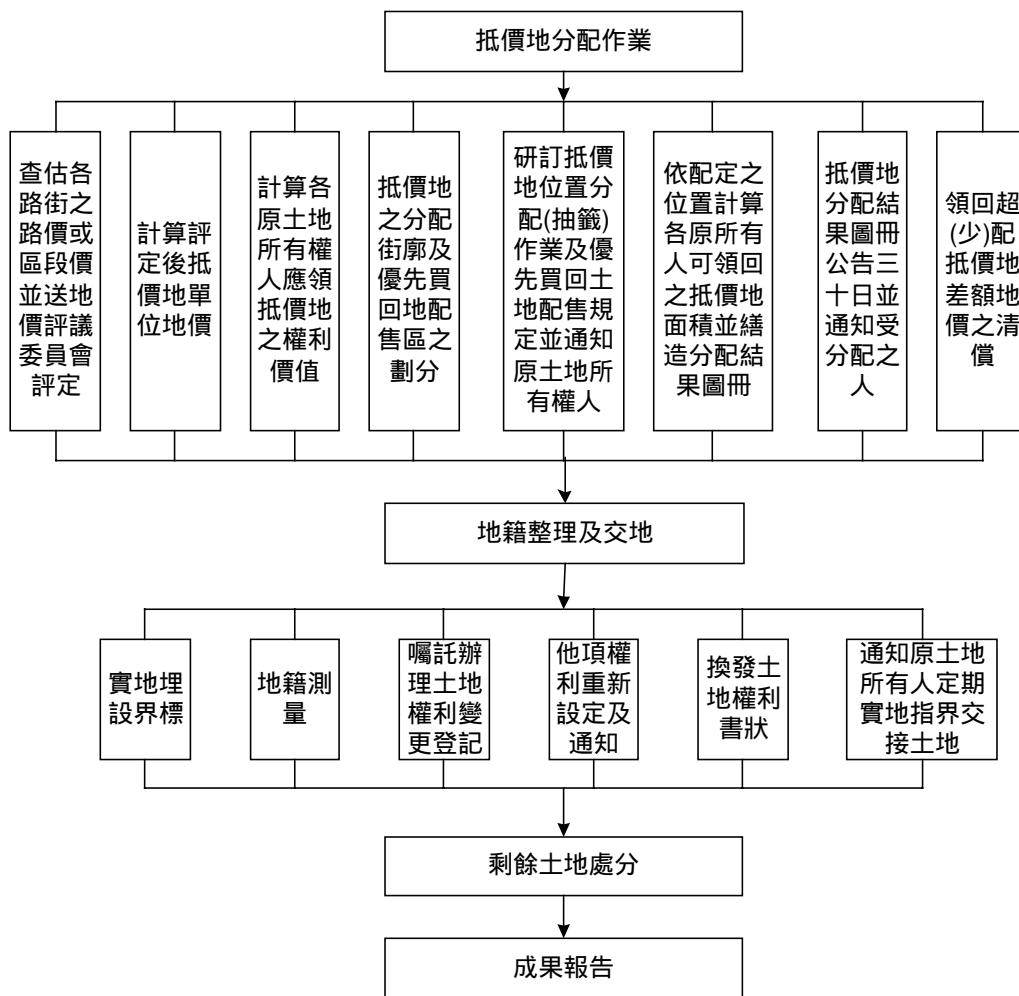


圖 3.13 區段徵收作業流程(續 2)

4.由政府取得事業發展用地後，交付投資廠商使用

該用地屬「公共建設整體計劃所需之用地」，可以促參法第十五條辦理撥用。

若該用地非屬「公共建設整體計劃所需之用地」，由民間機構逕與原土地管理機關洽商土地使用權以開發利用。相關法令如下：

- (1) 設定地上權 - 國有非公用土地設定地上權實施要點
- (2) 專案讓售 - 國有財產法施行細則
- (3) 土地租賃 - 國有財產法
- (4) 專案委託經營 - 國有非公用財產委託經營辦法

基於法令限制，可考慮專案以區段徵收、設定地上權、專案委託經營三種方式。建議以專案委託經營方式，由投資廠商取得土地使用權以開發

土地，增加公共建設營運及管理之自償率。

3.6 其他(包括用水、用電(信)、垃圾處理、證照發給、區域排水等)

一般土地開發案除上揭面臨之問題之外，有關開發基地未來用水、用電(信)、垃圾處理、證照發給，甚至於區域排水等問題亦十分重要，主辦機關或民間機構應事先取得相關單位協助配合之同文件，以利日後開發進度之順暢。

用水，除應提出用水計畫外，亦應函請自來水公司或水資源單位之同意配合供水及申請程序。主辦機關或民間機構應提出公共建設所需平均日之用水量、供水時程及每年成長量等資料。

電力、電信，除應提出用水計畫外，亦應函請台電公司、電信機構之同意配合文件，主辦機關或民間機構應提出設置位置、開發量體、引進人口、預定需用時程等資料，函請同意供電或設置電信設施。

垃圾處理，除應提出垃圾處理計畫外，亦應事先取得地方政府或合法廢棄物處理公司之同意處理文件，主辦機關或民間機構應提供通共建設所需平均日之垃圾量、時程及每年成長量等資料。

區域排水，主辦機關或民間機構應協調溝通地方政府水利單位予以協助配合，並應供預估排放水量及時程等資料。

3.7 辦理單位與時程之考量因素

各相關作業項目究應由政府或民間辦理，以及其應於主要作業程序的那一階段進行最為適當，則因各公共建設之性質各異，無法訂出一套標準之整體作業程序。因此，本整體作業程序(圖 1.1)僅將作業項目列出，而未明確規範其辦理單位與時程，以保留實際作業之彈性。惟以下針對各作業項目提出辦理單位與時程之決策準則，以供參考。

一、聯外交通協調

聯外交通之開闢與接通，需視聯外交通屬性與本案施政之重要性而定。一般而言，如由民間機構自行負擔聯外交通之開闢與連通，則執行單位自然由民間機構負責，應列為計畫投資項目之一，並於投資契約中簽訂，要求民間機構辦理。主辦機關則協助取得該聯外道路預定銜接道路系統之主管機關同意。若聯外交通列為政府應辦事項，則應由主辦機關協調道路主管機關辦理，協調作業宜於公告招商前完成，施工作業應於營運前完成（或為公共建設施工之聯外道路，則宜於實質施工前完成）。

此外，聯外交通協調作業也可在先期計畫書報行政院審查或進行跨部會協調時（請參閱圖 2.1 及圖 2.2），一併加以討論定案。

二、環境影響評估

環境影響評估作業依法可由主辦機關或民間機構辦理。惟環境影響評估作業可能需要一年以上之行政審查與報告撰寫時間，且影響變數較多。而且，通過環評時程亦會影響用地變更與水土保持計畫審查之進度。因此，進行時程安排估算時，宜保留較大寬裕時間或提前作業，以免影響整體建設之推動進程。

一般而言，若主辦機關於公告招商時，已完成公共建設之細部規劃，且未來開發範圍與內容之變更幅度不大，則宜由主辦機關先行辦理環境影響評估，以節省公共建設推動之時程，減少民間參與之疑慮與風險。如需保留較大開發彈性者，則宜由民間機構負責辦理。如僅維持一定開發彈性者，則可由主辦機關先行辦理，未來民間機構如欲變更已通過之環境影響說明書或評估書內容，其涉及環境保護事項之變更，而無須重新進行環境影響評估者，則可依環境影響評估法施行細則第三十七條之規定，提送環境影響差異分析報告。

三、水土保持計畫

若公共建設開發案件依法應進行環評者，水土保持義務人應先擬具水土保持計畫並檢附環評審查結果，送請主管機關審核。而為節省作業時

程，一般均以平行作業方式同時進行環境影響評估及水土保持計畫，惟水土保持主管機關會視環評結果，再考量是否審查通過。

由於水土保持計畫書及規劃書內容應包括較詳細之開挖整地資料水土保持設施配置圖（比例尺不得小於一千二百分之一）邊坡穩定設施、擋土構造物、防災計畫之作業期程等較細之規劃，如公共建設計畫保留較大規劃彈性予民間機構，則水土保持計畫應由民間機構負責辦理，較符合現實之狀況，因此有關水土保持計畫宜由民間機構於簽約後一定期限內辦理完成並配合辦理用地變更程序。

四、用地變更與取得

用地取得與變更涉及公權力之行使，原則上應由政府單位辦理較為適當。惟依促參法第十三條規定，用地取得如採區段徵收辦理，主辦機關得報經行政院核准後，委託民間機構擬定都市計畫草案及辦理區段徵收開發業務。

由於涉及都市計畫擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護。因此，用地變更作業應排定於環境影響評估與水土保持計畫之後，且俟用地完成變更後，再進行用地取得。一般而言，為節省時程，環境影響評估、水土保持計畫及用地變更三項作業係平行進行，惟用地變更審查委員（都委或區委）會視環評與水保結果，再決定是否通過變更。

另根據民國九十年一月六日及七日召開之全國經濟發展會議之決議，為縮短用地變更審議所需時程，對於重要投資開發案件，可由都市計畫委員會、環境影響評估委員會分別推派代表，併同水土保持主管機關召開聯席會議審查（配合修訂都市計畫法第二十七條之二）。

如前述，各相關作業項目究應由政府或民間辦理，以及其應於主要作業程序的那一階段進行，因各公共建設之性質各異，無法訂出一套述明相關作業項目之整體作業程序。

圖 3.14 列出一種可能的整體作業程序，其相關作業均由主辦機關於公告招商前辦理完成，此種作業程序較適用於基礎建設類公共建設，如交

通建設、運動設施及文教設施等。至於土地開發類公共建設，如觀光遊憩重大設施及重大工業、商業設施等，則因需保留一定規劃彈性予民間機構，故主辦機關僅辦理部分相關作業項目，如圖 3.15。

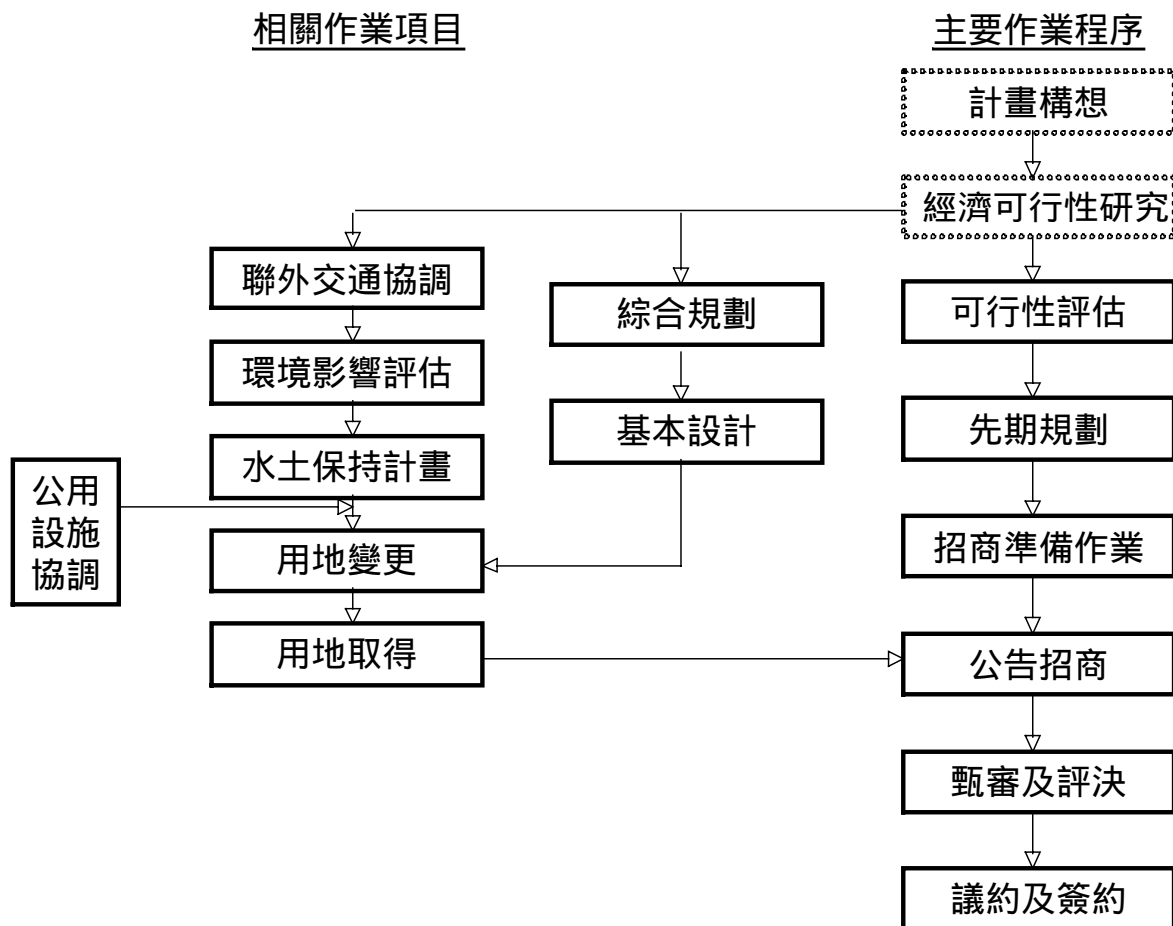


圖 3.14 相關作業均由政府辦理之整體作業程序例

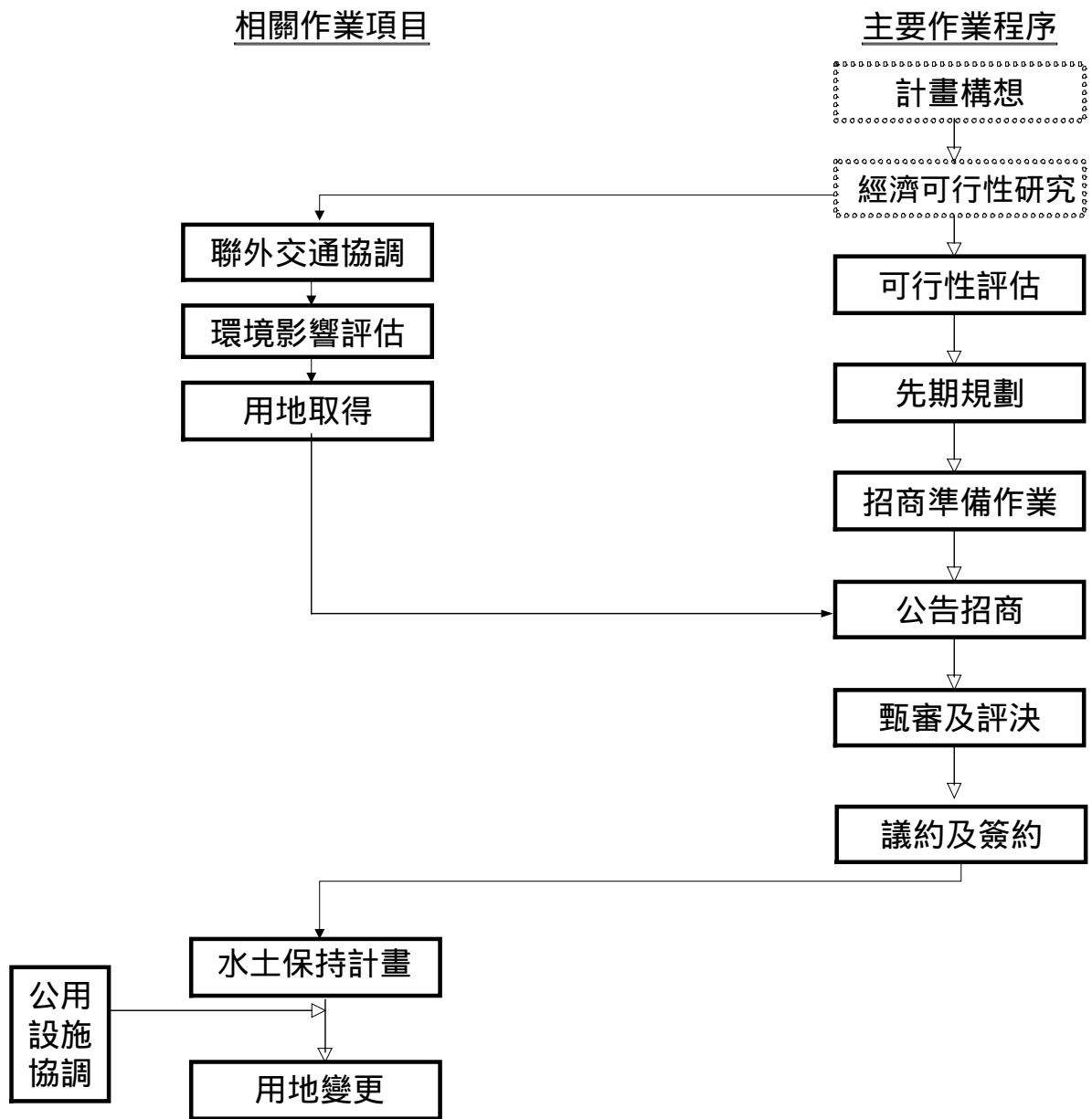


圖 3.15 政府辦理部分相關作業項目之整體作業程序例

第四章 案例探討

4.1 台北港貨櫃儲運中心民間參與案

一、計畫構想

為配合東砂北運政策，基隆港務局經行政院核定，於民國 82 年元月進行第一期工程。主要工程內容包含：外廓設施、水域設施、砂石碼頭及護岸設施、其他港埠設施等。工程期間，台灣省交通處辦理「台灣地區整體國際港埠發展規劃」之研究與基隆港務局辦理之「北部港埠未來發展規劃」之研究，顯示台灣北部港埠能量明顯不足，亟須另闢新港以滿足需求。民國 86 年 2 月行政院將淡水國內商港發展定位為基隆國際商港之輔助港，輔助基隆港。過去地方曾經多次建議變更淡水國內商港港名，以符實際。經由基隆港務局邀請中央、地方民意代表及相關機關會商，經過討論，行政院於 88.3.16 同意更名為「台北港」。

由於台北港第一期工程執行期間，許多航商及相關業者紛紛與基隆港務局接洽或正式發文表示願意租用或共同投資興建台北港港埠設施以及基隆港受限於自然環境條件，北部貨櫃運量供需失衡。因此基隆港務局為配合航運及經濟發展需求，掌握港埠發展契機，提出「台北港整體規劃及未來發展計劃」，內含台北港第二期工程建設。在第二期工程建設計劃中，政府僅投資興建外廓防波堤及港埠公共設施，碼頭及站埠等營運設施將以開放民間投資經營為原則，辦理民間業者投資建設台北港營運碼頭、後線新生地填築、倉儲等營運設施之相關招商作業。其中，以貨櫃儲運中心之辦理進度最快，本手冊就此一案例之作業程序與作業內容作一探討。本案之整體作業流程如下圖。

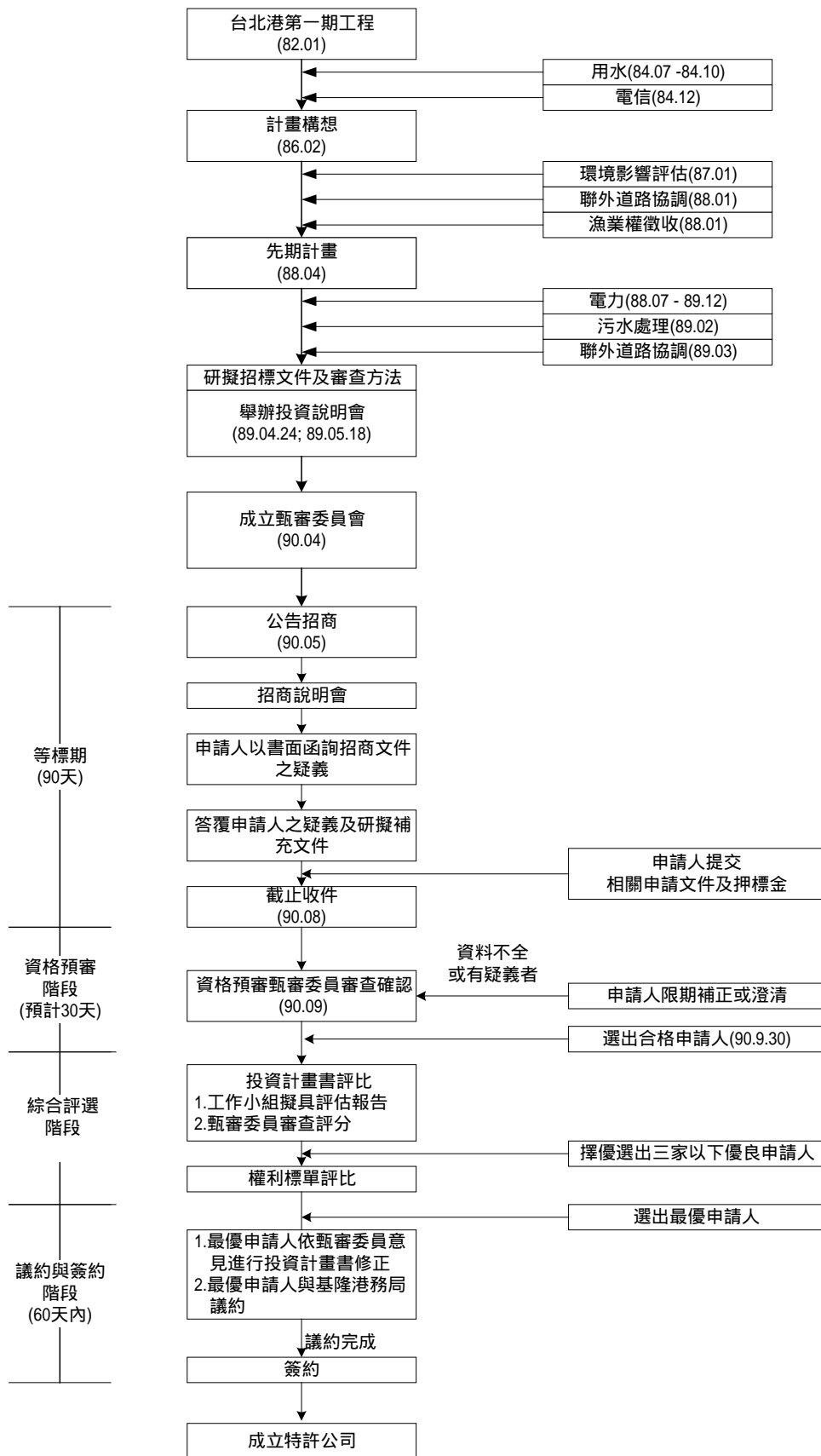


圖 4.1 台北港貨櫃儲運中心民間參與案之整體作業程序

二、主要作業程序

基隆港務局民國 89 年 3 月委託專業顧問公司辦理「徵求民間機構參與興建暨營運台北港貨櫃儲運中心先期計劃書含可行性研究報告書」，並於民國 90 年 5 月完成。其重點如下：

(一) 可行性研究

1. 市場可行性研究

- (1) 計畫運量及設施需求量：依照「台灣地區整體國際港埠發展規劃」預測北部地區運量至民國 100 年與 110 年之運量成長。因應運量預測推估台北港貨櫃碼頭之需求。
- (2) 民間投資意願調查：基隆港務局在進行可行性研究之前，曾就貨櫃相關業者進行投資意願問卷調查，共寄送 45 份問卷調查表，調查業者投資意願。

2. 工程可行性研究

- (1) 貨櫃儲運中心規劃：依照「台北港整體規劃及未來發展計畫」，台北港西碼頭區西六~西十一碼頭，規劃為遠洋貨櫃停泊，將來若西十二~西十四獲准變更為貨櫃碼頭，擬將重新規劃各席碼頭長度。全區西六~西十二倉儲區面積合計 101.5 公頃。碼頭岸肩寬度配合第五代 Post-Panamax 大型貨櫃輪靠泊使用，每席至少應配置三部超巴拿馬型之橋式起重機。碼頭結構擬採用斜樁棧橋式設計。
- (2) 獎勵投資項目及內容
 - a. 投資營運範圍擬定：貨櫃儲運中心擬採用「民營公用碼頭」型態，由貨櫃海運及相關業者以單一或企業聯盟方式，籌組碼頭裝卸倉儲特許公司，經營貨櫃裝卸儲轉服務業務。
 - b. 獎勵投資興建項目：本案獎勵民間投資興建項目分為營運設施及港埠基礎設施兩部分。營運設施興建完成後，由民間業者營運使用，營運期滿後轉移政府所有。港埠基礎設施併由特許公司投資興

建，興建完成後應將其產權移交政府所有，由基隆港務局管理及使用，此項列為民間機構取得本案特許權之條件之一，政府將不償付民間機構投資成本，但擬以免收碼頭碇泊費等方式，減輕民間投資計劃之財務負擔。

c.工程興建期程：預計於民國 90 年中完成議約工作，民間機構應於一年內完成地質調查、工程規劃設計、環境影響評估及港工作許可申請等工作。預定可在民國 91 年中動工。本案要求民間機構應自契約簽訂後，十年內完成所有投資興建之固定設施。

d.投資工程費：預計營運設施所需工程費約 150.23 億元，港埠基礎工程約需新台幣 18.67 億元。

(3)工程技術可行性：本案工程性質十分單純，無須特殊施工技術及機械，工程技術可行性無任何困難。惟台北港其他水泥及散雜貨儲運中心皆需本案航道、迴船池水域浚挖完成方可能開始營運，故施工時需要特別注意工程介面及時程之協調整合。

3.環境可行性

貨櫃儲運中心屬台北港二期工程計畫範圍，工程之環境影響評估已於民國 87 年元月通過，依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」等環評法規，民間機構無需再辦理環境影響評估工作。惟施工期間辦理港域浚挖填地作業時，應注意含泥海水擴散污染海域。營運階段可能引入龐大運輸交通量，影響所經道路兩側民宅環境品質。

4.獎勵投資方式可行性

由於本案投資規模較過去各國際商港約定興建或租賃經營案龐大，需要政府提供較多投資誘因，故基隆港務局決定依促參法第八條第一項第一款方式開放民間投資。

5.營運管理可行性

(1)工程興建管理：本案於特許契約中，將訂定有關興建計畫、興建時

程、執照與許可、環境保護、工程契約、興建品質、工程監督管理、紀錄與文件、設計施工責任負擔、完工與驗收等相關規定。但因現有工程人員不足，為有效督導民間機構依約辦理興建計畫，基隆港務局在施工期間擬委託工程顧問公司派員協助辦理工程督導。

- (2)營運作業管理：於特許契約中將訂定有關營運作業規定、興建設施使用及維護管理、費率標準及調整時機與方式、強制皆館營運；費用計算及繳納、保險計畫、特許期期滿時及期滿前資產轉移等相關作業規定，以要求民間機構依法經營管理。
- (3)民間參與港勤服務投資經營可行性：為減少投資計畫不確定性以及審查困難度，基隆港務局將擬定台北港港勤公司投資經營及籌組計畫，待貨櫃、水泥、散雜貨等各儲運中心投資人確定後，再邀集各投資人研商籌組港勤公司事宜。在台北港港勤公司未成立前或民間業者無投資經營意願，基隆港務局將先調派基隆港既有職工及船舶，辦理台北港必要港勤服務工作。

6.財務可行性

- (1)獎勵措施擬定：興建期間獎勵措施，由於本案已具充分自償性，原則上不提供貸款利息補貼、投資部分建設以及長期優惠貸款之優惠措施，但為增加民間機構投資誘因，在興建期間，基隆港務局將提供必要之證明與協助，由民間機構向各主管機關申請房屋稅減免、免徵及分期繳納關稅等租稅優惠。營運期獎勵措施，則在特許營運期間，擬請各主管機關同意民間機構依相關規定申請發行公司債、免納營利事業所得稅、適用投資抵免辦法、免徵及分期繳納關稅、土地租金優惠、服務稅及契稅減免、重大天然災害復舊貸款、綜所稅及營所稅抵減等租稅優惠措施，以提高民間投資誘因。
- (2)財務評估：財務可行性研究，民間機構如可掌握足夠之運量，依現行港埠費率收費，以及特許期間營收及成本預估，本案各項財務效益指標預測如下：

內部報酬率 (IRR) : 15.45%。

淨現值 (NPV) : 折算至民國 89 年之稅後盈餘現值約 20.20 億元。

現值回收年期 (PBY) : 營運後 (民國 94 年開始起算) 第 35 年。

自償率 (SLR) : 116.48%。

還款期內償債比率 (民國 100-119 年) : 2.05~9.45。

港務局總收入 : 年值合計約新台幣 400 億元 , 折民國 89 年現值新台幣 55.4 億元 (折現率 : 8%) 。

依照綜合財務評估結果 , 採 BOT 方式對民間投資人及融資機構皆具財務可行性。

(二) 先期計畫書項目

1. 計劃目標
2. 特許範圍及特許期限
3. 工程規劃、設計之分工原則 , 辦理方式及建議時程
4. 興建暨營運計劃之辦理方式及時程
5. 土地取得、變更及開發計劃之辦理方式及時程
6. 環境影響評估之辦理方式及時程
7. 財務計劃之辦理方式及時程
8. 政府、投資者與融資者三方風險分擔之基本原則
9. 基隆港務局協助與承諾事項

(三) 招商準備作業

有關申請須知、契約草案、技術規範及相關附件擬定、政府相關機關應配合事項協調工作 , 基隆港務局已於民國 90 年 3 月完成招商準備。

1. 作業程序

- (1) 成立工作小組或聘請相關專業顧問協助。
- (2) 計劃之細部規劃 , 包含擬定技術要求事項、營運規範、功能或設計上

要求事項、建設完成時程、其他事項。

(3)擬定政府承諾、配合事項及完成程度、時程。

(4)擬定契約基本條款。

(5)視需要，辦理公開說明會。

2.招商準備作業內容

(1)投資資訊

申請須知、契約草案、技術規範及相關附件擬定、政府相關機關應配合事項協調工作。

(2)成立甄審委員會

本案甄審委員會於民國 90 年 4 月成立，共有委員九人，並成立本案工作小組。同時委託專業顧問公司協助辦理甄審作業及議約、簽約工作。此期間顧問公司研擬甄審作業工作計劃書連同甄選項目；甄審方式、評審方法及標準，提經甄審委員會通過，具以辦理公告招商。

(3)甄審方式、評審方法及標準

本案之評審標準如下表所示。

表 4.1 台北港貨櫃儲運中心民間參與案之評分表

評分項目	評分參考準則	權重	各合格申請人獲評分數				備註
			甲公司	乙公司	丙公司	丁公司	
一、興建計畫可行性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建工程計畫及方式 2. 施工環境保護及執行方式 3. 興建時程 4. 資產有償或無償轉移 5. 轉移方式與範圍 6. 其他相關事項 	5%					
二、營運計畫可行性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 股權結構及開放性 2. 持股超過 10% 之股東背景、財務、經營狀況及與業務關聯性 3. 股東成員運送進出口貨櫃實績 4. 股東成員貨櫃碼頭經營實績 5. 民間機構章程或草案 6. 公司組織健全性 7. 運量預估及營運規劃可行性 8. 營運拓展方案 9. 最低保證貨櫃裝卸量 10. 服務水準 11. 主要設備裝置、採購及維修計畫 12. 保險計畫 13. 營運環保措施及執行方案 14. 管理組織架構及經營人員執掌與背景 15. 人員聘用及訓練計畫 16. 其他相關事項 	40%					
三、財務計畫可行性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資費用合理性 2. 加權平均資金成本高低 3. 預估資產負債表、損益表、現金流量表 4. 固定資產投資計畫 5. 資金籌措計畫 6. 預估內部報酬率、資產報酬率、及股東權益報酬率 7. 主要融資機構評估意見 8. 營運費率合理性 9. 自償能力計畫及分析資料 10. 權利金支付額度 11. 其他相關事項 	40%					
四、要求政府支持度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 排除競爭 2. 要求政府配合建設 3. 要求政府提供獎勵及措施 4. 其他相關事項 	5%					
五、對國家社會效益	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可創造就業機會規模 2. 對台北港建設及發展貢獻 3. 僱用基隆港現有職工計畫及作為 4. 促進相關產業發展關聯性 5. 與政府港埠政策之配合度 6. 其他相關事項 	10%					
總分							
名次							

(四) 公告招商

本案於民國 90 年 8 月 5 日上網公告，其公告內容如下圖。

政府機關公開徵求民間參與公共建設公告	
[案號]	90001
[公告機關代碼]	3.15.20.6 第 1 次公告
[主辦機關代碼]	3.15.20
[主辦機關]	交通部基隆港務局
[主辦機關地址]	基隆市中正路 1 號
[被授權機關代碼]	3.15.20.6
[被授權機關]	交通部基隆港務局業務組
[被授權機關地址]	基隆市中正路 1 號
[受委託(被授權)依據]	交通部九十年四月十二日交航九十字第 003683 號函
[案件名稱]	徵求民間機構參與興建暨營運台北港貨櫃儲運中心
[案件分類]	【交通建設】
[民間參與方式]	1:由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權與政府。
[重大公共建設]	是
[計劃許可年限]	50 年
[附屬計劃土地使用年限]	年
[聯絡人]	陳福全
[聯絡人單位]	基隆港務局業務組
[聯絡人電話]	(02)242408282
[聯絡人傳真]	(02)24272243
[聯絡人電子郵件]	
[截止送件日期]	90 年 08 月 31 日 17 時 00 分
[申請文件領取方式及地點]	於本局辦公時間至基隆市港西街六號海港大樓四樓本局業務組企劃課。若郵購者，請自行估計郵遞時間，貼足郵資，書妥限時掛號回郵信封，附工本費（如為支票抬頭須填寫基隆港務局）來函索取
[申請文件售價及付款方式]	每份新台幣二千元整,付款方式:現金或支票
[收受申請文件方式及地點]	申請人所提送之申請文件，須於九十年八月三十一日下午五時前(星期六、例假日暫停收件)，於上班時間內派專人送達下列地址：「基隆市中正路一號基隆港大樓三樓文書課」，並取得收件憑據。
[申請保證金]	50000000 元
[新增日期]	90 年 05 月 31 日
[更正日期]	90 年 05 月 31 日
[附加說明]	
[公共建設計畫之性質,基本規範及範圍摘要(依促參法施行細則第 40 條)]	本案為徵求有意願投資者提出申請,以甄審最適合興建暨營運台北港貨櫃儲運中心之民間機構。以特許方式予以最優申請人籌設特許公司,經與主辦機關完成議約後簽訂特許契約,在特許期間,依契約及技術規範之規定,完成所有興建工程項目暨營運,特許期限屆滿後,將資產移轉予政府。
[政府承諾及配合事項摘要(依促參法施行細則第 40 條)]	政府承諾完成必要外廓防波堤設施,辦理必要公共設施興建工程、航道、港渠水深維持、辦理台北港聯外道路興建工程(東西向快速道路興建工程)。政府依規定提供融資協助、租稅及土地租金優惠,提供先期施工場地、協助公用設施申設、提供港勤服務、同意在契約規定時間,以不公開方式籌足登記資本額、同意融資機構介入。
[申請人資格摘要(依促參法施行細則第 40 條)]	限中華民國法人或中華民國公司法上之外國公司。單一公司實收資本額為新台幣十億元以上或最近三年平均年營業總額在新台幣二十億元以上。企業聯盟,其成員實收資本額總計為新台幣二十億元以上。餘詳招標須知
[評決方式,評選項目,評選時程及甄審標準摘要(依促參法施行細則第 40 條)]	評審項目與標準含 1.興建計畫可行性 2.營運計畫可行性 3.財務計畫可行性 4.對國家社會效益。評決方法分資格預審及綜合評審。擇優選出三家以下為入圍申請人,經協商後,由甄審委員會就入圍申請人依協商確認之結果評選出最優申請人。評審時程約八個月。
[其它]	其他規定請詳閱本案申請須知
[附件檔]	無

圖 4.2 台北港貨櫃儲運中心民間參與案之公告內容

(五) 甄審及評決

甄審作業分二階段進行。第一階段為資格審查，評審委員會就有投資意願之申請人之資格及能力進行審查，第二階段為綜合甄審，將依據合格申請人提出之投資計劃書等資料進行甄審，甄選出台北港貨櫃儲運中心最優申請人。

1. 文件提出

申請人應保證其提出申請文件及其內容，不侵犯第三人之智慧財產權。政府若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及政府辯護，並負擔政府因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔政府與第三人達成和解所需支付之賠償費用。

若政府因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任並賠償政府因此所致之損害。

2. 申請人提出文件

申請人應提送相關文件及數量如下：

- (1)申請書一份（領件時由主辦機關提供）
- (2)切結書一份（領件時由主辦機關提供）
- (3)申請人授權書一份（領件時由主辦機關提供）
- (4)資格證明文件正本一份（封面註明正本），影本三十份（全部使用影本，並於封面註明影本）
- (5)台北港貨櫃儲運中心投資計畫書一式三十份（申請人接獲主辦機關通知後再行提送）

資格證明文件應符合申請作業之規定，需有以下證明：

(1)一般規定

- a. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無

須認證。

- b. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經法院之認證。
- c. 外國法人應由該國政府主管機關出具相關資格證明文件以及其中譯本，並經中華民國駐外使領館或代表處認證。

(2) 登記證照

申請人及其企業聯盟各組成成員應檢具合法登記證照，包括：

- a. 申請人及企業聯盟成員公司執照影本。
- b. 申請人及企業聯盟成員營利事業登記證影本。
- c. 公司印鑑證明原本（或以公司登記事項卡影本替代），並註明與原件符合且經公司負責人及公司印鑑用印。
- d. 申請人或企業聯盟組成成員屬外國法人者，應檢具該國核發與前述同等效力之證明文件。

(3) 財務證明文件

- a. 申請人為單一公司（未組企業聯盟者），實收資本額為新台幣十億元以上，或最近三年平均年營業總額在新台幣二十億元以上。申請人組成企業聯盟者，企業聯盟各組成成員實收資本額合併總計為新台幣二十億元以上。
- b. 申請人及其企業聯盟者各組成成員，提出最近三年經會計師查核簽證之財務報表及年報等相關資料，並註明與原件相符且經公司負責人及公司印鑑用印。

(4) 企業聯盟協議書

申請人組成企業聯盟者，其協議書應包含下列所述內容：

- a. 企業聯盟之組成：申請人得另邀集其他業者，以共同方式組成企業聯盟，由申請人代表參與本案之申請，但應符合公平交易法第十一條及促參法第四條之規定。企業聯盟代表所為一切行為，企業聯盟

各組成成員均應負連帶責任。

- b.企業聯盟各組成成員所持股份佔特許公司實收資本額百分之二十以上者，不得參加其他申請人之企業聯盟。
- c.外資所佔企業聯盟之總股份，不得逾該企業聯盟資本總額百分之四十九。如經交通部事先核備者，不在此限。

(5)企業聯盟權利義務之限制

- a.申請人如以共同合作方式參與本案，則需提出具有拘束其組成成員之企業聯盟協議書，協議書內容應包含各組成成員間之分工、權利及義務。
- b.各組成成員應為特許公司之發起人，並應依企業聯盟協議書約定認足特許公司之股份。
- c.企業聯盟各組成成員於開始營運後二年內，非經主辦機關之許可，不得移轉其所持特許公司之股份。
- d.企業聯盟協議書內容變更須經主辦機關同意。
- e.所有企業聯盟之協議書有效期間應至少維持至本案之特許契約簽訂為止。如其中代表該企業聯盟之申請人經甄審為最優案申請案件之申請人，該協議書即成為特許契約之一部份。
- f.其協議書應經由中華民國之法院認證，如該協議書在外國做成者，須經該國公證機構公證並經中華民國駐外使領館及代表處認證。

3.提出方式

申請人所提送之申請文件，須於民國 90 年 5 月 31 日上午九時起至民國 90 年 8 月 31 日下午五時止（星期六、例假日暫停收件），於上班時間內派專人送達下列地址：「基隆市中正路一號基港大樓三樓文書課」，並取得文件憑據。

申請人所提之申請文件無論審查結果如何，蓋不退還。

4.評審程序

- (1)申請人依照規定提出申請文件。
- (2)文件補正補件：主辦機關收受申請文件後，即由甄審委員會就資格證明及公告規定所須知文件進行資格審查，有文件不符規定或缺件者，即通知限期補正，如須澄清或補件，申請人應依甄省委員會之通知，按規定期限與地址書面提出。逾期不予受理。
- (3)申請所提資料務須詳實，以作為甄審委員會辦理申請人資格審查之依據。如故意申報不實，無論是否已完成甄審作業，主辦機關均得取消資格。
- (4)甄審委員會完成申請人資格審查後，公佈合格申請人並通知所有申請人。
- (5)如貨櫃儲運中心僅有一家申請人提出申請，並符合規定之資格條件，經甄審委員會檢討原定資格條件並無不當，確認僅有此一家有投資意願且符合資格條件者，得繼續就該申請人進行第二階段之綜合甄審。

5.綜合評審

- (1)甄審委員會就合格申請人提出之投資計劃書等相關文件，繼續第二階段之審查。
- (2)甄審委員會得先進行初步評選，就合格申請人所提出投資計劃書等，併同資格文件進行評比，擇優二 三家為入圍申請人。
- (3)主辦機關與入圍申請人就投資契約所涉及之商務條款、融資協議、技術條件擊替代方案等事項，經協商確認後，由甄審委員會就入圍申請人依協商確認後，所重新遞送修改之投資計劃書等進行綜合甄選。
- (4)甄審委員會依評決方法即評審時程，分別評定台北港貨櫃儲運中心最優申請人，必要時得增選次優申請人；評審過程中，甄審委員會得要求合格申請人就其所提投資計劃書內容提出簡報。
- (5)經評定為貨櫃儲運中心之最優申請人，如未能依促參法第四十五條規

定，按評定規定時間籌辦並與主辦機關完成特許契約之簽約手續時，是否得延展簽約期限及延展期限之方式，或得否由次優申請人遞承為最優申請人，或重新辦理公告，應於甄審委員會之評決會議決定之。

(6)甄審委員會若認定各合格申請人所提之投資計劃書均不符合公共利益時，得於甄審後為均不錄取之評決。

(7)第二階段綜合甄審結果由主辦機關報核後，於中華民國行政院公共工程委員會之「招標資訊公告欄」及「政府採購公報」公佈之，並通知所有合格申請人。

註：本案截至民國 90 年 8 月 31 日止，僅有一家投資人提交申請文件。第一階段資格預審經本案甄審委員會審查通過，獲主辦機關公布為合格申請人。主辦機關將於九十年九月三十日前通知該投資人為合格申請人，並請該聯盟依申請須知規定時程九十年十一月十五日前提交投資計畫書，進入第二階段綜合評審。該合格申請人並已如期提交投資計畫書，正進行第二階段綜合評審。

6. 協商機制

(1)由各機關與入圍申請人就投資契約所涉及之商務條款、融資協議、技術條件及替代方案等事項，經協商確認後，由甄審委員會就入圍申請人所重新遞送修改之投資計劃書，評選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

(2)在綜合評選階段，基隆港務局得視計劃性質，依據招商公告及其釋疑、澄清及補送規定，甄審委員會核定之工作計劃及授權，及入圍申請人提交投資計劃書中之技術項目及商業條款之差異性、替代方案及建議事項等定出合理時段，進行協商作業。

7. 爭議處理

各項建設計劃應由雙方依契約草案第六十五條成立「協調委員會」，就契約所載事項、契約履行、未盡事宜、爭議事項等協商解決之。若協議三個月後仍無爭議，應依中華民國相關法律規定及程序提請仲裁。於特續

契約中應明定仲裁條款（含仲裁之準據法、仲裁程序及仲裁地點）。

8.甄審項目

(1)甄審標準擬定：獎勵民間投資申請人投資計畫內容之評比，可依工程技术可行性、營運計劃可行性、財務計劃可行性、要求政府機關支持度、對國家社會效益五項層面進行評定。

(2)評決方法

a.本計畫為審慎決定各評估項目權重，在甄選之前利用層級分析法（Analytic Hierarchy Process；AHP）設計問卷，以了解各界對各評估項目權重的意見。

b.本案之評選為甄選委員之權限，對於評估項目之重視程度應由甄試委員填寫，以彙整全體委員之意見。或由甄選委員授權基港局 BOT 作業小組填寫，在將評比結果送請甄審委員會評議，並陳送交通部核備後公告實施。

c.各甄試委員依台北港貨櫃儲運中心最優申請人甄選評分表所列各評分項目權重，就合格申請人所提投資計劃書，評定各項目之評分，將各項得分乘以權重並加總後，即為該甄審委員給予該合格申請人之總分。總分最高者為第一名，次高者為第二名，依此類推。

d.以各合格獲各甄審委員評得名次總和最少者為最優申請人，如有兩家以上合格申請人名次總和相同時，則以獲各甄審委員評得第一名次數最多者為最優申請人。

(六) 議約及簽約

1.融資

(1)融資意願書

合格申請人於第二階段綜合甄審階段，應提出融資機構對於本投資計劃書之評估意見，並提出融資意願書或融資委託接受函，其中應敘明提供貸款之前提條件。

(2)金融機構評估意見

入圍申請人於綜合甄審階段，按協商時同意修正之投資條件及承諾事項，於基港局規定期間內，重提投資計劃書，及主要融資機構對於本投資計劃書之評估意見與融資委託接受函，其中應敘明提供貸款之前提條件及貸款內容（包括貸款期限、利率、金額、費用及退款方式等）。

(3)融資協議書

最優申請人應於投資契約簽訂前或簽訂後一定期限內，與主要融資機構簽訂經該融資機構董事會同意之融資協議書。融資協議書內容應承諾同意邀集其他融資機構共同承擔建設計劃之資金及貸款內容。

最優申請人未依規定期間內提出前項協議書者，基港局應不予發還申請保證金，或解除所簽訂之投資契約，並不予發還履約保證金之一部份或全部，並得與次優申請人協商議約或重新辦理公告。

(4)融資契約

特許公司於投資契約簽訂完成後，應依甄審委員會所規定期限內，與主要融資機構完成融資契約之簽訂。基港局應於兩個月內與特許公司完成草約簽定，再陳報交通部核准。

2.議約原則

本案最優申請人經選定及公告後，基港局與最優申請人本於合作精神及不違反本申請須知及各項公告內容進行議約，議約時應以招商公告、投資計畫書及協商結果為基礎，確認投資契約適法性、妥適性及完整性。最優申請人應依所投資興建項目，將前述規定內容納入特許契約內。

3.簽約程序

- (1)最優申請人應自接獲評定核准通知翌日起，於六十日內與主辦機關完成議約。
- (2)議約結果經報請交通主管機關及甄審委員會議決核准後，由主辦機關

與最優申請人完成簽約。若交通主管機關及甄審委員會不同意議約結果時，由主辦機關與最優申請人依甄審委員會所訂期限及議決內容再行協商之。

- (3)除經同意展期外，最優申請人如無法於指定期限內完成議約及簽訂特許契約時，則視同最優申請人已放棄訂約，主辦機關不返還最優申請人之申請保證金。

4.簽約主體

最優申請人如由企業聯盟組成成員，該企業聯盟全體組成成員應為投資契約之當事人。

三、相關作業項目

(一) 聯外道路協調

經建會於民國八十八年元月二十日邀集相關主管機關（主計處、交通部航政司、財政部關稅總局、內政部營建署、農委會、台灣省政府住都處、交通處、台灣省公路局、基隆港務局、台北縣政府及八里鄉公所）會商相關作業項目。會中決議：本案聯外道路，應配合建港進度儘速辦理，其中，東西向快速道路八里新店線工程，列為第三優先之八里五股段，請交通部檢討改列為第一優先提前辦理；另自臨港大道賢基西濱快速道路長二.四公里路段，請擬定工程計畫一規定陳報核定後，由基隆港務局編列經費，交由台灣省公路局儘早施工，請交通部督導台灣省政府積極辦理。

另經建會又於八十九年三月廿一日邀請行政院院第三組、主計處、交通部（航政司、路政司、會計處、運輸研究所、公路局、基隆港務局）內政部營建署市鄉規劃處、環保署及台北縣政府會商，有關聯外道路獲得結論如下；

