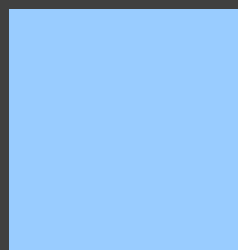
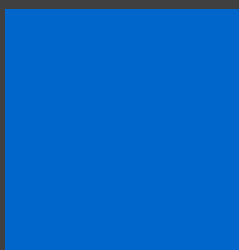


新竹縣新埔長照社福產創共融園區 促進民間參與公共建設前置作業計畫

先期計畫書（定稿本）



委託
單位



新 竹 縣 政 府

規劃
單位



十方都市開發顧問有限公司
Vision City Development Consulting

中華民國112年12月

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第二章	公共建設目的及民間參與方式	2-1
第一節	公共建設目的	2-1
第二節	公共建設類別及民間參與方式	2-3
第三章	民間參與期間及範圍	3-1
第一節	民間參與期間	3-1
第二節	民間參與範圍	3-3
第三節	分期分區興建營運規劃	3-5
第四章	環境影響評估與開發許可	4-1
第一節	環境影響評估項目、辦理方式與時程	4-1
第二節	環境影響項目與對策	4-6
第三節	開發許可辦理方式與時程	4-9
第四節	水土保持規劃、辦理方式與時程	4-12
第五章	土地取得	5-1
第一節	土地權屬	5-1
第二節	土地取得方式及難易度分析	5-2
第三節	土地取得時程、成本及點交	5-2
第四節	用地變更作業單位及程序	5-3
第五節	地上物拆遷及補償	5-6
第六章	興建	6-1
第一節	工程調查及規劃（含時程規劃）	6-1
第二節	功能性要求或特殊規範	6-5
第三節	工程品質要求	6-10
第四節	其他特殊考量	6-13
第五節	工程經費估算	6-20
第七章	營運	7-1
第一節	營運計畫(含營運項目及內容)	7-1
第二節	營運期之時程規劃	7-5
第三節	營運特殊考量	7-8
第四節	營運期間自主管理	7-10
第八章	移轉	8-1
第一節	政府取得公共建設所有權規劃	8-1
第二節	投資契約簽訂後之點交規劃	8-1
第三節	營運期屆滿之返還及移轉規劃	8-3

第四節	營運期屆滿前之移轉規劃	8-7
第五節	資產清冊建立及管理	8-10
第六節	資產總檢查規劃	8-11
第九章	履約管理	9-1
第一節	履約管理機制	9-2
第二節	營運績效評定	9-11
第三節	協調會及履約爭議調解會	9-17
第十章	財務計畫.....	10-1
第一節	可行性評估財務規劃成果(含基本假設參數)	10-1
第二節	土地租金計收規劃	10-14
第三節	權利金計收及調整機制規劃	10-15
第四節	自償能力.....	10-17
第五節	民間資金籌措規劃	10-17
第六節	政府財源規劃	10-17
第七節	其他（含租稅優惠規劃）	10-18
第十一章	風險配置.....	11-1
第一節	計畫各階段風險項目及分擔方式.....	11-1
第二節	風險分擔原則	11-6
第三節	風險因應策略	11-8
第十二章	政府承諾與配合事項	12-1
第一節	政府承諾事項、完成程度及時程	12-1
第二節	政府配合事項、完成程度及時程	12-3
第十三章	附屬事業.....	13-1
第一節	附屬事業目的、範圍及期限	13-1
第二節	附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）	13-2
第十四章	後續作業事項及期程規劃	14-1
第一節	後續作業事項	14-1
第二節	作業期程規劃	14-11
第十五章	其他事項.....	15-1
第一節	再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明	15-1
第二節	先期計畫書之審查與公開	15-6

附錄

一、財務報表

二、審查意見暨處理情形對照表

圖 3-2-1	本案基地與範圍示意圖	3-3
圖 4-1-1	環境影響評估審查作業流程圖	4-5
圖 4-3-1	使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖 ..	4-10
圖 4-4-1	水土保持計畫審核及實施作業流程圖	4-14
圖 5-1-1	本案用地範圍地籍示意圖	5-1
圖 5-4-1	使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖	5-4
圖 9-1-1	履約管理執执行程序示意圖	9-1
圖 9-1-2	履約管理組織架構圖	9-2
圖 12-1-1	履約管理執执行程序示意圖	12-1
圖 12-1-2	履約管理組織架構圖	12-2
圖 14-1-1	後續招商作業流程圖	14-2

表目錄

Contents

表 1-1-1	可行性綜合評估彙整表	1-1
表 2-2-1	促進民間參與公共建設法(第 3 條)規定之公共建設類別表	2-3
表 2-2-2	促參法之重大公共建設範圍一覽表	2-4
表 2-2-3	民間參與公共建設方式比較表	2-6
表 3-2-1	本案基地基本資料一覽表	3-4
表 4-1-1	本案環境背景現況摘要表	4-1
表 4-1-2	適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表	4-3
表 4-2-1	本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表	4-6
表 5-1-1	本案用地土地權屬一覽表	5-2
表 5-5-1	本案基地建築物權屬一覽表	5-6
表 6-1-1	工程調查與辦理方式權責分工表	6-2
表 6-1-2	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表	6-4
表 6-2-1	本案開發基本需求重點一覽表	6-5
表 6-4-1	綠建築設計規劃說明表	6-14
表 6-4-2	智慧建築設計規劃說明表	6-15
表 6-5-1	本案實質空間規劃一覽表	6-20
表 6-5-2	工程費用估算表	6-21
表 7-1-1	本案人力配置表	7-2
表 7-1-2	營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表	7-4
表 7-2-1	本案營運期各項工作辦理期限綜整表	7-5
表 7-3-1	永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表	7-8
表 7-4-1	緊急應變措施處理流程初劃表	7-11
表 8-1-1	本案用地地上物權屬一覽表	8-2
表 8-3-1	營運期屆滿之返還及移轉程序示意圖	8-4
表 9-1-1	本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表	9-3
表 9-1-2	本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表	9-4
表 9-1-3	本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表	9-5
表 9-1-4	融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表	9-8
表 9-1-5	本案強制接管規劃綜整表	9-10
表 9-2-1	營運績效評估項目建議一覽表	9-13
表 10-1-1	國內相關促參案例一覽表	10-1
表 10-1-2	重置規劃表	10-4
表 10-1-3	本案機構住宿式住房收費一覽表	10-4
表 10-1-4	本案團體家屋收費一覽表	10-5
表 10-1-5	本案人力配置及薪資規劃表	10-7
表 10-1-6	財務效益指標分析表	10-10
表 10-1-7	權利金機制初步規劃表	10-11
表 10-1-8	計收權利金後之財務效益指標分析表	10-11
表 10-1-9	償債能力分析表	10-12

表 10-1-10 敏感性綜合分析表.....	10-12
表 10-1-11 權利金敏感性分析表.....	10-13
表 10-3-1 變動權利金支付計畫表.....	10-15
表 10-4-1 本案財務效益指標分析表.....	10-17
表 10-7-1 促參法之重大公共建設範圍一覽表.....	10-18
表 10-7-2 本案招商基本條件彙整表.....	10-19
表 11-2-1 風險分擔分析表.....	11-7
表 11-3-1 民間機構保險內容建議綜整表.....	11-9
表 14-1-1 後續招商作業執行重點表.....	14-1
表 14-1-2 綜合評審項目及配分表.....	14-7
表 14-2-1 後續作業事項與時程表.....	14-11
表 15-1-1 公聽會提出之建議或反對意見及處理情形表.....	15-1
表 15-1-2 未出席公聽會里長之建議或意見及處理情形表.....	15-4

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要為「可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整」，說明如後。

本案可行性評估報告業於民國 112 年 7 月 28 日經主辦機關核定通過在案，依據可行性評估報告內容，本案除市場及財務為「條件可行」之外，其餘皆為可行。依據財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」所載，「條件可行」應對關鍵影響因素提出可行及最適民間參與方案，供決策參考，仍可續為辦理促參委外招商作業。有關本案可行性評估分析結果綜整詳如表 1-1-1 所示。

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容	評估結果
市場可行性分析	■ 條件可行之說明： 1.考量本案外北側鄰近新埔鎮第三公墓，臺灣民眾普遍信仰對墳墓較感忌諱，易致使用者及民間廠商疑慮。 2.近年受營建物料、人力成本大幅上漲影響，期初投資金額負擔較重，增加廠商投資風險。 3.大環境景氣經濟趨緩，廠商投資較為保守。 →可行方案：為降低市場部分風險影響，分別就政府與廠商面，以及鄰近公墓因應提出對策如下。 1.政府面：設定合理權利金及特許年限，允許附屬事業開發。 2.廠商面：強化市場區隔、建立品牌形象、注重價格策略。 ◆鄰近公墓因應處理 · 基地內部： -硬體：透過建物座向與景觀規劃設計，視覺阻隔公墓設施 -軟體：藉引進專業長照機構業者營運，建物設施設備優化。規劃共融場域結合社區聚人氣，消彌民眾不安心理。 · 基地外部：未來若貴縣府在政策及預算編列許可前提下，可依循發展趨勢推動公墓公園化，優化周遭景觀環境 一、市場供需現況調查分析 1.長照服務 (1) 供給面：新竹縣目前住宿型機構提供 3,071 床，占床率達八成	☐可行 ☒條件可行 →可行 ☐不可行

	A. 機構住宿式： 新竹縣住宿式服務機構（包含住宿式長照機構、老人福利機構及護理之家）共計 34 家，提供 3,071 床，占床率趨近飽和。 B. 社區式： 衛生福利部 112.1 統計，新竹縣社區式服務類長照機構為 22 間，可服務人數約 648 人。新埔鎮社區式服務類長照機構僅 2 間，仍有佈建需求。 C. 居家式： 衛生福利部 112.1 統計，新竹縣居家式服務類長照機構為 21 間。新埔鎮居家服務特約單位僅 1 家，服務涵蓋率 41%。 (2) 需求面：新竹縣人口逐年高齡化，尤其新埔鎮高齡人口比率達 21% A. 新竹縣老年人口： 新竹縣民國 111 年 65 歲以上人口為 7 萬 9,168 人，比例為 13.64%，近十年高齡人口以每年平均 3.35%成長率增加。 B. 新竹縣老年人口： 新埔鎮民國 111 年 65 歲以上人口為 6,910 人，比例為 20.9%，已邁入超高齡社會階段，老化指數 241.86 明顯高於全縣 86.71，屬高齡化城鎮。 C. 長照機構民眾付費意願： 55 至 64 歲住家宅者願意進住長期照顧機構者約 21.22%，北部地區樣本約 22.71%；65 歲以上住家宅者願意進駐長期照顧機構者約 12.7%，北部地區樣本約 15.91%，亦高於全國平均值。 2.老人住宅 (1) 供給面：國內現有 14 處(總戶數約 3,388 戶)，新竹縣僅有 1 處(10 戶) A. 國內老人住宅： 因應我國人口老化迅速之勢，國內目標促進「銀髮友善住宅」生態系。全國銀髮住宅共有 14 處，提供總戶數共計 3,388 戶。 B. 新竹縣老人住宅： (1) 供給面：國內現有 14 處(總戶數約 3,388 戶)，新竹縣僅有 1 處(10 戶)	
--	--	--

	A. 國內老人住宅： 全國銀髮住宅共有 14 處，提供總戶數共計 3,388 戶。 B. 新竹縣老人住宅： 新竹縣僅有 1 處有高齡出租住宅，約 10 戶。面對全縣老年人口攀升、扶老比逐年增加，對銀髮住宅有相當需求。 (2) 需求面：願意進住 21.22%，願意支付每月 1,000 元/坪~4,000 元/坪以上 A. 老人住宅居住需求： 我國 55 至 64 歲及 65 歲以上住家宅者未來生活可自理時，願意進住老人住宅比例 21.22%。推估新竹縣願意進駐老人住宅之人數約 505 人。 B. 老人住宅收付費調查： 以單人房需求較高，而住戶願意支付價格為每月 1,000 元/坪至 4,000 元/坪以上。 3.商務辦公 (1) 供給面：受惠科技業商辦需求外溢及城市擴張，新竹縣具商辦市場潛力 A. 國內商辦市場： 111 年商用辦公室之成交金額達 469 億元（占全年交易金額 32%），規模較民國 110 年翻倍成長，交易市場主要集中於臺北市、臺中市及新竹市。 B. 新竹地區商辦市場： 111 年上半年維持 126.1 億元交易量能，在壽險業投資、製造業持續擴大布局下，新竹商用不動產交易規模更首度超越桃園 111.8 億元交易額。 (2) 需求面：因應後疫情時代及產業型態改變，多功能共享辦公為趨勢 A. 新竹縣公司家數： 新竹縣公司共計 1,166 家，相對於民國 102 年成長約 31.6%，近十年平均成長率約 3.19%，顯示新竹縣公司家數逐年增加，對辦公空間有需求潛能。 B. 辦公空間發展趨勢： 多功能共同工作空間可大幅增加共享基地之使用彈性，甚至可作為創業諮詢或就業輔導之平台。新竹縣相關共享辦公及創業支援場域約 12 處。	
--	--	--

	二、供需預測分析 1.設施需求量推估 (1) 新竹縣長照需求量：依衛生福利部 112.1 統計，新竹縣長照推估需求人數約 17,802 人，長照服務涵蓋率約 55.52%，仍具長照缺口。 (2) 新竹縣機構住宿式長照需求量：依衛生福利部所載失能率、使用住宿式長照機構需求參數，112 年需求人口約 2,833 人，至 121 年約 3,617 人。 2.設施規模預測 以長照社福設施為主體事業，建置與社區融合之長照、身障、婦幼等多元社福設施，設置至少提供住宿式服務 100 床及社區式服務 60 人，以及其他經目的事業主管機關同意之長照或社福服務，應有助支援周邊長照需求。 三、投資意願調查 經訪談 18 家廠商，有初步意願者 2 家，可再評估者 9 家。 四、開發定位策略 1.開發定位：擬建置以長照社福為主之共融園區，至少提供住宿式長照 100 床、社區式長照 60 人或其他長照社福服務。 2.開發項目(政策需求)：長照服務、長青交流、社福服務等。 五、開發方式： 1.優先方式：BOT。 2.備用方式：若 BOT 招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採 BTO(有償)或 ROT 方式。	
技術可行性分析	一、基礎資料調查分析 1.地形地勢：平均坡度約 3.4 度，尚屬平坦。 2.地質土壤：屬台地堆積層，係由礫石、砂及黏土所組成。 3.活動斷層：現無任何已知之活動斷層經過本基地。 4.氣候條件：年平均氣溫為 22.8℃，年平均相對溼度為 76.8%。 5.水文環境：本基地無地面水體經過，距離本基地最近之水體為東側 1.2 公里處之鳳山溪。 6.環境敏感地區：經查詢結果除位於「山坡地」範圍外，餘皆未位於相關敏感地區及管制區域。	■可行 □條件可行 □不可行

	二、初步工程規劃 1.建管相關規定：應依《建築法》、《建築技術規則》及《建築物無障礙設施設計規範》等相關規定辦理。 2.綠建築標章：合格級以上。 3.智慧建築標章：合格級以上。 4.公共藝術：應依法設置(其造價不得少於該建築物及公共工程造價百分之一)。 5.建築執照申辦：由民間機構負責辦理。 6.維護管理權責：由民間機構負責管理。 三、工程費用估算：新臺幣 7 億 9,020 萬 3,153 元。 四、施工時程規劃：4 年。	
法律可行性分析	一、業務面 1.主辦機關：新竹縣政府。 2.公共建設類別：社會福利設施。 3.籌資及租稅優惠 (1) 籌資優惠：依促參法第 30 條規定，主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。 (2) 租稅優惠：若符合財政部 112.8.28 公告修正之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，依法核准設置且同時符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，得被認定為重大公共建設，得享有相關租稅優惠： - A.投資總額不含土地達新臺幣 3 億 5,000 萬元以上。 - B.提供住宿式長照服務且設立床位數規模達 100 人以上。 - C.機構總樓地板面積達 2,700m² 以上，且每人配置面積不得少於 27m²。 - D.提供達 30%以上比率床位予經濟或社會弱勢者。 4.土地租金優惠： (1) 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 (2) 營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。	■ 可行 □ 條件可行 □ 不可行

	二、空間面 1.土地使用強度： 本案基地為非都市土地，土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為特定目的事業用地，土地使用強度容積率 60%；建蔽率 180%。 2.土地使用項目： 本案基地屬特定目的事業用地，前於民國 74~93 年間已供縣立新埔仁愛之家使用（屬社福長照設施性質），後續依政策開發作為長照機構及相關社福使用，依據新竹縣政府表示建議變更興辦事業計畫納入長照機構使用用途，續由新竹縣政府社會處會同有關單位審查後認定即可（112.4.7 府社老字第 1120012278 號函）。 另倘若未來民間機構有開發規劃長照社福相關設施以外之附屬事業需求，應先經主辦機關同意後，由民間機構自行依相關法令辦理土地使用分區變更等並負擔所需全部費用、責任與風險。 3.建築管理： 依建築法及新竹縣建築管理自治條例等相關規定辦理。	
土地取得可行性分析	一、土地權屬分析 本案基地坐落於新竹縣新埔鎮上旱坑段地號 407、408、542、545 等 4 筆非都市土地，土地所有權人為新竹縣，管理者為新竹縣政府，土地取得無虞。 二、土地取得方式分析：本案無需再辦理土地撥用或私有土地徵收等土地取得程序。 三、土地取得時程分析：本案無需再辦理土地撥用或私有土地徵收等土地取得程序。 四、土地取得成本分析：本案無需辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等土地取得成本。 五、用地變更作業及程序 本案用地以供長照社福設施使用，未來擬規劃住宿式及社區式長期照顧服務機構等使用與服務，依據新竹縣政府表示建議變更興辦事業計畫納入長照機構使用用途，續由新竹縣政府社會處會同有關單位審查後認定（112.4.7 府社老字第 1120012278 號函，詳如附錄四所示）。 另倘民間機構若有開發規劃非長照社福設施之附屬事業需求，除應先取得主辦機關同意外，由民間機構自行依	■可行 ☐條件可行 ☐不可行

	區域計畫法、非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範等規定，擬具開發計畫及檢同有關文件，向新竹縣政府申請許可，辦理分區變更等作業，並負擔所需全部費用、責任與風險，以符適法。 六、地上物拆遷及補償：本案後續地上物建築物辦理報廢程序完竣後，將以現況點交予民間機構，視主辦機關政策需求，可由民間機構負責拆除及負擔其所需費用。 七、水土保持及相關程序 依據內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台函復結果（中華民國航空測量及搖感探測學會民國 111 年 11 月 25 日航測會字第 1119044752 號函），本案基地範圍屬山坡地，應提送水土保持計畫。	
環境影響分析	本案開發應需實施環境影響評估 本案主要為長照社福設施等之開發營運，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條第 1 項第 2 款規定略以，機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一應實施環境影響評估。 經初步檢視，本案位於山坡地，基地面積約 2.5 公頃>1 公頃，應須辦理環境影響評估。惟未來民間機構開發時，仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
財務可行性分析	■ 條件可行之說明： 1.國內整體經濟波動，部分民眾消費保守，廠商經營較有風險。 2.經敏感度分析顯示，營運收入與營運支出比例影響較為顯著。 →可行方案： 1.特許年期：設定適當年期(50 年)，並訂定優先定約機制。 2.權利金：收取變動權利金，增政府收益，降低廠商期初風險。 ----- 一、特許年限：50 年。 二、基本規劃資料 1.營運收入：包含機構住宿式服務收入、日間照顧收入、團體家屋收入、居家服務收入、其他長照相關收入及其他收入等。 2.營運支出：包括人事成本、相關營運成本、水電燃料費、管理行銷費、修繕維護費、環境清潔費、貸款利息、房屋稅及土地租金等。	☐ 可行 ☒ 條件可行 → 可行 ☐ 不可行

	三、財務分析方法 1.內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR） 2.淨現值（Net Present Value, NPV） 3.自償能力（Profitability Index, PI） 4.回收年限（Payback, PB） 四、財務效益分析 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>內容</th></tr><tr><td rowspan="6">民間投資財務效益分析</td><td>股權報酬率</td><td>5.46%＞5%（股東權益報酬率）</td></tr><tr><td>股權淨現值</td><td>46,916,015 元＞0</td></tr><tr><td>計畫報酬率</td><td>5.01%＞3.488%（折現率 WACC）</td></tr><tr><td>計畫淨現值</td><td>270,538,031 元＞0</td></tr><tr><td>自償能力</td><td>1.16≥1</td></tr><tr><td>回收年限</td><td><table><tr><td>名目年限</td><td>第 28 年</td></tr><tr><td>折現年限</td><td>第 36 年</td></tr></table></td></tr></table>	項目		內容	民間投資財務效益分析	股權報酬率	5.46%＞5%（股東權益報酬率）	股權淨現值	46,916,015 元＞0	計畫報酬率	5.01%＞3.488%（折現率 WACC）	計畫淨現值	270,538,031 元＞0	自償能力	1.16≥1	回收年限	<table><tr><td>名目年限</td><td>第 28 年</td></tr><tr><td>折現年限</td><td>第 36 年</td></tr></table>	名目年限	第 28 年	折現年限	第 36 年	
項目		內容																				
民間投資財務效益分析	股權報酬率	5.46%＞5%（股東權益報酬率）																				
	股權淨現值	46,916,015 元＞0																				
	計畫報酬率	5.01%＞3.488%（折現率 WACC）																				
	計畫淨現值	270,538,031 元＞0																				
	自償能力	1.16≥1																				
	回收年限	<table><tr><td>名目年限</td><td>第 28 年</td></tr><tr><td>折現年限</td><td>第 36 年</td></tr></table>	名目年限	第 28 年	折現年限	第 36 年																
名目年限	第 28 年																					
折現年限	第 36 年																					
民間參與效益	一、對新竹縣政府效益而言 1.本案後續委託民間機構開發營運新竹縣新埔長照社福園區，可擴大長照社福服務量能，提供完善連續性長照社福服務體系，應符合促參精神，增進公共建設服務及公益性。 2.藉由民間機構之創意與效率，除撙節政府預算支出、提升新竹縣老人照顧及社福服務品質之外，同時更可增加公共設施用地使用效能，創造政府、廠商、民眾三贏的局面。 二、對地方社會效益而言 1.本案藉由民間機構開發營運管理新竹縣新埔長照社福園區，除可促進在地就業及相關產業發展，並可藉由提供長照社福諮詢等服務，轉介整合串連新竹縣相關長照社福設施及資源，例如新竹縣綜合社福館、新埔社會福利服務中心等，讓有需要的民眾得到相關資訊及妥善的照顧服務。 2.後續民間機構藉由開發營運管理新竹縣新埔長照社福園區，除活化原新竹縣立新埔仁愛之家基地，改善當地環境及帶動發展，並規劃提供社區式及住宿式照顧等長照服務，應可滿足長者照顧需求，減輕家屬長照負擔，實現在地安老目標。 三、對民間機構實質效益而言 1.本案基地位於新竹縣新埔鎮，其 65 歲以上人口比率達 20.90%，高於全縣全縣平均 13.64%及全臺平均 17.56%，老化指數 241.86 亦高於全縣平均 86.71 及全臺平均 144.93，未來民間機構開發營運應具潛在服務客源，且民間機構亦可透過本案營運，提升公司形象及知名度，並獲得合理經營利潤，增加財務收益。 2.藉由本案招商委外，提供民間機構拓展營運之新據點，可擴大其長照經營規模，並發揮其經營創意及管理能力，有助活化利用民間機構資源及效益，提升市場競爭力。																					

第二章 公共建設目的及民間參與方式

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」撰擬，主要包括「公共建設目的」及「公共建設類別及民間參與方式」等項目，說明如後：

第一節 公共建設目的

一、計畫背景

新竹縣立新埔仁愛之家建於民國 73 年 8 月，次年 9 月開辦老人安養服務，設有 4 棟建築物，包括公費安養大樓、自費大樓、餐廳及辦公大樓。後因故於民國 93 年結束服務。既有建物則陸續轉為新竹縣替代役管理中心、花燈倉庫及柿染坊等使用，目前僅餘柿染坊尚在營運中，其餘皆已遷離，閒置未使用。

新竹縣政府為活化原縣立新埔仁愛之家閒置空間，避免治安死角，並因應人口老化、高齡少子化及城鄉發展失衡等問題，亟需建構從居家、社區到住宿式照顧之完善連續性長照服務體系，並期輔以提供家庭、婦女、兒少、身障及老人等全人服務。擇定本案基地規劃社福產創共融園區，期以在擲節土地取得時間及成本前提下，改善人口老化、照顧弱勢及城鄉發展失衡問題，共創政府、民間及縣民多贏局面。

二、計畫目的

參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的之一：

（一）加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與專業經營能力，新建規劃符合政策需求之新竹縣新埔長照社福等設施，除擴大長照社福服務量能，提供完善連續性長照社福服務體系，並可降低政府財政負擔。透過民間機構效率與專業能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

(二) 提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構打造全新的新竹縣新埔長照社福園區，藉由引進民間資源、創意、專業及企業化經營管理，提供優質的長照社福服務及場所，有效提升當地公共建設服務品質，以因應人口老化、高齡少子化等問題，增進社會福祉，並達永續經營目標。

(三) 提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構投資開發新竹縣新埔長照社福園區，除可促進在地就業及在地相關產業發展外，同時藉由興辦公共建設提振內需與在地經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

(一) 促參法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第3條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 15 種類別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類別表

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

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

(二) 本案適用「社會福利設施」類別

依促參法施行細則第 9 條規定略以，「本法第 3 條第 1 項第 5 款所稱社會福利設施，指下列各項設施：一、依法核准設置之殯葬設施，但不包括公墓及骨灰（骸）存放設施；二、依法核准興辦之社會住宅；三、依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施；四、經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施」。

本案新竹縣新埔長照社福共融園區之經營，符合促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款規定(即依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施)，屬促參法第 3 條第 1 項第 5 款所稱「社會福利設施」之公共建設類別。

另經財政部推動促參司表示，為配合行政院組織改造，長期照

護服務等業務移列衛生福利部，整併衛生醫療、社會福利設施之長期照顧服務機構及其設施，後續長期照顧機構將納入「衛生福利及醫療設施」範疇。財政部業於 112.5.13 預告「促進民間參與公共建設法施行細則」修正草案，後續法令規定應以正式發布施行為準。

(三) 促參法之重大公共建設範圍

依據財政部 112.8.28 公告修正之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，為配合衛生福利部政策檢討修正，並鼓勵民間參與興辦長期照顧服務機構，爰於重大範圍之社會福利設施類別，增訂設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，詳表 2-2-2 所示。

本案屬促進民間參與公共建設法施行細則第 9 條所稱依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施，其重大公共建設範圍條件為：依法核准設置，且設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，並同時符合①投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上、②提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上、③機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺及④提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者之條件時，得被認定為重大公共建設，享有促參法第 36、37 條、「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」及「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」等營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

表 2-2-2 促參法之重大公共建設範圍一覽表

項目	規定條件(需同時符合)	本案是否符合規定
依法核准設置，且設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構	(一) 投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。	○ 符合 本案規劃開發新竹縣新埔長照社福共融園區，初步估算工程費用約 7.9 億元，超過投資總額不含土地達新臺幣 3.5 億元以上。
	(二) 提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。	○ 符合 依本案興建營運規範，本案應規劃提供機構住宿式長照至少 100 床，符合提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。

項目	規定條件(需同時符合)	本案是否符合規定
	(三) 機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺。	○ 符合 本案在符合政策需求及基本開發規模進行規劃，機構總樓地板面積約 9,450m ² ，且每人配置面積約 30m ² 。
	(四) 提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者。	× 應不符合 本案公費床比例參考相關促參實務案例多訂為約 10%(例如屏東縣多層級樂活照顧服務園區 OT 案、衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心 OT 案等)，另經潛在廠商表示長照公益性質高且本案屬 BOT 案投資負擔較重不宜訂定太高公費床比例而限制營運彈性。 綜上，經通盤考量，初步建議本案公費床比例訂定至少 10%（可配合機關政策調整），並列為甄審評分項目之一，暫不採用重大公共建設要求 30%比例。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍(112.08.28 修正發布實施)；2.本案整理。

二、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 2-2-2 所示，本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，BOT 為「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」。

表 2-2-3 民間參與公共建設方式比較表

民間參與方式	法規內容
BOT (Build-Operate-Transfer) 新建-營運-移轉	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
無償 BTO (Build-Transfer-Operate) 興建-移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 BTO (Build-Transfer-Operate) 興建-移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer) 增/改/修建-營運-移轉	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT (Operate-Transfer) 營運-移轉	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO (Build-Own-Operate) 新建-擁有-營運	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關 核定之方式	其他經主管機關核定之方式。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

第三章 民間參與期間及範圍

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「民間參與期間」、「民間參與範圍」及「分期分區興建營運規劃」等項目，說明如後：

第一節 民間參與期間

一、契約期間

本案契約期間為自完成簽約日起至契約屆滿日止。

二、許可期間

本案許可期間為自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）。民間機構至遲應自完成點交日起 5 年內開始營運（包括取得本案使用執照）。民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

（一）興建期：

自完成點交日起至開始營運前一日止。

（二）營運期：

自開始營運日起至契約屆滿日止。

三、附屬事業期間

民間機構自完成點交日起辦理開發經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本案許可期間之屆滿日。

四、展延契約期間特別約定

考量本案係屬社會福利設施，公益性高，為避免契約屆滿時，主辦機關尚未找到新經營者銜接致營運中斷風險，影響長照住民權益，初步建議可納入相關展延機制規定：「本契約期間屆滿或終止前，主辦機關基於公共利益或避免本案營運中斷之政策考量，得於本契約期間屆滿或終止日前 3 個月以書面通知民間機構展延本契約期間；展延期間由主辦機關訂之，但最長以 1 年為限。契約展延期間之雙方權利義務，仍依本契約之約定履行」。

五、契約期間屆滿之優先定約

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案契約期間屆滿之優先定約年期初步建議 20 年，其相關機制詳參本先期計畫書第九章說明。

第二節 民間參與範圍

一、基地位置

本基地位置為新竹縣新埔鎮忠孝路 120 號，座落於新竹縣新埔鎮鎮中心北側，地處忠孝路（10m）右側，距離新埔鎮公所約 1.5 公里，車程約 4 分鐘，詳如圖 3-2-1 所示。

二、基地範圍

本基地範圍南臨忠孝路，為基地聯外道路，西行可轉往旱坑路一段（竹 13 鄉道），東行可轉接上樟樹路一段（竹 14-2 鄉道），皆可經此通往新埔鎮市區，詳如圖 3-2-1 所示。

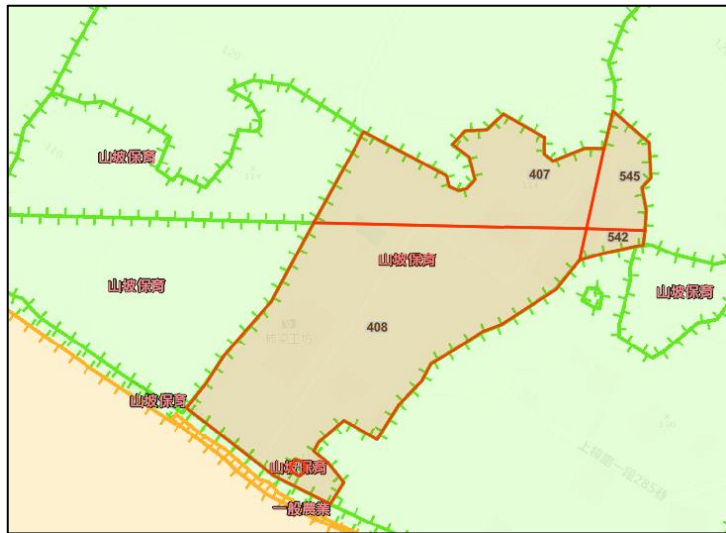


圖 3-2-1 本案基地與範圍示意圖

三、公共建設投資興建營運範圍

本案公共建設興建營運範圍（以下簡稱本案用地範圍）為新竹縣新埔鎮上旱坑段 407(6,302.27 平方公尺)、408(16,519.18 平方公尺)、542(398.51 平方公尺)、545(1,571.62 平方公尺)地號等 4 筆土地，總面積約 24,791.58 平方公尺，所有權人為新竹縣，管理者為新竹縣政府，詳如表 3-2-1 所示。

表 3-2-1 本案基地基本資料一覽表

行政區	地段	地號	面積(m ²)	使用分區	使用地類別	所有權人	管理者
新竹縣 新埔鎮	上旱坑段	407	6,302.27	山坡地 保育區	特定目的 事業用地	新竹縣	新竹縣 政府
		408	16,519.18				
		542	398.51				
		545	1,571.62				
總面積				24,791.58 m ²			
土地使用分區示意圖							
							

四、附屬事業投資興建營運範圍

民間機構若擬開發經營附屬事業，應於投資計畫書中載明，經主辦機關同意後據以執行。

另按財政部函頒「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款」所示，營運期間內，民間機構如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整必要），向主辦機關申請增加或修正附屬事業開發經營項目，但不得逾招商文件所定本案得經營之附屬事業項目。另外，依據促進民間參與公共建設法第 13 條第 3 項規定，附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。其餘附屬事業詳細規範，敬請參閱第十三章。

第三節 分期分區興建營運規劃

本案開發無涉及需確保既有設施營運不中斷而須採取分期分區開發方式進行，惟依促參實務考量為提供民間機構開發營運之規劃彈性，未來可由民間廠商依其營運規劃需求，於投資計畫書中提出分期分區開發計畫（第一期開發至少應完成機構住宿式長照服務 100 床及日間照顧 60 人），並經主辦機關同意後始得為之。

第四章 環境影響評估與開發許可

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「環境影響評估要求、辦理方式與時程」、「環境影響項目與對策」、「開發許可辦理方式與時程」及「水土保持規劃、辦理方式與時程」等項目，說明如後：

第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程

一、環境背景現況描述

本案用地周遭環境現況描述方面，將從物化生活環境、自然生態環境及社會經濟環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為環境背景現況描述，詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 本案環境背景現況摘要表

項目		環境現況
地理區位		本案位於新竹縣南區上旱坑段 407、408、542、545 等 4 筆地號土地，總面積約 24,791.58m ² 。
物化生活環境	空氣品質	依據民國 111 年湖口站(距離本基地最近之測站)之平均測量結果： 1.總懸浮微粒(PM10)：平均濃度 20.6μg/m ³ ，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50μg/m ³ 。 2.二氧化硫(SO ₂)：平均濃度為 1.08ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 30 ppb。 3.二氧化氮(NO ₂)：平均濃度為 7.4ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50 ppb。
	水質	依據環境部最新水質統計資料，新竹縣民國 111 年自來水抽檢數 489 件，無不合格。
	噪音振動	本案基地緊鄰忠孝路，少許車流經過，較無噪音與震動影響。
	廢棄物	依環境部廢棄物管理統計資料，新竹縣民國 110 年垃圾產生量為 262,085 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.253 公斤，其中焚化 64,437 公噸、資源回收 153,172 公噸、廚餘回收 8,517 公噸、垃圾妥善處理率 70.31%，資源回收率 58.44%。

項目		環境現況
自然生態環境	氣象	依據交通部中央氣象局新竹氣象站民國 111 年氣象統計資料結果，新竹年均溫攝氏 23.1 度，其中 2 月份溫度最低，約 15.7 度；7 月溫度最高，約 30.1 度；全年總降雨量合計約 2062 公釐，平均最大降雨量出現在 5 月份，達 522.5 公釐，而 12 月份降雨量最低，降雨量僅 26 公釐。
	地形地貌	本案雖屬劃定公告之山坡地範圍，惟地形坡度多屬一級坡，少部分為二級坡及三級坡，整體坡度在 30% 以下，得依法開發建築使用。
	地質土壤	本案基地主要由階地堆積層組成，經由地質敏感區線上查詢系統查詢結果，非屬地質敏感區。
	地震斷層	依據經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地無活動斷層經過，鄰近之斷層為新城斷層（第一類活動斷層，距基地約 4.6 公里）及新竹斷層（第二類活動斷層，距基地約 6.5 公里）。
	水文	新埔鎮境內主要河川有鳳山溪與霄裡溪，鳳山溪全長 45.45 公里，為新竹縣第二大河，流域面積廣達 250.1 平方公里。其流經新埔約全長之十分之一。
社會經濟環境	人口分布	依據新竹縣新埔鎮戶政事務所最新統計資料，民國 112 年 1 月新埔鎮總人口數為 33,031 人，總戶數為 11,923 戶。
	土地利用	本案用地現況除辦公大樓為柿染坊使用，其餘建物目前閒置未使用。
	產業經濟	本案周邊產業結構以零售業、餐飲業及服務業為主，且多集中於中正路上。
	交通環境	本案基地可由竹北交流道或芎林交流道接縣道 118 號，並依指標行經約 500 公尺後抵達，交通便利。
社福醫療環境	社福醫療	本案周邊相關照護服務資源，包含國立臺灣大學醫學院附設醫院新竹臺大分院、東元綜合醫院、桃園仁愛之家附設新埔長期照顧中心、新埔鎮衛生所等。

資料來源：1. 環境部環境資料庫；2. 中央地質所調查所；3. 本案整理。

二、公共建設可能造成之環境影響

(一) 興建階段

本案涉及建築開發(例如新建、裝修工程)等，對於空氣品質、噪音、廢棄物、交通衝擊等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面之影響減緩。

(二) 營運階段

本案主要提供從居家、社區到住宿式照顧之完善連續性長照服務體系，對於本案土地利用、產業經濟及社福醫療等資源有輕微性之正面影響，未來可藉因應對策，如配合衛福部長照政策推動及結合周邊社福醫療資源等措施可提升至顯著性之正面影響。

三、環境影響評估要求、辦理方式與時程

(一) 環境影響評估要求

本案主要為長照社福設施等之開發營運，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條第 1 項第 2 款規定進行檢討，應須辦理環境影響評估（詳如表 4-1-2 所示）。惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。說明如下：

表 4-1-2 適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表

法條	說明	本案檢討
第 24 條	醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者： (一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (三) 位於重要濕地。	本案基地位於山坡地，且未來開發面積約 2.5 公頃 (>1 公頃，達認定標準)

法條	說明	本案檢討
	(四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。 (五) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。 (七) <u>位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</u> (八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。 (九) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。 二、機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。	

(二) 環境影響評估辦理方式與時程

1. 審查主管機關

依據環境影響評估法施行細則第 12 條之附表一「環境影響評估審查及監督主管機關分工表」規定略以，醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，爰本案之環評主管機關為新竹縣政府（環境保護局）。

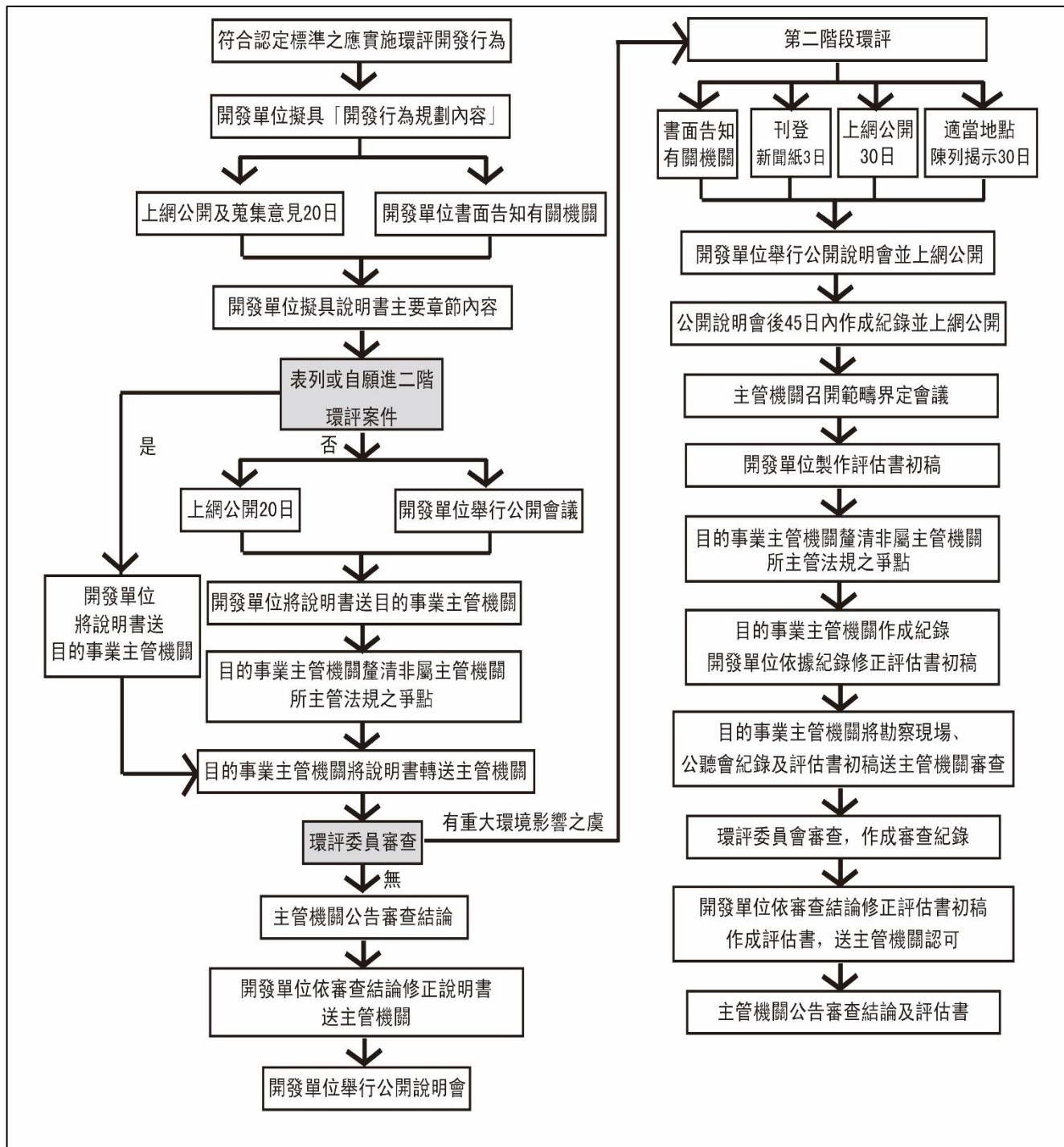
2. 審查作業時程

環境影響評估之審查所需作業時程，依據環境影響評估法第 7 條第 2 項規定，主管機關應於收到環境影響說明書後 50 日內，作成審查結論公告，情形特殊者，其審查期限之延長以 50 日為限；另依環境影響評估法第 13 條第 2 項規定，主管機關應於收到評估書初稿後 60 日內，作成審查結論，情形特殊者，其審查期限之延長，以 60 日為限。

綜整所述，本案環境影響評估作業之主要工作事項包含環境影響說明書製作以及主管機關審查及後續相關作業（如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等），若審議過程順利，總作業時程最快約需 9 個月至 1 年。

3. 審查作業流程

環境影響評估相關作業流程說明如下並詳如圖 4-1-1 所示。



資料來源：環境部。

圖 4-1-1 環境影響評估審查作業流程圖

第二節 環境影響項目與對策

以下就本案用地興建及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度進行說明，詳如表 4-2-1 所示。

表 4-2-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活 環境	空氣 品質	√		影響：整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放廢氣。 對策：施工區域勤灑水抑揚塵；施工車輛進出清洗；施工機具或運輸車輛定期保養。	周邊 區域	□
			√	影響：長者及家屬、工作人員車輛進出所產生之廢氣排放。 對策：車道妥適規劃；鼓勵大眾交通運輸。	周邊 區域	△
	水質	√		影響：施工人員生活污水、施工車輛與機具清洗廢水可能污染鄰近水體。 對策：施工及洗車廢水應先經沉澱處理，機具車輛保養廢液應請代處理業者妥為處置。	周邊 區域	□
			√	影響：本業與附屬設施所使用之事業廢水及生活汙水。 對策：汙水排放應經汙水處理（化糞池）以符合放流水標準。	周邊 區域	□
	噪音 振動	√		影響：開發工程所產生之振動與噪音；以及工程車輛運輸所引起之振動。 對策：避免夜間施工；物料運輸避免集中同一日。	周邊 區域	□
			√	影響：民眾車輛進出所生之振動。 對策：採用無震動防滑車道。	本案 基地	△
	廢棄物	√		影響：開發工程所生之廢棄物及廢建材。 對策：委託合格代清運處理業者。	本案 基地	□
			√	影響：營運過程所產生之事業或生活廢棄物。 對策：委託合格代清運處理業者。	本案 基地	□
自然生態 環境	地形 地貌	√		影響：施作地基或開挖地下室將影響既有地貌。 對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於	本案 基地	□

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
				合格土石方資源堆置處理場。		
	地質 土壤	√	√	影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免污染土壤。 對策：放置場所應鋪上隔水墊；並定期清運避免長期存放。	本案 基地	□
	地震 斷層	√	√	影響：本基地無活動斷層經過，惟鄰近新城斷層（距基地約 4.6 公里）及新竹斷層（距基地約 6.5 公里）。 對策：開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。	本案 基地	△
	水文	√		影響：降雨所造成之地面積水。 對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。	周邊 區域	□
			√	影響：降雨所造成之地面積水。 對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。	周邊 區域	□
社會經濟 環境	土地 使用		√	影響：本案開發後可活化原縣立新埔仁愛之家，提昇土地使用效益。 對策：本案營運結合可周邊長照社福及衛生醫療資源，提昇土地、經濟及社會效益。	本案 基地	●
	產業 經濟		√	影響：除增加就業機會外並可結合多元服務機能。 對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質。	周邊 區域	●
	交通 衝擊	√		影響：施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。 對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	本案 基地	□
			√	影響：本案開發後，可能增加當地車潮，降低交通用路品質。 對策：妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地停車亂象影響周邊交通。	周邊 區域	△

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
社福醫療 環境	社醫 醫療		√	影響：未來本案營運可增加長照社福量能，滿足民眾需求。 對策：未來本案營運可結合周邊相關長照社福資源，以達互相支援之效；結合衛生醫療資源，則有助於擴增本案之醫療服務機能。	周邊 區域	●

註：1.影響階段以√說明。

2.影響程度符號：●顯著性正面影響；○輕微性正面影響；△幾無影響；

□輕微性負面影響；■顯著性負面影響。

第三節 開發許可辦理方式與時程

一、開發許可辦理方式

本案基地屬非都市土地，土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別編定為特定目的事業用地。本案後續依政策開發作為長照機構及相關社福使用，應依 112.4.7 府社老字第 1120012278 號函所示，建議變更興辦事業計畫納入長照機構使用用途，續由新竹縣政府社會處會同有關單位審查後認定即可。

倘若本案民間機構有開發規劃非長照社福設施之附屬事業需求，除應先取得主辦機關同意外，後續由民間機構應依區域計畫法第 15 條之 1、非都市土地使用管制規則之第三章土地使用分區變更專章，及非都市土地開發審議作業規範等規定，擬具開發計畫及檢同有關文件，向新竹縣政府申請辦理分區變更及開發許可等作業，並負擔所需全部費用、責任與風險，以符適法。說明如下：

(一) 開發許可申請文件

依據非都市土地使用管制規則第 11 條第 1 項第 7 款規定略以，前六款以外開發之土地面積達 2 公頃以上，應變更為特定專用區。並依據非都市土地使用管制規則第 13 條規定，非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，另依據非都市土地開發審議作業規範第 6 點，申請人申請開發許可，應檢具下列書圖文件：

- 1.申請書。
- 2.開發計畫書圖。
- 3.涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。

(二) 審查主管機關

依據非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點第 2 點所示，非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第 15 條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於 30 公頃以下者，委

辦直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定，爰本案土地分區變更及開發許可之主管機關為新竹縣政府（地政處）。

二、開發許可辦理流程及時程

依據非都市土地使用管制規則第 13 條及第 17 條規定，辦理非都市土地使用分區變更及開發許可等作業，其辦理流程如下圖 4-3-1 所示。若審議過程順利，總作業時程最快約需約 1.5 年。

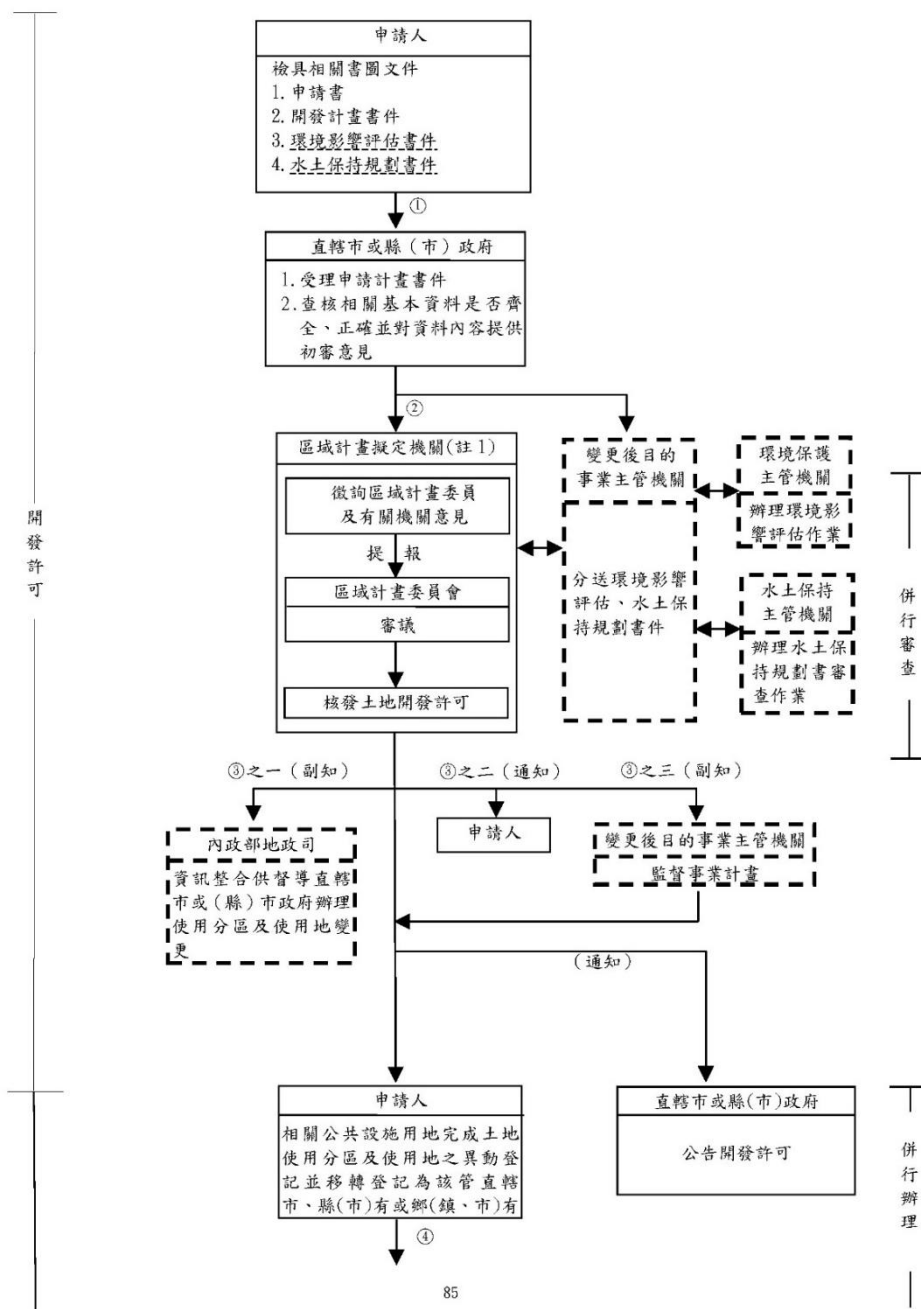
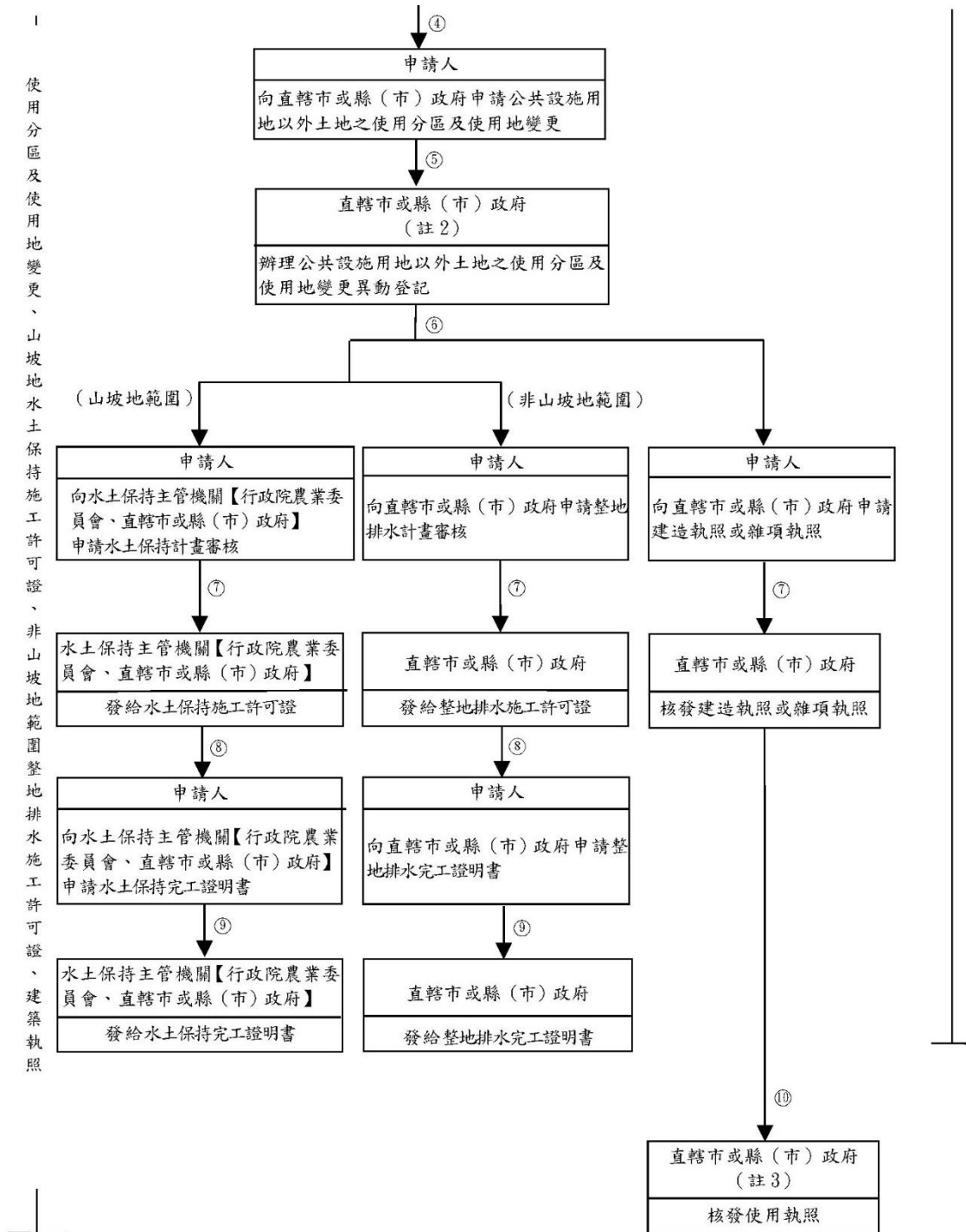


圖 4-3-1 使用分區及使用地變更計畫—併申請案件之審議流程圖



- 註：1. 由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
 2. 一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關許可後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
 3. 申請核發使用執照前應先取得該土地之水土保持完工證明書或整地排水完工證明書；至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
 4. 依第二十三條第一項規定，申請人應自收受開發許可通知之日起十年內取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件；逾期未取得者，原許可失其效力。

圖 4-3-1 使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖(續)

第四節 水土保持規劃、辦理方式與時程

一、依水土保持法規定應辦理水土保持計畫

依據內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台函復結果（中華民國航空測量及搖感探測學會民國 111 年 11 月 25 日航測會字第 1119044752 號函），本案基地屬山坡地範圍（詳如圖 4-4-1 所示）。

依據水土保持法第 12 條規定略以，水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：1.從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業；2.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施；3.修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等；4.開發建築用地、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。前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

另依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，開發建築用地之建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者，得以簡易水土保持申報送審；反之建築面積及其他開挖整地面積合計超過 500 平方公尺者，則需以水土保持計畫提送。