- 1.規劃路線前由公路局併「淡江大橋及其連絡道路」整體規劃，經基隆港務局與公路局協議配合實際需要，做適當修正，包括南測路段調整為平順線型與西濱快速道路立體交叉；北側路段港區匝道由中央上下，並

高架銜接外側車道。原則同意照修正規劃辦理。

- 2.有關交通部擬於九十年度交通建設基金下之航港建設分基金編列三億元，辦理本道路用地徵收等事宜，其餘經費擬俟各年度該項分基金收之情形，另籌補助一節，原則同意，惟不宜編列公務預算補助。
- 3.本工程環境影響說明書前併「淡江大橋及其連絡道路」環境影響說明書辦理，業經環保署八十八年十二月十三日八八環署中字 00 一五九五二號函有條件通過，目前局部線型配合實際需要調整部分，據基隆港務局表示，位於非都市計畫範圍，未通過環境敏感區域，且不需辦理地上物拆遷，請本工程執行機關工務局將細部設計與原規劃差異處，依環境影響評估法及相關規定報請環保署核備。
- 4.西濱快速道路自本道路工程八里端銜接處至林口電廠間約六-七公里度段計畫寬度四十公尺，線寬僅十八公尺，屬第二優先施工拓寬路段，建請交通部改列為第一優先提前辦理，拓寬時請注意與計劃興建跨港大橋銜接之配合。

(二) 環境影響評估

台北港貨櫃儲運中心屬於二期工程計畫範圍，台北港二期工程計畫之環境影響評估已於民國八十七年元月十六日通過審查。因此，本案有關港池浚渫造地工程、碼頭興建工程、及公共設施工程等項目，無須辦理環評審查作業。惟如特許公司投資計畫內容超越本港第二期工程提報環評審查範疇，本案投資契約簽訂後，特許公司應依開發計畫內容及環評法規，辦理相關環境影響評估工作，且須於簽訂投資契約後，一年內完成環評審查工作。若因可歸責於特許公司事由，至未能通過環境影響評估時，本局得以履約保證金作為損害賠償。若不可歸責於特許公司之事由，至未能通過環境影響評估時，本局得予延展一次以一百八十日為限，或解除契約。

(三) 漁業權徵收

經建會於民國八十八年元月二十日邀請主計處、交通部航政司、財政部關稅總局、內政部營建署、農委會、台灣省政府住都處、交通處、台灣省公路局、基隆港務局、台北縣政府及八里鄉公所等會商，有關漁業權及漁民補償等問題，請台灣省政府依漁業法等規定，協調相關機關辦理，

並請農委會提供必要之協助。

(四) 用水

1.淡水國內商港砂石碼頭船舶用水事宜

基港局於民國八十四年七月二十五日召開「研討淡水國內商港砂石碼頭船舶用水事宜會」，會中決議：自來水公司 84.04.19 新訂「港區碼頭加水設備改善實施要點」由自來水公司提供各種口徑水表、設置標準圖交基隆港務局配合施設。

2.淡水商港砂石碼頭供水設備施工及接管事宜

基港局於民國八十四年十月二十日召開「研討淡水商港砂石碼頭供水設備施工及接管事宜協調會」，會中決議：

- (1)原由基隆港務局函請惠予優先設計之「淡水商港砂石碼頭供水工程」因用水日期延後，基隆港務局提議取消本案，自來水公司勉予同意，唯今後如有類似情形，請及早通知以免浪費寶貴人力資源。
- (2)由於港區行政用水與船舶用水水價不同，請港務局委託顧問公司辦理規劃時，請將行政用水與船舶用水，分由不同系統供水，以免在管理上發生困擾，至於將來管理責依有關法令規定辦理
- (3)淡水商港預定於明(86)年十月間需用水，為利自來水公司辦理設計、發包施工，請速將港區用水規劃於本(84)年十二月底前送自來水公司參辦。

(五) 電信

基隆港務局於民國八十四年十二月邀集省自來水十二區管理處，電力公司台北西區服務處，淡水電信局，台灣北區電信管理局第二工程總隊，召開「淡水國內商港管線協調會」協調台北港港區內管線配置問題。會中與台灣北區電信管理局第二工程總隊達成電信配線之協議。

(六) 用電

基港局於民國八十八年七月十四日起，與台灣電力公司台北西區營業處進行用電配置協調。由於台北港主要營運碼頭設施將採 BOT方式投資經營，基港局僅負責少數公用碼頭以及港區公共設施之用電，其他民間

投資經營之碼頭及倉儲區用電需求，未來將由各公民營投資單位自行向台電公司台北西區營運處申請個別設戶引接。因此，基港局建請台電公司興建特高壓二次變電所，其設置容量建議為 25,000KVA 以上（建議屋內式以符環保景觀節約用地）。

台電公司台北西區營業處則認為籌建變電所，事涉地目變更、產權及輸配電線路等相關事宜，為求能儘速合台北港區未來用電所需，建請基港局提供更詳盡之用電需求及其供電電壓、時程、機具設備容量等用電特性資料，以利規劃配合用電。

基港局則於民國八十九年十二月四日提出新增用電計畫書，該計畫書將台北港用電計畫分三期新增設用電，第一期於九十年新增設用電 4,530 千瓦，第二期自九十五年增設用電 6,750 千瓦，第三期於 100 年增設 6,393 千瓦，增設後合計發展規劃為 17,937 千瓦。

台電公司台北西區營業處則於民國八十九年十二月二十八日同意第一二期用電在西濱用電配電所未完成前（計劃九十六年完成）提供採 11.4 千伏供電，第三期於西濱配電變電所完成後改採 22.8 千伏供電，工程設計與施工時請採用 114,228 千伏兩用之高壓受電設備，並提供配電廠所及港務局自行埋設之管路資料，請逕向台電公司台北西區營業處服務中心辦理用電申請手續。前述供電方式，自發文日起兩年內有效，倘逾期或有效期限內遇有關規定修改時，應重新檢討另行決定。

（七）污水處理

基隆港務局於民國 89 年 1 月 17 日函請台北縣政府將台北港污水 2500CMD 納入八里污水下水道系統，並於民國 89 年 2 月 9 日獲台北縣政府之同意，處理方式如下：

1. 依現行八里鄉污水下水道系統之規劃及八里污水處理廠處理容量之考量，本府原則同意 2500CMD 之污水量納入八里污水下水道系統。
2. 因台北港納入公共管道所額外增加之管線、設備費用由基港局自行評估支應。且污水水質應符合可容納排入之下水水質標準，並應依規定繳納營運維護費用。

3.另依下水道法第八條暨該法施行細則第五條之規定：於專用下水道設置前，應檢附專用下水道規劃及設計圖說等資料送達台北縣政府環境保護局核准始得動工。

四、檢討分析

- 1.法令銜接的問題：因為辦理本案時，正逢獎勵民間參與交通建設條例要廢除，但促參法及其相關子法仍在研擬階段，故面臨法令引用問題。
- 2.流程進度問題：基隆港務局規劃台北港之後，陳報至交通部，因過去並無經驗，交通部內對於主辦機關之單位未快速決定，延宕多時才決定由基隆港務局擔任主辦機關。
- 3.規劃不周延之問題：台北港係由基隆港務局獨自規劃，並未協調交通部其他單位、財政部、關稅局等單位，BOT計畫龐大牽涉層面較大，單由基隆港務局規劃，未聽取及協調其他單位之意見，因此規劃未能考量其他需求。尤其，聯外道路興建進度落後，可能無法於民國九十五年完工，但仍應能於民國九十七年完工。
- 4.總顧問介入過晚：由於本案至招商準備作業階段才聘請專業顧問公司擔任總顧問，因此總顧問對於可行性評估及先期規劃（委託另一家顧問公司辦理）所提出之規劃結果有意見或爭議時，已無足夠時間再重新進行規劃。故建議總顧問聘用時間宜提早，俾能對先前顧問公司所作之評估與規劃提出專業意見。

4.2 台北市市政府轉運站民間參與案

一、計畫緣起

為解決台北都會區長途客運運輸過於集中台北車站特定區，造成車站周邊道路負荷過大及外縣市乘客轉運不便之問題，交通部運輸研究所於民國85年2月提出台北都會區六處優先發展客運轉運中心區位，包括交九轉運站、市政府轉運站、中崙轉運站、三重轉運站、動物園轉運站及新板橋車站。台北市政府則於「台北市交通政策白皮書」（民國86年12月）

揭示以「公共運輸為主，私人運具為輔」之發展策略，透過變更都市計畫設置大型轉運站場，並採機場模式經營，以克服城際客運業者取得場站用地不易的難題，化解現有場站過度集中台北車站的問題。轉運站區位之選定除參考交通部運輸研究所之構想，納入交九轉運站、市政府轉運站及動物園轉運站等三站外，另增選濱江轉運站及南港轉運站等二站，共計五站。其中，以市政府轉運站之執行進度最快，本手冊即就此一案例之作業程序與作業內容作一探討。本案之整體作業程序如下圖。

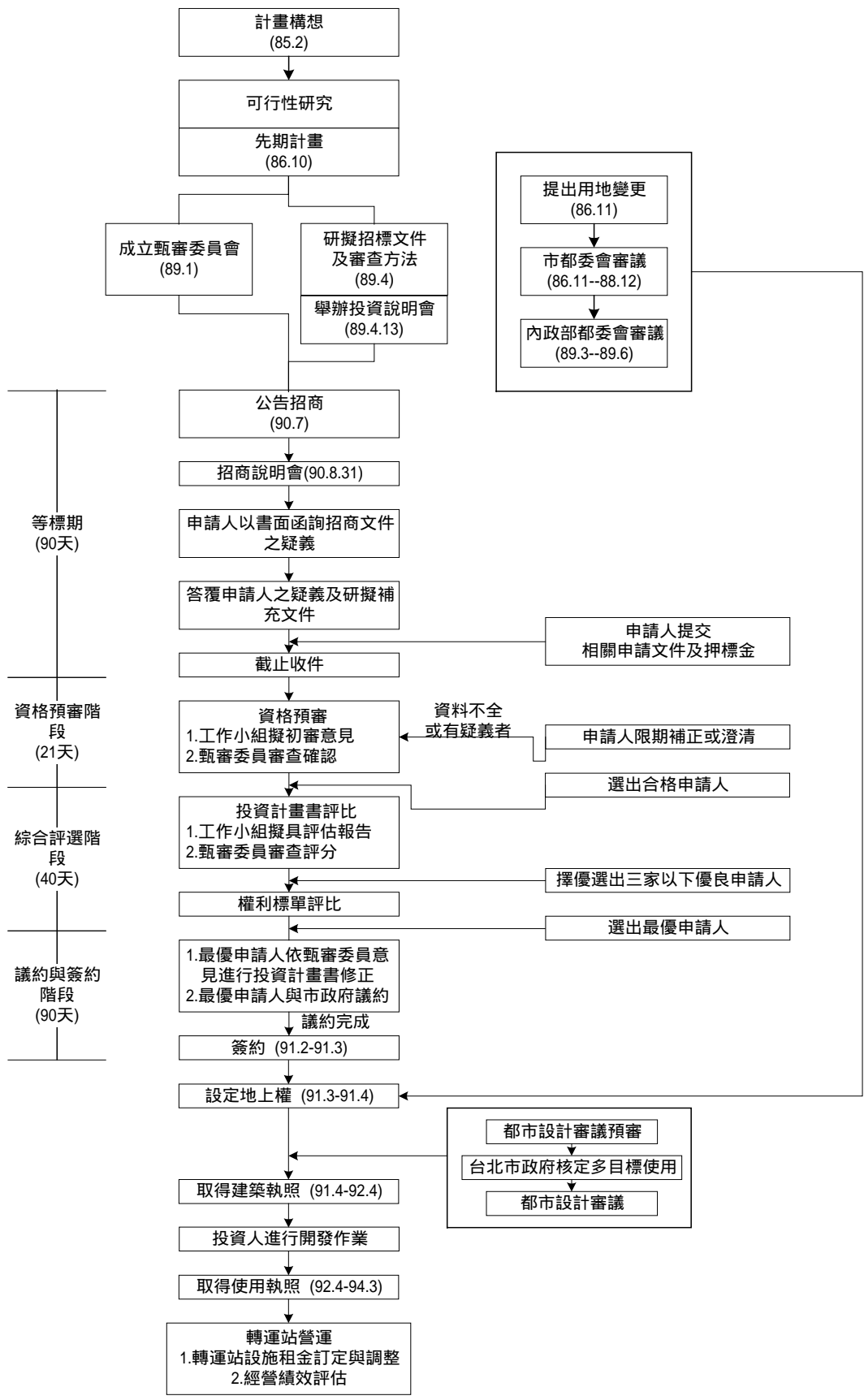


圖 4.3 台北市市政府轉運中心民間參與案整體作業程序

二、主要作業程序

(一) 可行性評估及先期規劃

台北市政府交通局將市政府轉運站之可行性評估及先期規劃一併委由專業顧問公司辦理。並於民國 86 年 10 月完成「市政府轉運站細部規劃設計案」。研究重點有二：一、完成市政府轉運站內部佈設及交通動線之最佳配置。二、評估民間投資興建之可行性，研擬評估不同開發方案。先期計畫書之內容包括：

1. 緒論

2. 市政府轉運站現況調查與分析

(1) 轉運站用地現況調查

(2) 法令分析(都市計畫公共設施用地多目標使用方案、大眾捷運系統土地聯合開發、獎勵民間參與交通建設條例)

(3) 交通系統分析 (含直昇機飛行場設置條件與標準)

3. 市政府轉運站開發方案規劃

(1) 旅次需求分析與預測

(2) 開發構想與原則 (建築空間及交通系統規劃)

(3) 實質規劃方案及開發方式

(4) 方案研擬及評估

· 方案一：僅作轉運站用途使用 (政府自辦)

· 方案二：依現行「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開發。
(商業樓地板面積不得超過總樓地板面積 1/3，但排除商業樓地板面積不得超過 10000 平方公尺的限制)

· 方案三：依營建署最新「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」修正草案開發。(商業樓地板面積不受 10000 平方公尺的限制，但有不得超過總樓地板面積 2/3 之限制)

- . 方案四：修訂現行土地使用管制，容積率提高至 500%。（商業樓地板面積不受 10000 平方公尺的限制，及總樓地板面積 1/3 或 2/3 之限制）

4. 規劃方案分析與評估

- (1) 財務效益分析與經濟效益評估：財務效益分析採淨現值、內部報酬率及回收年期；經濟效益評估對方案一採淨現值、內部報酬率及益本比。
- (2) 交通及環境衝擊影響分析
- (3) 規劃方案綜合評估

5. 執行計畫

- (1) 交通衝擊改善計畫
- (2) 政府自辦（方案一）之財政計畫研擬
- (3) 獎勵民間投資興建（方案二 方案四）之招商計畫研擬

6. 結論與建議

研究發現方案四之財務效益最佳，但亦衍生最多的交通量。此外，本計畫執行期間因「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「修訂信義計畫地區細部計畫」正值修訂與通盤檢討階段，方案四因不符修訂後法令，而改採方案三。

（二）招商準備作業

市政府轉運站之招商準備作業，係由台北市政府交通局委託專業顧問公司辦理。並於民國 89 年 4 月完成「推動民間投資興建市政府轉運站與濱江轉運站技術顧問服務工作」。研究內容主要有四部分：一、協助舉辦投資說明會，二、對「市政府轉運站細部規劃設計案」之方案三進行檢討，三、研擬招商文件，四、研擬評決方法及評審時程。台北市政府修正其中部分內容後，於民國 90 年 7 月 9 日完成招商說明書，正式公告招商。惟因第一次公告無人投標，目前已於 90 年 11 月 2 日進行第二次公告。

1.招商準備作業內容

(1)投資資訊

(2)公告內容

(3)招標文件內容

- a.聲明事項：主辦機關為臺北市政府。依「促進民間參與公共建設法」及相關法令辦理，適用該法產生之疑義，主辦機關得聲請行政院公共工程委員會解釋。
- b.計畫說明：計畫背景。基地環境及相關規範：基地位置及面積(16280 平方公尺) 土地權屬(臺北市政府)管理機關為臺北市政府交通局、土地使用管制規定。興建規模及服務設備標準(市政府轉運站建築設計準則) 土地提供方式(設定地上權，由得標申請人支付權利金及地租) 特許年期(五十年、特許年期屆滿營運績效評估為優良時，有依同樣條件優先承租之權利) 開發時程(簽約起一年內取得建築執照，含地上權設定；簽約日起三年內完成轉運站區之興建並取得使用執照) 移轉：基地建物及轉運站區域之相關設施無償移轉臺北市政府。疑義徵詢及答覆(90.9.10 前書面提出，90.10.2 網站公開答覆)。補充文件。基地勘查。通訊。
- c.申請人資格：一般資格、財務能力
- d.申請應備文件項目：文件資料(投資申請書、申請切結書、代理人委任書、企業聯盟協議書、公司法人資格證明文件、財務能力證明文件) 投資計畫書(建築計畫、經營管理計畫、興建計畫、財務計畫、風險分析與保險計畫、移轉計畫、需政府配合事項、申請人籌組特許公司之計畫書)。權利金標單。押標金收據正本。
- e.申請方式及受理時間：一次親送或郵寄
- f.甄審作業程序及標準：
評審程序：資格預審階段 綜合評審階段(計畫書評比、權利標單評比)

評審標準：資格審查標準 綜合評審標準（投資計畫書之評決項目權重及評分重點）

權利金最低金額之限制：不得低於 25 億元整。

g.最優申請人義務：依據甄審委員會之意見進行「投資計畫書」之修正。最優申請人收到獲選通知日起六十日內與臺北市政府完成議約事宜。成立特許公司與臺北市政府完成簽約（由收受獲選通知日起 90 日內完成簽約）。甄審委員會得視需要要求最優申請人與主要融資機構簽訂融資協議書。

h.押標金與履約保證金：押標金為一億元整。得標後，原繳之押標金由臺北市政府轉為履約保證金。

i.流標之處置：流標之定義。流標之處理。

j.政府配合事項：市政府轉運站與捷運車站介面之協助及協調。既有管線處理之協助協調。轉運站周遭地區交通系統之改善。協助取得融資。

k.相關附件

(4)投資契約草案內容

a.市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案開發經營契約（草案）

b.市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案設定地上權契約（草案）

(5)招商說明會

(6)轉運站經營管理規範

a.客運業進駐轉運站之核定，由交通局邀集相關政府單位代表及學者專家組成審議委員會審核。

b.進駐得由客運業者自行提出申請或由交通局是整體路線規劃而做指定進駐。

c.轉運站相關設施租金費率訂定及調整方式：轉運站設施租金費率訂定與調整由轉運站經營管理單位提出營運成本檢討及費率建議方

案，報請台北市政府核定後實施，租金費率每三年得檢討調整一次。
非轉運站設施，由轉運站經營者規劃與市場機制決定。

d.經營績效評估：定期辦理營運績效評估。績效評估結果為特許年期屆滿時，原投資人優先承租權利之依據。

4.成立甄審委員會

(1)作業流程

民國 89 年初成立甄審委員會共 11 人，依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評鑑辦法」第四條規定，外聘委員不得人數不得少於二分之一，故外聘委員 6 人。

(2)評審項目

a.資格預審：申請文件包括投資申請書、申請切結書、代理人委任書（視需要而提供）、企業聯盟協議書（視需要而提供）、公司法人資格證明文件、財務能力證明文件。投資計畫書（建築計畫、經營管理計畫、興建計畫、財務計畫、風險分析與保險計畫、移轉計畫、需政府配合事項、申請人籌組特許公司之計畫書）。權利金標單、押標金收據正本。

b.綜合評審：

投資計畫書評比：就各合格申請人所提之投資計畫書進行評選，擇優選出三家以下。

權利金標單評比：依據優良申請人權利金標單所標示金額高低決定最優申請人及次優申請人，金額最高者為最優申請人。金額相同時，以投資計畫書評比結果名次較佳者得到優先名次。申請人之權利金未達最低金額限制者，喪失競標資格，若所有權利金金額皆未達最低金額之限制，則視為流標。

(3)甄審標準

a.資格預審標準：

應符合招商說明書之申請須知「三、申請人資格」，並提出相關證

明文件。

應符合招商說明書之申請須知「四、申請應備文件項目」及其數量。

b.綜合評審標準：

(a)投資計畫書評比

評決項目權重及評分重點

各甄審委員評定名次積分總和最低之前三名且所得評定分數之總平均達 80 分以上者，取得優良申請人資格。

積分總和相同，以委員評分最優名次最多者得優先名次。

仍相同者由委員以不記名票選之。

(b)權利金標單評比

根據優良申請人所提之權利金標單，以權利金給付金額最高者為最優申請人，有優先與臺北市政府議約、簽約之權利；權利金給付次高者為次優申請人，有於最優申請人資格被撤銷時，與臺北市政府議約及簽約之權利。

(4)評審時程

a.資格預審：20 天

b.綜合評審：40 天

(5)評定方法

評定方法如下表所示。

表 4.2 台北市市政府轉運站民間參與案之投資計畫評分表

評決項目	權數	評決分項	配分	單項得分	加權得分
建築計畫	25%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 是否遵守「市政府轉運站建築設計準則」之相關要求 2. 基地配置計畫與環境之融合度 3. 公共設備供給是否妥善 4. 防災計畫之完善與否 5. 多目標使用計畫構想及內容是否合理 6. 交通衝擊影響評估是否確實，改善措施是否可行 	100		
經營管理計畫	25%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 是否重視轉運站部分的經營管理 2. 整體營運企畫具創意性、穩健性及合理性 3. 營運管理能力 4. 經營規模符合計畫要求 	100		
興建計畫	10%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發時程之合理性 2. 安全維護計畫是否完善 3. 施工工法及團隊分工計畫之可行性 4. 整合管理能力具體可行 	100		
財務計畫	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 財務計畫之允當性 2. 計畫的財務結構 3. 計畫的償債能力 4. 計畫的獲利能力 5. 現金流量 6. 金融機構融資意願書或融資委託接受函（視是否有融資計畫而提供） 	100		
風險分析與保險計畫	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對資金財務、政策、法令及其他可能影響因素之評估 2. 風險承擔能力及因應方式 3. 保險項目是否完善 	100		
移轉計畫	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理資產總檢之允當性 2. 確保標的物移轉後能維持正常營運 3. 有償或無償移轉範圍明確 4. 移轉程序及方法具體 5. 資產之鑑價方式合理 6. 能與整體計畫配合 	100		
需政府協助及配合事項	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 需政府協助及配合事項合理 	100		
特許公司籌組計畫	5%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公司持股比例是否符合本案招商說明書規定 2. 公司章程內容完整 3. 股款募集計畫合理可行 	100		
合計	100%	加權總分			

(四) 公告招商

本案公告內容如下圖所示。

<p>臺北市府 公告 發文日期：中華民國九十年七月六日 發文字號：府交二字第 九 七六三七三 號 主旨：臺北市府辦理「市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案」招商事宜。 依據：依據「促進民間參與公共建設法」暨相關子法辦理。 公告事項： 一、「市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案」招商，招商說明書包含申請須知、計畫說明、申請人資格、申請應備文件項目、申請方式及受理時間、甄審作業程序及標準、權利金最低金額之限制、最優申請人之義務、押標金與履約保證金、流標之處理、政府配合事項、補充說明與相關附件詳參見招商說明書。 二、本案招商公告期限至九十年十月九日止，申請人對於招商說明書之內容如有任何疑義，應於九十年九月十日以前以書面方式向本府請求釋疑，本府將於上開函詢期限截止後，於九十年十月二日統一於本府交通局網站(網址：www.dot.taipei.gov.tw；點選「問題解答」/「招標」)公開答覆所有申請人。 三、本案招商申請方式及受理時間 (一)申請方式：所有申請文件之提出須於下述受理時間內，一次親送或以限時掛號郵寄臺北市府交通局(臺北市信義區市府路一號五樓西北區)，郵寄以郵戳為憑，逾期不受理。 (二)受理時間：民國九十年七月九日至九十年十月九日止，國定假日及例假日除外。 週一至週五：上午九時至十二時，下午二時至五時。 (三)招商說明書領取方式及地點： 時間：自公告日起至截止收件日止上午九時至十二時，下午二時至五時之辦公時間。 地點：臺北市信義區市府路一號六樓北區交通局第二科。 工本費：零。 招商說明書之內容： 1.申請須知 (1)聲明事項、(2)計畫說明、(3)申請人資格、(4)申請應備文件項目、(5)申請方式及受理時間、(6)甄審作業程序及標準、(7)權利金最低金額之限制、(8)最優申請人義務、(9)押標金與履約保證金、(10)流標之處置、(11)政府配合事項、(12)補充說明 2.相關附件 (1)市府轉運站位置圖、(2)投資申請書、(3)代理人委任書、(4)申請切結書、(5)權利金標單、(6)市政府轉運站獎勵民間投資開發經營契約(草案)、(7)市政府轉運站獎勵民間投資設定地上權契約(草案)、(8)市政府轉運站建築設計準則、(9)轉運站經營管理規範 市府轉運站規劃內容： 1.建蔽率 40%、容積率 400%、地下開挖率 80% 2.商業樓地板面積不得超過容積樓地板面積之 1/3 3.停車空間最多不得超過臺北市府土地使用分區管制規則規定設置停車數量之 85%，且不適用停車獎勵辦法。 4.土地面積 16280 m²，樓地板面積 65120 m²，地下三層地上九層之建築物。(基地北端之捷運市府站出入口 B 及通風口，佔地 950 m²，記入建蔽率，不計入容積率。) 5.規定轉運站內應有設施項目及數量，轉運站樓層使用限制 (三)投標說明會及補充文件 1.押標金繳納方式補充說明文件</p>

圖 4.4 台北市市政府轉運站民間參與案之公告內容

(五) 甄審及評決：預計 90.10.10--90.12.9

(六) 議約及簽約：預計 90.12.10--91.3.8

(七) 後續作業程序

1.設定地上權：91.3-91.4

2.取得建築執照：91.4—92.4

3.取得使用執照：92.4—94.3

三、相關作業項目

本案依據環境影響評估法及水土保持法之規定，並不需辦理環評作業及水保計畫。本基地之聯外交通系統亦已於信義計畫地區細部計畫中加以考量，故無聯外交通協調作業之需要。此外，其用地亦屬市府所有，故無用地撥用與徵收作業。惟為使轉運站之開發符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，乃將原基地之轉運站用地變更為車站用地。用地變更之作業內容如下：

(一) 用地變更

為使轉運站之開發符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定（商業設施樓地板面積最多可佔總樓地板面積之 $2/3$ ），透過「修訂信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，將基地都市計畫使用分區由轉運站用地變更為車站用地。詳細說明如下：

1.法源依據

(1)都市計畫公共設施用地多目標使用方案

(2)修訂信義計畫地區細部計畫（第二次通盤檢討）案

(3)台北市信義計畫區地區建築物及土地使用分區管制要點

2.地目變更之作業流程

(1)以「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，增加民間參

與投資意願。(商業設施樓地板面積最多可佔總樓地板面積之 2/3。

(2)透過「修訂信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」,變更基地都市計畫用地地目,由轉運站用地變更為車站用地,土地變更情況說明如下:

- a.市府轉運站位於信義計畫區之西北隅,原土地使用分區為「轉運站」用地,為適用公共設施多目標使用變更為「車站」用地以增進土地利用效率。
- b.土地變更程序如下:民國 86 年 11 月 3 日,轉運站用地變更案連同其他變更案送市都委會審議;至民國 88 年 12 月底,市都委會原則同意轉運站用地變更為車站用地。惟未來車站用地之容積率不予規定,但轉作其他用途時,不得超過總樓地板面積之三分之二。民國 89 年 3 月 15 日,將「修訂信義計畫地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」送內政部都市計畫委員會審議,於民國 89 年 6 月 20 日決議本案運用 BOT 方式引進民間投資開發時,應至少維持原計畫之交通轉運功能。

四、檢討分析

- 1.辦理 BOT 可行性評估時,宜特別注意用地之篩選,以確定是否符合民間投資需求。
- 2.有關開發基地(都市計畫範圍內)建蔽率、容積率的限制,宜加以釐清,尤其是基地範圍內之特種建築物之認定。以本基地為例,捷運南港線市政府站出入口、通風口及捷運設施、設備約 950 m²土地面積,該建築面積計入基地建蔽率不計入容積率,亦不適用其他容積獎勵規定。
- 3.可行性評估及先期規劃時,宜注意基地鑑界、地上物清查、地質鑽探,以及基地上既有公共設施之處理。
- 4.交通事業營運費率之核算:由於交通事業營運係受市政府管制,因此有關轉運站內車席位租金費率之管制,宜於招商文件中加以述明。
- 5.由於本案第一次招商無投資人投標,足見招商前未能明確掌握潛在投資

人之需求以及國內經濟景氣之變動。因此，未來辦理相關案件宜加強潛在投資人之意願調查與經濟脈動之預測。

4.3 月眉大型育樂區民間參與案

一、計畫緣起

民國 75 年經濟部決策人員在參觀美國狄斯奈世界 (Disney World) 之艾匹卡中心 (EPCOT Center) 後，產生在台灣興建類似設施之意念，乃由交通部觀光局負責推動大型育樂區之籌劃。台灣糖業股份有限公司 (以下簡稱台糖公司) 亦有投入休閒業之多角化經營策略。為配合政府推動大型育樂區之既定政策，台糖公司乃提供台中縣后里鄉月眉農場土地 (以下簡稱本基地)，以設定地上權五十年採 BOT 方式提供予得標之投標人，由得標人支付地租及權利金等以取得使用本基地投資建造及經營含有主題園之大型育樂區之權利。本基地全部面積約為 199.22 公頃，將由台糖公司依法具名並出具必要文件由得標人或開發公司負責申請變更土地用途 (由風景區農牧用地變更為遊憩用地等)。本計畫已列入國建六年計畫項目之一，完成後將提供國人一個多功能綜合休閒遊憩據點，並提昇國人生活品質。本案之整體作業程序如圖 4.5。

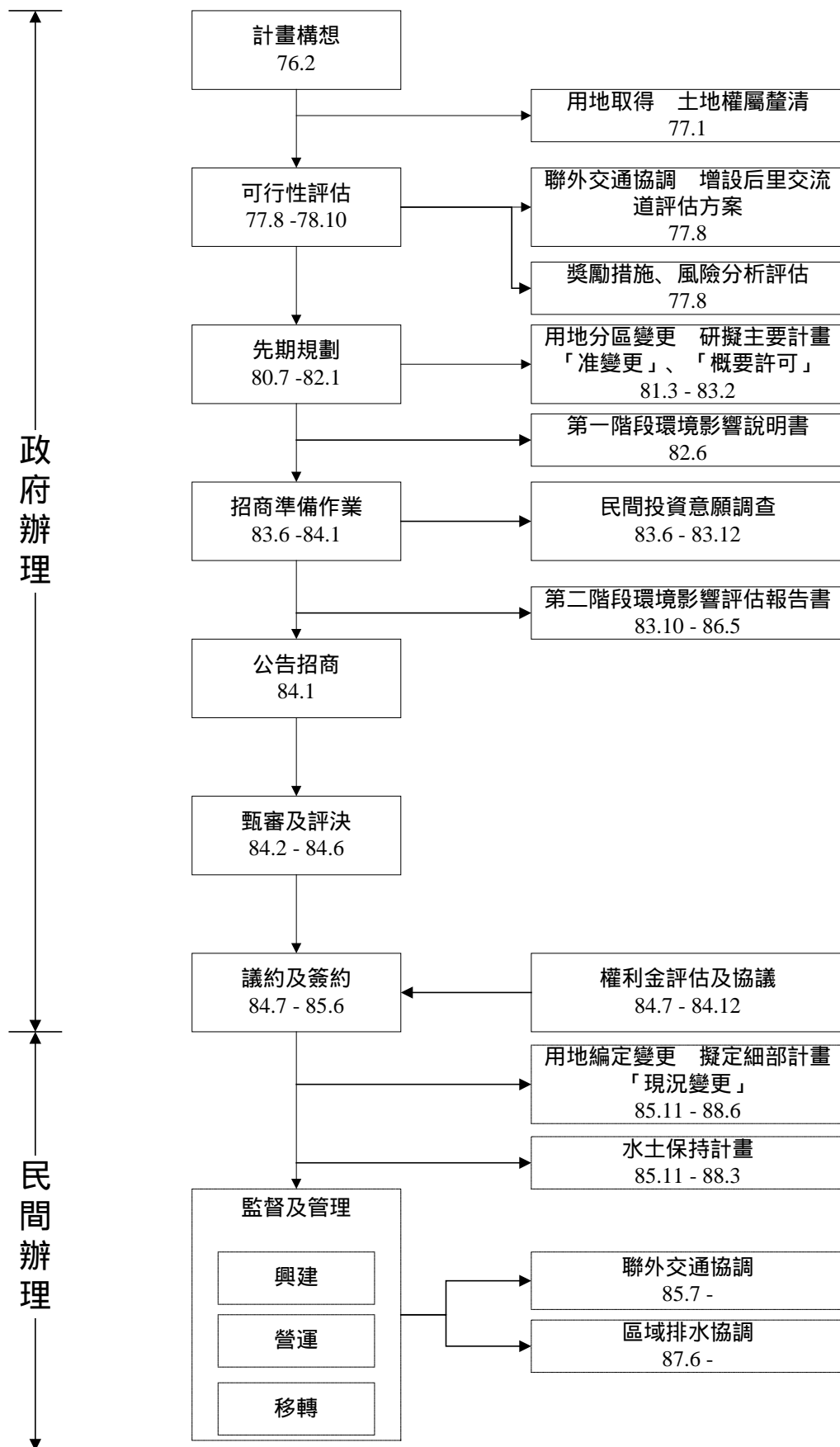


圖 4.5 月眉大型育樂區民間參與案之整體作業程序

二、主要作業程序

(一) 可行性評估及先期規劃

台糖公司委託專業顧問公司進行本計畫之可行性研究，於民國七十八年十月完成研究，確定月眉大型育樂區計畫（以下簡稱本計畫）之開發可行性，並決定公開甄選投資策劃人進行第二階段之開發籌劃及投資開發人甄選工作。民國八十年七月選定另一家專業顧問公司進行此項工作，積極準備甄選投資開發人之招標作業工作。民國八十年七月公開甄選投資策劃人進行第二階段之開發籌劃及投資開發人甄選工作，並於民國八十二年一月完成主要開發計畫。其重點如下：

1. 前言

- (1) 計畫緣起
- (2) 計畫摘要
- (3) 計畫成功關鍵因素
- (4) 計畫相關法令
- (5) 相關遊憩開發計畫

2. 市場規模評估

- (1) 國民旅遊市場規模
- (2) 國民旅遊市場之特性分析
- (3) 國民休閒活動狀況
- (4) 國際觀光市場
- (5) 月眉案客層市場分析及定位
- (6) 月眉案遊客人次推估
 - a. 主題園：初期達 250 萬至 300 萬人次。
 - b. 水上樂園：初期達 80 萬至 120 萬人次。
 - c. 電影城：初期達 180 萬至 200 萬人次。
 - d. 休閒區：初期達 108 萬至 180 萬人次。

全區遊客總人次將達 600 萬人，實際人數應在 300 萬至 400 萬人次之間。

3.基地調查與分析

- (1)基地簡介
- (2)自然環境
- (3)社會經濟環境
- (4)土地使用狀況
- (5)交通運輸與公共設施

4.初步開發構想

- (1)構想目標
- (2)開發方式
 - a.合作開發方式：開發方式有自行開發、等價交換、委託開發、設定地上權及長期租賃，惟因本案政府政策為只租不售及鼓勵民間投資、開發經營。因此前三種方式皆不可行，而長期租賃售民法第四四九條之限制，對投資人不具誘因，故本案之開發將採地上權設定方式進行開發。
 - b.投資開發人甄選：採公開招標方式，並要求投資開發人負責全區之開發。
 - c.開發方式：由於本案之投資金額與規模相當龐大，因此，將採分期分區開發方式。

(3)構想內容建議

建議將基地分為下列主要四區及其他設施：

- a.主題園
- b.水上樂園
- c.電影城
- d.休閒區：休閒旅館、國際村、戶外活動區、露營區、月眉湖
- e.其他設施：場站設施、停車場、園內道路及其他設施

(4)構想內容說明

(5)分區配置構想

5.實質計畫

- (1)分期分區開發計畫：第一期：1~4年，第二期：5~6年，第三期：7~10

年。

- (2)環境美化與解說系統
- (3)交通運輸規劃
- (4)公共設施規劃

6.財務計畫

(1)財務基本假設 - 分期分區開發方式

- a.投資成本預計為 148 億元，假設計畫年限 25 年，殘值為零
- b.資金來源：58 億元股本，75 億元借款，15 億元為營運產生之盈餘。

(2)財務分析 - 分期分區開發方式

投資報酬分析：投資報酬率 12.57%

7.經營管理計畫

- (1)經營目標
- (2)經營組織
- (3)行銷管理

8.環境影響說明書

- (1)緒論
- (2)開發計畫概述
- (3)環境背景狀況
- (4)環境影響預測即分析
- (5)減輕或避免不利環境影響之對策
- (6)環境管理計畫
- (7)交通影響評估之說明

(二) 招商準備作業

1.作業內容

有關本計畫之投標須知、標單、契約草案及相關附件擬定、政府相關機關應配合事項協調工作，台糖公司已於民國八十四年一月前完成招商準備。

本計畫於民國八十四年一月十五日正式辦理第三標公告招商甄選投資開發人，第一階段資格審查投標受理期間截止日期為民國八十四年二月

八日，第二階段技術審查投標受理期間開始日期為民國八十四年五月一日，截止日期為民國八十四年五月五日。招商、甄審至議約之作業程序如圖 4.6 所示。



圖 4.6 月眉大型育樂區案招商、甄審及議約之作業程序

2.成立審查委員會

(1)組成

因本計畫所涉及之範圍甚廣，計有景觀規劃設計、交通、環保、地政、財務、法律等。因此，學者專家之聘任宜考量全面性與個別專業性。審查委員總計十五名，其組成如下：

單位	人數	備註
政府單位	6	1.審查委員推薦參考名單另附。
學者專家	9	2.審查委員會由委員互推一位擔任會議主席。 3.審查委員須有 2/3 以上出席人數時始行開會。
合計	15	

(2)職責

審查委員之職責為：

a.審議審查辦法

b.依審查辦法審查評估投標人所提送之投標文件並經審查委員會最後評定優先順序。

(三)公告招商

投標須知：

- 1.計畫說明
- 2.基地勘察
- 3.招標文件內容
- 4.補充文件
- 5.投標文件內如有瑕疵或誤解之效力
- 6.通訊
- 7.投標人詳閱招標文件
- 8.投標文件之準備

(1)第一階段資格審查

a. 標單

b. 法人資格證明文件

c . 財力能力報告

d . 代理人委任書

(2)第二階段技術審查

a . 標單

b . 土地開發計畫

c . 經營權利金給付計畫

d . 投資開發經營大型計畫之經驗文件

e . 投標人籌組開發公司之籌組計畫書

9.投標文件之提出及收件

10.審標程序

11.標單甄選標準

12.得標人及開發公司之義務

13.決標；違約之處置

14.審查費

15.補充說明：各條標題及效力、政風規定、補充文件

16.附表

(1)投標文件項目表

(2)招標流程表

(3)土地明細表

(四)甄審及評決

本案之審查評分表如下：

審查項目	權重	審查重點	配分	審查委員 意見	審查評分
土地開發 計畫	50%	全部基地之分期分區配置計畫及其可行性	15		
		經營管理計畫及其可行性	15		
		財務計畫及其可行性	15		
		開發時程及其可行性	5		
公司組織 或開發公 司籌組計 畫書	10%	投標人或主要發起人組成與結構之合理性 及其可行性	10		
投資、開 發、經營大 型計畫之 經驗證明 文件	12%	投標人或合作法人是否具備大型主題園投 資、開發、經營之適當經驗 計畫主要負責人是否具備大型計畫投資、開 發、經營之相當經驗	12		
財務能力	5%	投標人或主要發起人（與所署企業團）之財 務信用狀況是否良好，包括總資產、總淨 值、授信往來狀況等（含有無退票及逾期放 款記錄等）	5		
投標人與 所屬企業 團背景形 象與商譽	15%	過去三年內之一般性商譽、企業形象、與無 不良事跡等行為 永續經營之能力	15		
綜合評分	8%	整體表現綜合評分	8		
總計	100%		100		總分
綜合意見					

註：1. 審查委員依據前列審查項目逐項審查，並予以評分。每小項評分方法為再其小項配分範圍中，就該小項之優劣評分，即若配分為 10 時，最優之滿分為 10，最劣之分數為 0。

2. 審查委員對各小項之評分經統計後，若有評分與大多數審查委員所評有明顯差距者，擬請說明或由審查委員會議決定處理方式。

3. 依據前項各委員之評定分數統計結果選取前二家，再由審查委員會評定優先順序名次。

(六) 議約及簽約

1. 合作協議書

通知為得標人、相關事務進程序、履約保證金、損害賠償、政府協助、適用法律、附件。

2. 開發經營契約

標題及名詞解釋、契約有效期間、週邊地區經營約定、基地開發、營運、設定地上權、權利金、設定負擔、優先承買乙方股票選擇權、甲方之協助與配合、保證與承諾、公共設施用地徵收之處理、轉讓發包合併解散及其他之限制、保險、災害、違約處理、通知、繼受、修正、不可抗力情事、聯外交通、其他約定事項、招標文件之效力、契約條款之可分性、附件之效力、情事變更、適用法律、契約份數、附件。

3. 設定地上權契約

地上權存續期間、地租、土地用途、乙方之義務、地上權之專屬、地租減免及地上權拋棄、違約、繼受、地上權之設定、建築物所有權登記、開發經營契約之效力、適用法律及管轄法院、契約份數、附件。

三、相關作業項目

(一) 聯外交通協調

重大遊憩設施計畫往往因檢討現有路網中之主要進出道路將不堪負荷因計畫所衍生之大量旅次需求，除將現有或已計畫中之交通系統配合拓寬改善外，並考量增新闢道路系統支援，否則，不僅為影響計畫成功之關鍵，甚而將對當地原有道路交通系統造成嚴重之衝擊。

行政院於八十二年七月十七日所核定之「月眉大型育樂區聯外運輸系統建設計畫」包括兩方面：一為政府配合拓寬改善，包括：二高台中環線由四車道變更六車道、增設后里交流道、中山高速公路中部路段拓寬、及台十三線省道拓寬；二為開放民間投資部分，包括：(一) 主要聯外道路闢建及增設環線交流道(二) 中山高速公路增設進入園區專用匝道等二項計畫，其中政府辦理部分，請主管機關循政府年度預算程序辦理，民間辦

理部分，其用地取得獎勵方式俟「獎勵民間參與交通建設條例」完成立法程序後辦理，用地費用約十六億元，由政府編列預算購置。

本計畫歷經前二次公開招商流標後（第一標決標：八十二年十二月三十日、第二標決標：八十三年五月三十日），經與月眉案投資策劃人研商並參考潛在投資者意見後，研提可行之建議方案，經八十三年九月三日經建會邀集交通部、高公局、新工局、台灣省政府交通處、旅遊局及本公司協調聯外道路開闢有關事宜，八十三年九月二十一日經建會第七五四次委員會議結論：增設中山高速公路與甲后路口之交流道，所需工程費約七億三千萬元，由高工局負擔，用地取得所需經費約三億五千萬元，由本計畫投資人負擔。行政院八十三年十二月二十九日台（83）經字第 48675 號函同意照經建會委員會議結論辦理。八十四年一月十五日辦理第三次公開招標時，遂於招標文件內列明取得協調結果及政府承諾與配合之事項。

本計畫俟甄選出投資開發人後，民間開發人為加速建立本計畫聯外交通系統，遂於八十五年七月起積極研擬聯外道路系統計畫（第一階段、第二階段），透過台糖公司協助繼續向政府相關單位請求協調推動。

（二）環境影響評估

本計畫之環境影響評估作業依據環境影響評估法、環境影響評估法施行細則規定，由台糖公司先進行送審，環保署於八十二年六月完成本案第一階段環境說明書審查，並於八十二年十月十二日裁定本案必須進行第二階段環境影響評估，於八十三年六月二十日召開會議界定本案環境影響評估之範圍及重點，根據環保署所界定之環境影響評估範圍，大部份項目均需一年四季之調查資料，台糖公司為爭取開發時效，遂決定於八十三年十月委託顧問公司進行環境影響評估工作，於八十六年五月十三日核定認可本案環境影響評估報告書。

環保署所界定之環境影響評估之重要工作項目包括：

- 1.現場調查（調查項目包括：地形、空氣品質、噪音振動、地面水、地下水、道路交通、陸域動物、陸域植物）
- 2.環境影響預測及分析（分析內容包括：物理及化學類環境 - 地形與物質、水土保持、空氣品質、噪音與振動、水文與水質、廢棄物，生態景

觀類環境 - 陸域動物、陸域植物、景觀、遊憩，社會經濟類環境 - 社會結構、經濟環境、道路交通) 應避免經常變更環境影響差異分析報告或環評書件之辦理，環保署將優先辦理環評現地追蹤。

(三) 水土保持計畫

本計畫基地屬山坡地(斜度不超過7度)，應進行水土保持審查，本計畫俟甄選出投資開發人後，由投資開發人於民國八十五年十一月四日函送「興辦事業計畫書」、「水土保持規劃書」向台中縣政府申辦土地變更作為遊憩設施使用作業，民國八十六年十二月二日「月眉育樂世界水保計畫」經水保技師公會審查完畢，民國八十七年六月十二日投資開發人取得本計畫基地雜項建照執照及水土保持工程動工。民國八十八年二月十日「月眉育樂世界水保計畫第一次變更」經水保技師公會審查完畢，民國八十八年三月十六日由台中縣政府核發「月眉育樂世界水保計畫」水土保持完工證明，取得開發許可。

(四) 用地變更

本計畫基地，原為非都市土地特定專用區農牧用地等及山坡地保育區(平均坡度約為七度以下)，依據區域計畫法及其施行細則、非都市土地使用管制規則之規定，需要編定變更為遊憩用地或丙種建築用地，台糖公司遂於民國八十年九月起開始辦理土地變更使用，由於本案之「開發事業計畫」需俟民間投資人確定後由其自行提出，在其未能提出前，無法申請編定變更，因此經濟部國營會為順利推動本案土地變更事宜，於八十年十二月十三日召集會議協商，獲致結論，請台糖公司依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」七(二)規定，於八十一年三月底前完成製作主要開發計畫書圖報經濟部核轉目的事業主管機關(交通部)呈報行政院核准後變更使用分區為風景區，業於民國八十二年八月九日獲行政院同意核准，並經八十三年二月二十二日台中縣政府同意辦理變更為風景區，至於由風景區變更為遊憩用地作業，將由本計畫之民間投資人擬具細部事業計畫書圖文件，續為申請辦理使用地編定為遊憩用地之使用。台糖公司前後歷經三次招商結果，於民國八十四年十二月二十九日決標，投資開發人於八十五年十一月四日函送「興辦事業計畫書」、「水土保持規

劃書」向台中縣政府申辦土地變更作為遊憩設施使用作業，民國八十七年六月十二日投資開發人取得本計畫基地雜項建照執照及水土保持工程動工，民國八十八年三月十六日由台中縣政府核發「月眉育樂世界水保計畫」水土保持完工證明，取得開發許可，並於八十八年六月二十一日取得台中縣政府核准土地使用變更編定由風景區農牧用地變更為遊憩用地同意函。

(五) 用地取得

本計畫之基地權屬全部為台糖公司所有，故用地取得沒有問題。

(六) 其他：地價稅評估

以設定地上權方式提供土地，常因提供土地者與民間投資人之間對於權利價值以及未來土地最終增值利益之認定存在爭議。民間投資人認為大面積土地開發，其地價稅率一般均在千分之四十至五十五之間，地價稅負擔過重，且公告地價之調整幅度因設定期間相當長以致無法預估，投資風險較高。以月眉案為例，經過前二次招標失敗，檢討結果民間投資人普遍認為若由其繳付地價稅，恐因上述風險而生疑慮，故第三標採納民間投資人意見，以每年固定金額與成長比率計算，設計一套地租公式，由民間投資人繳付地租，地價稅則由台糖公司負擔，並奉行政院核定開發期間爭享受土地稅法第十八條第五款之優惠稅率。

地租公式：

- 1.地租按「固定金額」及「固定成長比率」依下列方式計算每年應繳之金額（營業稅內含）：

$$\text{每年地租之計算公式} = \text{固定金額} * (1 + \text{固定成長比率})^n$$

固定金額：指本基地完成土地使用編定變更為遊憩用地後第一次由政府重新規定公告地價時，按本基地預定設定地上權之實際開發面積，以上開公告地價計算地價總額，依土地稅法施行細則第五條所訂之地價稅計算公式，計算出之應徵地價稅額，即為本契約之固定金額。

固定成長比率：6%

n：為年數，依本條第二項規定起算，基期為零。

- 2.本基地地租應自本基地開始繳納地價稅當年地價稅單記載繳納期限截止日前七日由乙方向甲方給付之。如逾期未繳付，則按違約處理。唯若

開始繳納之當年，尚無法計算「固定金額」時，則乙方應按本基地當期之地價稅捐按比例計算繳付地租，俟本基地完成土地使用編定變更為遊憩用地後，以政府第一次重新規定當年之公告地價來計算「固定金額」後，按前項「每年地租之計算公式」計算。

四、檢討分析

- 1.法源依據之問題：本計畫為六年國建計畫，規劃初期即鼓勵由民間廠商參與投資興建，惟當時並無相關法源配合提供投資獎勵優惠措施，希能依「促進產業升級條例」第八條規定研擬適用標準與相關優惠辦法，直到民國八十三年十二月五日「獎勵民間參與交通建設條例」發佈實施，始將「觀光遊憩重大設施」納入為重大建設，獎勵優惠有法源依據，對促進民間投資具有相當助益，惟該法立法考量多以交通建設為主，推動多有侷促，民國八十九年二月九日發佈實施之「促參法」擴大公共建設之範圍，相信對後續促進民間參與投資之推動更具保障。
- 2.相關作業項目配合問題：本計畫在台灣屬於開創之重大觀光遊憩建設，政府部門有計畫構想始於民國七十五年，而招商階段即面臨二次流標，延誤商機，經與潛在開發商檢討分析失敗原因，針對申請開發許可及土地變更編定作業時程、週邊聯外交通與公共設施之協調及承諾不明確、大面積土地開發地價稅負擔、投資獎勵措施與優惠融資等問題多有建議，而且主辦機關各自不同，單以台糖公司立場，橫向溝通多所困難，影響開發進度至鉅，建請政府部門開設投資單一窗口，俾縮短作業流程。
- 3 甄審與評決問題：重大建設計畫除可行性規劃面、政府配合面需優先審慎考量外，對於甄審與評決階段對於開發廠商之資格與執行能力，包括技術、管理能力，尤其是資金來源、自有融資比例、財務能力之評選與徵信，更形重要，將影響開發廠商後續對計畫之執行能力，故建議評審委員會之組成應由主辦單位自行掌控為宜。

4.4 南港經貿園區民間參與案

一、計畫緣起

經濟部國營會於民國七十九年五月四日呈報行政院核可「臺灣肥料股份有限公司南港廠設置第二世貿及軟體工業園區」，並將臺肥廠區連同鄰近相關地區劃設為「特定專用區」，進行整體規劃與細部開發工作。臺北市政府，亦設立規劃開發小組在經濟部專案小組及交通部協調工作小組，共同運作下，於民國八十一年十一月二十日完成第一期軟體工業園區之都市計畫變更。

民國八十二年七月，臺北市政府為落實該方案，委託國內工程顧問公司辦理「南港經貿園區整體規劃」工作，全案於民國八十三年五月完成。目前該地區有關土地使用變更、建築基地開發規模、公共開放空間系統、都市空間景觀等，皆需依「南港經貿園區特定專用區土地使用分區與都市設計管制要點」辦理。本案整體作業程序如圖 4.7、圖 4.8 所示。

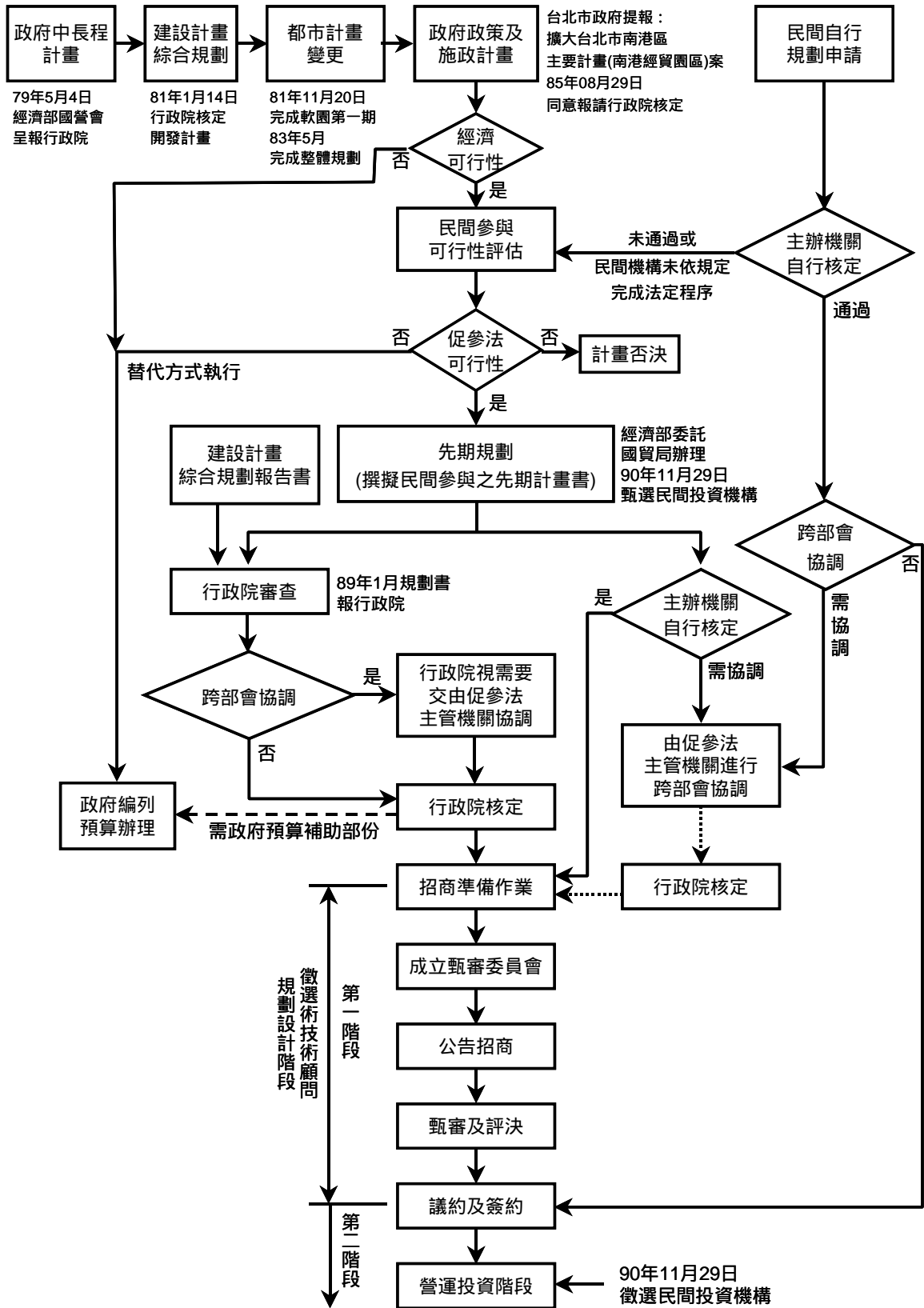


圖4.7 南港經貿園區民間參與案之整體作業程序

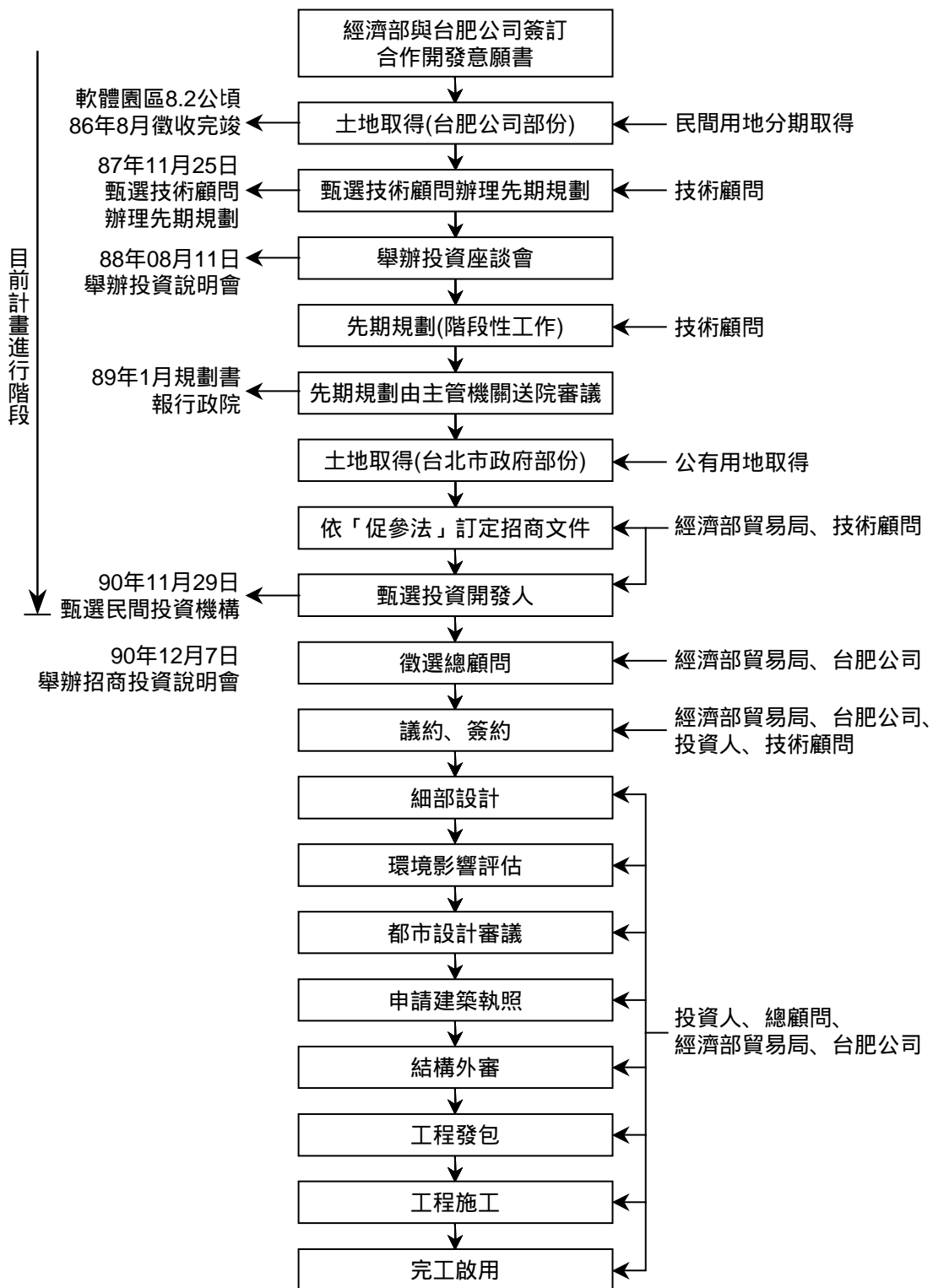


圖4.8 南港經貿園區民間參與案之辦理時程與單位

二、主要作業程序

(一) 可行性評估

可行性評估的目的在於確認計畫可行之程度，係以民間參與之角度就重大商業設施之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等，評估民間投資之可行性。可行性評估報告內容包括：(本案之可行性評估報告於民國八十三年八月完成)

1.計畫緣起

(1)推動經過

(2)計畫目標

2.研究內容

3.環境現況及相關調查

(1)自然環境

(2)社會環境

(3)經濟環境

(4)實質環境

(5)都市計畫及相關重大建設計畫

4.籌設條件與需求預測

(1)區位條件要素

(2)產業現況與需求推估

(3)計畫引進使用類別

(4)就業員工預估

(5)園區建築規劃要素

(6)交通量預估

(7)用水量 / 排水 / 污水量預估

(8)用電量與電話需求量預估

(9)空調量及品質預估

(10)廢棄物量及性質預估

- (11)安全系統需求
- (12)景觀需求預估
- 5.發展模式與規劃方案
 - (1)展覽館發展模式與規劃方案
 - (2)觀光飯店發展模式與規劃方案
 - (3)商業娛樂設施發展模式與規劃方案
- 6.開發工程規劃概要
 - (1)基地工程
 - (2)建築計畫
 - (3)交通運輸計畫
 - (4)公共設施 / 設備計畫
 - (5)景觀計畫
 - (6)開發工程費用估算
- 7.開發預定進度
- 8.開發成本與財務計畫
 - (1)基地開發成本估計
 - (2)資金來源與償還方式
- 9.開發後管理維護及組織模式
 - (1)管理維護及組織模式之建議
- 10.開發工程規劃概要
 - (1)需求評估
 - (2)區位評估
 - (3)投資效益評估
 - (4)環境評估
- 11.結論與建議

(二) 先期計畫書

本案之先期計畫書內容如下表所示。

表4.3 民間參與重大商業設施類 - 先期計畫書作業內容

項目	內容
基地分析	區位條件分析、基地實質條件分析、基地開發之法律條件分析
機能分析	展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施與週邊相關計畫之整合性分析
	展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施與週圍設施之空間規模及使用機能分析
市場可行性分析	展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施垂直水平機能分配及空間量體分配
	評估市場對觀光飯店及商業娛樂設施之需求狀況
	調查鄰近國家大型觀光旅館及商業娛樂設施之使用情況
產品定位	觀光飯店及商業娛樂設施潛在投資開發人意願調查分析(包括說明調查與分析之方式)
	觀光飯店及商業娛樂設施營運優勢及限制條件分析(包括面對亞洲各主要城市相同開發計畫之比較與國內相同開發計畫之比較)
投資開發構想	業種、業態、量體分析與建議
經營管理及移轉計畫規劃(含展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施)	就民間投資開發興建展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施等經營管理方式、條件、主體角色、定位及權利義務關係從事分析評估
制定民監投資開發展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施之執行計畫	根據投資開發構想擬定：經營管理計畫規劃、移轉計畫規劃
	包括各項準備工作說明，整體運作流程與時間表、各機關配合作業時程與事項說明及投資開發、建築、財務、營運、移轉事項之審查及監督作業要點

表 4.3 民間參與重大商業設施類 - 先期計畫書作業內容(續)

項目	內容
展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施初步設計	<p>研訂建築計畫：建築空間系統、結構系統、消防系統、機電系統、設備系統、資訊系統、營建工法等計畫</p> <p>研訂建築初步規劃設計準則：依照臺北市政府「擬定南港經貿園區特定專用區細部計畫案」都市計畫說明書研訂建築初步規劃設計準則，包括建築務量體配置、基地交通規劃、開放空間、平面動線、景觀及植栽綠化、建築物造型及色彩、停車空建設置、服務性設施設置、人行系統、捷運系統之轉乘設施等</p> <p>預估建造成本：設計、建築、結構、地工、機電、設備、景觀等工程造价概估、及編製整體工程預算與分年概算</p> <p>建築物環境管理計畫：使用管理規範、使用管理公約、建築物管理維護執行計畫</p> <p>辦理初步規劃階段所需之地質鑽探及試驗分析作業：擬定地質鑽探計畫，並配合地工及結構初步規劃所需，辦理所需之地質鑽探之設計、施工、監工作業及相關試驗分析</p> <p>研擬建築配置替選方案(包括展覽館應配合增加設施)</p>
財務規劃	<p>根據投資開發構想，就本計畫興建展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施等各項投入成本及未來營運之特性，研擬民間資金籌措計畫(含自有資金及融資)、投資效益及財務風險分析，其內容包括：財務基本假設建立、開發經費及營運收支預估、財務收支預估(含投資者及經營者)、分年現金流量預估、經營者與投資者各別投資效益分析、合理權利金及租金分析、投資財務可行性評估、敏感性分析、社會效益分析</p>
交通衝擊評估及因應對策	<p>就展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施可能帶來之人潮、車潮，先行預估，分析對南港經貿園區及四週交通系統之衝擊，並謀求因應對策，擬定區外旅客及參展商品運輸計畫</p>
編撰邀商書	<p>根據市場需求評估，投資開發構想及財務規劃編撰邀商書，作為招募民間投資人之基本資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.編撰投資開發明書，內容包括： <ol style="list-style-type: none"> (1)開發緣由、(2)方案設計圖、(3)投資開發構想 (4)財務規劃、(5)投資效益、(6)雙方之權利義務關係 2.製作招商投資開發標單文件 3.製作多媒體簡報資料(含電腦模擬)與模型之製作(1/1000)
協助徵選投資開發人及議約服務(含展覽館、觀光飯店及商業娛樂設施)	<ol style="list-style-type: none"> 1.協助召開投資說明書 2.協助辦理招商及評選作業之技術工作諮詢及製作有關申請程序、審核程序、審核項目及制定評審辦法 3.配合國貿局協助經濟部及臺肥股份有限公司與得標之民間機構進行談判及簽約等手續

(三) 招商準備作業

1. 經營管理規劃

依投資開發模式，釐清經營者與投資者之權責關係，評選出資格、能力、經驗最為適當之投資經營團隊，其重點在於充份整合「展覽館、觀光飯店和商業娛樂設施」之機能，有效提升經營績效及降低整體營運風險，因此重點工作如下：

- (1) 行銷與推廣之執行。
- (2) 財務規劃與行政管理之要求。

2. 移轉管理規劃

- (1) 移轉條件之設定。
- (2) 移轉方式之替選。
- (3) 移轉作業之執行。
- (4) 其他權利義務之釐清。

3. 財務規劃

(四) 公告招商

經濟部於民國 90 年 11 月 29 日辦理公告招商，其公告內容如下：

1. 主旨

公告辦理「民間投資南港經貿園區特定專用區之南港展覽館、觀光旅館暨商業娛樂設施等用地開發與營運案」甄選民間投資機構作業相關事宜。

2. 依據

促進民間參與公共建設法等法令規定。

3. 公告事項

標的名稱：經濟部辦理「民間投資南港經貿園區特定專用區之南港展覽館、觀光旅館暨商業娛樂設施等用地開發與營運案」甄選民間投資機構。

4. 本計畫性質、基本規範、許可年限及範圍

- (1) 經濟部及台灣肥料股份有限公司（以下稱「台肥公司」）提供台北市

南港區經貿段 0012-0001 地號、0012-0002 地號（以下稱 C1）、0012-0000 地號（以下稱 C2）、0015-0000 地號（以下稱 C3）等四筆土地，面積共計 124,850.35 平方公尺（以下稱「本基地」），徵求有意願投資本計畫之民間機構，並將以甄審方式選出最優之投資人。申請人必須就本基地全部一次提出申請，不得分次申請或僅申請其中一部分。其中 C1 部分之「興建-營運-移轉」適用「促進民間參與公共建設法」，C2 及 C3 部分不適用該法。

(2)基本規範

經濟部及台肥公司將與得標之申請人（以下簡稱「得標人」）依上述申請須知規定成立之公司（以下稱「興建營運公司」）簽訂本計畫開發營運契約，並以設定地上權方式取得一定年限內使用本基地之權利。興建營運公司應以本計畫為唯一業務，不得營運其他業務。得標人之義務包括支付權利金及地租予本部及台肥公司。

(3)開發經營許可年限

本契約開發營運期間，自本計畫案正式開發營運契約簽訂之日起為期五十年。

(4)營業許可範圍

民間投資機構應依都市計畫土地使用分區與都市設計管制要點之土地及建物使用組別及相關法令規定進行下述設施之投資、設計、興建、營運及管理：

a.C1 基地部分

提供三千個以上短期展覽攤位及六百個常設展示間，以國內外大型展覽為主，具備國際專業展覽與產業採購服務之高科技展覽會場、相關服務中心及附屬公共設施。

b.C2 基地部分

供觀光旅館使用，應包括住宿、健身休閒、會議、餐飲、購物等機能。

c.C3 基地部分

供商業娛樂設施使用，其活動種類為區域型購物中心、商業購物、休閒娛樂及金融商務辦公。

- d.其他經本部及台肥公司核定之營業項目。
 - e.政府協助配合事項
- (5)申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式
- a.申請人資格
 - (a)應徵本計畫之民間機構，其資格為依法設立之國內外公司法人。
申請人得以單一股份有限公司或由一個以上之公司法人以共同合作方式組成企業聯盟參與投標。
 - (b)單一公司投標者，其實收資本額應在新台幣四十億元以上；申請人如以組成企業聯盟方式參與投標者，其領銜公司之實收資本額應在新台幣三十億元以上，企業聯盟各成員實收資本額之總和不得低於新台幣五十億元。
 - (c)投資開發經營相關經驗(條件如下)
 - 展覽館（兩者擇一）
單一公司投標者或企業聯盟投標者之任一成員須具備營運國際性展覽館五年以上之經驗或主辦國際性展覽會累計場數達八十場以上；或
申請人如無相關經驗，應尋求具相關投資營運經驗國內外法人參與計畫合作。
 - 觀光旅館及商業娛樂設施（三者擇一）
單一公司投標者或企業聯盟投標者之任一成員最近十年內須在國內投資或營運含百貨商場或購物中心與觀光飯店之開發營運實績，且每一單一個案樓地板面積不低於 30,000 平方公尺；或
單一公司投標者或企業聯盟投標者之領銜公司最近二年內須在國內投資或開發單一個案樓地板面積不低於 50,000 平方公尺並已取得興建執照、施工中之含百貨商場或購物中心與觀光飯店之個案；或
申請人如無相關經驗，應尋求具相關投資營運經驗之國內外法人參與計畫合作。
 - (d)申請人資格之其他確切條件、所需證明文件及投資開發相關計畫

之經驗等均以申請須所列「申請人資格」為準。

b.申請應備文件：

本計畫甄選最優及次優申請人將採兩階段協商方式甄審。第一階段為「資格標」，第二階段為「最有利標」。下列各項文件確切內容及格式，均依據「申請須知」所述內容為準。

申請人於第一階段「資格標」投標時應檢具下列文件：

- (a)申請書
- (b)切結書
- (c)法人資格證明文件（含營利事業登記證影本；倘係外國公司，其文件須經法院公證，並經我駐當事國之辦事處認證）
- (d)財務能力證明文件（含最近三年財務報表正本）
- (e)投資開發經營相關計畫之經驗證明文件
- (f)代理人授權書（倘委託代理人提出申請時）
- (g)技術合作意願書
- (h)企業聯盟協議書
- (i)押標金收據聯正本
- (j)融資意願書或委託接受函

申請人於第二階段「最有利標」投標時應提出下列計畫書：

- (a)土地開發計畫書：
- (b)建築計畫：建築空間系統、建築結構系統、建築設備系統、建築資訊系統、建築營建工法、設備及建材規格表。
- (c)經營管理計畫：展覽館、觀光旅館、商業娛樂設施。
- (d)開發時程計畫
- (e)財務計畫（須附電子檔案）：開發經費預估、營運收支預估、資金籌措計畫、分年現金流量、投資效益分析。
- (f)興建營運公司籌組計畫書：股東名冊、股權分配表、公司章程、股款募集計畫。

前述各項證明文件及計畫書應以中文為主，相關實績證明文件應提供可諮詢聯絡之代表人，外文文件應經法院或我國駐外機構認證。

(五) 甄審及評決

本計畫案分兩階段開標，第一階段為「資格標」，第二階段為「最有利標」。

1. 資格標之審查

(1) 索取申請須知及招標文件

- a. 即日起至九十一年一月十日止，在辦公時間內至臺北市湖口街一號本部國際貿易局秘書室事務科領取。
- b. 需繳交本計畫投資說明書、申請須知及招標文件等資料工本費新台幣二千元整。

(2) 公告釋疑及其截止日

本計畫案於本（九十）年十一月卅日公告招商，十二月七日下午三時於台北國際會議中心舉辦投資招商說明會。諮詢公告內容應於十二月十日（含當日）前以書面向本部就公告容請求釋疑。

(3) 投件送達截止日期

九十一年一月十四日（星期一）下午五時前將第一階段「資格標」應備之投標文件依規定方式送達本部國際貿易局秘書室（總收發）逾期不受理。繳交文件、證件不齊者，得由本部於五日內通知補件，並應於九十一年一月二十八日（星期一）下午五時前送達本部國際貿易局。

(4) 押標金

申請本計畫之民間機構應繳納押標金新台幣三千萬元整，申請人應以現金、銀行本票、銀行本行支票、保付支票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證書或保險公司之連帶保證保險單為之。押標金有效期限為申請截止日後四百日，押標金退還時間依本計畫招標須知「十、押標金及履約保證金」所載之規定。申請人倘以現金方式繳納押標金，應於投標前逕繳納至中央銀行 264409 帳戶（戶名：經濟部推廣貿易基金），並檢具收據聯正本於投標時一併檢附；申請人如以現金以外之前段所列

方式之一繳納押標金，則應於投標前提出至本部國際貿易局秘書室事務科出納完成繳納，並檢具收據聯正本於投標時一併檢附。

(5)甄審委員會

為辦理本計畫招商工作，依據「促進民間參與公共建設法」(促參法)規定，本計畫必須成立甄審委員會，以審核政府規劃之民間參與本計畫案申請工作。

(6)資格審查

a.本計畫案工作小組將預審申請人所送文件之形式、財務能力證明及相關經驗內容是否符合申請須知之規定，符合者，將資料移送甄審委員會進行複審。

b.甄審委員會於九十一年二月七日完成第一階段資格標審查並決定合格申請人名單。

2.最有利標之審查

(1)合格申請人備標

a.通知第一階段資格標審查合格者於五十日內提出第二階段最有利標之應備文件及資料。

b.合格之民間機構應於九十一年四月二日(星期二)下午五時前將第二階段最有利標之應備文件及資料依本申請須知之規定送達本部國際貿易局秘書室(總收發)，逾期不予受理。

(2)甄審委員會審查

a.本計畫案工作小組於九十一年四月四日上午十時假本部國際貿易局辦理最有利標初審相關作業(開封箱及抽籤決定簡報之優先順序)。

b.各申請人簡報之日期(九十一年四月二十九日前)、場次、時間並另行通知；申請之民間機構屆時應派員與會提出簡報(未派員簡報者，視同棄權，不得參加第二階段最有利標之評比)，民間機構簡報時其他申請人不得在場；民間機構應以中文簡報，簡報時間四十五分鐘，答詢時間四十五分鐘。

- c.甄審委員會決定對申請之民間機構提出協商事項，並於九十一年四月三十日通知申請人應於二十五日內（九十一年五月二十七日前）針對協商事項作書面答覆（包括修改投資計畫書）。
- d.甄審委員會於九十一年六月十七日（星期一）依下列甄審項目及甄審標準以序法之方式複審選出一家最優申請人及一家次優申請人。

本案之甄審標準如下：

評審項目	評審標準（分數）
(A)開發策略與興建計畫	二〇%
(B)營運計畫	一五%
(C)財務計畫	一五%
(D)權利金之設計	三〇%
(E)申請人與籌組公司團隊企業背景形象與商譽	二〇%

- e.第二階段最有利標序位法之評審方法：

各甄審委員應依前開評審項目分別評定各申請人之分數，各項評分比重之百分數為滿分，各甄審委員之各項評審項目相加之總和分數來計算序位。分數相同者為同一序位，序位限定於一至三（超過第四序位者，序位均為三），各甄審委員所評定之序位相加總和最低者為最優申請人，次低者為次優申請人，如序位總和相同，以 C2 及 C3 權利金淨現值高者為優先順序，淨現值相同者，以序位低者較多者決定優先順序。

(3)投資計畫書內容評審項目

申請人於第二階段「最有利標」投標時應提出：土地開發計畫書、建築計畫、經營管理計畫、開發時程計畫、財務計畫、興建營運公司籌組計畫書等。其評審參考項目如下表。

表 4.4 民間參與重大商業設施類 - 最有利標投資計畫書審查參考項目

公共建設項目	營運分析及預測	空間配置與規劃	工程技術標準
重大商業設施 1.民生用品市場 2.大型購物中心 3.大型物流中心 4.國際展覽中心 5.國際會議中心	1.社經分析與預測 2.開發模式情境分析 3.經營管理計畫： 針對(展覽館、觀光旅館、商業娛樂設施) 4.開發時程計畫 5.財務計畫 開發經費預估 營運收支預估 資金籌措計畫 分年現金流量 投資效益分析 6.興建營運公司籌組計畫書 股東名冊 股權分配表 公司章程 股款募集計畫	1.整體發展定為與構想 2.業種業態與空間機能 3.與區域發展之整合 都市計畫調整 社區發展計畫 鄰近用地整合策略 4.特定區整體規劃 5.建築景觀與資源復育計畫 6.分期分區開發計畫	1.建築計畫： 建築空間系統 建築結構系統 建築設備系統 建築資訊系統 建築營建工法 設備及建材規格表 2.大地工程與結構工程 地質、地層、地形 結構型式 水土保持計畫 3.施工方法 管線遷移與保護、建物保護 4.聯外道路交通工程(開發前後) 交通維持、大眾運輸系統 5.機電系統選擇 供電系統(含輸電迴路及變電站) 通信系統、空調系統 附屬設施 6.防洪及防災規劃 排水系統、洪水管制 消防、防災計畫 7.公共設施與公用設備計畫 供水、污水處理系統 事業廢棄物清運計畫 資源回收計畫 8.附屬設施 水電、中央監控 電梯電扶梯 收費系統規劃 9.安全計畫

註：重大商業設施指下列各項設施：

- 1.供應直轄市、縣(市)蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
- 2.投資總額達新臺幣五十億元以上及一處以上主力商店及一百五十家以上中小零售店大型購物中心。
- 3.開發面積達一公頃以上、投資總額達新臺幣三億元以上、及相關物流設備之大型物流中心。
- 4.基地面積達二公頃以上、設置五百個以上之標準展覽攤位、及五百個以上小客車停車位，提供廠商設置臨時性攤位展示產品或服務及接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，結合相關附屬商業服務設施之國際展覽中心。
- 5.提供會議、訓練服務，並結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。
- 6.財務計畫須附電子檔案。

(六) 議約及簽約

- 1.最優申請人應依本計畫投標須知之規定於九十日內完成興建營運公司之設立。
- 2.九十一年七月一日前本部與台肥公司與得標人進行土地開發計畫內容確認。(不涉及契約條件)。
- 3.得標人與本部及台肥公司應於九十一年七月十七日簽訂開發營運預約,得標人應於本次簽約後四個月內向台北市政府提出申請環境及交通影響評估。
- 4.經濟部、台肥公司與依本投標須知籌組並設立登記完成之興建營運公司應於九十一年九月十六日前完成簽訂正式開發營運契約及地上權契約。
- 5.履約保證金

得標之民間機構於簽訂正式開發營運契約及地上權契約時,應檢具財政部登記有案之本國公營或民營銀行出具之保證金保證書或不可撤銷之擔保信用狀提出履約保證金新台幣四億元整交付予本部,履約保證金之有效期間應自簽訂正式契約書之日起至開發營運期間屆滿後加計三個月為止。

三、相關作業項目

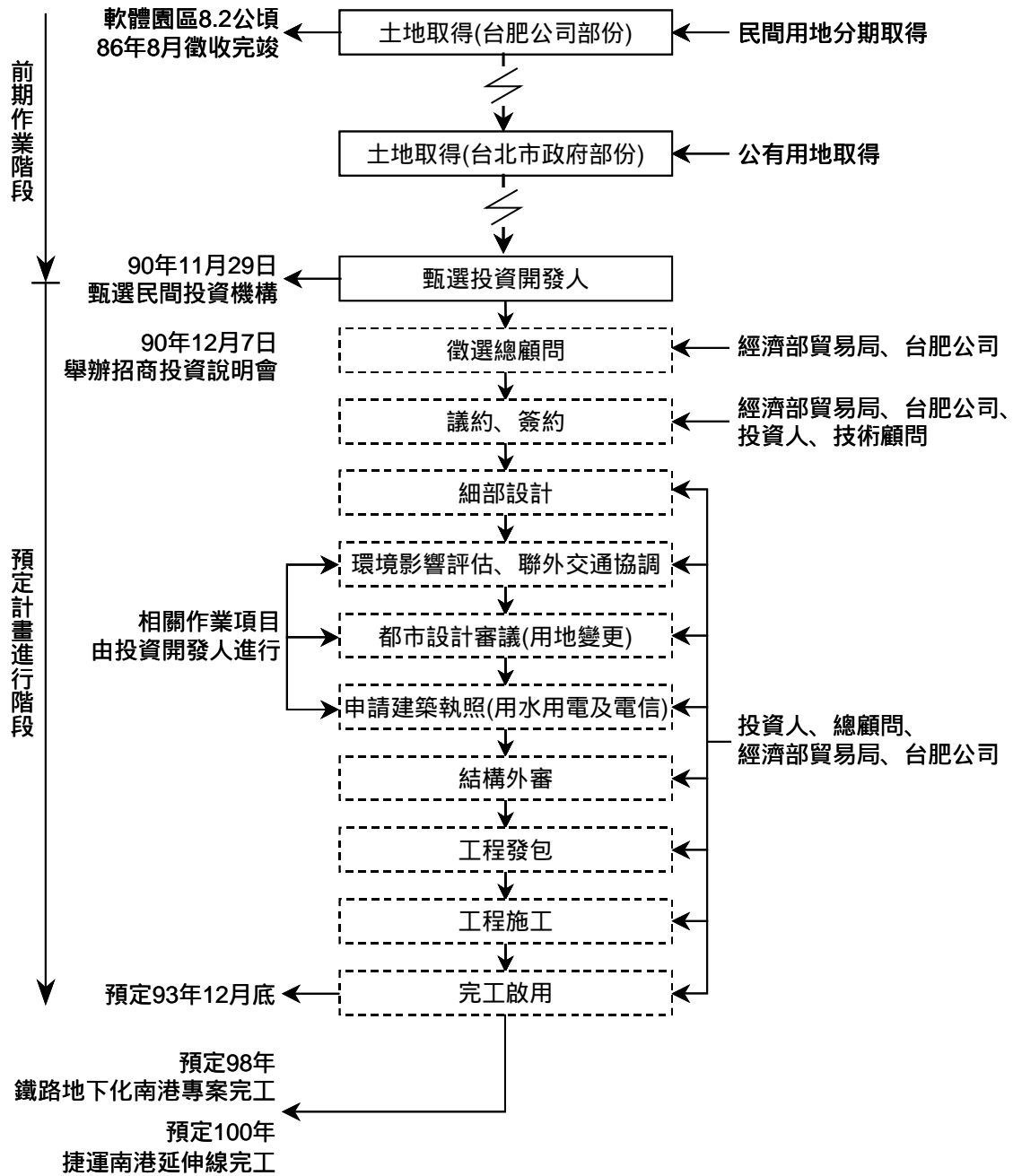


圖 4.9 南港經貿園區民間參與案之相關作業流程

(一) 聯外交通協調

由民間投資機構配合台北市政府進行。

(二) 環境影響評估

由民間投資機構依投資開發計畫書內容之量體，進行環境影響評估計畫作業。

(三) 用地變更

除由前期計畫作業階段完成部份，另由民間投資機構之投資開發計畫書內容，配合台北市政府進行。

(四) 其他（用水、用電（信）、垃圾處理、證照發給、區域排水等）

由民間投資機構依投資開發計畫書內容之量體，進行用水、用電（信）、垃圾處理、證照發給、區域排水等申請作業。其中，民間投資機構為開發經營本計畫所需之各項證照與許可，應由該民間投資機構自行負責取得。各項證照與許可經該民間投資機構依法提出申請後，得標之該民間投資機構得洽請經濟部協助或協調相關主管機關配合本計畫時程，核發各項證照與許可。

四、檢討分析

1. 全案開發時間冗長，社經條件與相關法令多有更迭：

表 4.5 南港經貿園區民間參與案開發時程記錄

79年05月04日經濟部國營會呈報行政院政府中長程計畫
81年01月14日行政院核定開發計畫
81年11月20日完成南軟園區第一期都市計畫變更
83年05月完成南軟園區整體規劃
85年08月29日台北市政府提報擴大台北市南港區主要計畫(南港經貿園區)案請行政院核定
86年08月軟體園區8.2公頃徵收完竣
87年11月25日甄選技術顧問辦理先期規劃
88年08月11日舉辦投資說明會
89年01月規劃書報行政院
90年11月29日經濟部委託國貿局辦理甄選民間投資機構
90年12月07日舉辦招商投資說明會
預定93年12月31日本案完成啟用
預定98年鐵路地下化南港專案完工
預定100年捷運南港延伸線完工

期間與本案相關之重大法案如：促進產業升級條例、政府採購法、促進民間參與公共建設法等相際實施，計畫各階段為配合法令之修正，延長開發時程。

2. 國際間重大或大規模開發計畫，其作業流程多為整體規劃、分期開發，其中整體規劃僅建立計畫案的中心構想，及相互間之競合關係。分期開發時再依當時社經環境進行個案規劃設計，但仍循整體規劃的中心構想進行。據此，本案成敗關鍵的交通建設計畫確需於民國 98 年至 100 年方才能完成鐵路地下化南港專案、捷運南港延伸線，對計畫之執行造成 6、7 年的時程差距。

第五章 其他民間參與方式之整體作業程序

依促參法第八條第一項各款之規定，民間機構參與公共建設之方式計有六種。本手冊主要係針對第八條第一項第一款由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予政府（即 BOT 方式），研擬整體作業程序。第二款至第五款等其他四種民間參與方式作業程序，均大致與 BOT 方式類似，本章特針對此四種民間參與方式提出整體作業程序供參。惟由於第一項第六款由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運（即 BOO 方式），因係採審查制度與其他由政府規劃後，徵求民間參與之甄審制度明顯不同，且促參法主管機關行政院公共工程委員會亦已另行訂頒相關作業要點可供依循，故本手冊未納入此種民間參與方式之作業程序。

5.1 無償 BTO 方式

一、法源依據

促參法第八條第一項第二款由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府（即無償 BTO 方式）。

二、作業程序與內容

此種民間參與方式與第八條第一項第一款之 BOT 方式十分類似，僅有興建完成後，民間機構必須無償將公共建設所有權移轉予政府，故兩者之作業程序幾乎完全相同，僅營運與移轉順序不同，如圖 5.1 所示。作業內容亦與第二章及第三章相同。

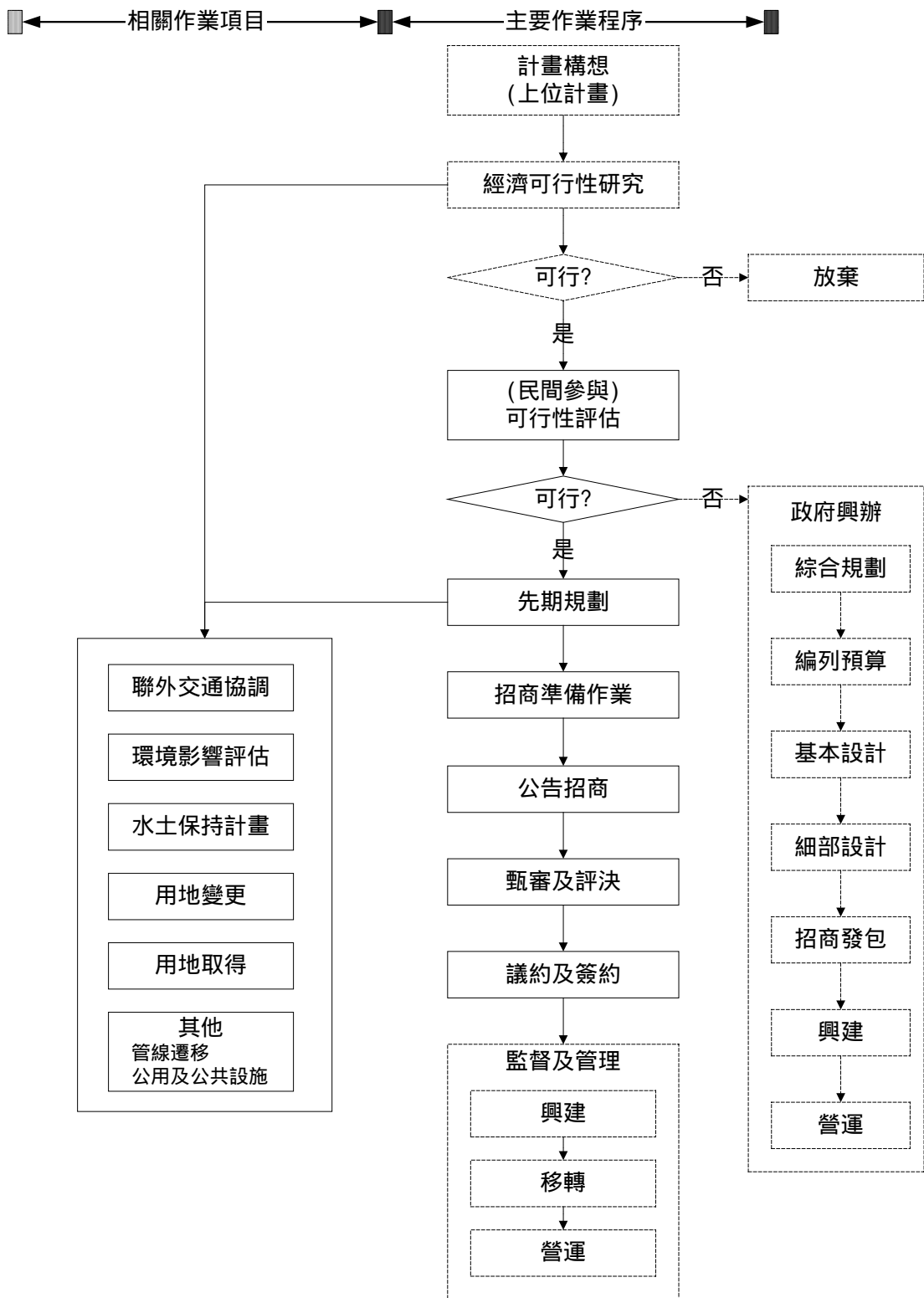


圖 5.1 無償 BTO 之整體作業程序

三、注意事項

- 1.由於本民間參與方式公共建設興建完成後，即要移轉政府，故公告及甄審時應特別重視申請人所提移轉計畫之可行性。
- 2.民間機構並不擁有公共建設之所有權，故相關稅負可免徵。
- 3.營運期間有關公共建設整建更新可能涉及國有財產法等法律問題，應加以釐清。
- 4.主辦機關應於先期規劃中提出工程品質監督、驗收、產權移轉等規定，並應於公告招商加以載明。

5.2 有償 BTO 方式

一、法源依據

促參法第八條第一項第二款由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府（即有償 BTO 方式）。

促參法第十條規定，主辦機關依第八條第一項第三款方式興建公共建設者，應於實施前將建設及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定，並循預算程序編列賒借及建設計畫相關預算，據以辦理。

前項建設工程，其經完成估驗者，視同該估驗部分之賒借及建設計畫均已執行。

二、作業程序與內容

此種民間參與方式亦與第八條第一項第一款之 BOT 方式十分類似，僅有興建完成後，政府必須編列預算一次或分別給付建設經費以取得公共建設之所有權。故除政府的編列預算應列為一項重要作業程序外，其他作業程序則大致與無償 BTO 相同，如圖 5.2 所示。作業內容亦與第二章及第三章相同。

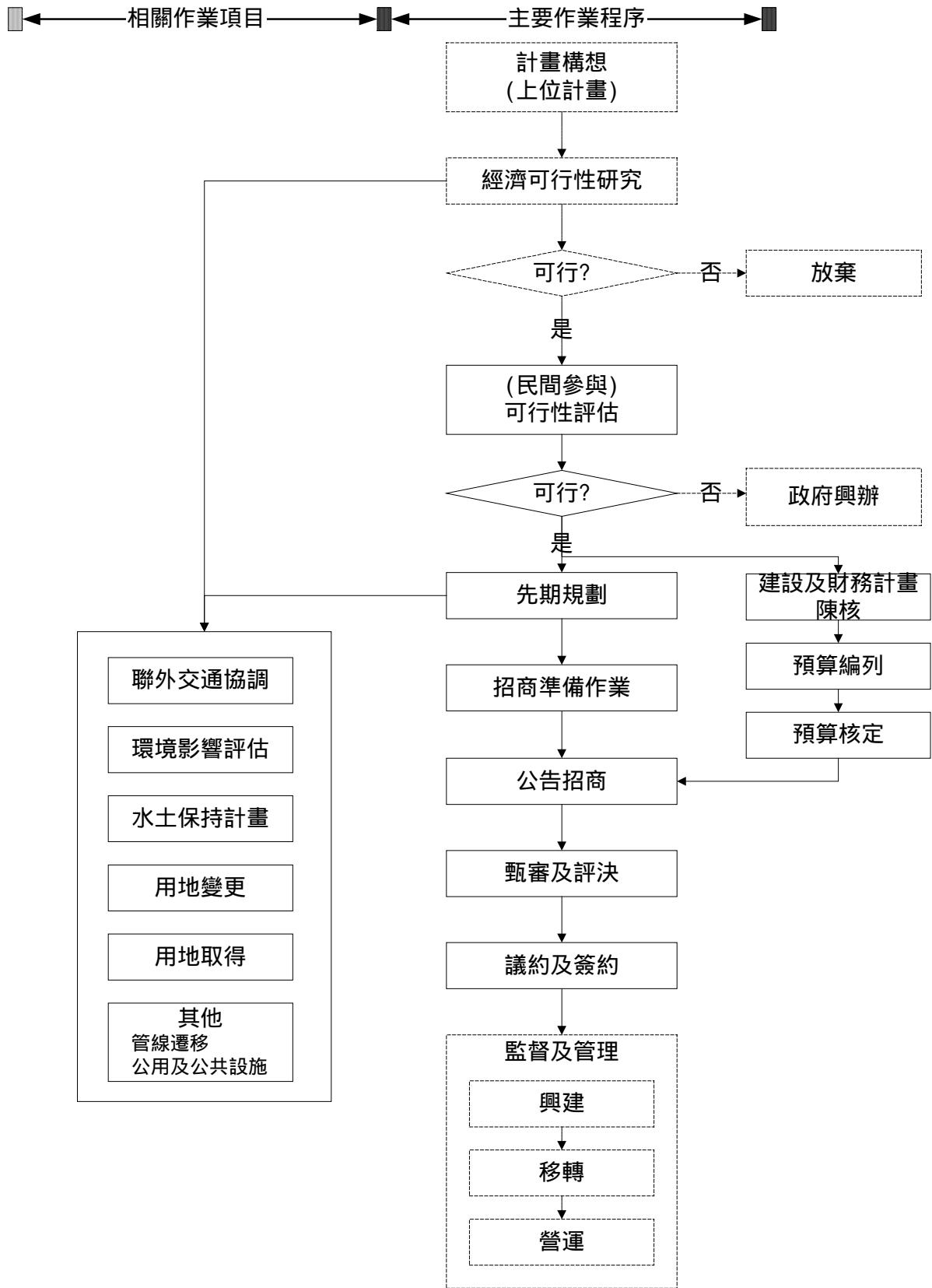


圖 5.2 有償 BTO 之整體作業程序

三、注意事項

- 1.由於本民間參與方式公共建設興建完成後，即要移轉政府，故公告及甄審時應特別重視申請人所提移轉計畫之可行性。
- 2.民間機構並不擁有公共建設之所有權，故相關稅負可免徵。
- 3.營運期間有關公共建設整建更新可能涉及國有財產法等法律問題之釐清。
- 4.主辦機關應於先期規劃中提出一次或分期給付經費之計算方式、工程品質監督、驗收、產權移轉等規定，並應於公告招商加以載明，並要求申請人提出建設經費償付計畫。
- 5.主辦機關應先完成綜合規劃報告，據以編列預算。並依預算來源，報請行政院核定（涉中央預算補助者）或由地方政府自行核定（地方自籌財源）後，再循預算程序送民意機關審核，未經核定前不宜公告招商。