本案基地位於山坡地範圍內，且未來開發建築面積約 3,000 平方公尺，應依規定於開發前擬具水土保持計畫，送請主管機關（新竹縣政府農業處）核定。另依水土保持法第 6 條規定，應由依法登記執業之水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師等相關專業技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構規劃、設計及監造。

二、辦理方式與時程

1. 審查主管機關

依據水土保持計畫審核監督辦法第 5 條第 1 項第 1 款規定略以：水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查核定之分工，在直轄市或縣（市）行政區域內者，由該直轄市、縣（市）主管機關審查核定，爰本案水土保持計畫之審查主管機關為新竹縣政府（農業處）。

2. 審查作業時程

水土保持計畫之審查所需作業時程，依據水土保持計畫審核監督辦法第 14 條規定，水土保持申請書件之核定或審定，應自水土保持義務人繳交審查費之日起 30 日內完成，必要時得予延長，並通知水土保持義務人。延長以一次為限，最長不得逾 30 日。另經審查後仍需依審查意見修正計畫者，應自收到修正文件之日起 30 日內完成審查。

3. 辦理作業流程

本案後續辦理水土保持計畫審核作業，依據水土保持計畫審核監督辦法之相關規定辦理，詳如圖 4-4-1 所示。

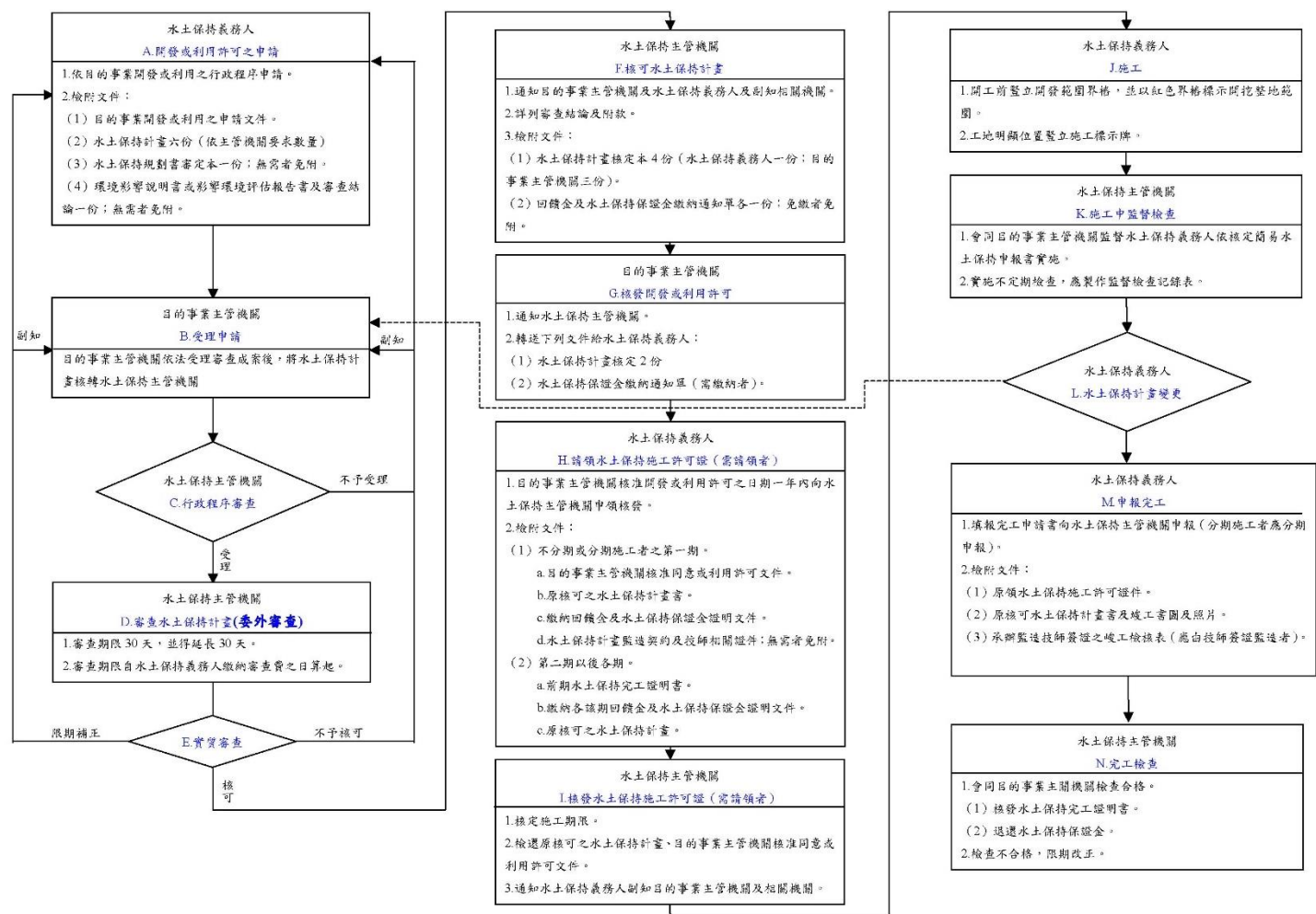


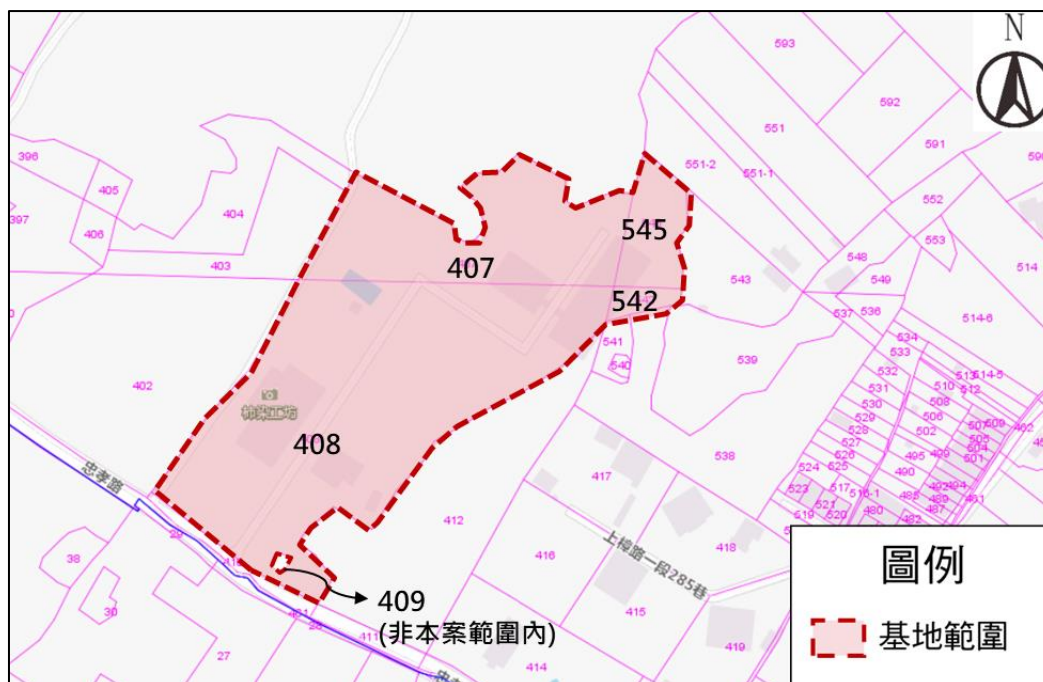
圖 4-4-1 水土保持計畫審核及實施作業流程圖

第五章 土地取得

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「土地權屬」、「土地取得方式及難易度分析」、「土地取得時程、成本及點交」、「用地變更作業單位及程序」及「地上物拆遷及補償」等項目，說明如後：

第一節 土地權屬

本案基地坐落於新竹縣新埔鎮上旱坑段 407、408、542、545 等 4 筆地號土地，土地面積共計 24,791.58 平方公尺，土地所有權人為新竹縣，管理者為新竹縣政府，後續土地取得應無虞，土地基本資料詳如圖 5-1-1 及表 5-1-1 所示。



註：新竹縣新埔鎮上旱坑段 409 地號土地係國有土地，所有權人為中華民國、管理者為財政部國有財產署，屬山坡地保育區之殯葬用地，土地面積僅約 50.95m²，該土地自始迄今閒置，國有財產署尚無使用規劃。依政策，考量該筆土地面積小(僅約 50.95m²)、使用地類別(殯葬用地)不符本案長照社福開發性質，且即使未納入本案範圍亦不影響基地整體開發使用，爰不納入本案開發範圍。

資料來源：1.地籍圖資網路便民服務系統；2.本案套繪。

圖 5-1-1 本案用地範圍地籍示意圖

表 5-1-1 本案用地土地權屬一覽表

地段	地號	面積(㎡)	使用分區	使用地類別	所有權人	管理者
新竹縣 新埔鎮 上旱坑段	407	6,302.27	山坡地 保育區	特定目的 事業用地	新竹縣	新竹縣 政府
	408	16,519.18				
	542	398.51				
	545	1,571.62				
總面積		24,791.58				

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案所需用地之土地所有權人為新竹縣，管理者為新竹縣政府，主辦機關無需再辦理土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，土地取得應無虞。

第三節 土地取得時程、成本及點交

本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，應無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

基於本案無須辦理用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續由主辦機關以設定地上權方式提供予民間機構使用，並依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠法」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

第四節 用地變更作業單位及程序

本案基地坐落於新竹縣新埔鎮上旱坑段地號 407、408、542、545 等 4 筆非都市土地，土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別編定為特定目的事業用地。本案後續依政策開發作為長照機構及相關社福使用，依據新竹縣政府表示建議變更興辦事業計畫納入長照機構使用用途，續由新竹縣政府社會處會同有關單位審查後認定即可（112.4.7 府社老字第 1120012278 號函）《本案後續依政策以提供長照社福設施使用，依據目的事業主管機關社會處表示，後續民間機構在長照機構籌設許可階段併附興辦事業計畫，送由目的事業主管機關新竹縣政府社會處會同有關單位審查核准，縣府審查時程預估約 1~3 個月，惟仍應以縣府未來實際行政審查及時程為準》。

另倘若本案民間機構有開發規劃非長照社福設施之附屬事業需求，除應先取得主辦機關同意外，後續由民間機構自行依區域計畫法第 15 條之 1、非都市土地使用管制規則之第三章土地使用分區變更專章，及非都市土地開發審議作業規範等規定，擬具開發計畫及檢同有關文件，向新竹縣政府申請辦理分區變更等作業，並負擔所需全部費用、責任與風險，以符適法。(依據非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點第 2 點所示，非都市土地申請開發需辦理使用分區及使用地變更之案件，須依區域計畫法第 15 條之一規定經區域計畫擬定機關許可審議，面積規模於 30 公頃以下者，委辦直轄市、縣（市）政府代為許可審議核定。)，其办理流程如下圖 5-4-1 所示：

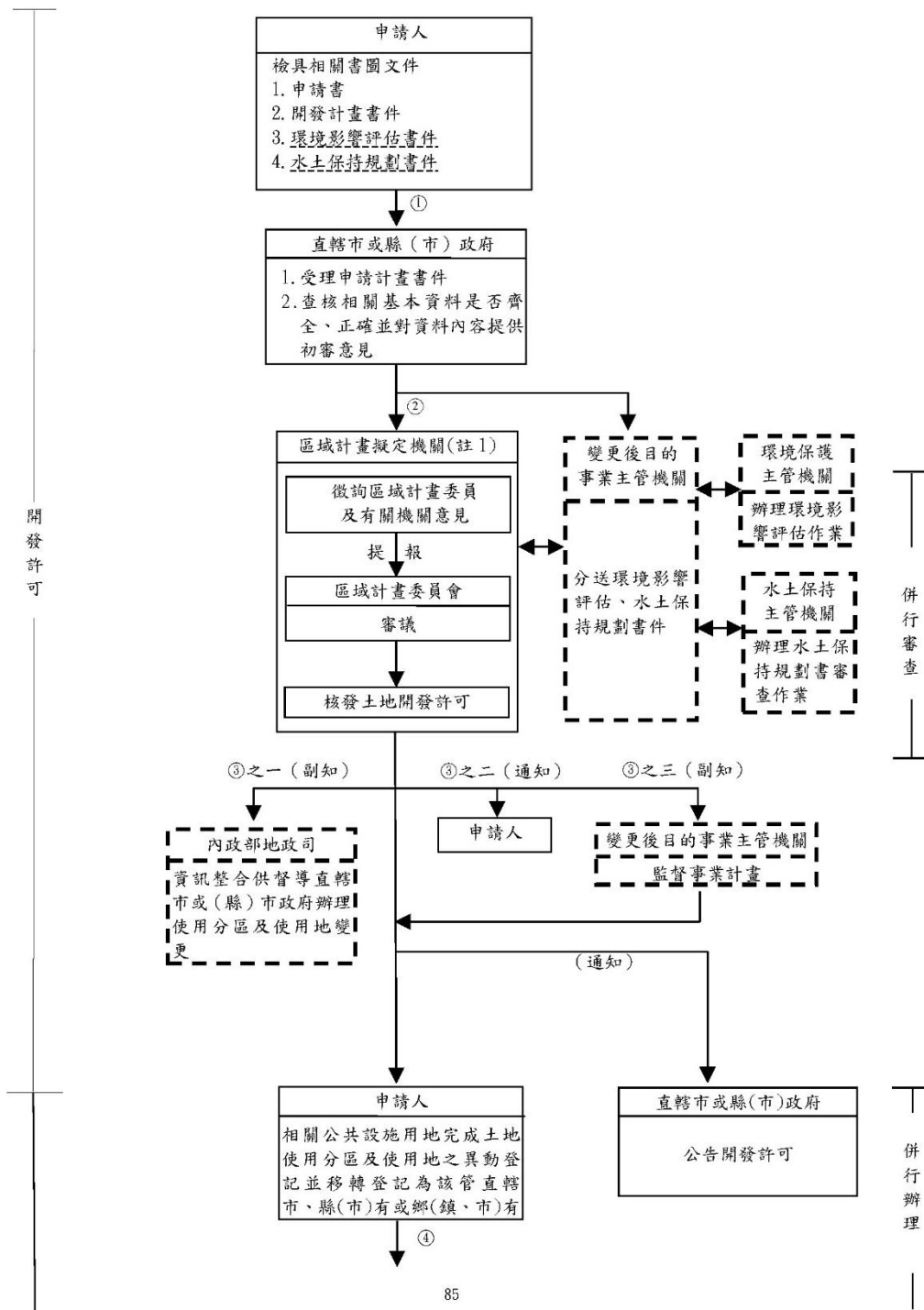
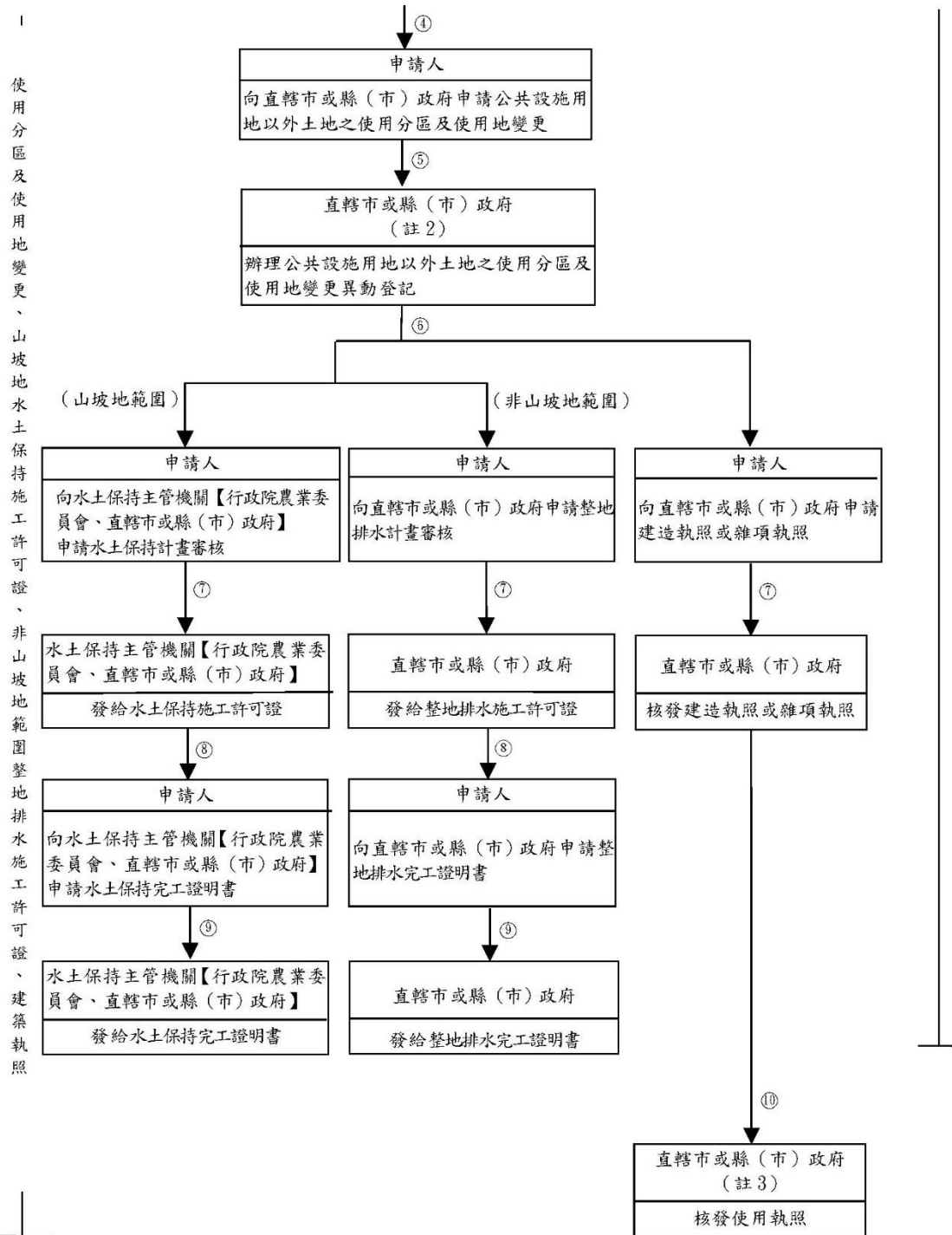


圖 5-4-1 使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖



- 註：1. 由區域計畫擬定機關協調判定綜合性產業開發案，應由那一機關為目的事業主管機關。
 2. 一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關許可後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。
 3. 申請核發使用執照前應先取得該土地之水土保持完工證明書或整地排水完工證明書；至發給使用執照後之經營使用，由目的事業主管機關加強管理。
 4. 依第二十三條第一項規定，申請人應自收受開發許可通知之日起十年內取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件；逾期未取得者，原許可失其效力。

圖 5-4-1 使用分區及使用地變更計畫一併申請案件之審議流程圖(續)

第五節 地上物拆遷及補償

一、地上物現況分析

本案基地範圍內之地上物共 4 棟建物，包括公費大樓、自費大樓、餐廳及辦公大樓等，分別興建於民國 71 年至 73 年間，建物老舊，原作為「新竹縣立仁愛之家」提供老人安養服務使用，惟因故於民國 93 年結束服務。除辦公大樓目前供柿染坊使用（將配合政策遷離），其餘則為閒置狀態。

表 5-5-1 本案基地建築物權屬一覽表

項目	自費大樓	公費大樓	餐廳	辦公大樓（柿染坊）
使用執照	(71)建都字 1157 號	(71)建都字 1158 號		(73)建都字 0487 號
建築物樓層數	地上 4 層樓	地上 2 層樓	地上 1 層樓	地上 2 層樓
建築物構造	鋼筋混凝土造	加強磚造		加強磚造
總樓地板面積	3,499.2 平方公尺 (約 1,059 坪)	2,385.6 平方公尺 (約 722 坪)		652.76 平方公尺 (約 197 坪)
所有權人	新竹縣	新竹縣		新竹縣
管理者	新竹縣政府	新竹縣政府		新竹縣政府

資料來源：1.新竹縣建設局使用執照(71)建都字 1157 號；(71)建都字 1158 號、(73)建都字 0487 號；
2.本案整理。

二、地上物拆遷及補償

依據主辦機關政策需求，本案用地之地上物，後續將依新竹縣縣有財產管理自治條例第 65 條及第 66 條等規定辦理建築物報廢程序，並經新竹縣議會審議同意後辦理，其報廢程序時程約 1~3 個月。於建築物報廢審定核准後，擬以現況點交予民間機構，依主辦機關政策需求，可由民間機構負責拆除及負擔其所需全部費用等。

地上物拆除所產生廢棄物，民間機構依據相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋（型鋼）或鋁門窗等金屬製品，依據新竹縣政府及所屬各機關學校經管已報廢縣有財產處理原則第 4 點規定，經變賣後其所得價款應繳交主辦機關，並檢附拆除材料數量價值明細表，惟建築物報廢程序依主辦機關實際辦理情形為準。

第六章 興建

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部促參司「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（BOT）」所撰擬，主要包括「工程調查及規劃（含時程規劃）」、「功能性要求或特殊規範」、「工程品質要求」、「其他特殊考量」、「工程經費估算」等項目，說明如後：

第一節 工程調查及規劃（含時程規劃）

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括新建工程、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工及監造等計畫。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 6-1-1 所示。

一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前之各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作及現場地形測量工作等；主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向主辦機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫提供予主辦機關確認符合政策需求並為督導，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。

其餘如建築執照審查，則由民間機構逕為提送予建管單位審查，主辦機關則為備查。

表 6-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

類別	項目		分工		辦理方式
			主辦機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		協助	辦理執行	1.民間機構辦理或由 其委託專業廠商辦理。 2.主辦機關協助提供 相關資料供民間機構參考。
	興建行政程序調查				
	土地資料調查	基地鑑界			
		其他			
	基地環境調查	地質鑽探調查			
		地下管線調查			
		其他			
	公用設備資源 調查計畫	公用設備 現況資料			
		其他			
交通現況調查					
土石資源場調查規劃					
工程規劃	建築執照審查		備查	督導	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。
	建築設計規劃				
	結構及機電系統設計				
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	開工前籌辦計畫				
	品質規劃及管控				
	施工及監造計畫				
	五大管線審查				

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

三、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

（一）民間機構負責事項

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 2.民間機構承諾於本案許可期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

（二）主辦機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經主辦機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案用地之現況，或以探勘後得知之狀況與主辦機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向主辦機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，主辦機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案許可期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，主辦機關得於必要範圍內進行協調。

四、時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續主辦機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經主辦機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 6-1-2 所示。

表 6-1-2 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
完成點交 (含完成設定地上權登記)	點交資產	依主辦機關指定日期	主辦機關將本案用地以現況點交予民間機構（含完成設定地上權登記）。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及主辦機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容應包括但不限於計畫內容與目標、工作組織架構、興建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送主辦機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	內容應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度） 3.異常狀況及因應對策等
完工資料	備查	使用執照核發日起 60 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付主辦機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

第二節 功能性要求或特殊規範

本案新建工程皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等，如《非都市土地使用管制規則》、《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《建築物無障礙設施設計規範》及《廢棄物清理法》等；以及工務類等相關法令，如《新竹縣建築管理自治條例》等其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案開發基本需求重點詳如表 6-2-1 所示：

表 6-2-1 本案開發基本需求重點一覽表

項目	規範說明
開發時程	民間機構至遲應自完成點交日起 5 年內開始營運，若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。
開發規模	允建建築面積約 14,874.6 平方公尺 (14,874.6 平方公尺＝基地面積 24,791 平方公尺×建蔽率 60%) 允建容積樓地板面積約 44,623.8 平方公尺 (44,623.8 平方公尺＝基地面積 24,791 平方公尺×容積率 180%)
開發項目需求	1.機構住宿式長照： 依長期照顧服務法第 9 條第 1 項第 3 款規定，機構住宿式：以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。 本案應規劃提供機構住宿式長照至少 100 床，以提升新竹縣長照質量，提供民眾優質之長照服務場域。 2.社區式長照： 依長期照顧服務法第 9 條第 1 項第 2 款規定，社區式：於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。 本案應規劃提供日間照顧至少 60 人，以滿足民眾長照需求。 3.其他長照社福服務： 由民間機構視營運需求自行依長期照顧服務法等相關規定規劃提出，例如團體家屋等，並經主辦機關同意後始得為之。
建築規劃	未來民間機構建築規劃設計除應依建築相關法令規定辦理外，並應符合「長期照顧服務法」及「長期照顧服務機構設立標準」等相關法令規定。

項目	規範說明
公共藝術設置	本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「公共藝術設置辦法」等相關規定辦理，擬具公共藝術設置計畫書提報新竹縣公共藝術審議會審議核定後據以辦理。
綠建築及智慧建築	民間機構為本案新建之建築，應自開始營運日起 1 年 6 個月內，依法取得綠建築標章及智慧建築標章。
環境影響評估	依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條第 1 項第 2 款規定，本案位於山坡地，基地面積約 2.5 公頃>1 公頃，應須辦理環境影響評估。
水土保持計畫	依水土保持法第 12 條第 1 項規定，於山坡地從事開發建築用地等行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。
出流管制計畫	依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2 條規定，長期照顧服務機構之開發，面積達二公頃以上，應向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

一、設計需求之特殊規範

本案基地原「新竹縣立仁愛之家」建物後續由民間機構負責依法拆除(含清運)及負擔全部費用，並興建以長照社福為主之共融園區，有關本案設計需求規範主要分為「營運空間規劃」及「建築規劃設計」，說明如下：

(一) 營運空間規劃

依據主辦機關政策需求，本案應開發項目主要包括機構住宿式長照、社區式長照及其他長照社福服務，其規劃需求之規範說明如下：

1.機構住宿式長照方面

依長期照顧服務法第 9 條第 1 項第 3 款規定，機構住宿式：以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。

本案應規劃提供機構住宿式長照至少 100 床，以提升新竹縣長照質量，提供民眾優質之長照服務場域。

2.社區式長照方面

依長期照顧服務法第 9 條第 1 項第 2 款規定，社區式：於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體

家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。

本案應規劃提供日間照顧至少 60 人，以滿足民眾長照需求。

3.其他長照社福服務方面

由民間機構視營運需求自行依長期照顧服務法等相關規定規劃提出，例如團體家屋等，並經主辦機關同意後始得為之。

(二) 建築規劃設計

未來民間機構建築規劃設計除應依建築相關法令規定辦理外，並應符合「長期照顧服務法」及「長期照顧服務機構設立標準」等相關法令規定。例如：長期照顧服務機構設立標準第 16 條規定略以，長照機構提供社區式長照服務或機構住宿式長照服務者，其設立應符合下列規定：

- 1.建築物之設計、構造及設備，應符合建築法及其相關法規規定，並顧及長照服務使用者之無障礙環境及特殊需要。
- 2.許可設立之樓層，最高以地面樓層十樓為限。
- 3.建築物有良好通風及充足光線。
- 4.消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法及其相關法規規定。
- 5.用地符合土地使用管制相關法規規定。
- 6.飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。
- 7.維持環境整潔及衛生，並有病媒及孳生源防治之適當措施。
- 8.其他法規有規定者，依其規定辦理。

二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，主辦機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經主辦機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

（一）興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經主辦機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.計畫內容與目標。
- 2.工作組織架構。
- 3.興建計畫（含施工及監造計畫等）。
- 4.採購計畫（含投資金額及項目等）。
- 5.興建時程管理。
- 6.風險管理（含保險計畫等）。
- 7.品質管理（含文件管理等）。
- 8.安全管理（含安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 9.設計管理（含綠建築、智慧建築、公共藝術等）。
- 10.綜合環境管理（含施工交維等）。
- 11.促參識別標誌設置計畫（含告示內容、圖樣、規格及設置地點等）。

（二）發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。主辦機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供主辦機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

- 1.民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書（包括但不限於工程基本資料、施工品質管理計畫及施工安全衛生計畫等）、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送主辦機關備查。
- 2.施工期間之交通維持由民間機構負責。民間機構應自行檢視開發規模是否已達到「建築物交通影響評估準則」所規定之送審門檻辦理交通影響評估，並提具施工期間交通維持計畫予新竹縣政府審查。

- 3.民間機構至遲應自完成點交日起 5 年內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

(三) 相關執照與許可

民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並於取得日起 30 日內，將各項執照及許可文件副本提送主辦機關備查，變更時亦同。

(四) 其他規範事項

- 1.民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致主辦機關受損，民間機構應負賠償責任。
- 2.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 3.民間機構承諾於本案許可期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