5.3 ROT 方式

一、法源依據

促參法第八條第一項第四款由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府（即 ROT 方式）。

二、作業程序與內容

以民間參與方式進行既有公共設施之擴建或整建，其整體作業程序須視其為擴建或整建而定。如為擴建，可能涉及額外用地變更及取得、環評作業及水保計畫等問題，故其作業程序與 BOT 方式幾乎完全相同。惟必須特別注意既有公共建設員工之協調處理，如圖 5.3 所示。作業內容亦與第二章及第三章相同。

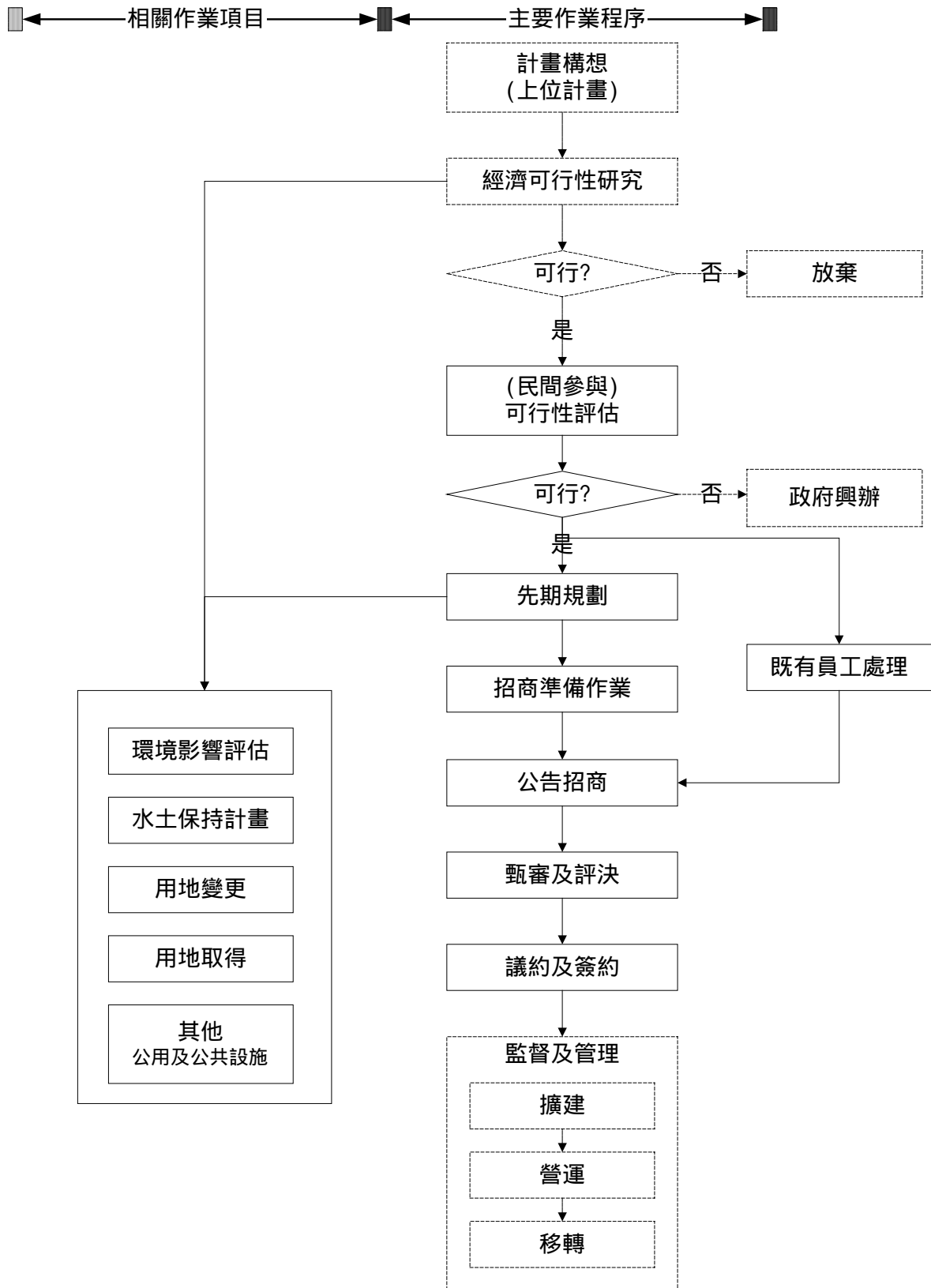


圖 5.3 ROT (擴建) 之整體作業程序

如為整建，則其工程規模與範圍應與既有公共建設大致相同，故無須進行經濟可行性研究。而相關作業項目，除非改變經營內容（須辦理用地變更）或施工工程衝擊較大，如挖填方超過一定標準（須辦理環評），其他作業項目大多無需辦理。其整體作業程序，則如圖 5.4 所示。作業內容亦與第二章及第三章相同。

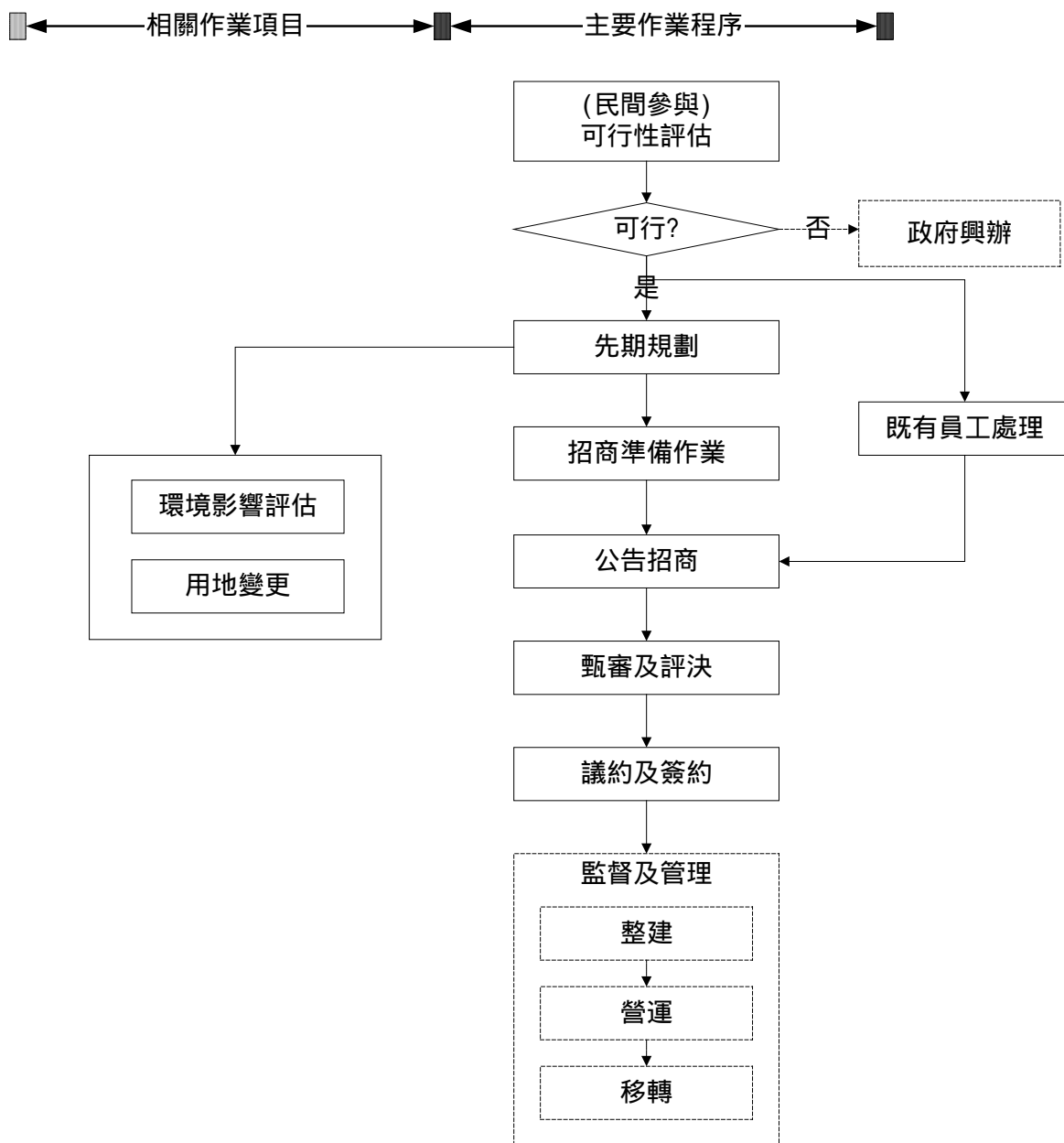


圖 5.4 ROT（整建）之整體作業程序

三、注意事項

1.應特別注意既有員工資退、轉調及留用之意願調查與處理，其處理結果

應於招標文件中加以載明，以釐清民間投資人之疑慮。如有部分員工以留用方式處理，則應於投資契約中加以載明。

2. 公共建設擴建或整建期間，致既有員工無法正常上班者，其薪資發放之處理方式，宜妥加規劃。

5.4 OT 方式

一、法源依據

促參法第八條第一項第五款由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府（即 OT 方式）。

二、作業程序與內容

本民間參與方式與 ROT（整建）大致相同，惟因不涉及設施改建及用地變更，故無相關作業項目。且由於係由政府投資新建，故亦早已通過經濟可行性研究。其整體作業程序如圖 5.5。作業內容與第二章相同。

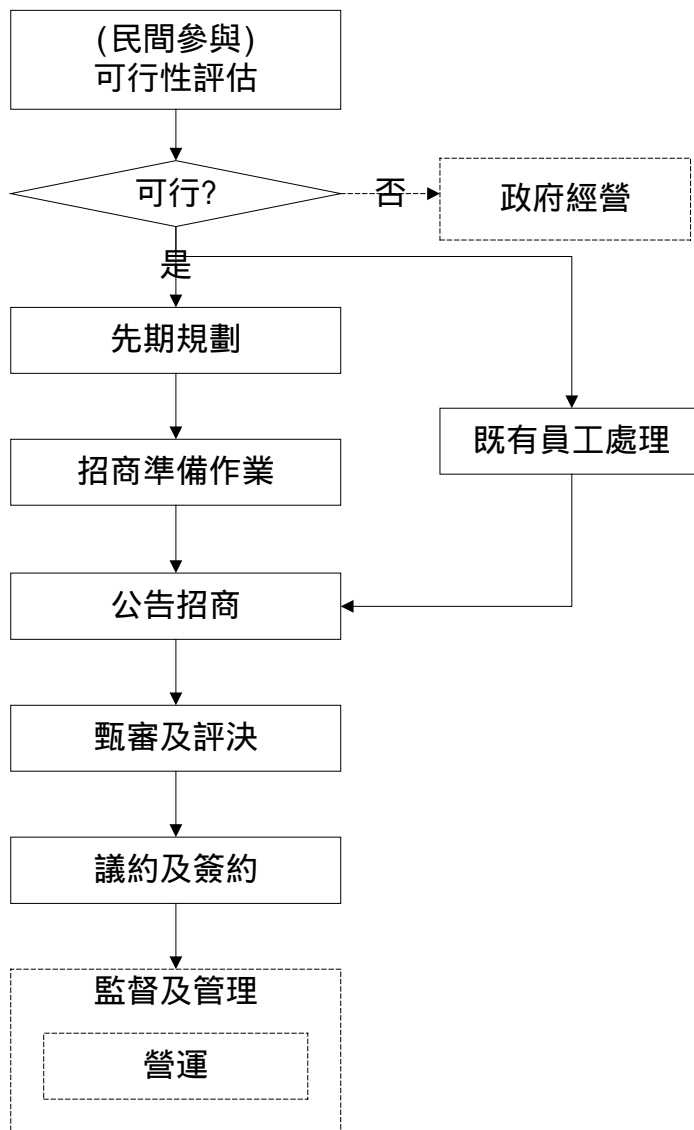


圖 5.5 OT 之整體作業程序

三、注意事項

- 1.民間機構並不擁有公共建設之所有權，故相關稅負可免徵。
- 2.應特別注意既有員工資退、轉調及留用之意願調查與處理，其處理結果應於招標文件中加以載明，以釐清民間投資人之疑慮。如有部分員工以留用方式處理，則應於投資契約中加以載明。

附錄一 相關法令及其主管機關通訊錄

一、促參法相關法令

法規名稱	公布日期	主管機關	相關網址
促進民間參與公共建設法	90.10.31.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
促進民間參與公共建設法施行細則	89.10.25.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
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	89.10.26.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法	90.10.17.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則	89.05.15.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/

二、共通性法令彙整

法規名稱	公布日期	主管機關	相關網址
環境影響評估法	88.12.22.	環保署	http://www.epa.gov.tw/
環境影響評估法施行細則	90.08.01.	環保署	http://www.epa.gov.tw/
開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	89.11.01.	環保署	http://www.epa.gov.tw/
開發行為環境影響評估作業準則	90.08.01.	環保署	http://www.epa.gov.tw/
水土保持法	89.05.17.	農委會	http://www.coa.gov.tw/
水土保持法施行細則	89.02.29.	農委會	http://www.coa.gov.tw/
水土保持保證金繳納及保管運用辦法	85.02.10.	農委會	http://www.coa.gov.tw/
土地法	90.10.31.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
土地法施行法	89.12.20.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
土地稅法	90.06.13.	財政部	http://www.mof.gov.tw/
土地稅法施行細則	90.06.20.	財政部	http://www.mof.gov.tw/
土地徵收條例	89.02.02.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
山坡地保育利用條例	89.05.17.	農委會	http://www.coa.gov.tw/
山坡地開發建築管理辦法	88.11.10.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
海埔地開發管理辦法	88.10.05.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
都市計畫法	89.01.26.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
區域計畫法	89.01.26.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
區域計畫法施行細則	90.05.04.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
公平交易法	89.04.26.	公平會	http://www.ftc.gov.tw/
公寓大廈管理條例	89.04.26.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
行政程序法	90.06.20.	行政院	http://www.ey.gov.tw/
行政院所屬各機關中長程計畫編審	90.04.02.	行政院	http://www.ey.gov.tw/

辦法			
非都市土地使用管制規則	90.03.26.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
建築法	90.11.14.	內政部	http://www.moi.gov.tw/
消防法	89.07.05.	消防署	http://www.nfa.gov.tw/
政府採購法	90.01.10.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
機關委託專業服務廠商評選及計費辦法	88.05.17.	工程會	http://www.pcc.gov.tw/
國有財產法	89.01.12.	財政部	http://www.mof.gov.tw/
國有財產法施行細則	89.11.15.	財政部	http://www.mof.gov.tw/

三、專業法令彙整

法規名稱	公布日期	主管機關	相關網址
鐵路法	90.05.23.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
大眾捷運法	90.05.30.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
民間投資建設大眾捷運系統辦法	89.10.27.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
公路法	89.02.02.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
市區道路條例	54.01.28.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
停車場法	90.05.30.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
商港法	86.05.07.	交通部	http://www.motc.gov.tw/
民用航空法	90.11.14.	交通部	http://www.motc.gov.tw/

附錄二 期中簡報會議紀錄與處理方式

代表單位	審查意見	處理方式
教育部	<p>1.手冊第 1 頁，適用範圍希望可以擴大，例如 OT 部分。</p> <p>2.手冊第 5 頁，民間投資評估意願可否加入可行性評估獨立專章，並做開放性問卷做可行性修正。</p> <p>3.手冊第 35 頁，流程部分成立工作小組時間與甄審委員會與手冊第 137 頁，案例部分是否有衝突？</p> <p>4.手冊第 37-38 頁，有關甄審項目、流程列出希望可以做出 check list。</p> <p>5.手冊第 42 頁，第四點協商機制部分，概略計畫書內容為何。</p> <p>6.表格文件範例可否規格化。</p>	<p>本手冊僅含 BOT 方式，其他民參方式可就必要部份，擇本手冊之作業程序辦理。</p> <p>可行性評估因工程會已另案委託辦理，為避免重覆與不一致，本計畫將刪減期中報告此部份之規定。</p> <p>已遵照修改。</p> <p>甄審項目與內容須視個案而異，不宜列出 check list，以免誤導。</p> <p>將補充說明。</p> <p>敬悉。</p>
台北市政府	<p>1.台北市 BOT 過去經驗，多半為用地取得問題。</p> <p>2.台北市過去 BOT 投資廠商易偏離公共設施目標，導致多目標使用強度有爭議。</p> <p>3.BOT 評審項目權重設計，某些領域專家不了解其他領域評分項目的評分重點，導致評審不易。</p> <p>4.政府配合事項容易延誤，不容易配合，曾經遇到工程可行，但是財務不可行之問題。</p> <p>5.台北市曾經遇到投資計畫書項目皆有，但是內容厚度差很多。</p>	<p>敬悉。</p> <p>敬悉。</p> <p>敬悉。</p> <p>敬悉。</p> <p>敬悉。</p>
交通部	<p>1.手冊第 1 頁，希望加上促參法源依據為主，保留法規該有彈性。</p> <p>2.希望除了促參第八條第一項外，可以另闢一章說明其他方式推動之差異。</p> <p>3.手冊第 45 頁，議約原則比照評審議約手冊計畫部分修定。</p> <p>4.手冊第 47 頁，交通建設類未列入輕軌設施系統。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本手冊僅含 BOT 方式，其他民參方式可就必要部份，擇本手冊之作業程序辦理。</p> <p>甄審作業因工程會亦已另案委託辦理，故本手冊已加以精簡，以避免重覆與不一致。</p> <p>已遵照修改。</p>

	5.各章節作業流程相同部分希望流程圖一致。	遵照辦理。
內政部營建署	1.都計法引用舊時法令，應修正。精省過後，作業已轉至內政部。 2.手冊第 27 頁，圖 2-9 有誤。	已遵照修改。 已遵照修改。
內政部地政司	1.通則部分，前置作業有關用地取得及用地變更關係互換。 2.一般徵收、區段徵收引用舊時法令，應更正。 3.手冊第 27 頁，敘述有誤。	已遵照修改。 已遵照修改。 已遵照修改。
文建會	1.希望增加 OT 部分。	本手冊僅含 BOT 方式，其他民參方式可就必要部份，擇本手冊之作業程序辦理。 因公共建設種類繁多，囿於研究時程，仍僅列三類為例。
文建會	2.增加其他不同類別 BOT 案例。	
運輸學會 馮教授	1.本案選用案例以促參法為主。 2.本案研究範疇以 BOT 為主。 3.有關甄審部分有其他手冊詳細說明。	略。
運輸學會 葉副處長	1.投資意願調查時機建議分可行性研究與招商準備兩階段調查 2.成立工作小組有兩個時間點：計畫產生推動時，推動計畫與甄審委員會開始前，成立工作小組協助甄審會 3.協商機制，建議不提投資計畫書，改提概略計畫書。投資計畫書、概略計畫書請參照甄審手冊 4.評審部分應由主辦機關制定，主辦機關應主動掌握甄審重點，讓評審了解 5.聯席會議審查機制，移送大會、專案小組之前開諮詢會議，先提出議建給民間業者修正，之後可以快速大會通過	略。
勞委會	1.非 BOT 部分，建議以附錄方式插入。 2.主辦機關與地方機關協商機制問題。 3.有關簽約、議約問題，兩者差別為何。	本手冊僅含 BOT 方式，其他民參方式可就必要部份，擇本手冊之作業程序辦理。 敬悉。 已於簽約及議約程序說明。
退輔會	環評、水保放在前置作業是否恰當。	已遵照修改。
衛生署	1.回饋金機制該如何建立 2.目前醫院部分，人員處置方式無法源依據。	本手冊僅規範行政程序，實質機制或內容宜另案辦理。 本手冊僅規範行政程序，實質機制或內容宜另案辦理。
國科會	1.法令部分需要動態調整。	增列法令之主管機關與通訊錄，便於查詢最近修訂法令。

	2.評選辦法是否一定規格，建議保持彈性因案適宜，權宜性考量。	敬悉。
財政部	注意通則部分，建議以共通性為主。	遵照辦理。
運輸學會 馮教授	法令變動部分，擬列出相關法令主辦部門之聯絡方式、電子信箱與網頁，	略。
運輸學會 葉副處長	1.手冊範圍以促參法第 42 條為主，以 BOT 為主，期末希望可以加入 OT 或其他部分。 2.本案未列入之類別，可依通則部分即可操作，交通建設、觀光遊憩、商業設施三類別為目前案例最多最需要，因此獨立專章，分別敘述。 3.回饋金並非權利金。 4.簽約與議約應視公告，決定是議約或簽約，此部份期末加強。 5.水保主要在觀光遊憩類，放入前製作業有問題，建議交由民間辦理。 6.園區使用在目前條例稍有困難，主要適用科管條例、促產條例。	略。
邱穀公司	1.手冊第 7 頁，環評為法定名詞，在可行性評估階段過早、可否改標題，內容不變。 2.手冊第 9 頁，流程 2.2 部分有關作業流程，經濟可行性研究應加敘述說明。 3.手冊第 52 頁，有關附屬事業、圖 3.2 特許年期可否經過自償率等分析研究，不要直接指定特許年期。 4.環評應放置在何種位置，民間或政府辦理，希望保持彈性。 5.輕軌應列入 BOT 內	已遵照修改。 非本手冊範圍。 已刪除。 已遵照修改。 已遵照修改。
鼎漢公司	1.用地變更是否交由民間辦理會影響民間投資意願。 2.案例台北港部分引用有誤。	敬悉。 已遵照修改。
中興公司	1.希望多加案例。 2.希望手冊架構為通則為主，其他以特別條款方式加入。 3.工作小組名稱混淆，希望計畫開始時工作小組改為推動小組區隔甄審作業時之工作小組。 4.手冊第 42 頁，協商機制內容屬於秘密，協商結果是否應通知其他入圍申請人，請解釋有關部分內容。 5.法律的變動、適用年限、主辦單位列	本手冊已列有五個案例，為避免混淆重點，仍暫維持。 列入參考。 已遵照修改。 已刪減。 遵照辦理。

	入，可隨時查詢。	
中華公司	1.流程有誤，土地使用在土地變更之後。 2.可行性評估邏輯性問題，環評等法律可行性評估可否轉至技術面探討。 3.工作小組名稱區分。 4.財務部分，自償性足夠時，附屬事業應由主辦機關考量是否需要。 5.事業發展用地在促參中應否存在。	已遵照修改。 已刪減此部份內容。 已遵照修改。 已刪減此部份內容。 已刪減此部份內容。
公共工程會主辦科	1.通則、細則屬於法律用語，可否修改。 2.其他手冊如評審之類有專案研究，本手冊不用過於敘述其內容。 3.BOT 作業程序與促參法作業程序之結合。 4.其他法令與促參法適用的問題。 5.程序之間的關聯性，程序項目部分是民間或政府辦理。 6.用 BOT 為通案，OT 等其他方式可用通則部分，各取所需，取需要的部分即可。	已遵照修改。 遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。 遵照辦理。 敬悉。
運輸學會 馮教授	1.整體報告期末補強 2.通則採最大公約數，整體時補強將其他納入或以建議方式建議 OT 其他方式可取流程某些部分即可，報告形式再與工程會協調 3.架構編排，因交通建設、觀光遊憩、重大商業設施為目前主要 BOT 建設前三項，此三類參考細則即可，無須參考通則，其他類則參考通則即可 4.手冊建議打洞以活頁，方式編排，以利將來修改變更	略。
台北市政府	可否放入申請表格、申請須知、合約書等範本。	為避免僵化，暫不列入。
公共工程會	1.促參多為個案，因此未放入範本，避免僵化。 2.收集國外案例，是否有通案案例可以放入。	敬悉。 遵照辦理。
交通部	綜合相關案例，是否可放入標準作業時程規範。	遵照辦理。
公共工程會	多個案不知是否一體適用，可納入研究。	遵照辦理。

附錄三 專家學者座談會會議紀錄

一、開會時間：中華民國九十年十一月二十日

二、開會地點：國立交通大學交通運輸研究所第一教室。

三、出席人員：(如簽到單)

四、開會議程

(一) 主席致詞：略

(二) 簡報：略

(三) 討論題綱：

- 1.本計畫將「聯外交通協調」、「環境影響評估」、「水土保持評估」、「用地變更」與「用地取得」等五項列為辦理民間參與公共建設計畫之前置(相關)作業，是否妥適？
- 2.檢附之「民間參與公共建設之前置(相關)作業程序」文件中，所初擬之各項前置(相關)作業，其作業程序與內容是否妥適？
- 3.各項前置(相關)作業是否有先後辦理次序之考量？其次序又為何？
- 4.各項前置(相關)作業之辦理時間為何？有無相關之案例審查時間統計資料可供參？
- 5.各項前置(相關)作業之辦理時點與促參法規定之相關作業階段間之關係，是否宜加以規範(視公共建設類別)，或開放彈性因案制宜？那些前置(相關)作業宜由主辦機關辦理，那些又宜由民間機構辦理？

(四) 發言意見：

主席馮正民教授：

此次座談會主要是希望各位專家學者對於各項作業時間點加以討論，將結果放入整體計畫手冊內，可以讓主辦機關可以依據手冊排定辦理時程。

邱裕鈞助理教授：

本次座談會主要在討論這些前置作業的時間點以及內容，將討論後之內容放入整體手冊內可以讓地方政府可以自行推估時程，並配合促參法公共建設類別作規範以及哪些作業適合主辦機關或民間機構來作。

葉德建副處長：

- 1.本次座談會目的在於之前計畫期中簡報有關於先期計劃書、前置作業程序問

題，例如用水、用電是否應該在先期計畫書中提出，公部門的配合，究竟應該在何時申請、解決方式為何，過去都忽略了這個問題，本次座談會討論此一問題。

- 2.這些問題若為 BOT 之問題，時間性為何，因為各種計劃前置作業或相關作業時間性不同，例如土地取得、土地變更是在之後才作，也有的是在之前就辦好了，希望大家討論，是否這些前置作業應放入先期計畫書內送審，讓地方政府可以依循作業手冊裡面訂定。

林青組長：

- 1.都市計畫本身有其嚴謹程序，都市計畫變更需經過環評、水保等幾個程序，審議需要一年半左右。
- 2.重大計畫直接送達內政部亦須經過 4-5 個月。
- 3.非都市計畫土地一般審查，透過縣政程序約需 2 個月，送達內政部 3 個月，半年內完成分區變更，環評、水保可以同時作業，但是必須等到環評以及水保通過後才可以完成變更，需要注意一點，審議不包含退回修改之時程。
- 4.建議事項：
 - (1)第一頁，有關前置作業內聯外交通協調可否並在用地變更內。
 - (2)第五頁，一些類似的名詞可否歸類，例如在這一頁中提及聯外道路，連接道路、聯絡道路等不同名詞。
 - (3)第二章內相同東西是否可以合併，例如自然環境、生態環境等部分內容是否類似重疊，合併減少重複性。
 - (4)有些錯誤，用地變更，非都市土地變更，用地變更程序引用錯誤。
 - (5)圖 8 沒有私人部分，受理單位不一定是縣政府，改為都市計畫委員核定，開發許可有誤，表一應為訂定非擬定
 - (6)圖 9 部分，因為已經廢省，現今已無省政府，都計法 20 條修改為內政部或行政院。
 - (7)表 2 部分，都市、非都市部分混雜，應予以分清楚。

葉德建副處長：

- 1.土地變更、環評詳細部分不應列入手冊，應回歸法令，手冊只是提示，此次座談會主要討論用地變更應放在 BOT 何階段，時間點為何。
- 2.聯外交通是 BOT 計畫之關鍵，是否應放入可行性評估內，到底是由民間或是由政府做，民間出資是否可行。

林青組長：

前置作業放入可行性評估內，詳細內容為何？

葉德建副處長：

希望藉由在可行性評估內提出遭遇之問題，然後在先期計畫書中回答如何解決問題。

吳淑青小姐：

希望整體手冊在前置作業部分列出相關法條，主要是給地方政府、主辦機關概念，不需過於詳細。

陳天賜副組長：

- 1.前置作業規劃之時間點為何，應該是在實質開工之前。
- 2.前置作業時間點為何？

葉副處長德建：

- 1.前置作業應放在開工之前，計畫未提可行性未做之前，向單位討論應做什麼，前置作業、先期計畫、可行性評估應先提出，讓政府審查單位了解問題。

陳天賜副組長：

前置作業規劃與前置作業名詞混淆，應該釐清。

葉德建副處長：

前置作業規劃應該加入哪些部分由誰來做，為什麼，彼此關係為何。

邱裕鈞助理教授：

前置作業與前置作業規劃不同。有關前置作業規則促參法施行細則已有規定(先期計畫書)，此次旨在討論前置作業應該擺在哪個位置，時間點為何，由誰來辦理較適當。

鍾兆君副總經理：

用水、用電、協調同意應在先期計畫書中提出。

葉德建副處長：

通常用水用電會在用地變更時提出。

陳天賜副組長：

應分簽約前簽約後之條件，個人意見，以促參法內規定之權力、義務為主，建議寫在先期計畫書，列在招商文件公告前。

葉德建副處長：

在這裡有些問題，土地、環評問題會發生在觀光遊憩類，以月眉為例，分做兩階

段第一部份由台糖來做第二部分由民間自行辦理。

邱毅董事長：

- 1.圖 1 之前置作業是否應放在議約簽約之前或者在招商準備之前，不只是民間部分，應加入政府單位，非全部議約之後。
- 2.聯外交通應為民間與政府協調何者該做哪一部份，需清楚寫明應做至何種地步，另外應該另闢章節談論有關交通系統，不應該只有聯外道路，應該考慮停車轉乘之規劃，交通系統之協調，用地取得配置等等問題。

葉德建副處長：

觀光遊憩類之水保與環評項目，應在簽約之後辦理，其他項目可以放置在簽約議約之前。

主席馮正民教授：

請問台北港的案例是如何？

鍾兆君副總經理：

- 1.台北港沒有環評的問題，主要在之前已經交由政府辦好，但是有關漁業權的問題卻談了好幾年。
- 2.建議政府辦理一階環評、二階環評交由民間辦理，降低環評的風險。

主席馮教授正民：

完全由政府做完兩階段環評不容易的事情，但是可以要求政府做好一階環評。

葉德建副處長：

- 1.不需硬性規定政府做一階或者二階環評，政府可以視情況決定做一階或者是二階，原則上希望政府可以完成一階，若案子單純也可以一次做完二階。
- 2.但是水保部分，山坡地方面涉及環評、土地變更等項目，因此不適合放在前置作業內。

鍾兆君副總經理：

圖一太過簡單，主要在環評方面應分做不同狀況下討論，這個不容易定出時間點，是在招商完成嗎？要政府做一階，條件為何，二階部分又是什麼條件？

葉德建副處長：

這點確實有困難，不要硬性規定政府該如何做，改放入注意事項內。

陳天賜副組長：

- 1.圖二部分時間安排得太緊，有關規劃協調時間並沒有考慮進去，這會讓地方政府誤解。
- 2.政府民間辦理，過去採用工程面切割，雖然職務上劃分清楚，但是對於 BOT 計畫的自償率等預測會有影響，希望可以改由財務面切割而非由工程面切割。

張月珠主任工程司：

聯外交通協調很重要，牽涉很多單位，開發單位、建設單位需協調良好，以路竹科學園區為例，需從中山高速公路開一條交流道接到園區，建設交流道屬於國公局的權責，建設單位無法自行替國公局做規劃，國公局做完評估、規劃設計。

陳天賜副組長：

第八頁聯外道路寫的過於詳細，有關區段徵收、公共設施可否交由民間單位，另外施工作業要在營運前完成，就實例而言尚有疑問。

張月珠主任工程司：

聯外道路等規劃部分不要定的太過支節，希望保留彈性。

邱毅董事長：

台北港聯外道路就實際狀況是來不及的，因此協調部分是很重要的，另外前置作業應規範政府作業，政府應該辦理事務，明確寫清楚操作程序，另外章節應該多討論概略性的議題。

葉德建副處長：

前置作業主要有幾個重點，1.可以讓上級單位評估可不可以做，2.反應在先期計畫書、招商準備，讓政府、民間了解問題、風險。另外用地變更建議在觀光遊憩部分希望採用總量管制方式，這樣可以減少民間風險。

林青組長：

用地變更，政府應可以採用大概性的規範。

葉德建副處長：

用地變更時間太久，應該在一年甚至半年內完成，以降低民間業者風險。

陳天賜副組長：

圖二部分，政府實質應做至何部分，並未做出公告，是否應詳細說明。

主席馮正民教授：

- 1.由於公共建設種類甚多，各案之特性亦不同，實難於手冊中訂出一套前置（相

- 關) 作業之辦理程序，以供依循。
- 2.本手冊將僅針對各相關作業之作業程序與內容加以說明，不作其辦理時點之具體規範。
 - 3.謝謝各位委員提供專業意見，本計畫將參考各位委員之意見，加以修訂。

附錄四 期末簡報會議紀錄與處理方式

代表單位	審查意見	處理方式
教育部	整體手冊內容十分清楚，但是內容偏重在 BOT 部分，目前學校需要 OT 作業方面之介紹，希望可以補充 OT 作業程序。	遵照辦理。
交通部	1.手冊第 5 頁先期規劃擬定先期計畫書，並未列出綜合計畫書，是否會造成先期計畫書、綜合計畫書有先後順序問題，建議在手冊內採用並列方式，可同時併列核報行政院。 2.手冊第 21 頁關於聯外交通有提到停車場 大眾運輸等，可否在引述法規部分，多列入相關法令，例如內政部有訂定市區道路條例、停車場法等。	1.遵照辦理。 2.遵照辦理。
主席	1.任何公共工程建設皆需先有先期計畫，評估 BOT 民間投資是否可行，若否才改以政府編列公共預算建設經費辦理。故應採行政院主計處中程預算第二十五條，先行評估計畫委託民間辦理之可行性。 2.建議將促參法與非促參法的先期規劃併陳。	遵照辦理。
內政部	1.手冊將促參相關法規綜合整理是很好的，但是希望簡報裡面其他部分，引用法規可以更清楚，例如用水、用電申請單位應明確指出，放入手冊內，讓地方政府、主辦機關更容易使用。 2.手冊第 44、45 頁有關環評部分並未表明是由政府或民間做事，可能會導致風險提高，降低民間投資意願。若手冊明確規範，建議列出原則性，以供參考。	1.用水用電屬較細節之作業，為節篇幅，本手冊未納入其協調作業程序與書圖。 2.遵照辦理。
經濟部	1.目前南港展覽館遭遇到一些問題，在於捷運局想要在附近蓋一個車站，跨過園區。根據法令應以捷運優先，但如此會影響本館之投資意願，該如何補救。 2.本手冊有關 BOT 作業程序僅規範至簽約議約階段，細部設計、都市計畫審議部分是否有需要一併規範？	1.略。 2.非屬本手冊範圍，宜於投資契約中規範。
內政部	手冊流程是否可 step by step 方式表之？	本手冊即以此觀念安排。

中華民國 運輸學會 葉副處長	<p>1.公共工程建設，可從促參法第 108 頁來看，經濟效益可行性評估，評估是否可用 BOT，可行則採用促參，不可行則由政府來做。即使經濟可行性評估可由民間來做，但是可行性評估其他部分評估民間參與不可行，則還是由政府來做。</p> <p>2.用水、用電計畫會在環評與土地變更部分，應回歸法令，在手冊中提出只是提醒需注意有用水、用電部分。</p> <p>3.觀光遊憩類難以規範環評應由民間或政府辦理，主要是因為政府規劃的內容，未必是民間所想要，故建議一階環評由政府辦理，其餘作業由民間辦理。</p> <p>4.細部設計、都市計畫審議作業會影響發照，建議由民間機構進行。至於 OT、ROT 方式將以附錄方式放入注意事項。</p>	略。
勞委會	本會所推動的案例大多是 OT 方式，希望提供此類案例。	遵照辦理。
退輔會	目前本會推動之觀光遊憩類 BOT 案，主要參考月眉案及墾丁案，但 9 月 11 日的招商說明會，出席廠商之意願均不高，致使推動進度停滯。希望研究單位或與會專家可提供經驗與建議。	略。
台北市政府	推動公共建設是否可以採用分期付款方式，應用財務槓桿，讓政府推動公共建設，但是法令上有點疑問。	非本手冊範圍。
台北縣政府	<p>1.手冊架構是否可主要針對可行性評估、先期規劃多做說明，這是地方政府、主辦機關急需了解的。可行性評估、先期規劃、招商等部分，應對作業內容部分多加說明，例如財務方面應該注意哪些方面。</p> <p>2.希望發文至開會時間保留較寬裕時間，以便整合縣府各單位提供之意見。</p> <p>3.建議手冊增加促參法第四十六條之民間規劃民間提出之作業程序，以使本手冊更為完整。</p>	<p>1.可參閱其他民間參與作業手冊。</p> <p>2.略。</p> <p>3.工程會已另訂要點可供依循，故不納入本手冊中。</p>
中華民國 運輸學會 馮教授	<p>1.先期規劃、可行性評估，工程會已有另案委託，因此只列項目不細談。</p> <p>2.促參法第四十六條部分另案處理，不在本手冊範圍內。</p> <p>3.期末報告第五頁有經濟可行性評估，評估做或不做，評估可做之後，再討論由誰做，若財務可行則由民間來做。</p> <p>4.交通部綜合規劃與促參法有何不同？</p>	略。
主席	在公共工程預算審議要點第二條規定，若無法由民間投資推動者，需提出綜合規劃，作為法定預算編列之依據，先期規劃只是概算需要多少錢，提出綜合規劃	略。

	後方能精算所需預算。	
中華民國 運輸學會 葉副處長	<ol style="list-style-type: none"> 1.有關退輔會的問題，要促進民間參與有兩點，第一個是行銷，第二個是找出民間怯步原因，例如地價稅、土地取得等問題，行銷則要能主動積極地推銷。 2.有關台北市政府提出的問題，財務部分應注重自償率，若未達 100%，不足部分是否可考慮利息補貼或者是政府部分投資。 	略。
交通部	<ol style="list-style-type: none"> 1.先期計畫書中僅包含興建規劃、分工原則、建議原則等概略規劃，與綜合規劃報告之詳細程度不同。而且交通建設中之大捷法、鐵路法規範計畫報院核定時，須檢附綜合規劃報告，但未知其他公共工程有無類似規範。 2.交通建設部分希望列出政府應完成何種程度。 3.民間切入應在綜合規劃之後，太多干預，民間也不接受，例如高鐵部分，民間對於政府規劃不認帳，希望施工設計部分由民間來做。環評一階可由政府來做，二階最好交由民間業者來做。 4.先期規劃書、綜合規劃書兩個可以一起做，送達行政院審核會比較快。 5.手冊第一章沒有明確寫明範圍，此手冊應為總則篇，應將可行性評估、甄審議約部分應明確提示在哪本手冊。 6.建議增加 QA 方式，提供問題解答、經驗談。 7.手冊整體部分太少，應列作業程序。案例偏重交通類，是否可以增加其他案例，以包含其他部分。 8.手冊第 57 頁，捷運建設之先期計畫書內容與其他類別不同，請修正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.遵照辦理。 2.因交通建設種類甚多，本手冊僅列出建議性之作業程序供參。 3.遵照辦理。 4.遵照辦理。 5.遵照辦理。 6.可參考其他手冊。 7.遵照辦理。 8.遵照修改。
中華顧問 公司	<ol style="list-style-type: none"> 1.民間參與之作業程序應保持彈性，因為 BOT 多無範例可參考。 2.手冊第 13 頁，公告招商部分，連接招商說明會，設在公告之前，是否會造成誤解應說明。 3.最優申請人應回歸法令改為最優案件申請人。 4.第 17 頁，得標人也是。第 16 頁特許函在促參法中 	<ol style="list-style-type: none"> 1.所以本手冊對於相關作業僅列出項目，未明確規範其作業時點。 2.公告前之說明會稱為招商說明會，公告後稱為投標說明會。 3.遵照修改。 4.遵照修改。

	為一動作是否改其他名詞，例如通知之類。 5.第 56 頁公路部分圖 3.4 部分，事業發展分析部分，建議刪除或者是改為附屬事業。	5.遵照修改。
中興顧問公司	促參法包含甚廣，應不只是營利事業，應該加入公益事業、福利事業等，兩類在甄審上應設有不同準則，並以文字說明，使檢調政風單位了解其意義，以免有圖利之誤解。	遵照辦理。
邱毅顧問公司	1.建議在案例探討部份，補充說明其實際作業程序與本手冊所研擬之整體作業程序的差異原因。 2.手冊第 5 頁，經濟可行性評估可否改為其他的名稱，以免混淆。 3.台北環狀捷運線為例，其民間可行性評估與先期規劃係併案辦理。 4.第 27 頁，注意事項有關疑義的處理時程宜加以規定。 5.第 63 頁，與現行法令(如採購法)是否有抵觸問題。	1.遵照辦理。 2.遵照修改。 3.略。 4.主辦機關可自行參考採購法相關之規定。 5.申請須知變更的時間限制，並無法令限制。
中華民國運輸學會馮教授	注意事項會加以補充說明案例之作業程序與本手冊之差異。	略。
中華民國運輸學會葉副處長	1.申請須知變更的時間限制，並無法令限制，疑義說明則可參考政府採購法之相關規定。 2.案例非範例，主要是案例探討。	略
中華民國運輸學會馮教授	1.本手冊將加入 OT、ROT 的作業程序說明。 2.希望各部會參考本手冊，依各類公共工程推動經驗，自行編列手冊，再回報工程會，列入本手冊內，以臻完整。	略。
主辦科	1.整體作業手冊架構大致無問題，工程會會將各手冊加以彙整。 2.建議在第 5 頁將其他手冊之定位與關係納入。 3.第 47、48 頁聯外交通應加強，有關作業時間點、內容考量重點、基本規範。 4.案例之實際作業程序與整體作業程序應相互呼應，如有差異應加以說明，另外請補充市府轉運站案例之相關作業項目。 5.各案例請比照月眉案加以調整。 6.參考或注意事項應儘量詳細。 7.希望舉一個案例清楚說明整體作業程序。	1.略。 2.遵照辦理。 3.聯外交通協調並無法令規定，故難列出作業時點及基本規範。 4.遵照辦理。 5.遵照辦理。 6.遵照辦理。 7.遵照辦理。

附錄五 聯合研討會會議紀錄與處理方式

發言人	意見	處理方式
邱穀公司 邱董事長 穀	<p>以本公司刻正進行的台北環狀捷運線為例，該案未決定採用 BOT 民間參與時，其相關資料均係由捷運局於 83、84 年間辦理，但改採 BOT 後，面臨資料老舊與補充問題。因此，本人有兩點意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 進行可行性評估或先期規劃時，需引用多新的資料，是 3 年還是 5 年？建議於報告中加以列明。 2. 有關政府出資上限，是否應提前在經濟可行性研究或可行性評估時提出，不要等到先期規劃之後再提出否則可能會延誤推動進程。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，於注意事項中加列。 2. 遵照辦理，於注意事項中加列。
環保署林 技正世旻	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經建會曾經出過非都市變更的手冊。 2. 環評時間長，環評法第五條、施行細則第八條規定應在計畫之先期計畫、可行性評估階段加以評估。 3. 提出環評審查申請則在開發許可時，業者送主辦機關轉環保署(局)。 4. 目前採一級一審方式，地方審不需送至中央審。目前民營電廠是送往中央審查，不需再送地方審查。 5. 一階環評，送說明書，需要 50 天，可再延 50 天。 6. 二階環評，主要是有重大影響，需要開說明會、計畫書等。 7. 有關民間參與案之環評作業如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 民營電廠目前有 20 件送審 2 件未過，皆由民間提出環評。 (2) 焚化爐目前送 21 件，採用 BOO、BOT 方式，在於鼓勵民間參與，由民間提出環評。 (3) 高速鐵路，因為在 83 年法令通過之前，因此由政府先做再轉交民間。 (4) 大眾捷運中正機場至台北，是由民間 88 年自行辦理。 (5) 大型育樂區，月眉是在 86 年由民間自行辦理，大鵬灣也是由民間辦理，台東都蘭鼻用地環評則是由政府辦理。 (6) 巨蛋，則是在 87 年環評未通過。 	略。
宇泰公司 鍾副總經理 兆君	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台北港目前到議約階段 本手冊已包括 98% 的 BOT 作業程序。但是由於 BOT 屬個案性質，建議以補充方式說明可能問題。 2. 台北港案例，基隆港務局前面雖然進行地很慢，但是因為前面做的好，後續便進行地很快。因此先期作業很重要，做的好，推動進度便快。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 略。

	<p>3.主辦機關研究有經濟可行性時,應早點進行先期作業。</p> <p>4.主辦機關與甄審委員角色扮演上 甄審委員對於主辦機關的需求考量不儘了解,容易有協調上的問題。</p> <p>5.國內 BOT 案例上,有投資資格的民間業者少,經常是一家業者投標,導致業者常以保守方式規劃,此時需要專業顧問公司協助幫忙。</p>	<p>3.略。</p> <p>4.故本手冊建議召集人應指派了解業務者擔任。</p> <p>5.略。</p>
交通大學 馮教授正 民	<p>1.有關資料更新及政府出資計畫會放在注意事項。</p> <p>2.甄審部分,主辦機關、甄審委員會應有一致性。</p>	略。
王先生	<p>1.手冊中有關觀光遊憩類,設施更新不應放入考量,此屬於市場機制部分。</p> <p>2.應多列出幾項整體作業程序之建議及其優缺點。</p> <p>3.公權力介入問題,政府在各個時程扮演之角色應釐清。</p> <p>4.多提出台灣不同案例分析。</p> <p>5.手冊中,政府只考量至簽約議約部分,有關移交、接管及權利金等都很重要,手冊並未提到。</p>	<p>1.有關觀光遊憩類之設施更新,本手冊僅提醒主辦機關注意,並非強制規定。</p> <p>2.遵照辦理。</p> <p>3.略。</p> <p>4.國內案例依促參法執行案例仍少。</p> <p>5.應屬投資契約規範範圍。</p>
交通部高 鐵局代表	<p>1.手冊第 11、12 頁,有關工作小組、受理投標小組功能是否重複?</p> <p>2.手冊第 13 頁應該只針對自償率高的 BOT 投資案,對於自償率低的 BOT 投資案流程是否相同?</p>	<p>1.已修改。</p> <p>2.自償率高低涉政府預算補貼問題,已於作業程序中列明。</p>
交通大學 馮教授正 民	<p>1.交通建設類流程是舉出比較普遍的流程,此為前次開會交通部路政司所提之建議。</p> <p>2.工作小組、投資甄審小組可以相同也可以不同,需看主辦機關之考量。</p> <p>3.BOT 案例是 project by project,希望各單位可以將走過的 BOT 案例彙總至工程會編輯,提供以後人之參考。</p>	略。
台糖公司 葉副處長 德建	<p>1.前半部應該是推動小組,後半部才是工作小組。</p> <p>2.觀光遊憩類為何將設備重置列入考量,主要在於台灣的消費型態,設施 3、5 年就會厭倦,必須淘汰,為了提昇民間參與意願,建議列入考量。</p>	略。

	<p>3.轉移並不重要，重要的是 BOT 投資契約，營運期間的問題。</p> <p>4.甄審委員會，應由主辦機關做招集人，此一方式可以讓主辦機關提出政策主張，溝通甄審委員。</p> <p>5.政府出資問題，應該在可行性研究、先期計畫提出，這會受到自償率的影響。</p>	
--	--	--

附冊一

交通建設類整體作業程序

一、適用範圍

由於「民間參與公共建設整體作業手冊」係針對十三類公共建設加以規範，故作業程序與內容未能依據各類公共建設特性分別加以詳細規範。因此，本附冊乃依循前述手冊所規範之程序，進一步針對促參法第三條第一項第一款之交通建設類，列出其作業程序與作業內容。惟由於整體作業程序中之相關作業項目之作業程序與內容，不因公共建設種類而異，故本附冊不另加規範（如有需特別注意事項，則於先期規劃階段予以述明）。使用者可逕參閱前述整體作業手冊。