三、公共藝術設置要求

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「公共藝術設置辦法」等相關規定辦理，擬具公共藝術設置計畫書提報新竹縣公共藝術審議會審議核定後據以辦理。

第三節 工程品質要求

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

一、施工管理重點

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利主辦機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

（一）設置足額技術士

民間機構應依據「營造業法」第 33 條及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」所定標準設置技術士。

（二）不良廠商更換

民間機構應將規劃設計監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送主辦機關，如其屬政府採購之不良廠商，主辦機關得要求民間機構予以更換。

二、工程監督方式與程序

為利主辦機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

（一）施工計畫書

民間機構辦理申報開工前，應依據「新竹縣建築管理自治條例」與「新竹縣建築物施工中管制要點」等規定，向新竹縣政府提送施工計畫書，包括但不限於工程基本資料、施工方法及作業時間及施工安全衛生措施等，並應提送主辦機關備查。

（二）安全監控計畫

民間機構於完成簽約後，應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行

負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送主辦機關同意。民間機構應按主辦機關同意之計畫辦理，主辦機關得隨時抽查之。

(三) 緊急通報計畫

民間機構於完成簽約後，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送主辦機關同意。民間機構應按主辦機關同意之計畫辦理，主辦機關得隨時抽查之。

(四) 品質管理

主辦機關得要求民間機構於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。惟考量本案非屬大規模公共建設，建議可比照中小型工程，由民間機構委任專業技師或建築師監督本案工程品質。

(五) 工作進度定期提報

主辦機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報主辦機關。主辦機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

三、完工查核

民間機構應自使用執照核發日起 60 日內，提供各項工程完工資料乙份予主辦機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

(一) 完工資料之交付

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交主辦機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，一併移轉予主辦機關。

- 1.竣工圖及電腦圖檔。
- 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

3.維修計畫。

4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

(二) 查核程序

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經主辦機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟主辦機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

四、建議時程

民間機構至遲應自完成點交日起 5 年內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

第四節 其他特殊考量

本案規劃開發時應考量周邊環境及景觀視野，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築及智慧建築規劃進行說明。

一、綠建築標章

本案綠建築擬比照內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 5,000 萬元以上，應取得合格級以上綠建築標章。本案規劃開發初估總工程經費已達 5,000 萬元以上，爰初步建議應取得合格級以上綠建築標章。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容。本案亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 6-4-1 所示。

二、智慧建築標章

本案智慧建築擬比照內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得合格級以上智慧建築標章。

本案規劃開發初估總工程經費已達 2 億元以上，且本案公共建設使用性質為長照機構，屬上揭「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「住宿類—H1 宿舍安養」。爰初步建議應取得合格級以上智慧建築標章。

以下就內政部建築研究所「2016 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 6-4-2 所示），供後續主辦機關與民間機構參採。

表 6-4-1 綠建築設計規劃說明表

綠建築指標	規劃內容
生物多樣性	· 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。 · 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。 · 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。
基地綠化	· 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。 · 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。 · 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。 · 建築物屋頂平台設置花圃綠化。
日常節能	· 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。 · 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。 · 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。 · 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。 · 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。 · 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。
CO2 減量	· 建築結構規則對稱，合理配置。 · 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。
廢棄物減量	· 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防置措施。
室內環境	· 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。 · 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。
水資源	· 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。 · 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。
基地保水	· 周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。 · 建築物場屋頂及屋頂平台設置人工花圃，以涵養雨水。

資料來源：內政部建築研究所。

表 6-4-2 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築 指標	規劃內容
綜合佈線 (4 個項目)	1. 佈線規劃與設計 (1) 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。 (2) 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。 2. 佈線應用與服務 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。 3. 佈線性能與整合 (1) 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。 (2) 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。 (3) 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。 4. 佈線管理與維運 (1) 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。 (2) 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。
資訊通信 (5 個項目)	1. 廣域網路之接取 設置寬頻電路接取廣域網路。 2. 數位式(含 IP)電話交換 (1) 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。 (2) 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。 3. 區域網路 (1) 設置網路管理系統。 (2) 設置適當的資訊安全保障設備。 4. 公共廣播 (1) 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。 (2) 可以依區域別控制不同區域之播放與否。 5. 公共天線 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。

智慧建築 指標	規劃內容
系統整合 (3 個項目)	1. 系統整合基本要求 (1) 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。 (2) 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表（具備監控點數與軟體功能）。 (3) 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。 (4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。 2. 系統整合程度 ◆ 中央監控系統 (1) 中央監控系統預採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。 (2) 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均預納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。 ◆ 整合子系統 (1) 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。 (2) 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。 ◆ 系統間之互動關連 (1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。 (2) 公共共用電表耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。 (3) 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。 (4) 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室) 訊號連線之整合性功能。 3. 整合安全機制 (1) 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。 (2) 各系統需具備電源備援之設備機制。 (3) 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關 資料，包括：測誦報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。 (4) 提出整體整合系統之資安防護機制。
設施管理 (4 個項目)	以下係呈現新建建物時提出候選證書申請之內容，詳細內容及功能於申請正式標章時會再作實質審查。

智慧建築 指標	規劃內容
	1. 資產管理 (1) 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 (2) 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施…等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 2. 效能管理 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 3. 組織管理 (1) 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。 (2) 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或証照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。 (3) 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 4. 維運管理 (1) 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。 (2) 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。

智慧建築 指標	規劃內容
安全防災 (8 個項目)	1. 防火系統 (1) 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。 (2) 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。 (3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。 (4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。 (5) 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。 (6) 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。 (7) 建築物各區域或樓層設置識 火警位置的聲光顯示裝置。 (8) 防火系統故障之自動回報及記錄系統：系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。 (9) 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示 幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。 (10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。 (11)系統能監控排煙設備。 (12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。 (13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。 2. 防水系統 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。 3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備） 4. 監視系統（設置人車自動監視設備） 5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備） 6. 停車管理（設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能） 7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施） 8. 緊急求救系統 (1) 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 (2) 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動（重要出入口、停車場區、屋頂區等）。
節能管理 (4 個項目)	1.能源監視 設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。 2. 能源管理系統 (1) 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統（固裝或手持式）監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積耗數(kWh)等。

智慧建築 指標	規劃內容
	(2) 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。 (3) 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析。 3. 設備效率 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗（壁）型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。 4. 需量控制 (1) 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。 (2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。
健康舒適 (1 個項目)	室內高度 1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。 2. 非住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。

資料來源：1.內政部建築研究所，2016 年智慧建築評估手冊（此版本為最新版本）。；2.本案整理。

三、辦理方式

民間機構為本案新建之建築，應自開始營運日起 1 年 6 個月內，依法取得綠建築標章及智慧建築標章。但有特殊情形，經主辦機關同意後，得適度延長之。

第五節 工程經費估算

本案採促參 BOT 方式辦理，為提供後續民間機構興建、營運之彈性，實務上工程經費估算係由民間機構依其營運需求進行建築規模與配置後所估算之金額。

為提供本案未來可能之開發態樣，以下依定案之可行性評估報告書，初步彙整工程規劃構想及工程經費供參，惟未來實際開發項目仍應以民間機構所提出之投資執行計畫書並經主辦機關同意為準，本節內容僅提供主辦機關參考運用。

一、初步工程規劃構想

本構想基於考量民間機構期初投資金額及風險，同時符合政策需求及基本開發規模等進行規劃，詳如表 6-5-1 所示。

表 6-5-1 本案實質空間規劃一覽表

棟別	樓層	空間規劃	樓地板面積
A 棟	屋突	露臺、機房等	250 m ²
	4F	· 團體家屋 (18 床：單人房 6 間、雙人房 6 間) · 住宿式 (4 床：雙人房 2 間) · 隔離房、宗教室、日常活動場所、家屬陪伴室、污物洗衣空間、交誼廳、健康促進中心、復健室、工作站、職員休息室等	2,300 m ²
	3F	· 住宿式 (50 床：雙人房 16 間、四人房 2 間、五人房 2 間) · 隔離房、宗教室、日常活動場所、家屬陪伴室、污物洗衣空間、交誼廳、健康促進中心、復健室、工作站等	2,300 m ²
	2F	· 住宿式 (46 床：單人房 1 間、雙人房 3 間、三人房 1 間、四人房 9 間) · 隔離房、宗教室、日常活動場所、家屬陪伴室、污物洗衣空間、交誼廳、健康促進中心、復健室、工作站等	2,300 m ²
	1F	日照中心(60 人)、櫃台、辦公室、會議室、社區交流中心、共食餐廳、廚房、家庭照護咖啡館、居家服務行政中心、多功能活動室等	2,300 m ²
	小計		9,450 m ²
B 棟	屋突	露臺、機房等	250 m ²
	2F	社福或輔具展售中心、社福諮詢及辦公空間等	700 m ²
	1F	運動休閒中心、社福商業空間、社福實習餐廳等	700 m ²
	小計		1,650 m ²
戶外	—	停車空間 (30 位小型車位、30 位機車位)、復康巴士等停留空間、共融農場、共融廣場、共融庭園、友善親子設施等	—
總計			11,100 m ²

註：1.依長期照顧服務機構設立標準，住宿式長照服務：總樓地板面積平均每床應有 16 平方公尺以上（含寢室、工作站、衛浴設備、日常活動場所、廚房等），本案初步規劃平均每床約 65 平方公尺，符合規定；日間照顧：總樓地板面積平均每人應有 6.6 平方公尺以上（含休憩設備、衛浴設備、日常活動場所、廚房等），本案初步規劃平均每人約 30 平方公尺，符合規定。

2.未來實際開發項目，應依政策需求及民間機構提出之投資執行計畫書，並經主辦機關同意為準。

二、工程經費估算

本案工程費用估算主要依據行政院公共工程委員會之「公共建設工程經費編列估算手冊」及本團隊建築工程實務經驗所擬定，並已考量近期因營建原物料行情及缺工因素下，所導致之營建成本增加。

經初步估算本案開發之工程費用約 7.9 億元，詳如表 6-5-2 所示。惟未來實際開發投資金額應以民間機構提出之投資執行計畫書並經主辦機關同意為準。

表 6-5-2 工程費用估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
1	假設工程	式	1	7,908,750	7,908,750	包括整地、放樣、施工架、工地辦公室、安全圍籬、交通維持費等前置費用。
2	結構體工程	式	1	159,756,750	159,756,750	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	42,707,250	42,707,250	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	式	1	77,700,000	77,700,000	包括油漆工程、地板工程、天花板工程、門窗工程等。
5	空調工程	式	1	31,080,000	31,080,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。
6	水電工程	式	1	79,087,500	79,087,500	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、照明設備、雜項設備、瓦斯設備等。
7	電梯工程	式	1	32,000,000	32,000,000	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
8	汙水處理工程	式	1	26,889,750	26,889,750	包括汙廢水處理管線、設備工程等。
9	綠建築工程	式	1	4,571,300	4,571,300	參考智慧綠建築推動方案，公有建築造價>5000 萬元，取得合格級綠建築標章(1~8 項建築工程成本合計 1%估列)。
10	智慧建築工程	式	1	9,142,600	9,142,600	參考智慧綠建築推動方案，公有建築造價>2 億元，取得合格級智慧建築標章(1~8 項建築工程成本合計 2%估列)。
11	景觀工程	式	1	62,373,000	62,373,000	包括戶外景觀植栽綠美化、給水噴灑系統、停車場鋪面等
12	拆除工程	式	1	5,000,000	5,000,000	既有地上物拆除。
13	水保工程	式	1	88,768,500	88,768,500	包括排水工程、整流工程、邊坡工程施作及山坡地開發利用回饋金費用。
14	其他費用	式	1	14,700,000	14,700,000	包含相關附屬營運設備長照住房及日照中心等設備、其他設備(餐廳、停管設備)等。
小計 (A) (1~14 項)					641,685,400	—
15	品質管理費用 (A×1%)	式	1	6,416,854	6,416,854	依「公共工程施工品質管理作業要點」第 13 點規定，為直接工程成本(1~14 合計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
16	勞工安全衛生費 (A×0.3%)	式	1	1,925,056	1,925,056	依「公共建設工程經費編列估算手冊」所述，為直接工程成本(1~14 合計)0.3%至 3%估算，本案採 0.3%編列。

17	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	32,084,270	32,084,270	採 5%編列。
18	材料檢驗費 (A×0.8%)	式	1	5,133,483	5,133,483	採 0.8%編列。
19	工程保險費 (A×0.5%)	式	1	3,208,427	3,208,427	採 0.5%編列。
小計 (B) (1~19 項)					690,453,490	—
20	營業稅 (B×5%)	式	1	34,522,675	34,522,675	採 5%編列。
合計 (壹)					724,976,165	—
貳	間接工程費					
1	空氣污染防治費	式	1	286,200	286,200	依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」與「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，估算方式為建築面積×工期×第二級費率(2.65 元/m ² /月)。
2	工程管理費	式	1	5,124,881	5,292,802	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列。(新竹縣無自訂要點，得準用中央法令規定)
3	設計監造 服務酬金	式	1	33,214,118	34,456,734	依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」編列。
4	環境影響評估費	式	1	3,000,000	3,000,000	環境調查、環境影響說明書製作等業務費用
5	出流管制計畫書 費用	式	1	1,000,000	1,000,000	出流管制計畫書製作費用
合計 (貳)					42,625,199	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	7,249,762	7,249,762	參考文化藝術獎助及促進條例第 15 條規定，公有建築物應設置公共藝術，為直接工程費 1%。
肆	物價調整費 (壹+貳×2%)	式	1	15,352,027	15,352,027	以直接工程成本+間接工程成本合計值，並參考營造工程物價指數，採 2%編列。
總價 (壹) + (貳) + (參) + (肆)					790,203,153	

第七章 營運

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規製作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「營運計畫（含營運項目及內容）」、「營運期之時程規劃」、「營運特殊考量」及「營運期間自主管理」等項目，說明如後：

第一節 營運計畫（含營運項目及內容）

本節營運計畫辦理方式主要內容包括「營運目標」、「人力配置規劃」、「營運項目及內容」、「費率標準與調整機制」、「禁止營運權轉讓」、「營運應負擔事項」及「營運執行計畫」等項目，說明如下：

一、營運目標

本案用地期委由民間機構開發經營，建置以長照社福為主之共融園區，提供住宿式長照、社區式長照（日間照顧）或其他長照社福服務為主，提供新竹縣長照服務質與量，滿足民眾長照需求。

二、營運項目及內容

本案屬促參法施行細則第9條第1項第3款所稱社會福利設施：依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。依主辦機關政策需求，本案營運項目主要包括長照服務、長青交流及社福服務，除基本開發經營需求外（住宿式長照服務至少100床、日間照顧服務至少60人等），得由民間機構視其營運需要及創意自行依法規劃提出其他服務內容（例如與地方產業結合之地方創生措施等），並經主辦機關同意後為之，說明如下：

（一）長照服務

本案應提供機構住宿式長照服務至少100床、日間照顧服務至少60人，及其他由民間機構提出經主辦機關同意之長照社福服務。

另考量經濟弱勢族群之照顧服務，民間機構應至少提供開放床位數之10%，以配合主辦機關安置經目的事業主管機關核定之公費或短期緊急個案安置者。

（二）長青交流

由民間機構視其營運需要及創意自行依法規劃提出並經主辦機關同意後為之，例如規劃共食餐廳、運動休閒中心與多功能活動空間、辦理樂齡學習課程等，以活絡銀髮身心、凝聚社區參與力。

（三）社福服務

由民間機構視其營運需要及創意自行依法規劃提出並經主辦機關同意後為之，例如邀請社福相關廠商或團體單位等進駐服務或開設講座，並可融合在地特色產業，例如結合柿餅柿染手作課程、老人照護課程等，與地方共榮，或設置與長照社福相關商業空間（例如輔具展售、喜憨兒實習餐廳等）。

三、人力配置規劃

為增進地方就業機會，民間機構於契約期間所僱用之全部人員應有至少 30% 為設籍新竹縣居民，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。

另未來民間機構進行本案營運之人力配置，應符合長期照顧服務機構設立標準等相關規定之人員（含人數）最低設置標準，並配合實務需求進行設置。有關人力配置，本案初擬詳如表 7-1-1 所示供參，實際應以民間機構所提投資計畫書經主辦機關同意為準：

表 7-1-1 本案人力配置表

類別	法定人數	本案設置
執行長	無規定	1 人
主任	1 人	1 人
護理師	7 人	10 人
照顧服務員	27 人	35 人
居家服務督導員	3 人	3 人
社工人員	3 人	5 人
職員 (例如廚務、司機、總務及會計等)	無規定	5 人
合計	—	60 人

四、費率標準與調整機制

依長期照顧服務法第 35 條第 2 項規定，長照機構之收費項目及其金額，應報提供服務所在地之主管機關核定；變更時亦同。爰此，未來本案民間機構各項長期照顧服務相關收費標準應依長期照顧服務法等相關法令規定，報主辦機關同意後，經新竹縣政府相關主管機關核定後實施，並應將核定後之標準報主辦機關備查，修改時亦同。

五、禁止營運權轉移

民間機構除為促進民間參與公共建設法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。另民間機構因營運本案設施所使用主辦機關所有之營運資產，非經主辦機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

六、營運應負擔事項

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向主辦機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外（後續將於投資契約草案約定由主辦機關負責繳付本案用地之地價稅）^註，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

註：依土地稅法第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人（即主辦機關），且本案依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定向民間機構收取之土地租金（興建期：按當期申報地價 1%計收，營運期：按當期申報地價 1%加計簽約當期申報地價 2%計收），已內含地價稅（申報地價 1%）意涵，爰依促參 BOT 案實務，地價稅由主辦機關負責繳納。

七、營運限制事項

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

（一）商標（或標章）之使用

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣用品。民間機構有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如主辦機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，主辦機關得向民間機構求償。

（二）文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於本案用地範圍內之土地、建築物外部、工作物外部等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依招牌廣告及樹立廣告管理辦法等相關規定辦理。

八、營運執行計畫

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他主辦機關要求文件，經主辦機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限定於表 7-1-2 所列：

表 7-1-2 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

項目	說明
1.開始營運日	應提出預定開始營運日、營運時間等。
2.營運管理組織架構	包含人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓等。
3.整體營運構想	包含營運理念、營運方針、行銷計畫等。
4.營運管理計畫	營運項目、營運管理模式及收費標準等內容。
5.安全監控計畫	包含營運場域安全監控計畫與機制等。
6.緊急通報計畫	包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。
7.創新及公益事項辦理計畫	承諾對本案創新及公益事項之執行計畫。
8.資產及設備維護計畫	包含設施管理維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。
9.風險管理與保險計畫	針對營運中可能發生之風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫（含保險規劃），確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。

九、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於投資執行計畫書及興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫，經主辦機關同意後於開始營運日前完成設置。

第二節 營運期之時程規劃

一、開始營運日與屆滿日

本案許可期間自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，主辦機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成點交日起 5 年內	民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。
營運績效評估	辦理	每年至少 1 次	1.主辦機關應成立營運績效評估委員會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
變動權利金	同意	每年 6 月 30 日前	由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或主辦機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
財務檢查	書面或 實地檢查	定期或不定期	主辦機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

二、營運績效評估及優先定約機制

(一) 營運績效評估機制

主辦機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 及其施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。有關營運績效評估辦理方式與程序、營運績效評估項目詳第九章「履約管理」說明。

民間機構營運績效評估達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，主辦機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，主辦機關得以違約處理，主辦機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(二) 優先定約機制

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達主辦機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。民間機構經評估為營運績效良好，得於契約期間屆滿 2 年前，檢附自開始營運日起之歷次評估報告等，向主辦機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向主辦機關申請，則視為放棄優先定約之權利。

民間機構申請優先定約，經主辦機關確認符合本案優先定約之資格等事項後，主辦機關應提出優先定約之基本需求書，限期民間機構據以撰擬並提出繼續投資計畫書。經主辦機關收受並確認繼續營運條件後，主辦機關應提出繼續投資契約草案，與民間機構議定繼續投資契約。倘民間機構不同意基本需求書之內容，或雙方於主辦機關提出繼續投資契約草案予民間機構之日起 60 日內仍未達成合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

第三節 營運特殊考量

一、社區巡迴車規劃

民間機構若擬規劃設置「社區巡迴車」之候車站，其站體配置及停等空間應避免與人行、車行動線及周邊環境景觀產生衝突。

二、節能減碳與環境保護

建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 7-3-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 7-3-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
效益指標	工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
人文指標	1.景觀美化維護 2.民眾意見反映與回應
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

三、民間機構創新及公益事項

民間機構得按案件特性及所在地特性，規劃創新及公益事項或睦鄰方案。本團隊拋磚引玉，初步規劃以下事項予主辦機關參酌運用（後續將納入投資契約及甄審評分項目規範）。

（一）保障就業機會

- 1.民間機構於契約期間所僱用之全部人員應有至少 30%為設籍新竹縣居民，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- 2.參考勞動部「促進特定對象及弱勢者就業補助作業要點」等政策規定，民間機構得自行規劃提出優先雇用獨力負擔家計者、中高齡者及高齡者、原住民、低收入戶或中低收入戶中有工作能力者、長期失業者、更生受保護人、二度就業婦女、新住民、家庭暴力及性侵害被害人、十五歲以上未滿二十四歲弱勢青少年、脆弱家庭或危機家庭、犯罪被害人、人口販運被害人及疑似被害人、遊民或其他經勞動部勞動力發展署或各公立就業服務機構認定需要協助者等特定對象及弱勢者，並作為甄審評分項目之一。

（二）民間機構應至少提供開放床位數之 10%，以配合主辦機關安置經目的事業主管機關核定之公費或短期緊急個案安置者。

（三）民間機構提出針對增進地方公益事項、敦親睦鄰計畫（例如在地居民或經濟弱勢優惠費率、長幼青銀跨世代照顧交流等）。

（四）民間機構配合長照政策推動社區預防照顧等措施。

第四節 營運期間自主管理

主辦機關未來應依促進民間參與公共建設法及其他相關法令規定，以及本案契約文件約定等，監督管理民間機構營運事宜。以下就「管理組織及制度」、「營運缺失處理機制」、「緊急應變措施」及「常態性檢討機制及自我評量」等項目進行說明。

一、管理組織及制度

民間機構未來管理組織，應有現場管理者及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，並載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評估時載明於營運績效評估報告書中，提供予主辦機關審閱。

二、營運缺失處理機制

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。主辦機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，主辦機關得以違約處理。

三、緊急應變措施

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 7-4-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之投資執行計畫書並經主辦機關同意為準。

表 7-4-1 緊急應變措施處理流程初劃表

類型	預防及緊急應變措施
天然災害	(一) 預防措施 1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。 2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。 3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。 4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。 5.注意交通部中央氣象局之天候預報並事前作防災準備。
	(二) 應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。 4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及主辦機關，並建立通暢連結網絡。 5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。
	(三) 善後措施 1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。 2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 3.清點損失，彙整災後需求調查。 4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。
公共安全事件	(一) 預防措施 1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。 2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。 3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。 4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。
	(二) 應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及主辦機關，並建立通暢連結網絡。 4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。
	(三) 善後措施 1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。 3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

（一）P 計畫階段（Plan）

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

（二）D 設計與執行階段（Do）

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

（三）C 檢查階段（Check）

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

（四）A 處理階段（Act）

依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

第八章 移轉

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「政府取得公共建設所有權規劃」、「投資契約簽訂後之點交規劃」、「營運期屆滿之返還及移轉規劃」、「營運期屆滿前之移轉規劃」、「資產清冊建立及管理」及「資產總檢查規劃」等項目，說明如後：

第一節 政府取得公共建設所有權規劃

本案用地後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經新竹縣政府同意，不得將地上權轉讓或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予新竹縣政府或新竹縣政府所指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於主辦機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合主辦機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案用地及建物返還移轉予主辦機關，以使主辦機關取得公共建設所有權。

第二節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程

主辦機關應於指定之點交日，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

二、點交標的

主辦機關點交標的為本案用地及其地上物（地上物後續由民間機構負責拆除及清運並負擔全部相關費用）。本案用地範圍為新竹縣新埔鎮上旱坑段 407、408、542、545 等 4 筆地號土地，土地面積共約 24,791.58 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準）；地上物為 4 棟建物，包括公費大樓、自費大樓、餐廳及辦公大樓，詳如表 8-1-1 所示。

表 8-1-1 本案用地地上物權屬一覽表

項目	自費大樓	公費大樓	餐廳	辦公大樓（柿染坊）
使用執照	(71)建都字 1157 號	(71)建都字 1158 號		(73)建都字 0487 號
建築物樓層數	地上 4 層樓	地上 2 層樓	地上 1 層樓	地上 2 層樓
建築物構造	鋼筋混凝土造	加強磚造		加強磚造
總樓地板面積	3,499.2 平方公尺 (約 1,059 坪)	2,385.6 平方公尺 (約 722 坪)		652.76 平方公尺 (約 197 坪)
所有權人	新竹縣	新竹縣		新竹縣
管理者	新竹縣政府	新竹縣政府		新竹縣政府

資料來源：1.新竹縣建設局使用執照(71)建都字 1157 號；(71)建都字 1158 號、(73)建都字 0487 號；
2.本案整理。

三、點交方式

- (一) 主辦機關應以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘。本案用地面積以土地登記謄本記載內容為準，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，主辦機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。
- (二) 民間機構對界址如有爭議時，以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- (三) 完成點交後，本案用地若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- (四) 本案用地若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。
- (五) 民間機構應自主辦機關指定之點交日，會同主辦機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。

第三節 營運期屆滿之返還及移轉規劃

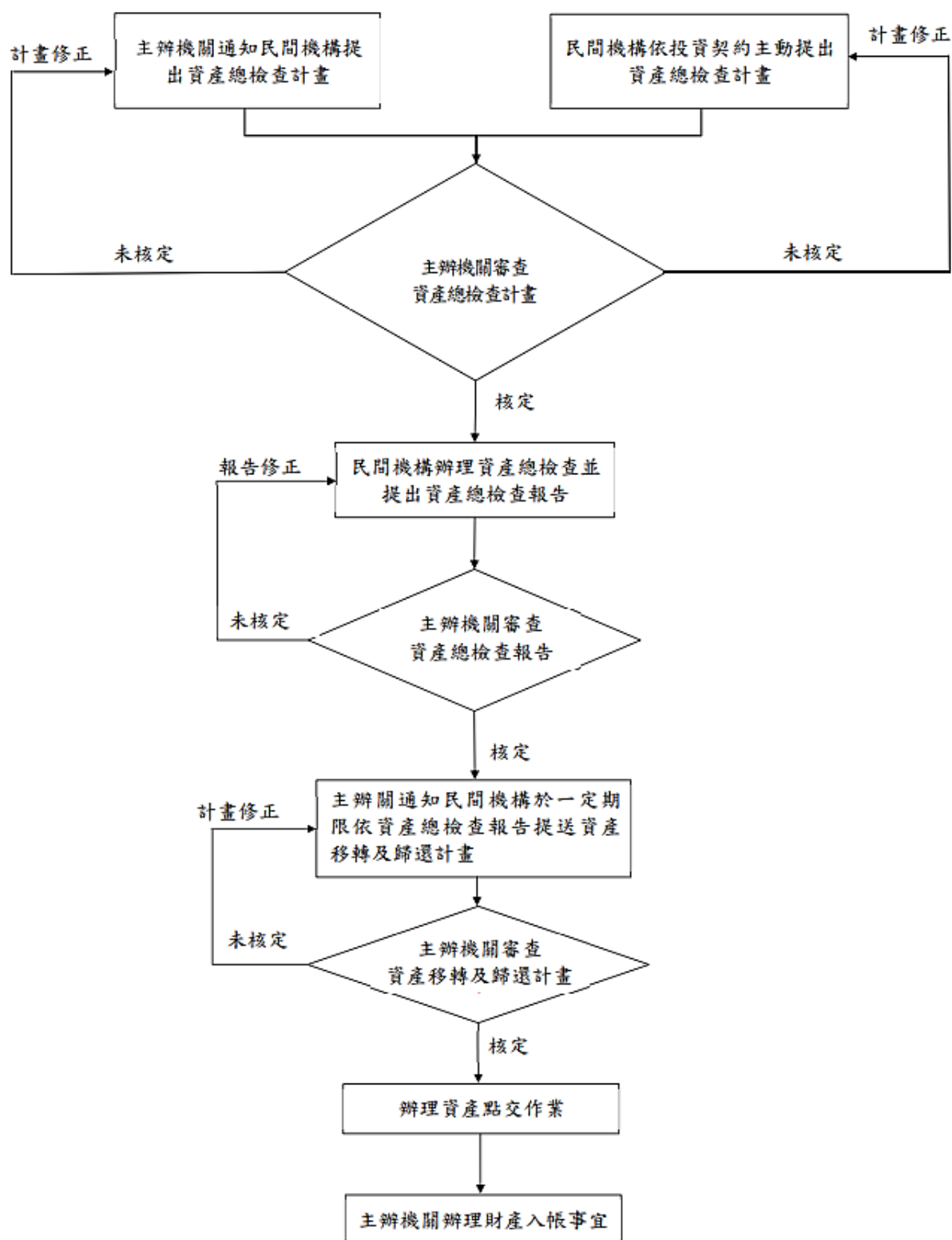
「營運期屆滿之返還及移轉規劃」係指民間機構與主辦機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。以下茲參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」等規定，就辦理契約屆滿時之移轉標的、程序、條件、計價及雙方行使相關權利義務內容說明之。