那些公共建設符合本篇所稱之交通建設？那些又屬於重大交通建設？根據促參法第三條、促參法施行細則第二條以及促參法之重大公共建設範圍（行政院公共工程委員會於民國八十九年十月二十七日函頒之促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則）之規定，交通建設與重大交通建設之定義如表 1 所示。

表 1 （重大）交通建設定義

交通建設定義	重大交通建設定義
<u>鐵路</u>	投資總額不含土地達新臺幣十億元以上。
<u>公路</u>	
<u>市區快速道路</u>	
<u>大眾捷運系統</u>	
<u>輕軌運輸系統</u>	
<u>車站</u>	無。
<u>調度站</u>	符合下列規定之一者： 1.投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。 2.開發面積達、五公頃以上者。 3.建築基地面積達六千平方公尺以上，且總樓地板面積達三萬平方公尺以上者。
<u>轉運站</u>	
<u>停車場</u> 指符合下列規定之一之路外公共停車場： 1.設置五十個以上停車位之立體式或平面式停車場。 2.設置三十個以上停車位之機械式或塔台式停車場。	符合下列規定之一者： 1.投資基地規模達二千平方公尺以上之平面式停車場。 2.投資設置二百個以上停車位之立體式停車場。 3.投資設置六十個以上停車位之機械式或塔台式停車場。

表 1 (重大) 交通建設定義(續)

交通建設定義	重大交通建設定義
<p>航空站與其設施 航空站區域內及經中央目的事業主管機關編定之航空客、貨運園區內之下列各項設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.供航空器載卸客貨之設施及裝備。 2.航空器起降活動區域內之設施。 3.維修棚廠。 4.加儲油設施。 5.污水處理設施。 6.焚化爐設施。 7.航空附加價值作業設施，含廠房、倉儲、加工、運輸等必要設施。 8.航空訓練設施。 9.過境旅館。 10.展覽館。 11.國際會議中心。 12.停車場。 	<p>符合下列規定之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.供航空器載卸客貨之設施與裝備及航空器起降活動區域內之設施，且投資總額不含土地達新臺幣三十億元以上者。 2.維修棚廠、加儲油設施、污水處理設施、焚化爐設施、航空附加價值作業設施、航空訓練設施、過境旅館、展覽館、國際會議中心或停車場投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。
<p>港埠與其設施 指商港區域內之下列各項設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.船舶出入、停泊有關設施。 2.貨物裝卸、倉儲、駁運作業有關設施。 3.旅客服務中心有關設施。 4.新商港區開發，含外廓防波堤、填地、碼頭及相關設施。 5.各專業區附加價值作業設施，含廠房、倉儲、加工、運輸等必要設施。 	<p>投資總額不含土地達新臺幣十億元以上。</p>
<p>橋樑</p>	<p>投資總額不含土地達新臺幣二億元以上之橋樑、隧道。</p>
<p>隧道</p>	<p>投資總額不含土地達新臺幣二億元以上之橋樑、隧道。</p>

重大交通建設與交通建設之差別在於列為重大交通建設者享有「私有土地之徵收（限政府規劃）」、「放寬授信額度」、「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等項優惠，僅屬交通建設而未達重大交通建設之標準者，仍可依促參法辦理，但不適用上述優惠。為避免混淆，以下若未同列交通建設與重大交通建設時，則交通建設係為重大交通建設及交通建設之統稱。

交通建設計畫之形成通常均源自於上位計畫或運輸政策。而該計畫是否值得加以推動，必須端視其經濟效益之評估結果而定，總效益高於總成本者，方具有繼續推動之必要性。不具經濟效益者，應予以放棄，以免浪費資源，徒增社會負擔。

具有經濟效益之計畫，必須進一步評估民間參與之可行性。如在政府一定程度的配合下，計畫之財務狀況仍不具吸引力，則應循傳統工程辦理方式，由政府編列預算發包興建。反之，若計畫財務狀況佳，則可考慮採民間參與方式辦理。（政府公共工程計畫與經費審議作業要點第二點之規定）

本手冊針對依促參法第八條第一款方式舉辦政府規劃之民間參與交通建設規劃其作業程序。大致可分為：可行性評估與先期計畫階段、前置作業階段、公告招商階段、甄審及評決階段以及簽約及議約階段。俟政府與民間投資人簽訂投資契約後，一切行政程序與作為，則均依投資契約之規範，故本手冊不另加規定。整體作業程序如圖 1。各階段之作業細則分述如后：

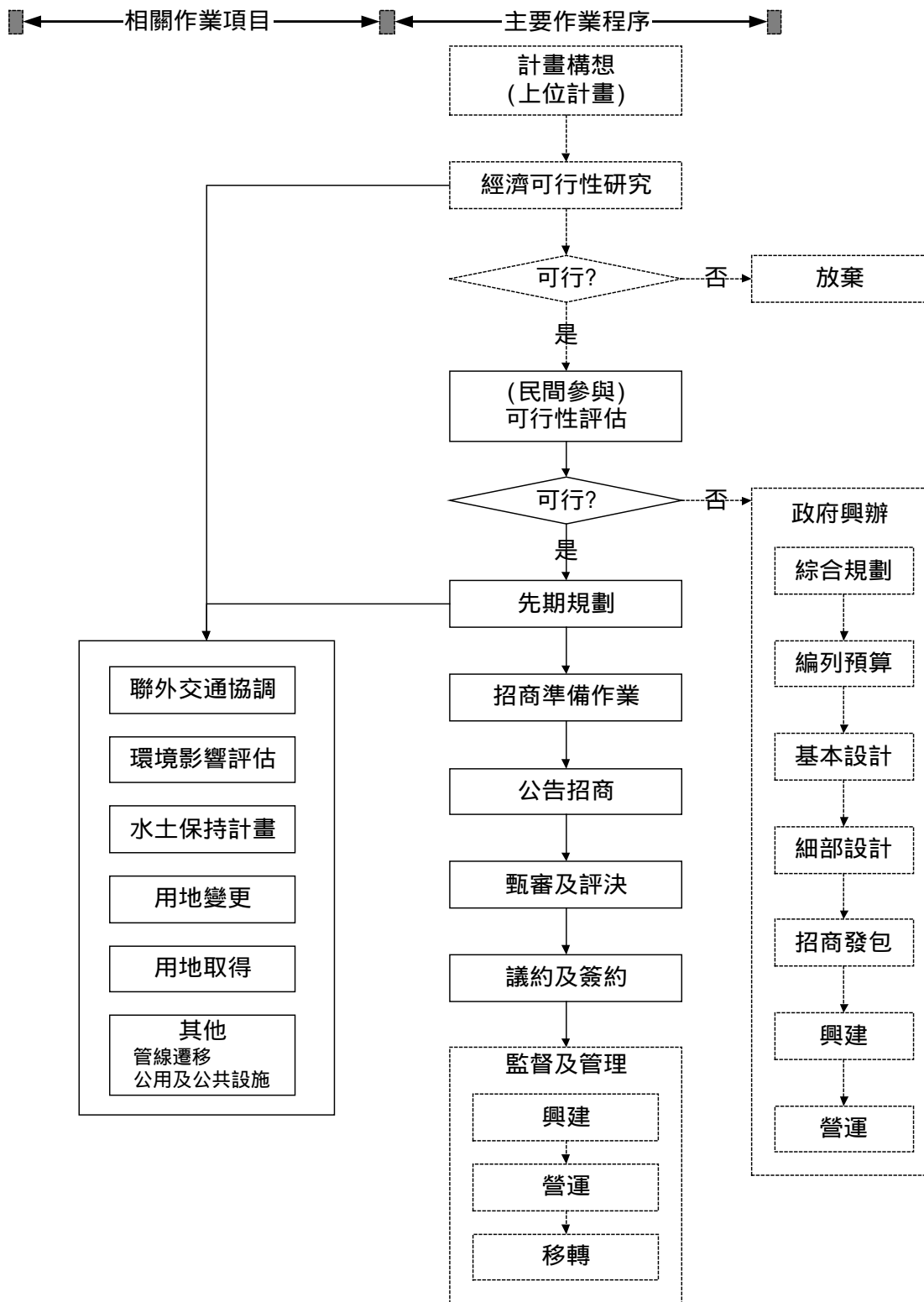


圖 1 交通建設類之整體作業程序

註：本手冊未包括虛線部分之作業內容。

二、可行性評估

(一) 法源依據

主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。可行性評估，應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，就公共建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等方面，審慎評估民間投資之可行性。」(施行細則第三十九條第一項及第二項)

(二) 作業程序

請參見「先期規劃」階段之作業程序。

(三) 作業內容

- 1.公共建設之目的
- 2.法律可行性分析
- 3.市場可行性分析
- 4.技術可行性分析
- 5.財務可行性分析
- 6.土地取得可行性分析
- 7.環境影響評估分析
- 8.交通衝擊評估分析

其中，交通建設依法(開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準)應進行環境影響評估之規定，彙整如下表。

表 2 交通建設應實施環境影響評估之相關規定

交通建設類別	相關規定
鐵路	<p>(環評細目第六條)</p> <p>鐵路之開發，有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高速鐵路興建、拓寬或新闢工程。 2. 高速鐵路以外之鐵路興建、拓寬或新闢工程，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 位於國家公園，總長度二．五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。 (2) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3) 位於水庫集水區。 (4) 長度五公里以上者。
<p>公路</p> <p>市區快速道路</p>	<p>(環評細目第五條)</p> <p>道路之開發，有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高速公路或快速道(公)路之興建。 2. 道(公)路新闢工程；高速公路或快速道(公)路之延伸工程或新闢之連絡道路、交流道，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 位於國家公園，總長度二．五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。 (2) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3) 位於水庫集水區。 (4) 位於山坡地，總長度五公里以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上者；其在自來水水源水質水量保護區內，總長度二．五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。 (5) 位於非都市土地，長度十公里以上者。 3. 道(公)路、高速公路或快速道(公)路之拓寬，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 位於國家公園，總長度二．五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。 (2) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3) 位於水庫集水區。 (4) 位於山坡地，拓寬寬度增加一車道以上且總長度五公里以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上者。 (5) 位於非都市土地，拓寬寬度增加一車道以上且長度十公里以上者。
<p>大眾捷運系統</p> <p>輕軌運輸系統</p>	<p>(環評細目第七條)</p> <p>大眾捷運系統興建工程或擴建工程，其高架長度延伸五公里以上或地下化長度延伸一公里以上者。</p>

表 2 交通建設應實施環境影響評估之相關規定(續)

交通建設類別	相關規定
車站	(環評細目第二十六條) 辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者。
調度站	(環評細目第六條及第七條) 新闢鐵路或大眾捷運之機車場或興建、擴建調車場工程，符合下列規定之一者： 1.位於國家公園。 2.位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 3.位於水庫集水區。 4.位於自來水水源水質水量保護區。 5.位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。 6.位於都市土地，申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。 7.位於非都市土地，申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積十公頃以上者。
航空站與其設施	(環評細目第九條) 機場之開發，有下列情形之一者： 1.機場興建。 2.機場跑道延長五百公尺以上或跑道遷移者。 3.機場擴建航空站工程，開發面積五公頃以上者。 4.民營飛行場(含直昇機飛行場)興建或擴建工程，符合下列規定之一者： (1)位於國家公園。 (2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3)位於原住民保留地。 (4)位於自來水水源水質水量保護區。 (5)申請開發面積一公頃以上或每日起降二十架次以上者。 5.航空器修護棚廠興建或擴建工程，符合下列規定之一者： (1)位於國家公園。 (2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3)位於海埔地。 (4)位於原住民保留地。 (5)位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。 (6)申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積二．五公頃以上者。 前項第四款不含專供直昇機使用之大型綜合醫院緊急醫療救護之民營飛行場。

表 2 交通建設應實施環境影響評估之相關規定(續)

交通建設類別	相關規定
港埠與其設施	<p>港灣之開發，有下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.商港、輔助港、軍港、第一類漁港、第二類漁港或工業專用港興建工程。 2.遊艇港興建或擴建工程，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1)位於國家公園。 (2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3)位於水庫集水區。 (4)位於自來水水源水質水量保護區。 (5)位於原住民保留地。 (6)位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。 (7)碼頭席位一百艘以上或同一場所各案開發累積席位達二百艘以上者。 3.商港、輔助港、軍港、第一類漁港、第二類漁港或工業專用港擴建工程，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (1)位於國家公園。 (2)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 (3)增設碼頭或防波堤，其長度五百公尺以上者。 (4)填海面積十公頃以上者。
轉運站	<p>(環評細目第二十六條)</p> <p>辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者。</p>
停車場	<p>無。</p>
橋樑	<p>(環評細目第五條及第六條)</p> <p>新闢公路或鐵路高架路橋、橋樑或立體交叉工程，符合下列規定之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.位於國家公園。 2.位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 3.位於水庫集水區。 4.長度五公里以上者。
隧道	<p>(環評細目第五條及第六條)</p> <p>新闢公路或鐵路隧道或地下化工程，符合下列規定之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.位於國家公園。 2.位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 3.位於水庫集水區。 4.長度一公里以上者。

註：環評細目係「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之簡稱。

而各類交通建設辦理環評時應特別注意下列事項(依據「開發行為環境影響評估作業準則」)：

- 1.鐵路、高速公路、快速道（公）路之開發如位於現有、興建中、或已定案之重要水庫集水區，應以穿越性、封閉型、且不得設置機廠（場）站及交流道為限；但情形特殊，經主管機關環境影響評估審查委員會審查同意者，不在此限。（第三十四條）
- 2.道路、鐵路或大眾捷運系統之開發，應詳細調查、分析營運時噪音及振動之影響程度、範圍及受體，據以訂定噪音與振動防制措施；且為因應環境音量標準之提昇，應事先規劃對策。採路塹或路堤方式者，應評估其對積水、洩洪、橫交設施或動物通過之影響，並訂定因應對策。（第三十四條）
- 3.車站或場站之停車場及轉乘設施應提出規劃構想；車站或場站採聯合開發者，在說明書及評估書內應列入評估。（第三十四條）
- 4.港灣、港埠工程或填海造地之開發，應說明各該結構物對沿岸流、漂砂、鄰近海域生態以及未來之海岸地形變遷、或對河口之影響，並訂定因應對策。（第三十五條）
- 5.港灣、港埠工程設有隔離水道者，應就相鄰之填海造地與陸域間之各河口、浮游生物與底棲生物、沿岸流、潮汐、海岸地形變遷、沉積物流失、排水、水質交換等問題，說明其整體之負面影響，並訂定因應對策。（第三十五條）
- 6.在海域抽沙或浚挖航道水域者，應詳細調查水域地形及地質探查，評估對海底、水域水質、生物及漁業之影響範圍與其程度，並訂定因應對策。（第三十五條）
- 7.開發單位評估機場營運產生噪音之影響，應依規劃之最大運量、飛航機種，預測航空噪音日夜音量，繪製全年等噪音線圖，標示各級航空噪音管制區範圍、敏感受體分布情況並提出因應對策。在噪音之影響範圍內，涉及學校、圖書館、醫療安養機構、住宅或其他易受飛航噪音干擾之土地使用，開發單位如採取補償或其他替代方案者，其處理方式及可行性，應先行規劃評估。（第三十六條）
- 8.航站大廈、機場聯絡道路、機場跑道或滑行道以及各項建築物（含機棚、修護工廠等）所增加之不透水面積，應評估分析對附近地區排水系統及地下水之影響，並訂定因應改善對策。（第三十六條）
- 9.興建或整建跑道地區之鳥類或其他野生動物，如干擾飛航安全，應予調查評估，研訂預防對策。（第三十六條）

（四）注意事項

- 1.依據「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第二條規定，為減輕政府財政負擔，各主辦或主管機關應於研擬相關中長程施政計畫時，應就公共工程計畫先考量及徵詢民間參與之意願，其經主管機關評估不宜或經審議仍不適用促參法辦理者，方可由政府興辦。準此，經評估具經濟可行性之公共建設計畫在決定採政府興辦或民間

參與之方式推動前，均應辦理民間參與之可行性評估。經評估不可行者，則方可由政府編列預算辦理，否則均應採民間參與方式推動。

2. 可行性評估宜視公共建設案件之規模，而有不同範圍與深入之程度，以保留實務處理之彈性。
3. 有關市場可行性評估部份，應特別注重運量預測之合理性，以及平行替代運輸系統之競爭性。
4. 有關法律可行性評估部份，應特別注重交通專業法令之分析，尤其是建設計畫與營運監督之行政程序規範。其中，交通建設之各該管法令為：鐵路（鐵路法）、公路（公路法）、市區快速道路（市區道路條例）、大眾捷運系統（大眾捷運法）、車站、調度站、轉運站（公路法、市區道路條例）、航空站與其設施（民用航空法）、港埠與其設施（商港法）、停車場（停車場法），以及橋樑、隧道（公路法、市區道路條例）。至於各該管法令及其子法對於建設計畫之相關規定，彙整如附表 A.1 至表 A.8。
5. 較複雜案件之可行性評估若主辦機關人力不足，得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業（促參法施行細則第三十九條第四項），其辦理程序應依「政府採購法」及「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」辦理。至於較簡單之案件，可由主辦人員自行評估即可。
6. 交通建設類之開發土地面積較大，土地取得及變更較為困難，故作業時程與內容之安排宜妥為規劃評估。
7. 對於評估土地變更、環境影響評估作業究應由主辦機關辦理或由民間機構辦理，建議應先行分析其優缺點及風險承擔問題。
8. 應明確分析規劃政府所應負責辦理或承諾的相關項目，以及容許民間機關投資附屬事業之範圍。
9. 有關可行性評估階段詳細作業內容，請參閱「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。

三、先期規劃

（一）法源依據

主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。先期規劃，應撰擬先期計畫書，並應依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設興建、營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬政府對該建設

之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府應配合辦理之項目、完成程度及時程。」(促參法施行細則第三十九條第一項及第三項)

(二) 作業程序

民間參與公共建設計畫，經可行性評估後，如原則可行，則主辦機關應參考可行性評估結果，研擬明確方案，撰擬先期計畫書報核。其作業程序分為二類型：

- 1.第一類：(1)依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件(如「台灣南北高速鐵路」案)。(2)主辦機關為直轄市、縣(市)政府，而其公共建設計畫涉及中央政府預算補助，應報行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之案件。其作業流程，如圖2所示。

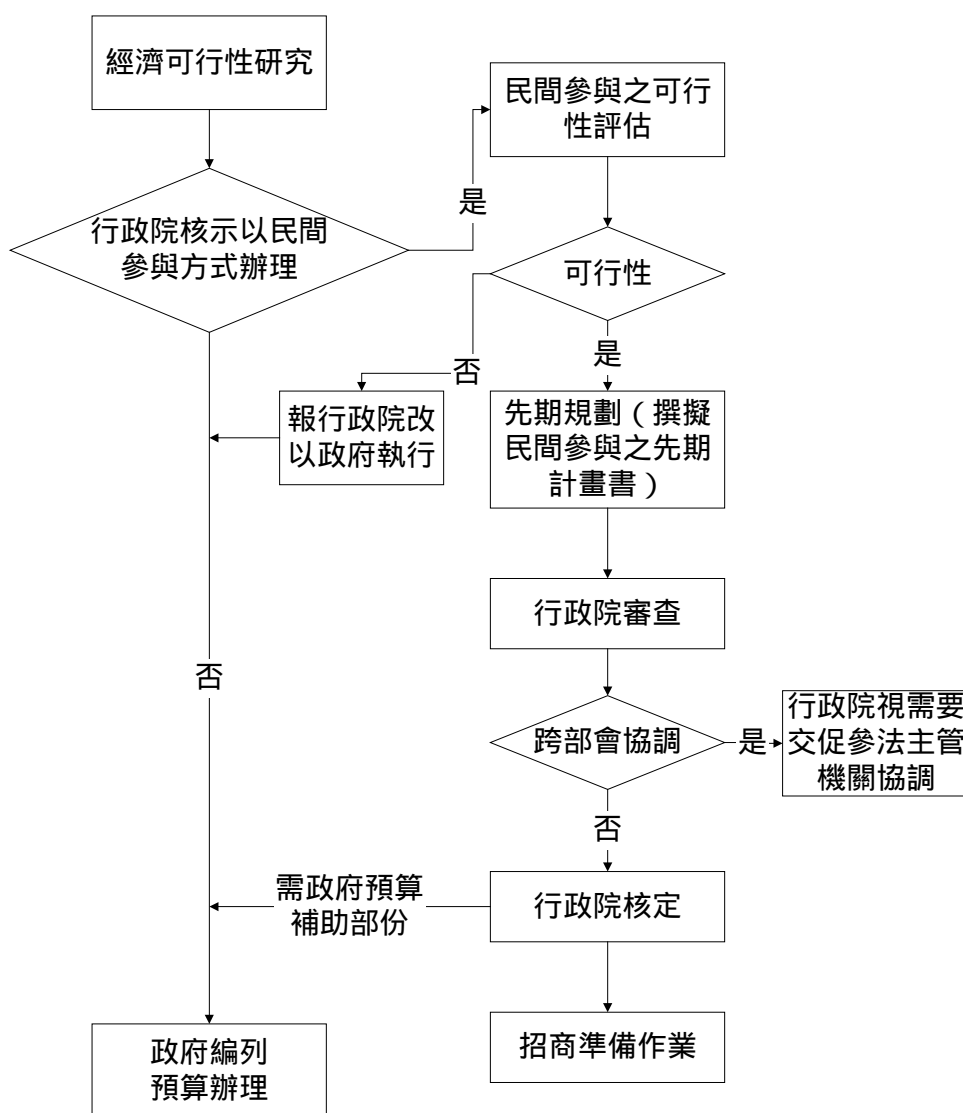


圖 2 民間參與公共建設先期計畫書應報請行政院核定之作業程序

2.第二類：依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件。其作業流程，如圖 3 所示。

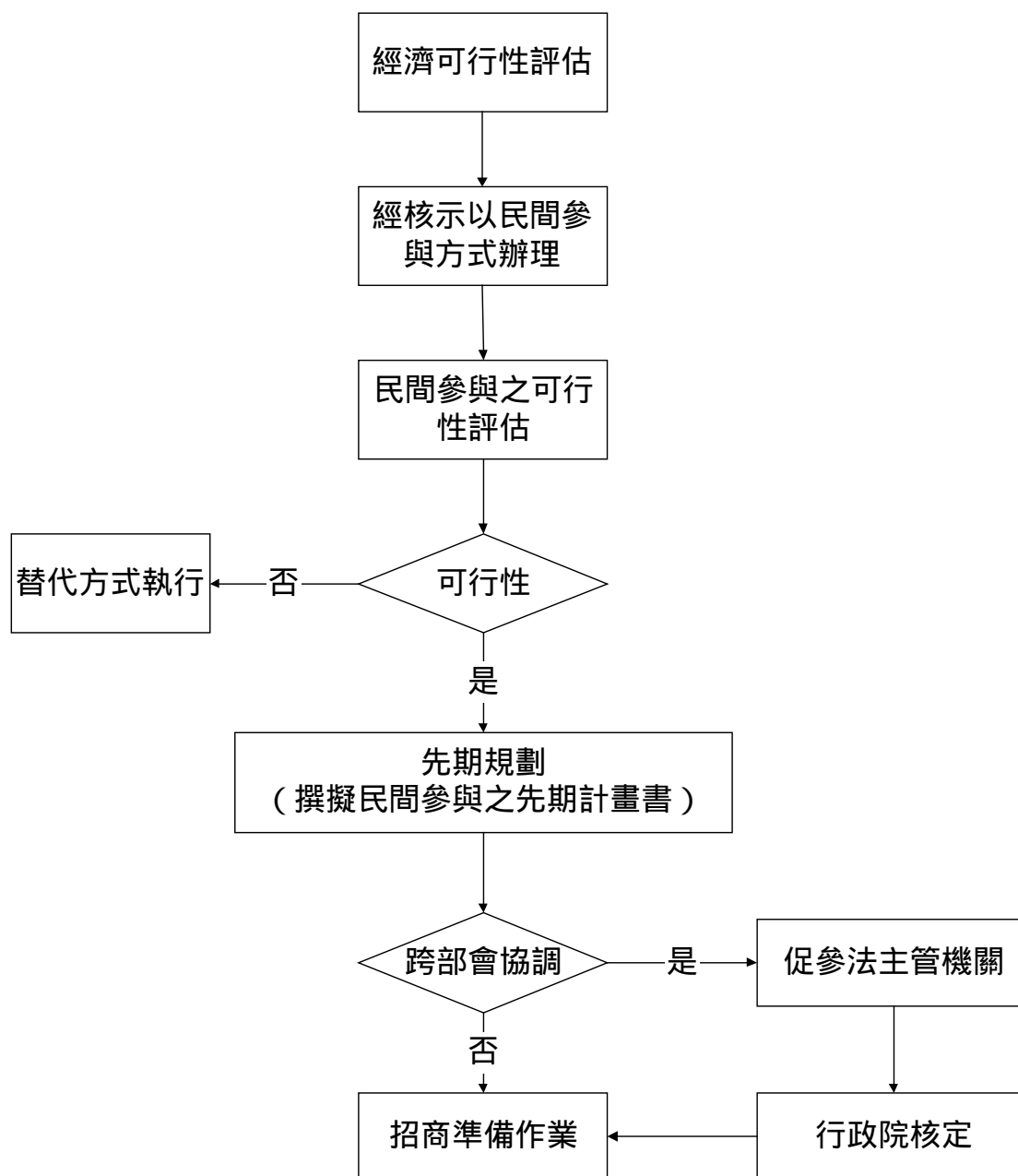


圖 3 民間參與公共建設由主辦機關自行核定之作業程序

(二) 作業內容

- 1.興建之規劃
- 2.營運之規劃
- 3.財務規劃

4.土地取得規劃

5.政府承諾、配合事項及完成程度、時程規劃

6.容許民間投資附屬事業範圍規劃

7.撰擬先期計畫書

交通建設先期計畫書之內容如圖 4 (公路建設)、圖 5 (停車場) 及圖 6 (港埠建設)。其中，第二章之民間參與可行性評估，即前述可行性評估之內容。

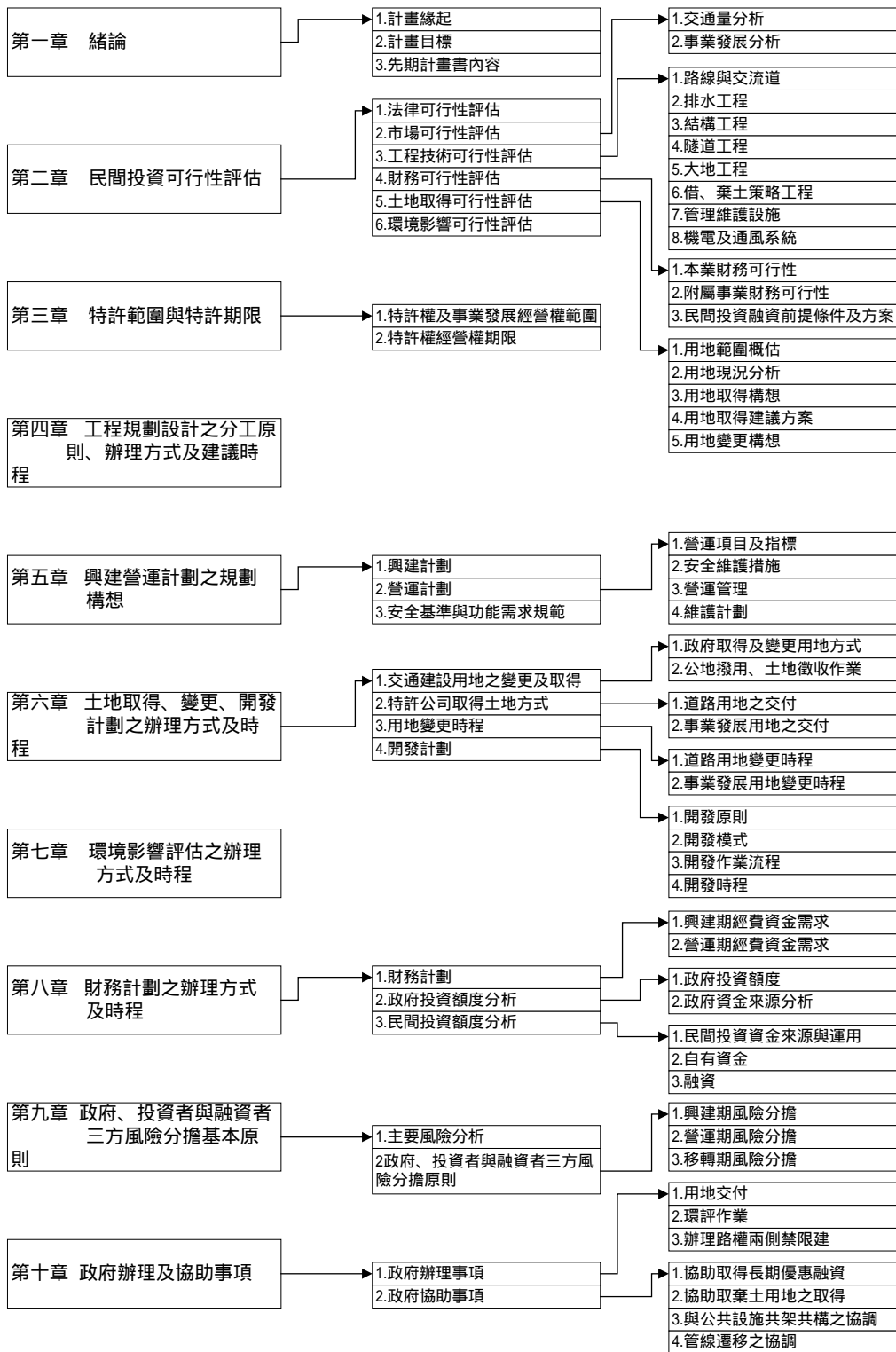


圖 4 先期計畫書建議內容（公路建設）

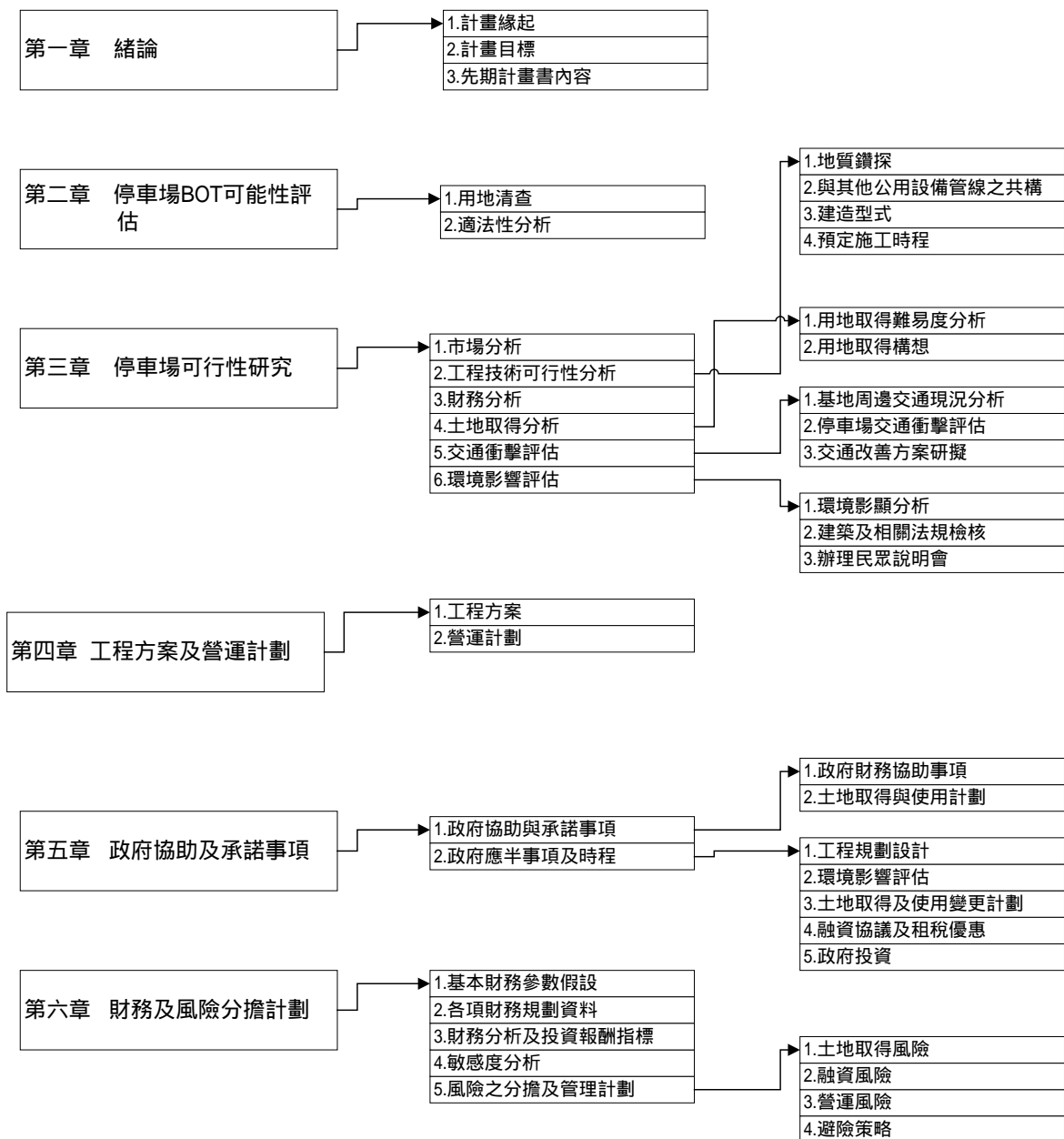


圖 5 先期計畫書建議內容（停車場建設）



圖 6 先期計畫書建議內容（港埠建設）

(四) 注意事項

- 1.先期規劃中應針對相關作業項目（如聯外交通協調、環境影響評估、水土保持計畫、用地變更與取得等）之辦理單位、方式、時程與完成程度，妥為規劃，擬具「相關

作業規劃」，據以推動相關作業。

2.主辦機關依核定之先期計畫書辦理財務計畫時，應以民間成立專案公司觀點進行規劃，除再就財務規劃項目詳加分析外，並應包括下列事項：

- (1)風險分析。
- (2)民間投資之財源籌措及融資可行性分析。
- (3)政府投資部分之財務評估。
- (4)政府協助與承諾事項。
- (5)民間投資建議方案。

至於財務評估之詳細規劃模式，可參閱「民間參與公共建設財務評估模式規劃」。

3.應注意可行性評估與先期規劃所引用資料之正確性與代表性，若資料年代久遠，則須先進行調查與更新後，方可引用，以免導致評估結果偏差。

4.研擬政府承諾及配合辦理事項時，應審慎評估，確實可行者始得列入。

5.公共建設如依法須提送綜合規劃報告書報請行政院核定時，可併同先期計畫書一併陳核，以縮短作業時程。

6.可行性評估、先期計畫書及綜合規劃報告書報院核定時，因可能涉跨部會協調，故時程安排上宜較寬裕，以免延誤後續作業程序。

7.先期規劃與可行性評估可一併委託專業顧問公司辦理，以縮短辦理時程，並可避免兩者分別委託不同專業顧問公司，導致分析基礎與內容不一致之問題。

四、招商準備作業

(一) 法源依據

主辦機關依政府規劃案之性質及規模，得視公共建設之性質，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，擬定公告內容。(施行細則第四十條)

公告內容應依各該公共建設之性質載明下列事項：

- 1.公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
- 2.政府承諾及配合事項。
- 3.申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。

- 4.申請程序及保證金。
- 5.申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
- 6.與投資契約權利義務有關事項。
- 7.以撥用、價購、一般徵收及區段徵收所取得之土地辦理開發經營附屬事業所需之地地使用期限。
- 8.其他相關事項。

公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。（促參法施行細則第四十條）

主辦機關依本法第四十二條規定辦理公告，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報。（促參法施行細則第四十一條）

主辦機關為審核政府規劃之民間參與公共建設申請案件，應設民間參與公共建設甄審委員會。（促參法第四十四條）

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「甄審辦法」）之規定，主辦機關為協助甄審會辦理與評審有關之作業，應成立工作小組。但案件單純者，得免成立。（甄審辦法第八條）

(二) 作業程序

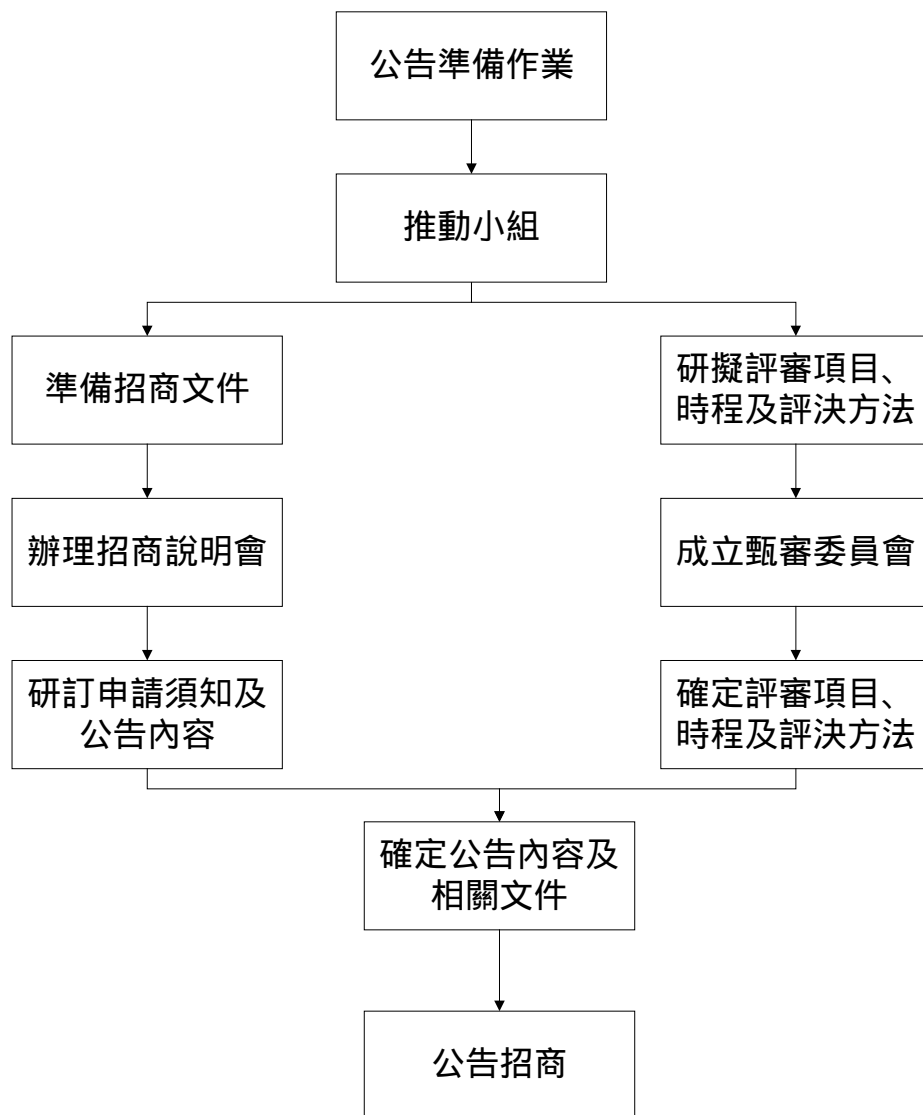


圖 7 公告準備作業之作業程序

(三) 作業內容

1. 準備招商文件
2. 舉辦招商說明會
3. 研訂申請須知與公告內容
4. 成立甄審委員會
5. 研擬及確定評審項目、時程及評決方法

(四) 注意事項

1. 甄審委員會召集人及副召集人均由主辦機關首長或授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之，惟為顧及對申請案件之了解程度，建議主辦機關指定了解業務者擔任召集人或副召集人為宜。
2. 招商準備作業階段最重要的工作是研擬招標文件及投資契約草案。
3. 有關招標文件應注意下列事項：
 - (1) 應於公告前，儘可能吸納大多數投資人需求與建議，以求週全與務實。
 - (2) 可設計最少投資項目或金額，或訂定基本規劃原則，以增加投資人之調整空間與彈性。
 - (3) 如甄審評決階段具有協商機制時，於公告時應載明公告內容得經協商後變更，以免主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，違反原公告之內容。
 - (4) 申請（履約）保證金是否收取，應視個案而定。
4. 有關投資契約草案應注意下列事項：
 - (1) 投資契約草案應規範土地租金與權利金收取標準。
 - (2) 簽訂投資契約，得明定由雙方組成協調委員會協商處理契約履行及其爭議事項。
 - (3) 民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者，主辦機關應依投資契約之規定處理。
 - (4) 須就下列事項訂定規範：契約期限、有償或無償或有條件的有償移轉、排它條款、不可抗力情事、股權維持、融資、銀行介入權、費率調整、權利金、地租、契約變更或修改、中途終止契約、監督、維護等以及糾紛處理與仲裁等。
5. 開發（經營）權利金及土地租金之收取方式：
 - (1) 一次收取特許期間內之權利金後，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - (2) 權利金分期收取，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - (3) 每年收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金，權利金在營運前幾年（三年或五年內）不收取，爾後每年再按一定比例或固定收取權利金（有按營業收入或盈餘抽成方式）。
 - (4) 土地租金亦可採固定收取方式，降低民間投資者風險，增加民間投資誘因。
6. 有關招商準備作業及後續之作業階段，可視個案規模與專業之需要，聘請一專業顧

問公司為總顧問，協助辦理後續作業。而此總顧問之聘請，亦可提前至可行性評估及先期規劃階段，俾能協助主辦機關審查所完成之可行性評估報告及先期計畫書(委託另一家顧問公司辦理)。

7.有關招商準備作業之詳細作業內容，可參閱「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

五、公告招商

(一) 法源依據

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。(促參法第四十二條)

有關甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。主辦機關辦理公告時，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報。其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。(施行細則第四十一條)

(二) 作業程序

略。

(三) 作業內容

主辦機關擬定補貼利息或投資建設之方式及上限，載明於公告內容。(施行細則第三十四條)

(四) 注意事項

- 1.主辦機關於公告招商後，得於公告后之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，安排於投標截止前約 20-30 日辦理投標說明會詳予釋示，其目的為讓領標之民間廠商對招標文件及投資契約草案有疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出之文件之型式及內容能符合甄審作業之需要。各申請人疑義之提出，宜以書面為之。
- 2.倘對招標文件及投資契約草案多數廠商認為應行修正或補充，主辦機關經審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」方式或公告辦理。惟「補充文件」程序應於招標文件中敘明程序及效力。

六、甄審及評決

(一) 法源依據

甄審辦法允許主辦機關依公共建設的性質，將民間參與公共建設的甄審，分成資格預審及綜合評審二階段，依序或合併辦理之。(甄審辦法第十一條)

- 1.資格預審時，由甄審會就申請人所提資格文件進行審查，選出所有合格申請人。(甄審辦法第十二條)
- 2.綜合評選階段，由甄審會就資格預審所選出之申請人，依據所遞送之投資計畫及相關文件，評選出最優申請案件申請人，必要時得增選次優申請案件申請人。(甄審辦法第十三條)

在綜合評審時，必要時得進行協商。

(二) 作業程序

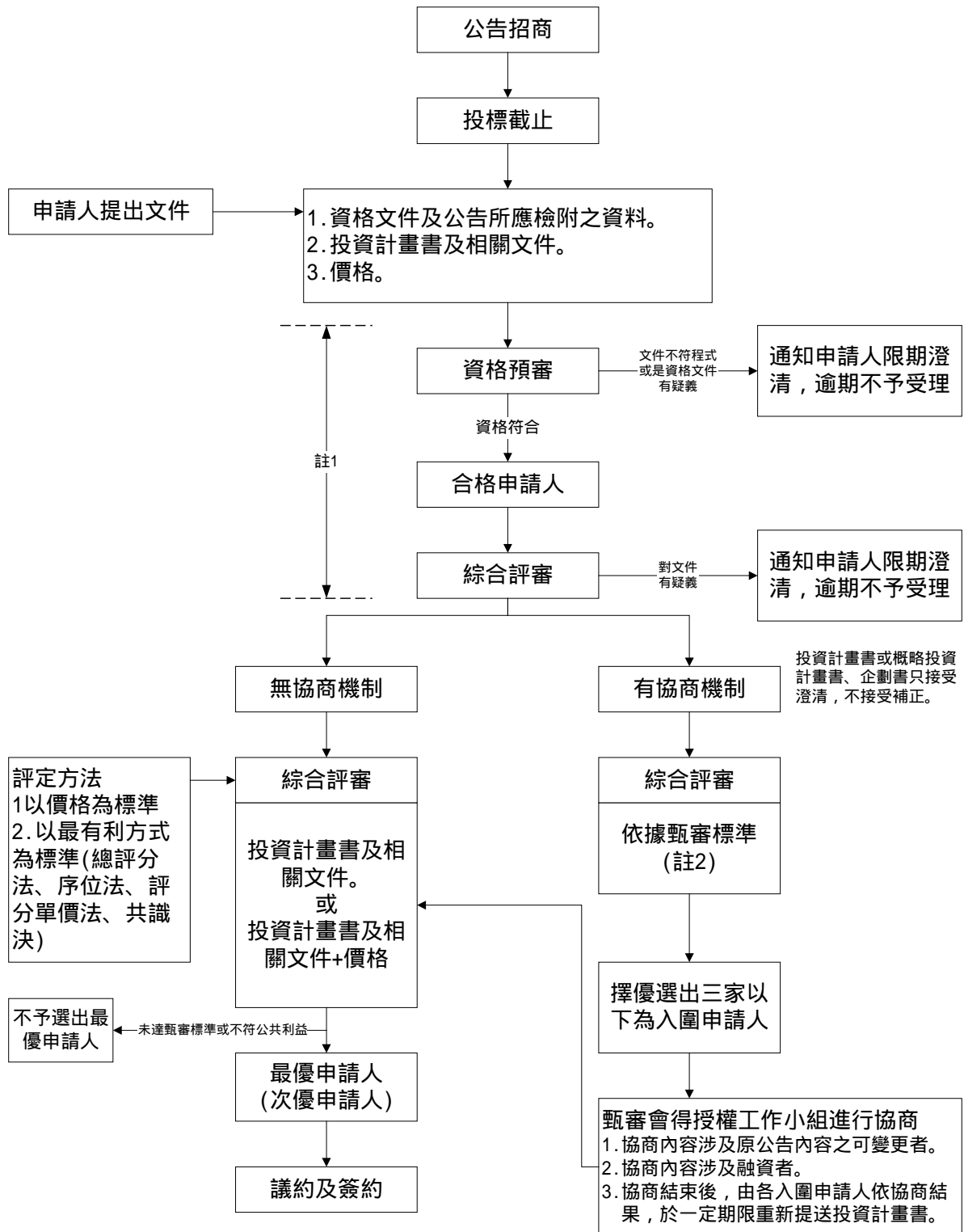


圖 8 甄審及評決作業程序

(三) 作業內容

- 1.申請人提出文件
- 2.受理投標文件
- 3.資格預審
- 4.進行協商
- 5.綜合評審

(四) 注意事項

- 1.評決方法通常均使用序位法較為簡易，惟若無法排序名次者，則以各甄審委員評決總分加總得分最高者決定第一名，但應規劃評決總分之基本原則，如高低差不超過20分等。
- 2.權利金是否納入評比，應由主辦機關審慎評估。

七、議約及簽約

(一) 法源依據

經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。如未於規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新公告。（促參法第四十五條）

公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，經甄審會決議，要求最優申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書，或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書。（促參法施行細則第四十三條）