一、返還及移轉營運資產標的

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經主辦機關同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由主辦機關承擔。
- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予主辦機關。

二、返還及移轉營運資產程序

有關營運期屆滿之返還及移轉程序詳如圖 8-3-1 所示並說明如下：



資料來源：財政部「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」。

表 8-3-1 營運期屆滿之返還及移轉程序示意圖

(一) 返還及移轉前之營運資產總檢查

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，提送資產總檢查計畫經主辦機關同意後，委請主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所返還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

(二) 營運資產移轉計畫

民間機構應於契約期間屆滿前 2 年與主辦機關協議營運資產移轉計畫，並於屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交主辦機關同意。

(三) 其他事項

- 1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。
- 2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。
- 3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經主辦機關同意之移轉標的，不在此限。

三、返還及移轉營運資產條件及計價

(一) 移轉範圍

除雙方另有約定外，民間機構於本契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予主辦機關或主辦機關指定之第三人所有，且不得以任何理由拒絕移轉。

(二) 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、返還及移轉前後之權利義務

- (一) 於契約期間屆滿後，主辦機關完成本案用地範圍點收前，基於營運不中斷，經主辦機關同意，民間機構得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經主辦機關同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿後 30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，視為廢棄物，任由主辦機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償主辦機關因此所受一切損害，此項賠償，主辦機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。
- (七) 民間機構對其依投資契約約定移轉予主辦機關之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對主辦機關或其指定之第三人提供人員訓練，所生之費用全部由民間機構負擔。

第四節 營運期屆滿前之移轉規劃

「營運期屆滿前之移轉規劃」，係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故契約屆滿前之移轉實為投資契約「終止」之後續法律效果。

如本案契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉予主辦機關或主辦機關指定之第三人，有關契約期間屆滿前之移轉標的與程序等，說明如下。

一、移轉標的

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

二、移轉程序

- (一) 民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予主辦機關。
- (二) 除雙方另有約定外，主辦機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

三、移轉價金之給付

主辦機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

四、移轉時及移轉後之權利義務

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉主辦機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

五、契約終止之效力

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於主辦機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約。契約終止效力與權利義務如下：

（一）雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

（二）因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

- 1.主辦機關得不發還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約主辦機關有權向民間機構請求支付之費用。
- 2.主辦機關不退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
- 3.主辦機關不補償民間機構興建中工程。
- 4.民間機構投資本案之營運資產，主辦機關得就下列方式擇一辦理：
 - （1）民間機構投資本案之營運資產已不堪使用，主辦機關得限期民間機構自行移除，其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期未移除時，主辦機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
 - （2）民間機構應將其投資本案之營運資產無償移轉予主辦機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

（三）因可歸責於主辦機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力

- 1.主辦機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.主辦機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
- 3.經主辦機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約

剩餘年限，予以鑑價。主辦機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。但所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，主辦機關得將上開資產收買價金扣抵之。

- 4.因可歸責於主辦機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由主辦機關負擔相關費用。
- 5.雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

- 1.主辦機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.主辦機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
- 3.由雙方協議就下列方式擇一辦理：
 - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期未移除時，主辦機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
 - (2) 由主辦機關或主辦機關指定第三人繼續興建或營運本案。主辦機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經主辦機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除主辦機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。
- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 5.除主辦機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

第五節 資產清冊建立及管理

一、定期編制資產清冊

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交主辦機關備查外，應於每會計年度後 30 天內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、定期盤點資產

主辦機關得就點交予民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第六節 資產總檢查規劃

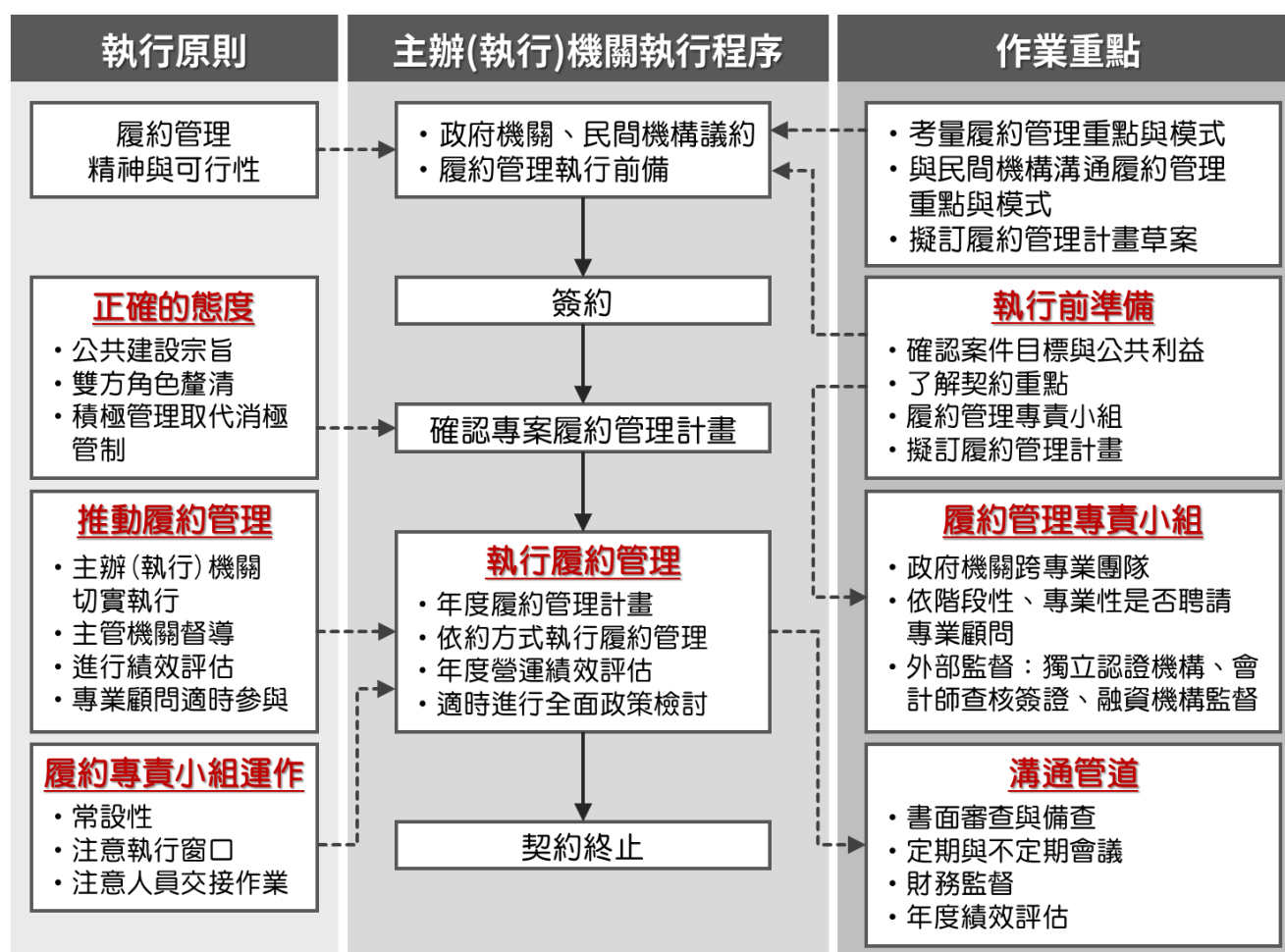
倘民間機構與主辦機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事，屬營運期屆滿之返還及移轉，應辦理資產總檢查。

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，提送資產總檢查計畫經主辦機關同意後，委請主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所返還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

第九章 履約管理

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「履約管理機制」、「營運績效評定」及「協調會籌組」等項目，說明如後：

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期占整個促參案生命週期的絕大部分，其成效亦是促參辦理成功與否之關鍵，若民間機構進駐之後，因營運管理不佳，導致公共建設品質低落，反而失去公共建設辦理促參委外之原意。爰此，履約管理係促參案辦理成功與否之一環，有關履約管理執执行程序詳如圖 9-1-1 所示。



註：履約管理專責小組中之獨立認證機構係指第三方公正機構，例如台灣省結構工程技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會等。

圖 9-1-1 履約管理執执行程序示意圖

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，主辦機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

(一) 履約管理組織：履約管理專責小組

主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 9-1-2 所示。另在履約管理過程中，主辦機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

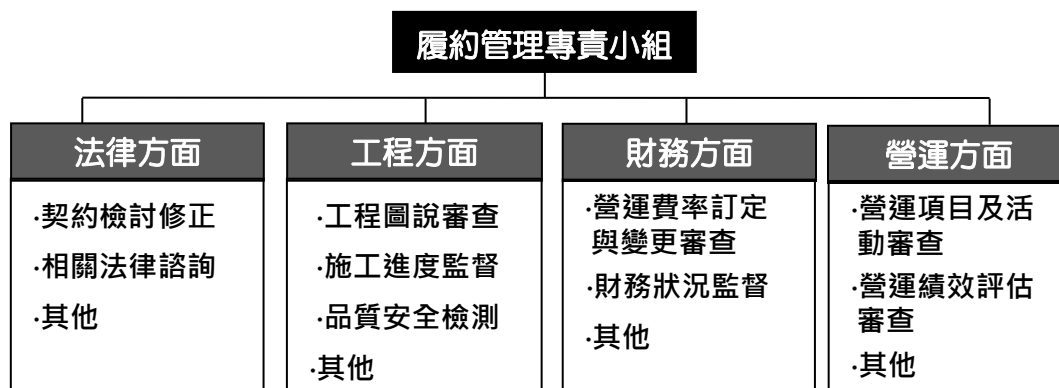


圖 9-1-2 履約管理組織架構圖

(二) 履約管理方式：得委託專業顧問機構協助

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，主辦機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合

夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

二、各階段履約管理項目與時點

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，相關設備品質與內容符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

未來主辦機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時點說明詳如表 9-1-1 及表 9-1-2 所示。

(一) 興建期

表 9-1-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
完成點交 (含完成設定地上權登記)	點交資產	主辦機關指定日期	主辦機關將本案用地以現況點交予民間機構(含完成設定地上權登記)。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及主辦機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於計畫內容與目標、工作組織架構、興建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本(含細部設計圖說)、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送主辦機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度(包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度) 3.異常狀況及因應對策等

完工資料	備查	使用執照核發 日起 60 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付主辦機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及 繳費收據	備查	完成簽訂日起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

（二）營運期

表 9-1-2 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	主辦機關 處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成點交日起 5 年內	民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。
營運績效評估	辦理	每年至少 1 次	1.主辦機關應成立營運績效評估委員會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及 繳費收據	備查	完成簽訂日起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。

三、財務檢查機制

(一) 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估本案之營運目標是否達成。建議後續於本案投資契約約定：民間機構應自每年 6 月 30 日前，將主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查。有關財務控制及查核項目與時點，詳如表 9-1-3 所示。

表 9-1-3 本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度最新資產清冊	備查	每年會計年度結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
變動權利金	同意	每年 6 月 30 日前	由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或主辦機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	主辦機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

（二）實地查核辦理方式

另為瞭解營運及財產狀況，主辦機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。主辦機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

四、履約管理會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置主辦機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

- （一）定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。
- （二）不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

五、施工與經營不善之處理及關係人介入

依據促進民間參與公共建設法第 11 條第 6 款規定略以，主辦機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促進民間參與公共建設法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構。

- (一) 要求定期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
- (三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

六、接管營運機制

依據促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項之規定略以，公共建設之興建期與營運期，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關必要時得強制接管營運。

本案屬促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 5 款所稱「社會福利設施」，故未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對主辦機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

(一) 政府接管類型

「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」係由促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項授權，而依促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項規定內容「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：

1.中止或停止營運後之接管

係指主辦機關或中央目的事業主管機關依促進民間參與公共建設法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，主辦機關認為有接管必要所為之暫時接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予主辦機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，主辦機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

2.終止投資契約後之接管

係指主辦機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

(二) 暫時接管規範與程序

倘經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，相關暫時接管規範及程序，詳如表 9-1-4 所示。

表 9-1-4 融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表

項目	內容說明
1. 書面通知融資機構或保證人	民間機構經主辦機關要求限期改善逾期未改善或改善無效時，主辦機關應以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人： 1.民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。 2.民間機構之融資機構或保證人得報請主辦機關同意由民間機構之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。 3.介入時，應為改善之期限。 4.應繼續改善之項目及標準。 5.屆期未完成改善之處理。
2.申請暫時接管	1.民間機構之融資機構或保證人於接獲主辦機關書面通知之 30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向主辦機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向主辦機關申請時，主辦機關得終止本契約。 2.主辦機關應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。

項目	內容說明
3.暫時接管期間之權利義務	1.融資機構或保證人於介入期間，得與主辦機關協商其暫代民間機構執行本契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。 2.融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為： (1) 將民間機構經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。 (2) 處分營運資產。 (3) 重大減損營運資產總額。 (4) 將民間機構與他人合併。 3.融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請主辦機關同意： (1) 拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。 (2) 委託第三人經營民間機構之全部或部分業務，及讓與民間機構之全部或部分負債。 (3) 任免民間機構重要人事。
4.暫時接管之終止	1.融資機構或保證人介入後經主辦機關認定缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經主辦機關同意者外，主辦機關應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向主辦機關申請終止介入。 2.融資機構或保證人介入後，仍未於主辦機關所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知主辦機關終止介入；主辦機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。
5.暫時接管期間之投資契約效力	1.民間機構之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。 2.民間機構之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。 3.融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於主辦機關權益之情形及主辦機關同意下，由其雙方另訂之。

(三) 強制接管規範與程序

因中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約，並由主辦機關強制接管。有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 9-1-5 所示。

表 9-1-5 本案強制接管規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	主辦機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關（構）、或委託其他機關（構）、團體為接管人。（§ 2）
2.接管之權利與義務	(1) 自所定接管營運日起，被接管營運標的設施之經營權及管理權，由接管人行使。（§ 5） (2) 民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人之有關詢問，應據實答覆；其他受僱人員，應受接管人之指揮。（§ 6）
3.原員工權利之保障	因中止或停止營運而為強制接管營運時，有關民間機構之勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。（§ 7）
4.營運費用之支應來源	因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。（§ 8）
5.接管權利之保障	(1) 民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。（§ 4） (2) 民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，應由民間機構負責處理。（§ 4） (3) 民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。（§ 4） (4) 民間機構就有關被接管營運標的設施召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於 7 日前先以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。（§ 9）
6.接管營運之終止	有下列情形之一者，主辦機關應終止強制接管營運：（§ 11） (1) 強制接管營運事由已消滅者。 (2) 有事實足認無法達成接管之目的者。 (3) 經主辦機關認定無接管營運之必要者。

註：本表內容係依據「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」規定綜整。

第二節 營運績效評定

主辦機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 及其施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，每年度辦理一次營運績效評定。以下就「營運績效評估委員會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

一、營運績效評估委員會之組成

有關本案營運績效評估委員會之組成，後續將按財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」內容進行執行，說明如下：

（一）成立時機

主辦機關應於辦理年度營運績效評估作業開始前至少 1 個月前，成立營運績效評估委員會。

（二）任務

1. 依契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

（三）組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 17 人，由主辦機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

（四）運作執行

1. 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。

2. 營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
3. 營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。
4. 營運績效評估委員會會議應有委員總額過半數出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

（五）工作小組

1. 主辦機關於營運績效評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員由主辦機關指定主辦機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
2. 評估委員會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

（六）其他注意事項

1. 主辦機關於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 9 條及第 10 條規定。營運績效評估委員會會議召開時，主辦機關應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。
2. 評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，主辦機關應予解聘。
3. 評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。
4. 評估委員及參與績效評定工作之人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

主辦機關自開始營運日起，每年度應辦理績效評估 1 次，民間機構應於每年 6 月 30 日或主辦機關指定日期前，將該年度營運績效說明書送達主辦機關。

(二) 營運績效評估項目及標準

本案參考財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 9-2-1 所示，惟未來仍得由主辦機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續建議可於招商文件中規範，必要時，由民間機構委任經主辦機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 9-2-1 營運績效評估項目建議一覽表

評估面向	評估項目	評估指標	配分
主辦機關需求 (40 分)	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	5
		營運資產管理	
	2.當期營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	10
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		人員設置及教育訓練	
		跨專業整合照顧執行情形	
	3.營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形（包含污物處理情形、病媒蟲害防治、餐廳廚房衛生、供水設備安全等）	5
		防疫機制建置及感染管制處理情形	
	4.營運場域安全管理	營運場域安全維護情形（包含建築物公共安全檢查、消防安全設備維護、升降機維護、無障礙設備維護、防火管理制度、用電管理制度等）	5
		緊急通報計畫執行情形（包含緊急呼救系統及疏散避難系統維護、緊急災害應變演練、緊急送醫服務等）	
		安全監控計畫執行情形	

評估面向	評估項目	評估指標	配分
	5.財務管理能力	財務管理事項執行情形	5
		契約明定財務條款符合情形	
		財務能力	
	6.政策配合度	民間機構對於主辦機關業務配合度	5
		民間機構對於主辦機關履約督導事項配合度	
	7.下一期營運及財務計畫編製	下一期營運計畫編製情形	5
下一期財務計畫編製情形			
使用者需求 (40 分)	8.服務滿意度	服務滿意度調查結果	20
	9.客訴處理機制	客訴專線設置情形	20
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求 (20 分)	10.創新及公益事項履行	社區資源聯結及運用情形	20
		聘用在地員工執行情形	
		其他創新及公益事項	
合計			100
營運 整體評價	11.優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5 分
		非契約明定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	12.改善/違規/違約事件	民間機構或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分 上限 5 分
		民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如環保、消防、衛生或勞工等）	
		民間機構或其承租者違反投資契約事件	

註：本表項目、標準與配分得由主辦機關視實際需求調整之。

（三）營運績效評估標準之調整及其時機

針對營運績效評估標準之調整及其時機，於營運期間之第 2 年起，主辦機關得參考前次評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

（四）營運績效良好之評定方式

民間機構營運績效評估達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為

「不及格」者，視為缺失，主辦機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，主辦機關得以違約處理，主辦機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

（五）營運績效評估程序

民間機構於主辦機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

- 1.主辦機關應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。
- 2.營運績效評估委員會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就民間機構所送年度營運績效說明書進行評定。
- 3.主辦機關得通知民間機構，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
- 4.主辦機關得要求民間機構於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。
- 5.主辦機關或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

三、優先定約之辦理程序

依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項及第 2 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定」，次按該條第 3 項規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限」。基此，建議主辦機關後續可於招商文件約定優先定約之條件：

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達主辦機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。民間機構經評估為營運績效良好，得於契約期間屆滿 2 年前，檢附自開始營運日起之歷次評估報告等，向主辦機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向主辦機關申請，則視為放棄優先定約之權利。

民間機構申請優先定約，經主辦機關確認符合本案優先定約之資格等事項後，主辦機關應提出優先定約之基本需求書，限期民間機構據以撰擬並提出繼續投資計畫書。經主辦機關收受並確認繼續營運條件後，主辦機關應提出繼續投資契約草案，與民間機構議定繼續投資契約。倘民間機構不同意基本需求書之內容，或雙方於主辦機關提出繼續投資契約草案予民間機構之日起 60 日內仍未達成合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

另依據促進民間參與公共建設法施行細則第 66 條規定略以，主辦機關依本法第 51 條之 1 第 3 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。本案後續將依據財政部函頒「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款」，於營運績效評定章節約定「甲乙雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依投資契約移轉章節之規定，移轉營運資產予甲方。」，其中移轉章節內容已於本報告書第八章呈現，包括資產總檢查之相關規定。

第三節 協調會及履約爭議調解會

依民國 111.12.21 修正之促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 第 1 項及第 2 項規定，投資契約應明定組成協調會（修法前名稱為：協調委員會），以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。

基上，未來本案若有履約爭議，甲乙雙方得以協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。

一、協調會籌組

有關協調會之運作執行，參酌財政部於民國 112.2.20 台財促字第 11225504720 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」整理如下，供主辦機關辦理協調會籌組事宜參考。

（一）組成時機

雙方應自完成簽約日起 3 個月內，成立協調會。

（二）協調會任務

協調會委員任務如下：

- 1.投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 2.不可抗力或除外情事認定。
- 3.甲乙雙方同意交付協調事項。

（三）協調會委員選任

協調會置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職。

（四）協調會委員任期

協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

（五）召開會議

協調會由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

（六）利益迴避

協調會應公正、客觀處理爭議事件。委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：1.委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益；2.委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

（七）協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：1.雙方當事人。2.協調標的。3.事實及參考資料。4.建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

(八) 協調資料之補充

協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

(九) 變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：1.基於同一事實所發生者。2.擴張或減縮協調標的者。3.不妨礙協調程序進行及終結者。

(十) 併案或不予協調

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

(十一) 到場陳述意見

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

(十二) 專業資料之提供

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

(十三) 解決方案之決議

協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。

(十四) 協調成立

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

(十五) 應保密事宜

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方所委任專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

(十六) 協調會行政工作及費用負擔

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

(十七) 協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

1. 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
2. 依投資契約約定不予協調。
3. 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
4. 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

二、履約爭議調解會

依據促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 規定略以，促進民間參與公共建設案件，其投資契約履約爭議得向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除本法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。

次依促進民間參與公共建設法第 48 條之 2 規定略以，履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。任一方當事人不同意前項調解建議者，應於調解建議送達之次日起二十日內，以書面向履約爭議調解會及他方當事人表示不同意。於期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。

有關履約爭議調解之申請、程序進行及其他相關事項之規則，後續應依財政部 112.5.11 發布實施「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解規則規定」辦理。

第十章 財務計畫

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部促參司「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）」、「土地租金計收規劃」、「權利金計收及調整機制規劃」、「自償能力」、「民間資金籌措規劃」、「政府財源規劃」及「其他（含租稅優惠規劃）」等項目，說明如後：

第一節 可行性評估財務規劃成果（含基本假設參數）

本案財務評估以現金流量為分析基礎，分就基本假設與參數設定、基本規劃資料、財務分析方法、財務效益評估等說明如後。

一、基本假設參數

此部分係就各項參數及假設，考慮法令、學理及市場上狀況，列出各項在作財務分析時所需的數據。其中主要包括評估年期、物價上漲率及稅率等項目，本案基本假設與參數設定詳如表 10-1-1 所示。

（一）評估年期規劃

參考國內相關案例(詳如表 10-1-1 所示)，並依本案財務特性設定為 50 年，其中，興建期預計 4 年，營運期 46 年。

表 10-1-1 國內相關促參案例一覽表

案名	特許年期
基隆市長照福利服務園區 BOT 案	50 年
高雄市前鎮社區複合式健康長照機構 BOT 案	50 年
桃園市蘆竹區銀髮長照園區 BOT 案	50 年

（二）物價上漲率

參考行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 102 年至 111 年)平均消費者物價指數年增率(約 1.03%)，並考量去年(111 年)消費者物價指數年增率達 2.95%，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行以物價上漲率不超過 2%為目標，本案以 2%預估。

（三）地價上漲率

參考本案基地民國 102-111 年公告地價變動值及內政部地政司都市地區地價指數預估，本案以 1%預估。另依平均地權條例第 14 條，規定地價後，每二年重新規定地價一次。即每二年調整一次。

（四）稅率

1.營利事業所得稅

依「所得稅法」第 5 條規定，營利事業所得稅稅率 20%。

2.營業稅

依「加值型及非加值型營業稅法」第 10 條規定，現行行政院公告之營業稅 5%計算。

另按營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定，依法經主管機關許可設立之社會福利團體、機構及勞工團體，提供之社會福利勞務及政府委託代辦之社會福利勞務，免徵營業稅。

3.房屋稅

依「房屋稅條例」第 5 條及「新竹縣房屋稅徵收率自治條例」第 2 條規定，非住家用(營業用)房屋稅率為 3%。

（五）土地租金

本案係採 BOT 方式，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定，土地租金分為興建期及營運期，說明如下：

1.興建期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

2.營運期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。

（六）股東權益報酬率

參考國內相關長照社會福利設施委外案例，並依本案財務特性設定為 5%。

(七) 資金規劃

1. 自有資金比例

參酌財政部推動促參司「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資廠商自有資金比例大多介於 40%~60%，為平衡民間機構投資與營運風險，故本案以 40%作為自有資金比例之設定。

2. 融資貸款比例

以工程經費之 60%向銀行融資。

3. 貸款利率

參酌民國 112 年 5 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率為 3.089%。本案設定為 3.1%作為貸款利率基礎。

4. 融資期限（含寬限期）

配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 20 年（即於第 20 年償還所有銀行借款），包含寬限期及還款期：

- (1) 寬限期：以興建期間為寬限期，僅付利息不償還本金。**
- (2) 還款期：自開始營運起償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。**

5. 折現率

以加權平均資金成本(WACC)為折現率，加權平均資金成本=自有資金比例×股東權益要求報酬率+負債比例×貸款利率×(1-所得稅率)。本案折現率為 3.488%。

6. 折舊規劃

依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。因促參案於特許期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算建築物殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢。

7.重置規劃

參考行政院頒布之「固定資產耐用年數表」估計耐用年限，並依下表進行重置(重置成本依物價上漲率調整至當年度幣值)，於重置後皆須再提列相關折舊費用。

表 10-1-2 重置規劃表

項目	重置頻率	重置比率
裝修工程	每 10 年	20%
營運設備	每 10 年	20%

二、基本規劃資料

(一) 期初投資成本

期初投資成本初步估算，至少約需投入新臺幣 7.9 億元，詳如表 4-3-1 所示，未來實際工程費用應視民間廠商實際提列而定，並應經會計師簽證之投資明細表(包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證)，提送主辦機關審查。而實際投資費用應不得低於上述金額，以維後續營運服務品質。

(二) 營運收入說明

營運收入包含機構住宿式服務收入、日間照顧收入、團體家屋收入、居家服務收入、其他長照相關收入及其他收入等，說明如下：

1.機構住宿式服務收入

機構住宿式服務收入=各房型床位數×每床每月收費×平均占床率×月數(12 個月)，爾後並依物價上漲率每年 2%計算。

表 10-1-3 本案機構住宿式住房收費一覽表

房型	間數	床位數	每床每月收費
單人房	1	1	40,000 元
雙人房	21	42	38,000 元
三人房	1	3	36,000 元
四人房	11	44	34,000 元
五人房	2	10	32,000 元
合計		100	—

註 1：各房型每床每月收費-新竹縣目前尚未訂定長照機構收費標準，本案參考類似性質之新竹縣護理機構收費標準(多人房~單人房：42,000 元/月~60,000 元/月)及相關實務案例(例如崇德護理之家及新竹縣私立竹光長期照顧中心等)，並考量本案基地區位條件、長照服務性質、新設建物及設備應具競爭力等進行設定。

註 2：平均占床率-參考衛生福利部統計處「高齡及長期照顧統計」，新竹縣老人長期照顧與安養機構（包括長期照護型機構、養護型機構、失智照顧型機構及安養機構）占床率近年呈穩定成長趨勢，且近 3 年平均占床率約 80%，並考量本案基地區位條件、長照服務性質、新設建物及設備應具競爭力等進行設定，第一年預估為 40%，每年成長 10%，成長至 90%趨於穩定。

2.日間照顧收入

日間照顧收入=平均收費×可收納照顧人數（60 人）×平均使用率×營運日數（250 天，不含國定假日與六日）。

註 1：平均收費-參酌衛福部「長期照顧服務申請及給付辦法」，日間照顧(全日)第一型至第七型給付價格約 675~1,285 元/日，平均約 980 元/人日，本案設定為 1,000 元/人日（若每月以 4 周星期一至星期五計算，約 2 萬元/月）。