(二) 作業程序

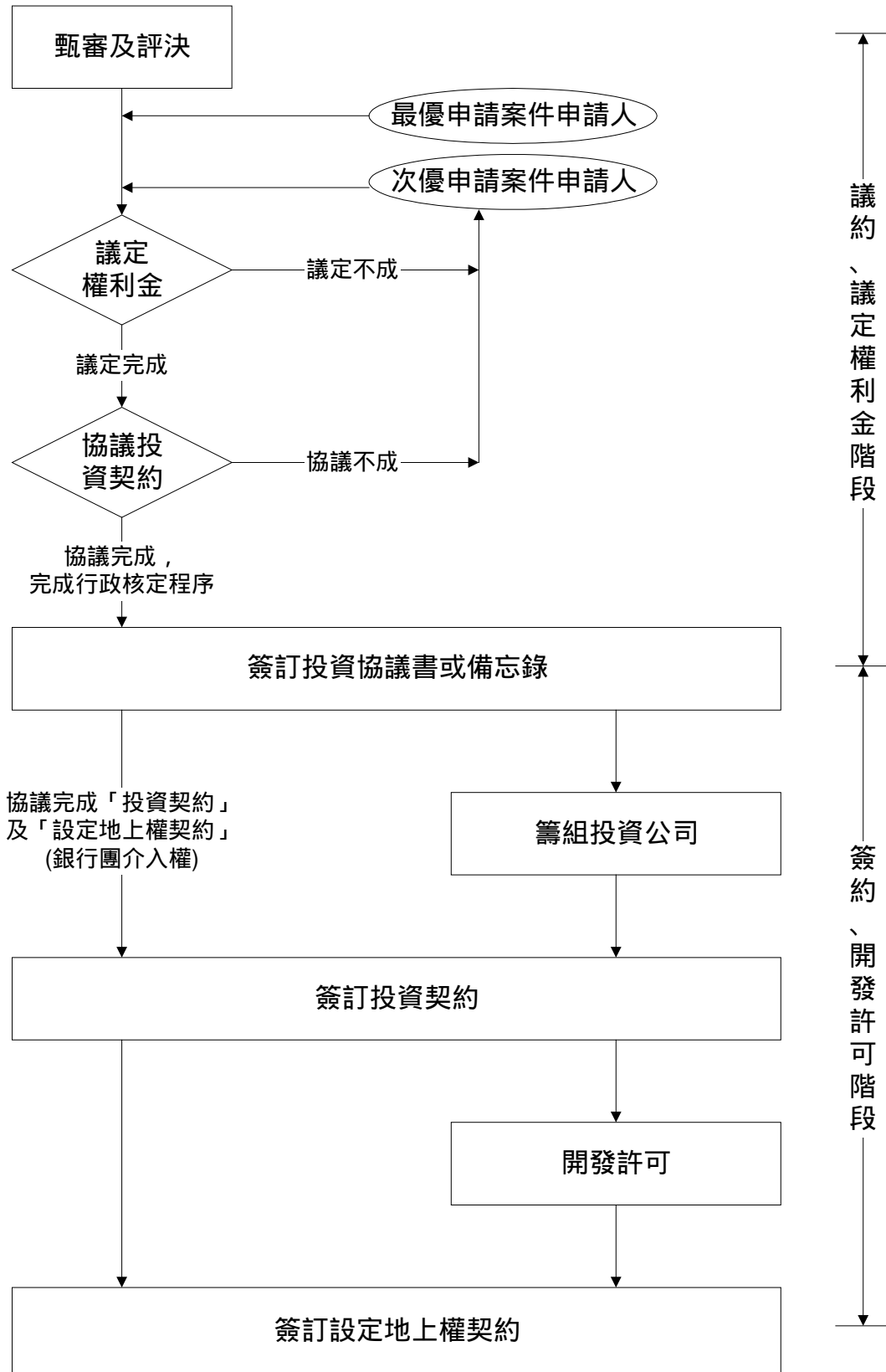


圖 9 議約及簽約作業程序

(三) 作業內容

1. 融資

a. 融資意願書

b. 金融機構評估意見

c. 融資協議書

2. 議約原則

3. 簽約程序

a. 議約 簽訂投資契約

b. 議約 簽備忘錄（合作協議書）或籌辦契約 簽訂投資契約

(四) 注意事項

1. 權利金給付方式於申請人提出投標文件時可為價格固定（不可議）或價格為可議，若需議定權利金，可與最優申請案件申請人協商先行議約（投資契約、設定地上權契約）或議價。
2. 主辦機關議定權利金程序前，應先簽定底價，相關權益評估得聘請會計師、律師或財務顧問擔任諮詢作業。
3. 投資契約議定完成后，與得標人簽訂投資協議書或備忘錄，並應於協議書或備忘錄內規範簽訂投資契約、設定地上權契約之期限，匡定期間宜注意得標人申請籌組投資公司之行政作業時程（投資契約）及主辦機關可以交付土地使用（設定地上權契約），必要時應由主辦機關出具先行使用同意書（若需由得標人辦理用地變更之情況）。

交通建設計畫之各該管法令中與建設計畫行政程序之有關規定，整理分列如下：

1. 鐵路

表 A.1 鐵路法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第三條	鐵路以國營為原則。地方營、民營及專用鐵路之興建、延長、移轉或經營，應經交通部核准。	申請經營	核准
第十六條	鐵路興建，應依交通部核定期限開工、竣工；因故不能依限期開工或竣工時，應申請交通部核准展期。全路或一段工程完竣，應先報請交通部派員履勘，經核准後，方得行車。	開工、竣工、展期、完工履勘	核准
第二十八條	地方營、民營鐵路之興建，應備具左列文書，申請交通部核准，報請行政院備案後，方得籌辦： 一、申請書。 二、建築理由計畫書。 三、路線預測圖及說明。 四、固定資產建設、改良、擴充簡明估計表。 五、損益估計表。 六、資本總額及籌募計畫書。	籌辦經營之申請文件	核准
第二十九條	地方營、民營鐵路之興建，經核准備案後，應依所定期限，將左列文書，送請交通部立案，發給執照，方得施工。未依核定期限申請立案者，應由交通部廢止其籌辦，並報請行政院備案： 一、路線實測平、剖面圖及說明。 二、各項工程與機車車輛圖式及說明。 三、全部工程分段實施計畫。 四、資本總額、已收款數及餘款續收期限。 五、管理組織系統；民營者應附具公司章程、股東名簿及董、監事、經理人名冊。	施工執照發給	立案監督、核准
第三十二條	地方營及民營鐵路機構，應依左列規定，向交通部報備： 一、籌備或施工期間之工程進行狀況及經濟情形，每月報備一次。 二、營運時期之營運狀況，每三個月報備一次。 三、每年應將全部狀況、營業盈虧、運輸情形及改進計畫於年度終結後，六個月內報備一次。專用鐵路於工程時期之進行狀況及經濟情形，應每日報備一次。	籌備、施工期之工程進行狀況及經濟情形。營運期之營運狀況、營業盈虧、運輸情形及改	備查

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
	經濟情形，應每月報備一次。	進計畫。	
第三十四條	地方營及民營鐵路機構，如須聘僱外籍員工，應先報請交通部核准。	外籍員工聘用	核准
第六十二條	鐵路因行車及其他事故致人死亡、傷害或財物毀損喪失時，負損害賠償責任。但如能證明其事故之發生非由於鐵路之過失者，對於人之死亡或傷害，仍應酌給卹金或醫藥補助費。 前項損害賠償及補助費發給辦法，由交通部定之。	賠償及補助費發給辦法	督導

表 A.2 地方營、民營及專用鐵路監督實施辦法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
第二條	交通部對地方營、民營及專用鐵路之監督事項如左： 一、管理機構之組織。 二、路線之選定。 三、路線、車輛、建設工程及保安措施。 四、營運業務及運輸設施。 五、客貨運輸費率及聯運運價之核定。 六、財務及會計。 七、聯運業務及聯運設施之使用。 八、業務擴充及變更。 九、其他有關事項。	管 理 機 構、路 線、車 輛、工 程、保 安、營 運、費 率、財 務 及 會 計、 聯 運、業 務 擴 充 及 變 更 等	--
第七條	地方營、民營鐵路之興建，應由地方政府或公司發起人依鐵路法第二十八條規定，備具文書申請交通部核准，並轉報行政院備案後方得籌辦。	申請籌辦之書圖文件	核准
第九條	地方營、民營鐵路之興建，經交通部核准，報請行政院備案後，應依所定期限及鐵路法第二十九條之規定，備具文書送請交通部立案。 交通部核准前項立案時，應通知申請人繳納執照費一萬元發給立案執照。 前項執照應載明開工、竣工期限，如認為公益上有必要附加條件時，並得在執照內註明之。	施工立案	核准

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第十三條	<p>地方營、民營鐵路依鐵路法第二十八條規定檢送之路線預測圖，應分左列二種：</p> <p>一、預測平面圖：…。</p> <p>二、預測縱剖面圖：…。</p>	路線預測圖之格式	(核准)
第十五條	<p>地方營民營鐵路申請立案時，除依鐵路法第二十九條規定，應檢送路線實測平、剖面圖外，並應檢送實測河川圖。各實測圖除橫剖面圖縮尺不得小於百分之一外，其他實測圖不得小於二分之一：</p> <p>一、實測平面圖：</p> <p>二、實測縱剖面圖：</p> <p>三、實測橫剖面圖：</p> <p>四、實測河川圖：</p>	路線實測平、剖面圖等之格式	(核准)
第十六條	<p>地方營民營鐵路申請立案時，應檢送之全部工程分段實施計畫，並記載左列事項：</p> <p>一、單線或複線之區別。</p> <p>二、軌道間及軌道中心距離。</p> <p>三、建築界限(包括路線橋樑、隧道之建築界限)及車輛界限。</p> <p>四、曲線之最小半徑及反曲線之最短直線。</p> <p>五、路線之最急坡度及豎曲線之最小半徑。</p> <p>六、路基面之寬度、路塹邊坡之斜度、排水構之尺度及用地之寬度。</p> <p>七、橋墩及橋基施工計畫橋架、橋拱材料，…。</p> <p>八、適應隧道各種地質之橫斷圖、隧道門、排水構、避車洞之構造及和避車洞間之距離。</p> <p>九、鋼軌及附屬品之質料形狀、重量……。</p> <p>十、車站及號誌所各種建築圖、旅客月臺、……。</p> <p>十一、機車之輛數、型式、構造、尺度、重量及氣壓、客運車及其他車輛……、……、電器裝置、供水裝置以及車輪之構造、連接器及緩衝器之裝置尺度等。</p> <p>十二、與道路或其他鐵路路線之交岔點及其鄰接處所之保安設備。</p>	全部工程分段實施計畫	(核准)

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
	十三、依特種設計之工程計畫，如係電化鐵路，...		
第十七條	地方營民營鐵路申請立案時，如未能確定橋樑、機車之設計，橋隧應以適當之縮圖，在河川剖面圖內表明平時水位及最高水位，並將橋台、橋墩、橋樑之位置註明之，機車以縮尺百分之一略圖記載事先可以確定之尺度，重量等。橋樑及機車之縮圖及略圖應在橋樑及機車製造前將所定之詳細設計送請交通部核准。	橋樑、機車之詳細設計	核准
第十八條	地方營、民營鐵路逾期未申請立案者，應廢止其籌辦。 未依限期開工、竣工者，廢止其立案。 因天災、事變或其他不得已情事，未能依限申請立案或開工、竣工者，應於限期屆滿前敘述理由向交通部申請延期，民營鐵路並應將申請書副本抄送有關地方政府。	逾期未申請立案	核准
第二十條	地方營民營鐵路開工竣工情形，應依左列規定函報交通部： 一、開工時，應於一星期內函報開工日期。 二、施工期間，應按月函報施工進行狀況。 三、竣工時，應將竣工日期、竣工圖及各種書表函請派員履勘。	開、竣工規定	函報
第二十一條	地方營民營鐵路設置臨時重要工程設施時，應檢具理由書、圖表及工程計畫書、並註明預定使用期限，申請交通部核准。 前項設施如係因天災、事變供暫時使用，或因改築站內側線或其他建築物之臨時路線及建造物時，除書面報告外，如遇有緊急事故並應即以電報報告之。	設置臨時重要工程設施	核准
第二十三條	地方營、民營鐵路路線延長、縮短、擴充、改良或變更工程（包括臨時工程設施）計畫書所載之事項時，應檢具左列文書申請交通部核准： 一、理由書。 二、變更區間前後各二百公尺之路線實測圖，並加附變更路線之新舊對照圖。	計畫變更	核准

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
	<p>三、變更事項工程計畫書，並加附變更車站或號誌之新舊對照圖。</p> <p>前項第二款及第三款之文書圖表等準用第十五條及第十六條之規定。</p> <p>地方營、民營鐵路變更組織、合併經營、停止或廢止一部或全部營業、廢止立案、立案執照失效、或變更路線或原領執照毀損滅失時，均應繳納執照費新台幣六千元申請換發或補發立案執照。</p>		
第二十四條	<p>地方營民營鐵路有左列情事之一，屬於變更車輛設計或改造者，應檢具新舊設計對照之圖式及說明書；屬於增加車輛者，應擬定製造或購進前之設計，檢具理由書及有關圖表報請交通部核備。</p> <p>一、申請籌辦或立案時已核准設計增加車輛、改造車輛或變更客貨車之種類時。</p> <p>二、變更客車內用燈之種類及設備時。</p> <p>依前項規定製造購進或改造之車輛，應將每種不同之型式、名稱，分別繪具竣工圖報請交通部備查。</p>	<p>變更車輛設計或改造</p> <p>繪具竣工圖</p>	<p>核備</p> <p>備查</p>
第三十八條	<p>新設、增設、變更路線或供運輸用之重要設備，開始使用前應執行竣工監查。</p>	<p>設備使用前之竣工監查</p>	<p>監查</p>

2.公路法

表 A.3 公路法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
第十四條	<p>.....，公私機構得擬定路線，申請公路主管機關，核准興建專用公路。</p>	<p>申請路線</p>	<p>核准</p>
第十五條	<p>依前條規定興建公路及其附屬工程時，應備具左列文件，申請公路主管機關核准籌備：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、興設計畫書。</p> <p>三、財務計畫書。</p> <p>四、籌備期間預定表。</p>	<p>籌辦申請興建公路文件</p>	<p>核准</p>
第十六條	<p>依前條規定核准籌備者，應在籌備期限內，</p>	<p>施工執照</p>	<p>核准</p>

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
	備具左列文件，申請公路主管機關核准發給施工執照，方得施工： 一、機構組織或章程。 二、土地使用證明書。 三、工程計畫書。 四、工程預算書。 五、資金運用計畫書。 六、開工日期及施工期間預定表。		
第三十九條	經核准籌備之汽車運輸業，應自核准之日起，六個月內籌備完竣。汽車運輸業應於籌備期間依法辦理公司或商業登記，並報請該管公路主管機關核准發給汽車運輸業營業執照及公路汽車客運業之營運路線許可證後，方得開始營業或通車營運。	籌辦期限	核准
第十三條	中央公路主管機關，對規模宏大、工程艱鉅之國道，報請行政院核准，得設專責機構興建並管理之。	興建機關 籌設	核准
第十四條	公路主管機關，……。公私機構得擬定路線，申請公路主管機關，核准興建專用公路。	興建專用 公路	核准
第十八條	公路修建工程，應依公路主管機關規定期限開工、竣工；如有正當理由，不能依限開工、竣工時，應敘明理由，報請上級公路主管機關核准。	限期開 工、竣工	核准
第十九條	公路修建工程全部或一部完竣時，應編具竣工報告，經公路主管機關派員勘驗認可後，方得開始使用。	路線履勘	核准
第二十條	公路主管機關，對於第十四條所定興建之公路及其附屬工程，如認其施工標準與原設計畫不符，應令其改正；言不改正時，應勒令停工。	施工監督	
第二十一條	公路主管機關，核准私人或團體經營之公路經營業，其興建之公路及附屬工程得定期向通行或停放之汽車或接受服務者收取費用。專用公路經公路主管機關核准兼營經營業，亦同。	兼營公路 經營業	核准
第二十二條	公路經營業，變更組織、增減資本、抵押財產或移轉管理，應先報請公路主管機關核准。	組織、資 本、財產	核准
第三十條	公路主管機關，興建或拓寬公路時，應於施工前公告，…。公路工程完竣後，因埋設管線及其他工程必須挖掘公路時，應填具申請書，載明工程名稱、施工及完工日期，申請公路主管機關許可，依限完工。其挖掘部份應於逐段完工時，	公路修復	許可 (核准)

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
	迅即負責修復，並報公路主管機關查驗；其附屬工程遭受損壞時，亦同。		

3.大眾捷運法

表 A.4 大眾捷運法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第十二條	<p>大眾捷運系統規劃報告書，應由中央主管機關報請或核轉行政院核定，內容應包含左列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、規劃目的及規劃目標年。 二、運量分析及預測。 三、工程標準及技術可行性。 四、經濟效益及財務評估。 五、路網及場、站規劃。 六、興建優先次序。 七、財務計畫。 八 環境影響說明書或環境影響評估報告書 九、土地取得方式及可行性評估。 十、依第十條第二項規定召開公聽會之經過及徵求意見之處理結果。 十一、其他有關事項。 <p>民間自行規劃大眾捷運系統，前項規劃報告書應向地方主管機關提出經層報中央主管機關核轉行政院核定。</p>	規劃報告	核定
第十三條 第三項	<p>大眾捷運系統之建設，由中央主管機關辦理。但經中央主管機關報請行政院同意後，得由地方主管機關辦理。</p>	路網規劃或參與投資者	核准
第四項	<p>中央或地方主管機關為建設大眾捷運系統，應指定或設立工程建設機構，依前條核定之大眾捷運系統路網計畫負責設計、施工。</p> <p>依前條核定之大眾捷運系統路網；其為政府規劃者，經中央主管機關核准並由原規劃主管機關公告後，得由民間投資建設；其為民間辦理規劃者，經中央主管機關核准後，得由原規劃者優先投資建設。</p> <p>大眾捷運系統由民間投資建設者，由其指定或設立工程建設機構。但應報請地方主管機關核轉中央主管機關核准。</p> <p>民間投資建設大眾捷運系統辦法，由中央主</p>	工程建設機構	核准

條 號	條 文 主 要 內 容	監 督 項 目	監 督 程 度
第三十八條 之一	<p>民間投資建設大眾捷運系統工程，其施工應受主管機關監督管理。</p> <p>民間投資建設之大眾捷運系統工程，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大瑕疵或其他有損公共利益之重大情事者，主管機關應通知限期改善，屆期仍未改善或改善無效者，停止其施工一部或全部。但情況緊急，遲延即有害交通安全或公共利益者，得立即令其停止施工之一部或全部。</p> <p>地方主管機關為前項停止施工處分前，應先報請中央主管機關同意；受停止施工處分六個月以上仍未改善者，由中央主管機關廢止其建設或施工核准。</p> <p>中央主管機關廢止前項建設或施工核准時，主管機關得強制收買該大眾捷運系統依民間投資相關法令所取得之土地所有權、必要且堪用之興建中工程及設施。民間機構因依民間投資相關法令規定取得之土地地上權、使用權、租約、信託關係及其他相關權利等，主管機關應逕予終止或為其他適當處理，並囑託該管登記機關辦理他項權利及信託塗銷登記或其他必要之登記。</p> <p>主管機關依前項規定強制收買之土地所有權、必要且堪用之興建中工程及設施，得移轉其他依法核准之民間機構或由指定之政府專責機構繼續興建。</p> <p>前二項強制收買之價金標準、鑑價方式與程序、強制收買時與強制收買後之工程資產維護、價金撥付與工程、資產、土地、權利之移轉及點交等相關處理事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	施工	監督

表 A.5 民間投資建設大眾捷運系統辦法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第十五條	<p>投資人應於籌辦期間完成籌辦工作：</p> <p>一、土地所有權或使用權之取得計畫，和預期取得期限。</p> <p>二、覓妥承攬興建工作之土木建築工程建設機構。</p> <p>三、覓妥承攬買賣機電系統車輛 設施之供應商。</p> <p>四、預計開工日期、施工期限及竣工日期。</p>	籌辦工作	
第十六條 第一項 第二項	<p>主管機關發現投資人籌辦完成通知之記載不實，得命其停止施工，並按籌辦未完成規定辦理。</p> <p>投資人開始施工後，應按投資計畫書記載之流程、進度及內容掌握施工進度、品質，主管機關得按投資計畫書為必要監督。</p>	投資計畫	監督
第十七條 第一項	<p>投資人為完成投資計畫與他事業簽訂契約時，應將交易相對人有關資料及契約書送主管機關備查。超過一定金額之貨物或勞務之購買或委託亦同。</p>	契約	備查
第十九條 第一項 第二項	<p>投資人應於每一工程單元竣工辦理驗收，應通知主管機關，並將驗收結果及記錄報請地方主管機關存查。</p> <p>主管機關不參予驗收，但必要得隨時派員到場瞭解工作進行。</p>	工程驗收	驗收存查

4.停車場

表 A.6 停車場法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第二十條	<p>在交通密集地區，供公眾使用之建築物，達一定規模足以產生大量停車需求時，得先由地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物。</p> <p>新建或改建前項應實施交通影響評估之建築物，起造人應依建築法令先申請預為審查。</p> <p>起造人依前項規定申請預為審查時，主管建築機關應交由地方主管機關先進行交通影響評估，就有關停車空間需求、停車場出入口動線及其他要求等事項，詳為審核。</p> <p>建築物交通影響評估準則，由交通部會同內政部定之。</p>	交通衝擊評估	審核
第二十四條	<p>依第十六條及第十六條之一規定投資興建之都市計畫停車場，或公共設施用地依規定得以多目標使用方式附建之停車場，或投資興建可供五十輛以上小型汽車停放之路外公共停車場者，應備具有關文件，並敘明停車場出入口、車輛動線及安全設施之規劃等，向地方主管機關申請核准後，再向主管建築機關申請建築執照；其申請書件由地方主管機關定之。</p>	建照申請	核准
第二十五條	<p>前條都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。</p> <p>前項管理規範，其有關營業時間及收費標準事項，並應公告之。如有變更，亦應報請地方主管機關核備。</p>	登記證	核備
第二十六條	<p>路外公共停車場可供車輛停放使用未達五十個小型車位或建築物附設之停車空間，開放供公眾停車收費使用者，其負責人得逕依前條之規定訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。</p>	登記證	核備

5.機場

表 A.7 民用航空法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第二十八條	<p>國營航空站由民航局報經交通部核准後設立經營之。直轄市、縣(市)營航空站由直轄市、縣(市)政府向民航局申請，經交通部核准後設立經營之；廢止時，亦同。</p> <p>航空站，除依前項規定外，不得設立。</p>	國營航空站之設立	核准
第二十九條	<p>飛行場得由中華民國各級政府、中華民國國民或具有第十條第一項第三款規定資格之法人向民航局申請，經交通部會同有關機關核准設立經營；其出租、轉讓或廢止時，亦同。</p> <p>前項飛行場之經營人及管理人應以中華民國國民為限。</p>	飛行場之申請	核准
第二十九條之一	<p>民營飛行場之籌設申請與設立許可、許可證之申請、登記、撤銷與廢止之條件、註銷與換發、證照費收取、停業或解散、飛航管制、氣象測報、設計規範、安全作業、臨時性起降場所之申請及營運管理等事項之規則，由交通部定之。</p>	民營飛行場相關事項規則	

6.港埠

表 A.8 商港法有關建設計畫行政程序之相關規定

條 號	條 文 主 要 內 容	監督項目	監督程度
第六條	<p>國際商港區域之規劃、興建，由交通部擬訂計畫，報請行政院核定施行。</p> <p>國內商港區域之規劃、興建，由省（市）政府擬訂計畫，報請交通部核轉行政院核定施行。</p> <p>商港區域內，除商港設施外，得按當地實際情形，劃分各種專業區，並得設置加工出口區、自由貿易區。</p>	規劃興建	核定
第十二條	<p>商港區域內各項商港設施，除工程鉅大或與船舶出入港及公共安全有關者，應由商港管理機關興建自營外，其餘得視需要，由公私事業機構以約定方式興建或租賃經營。</p> <p>前項由公私事業機構使用商港區域內之公有土地投資興建之商港設施，投資人得使用之年限，由投資人與商港管理機關按其投資金額與獲益報酬約定，報請商港主管機關核定之，不受土地法第二十五條之限制。但其產權，應屬商港管理機關所有。</p>	約定興建 租賃經營	核定

附冊二

觀光遊憩重大設施類整體作業程序

一、適用範圍

由於「民間參與公共建設整體作業手冊」係針對十三類公共建設加以規範，故作業程序與內容未能依據各類公共建設特性分別加以詳細規範。因此，本附冊乃依循前述手冊所規範之程序，進一步針對促參法第三條第一項第七款之觀光遊憩重大設施類，列出其作業程序與作業內容。惟由於整體作業程序中之相關作業項目之作業程序與內容，不因公共建設種類而異，故本附冊不另加規範（如有需特別注意事項，則於先期規劃階段予以述明）。使用者可逕參閱前述整體作業手冊。整體作業程序如圖 1。

依據促參法之重大公共建設範圍對於觀光遊憩重大設施之定義為：觀光遊憩重大設施指在國家公園、風景區、風景特定區、森林遊樂區及其他經中央目的事業主管機關認定之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關服務設施、區內及聯外運輸設施等均屬之。

另對於重大公共建設範圍之界定為：

符合下列規定之一之觀光遊憩重大設施：

1. 依促參法第八條第一項第一款、第二款及第四款辦理，且投資總額不含土地達新台幣三億元以上者。
2. 位於中央目的事業主管機關指定偏遠地區，依促參法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新台幣三億元以上者。
3. 依促參法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新台幣十億元以上者。

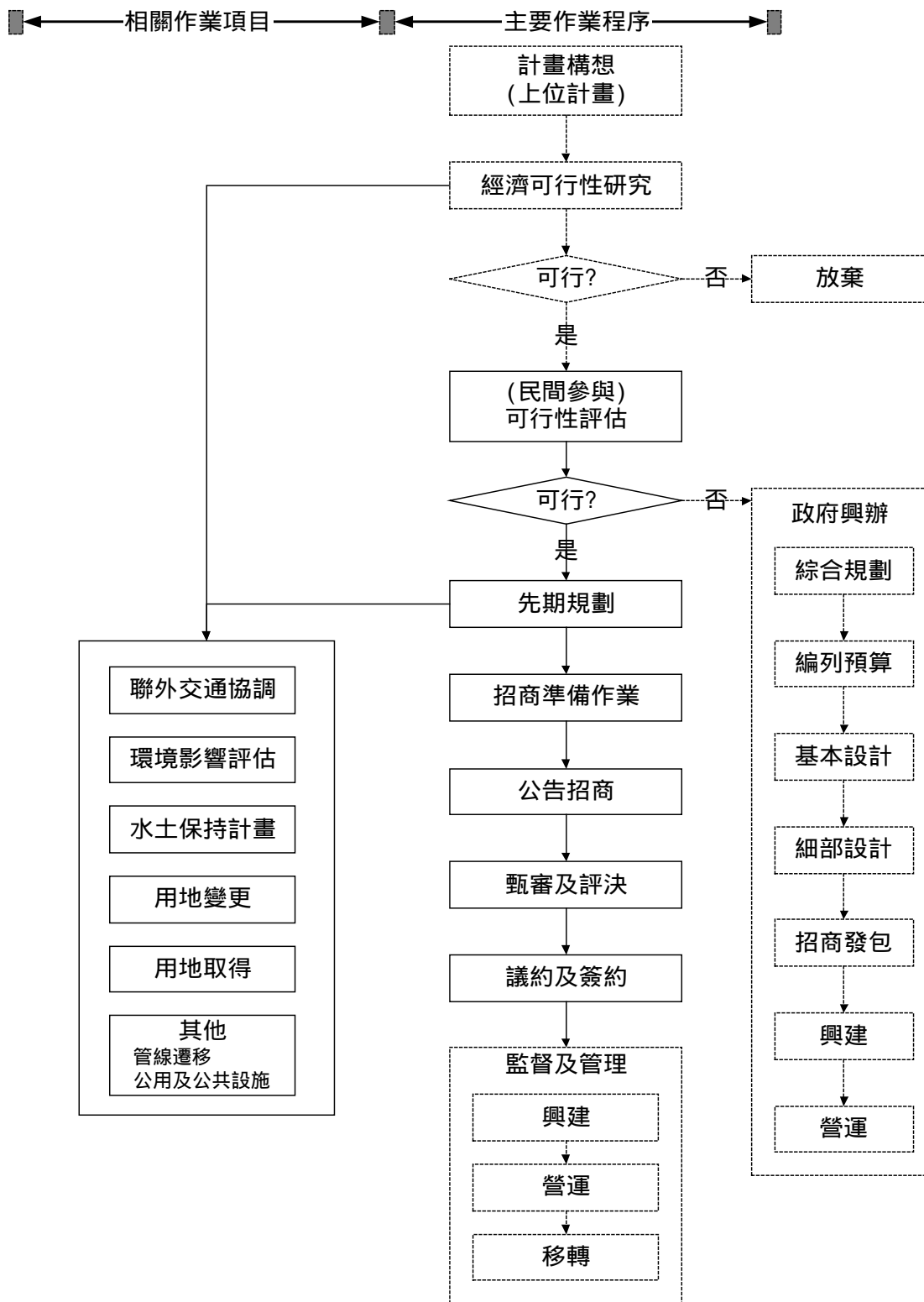


圖 1 觀光遊憩重大設施之整體作業程序

二、可行性評估

(一) 法源依據

依「促參法施行細則」第三十九條規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估，政府規劃案件經政府規劃得由民間參與之公共建設，如需政府編列預算辦理或需經跨部會協調（如月眉大型育樂區案后里交流道之建設），則須報請行政院核定；否則，主辦機關自行核定後即可。（請參考圖 4.1、圖 4.2 流程）。

(二) 評估項目

1. 可行性評估，應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，就公共建設之目的進行以下項目之評估：
2. 市場可行性評估（如：市場供需現況調查、供需預測分析、市場競爭、投資意願調查等）
3. 技術可行性評估（如：工程規劃、工程費用預估、施工期程規劃等）
4. 財務可行性評估（如：資本結構、貸款條件、財務評估指標、附屬事業財務可行性）
5. 法律可行性評估（如：都市計畫法、區域計畫法、建築法、國有財產法等）
6. 土地取得可行性評估（如：土地取得方式、取得時程、土地變更權責等）
7. 環境影響評估（如：環境影響分析、交通衝擊評估、改善方案、環境影響評估作業權責等）

(三) 評估內容

評估內容應視個案性質進行詳細或簡單之評估，觀光遊憩重大設施，一般開發土地面積較大，因此，土地取得及變更較為困難，依據「促參法」第十四條規定公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。

另有關財務評估內容除應包括主體事業財務規劃或附屬事業財務規劃及分析之外，尚需要對融資之可行性予以評估。

(四) 注意事項

- 1.主辦機關應就可行性評估，審慎評估民間投資之可行性。
- 2.可行性評估得由主辦機關自行辦理外，亦得聘請或委託財務、工程、營運、法律等專業顧問協助辦理相關作業，其委託辦理程序應依「政府採購法」及行政院頒佈「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」等相關規定辦理。
- 3.對於評估土地變更、環境影響評估作業究應由主辦機關辦理或由民間機構辦理，建議應先行分析其優缺點及風險承擔問題。
- 4.應評估風險分析及風險分擔可行性（如地價稅負擔及降低風險分攤之可行方法與風險管理等）。
- 5.應明確分析規劃政府所應負責辦理或承諾的相關項目，以及容許民間機關投資附屬事業之範圍。
- 6.有關可行性評估階段詳細作業程度，請參閱「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。
- 7.可行性評估撰寫章節（僅供參考）
 - (1) 計畫目標
 - (2) 市場分析
 - (3) 初步規劃
 - (4) 法律可行性
 - (5) 營運規劃
 - (6) 財務可行性
 - (7) 綜合評估

註：(1) 觀光遊憩重大設施因配合遊客重遊率之考量，因此，設施應每隔三至五年即做更換，故規劃時應給民間機構較大之發揮與調整空間，主辦機關在興建規劃計畫研擬時，僅需作初步之規劃及基本規範之擬定即可。

- (2) 若屬山坡地或森林區內之開發建築用地，應評估實施水土保持之申請及處理其維護並依水土保持法施行細則第九條規定辦理。

三、先期規劃

(一) 法源依據

依「促參法施行細則」第三十九條規定，先期規劃應撰擬先期計畫書。

(二) 作業程序

民間參與公共建設計畫，經可行性評估後，如原則可行，則主辦機關應參考可行性評估結果，研擬明確方案，撰擬先期計畫書報核。其作業程序分為二類型：

- 1.第一類：(1)依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件（如「台灣南北高速鐵路」案）。(2)主辦機關為直轄市、縣（市）政府，而其公共建設計畫涉及中央政府預算補助，應報行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之案件。其作業流程，如圖 1 所示。

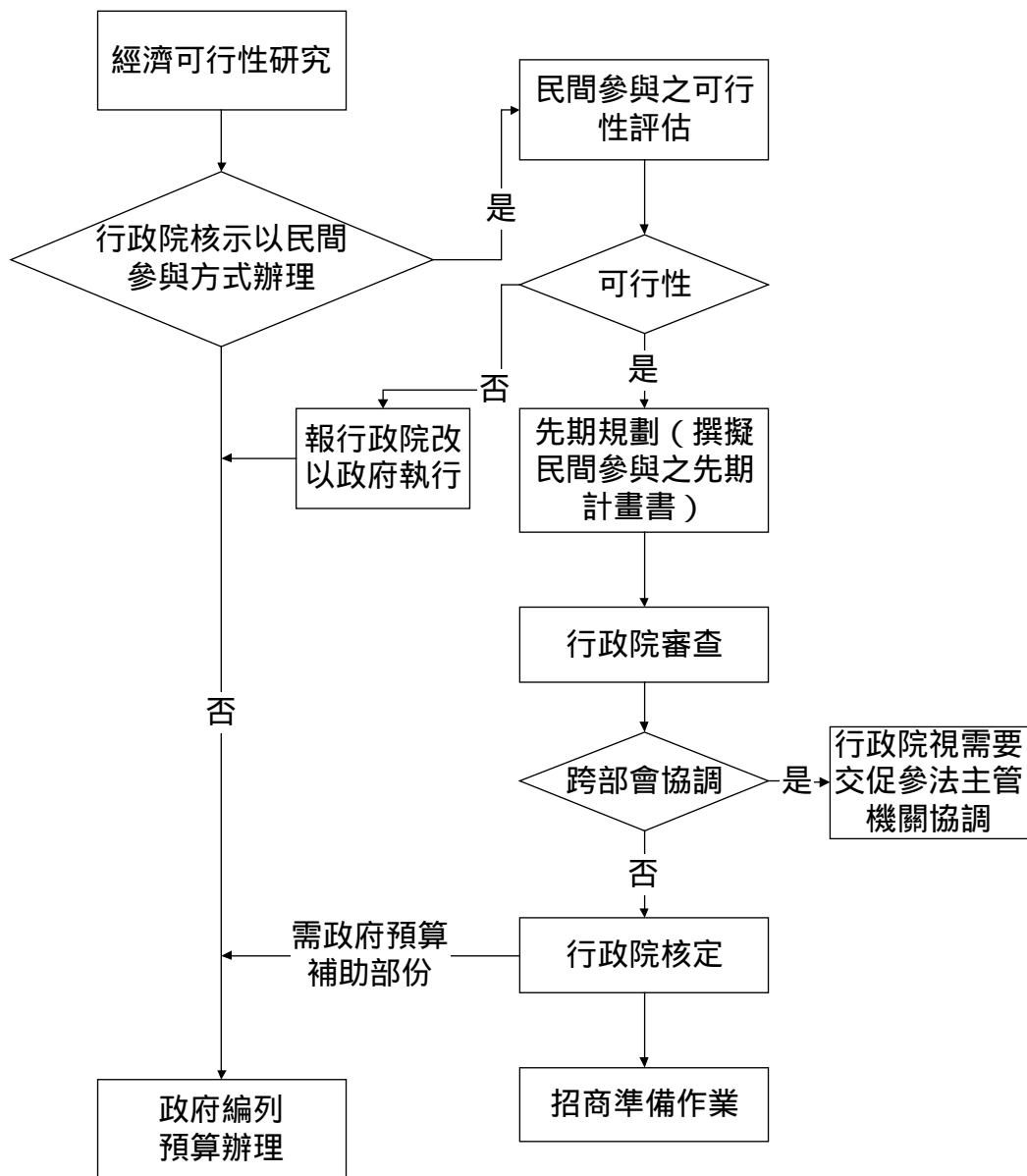


圖 2 民間參與公共建設先期計畫書應報請行政院核定之作業程序

2.第二類：依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理之公共建設計畫案件。其作業流程，如圖 2 所示。

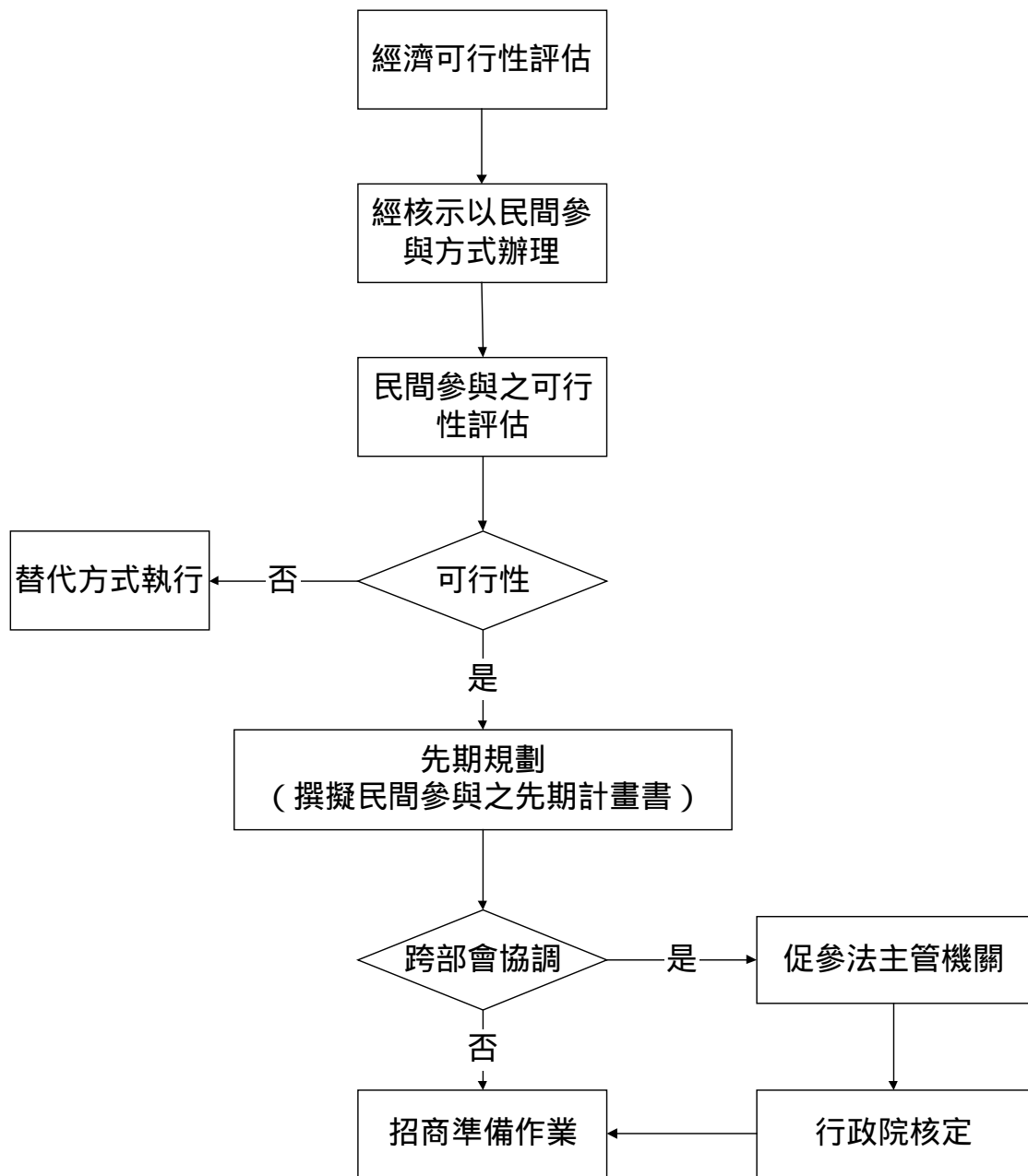


圖 3 民間參與公共建設由主辦機關自行核定之作業程序

(三) 計畫書項目

應依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設之角度，進行以下規劃：

1. 興建規劃
2. 營運規劃
3. 財務規劃

4. 研擬政府承諾與配合事項
5. 容許民間投資附屬事業之範圍
6. 研擬政府應配合辦理之項目完成程度及時程
7. 作業期程

(四) 注意事項

1. 先期計畫書除得由主辦機關自行辦理外，亦得依「政府採購法」等相關規定辦理委託專業顧問或機構協助辦理。
2. 研擬政府承諾及配合辦理事項時，應審慎評估，確實可行者始得列入。
3. 應進行自償能力初步評估。
4. 可行性評估有關風險分擔應務實規劃風險管理、分擔風險之方法（如規避風險、控制風險、移轉風險等規劃方案）。
5. 參考「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。
6. 先期計畫書撰寫章節（僅供參考）
 - (1) 計畫目標
 - (2) 興建規劃
 - (3) 營運規劃
 - (4) 移轉計劃
 - (5) 財務規劃可行性
 - (6) 民間機構經營範圍及期限
 - (7) 政府與民間風險分擔原則
 - (8) 政府承諾及配合事項
 - (9) 容許民間機構投資附屬事業之規範
 - (10) 作業期程
7. 為使民間機構有較大之規劃空間與彈性，主辦機關應研擬土地使用基本管制內容，如基本原則之訂定、最少投資項目或金額之要求等。

四、招商準備作業

(一) 法源依據

依「促參法施行細則」第四十條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擬定公告內容。

(二) 作業程序

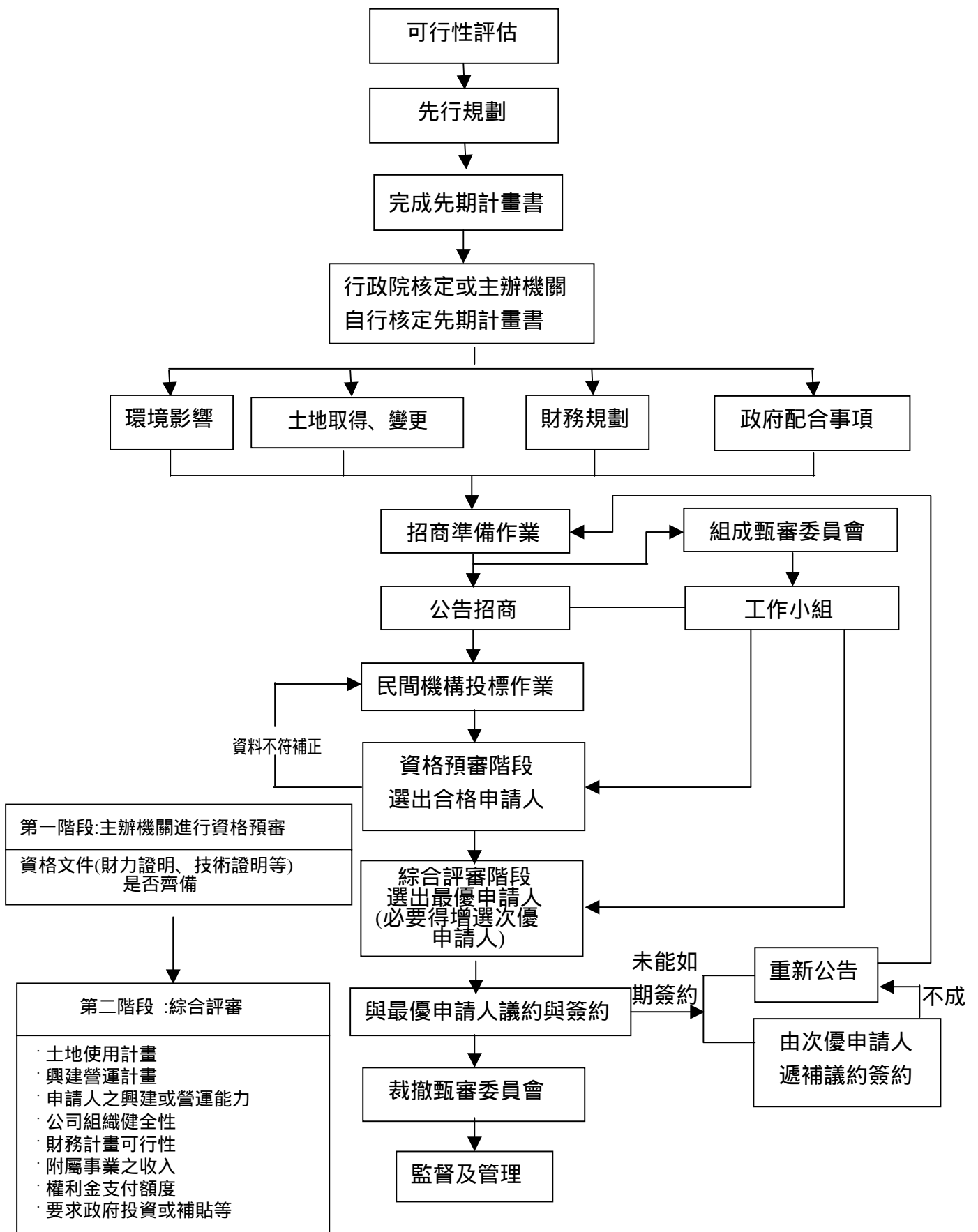


圖 4 民間參與公共建設之基本流程圖

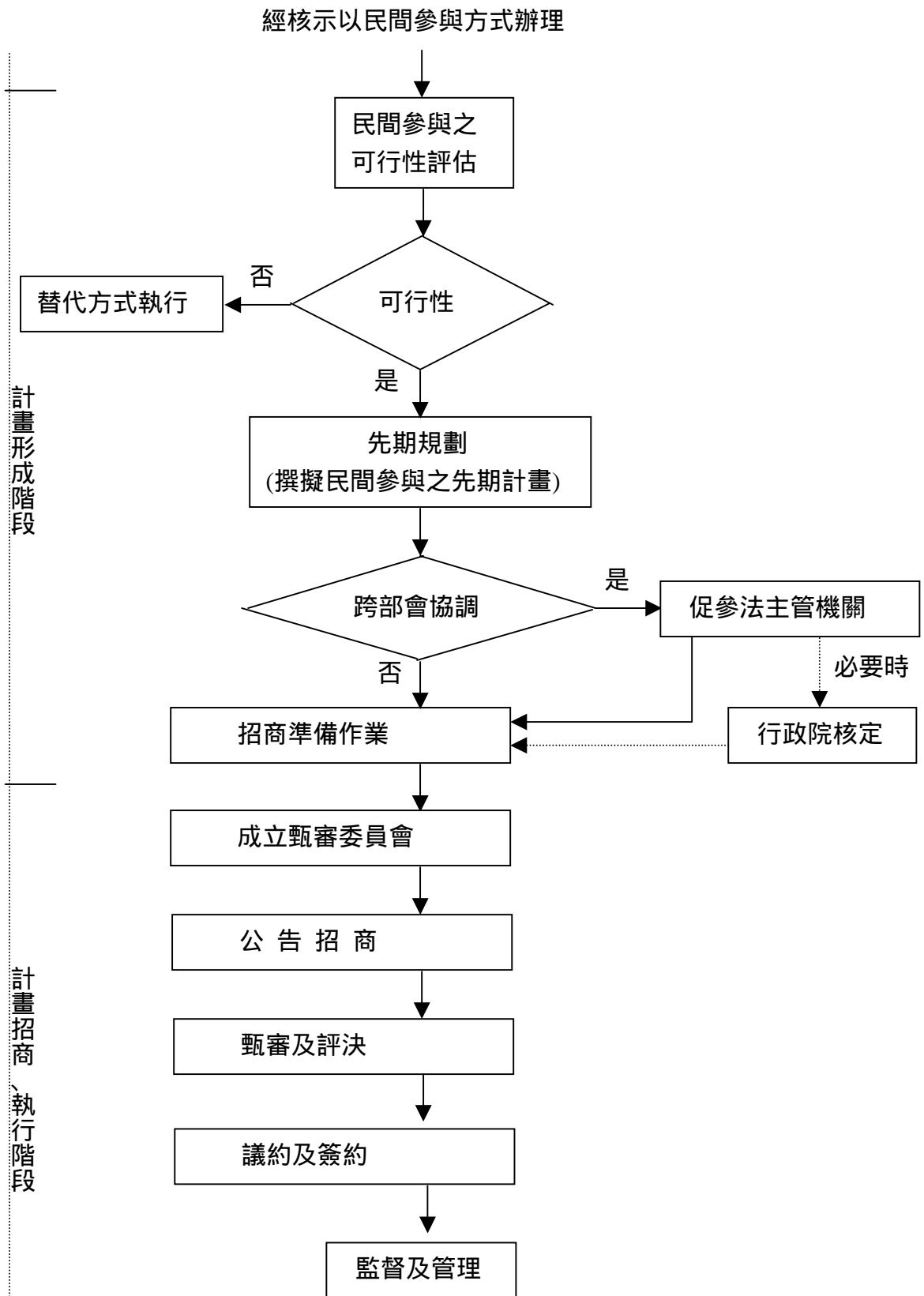


圖 5 民間參與公共建設計畫由主辦機關自行核定之作業流程

(三) 招商準備作業內容

1. 投資資訊

依據「促參法施行細則」第四十一條主辦機關應將公告摘要公開於資訊網路並刊登於政府採購公報。

2. 公告內容

依據「促參法施行細則」第四十條公告內容除依二十一條、二十五條及三十四條規定辦理外，應依各該公共建設之性質載明下列事項：

- (1) 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
- (2) 政府承諾及配合事項。
- (3) 申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。
- (4) 申請程序及保證金。
- (5) 申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
- (6) 與投資契約權利義務有關事項。
- (7) 取得土地（依促參法 15、16、19 條規定）辦理開發經營附屬事業所需之土地使用期限。
- (8) 其他相關事項（如擬定補貼利息或投資建設之方式及上限等）。
- (9) 公告內容若涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之並附記其變更程序。

3. 招標文件內容

招標文件內容一般均包括：

- (1) 申請須知
 - a. 計畫說明（法令依據、名詞定義、土地使用、許可投資範圍及期限）
 - b. 申請人資格條件（資格及能力等）
 - c. 申請文件項目與準備（資格文件、投資計畫書、專業廠商承諾書、融資意願書等）
 - d. 申請文件之提出及收件（申請程序及期程等）
 - e. 甄審作業（甄審階段與規定、甄審作業流程及甄審標準等）

- f . 最優申請人投資公司之義務
 - g . 違約處理
 - h . 政風規定
 - i . 文件格式 (申請函、切結書、代理委任書、授權書)
 - j . 參考資料
- (2) 甄審作業實施規定
 - (3) 協議書或備忘錄草案
 - (4) 投資契約草案
 - (5) 政府承諾辦理與協助事項

4 . 投資契約草案內容

依據「促參法」第十一條規定投資契約草案包含下列項目：

- (1) 公共建設之規劃、興建、營運及移轉。
- (2) 權利金及費用之負擔。
- (3) 費率及費率變更 (觀光遊憩重大設施則較少有)
- (4) 營運期間屆滿之續約
- (5) 風險分擔
- (6) 施工或經營不善之處置及關係人介入
- (7) 稽核及工程控管
- (8) 爭議處理及仲裁條款 (參考「行政程序法」、「政府採購法」)
- (9) 其他約定事項

另，投資契約無約定者，適用民事法相關之規定。投資契約之訂定應以維護公共利益及公平合理為原則；其履行，應依誠實及信用之方法。

依據「促參法」第五十三條規定，終止投資契約時，主辦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。

「促參法」第五十四條規定：民間機構應於營運期限屆滿後移轉公共設施予政府者，應將現存有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉，歸還予主辦機

關。主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先訂約，委託其繼續營運，營運績效評估辦法應於契約中明定之。

另依據「促參法施行細則」第二十二條規定：主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，不得違反原公告之內容，但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 原公告內容載明得經協商後變更者。
- (2) 於公告後投資契約訂立前發生情事變更者。
- (3) 其內容之變更，符合公共利益，且不影響公平競爭者。

5. 招商說明會

(1) 法源依據

依「促參法施行細則」第四十條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，擬定公告內容。

(2) 作業流程

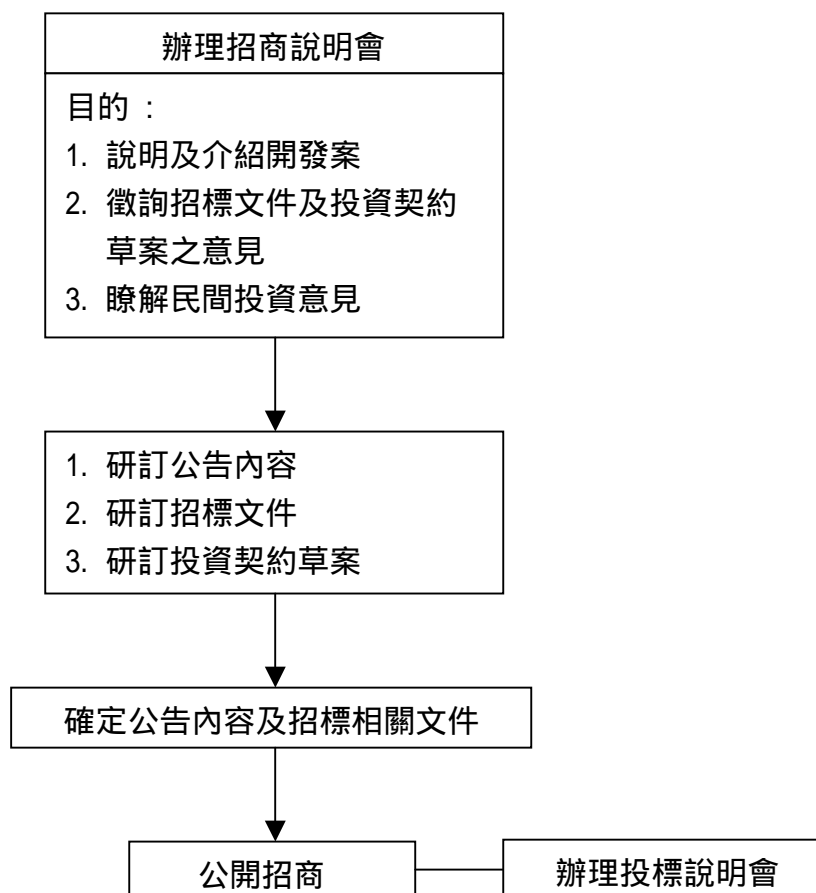


圖 6 招商作準備作業流程

(3) 作法

辦理招商說明會：

主辦機關於研擬招標文件及投資契約草案階段，為廣納潛在民間投資者之意見，可辦理多次招商說明會，除說明及介紹開發案之外，可徵詢其意見並參考修正招標文件及投資契約草案文件。此外，亦可藉由招商說明會瞭解潛在民間機關之投資意願。

(四) 注意事項

- 1.招商準備作業階段最重要的工作是研擬招標文件及投資契約草案。
- 2.招標文件內容為求審慎及符合民間投資者實務之需求，建議應於招標文件公告前，儘量吸納大多數民間投資者之需求與建議，將招標文件撰擬的較為週全與務實。
- 3.基本規範之研擬應考量未來民間投資者之實際投資範圍或需要，因此，可設計最少投資項目或金額，或者訂定基本規劃原則等，以增加民間投資者之調整空間或彈性。
- 4.投資契約草案應規範土地租金收取標準，如為公有土地，可參考「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條之規定辦理即：公有土地之租金依下列規定計算之：
 - (1)興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。
 - (2)營建期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。
- 5.若涉及地價稅，由於地價稅係依據政府每三年公佈之公告地價計算，因此，民間投資者顧慮的是其每三年之調幅為未可知，對其評估是否投資或未來繳納土地租金之風險甚高，是影響民間投資意願之主要原因，解決的方式可能是主辦機關應審慎評估土地租金風險分攤或風險管理之可行具體方案。
- 6.有關承租人積欠土地租金問題，請參考土地法第一〇三條規定辦理。
- 7.開發權利金或經營權利金及土地租金之規定，可依個案性質之不同研擬，譬如：
 - (1)一次收取三十年或五十年之權利金後，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - (2)權利金分期收取，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。

- (3) 每年收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金，而權利金則規範在營運前幾年（大致為三年或五年內）不收取，爾后每年再按一定比例或固定收取權利金（有按營業收入或盈餘抽成方式）。
- (4) 土地租金亦可考量風險分攤后，採固定收取土地租金之方式，以降低民間投資者風險，增加民間投資誘因。
- 8.申請保證金或履約保證金是否收取，應視主辦機關及申請案件之性質而定。
- 9.智慧財產權之規定，一般規定申請人所提文件，應不侵犯第三人之智慧財產權。
- 10.主辦機關與民間機構簽訂投資契約，得明定由雙方組成協調委員會協商處理契約履行及其爭議事項。（細則 22 條）
- 11.主辦機關得依公共建設之特色及民間投資方式，於投資契約明定期限民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。（細則 23 條）
- 12.民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者，主辦機關應依投資契約規定之方式處理。
- 13.投資契約因具有一些不確定性與資產的特殊性，因此須就契約期限、有償或無償或有條件的有償移轉、排它條款、不可抗力情事、股權維持、融資、銀行介入權、費率調整、權利金、地租、契約變更或修改、中途終止契約、監督、維護等以及糾紛處理與仲裁等訂定規範。
- 14.應辦理潛在民間機構投資意願調查及評估。

五、成立甄審委員會

（一）法源依據

依據「促參法」第四十四條規定：主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料依公平、公正原則於評審期限內，擇優評定之。

（二）作業流程

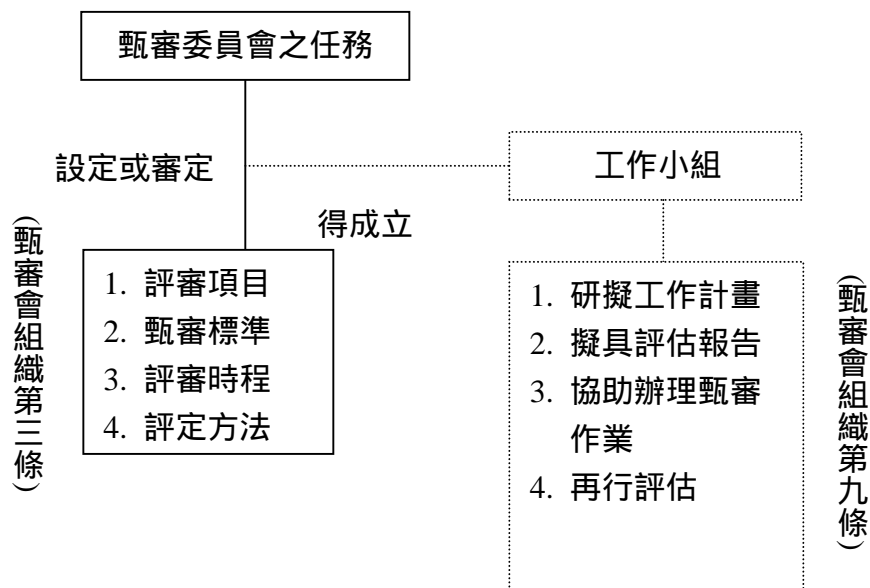


圖 7 成立甄審委員會作業流程

另依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第八條規定主辦機關為協助甄審會辦理與評審有關之作業應成立工作小組。但案件性質單純者，得免成立。

(三) 評審項目：(可視個案性質摘項評審)(或參考「民間參與公共建設甄審作業手冊」)

1. 土地使用計畫
2. 興建計畫
3. 財務計畫
4. 營運計畫
5. 自償能力計畫
6. 融資計畫
7. 附屬事業營收計畫

- 8 . 權利金給付計畫
- 9 . 補貼利息、費用負擔計畫
- 1 0 . 籌組投資公司計畫
- 1 1 . 風險計畫
- 1 2 . 移轉計畫

(四) 甄審標準 (請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊」)

- 1 . 基本準則
- 2 . 比較準則
- 3 . 或依評審項目擬定甄審標準 (如權重、評分等)

(五) 評審時程

- 1 . 資格預審： 個日曆天完成
- 2 . 綜合評審：自 月 日至 月 日共 個日曆天完成

(六) 評定方法

- 1 . 以價格為標準
- 2 . 以最有利方式為標準

(1) 總評分法

(2) 序位法

(3) 評分單價法

(4) 共識決法

(有關甄審委員會請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊第二章 2.2 及 2.3 節」)

(七) 注意事項

- 1 . 甄審委員會召集人及副召集人均由主辦機關首長或授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之，惟為顧及對申請案件之瞭解程度，建議主辦機關指定瞭解業務者擔任召集人或副召集人為宜。
- 2 . 甄審委員會對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將

意見書附於會議紀錄。

3. 工作小組成員由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，而其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避。

六、公告招商

(一) 法源依據

依據「促參法」第四十二條規定：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。

有關甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。

(二) 公告內容

主辦機關應於徵求民間參與之公告中，載明建設經費計算方式、工程品質監督、驗收、產權移轉等規定，並應要求申請人提出建設經費償付計畫。(細則 21 條)

主辦機關擬定補貼利息或投資建設之方式及上限，載明於公告內容。(細則 34 條)

(另請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊第三章」)

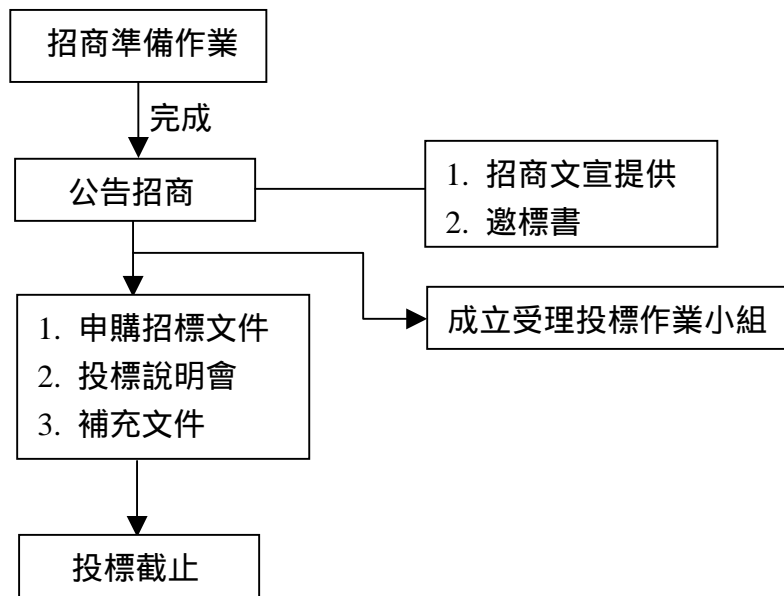


圖 8 公告招商作業流程

(三) 投標說明會及補充文件

主辦機關於公告招商後，應於公告后之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，安排於投標截止前約 20-30 日辦理投標說明會詳予釋示，其目的為讓領標之民間廠商對招標文件及投資契約草案有疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出之文件之型式及內容能符合甄審作業之需要。各申請人疑義之提出，宜以書面為之。

此外，倘對招標文件及投資契約草案多數廠商認為應行修正或補充，主辦機關經審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」方式或公告辦理。

惟「補充文件」程序應於招標文件中敘明程序及效力。

(四) 注意事項

1. 公告招商自公告日至申請人提出申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請準備申請文件所需時間，應合理定之。
2. 主辦機關公告招商時，是否應公告投資契約或契約草案，由主辦機關視個案性質而定，投資契約草案可載各可變更事項，於議約階段進行協議。
3. 申請人所提投資計畫書若涉及融資者，申請人應於公告所訂期限屆滿前提出金融機構之融資意願書，並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見

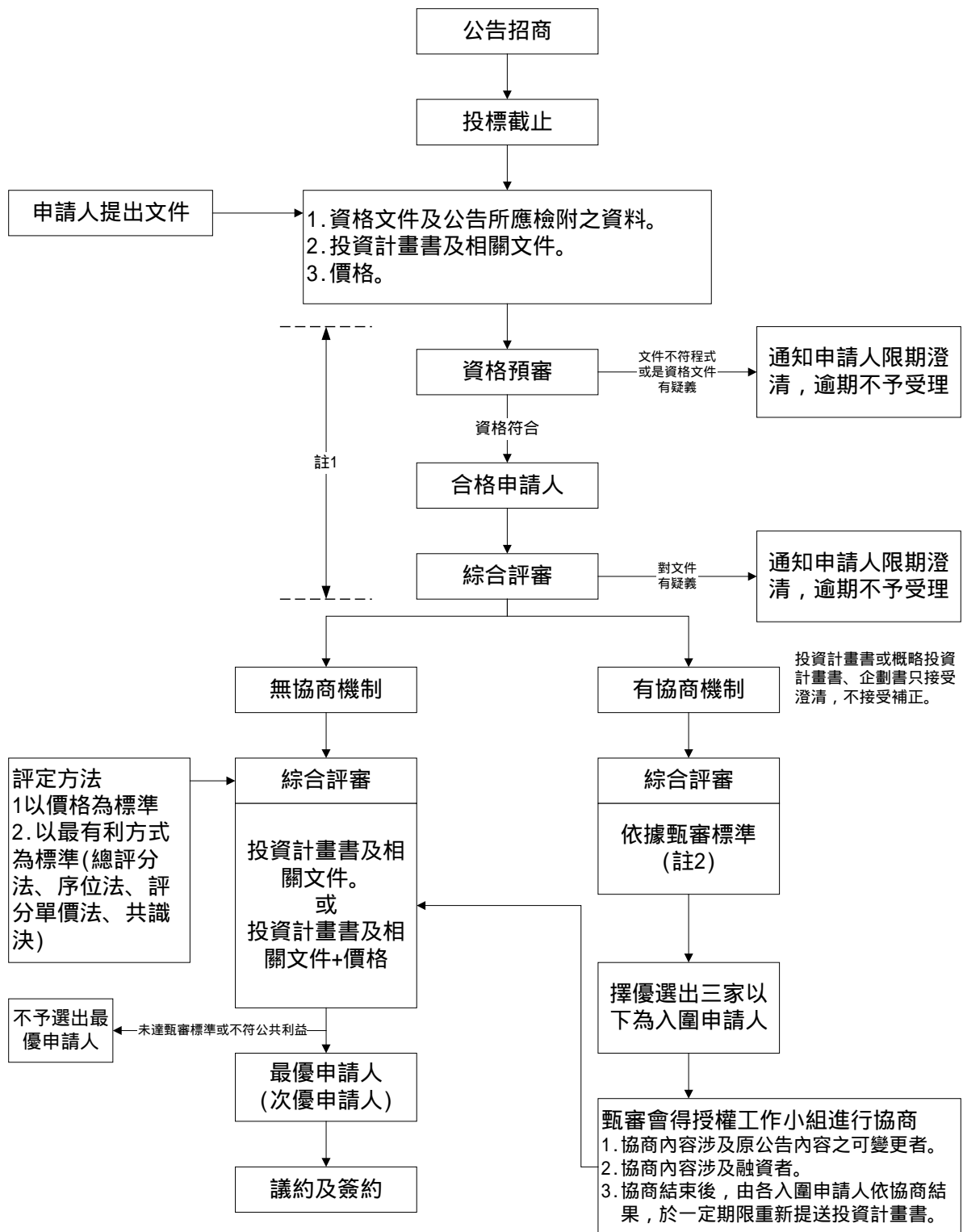
得載明融資敘作之主要條件。

4 . 主辦機關得發送招商文宣及邀標書。

七、甄審及評決

(一) 法源依據

依據「促參法施行細則」第四十條主辦機關辦理政府規劃案之公告時，應公告申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。



註1：可視個案採單一階段或兩階段審查。
 註2：若使用「協商機制」建議於公告時說明先提交概略之投資計畫書或企劃書以節省備標成本。

圖 9 甄審及評決作業流程

採用「協商機制」時，應行注意事項：

- 1．對於「協商」項目，各入圍申請人應提出建議方案，俾進行協商。
- 2．協商應注意是否影響既定之招商時程。
- 3．協商過程中，對於各入圍申請人之「智慧財產」或「入圍申請人註明機密或專屬權益」應予尊重並予保密。
- 4．除非訂定基本規範有困難者，儘量能於招標文件中明確敘明清楚。

(三) 文件提出

1．申請人提出文件

(1) 資格文件及公告所定應檢附之資料

(2) 投資計畫書及相關文件(土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他公告規定資料)。

(3) 價格

(依據「促參法施行細則」第四十二、四十三條規定申請人提出金融機構融資意願書時，應一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資敘作主要條件)

(主辦機關經甄審委員會決議，要求最優申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書，倘未於籌辦期間內提出融資協議書者，主辦機關應依「促參法」第四十五條第二項規定及投資契約規定之方式處理。)

2．提出方式

可視個案性質採一次提出，即申請人須將完整之投資計畫書及資格文件一併提出或二次提出，即配合採用「協商機制」合格申請人先提出概略之投資計畫書或企劃書，或為降低投資人備標成本，投資計畫書俟通過資格預審成為合格后通知提出。

(四) 評審程序

1. 法源依據

依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十、十一條規定甄審委員會及參與評審工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評審作業完成後亦同。

評審作業視民間參與公共建設之性質，分資格預審及綜合評審二階段，依序或合併辦理之。

2. 資格預審

資格預審時，由甄審會就申請人所提資格文件及公告所定應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十四條規定：資格預審時，甄審會如認申請人所提相關文件不符程式或對所提送之資格文件有疑義，得通知申請人限期補正或澄清，逾期不予受理。

3. 綜合評審

綜合評審時，由甄審會就資格預審所選出之合格申請人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，評選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十三條規定綜合評審，必要時得進行協商。

綜合評審時，甄審會如對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾其不予受理，投資計畫書只接受澄清，不接受補正，惟簡報時可接受「簡報資料」，但「簡報資料」是否可視為「投資計畫書」之一部份，宜由甄審委員會決定。

4. 協商機制

綜合評審，倘需進行協商時，由甄審會先進行初步評審工作，就合格申請人所提出之概略投資計畫書或企劃書及相關文件，依據甄審標準，擇優選出三家以下為入圍申請人。於進行協商後，就入圍申請人再依協商結果提出投資計畫書，評選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

另，進行協商時，甄審會得授權工作小組進行協商，並依下列原則辦理：

- (1) 協商時，應平等對待各入圍申請人。
- (2) 協商內容涉及原公告內容之可變更者，該可變更事項均應以書面通知各入圍申請人。
- (3) 協商內容涉及融資者，主要融資機構得參與協商。
- (4) 協商結束後，應由各入圍申請人依據協商結果，於一定期限內重新遞送修改之投資計畫書。
- (5) 協商之過程及內容均應保密。

5 . 爭議處理

合格或入圍申請人所遞送之投資計畫及相關文件經評審未達甄審標準或不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

綜合評審結果由甄審會報請主辦機關公告之。

(五) 甄審項目

可視個案性質摘項評審：

- 1 . 土地使用計畫
- 2 . 興建計畫
- 3 . 財務計畫
- 4 . 營運計畫
- 5 . 自償能力計畫
- 6 . 融資計畫
- 7 . 附屬事業營收計畫
- 8 . 權利金給付計畫
- 9 . 補貼利息費用負擔計畫
- 1 0 . 籌組投資公司計畫
- 1 1 . 風險計畫
- 1 2 . 移轉計畫

表 1 審查評分表（以月眉大型育樂區開發計畫為例）

審查項目	權重	審查重點	配分	審查委員 意見	審查評分
土地開發 計畫	50%	全部基地之分期分區配置計畫及其可行性	15		
		經營管理計畫及其可行性	15		
		財務計畫及其可行性	15		
		開發時程及其可行性	5		
公司組織 或開發公 司籌組計 畫書	10%	投標人或主要發起人組成與結構之合理性 及其可行性	10		
投資、開 發、經營大 型計畫之 經驗證明 文件	12%	投標人或合作法人是否具備大型主題園投 資、開發、經營之適當經驗 計畫主要負責人是否具備大型計畫投資、開 發、經營之相當經驗	12		
財務能力	5%	投標人或主要發起人（與所署企業團）之財 務信用狀況是否良好，包括總資產、總淨 值、授信往來狀況等（含有無退票及逾期放 款記錄等）	5		
投標人與 所屬企業 團背景形 象與商譽	15%	過去三年內之一般性商譽、企業形象、與無 不良事跡等行為 永續經營之能力	15		
綜合評分	8%	整體表現綜合評分	8		
總計	100%		100		總分
綜合意見					

註：1. 審查委員依據前列審查項目逐項審查，並予以評分。每小項評分方法為再其小項配分範圍中，就該小項之優劣評分，即若配分為 10 時，最優之滿分為 10，最劣之分數為 0。

2. 審查委員對各小項之評分經統計後，若有評分與大多數審查委員所評有明顯差距者，擬請說明或由審查委員會議決定處理方式。

3. 依據前項各委員之評定分數統計結果選取前二家，再由審查委員會評定優先順序名次。

(六) 甄審標準

1 . 法源依據

依據「促參法」第四十四條規定甄審委員會按公共建設之目的，決定甄審標準，並應於公告徵求民間參與之時一併公告。

2 . 標準擬定

可就公共建設之目的與性質就個案摘項並擬定權重訂定甄審標準。

- (1) 土地使用計畫
- (2) 興建計畫與能力
- (3) 營運計畫與能力
- (4) 財務計畫與能力
- (5) 許可公司組織計畫
- (6) 權利金之設計
- (7) 移轉計畫
- (8) 申請人與籌組公司團隊企業背景形象與商譽
- (9) 最有利於政府或需政府投資額度最少
- (1 0) 可執行性

表 2 審查標準（以月眉大型育樂區開發計畫為例）

審查項目	權重	審查重點	配分
土地開發計畫	50%	全部基地之分期分區配置計畫及其可行性	15
		經營管理計畫及其可行性	15
		財務計畫及其可行性	15
		開發時程及其可行性	5
公司組織或開發公司籌組計畫書	10%	投標人或主要發起人組成與結構之合理性及其可行性	10
投資、開發、經營大型計畫之經驗證明文件	12%	投標人或合作法人是否具備大型主題園投資、開發、經營之適當經驗 計畫主要負責人是否具備大型計畫投資、開發、經營之相當經驗	12
財務能力	5%	投標人或主要發起人（與所署企業團）之財務信用狀況是否良好，包括總資產、總淨值、授信往來狀況等（含有無退票及逾期放款記錄等）	5
投標人與所屬企業團背景形象與商譽	15%	過去三年內之一般性商譽、企業形象、與無不良事跡等行為 永續經營之能力	15
綜合評分	8%	整體表現綜合評分	8
總計	100%		100

註：審查項目共分六大項九小項，每小項評分方法為在其小項配分範圍中，就該小項之優劣評分，（即若配分為 10 時，最優之滿分為 10，最劣之分數為 0）

（七）評審時程

依申請案件性質與複雜程度，由主辦機關自行訂定

- 1.資格預審： 個日曆天
- 2.綜合評審：自 月 日至 月 日共 個日曆天完成。
- 3.協商： 個日曆天完成。

（八）評決方法

評決方法可概分為以價格為標準及以最有利方式為標準兩大類（請參考「民間參

與公共建設甄審作業手冊」第四章甄審及評決 4.5 評決方法)。

(九) 注意事項

1. 評審項目應注意對土地使用之強度及遊憩設施更換或新增之週期以及分期分區開發計畫。
2. 評決方法通常均使用序位法較為簡易，惟若無法排序名次者，則以各甄審委員評決總分加總得分最高者決定第一名，但應規劃評決總分之基本原則，如高低差不超過 20 分等。
3. 權利金是否納入評比，應由主辦機關審慎評估。

八、議約及簽約

(一) 法源依據

依據「促參法」第四十五條規定，經評定為最優申請人應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建營運。

經評定為最優申請人，如未於規定時間籌辦並與主辦機關完成投資契約簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之，該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新依第四十二條規定公告接受申請。

(二) 作業程序

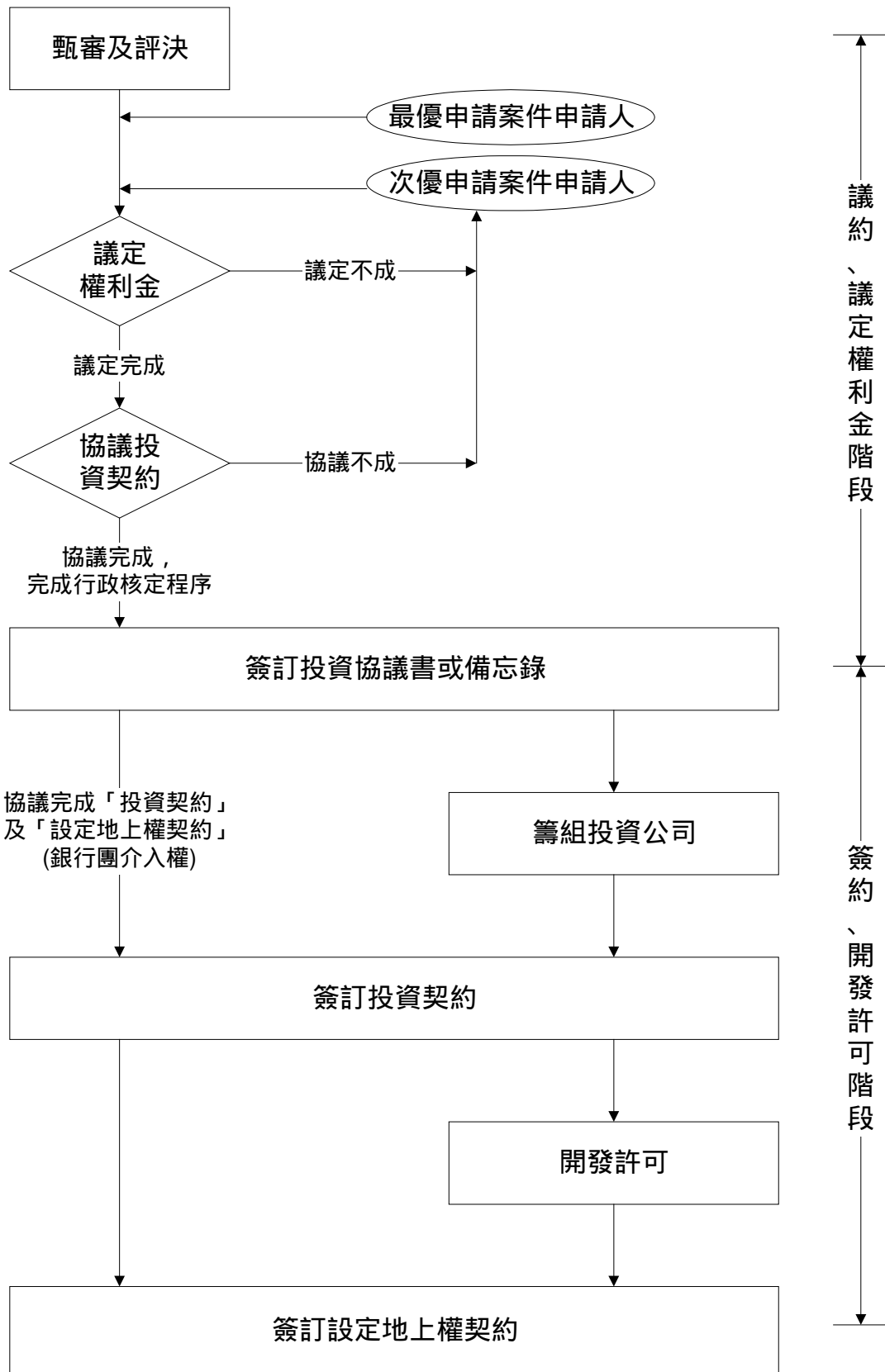


圖 10 議約及簽約作業程序

(三) 融資

1. 融資意願書

一般為融資機構表明對計畫有意願(或有興趣)提供融資之信函,其內容不具法律約束力。出具融資意願書之融資機構可能對計畫案及對政府的甄審程序已有相當瞭解而為願意之表示;惟一般迫於公告所定期限之限制,金融機構多僅就申請人其與申請人過去往來之信用情形,而表示願意提供融資。

融資意願書之主要內容大致如下:申請人如獲評定為最優申請人,且簽妥投資契約後,金融機構願意於考量各項風險及擔保條件後,提供計畫相關融資。惟實際授信條件,需依金融機構授信程序報准後辦理。

2. 金融機構評估意見

金融機構乃針對投資計畫書中之興建、營運、財務、保險等計畫出具簡略之風險評估意見,而不包括融資授信條件。以大型公共建設案而言,由於牽涉之財務風險規劃更為複雜,現階段要求金融機構就計畫案之融資可行性、授信相關重要事項提出具體評估意見,恐窒難行。因此主辦機關就金融機構評估意見之審查重點,宜以金融機構關切之計畫案償債能力、風險及申請人資金籌措能力等意見為要,而非融資授信條件。

3. 融資協議書

依據「促參法施行細則」第四十三條規定民間參與公共建設有融資需求者,主辦機關得視需要,經甄審委員會決議,要求最後申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書,或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書。

最優申請案件申請人未於籌辦期間內提出融資協議書者,主辦機關應依「促參法施行細則」第四十五條規定處理,即民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者,主辦機關應依投資契約規定之方式處理。

4 . 議約原則

- 1 . 就公告之投資契約草案內容與精神雙方進行議約。
- 2 . 就權利金給付方式與金額雙方進行議定。

5 . 簽約程序

- 1 . 議約 簽訂投資契約
- 2 . 議約 簽備忘錄（合作協議書）或籌辦契約 簽訂投資契約

6 . 簽約主體

依據「促參法」第四條、第五條規定「民間機構」，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。

「民間機構」若有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。

「民間機構」有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。

「主管機關」，為行政院公共工程委員會。

「主辦機關」，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關；在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。「主辦機關」得授權所屬機關（構）執行之。

「主辦機關」得經其上級機關核定，委託其他政府機關執行之。應將委託事項及所依據之規定公告之並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

7 . 注意事項

- (1) 權利金給付方式於申請人提出投標文件時可為價格固定（不可議）或價格為可議，若需議定權利金，可與最優申請人協商先行議約（投資契約、設定地上權契約）或議價。
- (2) 主辦機關議定權利金程序前，應先簽定底價，相關權益評估得聘請會計師、律師或財務顧問擔任諮詢作業。
- (3) 投資契約議定完成后，與得標人簽訂投資協議書或備忘錄，並應於協議書或備忘錄內規範簽訂投資契約、設定地上權契約之期限，匡定期間宜注意得標人申請籌組投資公司之行政作業時程（投資契約）及主辦機關可以交付土地使用（設定地上權契約），必要時應由主辦機關出具先行使用同意書（若需由得標人辦理用地變更之情況）。

附冊三

重大商業設施類整體作業程序

一、適用範圍

由於「民間參與公共建設整體作業手冊」係針對十三類公共建設加以規範，故作業程序與內容未能依據各類公共建設特性分別加以詳細規範。因此，本附冊乃依循前述手冊所規範之程序，進一步針對促參法第三條第一項第十一款之重大商業設施類，列出其作業程序與作業內容。惟由於整體作業程序中之相關作業項目之作業程序與內容，不因公共建設種類而異，故本附冊不另加規範（如有需特別注意事項，則於先期規劃階段予以述明）。使用者可逕參閱前述整體作業手冊。整體作業程序如圖 1。

重大商業設施定義，係指下列各項設施：

- 1.經直轄市、縣(市)政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
- 2.經中央目的事業主管機關認定，並符合下列規定之大型購物中心：
 - (1)投資總額不含土地達新臺幣五十億元以上。
 - (2)一處以上之主力商店及一百五十家以上之中小零售店。
- 3.經中央目的事業主管機關認定，並符合下列規定之大型物流中心：
 - (1)申請開發面積達一公頃以上。
 - (2)投資總額不含土地達新臺幣三億元以上。
 - (3)規劃有貨車進出迴轉空間，並使用倉儲管理資訊系統或輸配送管理資訊系統及棧板、貨架、堆高機等設備。
- 4.經中央目的事業主管機關認定之一棟以上建築物之結合設施，提供廠商設置臨時性攤位展示產品或服務，接受參觀者現場下訂單，或提供會議、訓練服務，結合相關附屬商業服務設施，並符合下列規定之國際展覽中心：
 - (1)展覽館基地面積達二公頃以上，且設置五百個以上之標準展覽攤位。
 - (2)五百個以上之小客車停車位。
- 5.經中央目的事業主管機關認定提供會議、訓練服務，並結合相關附屬商業服務設施之國際會議中心。

重大商業設施範圍：

- 1.符合下列規定之大型購物中心：
 - (1)申請開發土地面積達五公頃以上。投資總額不含土地達新臺幣八十億元以上。
 - (2)二處以上之主力商店，且每處之營業用樓地板面積達一萬五千平方公尺以上。
 - (3)一處以上之主題樂園，且每處之營業用樓地板面積達三千平方公尺以上。
 - (4)二百家以上之中小零售店。
- 2.符合下列規定之大型物流中心：
 - (1)申請開發面積達二公頃以上。

(2)投資總額不含土地達新臺幣六億元以上。

3.符合下列規定之國際展覽中心：

(1)展覽館基地面積達三、五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。

(2)一千個以上之小客車停車位。

4.符合下列規定之國際會議中心：

(1)會議廳基地面積達一、五公頃以上，且設置二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。

(2)四百個以上之小客車停車位。

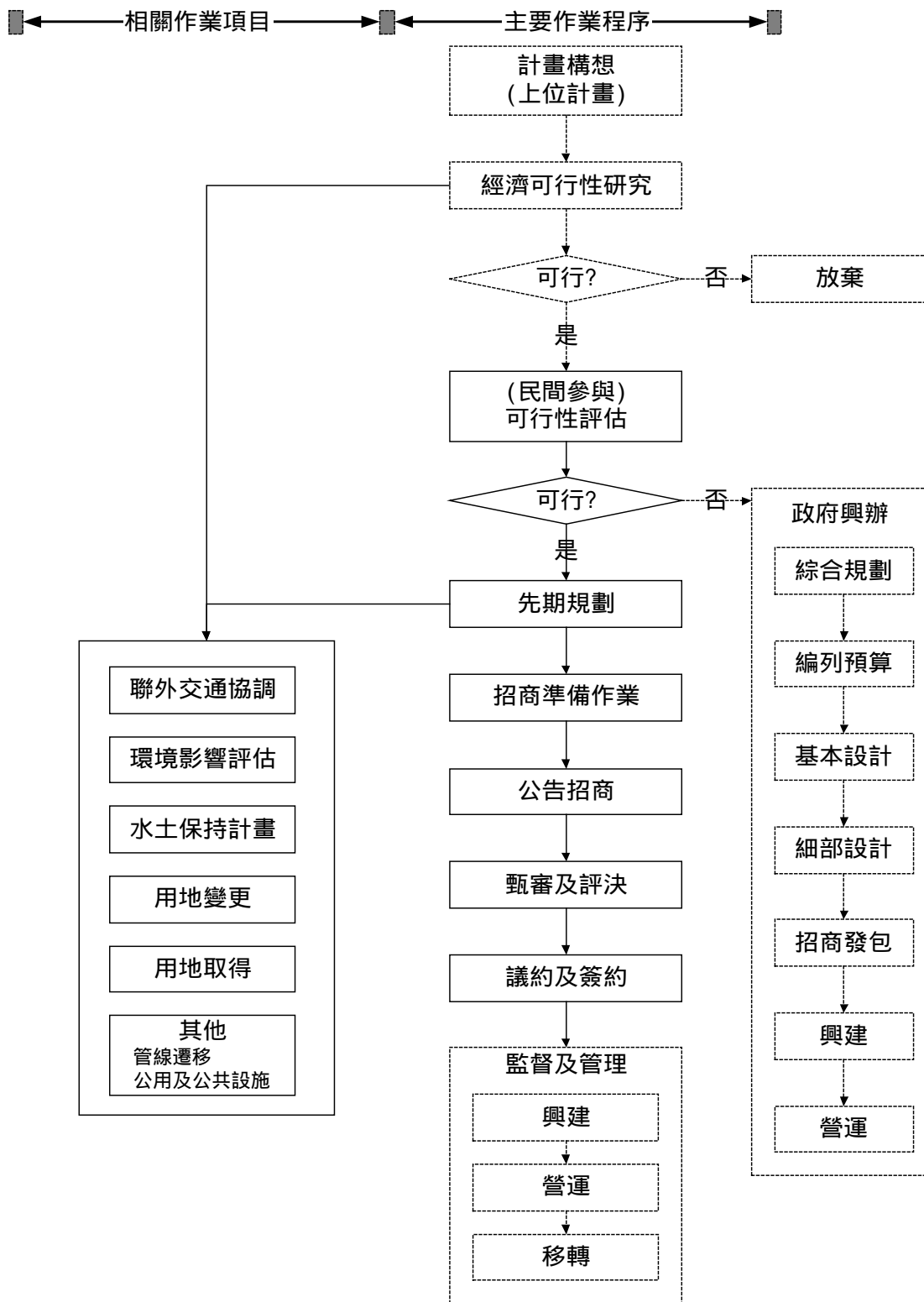


圖1 民間參與公共建設(重大商業設施)作業流程圖

註：本手冊不包括虛線部分之作業內容。

二、可行性評估

(一)法源依據

依「促參法施行細則」第三十九條第一項及第二項規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設(重大商業設施)前，應辦理可行性評估及先期規劃。可行性評估，應依建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，就建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等方面，審慎評估民間投資之可行性。」

(二)作業程序

請參見「先期規劃」階段之作業程序。

(三)作業內容

可行性評估的目的在於確認計畫可行之程度，係以民間參與之角度就公共建設(重大商業設施)之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等，審慎評估民間投資之可行性。主要內容如圖 2 所示。

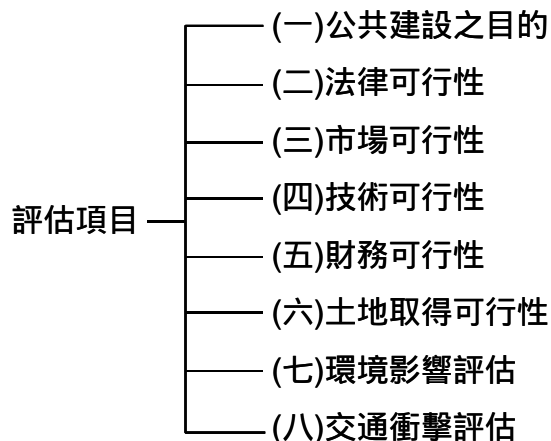


圖2 可行性評估項目

(四)評估內容

1.公共建設(重大商業設施)之目的

關於民間參與公共建設(重大商業設施)，係將政府施政目標直接和商業行為結合，因此必須慎重，主要探討重點在於民間參與公共建設(重大商業設施)後，公共建

設(重大商業設施)之公共性及公益性是否減損，是否仍能達到原有之目的。

2.法律可行性

公共建設(重大商業設施)案件常因其所處位置、使用型態受到相關法規之限制，若未就法規之合法性進行評估，對於後續技術、財務之評估皆將產生影響，故對法規之釐清應為首要之處理工作。評估項目如：都市計畫法、區域計畫法、建築法、國有財產法等

3.市場可行性

市場評估為後續財務評估之基礎，市場評估係就市場之狀況加以推估研判，在可行性分析階段大都係就現有相關資料加以彙整分析，必要時亦得進行重點式之調查。市場評估要做到精確並不容易，除倚重具經驗者外，在可行性分析，宜有保守、樂觀之不同考量。市場評估在於探討市場供需，對於該公共建設(重大商業設施)的商業行為之支持程度。評估項目如：市場供需現況調查(設施供給現況調查、設施需求現況調查、需求特性調查、市場供需現況分析)、供需預測分析(目標年的確定、需求量的推估、設施規模的預測)、市場競爭(競爭對手的界定、競爭影響分析)、投資意願調查(潛在投資人的界定、問卷研擬、問卷調查與結果分析)等。

4.技術可行性

技術可行性係依工程特性對於工程採用之系統、工法及潛在之技術問題，進行探討，供財務評估時，進行不同方案之評估選擇。評估項目如：基礎資料(地籍資料分析、地形與地質適宜性分析)、工程規劃(粗估法定允建或建議之設施數量、初步決定較佳之建造型式、設施規劃原則)、工程費用預估(規劃設計費、建造費、管理費及利息)、施工期程規劃等(興建所需之建築期限)。

5.財務可行性

財務可行性分析，係在市場評估及工程技術評估之基礎上，從民間投資之角度，模擬民間投資之財務規劃。政府、民間投資人及金融機構對於財務計畫有不同之考量。政府主要考量計畫本身之自償能力為何，政府在該計畫中應提供財務協助之程度，民間投資人關心的是投資報酬率、回收年期及投資金額。金融機構則關心貸放金額之安全性，償債比率之合理性，在三方對財務分析結果都能接受，方具可行性。

財務分析之可靠性在於基本假設及參數運用之合理性，因此對於特許年限、折現率、稅率、物價上漲率、資本結構、貸款利率、財務評估指標、附屬事業財務可行性等參數，皆宜慎重分析選用，並應進行重要因子之敏感度分析，俾供研判。評估項目

如：

(1)本業財務可行性

- a.基本假設與參數設定：興建、營運特許年限、資本結構(負債/股東權益)、貸款條件(利率、寬限期、還款期)、物價上漲率、折現率。
- b.基本規劃資料：營收、成本預估。
- c.財務分析：現金流量、財務評估指標(民間投資該建設之自償能力、民間投資額度、政府投資額度、股東投資報酬、股東投資回收年期、償債能力)
- d.敏感度分析：權利金、租金費率、營運收入、建造成本、貸款利息營運成本
- e.民間投資可行性評估：政府角度(自償率)、民間角度(投資報酬率)及融資者角度(償債比率)。
- f.民間投資可行之前提條件與建議方案。
- g.其他必要事項。

(2)附屬事業開發財務可行性

- a.基本假設與參數設定：特許年限、開發權利金、資本結構、貸款條件、物價上漲率、折現率。
- b.基本規劃資料：開發規模、用途及時程、分年開發成本、各業種分年收入、各業種分年營運管理支出。
- c.財務分析：現金流量、財務評估指標。

6.土地取得可行性

公共建設(重大商業設施)若有土地取得之問題，則土地取得往往影響公共建設(重大商業設施)之推動進程，故列為一評估項目。土地取得評估應就現有土地取得方式、拆遷之狀況、地域權取得等進行評估，並考量民眾可能之反應。評估項目如：用地取得難易度分析(環境敏感地區調查、土地權屬、公私有地比例、地上物拆遷概況)、土地取得方式(公有土地之撥用、私有土地之協議價購、徵收、區段徵收)、取得時程、土地變更權責、取得成本(土地公告現值、土地申報地價、土地市場價格及地上物拆遷補償費)等。

7.環境影響評估

環境影響評估，在可行性分析並不是環評法令所規範之環境影響評估程序，而就該公共建設(重大商業設施)可能對環境之衝擊，進行初步評估。環境影響評估應提

供公共建設(重大商業設施)執行時，處理環境影響之困難度，供政府及投資者考量。評估項目如：環境影響分析、交通衝擊評估、改善方案、環境影響評估作業權責等，其中主要內容包括：

- (1)確認進行環評之必要性：依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」中必須進行環評之相關規定。
- (2)環境影響分析：環境背景現況描述、可能造成環境影響分析、評估公共建設(重大商業設施)與環境因子之關係。
- (3)民眾意見徵詢