註 2：平均使用率-考量本案基地區位條件、長照服務性質、新設建物及設備應具競爭力等進行設定，第一年預估為 50%，每年成長 10%，成長至 90%趨於穩定。

3.團體家屋收入

團體家屋收入=各房型床位數×每床每月收費×平均占床率×月數(12 個月)，爾後並依物價上漲率每年 2%計算。

表 10-1-4 本案團體家屋收費一覽表

房型	間數	床位數	每床每月收費
單人房	6	6	45,000 元
雙人房	6	12	42,000 元
合計		18	—

註 1：各房型每床每月收費-本案參考相關實務案例(例如社團法人新竹縣長青樹社會服務協會等)，並考量本案基地區位條件、長照服務性質、新設建物及設備應具競爭力等進行設定。

註 2：平均占床率-考量本案基地區位條件、長照服務性質、新設建物及設備應具競爭力等進行設定，第一年預估為 40%，每年成長 10%，成長至 90%趨於穩定。

4.居家服務收入

居家服務收入=每月服務人次×每人每月收費×月數(12 個月)，爾後並依物價上漲率每年 2%計算。

註 1：每月服務人次-參酌新竹縣政府「112 年長照 2.0 整合型計畫」之新竹縣各鄉鎮市居家服務資源分布資料(111 年 10 月)，每間居家服務單位平均服務人數約 115 人/月（相較 110 年平均服務人數約 102 人/月，成長率達約 12.7%），並考量未來長照需求應仍成長趨勢及本案為新成立長照機構等進行設定，第一年預估為 50 人/月，每年成長 20 人/月，成長至 150 人/月趨於穩定。

註 2：每人每月收費-參酌衛福部「長期照顧服務申請及給付辦法」，個人長照服務(照顧及專業服務)依長照需要等級(第二級至第八級)之每人給付額度平均約 23,500 元/月，本案設定為每人每月 20,000 元。

5.其他長照相關收入

主要包括管路照顧費用（例如氣切管、鼻胃管、胃管、導尿管等，含護理費及材料費）、接送交通費等，以機構住宿式服務收入、日間照顧收入及團體家屋收入之 20%預估。

6.其他收入

主要包括輔具出租及販售、自動販賣機、社福相關空間出租等收入，以前述收入之 3%預估。

(三) 營運成本說明

營運支出包括人事成本、相關營運成本、水電燃料費、管理行銷費、修繕維護費、環境清潔費、貸款利息、房屋稅及土地租金等。

1.人事成本

本案規劃執行長、主任、護理師、照顧服務員、居家服務督導員、社工人員及職員等，共 60 人，詳如表 10-1-5 所示。

表 10-1-5 本案人力配置及薪資規劃表

類別	平均月薪 (元)	數量
執行長	60,000	1 人
主任	45,000	1 人
護理師	40,000	10 人
照顧服務員	34,000	35 人
居家服務督導員	37,000	3 人
社工人員	37,000	5 人
職員 (例如廚務、司機、總務及會計等)	34,000	5 人
合計		60 人

註：1.人員配置主要依據長期照顧服務機構設立標準及一般實務等進行設定。

2.人事薪資包含勞健保、勞退提撥，以每年領取 13 個月月薪計算，往後並參考每年物價上漲率 2%估算。

2.機構住宿式服務成本

以機構住宿式服務收入提列 10%估算。

3.日間照顧成本

以日間照顧收入提列 10%估算。

4.團體家屋成本

以團體家屋收入提列 10%估算。

5.居家服務成本

以居家服務收入提列 60%估算。

6.其他長照相關成本

以其他長照相關收入提列 10%估算。

7.其他成本

主要為其他收入的營運成本等，以其他收入提列 10%估算。

8.水電燃料費

以營業總收入提列 2.5%估算。

9.管理行銷費

主要為保險、保全、行銷業務、差旅交通費及文具用品等，
以營業總收入提列 1.5%估算。

10.修繕維護費

主要為建物及設施設備之修繕保養等，以營業總收入提列
2%估算。

11.環境清潔費

以營業總收入提列 0.5%估算。

12.房屋稅

依「房屋稅條例」第 5 條及「新竹縣房屋稅徵收率自治條例」
第 2 條規定，非住家用(營業用)房屋稅以房屋現值 3%計收。其中，
 $\text{房屋現值} = \text{房屋標準單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{街路}$
等級調整率（地段率）。

13.土地租金

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金
優惠辦法」第 2 條規定：

- 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當
期申報地價 2%計收。

14.貸款利息

依貸款條件支付利息費用。

三、財務分析方法

本案將根據內部報酬率、淨現值、回收年限及自償能力等財務評估指標來評估計畫之財務可行性，各項財務效益評估說明如下。

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

評估指標：內部報酬率應大於股東要求報酬率

內部報酬率的定義為，未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。

$$\text{令 } NPV = CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k^*)} + \frac{CF_2}{(1+k^*)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+k^*)^n} \right\} = 0$$

k^* 即為 IRR； CF_t ：第 t 年的淨現金流量； n ：評估年期。

(二) 淨現值 (Net Present Value, NPV)

評估指標：淨現值應大於 0

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。

$$NPV = CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \right\} = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

CF_t ：第 t 年的淨現金流量； k ：折現率； n ：評估年期。

(三) 自償能力 (Profitability Index, PI)

評估指標：自償能力應大於 1

依據促參法施行細則第 43 條的定義，自償能力係指「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。」即採獲利指數 (Profitability Index) 概念，就計畫評估年期內各項成本及收入予以估算。

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

當 $PI \geq 1$ ，即代表該計畫具自償能力；若 $PI < 1$ ，則表該計畫不具自償能力。獲利指數的概念與 NPV 相似，係將現金流入與現金流出以比率的方式呈現；而 NPV 為淨值的概念，係以量的方式呈現。故當計畫之 $PI \geq 1$ 時，表其 $NPV \geq 0$ ；而當 $PI < 1$ 時，其 $NPV < 0$ 。

(四) 回收年限 (Payback, PB)

評估指標：回收年限應越短越好

回收年限係分析自計畫淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

令 $\sum_{t=0}^T CF_t = 0$ ，T 即回收年期； CF_t ：第 t 年的淨現金流量。

四、財務效益評估

本案民間參與之財務效益評估係依據前述設定之各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。經財務分析結果顯示，民間機構經營具財務效益，詳如表 10-1-6 所示，有計收權利金之空間。

表 10-1-6 財務效益指標分析表

項目		內容
股權報酬率(Equity IRR)		5.50% > 5% (股東權益報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)		50,495,085 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)		5.04% > 3.488% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)		275,718,322 元 > 0
自償能力(PI)		1.17 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限	第 28 年
	折現年限	第 36 年

五、權利金評估

根據前述財務效益評估結果，在民間機構支付足額土地租金及必要成本後，有收取權利金之空間，有關權利金初步規劃及計收權利金後之財務效益，說明如下：

(一) 權利金機制初步規劃

在權利金設定上，主要考量本案公益性、基地區位條件、目前市場及大環境情況及廠商利潤共享等，以及參考相關促參 BOT 案，並經財務試算，初步規劃本案權利金計收機制詳如表 10-1-7 所示。

表 10-1-7 權利金機制初步規劃表

項目	內容	說明	
變動權利金	按級距累進計收	依財務試算結果設定，以當年期全年營業收入按級距累進計收。	
		年度營業收入	變動權利金比例
		2 億元以下（含）	0.2%
		超過 2 億元（不含） 且 3 億元以下（含）之部分	0.5%
		超過 3 億元（不含） 且 4 億元以下（含）之部分	1%
		超過 4 億元（不含）之部分	2%

(二) 計收權利金後之財務效益

經財務分析結果顯示，依前述權利金機制計收後民間機構經營仍具財務效益，詳如表 10-1-8 所示。另本案財務報表詳如附錄所示。

表 10-1-8 計收權利金後之財務效益指標分析表

項目		內容
股權報酬率(Equity IRR)		5.46% > 5% (股東權益報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)		46,916,015 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)		5.01% > 3.488% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)		270,538,031 元 > 0
自償能力(PI)		1.16 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限	第 28 年
	折現年限	第 36 年

六、融資可行性評估

假設民間機構以工程經費之 60%向銀行融資，融資年期為 20 年（含寬限期及還款期），並配合工程進度分期貸款；另參考民國 112 年 5 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率 3.089%，以 3.1%作為還款利率之設定。償債比率（Debt Service Coverage Ratios，DSCR）及利息保障倍數（Times Interest Earned，TIE），詳如表 10-1-9 所示。

表 10-1-9 償債能力分析表

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營運淨利(息稅折舊前)	(25,039)	(25,039)	(25,290)	(25,290)	20,835,215	29,730,542	38,978,583	48,590,417	58,576,378	67,245,781
息前稅前盈餘	(25,039)	(25,039)	(25,290)	(25,290)	(13,521,444)	(4,626,117)	4,621,924	14,233,758	24,219,720	32,889,123
償還本金	0	0	0	0	23,336,614	24,060,049	24,805,910	25,574,894	26,367,715	27,185,114
本期利息	1,469,778	2,939,556	8,818,667	14,697,779	14,697,779	13,974,344	13,228,482	12,459,499	11,666,677	10,849,278
分年償債比率(DSCR)	-	-	-	-	0.55	0.78	1.02	1.28	1.54	1.77
分年利息保障倍數(TIE)	-0.02	-0.01	0.00	0.00	-0.92	-0.33	0.35	1.14	2.08	3.03

特許年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營運淨利(息稅折舊前)	68,295,806	69,366,730	70,458,443	71,571,893	73,677,956	74,835,649	76,015,862	77,219,586	78,446,748	79,698,363
息前稅前盈餘	33,939,147	35,010,071	36,101,784	37,215,234	37,379,345	38,537,039	39,717,251	40,920,976	42,148,138	43,399,753
償還本金	28,027,853	28,896,716	29,792,515	30,716,083	31,668,281	32,649,998	33,662,148	34,705,674	35,781,550	36,890,778
本期利息	10,006,539	9,137,676	8,241,878	7,318,310	6,366,111	5,384,395	4,372,245	3,328,718	2,252,842	1,143,614
分年償債比率(DSCR)	1.80	1.82	1.85	1.88	1.94	1.97	2.00	2.03	2.06	2.10
分年利息保障倍數(TIE)	3.39	3.83	4.38	5.09	5.87	7.16	9.08	12.29	18.71	37.95

註：0 內之數值表示為負值。

七、敏感性分析

在財務分析上，需運用許多預測值，具有相當之不確定性，因此一般財務分析上所運用之敏感性分析，即用來研判不同的預測值對整體財務效益之影響，提供決策者參考。本案以投資成本、營運收入、營運支出等變數，進行敏感性分析，說明如下：

(一) 投資成本、營運收支敏感性分析

根據敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。詳如表 10-1-10 所示。

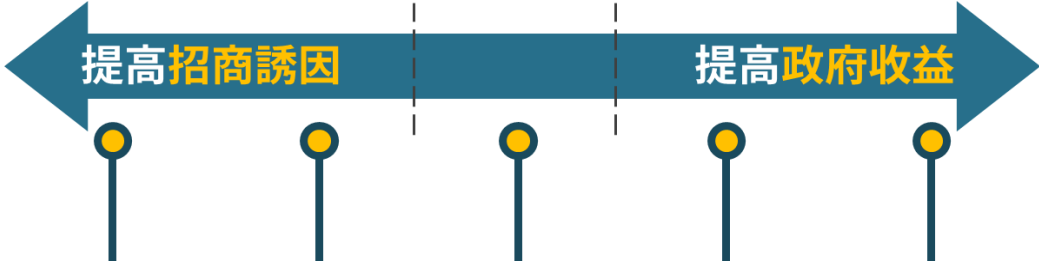
表 10-1-10 敏感性綜合分析表

項目		-20%	-10%	0%	+10%	+20%
投資成本	IRR	6.91%	6.13%	5.46%	4.89%	4.40%
營運收入	IRR	1.88%	3.81%	5.46%	6.96%	8.36%
營運支出	IRR	7.66%	6.57%	5.46%	4.32%	3.12%

(二) 權利金敏感性分析

有關權利金敏感性分析，詳如表 10-1-11 所示。

表 10-1-11 權利金敏感性分析表



項目	方案A IRR：5.62%		方案B IRR：5.54%		原方案 IRR：5.46%		方案C IRR：5.33%		方案D IRR：5.07%	
	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比	年度 營業收入	百分 比
變動權利金	2億元以下	0%	2億元以下	0.1%	2億元以下	0.2%	2億元以下	1%	2億元以下	2.5%
	2億元 ~3億元	0.2%	2億元 ~3億元	0.3%	2億元 ~3億元	0.5%	2億元 ~3億元	2%	2億元 ~3億元	3.5%
	3億元 ~4億元	0.35%	3億元 ~4億元	0.5%	3億元 ~4億元	1%	3億元 ~4億元	3%	3億元 ~4億元	4.5%
	超過4億元	0.5%	超過4億元	1%	超過4億元	2%	超過4億元	4%	超過4億元	5.5%

第二節 土地租金計收規劃

本案土地租金計收規劃依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定辦理，民間參與公共建設公有土地得享有不同程度之優惠，說明如下：

一、興建期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

二、營運期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

三、土地租金之給付

民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

四、土地租金遲延給付

民間機構未依契約規定期限繳納土地租金者，每逾 1 日應按照年利率 5%加收遲延利息；如逾期 30 日仍未給付，主辦機關得逕以一般違約處理。

五、土地租金之補足或返還

於契約期間屆滿、終止時，民間機構應會同主辦機關結算本契約自完成點交日起至契約屆滿或終止日止，民間機構應繳納之土地年租金金額，若有短少，民間機構應於主辦機關所定期限內補足之；若有餘額，由主辦機關扣抵民間機構因本契約所生應給付予主辦機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或主辦機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

第三節 權利金計收及調整機制規劃

自開始營運日起，每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比(詳如表 10-3-1 所示)以累進級距方式計收。

表 10-3-1 變動權利金支付計畫表

年度營業總收入	本案訂定之變動權利金百分比	民間機構承諾百分比
2 億元以下 (含)	0.2%	
超過 2 億元 (不含) 且 3 億元以下 (含) 之部分	0.5%	
超過 3 億元 (不含) 且 4 億元以下 (含) 之部分	1%	
超過 4 億元 (不含) 之部分	2%	

以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內繳納。

契約屆滿或終止時，民間機構仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報表主動送主辦機關審核，主辦機關於審核完成後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或主辦機關指定日期繳納。

三、權利金給付方式

民間機構應以現金匯入主辦機關指定之銀行帳戶。

四、權利金遲延給付

民間機構未依契約規定期限繳納權利金者，每逾 1 日應按照年利率 5%加收遲延利息；如逾期 30 日仍未給付，主辦機關得逕以一般違約處理。

五、權利金之補足或返還

契約屆滿前終止時，民間機構應會同主辦機關結算自完成點交之日起至契約終止日止，民間機構應繳納之權利金金額，若有短少，民間機構應於主辦機關所定期限內補足之；若有餘額，由主辦機關扣抵民間機構因契約所生應給付予主辦機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或主辦機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

六、權利金調整機制規劃

本案未來若有不可抗力與除外情事，得於不可抗力或除外情事經雙方或協調會認定後，辦理權利金調整。

第四節 自償能力

本案進行財務試算結果，自償能力 (PI) 為 1.16，詳如表 10-4-1 所示。經初步評估結果，若民間機構股東要求報酬率為 5%，具財務效益。

表 10-4-1 本案財務效益指標分析表

項目		內容
股權報酬率(Equity IRR)		5.46% > 5% (股東權益報酬率)
股權淨現值(Equity NPV)		46,916,015 元 > 0
計畫報酬率(Project IRR)		5.01% > 3.488% (折現率 WACC)
計畫淨現值(Project NPV)		270,538,031 元 > 0
自償能力(PI)		1.16 ≥ 1
回收年限 (PB)	名目年限	第 28 年
	折現年限	第 36 年

第五節 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

民間機構於興建期間，投資金額預估約需新臺幣 7.91 億元。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫書中明確列示，經主辦機關同意後據以執行。

二、資金籌措規劃

依據可行性評估之財務可行性評估內容，本案資金結構設定 40% 自有資金及 60% 銀行融資。未來實際以民間機構需求、資金財力及融資機構核貸結果為準。

第六節 政府財源規劃

本案係採促參 BOT 方式辦理，由民間機構投資興建公共建設。政府無編列預算，故無相關政府資金籌措計畫。

第七節 其他（含租稅優惠規劃）

有關籌資及租稅方面之優惠及後續招商基本條件重點說明如下。

一、籌資優惠

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

二、租稅優惠

依促進民間參與公共建設法第 36 條至第 40 條規定，民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法、民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則得享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關租稅優惠。

依據財政部 112.8.28 公告修正之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，社會福利設施：「機構住宿式服務之長期照顧服務機構」之重大公共建設範圍詳如表 10-7-1 所示，若同時符合其規定條件，得享有促參法第 36 條至第 40 條等相關稅賦優惠。

表 10-7-1 促參法之重大公共建設範圍一覽表

公共建設類別	法令依據	重大公共建設範圍
社會福利設施	促進民間參與公共建設法施行細則第 9 條	1. 依法核准設置，且投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之殯儀館、火化場。 2. 符合下列規定之一之社會住宅： (1) 作為社會住宅使用之土地面積達零點五公頃以上者。 (2) 作為社會住宅使用部分，依容積核算總樓地板面積達五千平方公尺以上者。 3. 依法核准設置，且符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構： (1) 投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。 (2) 提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。 (3) 機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺。 (4) 提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者。

三、其他優惠：重大天然災害復舊貸款

依促進民間參與公共建設法第 35 條規定，民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

四、後續招商基本條件

本案後續相關招商基本條件整理說明詳如表 10-7-2 所示。

表 10-7-2 本案招商基本條件彙整表

項目	內容	備註
特許年期	50 年	■自完成點交日起 50 年(包括興建期及營運期)止。民間機構至遲應自完成點交日起 4 年內開始營運(包括取得本案使用執照)。若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。
土地租金	興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。	■依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。 ■民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度(自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止)之土地租金。 ■其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
變動權利金	按級距累進計收	■由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或主辦機關指定日期內繳納。

第十一章 風險配置

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「計畫各階段風險項目及分擔方式」及「風險因應策略」等項目，說明如後：

第一節 計畫各階段風險項目及分擔方式

一、興建期風險

（一）設計及請照風險

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合長期照顧服務機構設立標準、非都市土地使用管制規則及興辦事業計畫等相關規定外，本案亦須取得綠建築及智慧建築標章等，其設計及請領執照的時程更應審慎掌握。

（二）技術施工風險

1. 建築工程

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含高度之限制、結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建之工地安全風險。

2. 環保工程

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

3. 排水工程

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

4. 完工風險

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲之風險。

(三) 營造商風險

1. 工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

2. 履約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

3. 營造商糾紛

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

1. 工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

2. 工程進度控制

開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

3. 營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

4. 營建材料供應控制

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是營建工程之風險控制重點之一。

(五) 興建成本超支風險

1. 成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

2. 工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

3. 規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

(六) 財務風險

1. 融資與募股計畫

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

2. 匯率波動

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

3. 利率及物價

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

二、營運期風險

(一) 市場風險

受新冠肺炎疫情影響，整體經濟景氣及產業環境趨緊，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

(二) 管理能力風險

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

(三) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或廠商本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

(四) 營運成本超支風險

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

(五) 財務風險

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

三、移轉期風險

(一) 移轉契約風險

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

(二) 移轉品質風險

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

(三) 軟體設施移轉風險

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

四、不可抗力風險

（一）天然災害風險

1. 異常天候造成之災害

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

2. 防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

（二）政治風險

1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

2. 政策變動風險

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，因此政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

（三）政府承諾及配合協助事項風險

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

（四）群眾抗爭及其他風險

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

（五）重大傳染病風險

從民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）以來，我國衛生福利部為因應疫情推動之防疫對策，影響相關產業發展。基此，為避免未來有類似情事發生致影響促參營運財務，本案後續可將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍。

第二節 風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依主辦機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而主辦機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 11-2-1 所示。

表 11-2-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔		
	主辦機關	民間機構	融資者
1.興建期風險			
設計及請照風險	○	●	—
技術施工風險	—	●	—
營造商風險	—	●	—
營建管理風險	—	●	—
興建成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
2.營運期風險			
市場風險	—	●	—
管理能力風險	—	●	—
營運中斷風險	○	●	○
營運成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
3.移轉期風險			
移轉契約風險	●	○	—
移轉品質風險	●	○	—
軟體設施移轉風險	●	○	—
4.不可抗力風險			
天然災害風險	○	●	○
政治風險	●	○	—
政府承諾及協助事項風險	●	○	—
群眾抗爭及其他風險	○	●	○
重大傳染病風險	○	●	○

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

第三節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

(一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就廠商之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就廠商財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解廠商本身投資風險，並訂定廠商之風險管理計畫。

(二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

二、營運收支風險因應

根據本案財務敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：

- (一) 政府面：合理招商條件誘因（累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。
- (二) 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。

三、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 11-3-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以執行。

表 11-3-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對象	保險項目	保險內容
興建期		
財物及受傷害 第三人	營造綜合保險 (營造工程財物損失險：主險)	1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下： (1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。 (2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。 (3) 颱風、旋風、颶風。 (4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。 (5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。
	營造綜合保險 (營造工程第三人意外責任險：附加險)	被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營造綜合保險 (延遲完工險：附加險)	遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。
	營造綜合保險 (第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險)	被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償

因應對象	保險項目	保險內容
		請求時，除不保事項外，保險公司依照本附加保險之約定對被保險人負賠償責任。
	工程專業責任險 (建築師工程師專業責任保險)	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營運期		
財物及受傷害 第三人	火險(包括地震、颱風及洪水等險)	1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。
	公共意外責任保險	被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責： 1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

第十二章 政府承諾與配合事項

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「政府承諾事項、完成程度及時程」及「政府配合事項、完成程度及時程」等項目，說明如後：

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指主辦機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，主辦機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、營運標的物之交付

（一）承諾事項之內容

主辦機關與民間機構於簽訂契約時，應同時就本案用地之使用簽訂設定地上權契約。主辦機關應依契約約定之時程，將本案之土地及地上物以現況點交予民間機構使用。

除雙方另有約定外，地上物（包含既有建物及相關財產物品，以點交之財產清冊為準）將由主辦機關依規定程序完成報廢後（約1至3個月），再點交予民間機構。

※注意事項：點交後由民間機構負責地上物之拆除清運並負擔全部費用，且地上物拆除產生有價廢棄物，經變賣後應繳交予主辦機關。

（二）完成程度與時程

主辦機關應於指定之點交日，將本案用地及地上物依使用現況點交予民間機構。

二、提供單一窗口

（一）承諾事項之內容

為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

(二) 完成程度與時程

主辦機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。

三、繳納本案用地之地價稅

(一) 承諾事項之內容

本案用地範圍之地價稅由主辦機關負責繳付。

(二) 完成程度與時程

主辦機關應依每年稅捐稽徵機關開立之地價稅單於規定期限內完成繳納。

四、未能完成之配套措施

有關甲方（主辦機關）及乙方（民間機構）承諾未能完成之配套措施，本案後續將依據財政部函頒「投資契約參考條款（BOT 案）」，於投資契約約定如下：因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。以明定一方對違反承諾事項之損害賠償責任，以所受損害為限，雙方得就損害賠償範圍為約定。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指主辦機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但主辦機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張主辦機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張主辦機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

一、行政配合協調之協助

（一）配合事項之內容

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

（二）完成程度與時程

主辦機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

二、公用設備申設之協助

（一）配合事項之內容

協助民間機構用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

（二）完成程度與時程

主辦機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

三、其他配合協助事項

如有其他需主辦機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審會及主辦機關同意後，納入投資契約中據以執行。

第十三章 附屬事業

第一節 附屬事業目的、範圍及期限

一、附屬事業目的

依據促進民間參與公共建設法第 13 條第 1 項及促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

基於本案民間機構投資長期照顧服務機構等社會福利設施公益性較高，為強化投資誘因；以及提供多元公共服務，提高公共建設使用率及服務品質；並考量本案用地興辦公共建設及附屬設施後尚有餘裕空間，期併同開發經營附屬事業以發揮土地使用最大效益，故建議參考潛在投資者意見回饋，允許民間機構開發經營附屬事業。

二、附屬事業範圍

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條第 1 項規定略以，本法第 13 條第 1 項所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。

基此，本案附屬事業範圍以本案用地範圍為限，即新竹縣新埔鎮上旱坑段 407(6,302.27 平方公尺)、408(16,519.18 平方公尺)、542(398.51 平方公尺)、545(1,571.62 平方公尺)地號等 4 筆土地，總面積約 24,791.58 平方公尺。

三、附屬事業期限

依促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條第 4 項規定，附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。爰此，建議本案招商文件應予約定：

- (一) 民間機構自完成點交日起辦理開發經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本案許可期間之屆滿日。

- (二) 民間機構就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。
- (三) 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

第二節 附屬事業項目及內容（含附屬事業審查及管理機制）

一、附屬事業容許項目及內容

本案基地屬為非都市土地，土地使用分區屬山坡地保育區，使用地類別為特定目的事業用地，前於民國 74 至 93 年間提供縣立新埔仁愛之家使用（屬社福長照設施性質）。

本案係以打造長照社福共融園區為政策願景，主要提供長照服務、長青交流及社福服務，倘若未來民間機構有開發規劃長照社福相關設施以外之附屬事業需求，應擬具相關使用計畫（包含開發經營內容、開發經營規模等）向主辦機關提出申請，由主辦機關審視附屬事業對於公共建設本業之影響，並確保促參案件之公益性，經同意後始得為之。各項附屬事業之開發作業若涉及相關法令規定（例如區域計畫法、非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範等），須由民間機構依據該管法規辦理。

二、附屬事業開發經營規模

依據區域計畫法及非都市土地使用管制規則等相關規定，本案法定建蔽率 60%，允建建築面積約 14,874.94 平方公尺（14,874.94 平方公尺=基地面積 24,791.58 平方公尺×60%）；法定容積率 180%，允建容積樓地板面積約 44,624.84 平方公尺（44,624.84 平方公尺=基地面積 24,791.58 平方公尺×180%）。後續附屬事業開發經營規模，扣除本業及其附屬設施後，不得超出上述規模。

三、附屬事業審查及管理機制

（一）附屬事業之審查

民間機構若有開發經營附屬事業之需求，應於投資計畫書中載明相關使用計畫（例如營運及財務計畫），經主辦機關同意後續以

執行。考量本案契約期限為 50 年，期間內社經環境及市場趨勢皆會有所變動。因此，建議於營運期間內，允許民間機構如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向主辦機關申請增加或修正附屬事業開發經營項目。

（二）附屬事業之管理

民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

民間機構辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約之約定，經主辦機關通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，主辦機關得定期中止其開發權限之一部或全部。

四、附屬事業之委託經營

民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- （一）除本契約另有約定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- （二）受託者應遵守本契約及相關法令規定。
- （三）除主辦機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

第十四章 後續作業事項及期程規劃

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「後續作業事項」及「作業期程規劃」等項目，說明如後：

第一節 後續作業事項

本案於先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促進民間參與公共建設法第 42 條至 45 條及促進民間參與公共建設法施行細則第 53 條至 60 條規定，辦理後續之招商甄審、議約及簽約等作業。

依據本案後續工作項目規劃，後續招商作業等程序詳如表 14-1-1 及圖 14-1-1 所示，主要分成「招商準備作業階段」、「公告招商階段」、「甄審及評定階段」、「議約及簽約階段」等四個階段，說明如後。

表 14-1-1 後續招商作業執行重點表

項目	作業內容	
招商準備作業	研擬招商策略	
	協助成立甄審會	
	協助成立甄審工作小組	
	研擬公告及招商文件內容	申請須知（含相關附件）
		投資契約草案（含相關附件）
		評審辦法草案（甄審項目、標準、時程及評定方式）
		協助審查招商文件
	協助發布投資資訊	宣傳文件或媒體之製作
		協助發布投資資訊
		辦理招商座談會（2 場）
公告招商	協助辦理招商文件公告作業	
	協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領	
	招商文件澄清及釋疑	協助招商文件之澄清及釋疑
		協助招商文件之修訂及補充
	協助辦理招商說明會（2 場）	
甄審及評定	協助審查申請人資格條件	
	協助審查投資計畫書	協助審查廠商籌組計畫及組織架構
		協助審查土地使用計畫
		協助審查興建計畫

項目	作業內容	
議約及簽約	協助辦理議約作業	協助審查營運計畫
		協助審查財務計畫
		協助研擬工作小組初審意見
		其他相關作業事項
	協助辦理簽約及後續作業：協助簽約各項文件	

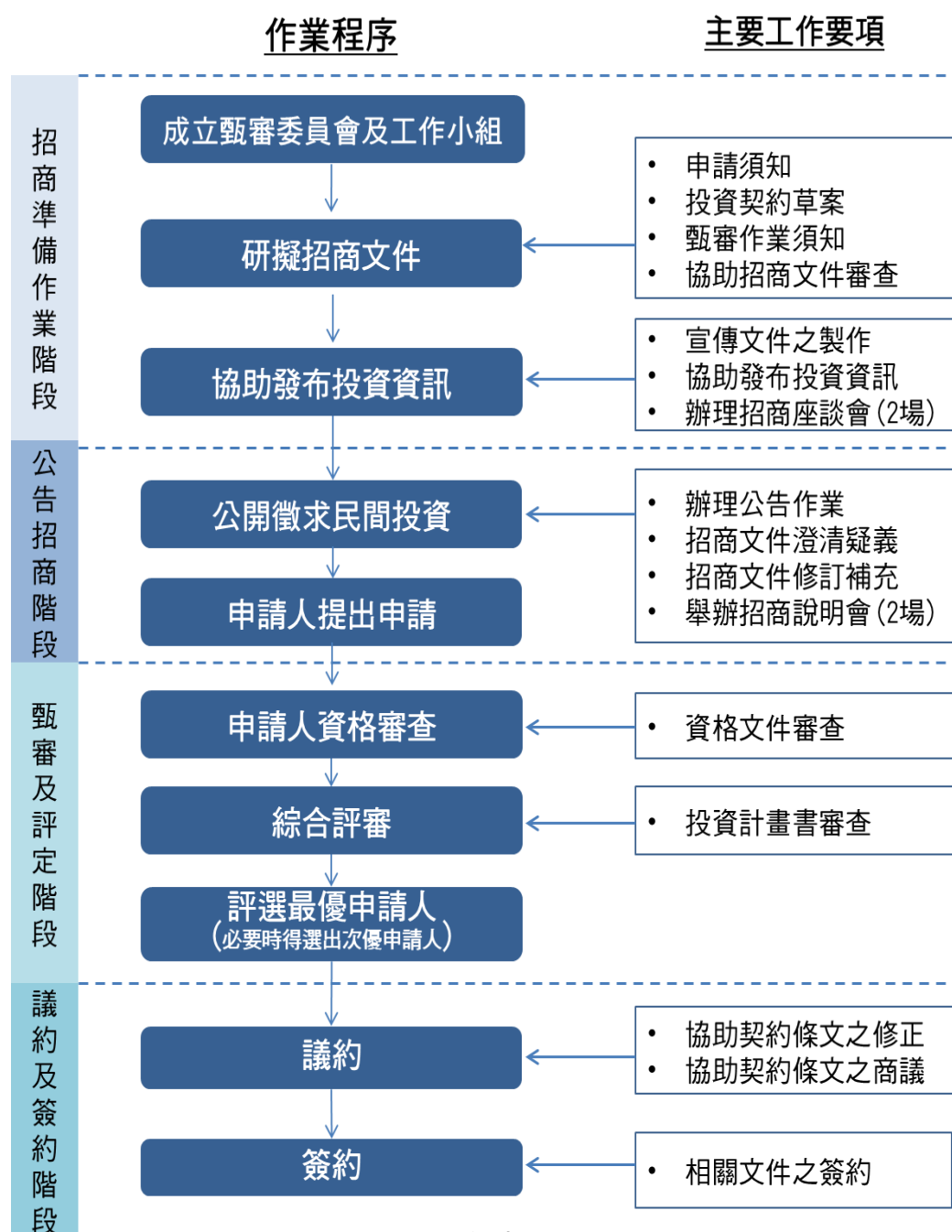


圖 14-1-1 後續招商作業流程圖

一、招商準備作業階段

(一) 協助成立甄審會及工作小組

主辦機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審會。甄審會之委員由主辦機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。

有關後續成立甄審會應注意事項，說明如下，另依本案案性，初步建議委員之遴聘應具相關專業背景，如長照事業經營、建築工程、法律實務、財務會計及其他。

1. 主要法令依據：民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法。
2. 甄審會委員組成人數(§ 4)：7 至 17 人，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。
3. 甄審會出席委員人數(§ 8)：
 - (1) 甄審會會議應有委員總額 1/2 以上，且至少 5 人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。甄審案件屬本法第 3 條第 2 項所稱之重大公共建設者，出席委員不得少於 7 人。
 - (2) 會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之 1/2。

(二) 研擬招商文件及公告內容

依促參法第 42 條規定略以：「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」。因此，為利後續公告招商作業進行，應擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須知及投資契約草案等，如下：

1. 申請須知（含相關附件）。
2. 投資契約草案（含相關附件）。
3. 甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）。

（三）協助發佈投資資訊與辦理招商座談會

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，主辦機關應先行公開各項資訊，並辦理招商座談會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件參考。

二、公告招商階段

（一）協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件公告上網，徵求民間投資，申請人得於此階段提出招商文件疑問澄清，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、澄清並檢討之，以作為修訂或補充招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能了解。

（二）招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。應公開發布訊息使所有申請人均能瞭解。

（三）協助發佈投資資訊與辦理招商說明會

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，除於促參司網站公告招商文件，並辦理招商說明會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為後續修正招商文件參考。

三、甄審評定階段

依據「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項規定設置甄審會，並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條，甄審流程分為資格審查與綜合評審兩個階段：

（一）第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由主辦機關就申請人應檢附的文件進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。有關本案投資廠商之申請資格主要包括基本及財務資格，初步建議說明如下。

1. 基本資格要求

申請人得以單一法人，或允許至多 3 家之法人以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業：

- （1）單一法人：依法設立之公司、財團法人或社團法人。財團法人或社團法人申請及參與本案不得違反其設立宗旨。
- （2）合作聯盟：由 2 家以上、3 家以下依法設立之財團法人或社團法人為申請投資參與本案所組成之合作聯盟，應授權其中一成員為合作聯盟代表。合作聯盟代表所為一切行為，對各成員均有拘束力，合作聯盟各成員均應對主辦機關負連帶責任。

2. 財務資格要求

- （1）實收資本額或財產總額：單一法人申請者，不得低於新臺幣 4,000 萬元；合作聯盟申請者，合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 4,000 萬元。
- （2）依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
- （3）最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

（二）第二階段：綜合評審

合格申請人達一家（含）以上，即進行綜合評審，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件進行審查。甄審會依投資計畫書審查結果，依公平、公正原則，審查評定選出最優申請人（必要時得增選次優申請人）。

1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，初步建議詳如表 14-1-1（未來實際公告招商之綜合評審項目及配分應以甄審會審定內容為準）。

2. 評定方式

甄審會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
- (2) 甄審會對合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得由合格申請人於甄審會當場澄清。
- (3) 合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定時間並經主辦機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。
- (4) 合格申請人所派參與綜合評審之人員不得超過 5 人，且需為其投資計畫書中所列之相關人員（以上人員應準備身分證明文件等以供必要時查驗），並應自行準備相關簡報器材。簡報順序依申請文件送達主辦機關之順序定之。簡報時間以 15 分鐘為限，簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。答詢時間以 10 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢（採統問統答方式，不含委員詢問時間），必要時得由甄審會調整之。
- (5) 合格申請人簡報時，簡報內容超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求合格申請人承諾投資計畫書以外事項；惟合格申請人若經綜合評審為最優申請人或次優申請人時，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項（經錄音或書面記載者），均應載入投資執行計畫書及投資契約。

- (6) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (7) 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (8) 甄審會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分（應為整數，得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。
- (9) 甄審會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- (10) 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（以序位總和次低者為次優申請人）；如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則以評分總和最高者優先；若評分總和再相同者，則以甄審項目「營運計畫」總得分最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (11) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

表 14-1-2 綜合評審項目及配分表

甄審項目	甄審標準	
	內容	配分
民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介及實績（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等）。 2.興建營運團隊籌組計畫（含組織架構、成員及業務分工等）。 3.協力廠商簡介及實績。 4.申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）之民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄。 5.其它。	10
土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃。 2.建物外觀與構造設計（含全區配置圖、各層平面圖、建築外觀 3D 模擬圖等）。 3.整體開發構想（含主體事業及附屬事業(若有)規劃）。 4.施工作業規劃（含施工方法、施工時程、工程經費、工程管理及施工安全管理計畫等）。 5.停車空間與交通接駁規劃（含汽車及機車停車空間規劃、	25

甄審項目	甄審標準	
	內容	配分
	復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等)。 6.景觀植栽規劃 (例如原生種喬灌木、視覺阻隔毗鄰公墓等)。 7.其它。	
營運計畫	1.整體營運理念與宗旨。 2.營運管理規劃 (包括當地資源狀況描述及需求評估、建築物空間及面積配置、設施設備採購、服務對象、服務內容、收費標準、預計開業日期、預計開放之床位數、公費床規劃等)。 3.營運特色規劃 (例如結合地方特色文化)。 4.人員配置與培訓規劃 (包括在地居民聘用比例、人員配置之情形、有無接受長照訓練、每月到機構服務之時段與時數、照服員是否會雇用外籍看護等)。 5.感染管制規劃 (例如增設隔離房、裝設非接觸式感應開關、出入口人臉辨識管制設備等)。 6.服務品質管制制度 (包括安全監控與緊急通報規劃等)。 7.風險管理及保險規劃。 8.其它 (例如與醫療機構合作之規劃)。	30
財務計畫	1.基本參數假設說明。 2.分年投入經費預估。 3.營運收支預估。 4.資金籌措規劃 (例如自有資金比率、融資比率等)。 5.權利金支付計畫。 6.預估財務報表或分年現金流量分析。 7.財務效益分析 (例如內部報酬率、淨現值、自償能力及回收年期等)。 8.敏感度分析及因應管理對策 (例如投資成本、營運收入及營運支出等變數)。 9.其它。	20
創新及公益事項	1.增進地方公益事項 (如優先雇用符合勞動部勞動力發展署所稱特定對象及就業弱勢者、在地居民或經濟弱勢優惠費率、獨居老人送餐服務等)。 2.敦親睦鄰計畫 (長幼青銀跨世代照顧交流、配合巡迴健檢、舉辦社區衛教活動、在地社區共融等)。 3.ESG (環境保護 Environment、社會責任 Social、公司治理 Governance) 規劃。 4.其它具創意並可行之措施 (例如配合長照 2.0 政策推動之創新方案或措施等)。	10
簡報及答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	5
合計		100

四、議約簽約階段

(一) 協助辦理議約作業

1. 議約原則

主辦機關與本案最優申請人應依下列原則辦理議約：

- (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
- (2) 議約內容除符合促參法施行細則第 29 條所定情形外，不得違反公告內容、招商文件之內容。

2. 議約時程

- (1) 最優申請人應於接獲評定結果通知後，於主辦機關指定之期間內，與主辦機關開始進行議約。最優申請人若未能於指定期間內完成議約時，主辦機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。
- (2) 如無次優申請人者，主辦機關將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

3. 不予議約情形

主辦機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予議約，主辦機關並得沒收最優申請人之申請保證金：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- (4) 未按規定時間籌辦或完成議約手續。

(二) 協助辦理簽約及後續作業

1. 簽約作業

於議約完成後，最優申請人或遞補之次優申請人應自接獲主辦機關通知之規定期限與主辦機關完成簽約。

依長期照顧服務法及長期照顧服務機構法人條例等相關規定，民間機構應為長照機構財團法人或長照機構社團法人、或符合長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人，始得依長期照顧服務法規定設立機構住宿式長照服務機構。

本案最優申請人或遞補之次優申請人如非屬長照機構財團法人、長照機構社團法人、或長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人者，須於簽訂投資契約前完成民間機構（長照機構財團法人或長照機構社團法人）之設立登記；最優申請人或遞補之次優申請人如屬長照機構財團法人、長照機構社團法人、或長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人者，於取得本案最優申請人或遞補之次優申請人資格後，得不另行籌設長照機構財團法人或長照機構社團法人，惟仍應就本案之營運獨立設帳以備查核。

如最優申請人或遞補之次優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，主辦機關得訂定期限通知補正之，如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，主辦機關得沒收其申請保證金。

2. 後續作業

民間機構應自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及主辦機關意見修正後，提出經主辦機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。

第二節 作業期程規劃

主辦機關得依促參法施行細則第 58 條規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由主辦機關視實際作業需要彈性調整之，惟主辦機關如未主動通知延長者，申請人不得據此提出要求延長，後續作業時程規劃詳如表 14-2-1 所示。

表 14-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段		預計完成時間	民間機構辦理事項
招商公告階段 (60 日)		公告日後第 30 日內	申請人提出書面請求釋疑。
		公告日後第 45 日內	主辦機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		公告日後第 60 日 (截止日)	申請文件截止收件。
甄審 階段 (60 日)	資格 審查	截止日後第 7 日內	主辦機關進行資格審查。
		截止日後第 14 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 21 日內	主辦機關選出合格申請人。
	綜合 評審	截止日後第 60 日內 (評定日)	召開甄審會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
議約及 簽約 階段 (60 日)	議約	接獲評定通知日後 第 30 日內 (完成議約日)	主辦機關與最優申請人完成議約。
	簽約	完成議約日後第 30 日內 (完成簽約日)	1.主辦機關與最優申請人完成投資契約簽訂。 2.依據促參法施行細則第 58 條第 2 項第 2 款規定，簽約期限自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。但簽約前依本法第 45 條規定之籌辦及補正時間，不予計算。

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，主辦機關於必要時得調整之。

第十五章 其他事項

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」所撰擬，主要包括「再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明」及「先期計畫書之審查與公開」等項目，說明如後：

第一節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明

一、公聽會意見處理說明

本案已依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 相關規範，於民國 112 年 3 月 4 日於公共建設所在鄉鎮（新竹縣新埔鎮）邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，研擬因應對策或說明不採之理由，並於可行性評估報告中說明。其公聽會提出之建議或反對意見及處理情形詳如表 15-1-1 所示。

另外，基於本案先期計畫書規劃內容與可行性評估報告一致，未有變動調整。經再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理，應無需調整因應。

表 15-1-1 公聽會提出之建議或反對意見及處理情形表

與會人員意見		回覆處理情形
地方居民 綜合意見	1. 本案開發作長照社福使用立意良好，惟選址於公墓附近，民眾入注意願可能不高，請問有什麼特別的考量？	1. 感謝指導。 2. 本案選擇於原縣立仁愛之家舊址開發，主要目標在於活化閒置公有土地、開發整治後避免治安死角；同時土地為新竹縣政府所有，另可擲節土地取得時間及成本。
	2. 本案屬特定目的事業用地，是否僅可作長照社福使用？	1. 感謝指導。 2. 本案開發應為長照機構及其他經主辦機關核定之社福服務為主。倘民間機構有開發非長照社福之附屬事業需求，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依相關法令辦理用地變更作業，並負擔所需全部費用、責任與風險，以符適法。

與會人員意見		回覆處理情形
	3.建議縣府欲活化本案土地利用，應與地方里長、居民及鎮公所多作溝通，以符地方需求，發揮最大效益。	1.感謝指導。 2.感謝各位鄉親提供寶貴意見，本府將納入通盤考量評估，期符合地方需求，發揮最大效益。
旱坑里 辦公處 葉里長	1.本案基地閒置已久，對於縣府規劃開發作長照社福共融園區相當樂觀其成。	1.感謝指導。 2.為活化原縣立新埔仁愛之家閒置空間，並因應新竹縣人口老化亟具佈建長照服務，擬規劃開發作長照社福共融園區，以落實在地安老、社區共生共榮之目標。
	2.本案初步規劃以BOT促參方式開發，對於地方有什麼效益？未來是否考量提供柿染坊等地團體使用或保留部分空間予社區居民運用？	1.感謝指導。 2.本案規劃以BOT方式活化閒置空間，擬以長照社福設施為主體事業，提供至少100床、60人日照中心及其他經目的事業主管機關核定之長照或社福服務，期除改善治安死角問題，並可提供在地優質長照社福服務，並增加就業機會，締造地方、政府及廠商三贏局面。 3.有關柿染坊等社福團體進駐空間及社區使用空間，依據促參辦理實務，後續可列入招商文件政策要求事項或於甄審項目中納入睦鄰措施，由民間機構自行評估規劃提出，如在地社區公益性空間等睦鄰措施，可酌予加分，經主辦機關同意後即可據以設置。
新埔鎮民 代表會 王主席	本案位置較為偏遠，距市區仍有一段距離，擔心後續開發作長照機構會變成蚊子館，建議選擇已開發地區之土地效益較高，例如新埔鎮公所舊址提供予縣府開發，本案原縣立仁愛之家舊址提供予鎮公所使用，以增加公共建設服務可近性，促進地區繁榮。	1.感謝指導。 2.本案選擇於原縣立仁愛之家舊址開發，主要目標在於活化閒置公有土地、開發整治後避免治安死角；同時土地為新竹縣政府所有，另可擲節土地取得時間及成本，滿足在地長照社福需求。

	與會人員意見	回覆處理情形
林思銘 立委服務處 劉特助	1. 讚賞新竹縣政府積極推動縣政，亦為新埔鎮整體發展考慮周到，建議本案後續無論是採用BOT或其他促參方式開發，促成三贏應是我們共同努力的目標。	1. 感謝指導。 2. 本案期後續藉由促參方式引進廠商投資經營，提供在地優質長照服務，增加就業機會，以締造地方、政府及廠商三贏局面。
	2. 本案活化公有土地及健全長照服務雖立意良善，惟參考孟母三遷之典故，公墓旁邊作長照社福設施應較不適宜，建議縣府考量納入相關因應措施，或該地是否有更好的用途，宜從長計議。	1. 感謝指導。 2. 本案規劃作長照社福設施使用，一則為紓解新竹縣長照需求，落實在地安老政策，且為符合本案土地使用適法性，故擬以促參方式引入優質廠商健全當地長照社福服務。同時土地為新竹縣政府所有，另可擲節土地取得時間及成本，本案後續亦可利用既有喬木景觀及建築物南北朝向等方式，建立與毗鄰公墓隔離之效果，期降低使用者之疑慮。
專家學者 李教授	1. 新竹縣政府積極佈建醫療及社福資源，縣民越來越長壽，老年人口逐漸增加，生有所養、老有所終是大家共同期望，縣府用心良苦地規劃開發長照社福共融園區，應符合地方需求。	感謝指導。
	2. 考量政府財政有限，本案後續若採BOT公私協力方式開發，既可擲節縣府支出亦可提供公共服務，是較為適合的開發方式。依促參相關法規及實務，民間機構後續亦須繳付土地租金及權利金等費用，相信縣府會盡力訂定合理招商條件，創造政府、地方及廠商多贏局面。	1. 感謝指導。 2. 本案基於既有建築屋齡逾40年已較不符長照現行法規且具安全疑慮，並為擲節縣府支出及提供廠商投資彈性，初步擬採BOT促參方式開發。 3. 本案將秉持落實公共服務、利潤共享及風險共攤等原則，訂定合理招商條件，以締造政府、地方及廠商多贏局面。

二、未出席公聽會之里長意見處理說明

本案已依促參法第 6 條之 1 相關規範，於民國 112 年 3 月 4 日在新竹縣新埔鎮公所召開公聽會，邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，其中里辦公室及社區發展協會出席代表包含旱坑里(本案所在地)、新民里、新埔里、新生里、田新里、照門里、內立里及文山里，與會人員對本案活化閒置公有土地、開發作長照社福共融園區多表達樂觀其成。

本案依據 112.10.16 先期計畫書審查會議委員建議，再次徵詢公聽會未到場之里長意見，亦表示對於本案活化閒置公有土地作長照社福共融園區相當支持，回饋意見及處理情形詳表 15-1-2 所示。

表 15-1-2 未出席公聽會里長之建議或意見及處理情形表

里別	意見	回覆處理情形
新生里 辦公處 許里長	1.樂觀其成。 2.希望能保障新埔鎮鎮民及二度就業族群工作機會。	1.感謝指導。 2.有關保障在地居民就業，將於招商文件規範民間機構於契約期間，保留至少 30%優先聘用設籍於新竹縣居民。另有關於二度就業族群就業，擬將優先雇用符合勞動部勞動力發展署所稱特定對象及就業弱勢者納入「創新及公益事項」之甄審評分項目，由民間機構規劃提出並經主辦機關同意後辦理。
四座里 辦公處 劉里長	1.樂觀其成。 2.希望除了住宿式服務及日照服務外，建議提供獨居老人送餐服務。	1.感謝指導。 2.已將獨居老人送餐服務納入「創新及公益事項」甄審評分項目，由民間機構規劃提出並經主辦機關同意後辦理。
鹿鳴里 辦公處 陳里長	1.同意縣府健全長照社福服務願景，由於新竹縣住家間距離較遠，建議加強交通接駁服務或與復康巴士合作。 3.本身有經營鹿鳴長照中心經驗，建議應有充裕人力以保障服務品質，惟偏鄉人力缺口是經營困難點。	1.感謝指導。 2.已將復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，由民間機構規劃提出並經主辦機關同意後辦理。 3.針對偏鄉人力較匱乏部分，可藉長照人才培訓，發展照顧人力培育與留任策略，鼓勵在地勞動人口投入長照服務。後續將納入甄審評分項目，由民間機構提出培力規劃，以促進就業機會、留住地方人才。

里別	意見	回覆處理情形
北平里 辦公處 林里長	1.樂觀其成。 2.希望不要是冰冷的機構，建議可與在地產業結合（如文創商品展售、在地農產推廣等），或朝向養生村模式（包含運動休閒及餐飲機能）規劃，吸引健康老人入住，增加社區活力。	1.感謝指導。 2.本案期參考日本社會福祉法人佛子園「Share 金澤」等長照社福與社區共生之經營理念，期許本案自然地融入當地社區文化（例如柿染柿餅及客家文化等），而不是一個封閉且冰冷的照顧機構。民間機構得視其營運需要及創意自行依法規劃提出長照社福服務或附屬事業(例如與地方產業結合之地方創生等)並經主辦機關同意後辦理。
上寮里 辦公處 劉里長	1.考量鎮內既有長照服務多為私人機構服務品質有限，對縣府活化閒置土地以開發作長照社福共融園區相當樂觀其成。 2.希望提供單親或獨居老人弱勢照顧。	1.感謝指導。 2.有關弱勢族群之照顧服務，將於招商文件規範民間機構應至少提供開放床位數之 10%，以配合主辦機關安置經目的事業主管機關核定之公費或短期緊急個案安置者。
清水里 辦公處 劉里長	1.樂觀其成。 2.希望要有交通接駁規劃，以增加偏鄉民眾長照便利性。	1.感謝指導。 2.已將復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，由民間機構規劃提出並經主辦機關同意後辦理。
下寮里 辦公處 林里長	1.樂觀其成。 2.保障新埔鎮鎮民就業機會。	1.感謝指導。 2.有關保障在地居民就業，將於招商文件規範民間機構於契約期間，保留至少 30%優先聘用設籍於新竹縣居民。
五埔里 辦公處 陳里長	樂觀其成，沒有其他意見。	感謝指導。
寶石里 辦公處 鄧里長	樂觀其成，沒有其他意見。	感謝指導。
南平里 辦公處 劉里長	樂觀其成，沒有其他意見。	感謝指導。
新北里 辦公處 廖里長	樂觀其成，沒有其他意見。	感謝指導。
巨埔里 辦公處 彭里長	樂觀其成，沒有其他意見。	感謝指導。

第二節 先期計畫書之審查與公開

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 52 條第 4 項規定，主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

本案後續由主辦機關邀請相關領域人士審查先期計畫書並經主辦機關核定後，由主辦機關於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，其期間不少於 10 日。