8.交通衝擊評估

交通衝擊評估在係針對公共建設(重大商業設施)計畫對鄰近交通之影響，進行初步評估。主要評估內容可包括：

- (1)交通現況分析
- (2)交通建設計畫交通衝擊評估
- (3)交通改善方案研擬

可行性評估應針對上述各項之評估，綜合考量在什麼條件下計畫方始可行，並應擬具各種方案及建議，供決策參考。

(四)注意事項

- 1.主辦機關應就可行性評估，審慎評估民間投資之可行性。
- 2.可行性評估宜視重大商業設施案件之規模，而有不同範圍、深入之程度，以保留實務處理之彈性。
- 3.可行性評估得由主辦機關自行辦理外，較複雜案件之可行性評估若主辦機關人力不足，得聘請或委託財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業(促參法施行細則第三十九條第四項)，其辦理程序應依「政府採購法」及「機關委託專業服務廠商評選及計費辦法」辦理等相關規定辦理。
- 4.對於評估土地變更、環境影響評估作業究應由主辦機關辦理或由民間機構辦理，建議應先行分析其優缺點及風險承擔問題。
- 5.應評估風險分析及風險分擔可行性(如地價稅負擔及降低風險分攤之可行方法與風險管理等)。

- 6.應明確分析規劃政府所應負責辦理或承諾的相關項目，以及容許民間機關投資附屬事業之範圍。
- 7.有關可行性評估階段詳細作業程度，請參閱「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。
- 8.可行性評估撰寫章節可參考如：計畫目標、市場分析、初步規劃、法律可行性、營運規劃、財務可行性、綜合評估
- 9.若屬山坡地或森林區內之開發建築用地，應評估實施水土保持之申請及處理其維護並依水土保持法施行細則第九條規定辦理。

三、先期規劃

(一)法源依據

依據施行細則第三十九條第一項及第三項，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設(重大商業設施)前，應辦理可行性評估及先期規劃。先期規劃，應撰擬先期計畫書，並應依公共建設(重大商業設施)特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設(重大商業設施)興建、營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬政府對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬政府應配合辦理之項目、完成程度及時程。」

(二)作業程序

民間參與公共建設(重大商業設施)計畫，經可行性評估後，如原則可行，則主辦機關應參考可行性評估結果，研擬明確方案，撰擬先期計畫書報核。其作業流程分為二類型：

1.第一類：

- (1)依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」應報請行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理之公共建設(重大商業設施)計畫案件(如「南港經貿園區展覽館、觀光飯店和休閒購物中心「三合一」開發案」案)。
- (2)主辦機關為直轄市、縣(市)政府，而其公共建設(重大商業設施)計畫涉及中央政府預算補助，應報行政院核定，且經核示以民間參與方式辦理。詳圖 5.3 所示。

2.第二類：

依「行政院所屬各機關中長程計畫編審辦法」由主辦機關自行核定，並以民間參

與方式辦理之公共建設(重大商業設施)計畫案件。

先期計畫書除得由主辦機關自行辦理外，亦得依「政府採購法」等相關規定辦理委託專業顧問或機構協助辦理。研擬政府承諾及配合辦理事項時，應審慎評估，確實可行者始得列入，並應進行自償能力初步評估。有關風險分擔應務實規劃風險管理、分擔風險之方法(如規避風險、控制風險、移轉風險等規劃方案)。同時亦應參考「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」。詳圖 5.4 所示。

(三)作業內容

先期計畫書應包括興建規劃、營運規劃、財務規劃、土地取得規劃、環境影響評估、政府承諾及配合事項、容許民間投資附屬事業範圍規劃等，並應擬具完整之前置作業規劃，作為辦理前置作業之依據。

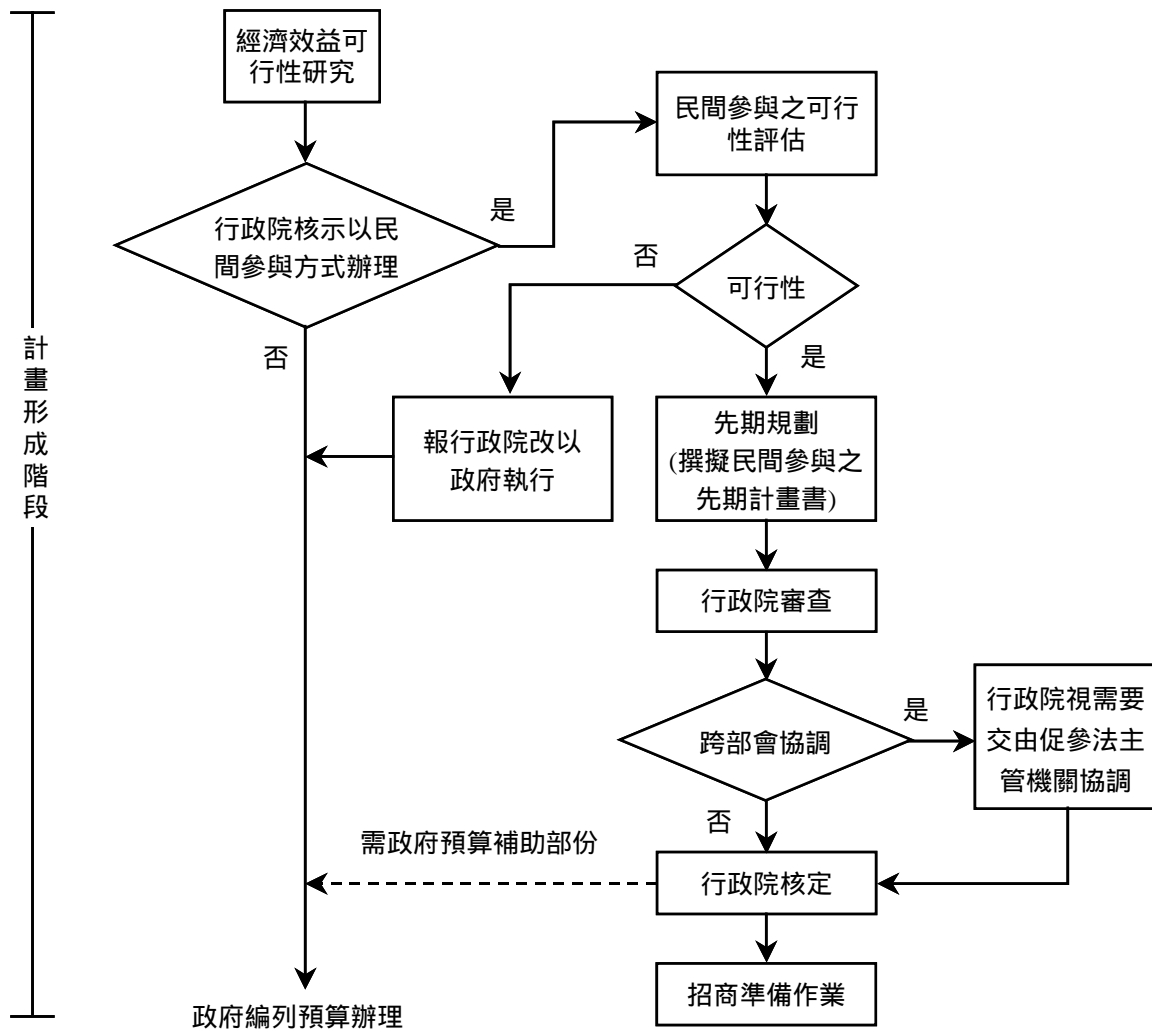


圖3 民間參與公共建設(重大商業設施)先期計畫書應報請行政院核定之作業流程

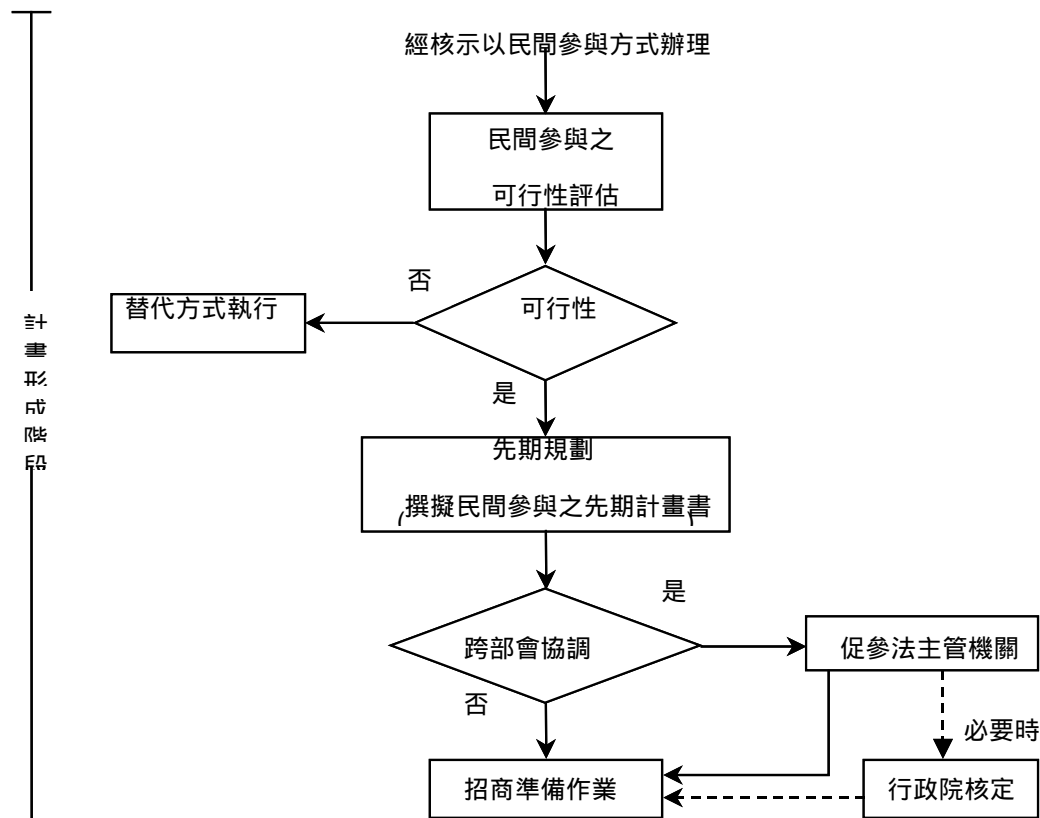


圖4 民間參與公共建設(重大商業設施)由主辦機關自行核定之作業流程

1.興建、營運規劃

主辦機關對於興建、營運規劃，除檢視各項興建、營運之規劃考量及替代方案外，應依公共建設(重大商業設施類)之特性，把握政府擬掌握之重點，並應給民間足夠之彈性。此外，亦應列明興建及營運計畫之辦理方式及時程。主要內容可包括：

- (1)興建計畫辦理方式及時程：工程發包、施工管理、工程監督。
- (2)營運計畫辦理方式及時程：辦理方式(研擬營運目標、研擬收費費率標準與調整機制、研擬收費管理系統、研擬營業內容之規範)、監督與管理(主辦機關監督方式、監督評核標準與處分方式)。

2.財務規劃

除就各項基本指標及參數再行確認外，應依財務規劃研擬政府提供該計畫之財務支援，並訂定該案件之財務底限，如政府利息補貼、權利金額度或政府投資，一個計畫並非百分之百自償方能交由民間辦理，然就民間投資者角度，基於投資應有合理利潤，促參法有相關之機制使計畫不完全自償，經過政府之支持，而使民間投資案件可行。

然政府對計畫之財務支持須循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃時，應明確列明政府提供之項目、額度。主要內容可包括：

- (1)財務可行性評估之確認：基本假設與參數設定、基本規劃資料、財務分析、風險及敏感度分析、許可年限及其他建議。
- (2)政府承諾及配合措施：興建工程經費投入、提供融資協助、提供租稅優惠、提供土地租金優惠。

財務規劃應著重下列事項：

- (1)基本假設參數(含特許年期、折現率等)。
- (2)基本規劃資料(含營收、成本預估等)。
- (3)財務分析(含自償率、投資報酬率等)。
- (4)敏感度分析。
- (5)民間投資及融資可行性研判。
- (6)民間投資可行之前提條件與建議方案。
- (7)其他必要事項。

如有附屬事業開發，則應與本業分開評估，其財務可行性分析應就土地取得方式及開發項目、規模、構想等務實估計可挹注本案之淨效益。再將其結果併同本業，綜合評估整體計畫之財務可行性。

3.土地取得規劃

土地取得規劃應包括下列事項：

- (1)用地範圍劃定(圖籍比例尺需符合工程慣例及實務需求，但不得小於五千分之一)。
- (2)用地取得方式、成本及時程。
- (3)開發目標及開發構想。
- (4)土地使用及公共設施計畫。
- (5)交通衝擊評估及改善計畫。
- (6)其他必要事項。

計畫內附屬事業開發所需用地，涉及新訂、擴大、變更都市計畫或非都市土地變更編定者，應先協調相關主管機關。

4.環境影響評估

環境影響評估之辦理單位(主辦機關或民間投資人)、方式及時程。

5.政府承諾及配合事項

不確定之因素應儘量於公告民間參與前消除，因此對於民間參與公共建設(重大商業設施)案件，政府承諾及配合事項應於先期規劃時慎重研擬，而政府承諾事項，往往涉及不同單位或部會，若未於事前協調，事後將產生配合爭議，主辦機關未必能夠掌握。

6.容許民間投資附屬事業範圍規劃

除本業收入，民間參與公共建設(重大商業設施)附屬事業之收入為民間業者擅長之部份。附屬事業之範圍在公告徵求民間前應明確界定，以利廠商評估其利益，而附屬事業之經營項目、範圍又往往和土地及都計法規相關，因此對於該案件允許之經營項目及範圍，宜協調澄清，免生爭議。

7.相關作業規劃

主辦機關撰擬先期計畫書時，除彙整可行性評估成果及前述各項外，應包括前置作業規劃，並納入政府應辦項目、完成程度及時程等，其重點如下：

- (1)計畫目標。
- (2)特許範圍及特許期限。
- (3)工程規劃、設計之分工原則、辦理方式及建議時程。
- (4)興建及營運計畫之辦理方式及時程。
- (5)土地取得、變更及開發計畫之辦理方式及時程。
- (6)環境影響評估之辦理方式及時程。
- (7)財務計畫之辦理方式及時程。
- (8)政府、投資者與融資者三方風險分擔之基本原則。
- (9)政府協助與承諾事項，如聯外交通、取棄土計畫、公開設施計畫、管線遷移、證照申請等。
- (10)其他與相關主管機關必要協調之事項。

(四)注意事項

- 1.主辦機關應將先期計畫書提報行政院核定後，始得進行必要之前置作業。
- 2.主辦機關依核定之先期計畫書辦理財務計畫時，應以民間成立投資公司觀點進行規

劃，除再就財務規劃項目詳加分析外，並應包括下列事項：

- (1)風險分析。
 - (2)民間投資之財源籌措及融資可行性分析。
 - (3)政府投資部分之財務評估。
 - (4)政府協助與承諾事項。
 - (5)民間投資建議方案。
- 3.先期計畫書撰寫章節可參考如下：計畫目標、興建規劃、營運規劃、移轉計畫、財務規劃可行性、民間機構經營範圍及期限、政府與民間風險分擔原則、政府承諾及配合事項、容許民間機構投資附屬事業之規範、作業期程。
- 4.為使民間機構有較大之規劃空間與彈性，主辦機關應研擬土地使用基本管制內容，如基本原則之訂定、最少投資項目或金額之要求等。

四、招商準備作業

(一)法源依據

依「促參法施行細則」第四十條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擬定公告內容。公告內容應依各該公共建設之性質載明下列事項：

- 1.公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
- 2.政府承諾及配合事項。
- 3.申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。
- 4.申請程序及保證金。
- 5.申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
- 6.與投資契約權利義務有關事項。
- 7.以撥用、價購、一般徵收及區段徵收所取得之土地辦理開發經營附屬事業所需之土地使用期限。
- 8.其他相關事項。

(二)作業程序

公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。主辦機關依本法第四十二條規定辦理公告，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報(施行細則第四十一條)。詳圖 5.6 所示。

主辦機關為審核政府規劃之民間參與公共建設申請案件，應設民間參與公共建設甄審委員會(促參法第四十四條)。依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱「甄審辦法」)之規定，主辦機關為協助甄審會辦理與評審有關之作業，應成立推動小組。但案件單純者，得免成立(甄審辦法第八條)。

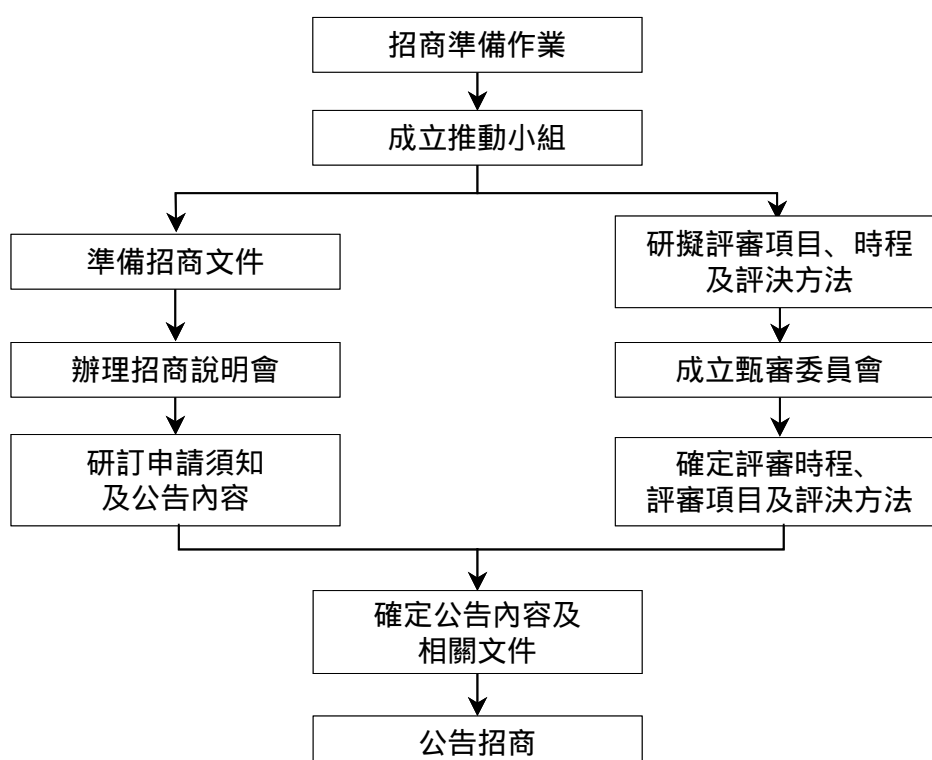


圖5 招商準備作業程序

(三)成立推動小組：依據甄審辦法第八條

工作小組由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任；而其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避。其工作內容包括：

1. 依甄審需要，就申請案件研提工作計畫，經甄審會通過後，據以協助辦理甄審作業。
2. 工作計畫內容得包含評審項目、甄審標準、評審時程、評定方法之研擬，以及招商文件草案內容之研擬等。

- 3.應依通過之工作計畫及甄審會指定之事項，就申請案件擬具評估報告送甄審會作為評審參考。
- 4.綜合評審需進行協商者，甄審會得授權工作小組進行協商。

(四)作業內容

招商準備作業內容包括：

- 1.發佈投資資訊
- 2.投資意願調查及舉辦招商說明會
- 3.投資契約草案內容
- 4.擬定招標文件草案
- 5.研訂申請須知與公告內容
- 6.成立甄審委員會
- 7.研擬及確定評審項目、時程及評決方法

(五)準備招商文件

公告內容應依公共建設(重大商業設施類)之性質載明下列事項：

- 1.公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
- 2.政府承諾及配合事項。
- 3.申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。
- 4.申請程序及保證金。
- 5.申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
- 6.與投資契約權利義務有關事項。
- 7.以撥用、價購、一般徵收及區段徵收所取得之土地辦理開發經營附屬事業所需之地地使用期限。
- 8.其他相關事項。

(六)投資契約草案內容

依據「促參法」第十一條規定投資契約草案包含下列項目：

- 1.公共建設之規劃、興建、營運及移轉

- 2.權利金及費用之負擔
- 3.費率及費率變更
- 4.營運期間屆滿之續約
- 5.風險分擔
- 6.施工或經營不善之處置及關係人介入
- 7.稽核及工程控管
- 8.爭議處理及仲裁條款(參考「行政程序法」、「政府採購法」)
- 9.其他約定事項

另投資契約無約定者，適用民事法相關之規定。投資契約之訂定應以維護公共利益及公平合理為原則；其履行，應依誠實及信用之方法。依據「促參法」第五十三條規定，終止投資契約時，主辦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。

依據「促參法」第五十四條規定，民間機構應於營運期限屆滿後移轉公共設施予政府者，應將現存有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉，歸還予主辦機關。主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先訂約，委託其繼續營運，營運績效評估辦法應於契約中明定之。另依據「促參法施行細則」第二十二條規定：主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，不得違反原公告之內容，但有下列情形之一者，不在此限：

- 1.原公告內容載明得經協商後變更者。
- 2.於公告後投資契約訂立前發生情事變更者。
- 3.其內容之變更，符合公共利益，且不影響公平競爭者。

(七)招商說明會

1.法源依據

依「促參法施行細則」第四十條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，擬定公告內容。

2.作業程序

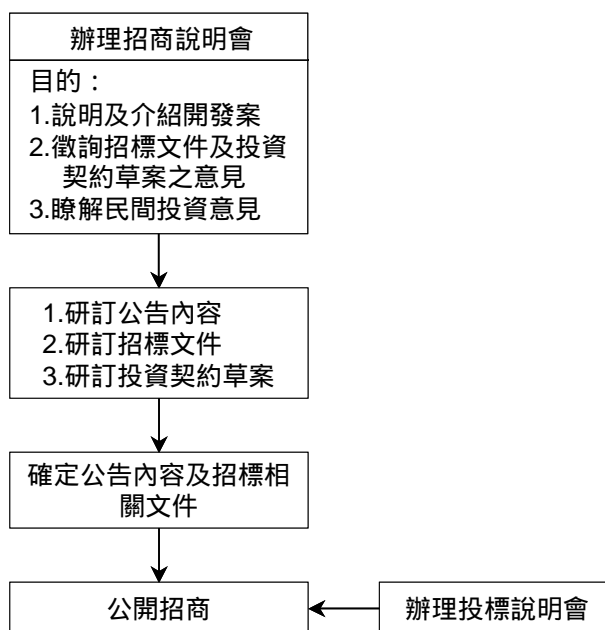


圖6 招商說明會作業流程

3.招商說明會辦理方式

主辦機關於研擬招標文件及投資契約草案階段，為廣納潛在民間投資者之意見，可辦理多次招商說明會，除說明及介紹開發案之外，可徵詢其意見並參考修正招標文件及投資契約草案文件，以資完備。此外，亦可藉由招商說明會瞭解潛在民間機關之投資意願。

4.注意事項

- (1)招商準備作業階段最重要的工作是研擬招標文件及投資契約草案。
- (2)招標文件內容為求審慎及符合民間投資者實務之需求，建議應於招標文件公告前，儘量吸納大多數民間投資者之需求與建議，將招標文件撰擬的較為週全與務實。
- (3)基本規範之研擬應考量未來民間投資者之實際投資範圍或需要，因此，可設計最少投資項目或金額，或者訂定基本規劃原則等，以增加民間投資者之調整空間或彈性。
- (4)投資契約草案應規範土地租金收取標準，如為公有土地，可參考「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條之規定辦理即：公有土地之租金依下列規定計算之：
 - a.興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。
 - b.營建期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。

- (5)若涉及地價稅，由於地價稅係依據政府每三年公佈之公告地價計算，因此，民間投資者顧慮的是其每三年之調幅為未可知，對其評估是否投資或未來繳納土地租金之風險甚高，是影響民間投資意願之主要原因，解決方式可能主辦機關應審慎評估土地租金風險分攤或風險管理之可行具體方案。
- (6)有關承租人積欠土地租金問題，請參考土地法第一〇三條規定辦理。
- (7)開發權利金或經營權利金及土地租金之支出規定，可壹個案性質之不同研擬，譬如：
- a.一次收取三十年或五十年之權利金後，每年再收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金。
 - b.權利金分期收取，每年再收取按一定比例公告地價或地價稅為年租金。
 - c.每年收取按一定比例的公告地價或地價稅為年租金，而權利金則規範在營運前幾年(大致為三年或五年內)不收取，爾后每年再按一定比例或固定收取權利金(有按營業收入或盈餘抽成方式)。
 - d.土地租金亦可考量風險分攤后將採固定收取土地租金之方式以降低民間投資者風險，增加民間投資誘因。
- (8)申請保證金或履約保證金是否收取，應視主辦機關及申請案件性質而定。
- (9)智慧財產權之規定，一般規定申請人所提文件，應不侵犯第三人之智慧財產權。
- (10)主辦機關與民間機構簽訂投資契約，得明定由雙方組成協調委員會協商處理契約履行及其爭議事項。(施行細則第二十二條)
- (11)主辦機關得依公共建設之特色及民間投資方式，於投資契約明定期限民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。(施行細則第二十三條)
- (12)民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者，主辦機關應依投資契約規定之方式處理。
- (13)投資契約因具有一些不確定性與資產的特殊性，因此須就契約期限，有償或無償或有條件有償移轉，排它條款、不可抗力情事、股權維持、融資、銀行介入權、費率調整、權利金、地租、契約變更或修改、中途終止契約、監督、維護等以及糾紛處理與仲裁等訂定規範。
- (14)應辦理潛在民間機構投資意願調查及評估。

五、成立甄審委員會

(一)法源依據

依據「促參法」第四十四條規定：主辦機關為審核政府規劃之民間參與公共建設申請案件，應設民間參與公共建設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料依公平、公正原則於評審期限內，擇優評定之。依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱「甄審辦法」)之規定，主辦機關為協助甄審會辦理與評審有關之作業，應成立工作小組。但案件單純者，得免成立。(甄審辦法第八條)

(二)作業程序

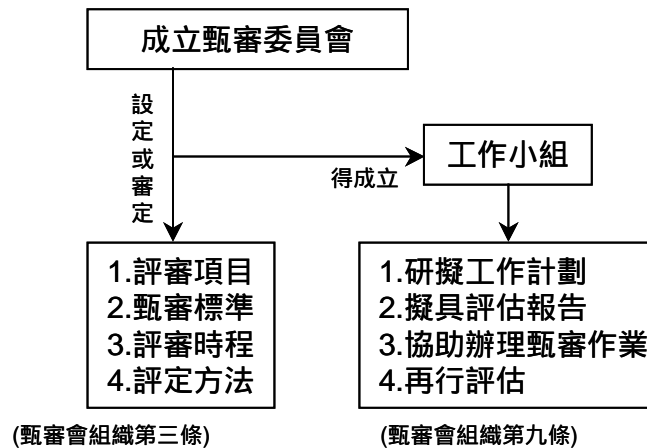


圖7 甄審委員會作業流程

(三)評審項目

可視個案性質摘項評審或參考民間參與公共建設甄審作業手冊

1. 土地使用計畫
2. 興建計畫
3. 財務計畫
4. 營運計畫
5. 自償能力計畫
6. 融資計畫
7. 附屬事業營收計畫
8. 權利金給付計畫
9. 補貼利息、費用負擔計畫
10. 籌組投資公司計畫

- 11.風險計畫
- 12.移轉計畫

(四)甄審標準

參考民間參與公共建設甄審作業手冊

- 1.基本準則
- 2.比較準則
- 3.或依評審項目擬定甄審標準(如權重、評分等)

(五)評審時程

- 1.資格預審(另訂)
- 2.綜合評審(另訂)

(六)評定方法

有關甄審評定方法請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊第二章 2.2 及 2.3 節」

- 1.以價格為標準
- 2.以最有利方式為標準(參考方式如：總評分法、序位法、評分單價法、共識決法)

(七)注意事項

- 1.如甄審評決階段具有協商機制時，於公告時應載明公告內容得經協商後變更，以免主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，違反原公告之內容。
- 2.甄審委員會召集人及副召集人均由主辦機關首長或授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之，惟為顧及對申請案件之瞭解程度，建議主辦機關指定瞭解業務者擔任召集人或副召集人為宜。
- 3.甄審委員會對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄。
- 4.工作小組成員由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，而其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避。

六、公告招商

(一)法源依據

依據「促參法」第四十二條規定，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。施行細則第四十一條，主辦機關辦理公告時，應將公告摘要公開於資訊網路，並刊登於政府採購公報。

其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。有關甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。

(二)作業程序

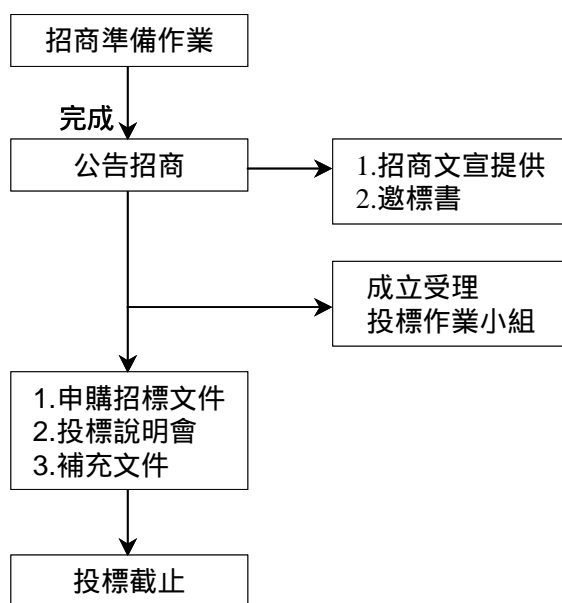


圖 8 公告招商作業程序

(三)公告內容

依據施行細則第二十一條，主辦機關應於徵求民間參與之公告中，載明建設經費計算方式、工程品質監督、驗收、產權移轉等規定，並應要求申請人提出建設經費償付計畫。施行細則第三十四條，主辦機關擬定補貼利息或投資建設之方式及上限，載明於公告內容。另請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

(四)投標說明會及補充文件

主辦機關於公告招商後，得於公告后之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，安排於投標截止前約 20 30 日辦理投標說明會詳予釋示，其目的為讓領標之民間廠商對招標文件及投資契約草案有疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出之文件之型式及內容能符合甄審作業之需要。各申請人疑義之提出，宜以書面為之。

此外，倘對招標文件及投資契約草案多數廠商認為應行修正或補充，主辦機關經審慎評估亦可接受時，則藉由「補充文件」方式或公告辦理。惟「補充文件」程序應於招標文件中敘明程序及效力。

(五)招標文件內容

招標文件內容一般均包括：

1.申請須知

- (1)計畫說明(法令依據、名詞定義、土地使用、許可投資範圍及期限)
- (2)申請人資格條件(資格及能力等)
- (3)申請文件項目與準備(資格文件、投資計畫書、專業廠商承諾書、融資意願書等)
- (4)申請文件之提出及收件(申請程序及期程等)
- (5)甄審作業(甄審階段與規定、甄審作業流程及甄審標準等)
- (6)最優申請人投資公司之義務
- (7)違約處理
- (8)政風規定
- (9)文件格式(申請函、切結書、代理委任書、授權書)
- (10)參考資料

2.甄審作業實施規定

3.協議書或備忘錄草案

4.投資契約草案

5.政府承諾辦理與協助事項

(六)注意事項

- 1.公告招商自公告日至申請人提出申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請準備申請文件所需時間，應合理定之。
- 2.主辦機關公告招商時，是否應公告投資契約草案，由主辦機關視個案性質而定，投資契約草案可載各可變更事項，於議約階段進行協議。
- 3.申請人所提投資計畫書若涉及融資者，申請人應於公告所訂期限屆滿前提出金融機構之融資意願書，並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資敘作之主要條件。

4.主辦機關得發送招商文宣及邀標書。

七、甄審及評決

(一)法源依據

依據「促參法施行細則」第四十條主辦機關辦理政府規劃案之公告時，應公告申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。另甄審辦法第十一條，允許主辦機關依公共建設的性質，將民間參與公共建設的甄審，分成資格預審及綜合評審二階段，依序或合併辦理之。

- 1.甄審辦法第十二條，資格預審時，由甄審會就申請人所提資格文件進行審查，選出所有合格申請人。
- 2.甄審辦法第十三條，綜合評選階段，由甄審會就資格預審所選出之申請人，依據所遞送之投資計畫及相關文件，評選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。
- 3.在綜合評審時，必要時得進行協商。

採用「協商機制」時，應行注意事項：

- 1.對於「協商」項目，各入圍申請人應提出建議方案，俾進行協商。
- 2.協商應注意是否影響既定之招商時程。
- 3.協商過程中，對於各入圍申請人之「智慧財產」或「入圍申請人註明機密或專屬權益」應予尊重並予保密。
- 4.除非訂定基本規範有困難者，儘量能於招標文件中明確敘明清楚。

(二)作業程序

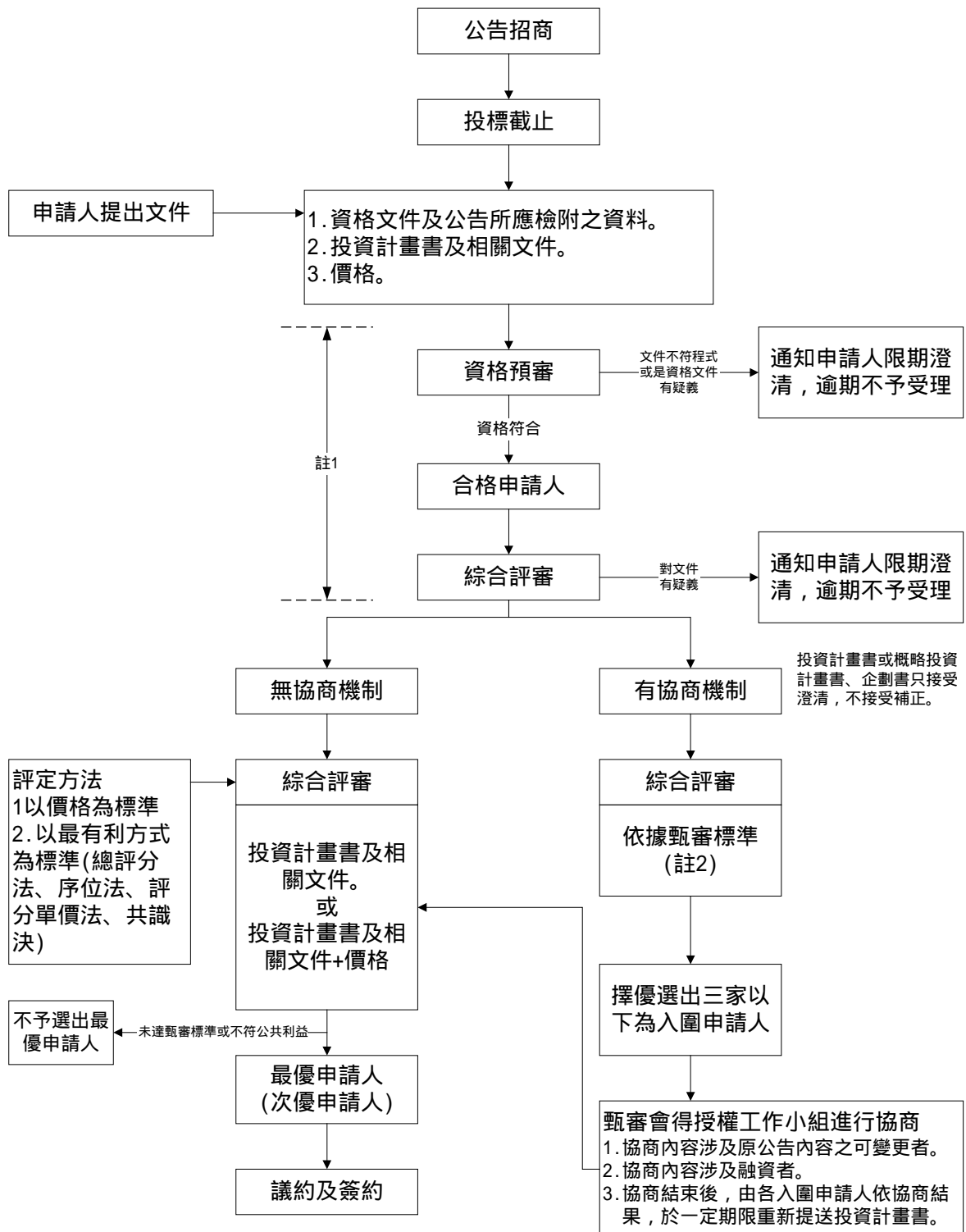


圖 9 甄審及評決作業程序

(三)文件提出

1.申請人提出文件

- (1).資格文件及公告所定應檢附之資料
- (2).投資計畫書及相關文件：土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他公告規定資料。
- (3).價格

依據「促參法施行細則」第四十二、四十三條規定，申請人提出金融機構融資意願書時，應一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資敘作主要條件。

主辦機關經甄審委員會決議，要求最優申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書，倘未於籌辦期間內提出融資協議書者，主辦機關應依「促參法」第四十五條第二項規定及投資契約規定之方式處理。

2.提出方式

可視個案性質採一次提出，即申請人須將完整之投資計畫書及資格文件一併提出或二次提出，即配合採用「協商機制」合格申請人先提出概略之投資計畫書或企劃書，或為降低投資人備標成本，投資計畫書俟通過資格預審成為合格後通知提出。

(四)評審程序

1.法源依據

依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十、十一條規定，甄審委員會及參與評審工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評審作業完成後亦同。評審作業視民間參與公共建設之性質，分資格預審及綜合評審二階段，依序或合併辦理之。

2.資格預審

資格預審時，由甄審會就申請人所提資格文件及公告所定應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十四條規定，資格預審時，甄審會如認申請人所提相關文件不符程式或對所提送之資格文件有疑義，得通知申請人限期補正或澄清，逾期不予受理。

3.綜合評審

綜合評審時，由甄審會就資格預審所選出之合格申請人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，評選出最優申請案件申請人，必要時得增選次優申請案件申請人。依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十三條規定，綜合評審，必要時得進行協商。綜合評審時，甄審會如對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾其不予受理，投資計畫書只接受澄清，不接受補正，惟簡報時可接受「簡報資料」，但「簡報資料」是否可視為「投資計畫書」之一部份，宜由甄審委員會決定。

4.協商機制

綜合評審，倘需進行協商時，由甄審會先進行初步評審工作，就合格申請人所提出之概略投資計畫書或企劃書及相關文件，依據甄審標準，擇優選出三家以下為入圍申請人。於進行協商後，就入圍申請人再依協商結果提出投資計畫書，評選出最優申請案件申請人，必要時得增選次優申請案件申請人。進行協商時，甄審會得授權工作小組進行協商，並依下列原則辦理：

- (1)協商時，應平等對待各入圍申請人。
- (2)協商內容涉及原公告內容之可變更者，該可變更事項均應以書面通知各入圍申請人。
- (3)協商內容涉及融資者，主要融資機構得參與協商。
- (4)協商結束後，應由各入圍申請人依據協商結果，於一定期限內重新遞送修改之投資計畫書。
- (5)協商之過程及內容均應保密。

5.爭議處理

合格或入圍申請人所遞送之投資計畫及相關文件經評審未達甄審標準或不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請案件申請人及次優申請案件申請人。綜合評審結果由甄審會報請主辦機關公告之。

6.甄審項目：

可視個案性質摘項評審：

- (1)土地使用計畫

- (2)興建計畫
- (3)財務計畫
- (4)營運計畫
- (5)自償能力計畫
- (6)融資計畫
- (7)附屬事業營收計畫
- (8)權利金給付計畫
- (9)補貼利息費用負擔計畫
- (10)籌組投資公司計畫
- (11)風險計畫
- (12)移轉計畫

(五)甄審標準

1.法源依據

依據促參法第四十四條規定，甄審委員會按公共建設之目的，決定甄審標準，並應於公告徵求民間參與之時一併公告。

2.標準擬定

可就公共建設之目的與性質就個案摘項並擬定權重訂定甄審標準。

- (1)土地使用計畫
- (2)興建計畫與能力
- (3)營運計畫與能力
- (4)財務計畫與能力
- (5)特許公司組織計畫
- (6)權利金之設計
- (7)移轉計畫
- (8)申請人與籌組公司團隊企業背景形象與商譽
- (9)最有利於政府或需政府投資額度最少

(10)可執行性

(六)評審時程

依申請案件性質與複雜程度，由主辦機關自行訂定

- 1.資格預審(另定)
- 2.綜合評審(另定)
- 3.協商(另定)

(七)評決方法

評決方法可概分為以價格為標準及以最有利方式為標準兩大類，請參考「民間參與公共建設甄審作業手冊」。

(八)注意事項

- 1.評審項目應注意對土地使用之強度及商業設施更換或新增之週期以及分年分期開發計畫。
- 2.評決方法通常均使用序位法較為簡易，惟若無法排序名次者，則以各甄審委員評決總分加總得分最高者決定第一名，但應規劃評決總分之基本原則，如高低差不超過20分等。
- 3.權利金是否納入評比，應由主辦機關審慎評估。

八、議約及簽約

(一)法源依據

依據「促參法」第四十五條規定，經評定為最優申請案件申請人應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建營運。

經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。如未於規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之，該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新依第四十二條規定公告接受申請。

依促參法施行細則第四十三條，公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，經甄審會決議，要求最優申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書，或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書。

(二)作業程序

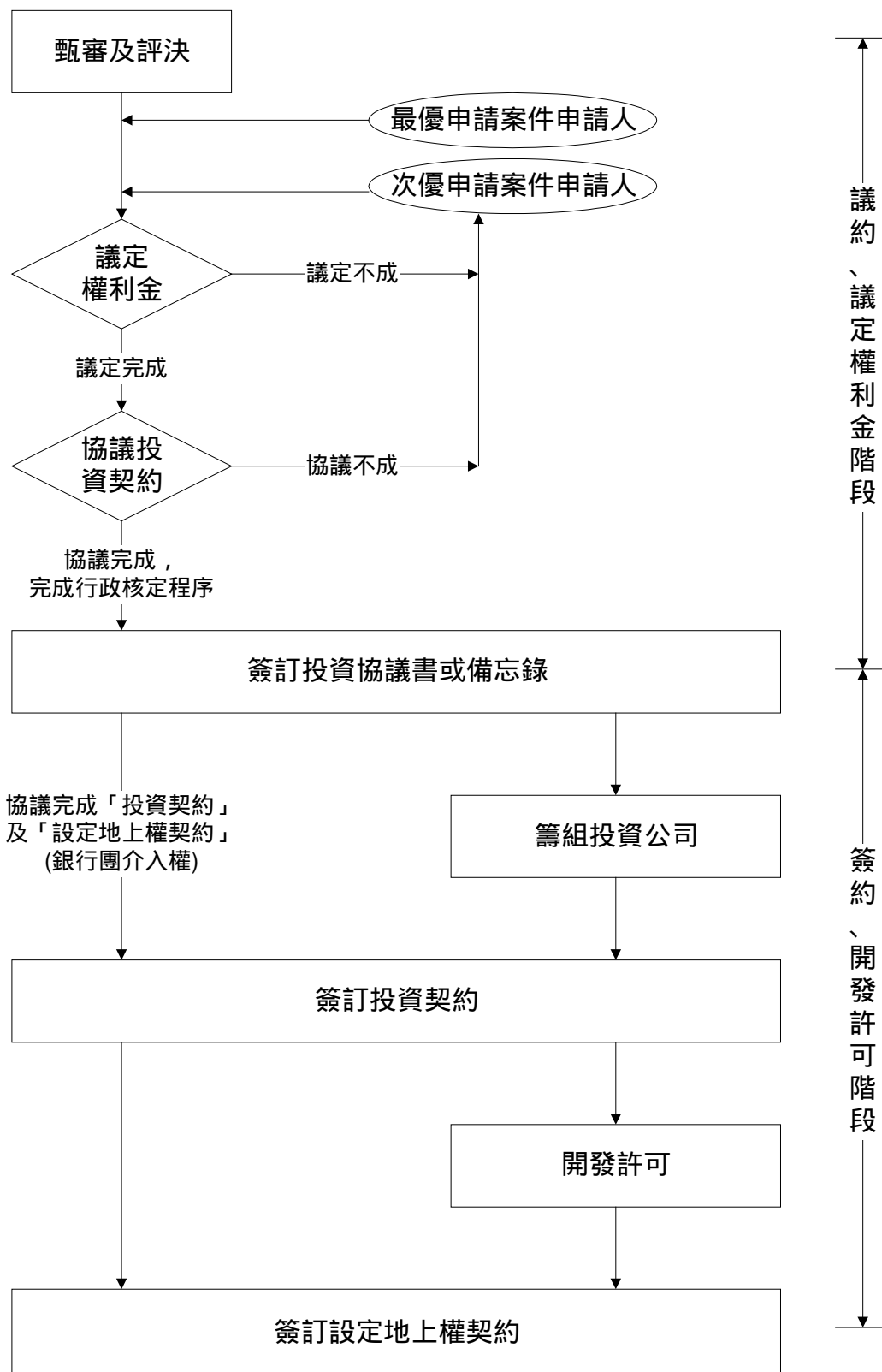


圖 10 議約及簽約作業程序

(三)作業內容

1.融資意願書

一般為融資機構表明對計畫有意願(或有興趣)提供融資之信函，其內容不具法律約束力。出具融資意願書之融資機構可能對計畫案及對政府的甄審程序已有相當瞭解兒為願意之表示；惟一般迫於公告所定期限之限制，金融機構多僅就申請人其與申請人過去往來之信用情形，而表示願意提供融資。

融資意願書之主要內容大致如下：申請人如獲評定為最優申請案件申請人，且簽妥投資契約後，金融機構願意於考量各項風險及擔保條件後，提供計畫相關融資。惟實際授信條件，需依金融機構授信程序報准後辦理。

2.金融機構評估意見

金融機構乃針對投資計畫書中之興建、營運、財務、保險等計畫出具簡略之風險評估意見，而不包括融資授信條件。以大型公共建設案而言，由於牽涉之財務風險規劃更為複雜，現階段要求金融機構就計畫案之融資可行性、授信相關重要事項提出具體評估意見，恐窒難行。因此主辦機關就金融機構評估意見之審查重點，宜以金融機構關切之計畫案償債能力、風險及申請人資金籌措能力等意見為要，而非融資授信條件。

3.融資協議書

依據「促參法施行細則」第四十三條規定民間參與公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，經甄審委員會決議，要求最後申請案件申請人應於籌辦期間內與主要融資機構簽訂融資協議書，或要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書。

最優申請案件申請人未於籌辦期間內提出融資協議書者，主辦機關應依「促參法施行細則」第四十五條規定處理，即民間機構未於投資契約簽訂後一定期間內提出融資協議書者，主辦機關應依投資契約規定之方式處理。

4.議約原則

於選出最優申請人後至簽約前，經由議約過程，以確保雙方對合約之了解。議約原則如下：

- (1)就公告之投資契約草案內容與精神雙方進行議約。
- (2)就權利金給付方式與金額雙方進行議定。

- (3)以申請須知文件內之合約(草案)為基礎。
- (4)所修改的內容不得違反申請須知之招商條件。
- (5)除下列情形外，合約(草案)不予修改：
 - a.文字明確化
 - b.合約條款間之衝突
 - c.在不損及甲方權益前提下，有益於合約之執行

5.簽約程序

- (1)議約 簽訂投資契約。
- (2)議約 簽備忘錄(合作協議書)或籌辦契約 簽訂投資契約。

6.簽約主體

依據「促參法」第四條，第五條規定「民間機構」，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。「民間機構」若有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。「民間機構」有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。「主管機關」，為行政院公共工程委員會。「主辦機關」，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關；在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。「主辦機關」得授權所屬機關(構)執行之。「主辦機關」得經其上級機關核定，委託其他政府機關執行之。應將委託事項及所依據之規定公告之並刊登於政府公報、新聞紙或公開上網。

(四)注意事項

- 1.權利金給付方式於申請人提出投標文件時可為價格固定(不可議)或價格為可議，若需議定權利金，可與最優申請案件申請人協商先行議約(投資契約、設定地上權契約)或議價。
- 2.主辦機關議定權利金程序前，應先簽定底價，相關權益評估得聘請會計師、律師或財務顧問擔任諮詢作業。
- 3.投資契約議定完成后，與最優申請案件申請人簽訂投資協議書或備忘錄，並應於協議書或備忘錄內規範簽訂投資契約、設定地上權契約之期限，匡定期間宜注意最優申請案件申請人申請籌組投資公司之行政作業時程(投資契約)及主辦機關可以交付土地使用(設定地上權契約)，必要時應由主辦機關出具先行使用同意書(若需由得標人辦理用地變更之情況)。