附錄

一、財務報表

二、審查意見暨處理情形對照表

附錄一、財務報表

附錄一、財務報表

表附錄-1 現金流量表

單位：元

特許年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
營運活動	機構住宿式服務收入				0	17,088,000	21,787,200	26,667,533	31,734,364	36,993,202	42,449,699	43,298,693	44,164,667	45,047,960	45,948,919	46,867,897	47,805,255	48,761,361	49,736,588	50,731,319	51,745,946	52,780,865	53,836,482	54,913,212	56,011,476	57,131,705
	日間照顧收入				0	7,500,000	9,180,000	10,924,200	12,734,496	14,612,834	14,905,091	15,203,193	15,507,257	15,817,402	16,133,750	16,456,425	16,785,553	17,121,264	17,463,690	17,812,963	18,169,223	18,532,607	18,903,259	19,281,324	19,666,951	20,060,290
	團體家庭收入				0	3,715,200	4,736,880	5,797,941	6,899,550	8,042,904	9,229,232	9,413,817	9,602,093	9,794,135	9,990,018	10,189,818	10,393,615	10,601,487	10,813,517	11,029,787	11,250,383	11,475,390	11,704,898	11,938,996	12,177,776	12,421,331
	居家服務收入				0	12,000,000	17,136,000	22,472,640	28,015,891	33,771,883	39,746,909	40,541,847	41,352,684	42,179,738	43,023,332	43,883,799	44,761,475	45,656,705	46,569,839	47,501,235	48,451,260	49,420,285	50,408,691	51,416,865	52,445,202	53,494,106
	其他長期照顧收入				0	5,660,640	7,140,816	8,677,935	10,273,682	11,929,788	13,316,804	13,583,140	13,854,803	14,131,899	14,414,537	14,702,828	14,996,885	15,296,822	15,602,759	15,914,814	16,233,110	16,557,772	16,888,928	17,226,706	17,571,241	17,922,665
	其他收入				0	1,378,915	1,799,427	2,236,207	2,689,739	3,160,518	3,589,432	3,661,221	3,734,445	3,809,134	3,885,317	3,963,023	4,042,283	4,123,129	4,205,592	4,289,704	4,375,498	4,463,008	4,552,268	4,643,313	4,736,179	4,830,903
	營業稅(扣)					(68,946)	(89,971)	(111,810)	(134,487)	(158,026)	(179,472)	(183,061)	(186,722)	(190,457)	(194,266)	(198,151)	(202,114)	(206,156)	(210,280)	(214,485)	(218,775)	(223,150)	(227,613)	(232,166)	(236,890)	(241,545)
	營業收入小計		0	0	0	47,273,809	61,690,352	76,664,646	92,213,236	108,353,103	123,057,696	125,518,849	128,029,226	130,589,811	133,201,607	135,865,639	138,582,952	141,354,611	144,181,703	147,065,337	150,006,644	153,006,777	156,066,913	159,188,251	162,372,016	165,619,456
	人事成本					(28,093,000)	(28,654,860)	(29,227,957)	(29,812,516)	(30,408,767)	(31,016,942)	(31,637,281)	(32,270,026)	(32,915,427)	(33,573,736)	(34,245,210)	(34,930,114)	(35,628,717)	(36,341,291)	(37,068,117)	(37,809,479)	(38,565,669)	(39,336,882)	(40,123,722)	(40,926,196)	(41,744,720)
	機構住宿式服務成本				0	(1,708,800)	(2,178,720)	(2,666,753)	(3,173,436)	(3,699,320)	(4,244,970)	(4,329,869)	(4,416,467)	(4,504,796)	(4,594,892)	(4,686,790)	(4,780,526)	(4,876,136)	(4,973,659)	(5,073,132)	(5,174,595)	(5,278,086)	(5,383,648)	(5,491,321)	(5,601,148)	(5,713,171)
	日間照顧成本				0	(750,000)	(918,000)	(1,092,420)	(1,273,450)	(1,461,283)	(1,490,509)	(1,520,319)	(1,550,726)	(1,581,740)	(1,613,375)	(1,645,642)	(1,678,555)	(1,712,126)	(1,746,369)	(1,781,296)	(1,816,922)	(1,853,261)	(1,890,326)	(1,928,132)	(1,966,695)	(2,006,029)
	團體家庭成本				0	(371,520)	(473,688)	(579,794)	(689,955)	(804,290)	(922,923)	(941,382)	(960,289)	(979,414)	(999,002)	(1,018,982)	(1,039,361)	(1,060,149)	(1,081,352)	(1,102,979)	(1,125,038)	(1,147,539)	(1,170,490)	(1,193,900)	(1,217,778)	(1,242,133)
	居家服務成本				0	(7,200,000)	(10,281,600)	(13,483,584)	(16,809,535)	(20,263,130)	(23,848,145)	(24,325,108)	(24,811,610)	(25,307,843)	(25,813,999)	(26,330,279)	(26,856,885)	(27,394,023)	(27,941,903)	(28,500,741)	(29,070,756)	(29,652,171)	(30,245,215)	(30,850,119)	(31,467,121)	(32,096,464)
	其他長期照顧成本				0	(566,064)	(714,082)	(867,793)	(1,027,368)	(1,192,979)	(1,331,680)	(1,358,314)	(1,385,480)	(1,413,190)	(1,441,454)	(1,470,283)	(1,499,688)	(1,529,682)	(1,560,276)	(1,591,481)	(1,623,211)	(1,655,777)	(1,688,893)	(1,722,671)	(1,757,124)	(1,792,267)
	其他成本				0	(137,892)	(179,943)	(223,621)	(268,974)	(316,052)	(358,943)	(366,122)	(373,445)	(380,913)	(388,532)	(396,302)	(404,228)	(412,313)	(420,559)	(428,970)	(437,550)	(446,301)	(455,227)	(464,331)	(473,618)	(483,090)
	水電燃料費				0	(1,181,845)	(1,542,259)	(1,916,616)	(2,306,331)	(2,708,828)	(3,076,442)	(3,137,971)	(3,200,731)	(3,264,745)	(3,330,040)	(3,396,641)	(3,464,574)	(3,533,865)	(3,604,543)	(3,676,633)	(3,750,166)	(3,825,169)	(3,901,673)	(3,979,706)	(4,059,300)	(4,140,486)
	管理行銷費				0	(709,107)	(925,355)	(1,149,970)	(1,383,199)	(1,625,297)	(1,845,685)	(1,882,783)	(1,920,438)	(1,958,847)	(1,998,024)	(2,037,985)	(2,078,744)	(2,120,319)	(2,162,726)	(2,205,980)	(2,250,100)	(2,295,102)	(2,341,004)	(2,387,824)	(2,435,580)	(2,484,292)
	修繕維護費				0	(945,476)	(1,233,807)	(1,533,293)	(1,844,265)	(2,167,062)	(2,461,154)	(2,510,377)	(2,560,585)	(2,611,796)	(2,664,032)	(2,717,313)	(2,771,659)	(2,827,092)	(2,883,634)	(2,941,307)	(3,000,133)	(3,060,136)	(3,121,338)	(3,183,765)	(3,247,440)	(3,312,389)
	環境清潔費				0	(236,369)	(308,452)	(383,323)	(461,066)	(541,766)	(615,288)	(627,594)	(640,146)	(652,949)	(666,008)	(679,328)	(692,915)	(706,773)	(720,909)	(735,327)	(750,033)	(765,034)	(780,335)	(795,941)	(811,860)	(828,097)
	土地租金		(25,039)	(25,039)	(25,290)	(75,622)	(75,622)	(75,877)	(75,877)	(76,135)	(76,135)	(76,396)	(76,396)	(76,659)	(76,659)	(76,925)	(76,925)	(77,193)	(77,193)	(77,464)	(77,464)	(77,738)	(77,738)	(78,015)	(78,015)	(78,294)
	房屋稅					(1,546,682)	(1,528,371)	(1,510,061)	(1,491,750)	(1,473,440)	(1,455,130)	(1,436,819)	(1,418,509)	(1,400,198)	(1,381,889)	(1,363,578)	(1,345,267)	(1,326,957)	(1,308,646)	(1,290,336)	(1,272,025)	(1,253,715)	(1,235,405)	(1,217,094)	(1,198,784)	(1,180,473)
	貸款利息		(1,469,778)	(2,939,556)	(8,818,667)	(14,697,779)	(14,697,779)	(13,974,344)	(13,228,482)	(12,459,499)	(11,666,677)	(10,849,278)	(10,006,539)	(9,137,676)	(8,241,878)	(7,318,310)	(6,366,111)	(5,384,395)	(4,372,245)	(3,328,718)	(2,252,842)	(1,143,614)				
	獎勵權利金				0	(94,548)	(123,381)	(153,329)	(184,426)	(216,706)	(246,115)	(251,038)	(256,058)	(261,180)	(266,403)	(271,731)	(277,166)	(282,709)	(288,363)	(294,131)	(300,013)	(306,014)	(312,134)	(318,377)	(324,744)	(331,239)
	營運支出小計		(1,494,817)	(2,964,595)	(8,843,957)	(14,723,069)	(58,314,703)	(63,112,482)	(68,092,874)	(73,260,647)	(78,621,732)	(83,839,522)	(84,407,913)	(84,978,502)	(85,551,575)	(86,126,353)	(86,703,100)	(87,281,003)	(87,860,299)	(88,440,140)	(89,020,737)	(89,601,200)	(90,181,712)	(91,940,406)	(93,734,918)	(95,565,404)
	營運活動合計		(1,494,817)	(2,964,595)	(8,843,957)	(14,723,069)	(11,040,893)	(14,222,131)	8,571,772	18,952,588	29,731,372	39,218,174	41,110,937	43,050,724	45,038,236	47,075,254	49,162,539	51,301,949	53,494,312	55,741,563	58,044,601	60,405,444	62,825,066	64,126,506	65,453,333	66,806,612
投資活動	折舊		0	0	0	0	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)
	可觀所得		(1,494,817)	(2,964,595)	(8,843,957)	(14,723,069)	(28,219,223)	(18,600,460)	(8,606,558)	1,774,259	12,553,042	22,839,845	23,932,607	25,872,395	27,859,907	29,896,924	31,813,234	33,152,644	35,345,007	37,592,258	39,895,295	42,256,139	44,675,760	45,977,201	47,304,028	48,657,307
	投資成本		(79,020,315)	(79,020,315)	(316,081,261)	(316,081,261)	0																			
理財活動	營運成本		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	投資活動合計		(79,020,315)	(79,020,315)	(316,081,261)	(316,081,261)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(34,955,127)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(42,610,105)
	銀行貸款		47,412,189	47,412,189	189,648,757	189,648,757	0																			(42,610,105)
稅務活動	本金償還				0	(23,336,614)	(24,060,049)	(24,805,910)	(25,574,894)	(26,367,715)	(27,185,114)	(28,027,853)	(28,896,716)	(29,792,515)	(30,716,083)	(31,668,281)	(32,649,990)	(33,662,148)	(34,705,674)	(35,781,550)	(36,890,778)					
	理財活動合計		47,412,189	47,412,189	189,648,757	189,648,757	(23,336,614)	(24,060,049)	(24,805,910)	(25,574,894)	(26,367,715)	(27,185,114)	(28,027,853)	(28,896,716)	(29,792,515)	(30,716,083)	(31,668,281)	(32,649,990)	(33,662,148)	(34,705,674)	(35,781,550)	(36,890,778)	0	0	0	0
	稅前淨現金流量		(33,102,943)	(34,572,721)	(135,276,462)	(141,155,573)	(34,377,507)	(25,482,180)	(16,234,139)	(6,622,305)	3,363,857	12,033,060	13,083,084	14,154,008	15,245,721	(18,595,956)	17,494,258	18,651,951	19,832,164	21,035,889	22,263,604	23,514,666	62,825,066	64,126,506	65,453,333	24,196,508
稅後淨現金流量	營利事業所得稅		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(354,852)	(2,510,608)	(4,407,669)	(4,786,521)	(5,174,479)	(5,571,981)	(5,979,385)	(6,390,001)	(6,805,452)	(7,226,889)	(7,653,333)	(8,084,886)
	稅後淨現金流量		(33,102,943)	(34,572,721)	(135,276,462)	(141,155,573)	(34,377,507)	(25,482,180)	(16,234,139)	(6,622,305)	3,363,857	12,033,060	13,083,084	14,154,008	15,245,721	(18,595,956)	17,494,258	18,651,951	19,832,164	21,035,889	22,263,604	23,514,666	62,825,066	64,126,506	65,453,333	24

表附錄-1 現金流量表(續)

單位：元

	特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
普通活動	機構住宿式服務收入	58,274,340	59,439,826	60,628,623	61,841,195	63,078,019	64,339,580	65,626,371	66,938,899	68,277,877	69,643,230	71,036,095	72,456,817	73,905,953	75,384,072	76,891,754	78,429,589	79,998,180	81,598,144	83,230,107	84,894,709	86,592,603	88,324,455	90,090,944	91,892,763	93,730,618
	日間照顧收入	20,461,496	20,870,726	21,288,140	21,713,903	22,148,181	22,591,145	23,042,967	23,503,827	23,973,903	24,453,381	24,942,449	25,441,298	25,950,124	26,469,126	26,998,509	27,538,479	28,089,249	28,651,034	29,224,054	29,808,535	30,404,706	31,012,800	31,633,056	32,265,717	32,911,032
	團體家庭收入	12,669,758	12,923,153	13,181,816	13,445,249	13,714,154	13,988,437	14,268,205	14,553,570	14,844,641	15,141,534	15,444,364	15,753,252	16,068,317	16,389,683	16,717,477	17,051,826	17,392,863	17,740,720	18,095,534	18,457,445	18,826,594	19,203,126	19,587,188	19,978,932	20,378,511
	居家服務收入	54,563,988	55,655,268	56,768,374	57,903,741	59,061,816	60,243,052	61,447,913	62,676,871	63,930,409	65,209,017	66,513,197	67,843,461	69,200,331	70,584,337	71,996,024	73,435,944	74,904,663	76,402,757	77,930,812	79,489,428	81,079,216	82,700,801	84,354,817	86,041,913	87,762,751
	其他長期相關收入	18,281,119	18,646,741	19,019,676	19,400,069	19,788,071	20,183,832	20,587,509	20,999,259	21,419,244	21,847,629	22,284,582	22,730,273	23,184,879	23,648,576	24,121,548	24,603,979	25,096,058	25,597,980	26,109,939	26,632,138	27,164,781	27,708,076	28,262,238	28,827,483	29,404,032
	其他收入	4,927,521	5,026,071	5,126,593	5,229,125	5,333,707	5,440,381	5,549,189	5,660,173	5,773,376	5,888,844	6,006,621	6,126,753	6,249,288	6,374,274	6,501,759	6,631,795	6,764,430	6,899,719	7,037,713	7,178,468	7,322,037	7,468,478	7,617,847	7,770,204	7,925,608
	營業稅(扣)	(246,376)	(251,304)	(256,330)	(261,456)	(266,685)	(272,019)	(277,459)	(283,009)	(288,669)	(294,442)	(300,331)	(306,338)	(312,464)	(318,714)	(325,088)	(331,590)	(338,222)	(344,986)	(351,886)	(358,923)	(366,102)	(373,424)	(380,892)	(388,510)	(396,280)
	營業收入小計	168,931,845	172,310,482	175,756,692	179,271,826	182,857,262	186,514,407	190,244,696	194,049,590	197,930,581	201,889,193	205,926,977	210,045,516	214,246,427	218,531,355	222,901,982	227,360,022	231,907,222	236,545,367	241,276,274	246,101,800	251,023,836	256,044,312	261,165,199	266,388,503	271,716,273
	人事成本	(42,579,615)	(43,431,207)	(44,299,831)	(45,185,828)	(46,089,544)	(47,011,335)	(47,951,562)	(48,910,593)	(49,888,805)	(50,886,581)	(51,904,313)	(52,942,399)	(54,001,247)	(55,081,272)	(56,182,897)	(57,306,555)	(58,452,686)	(59,621,740)	(60,814,175)	(62,030,458)	(63,271,067)	(64,536,489)	(65,827,219)	(67,143,763)	(68,486,638)
	機構住宿式服務成本	(5,827,434)	(5,943,983)	(6,062,862)	(6,184,120)	(6,307,802)	(6,433,958)	(6,562,637)	(6,693,890)	(6,827,758)	(6,964,323)	(7,103,609)	(7,245,682)	(7,390,595)	(7,538,407)	(7,689,175)	(7,842,959)	(7,999,818)	(8,159,814)	(8,323,011)	(8,489,471)	(8,659,260)	(8,832,446)	(9,009,094)	(9,189,276)	(9,373,062)
	日間照顧成本	(2,046,150)	(2,087,073)	(2,128,814)	(2,171,390)	(2,214,818)	(2,259,114)	(2,304,297)	(2,350,383)	(2,397,390)	(2,445,338)	(2,494,245)	(2,544,130)	(2,595,012)	(2,646,913)	(2,699,851)	(2,753,848)	(2,808,925)	(2,865,103)	(2,922,405)	(2,980,854)	(3,040,471)	(3,101,280)	(3,163,306)	(3,226,572)	(3,291,103)
	團體家庭成本	(1,266,976)	(1,292,315)	(1,318,162)	(1,344,525)	(1,371,415)	(1,398,844)	(1,426,821)	(1,455,357)	(1,484,464)	(1,514,153)	(1,544,436)	(1,575,325)	(1,606,832)	(1,638,968)	(1,671,740)	(1,705,183)	(1,739,286)	(1,774,072)	(1,809,553)	(1,845,745)	(1,882,659)	(1,920,313)	(1,958,719)	(1,997,893)	(2,037,851)
	居家服務成本	(32,738,393)	(33,393,161)	(34,061,024)	(34,742,245)	(35,437,089)	(36,145,831)	(36,868,748)	(37,606,123)	(38,358,245)	(39,125,410)	(39,907,918)	(40,706,077)	(41,520,198)	(42,350,602)	(43,197,614)	(44,061,567)	(44,942,798)	(45,841,654)	(46,758,487)	(47,693,657)	(48,647,530)	(49,620,480)	(50,622,890)	(51,655,148)	(52,657,651)
	其他長期相關成本	(1,828,112)	(1,864,674)	(1,901,968)	(1,940,007)	(1,978,807)	(2,018,383)	(2,058,751)	(2,099,926)	(2,141,924)	(2,184,763)	(2,228,458)	(2,273,027)	(2,318,488)	(2,364,858)	(2,412,155)	(2,460,398)	(2,509,606)	(2,559,798)	(2,610,994)	(2,663,214)	(2,716,478)	(2,770,808)	(2,826,224)	(2,882,748)	(2,940,403)
	其他成本	(492,752)	(502,607)	(512,659)	(522,912)	(533,371)	(544,038)	(554,919)	(566,017)	(577,338)	(588,884)	(600,662)	(612,675)	(624,929)	(637,427)	(650,176)	(663,179)	(676,443)	(689,972)	(703,771)	(717,847)	(732,204)	(746,848)	(761,785)	(777,020)	(792,561)
	水電燃料費	(4,223,296)	(4,307,762)	(4,393,917)	(4,481,796)	(4,571,432)	(4,662,860)	(4,756,117)	(4,851,240)	(4,948,265)	(5,047,230)	(5,148,174)	(5,251,138)	(5,356,161)	(5,463,284)	(5,572,550)	(5,684,001)	(5,797,681)	(5,913,634)	(6,031,907)	(6,152,545)	(6,275,596)	(6,401,108)	(6,529,130)	(6,659,713)	(6,792,907)
	管理行銷費	(2,533,978)	(2,584,657)	(2,636,350)	(2,689,077)	(2,742,859)	(2,797,716)	(2,853,670)	(2,910,744)	(2,968,959)	(3,028,338)	(3,088,905)	(3,150,683)	(3,213,696)	(3,277,970)	(3,343,530)	(3,410,400)	(3,478,608)	(3,548,181)	(3,619,144)	(3,691,527)	(3,765,358)	(3,840,665)	(3,917,478)	(3,995,828)	(4,075,744)
	修繕維護費	(3,378,637)	(3,446,210)	(3,515,134)	(3,585,437)	(3,657,145)	(3,730,288)	(3,804,894)	(3,880,992)	(3,958,612)	(4,037,784)	(4,118,540)	(4,200,910)	(4,284,929)	(4,370,627)	(4,458,040)	(4,547,200)	(4,638,144)	(4,730,907)	(4,825,525)	(4,922,036)	(5,020,477)	(5,120,886)	(5,223,304)	(5,327,770)	(5,434,325)
	環境清潔費	(844,659)	(861,552)	(878,783)	(896,359)	(914,286)	(932,572)	(951,223)	(970,248)	(989,653)	(1,009,446)	(1,029,635)	(1,050,228)	(1,071,232)	(1,092,657)	(1,114,510)	(1,136,800)	(1,159,536)	(1,182,727)	(1,206,381)	(1,230,509)	(1,255,119)	(1,280,222)	(1,305,826)	(1,331,943)	(1,358,581)
	土地租金	(78,294)	(78,576)	(78,576)	(78,861)	(78,861)	(79,149)	(79,149)	(79,440)	(79,440)	(79,733)	(79,733)	(80,030)	(80,030)	(80,329)	(80,329)	(80,632)	(80,632)	(80,937)	(80,937)	(81,246)	(81,246)	(81,558)	(81,558)	(81,873)	(81,873)
	房屋稅	(1,162,163)	(1,143,853)	(1,125,542)	(1,107,232)	(1,088,921)	(1,070,611)	(1,052,301)	(1,033,990)	(1,015,680)	(997,369)	(979,059)	(960,749)	(942,438)	(924,128)	(905,817)	(887,507)	(869,197)	(850,886)	(832,576)	(814,265)	(795,955)	(777,645)	(759,334)	(741,024)	(722,713)
	貸款利息																									
	遞延權利金	(337,864)	(344,621)	(351,513)	(358,544)	(365,715)	(373,029)	(380,489)	(388,099)	(395,861)	(403,779)	(411,846)	(420,066)	(428,444)	(436,984)	(445,691)	(454,560)	(463,596)	(472,804)	(482,179)	(491,718)	(500,426)	(509,300)	(518,338)	(527,540)	(536,895)
	營運支出小計	(99,338,322)	(101,282,251)	(103,265,137)	(105,288,332)	(107,352,066)	(109,457,729)	(111,605,578)	(113,797,041)	(116,032,403)	(118,318,799)	(120,657,323)	(123,043,280)	(125,477,019)	(127,960,099)	(130,492,902)	(133,077,029)	(135,712,896)	(138,402,153)	(141,145,249)	(143,943,882)	(146,798,539)	(149,710,967)	(152,681,692)	(155,712,512)	(158,803,994)
	營運活動合計	69,593,524	71,028,231	72,491,555	73,983,494	75,505,196	77,056,678	78,639,117	80,252,549	81,898,178	83,570,394	85,269,654	87,002,237	88,769,408	90,571,256	92,409,081	94,282,993	96,194,326	98,143,214	100,131,025	102,157,918	104,225,297	106,333,345	108,483,507	110,675,990	112,912,279
折舊		(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)
	可稅所得	49,805,368	51,240,076	52,703,400	54,195,339	55,717,041	57,268,523	58,850,962	60,464,393	62,110,023	60,535,896	62,235,156	63,967,739	65,734,910	67,536,758	69,374,583	71,248,495	73,159,828	75,108,716	77,096,527	79,125,791	81,197,800	83,312,471	85,470,999	87,675,507	89,917,787
投資活動	投資成本																									
	置置成本	0	0	0	0	0	0	0	0	(51,941,480)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(63,316,374)	0	0	0	0	0	0
理財活動	投資活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	(51,941,480)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(63,316,374)	0	0	0	0	0	0
	銀行貸款																									
理財活動	本金償還																									
	理財活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨現金流量		69,593,524	71,028,231	72,491,555	73,983,494	75,505,196	77,056,678	78,639,117	80,252,549	29,956,699	83,570,394	85,269,654	87,002,237	88,769,408	90,571,256	92,409,081	94,282,993	96,194,326	98,143,214	36,814,651	102,157,918	104,225,297	106,333,345	108,483,507	110,675,990	112,912,279
營利事業所得稅		(9,961,074)	(10,248,015)	(10,540,680)	(10,839,068)	(11,143,408)	(11,453,705)	(11,770,192)	(12,092,879)	(12,422,005)	(12,707,179)	(12,947,031)	(13,193,548)	(13,446,982)	(13,507,352)	(13,874,917)	(14,249,699)	(14,631,366)	(15,021,743)	(15,419,305)	(15,827,614)	(16,249,224)	(16,684,956)	(17,135,753)	(17,602,010)	(18,084,288)
稅後淨現金流量		59,632,450	60,780,216	61,950,875	63,144,426	64,361,788	65,602,974	66,868,925	68,159,670	17,534,894	71,863,215	72,822,623	74,208,689	75,622,426	77,063,904	78,534,164	80,033,294	81,562,360	83,121,471	21,395,346	86,328,700	87,976,073	89,700,122	91,503,551	93,388,238	95,354,991

表附錄-2 綜合損益表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
營業收入																									
機構住宿式服務收入	0	0	0	0	17,088,000	21,787,200	26,667,533	31,734,364	36,993,202	42,449,699	43,298,693	44,164,667	45,047,960	45,948,919	46,867,897	47,805,255	48,761,361	49,736,588	50,731,319	51,745,946	52,780,865	53,836,482	54,913,212	56,011,476	57,131,705
日間照顧收入	0	0	0	0	7,500,000	9,180,000	10,924,200	12,734,496	14,612,834	14,905,091	15,203,193	15,507,257	15,817,402	16,133,750	16,456,425	16,785,553	17,121,264	17,463,690	17,812,963	18,169,223	18,532,607	18,903,259	19,281,324	19,666,951	20,060,290
團體家屋收入	0	0	0	0	3,715,200	4,736,880	5,797,941	6,899,550	8,042,904	9,229,232	9,413,817	9,602,093	9,794,135	9,990,018	10,189,818	10,393,615	10,601,487	10,813,517	11,029,787	11,250,383	11,475,390	11,704,898	11,938,996	12,177,776	12,421,331
居家服務收入	0	0	0	0	12,000,000	17,136,000	22,472,640	28,015,891	33,771,883	39,746,909	40,541,847	41,352,684	42,179,738	43,023,332	43,883,799	44,761,475	45,656,705	46,569,839	47,501,235	48,451,260	49,420,285	50,408,691	51,416,865	52,445,202	53,494,106
其他長期相關收入	0	0	0	0	5,660,640	7,140,816	8,677,935	10,273,682	11,929,788	13,316,804	13,583,140	13,854,803	14,131,899	14,414,537	14,702,828	14,996,885	15,296,822	15,602,759	15,914,814	16,233,110	16,557,772	16,888,928	17,226,706	17,571,241	17,922,665
其他收入	0	0	0	0	1,378,915	1,799,427	2,236,207	2,689,739	3,160,518	3,589,432	3,661,221	3,734,445	3,809,134	3,885,317	3,963,023	4,042,283	4,123,129	4,205,592	4,289,704	4,375,498	4,463,008	4,552,268	4,643,313	4,736,179	4,830,903
營業稅(扣)	0	0	0	0	(68,946)	(89,971)	(111,810)	(134,487)	(158,026)	(179,472)	(183,061)	(186,722)	(190,457)	(194,266)	(198,151)	(202,114)	(206,156)	(210,280)	(214,485)	(218,775)	(223,150)	(227,613)	(232,166)	(236,809)	(241,545)
營業收入合計	0	0	0	0	47,273,809	61,690,352	76,664,646	92,213,236	108,353,103	123,057,696	125,518,849	128,029,226	130,589,811	133,201,607	135,865,639	138,582,952	141,354,611	144,181,703	147,065,337	150,006,644	153,006,777	156,066,913	159,188,251	162,372,016	165,619,456
營業成本及費用																									
人事成本	0	0	0	0	(28,093,000)	(28,654,860)	(29,227,957)	(29,812,516)	(30,408,767)	(31,016,942)	(31,637,281)	(32,270,026)	(32,915,427)	(33,573,736)	(34,245,210)	(34,930,114)	(35,628,717)	(36,341,291)	(37,068,117)	(37,809,479)	(38,565,669)	(39,336,982)	(40,123,722)	(40,926,196)	(41,744,720)
機構住宿式服務成本	0	0	0	0	(1,708,800)	(2,178,720)	(2,666,753)	(3,173,436)	(3,699,320)	(4,244,970)	(4,329,869)	(4,416,467)	(4,504,796)	(4,594,892)	(4,686,790)	(4,780,526)	(4,876,136)	(4,973,659)	(5,073,132)	(5,174,595)	(5,278,086)	(5,383,648)	(5,491,321)	(5,601,148)	(5,713,171)
日間照顧成本	0	0	0	0	(750,000)	(918,000)	(1,092,420)	(1,273,450)	(1,461,283)	(1,490,509)	(1,520,319)	(1,550,726)	(1,581,740)	(1,613,375)	(1,645,642)	(1,678,555)	(1,712,126)	(1,746,369)	(1,781,296)	(1,816,922)	(1,853,261)	(1,890,326)	(1,928,132)	(1,966,695)	(2,006,029)
團體家屋成本	0	0	0	0	(371,520)	(473,688)	(579,794)	(689,955)	(804,290)	(922,923)	(941,382)	(960,209)	(979,414)	(999,002)	(1,018,982)	(1,039,361)	(1,060,149)	(1,081,352)	(1,102,979)	(1,125,038)	(1,147,539)	(1,170,490)	(1,193,900)	(1,217,778)	(1,242,133)
居家服務成本	0	0	0	0	(7,200,000)	(10,281,600)	(13,483,584)	(16,809,535)	(20,263,130)	(23,848,145)	(24,325,108)	(24,811,610)	(25,307,843)	(25,813,999)	(26,330,279)	(26,856,885)	(27,394,023)	(27,941,903)	(28,500,741)	(29,070,756)	(29,652,171)	(30,245,215)	(30,850,119)	(31,467,121)	(32,096,464)
其他長期相關成本	0	0	0	0	(666,064)	(714,082)	(867,793)	(1,027,368)	(1,192,979)	(1,331,680)	(1,358,314)	(1,385,480)	(1,413,190)	(1,441,454)	(1,470,283)	(1,499,688)	(1,529,682)	(1,560,276)	(1,591,481)	(1,623,311)	(1,655,777)	(1,688,893)	(1,722,671)	(1,757,124)	(1,792,267)
其他成本	0	0	0	0	(137,892)	(179,943)	(223,621)	(268,974)	(316,052)	(358,943)	(366,122)	(373,445)	(380,913)	(388,532)	(396,302)	(404,228)	(412,313)	(420,559)	(428,970)	(437,550)	(446,301)	(455,227)	(464,331)	(473,618)	(483,090)
水電燃料費	0	0	0	0	(1,181,845)	(1,542,259)	(1,916,616)	(2,305,331)	(2,708,828)	(3,076,442)	(3,137,971)	(3,200,731)	(3,264,745)	(3,330,040)	(3,396,641)	(3,464,574)	(3,533,865)	(3,604,543)	(3,676,633)	(3,750,166)	(3,825,169)	(3,901,673)	(3,979,706)	(4,059,300)	(4,140,486)
管理行銷費	0	0	0	0	(709,107)	(925,355)	(1,149,970)	(1,383,199)	(1,625,297)	(1,845,865)	(1,882,783)	(1,920,438)	(1,958,847)	(1,998,024)	(2,037,985)	(2,078,744)	(2,120,319)	(2,162,726)	(2,205,980)	(2,250,100)	(2,295,102)	(2,341,004)	(2,387,824)	(2,435,580)	(2,484,292)
修繕維護費	0	0	0	0	(945,476)	(1,233,807)	(1,533,293)	(1,844,265)	(2,167,062)	(2,461,154)	(2,510,377)	(2,560,585)	(2,611,796)	(2,664,032)	(2,717,313)	(2,771,659)	(2,827,092)	(2,883,634)	(2,941,307)	(3,000,133)	(3,060,136)	(3,121,335)	(3,183,765)	(3,247,440)	(3,312,389)
環境清潔費	0	0	0	0	(236,369)	(308,452)	(383,323)	(461,066)	(541,766)	(615,288)	(627,594)	(640,146)	(652,949)	(666,008)	(679,328)	(692,915)	(706,773)	(720,909)	(735,327)	(750,033)	(765,034)	(780,335)	(795,941)	(811,860)	(828,097)
土地租金	(25,039)	(25,039)	(25,290)	(25,290)	(75,622)	(75,622)	(75,877)	(75,877)	(76,135)	(76,135)	(76,396)	(76,396)	(76,659)	(76,659)	(76,925)	(76,925)	(77,193)	(77,193)	(77,464)	(77,464)	(77,738)	(77,738)	(78,015)	(78,015)	(78,294)
房屋稅	0	0	0	0	(1,546,682)	(1,528,371)	(1,510,061)	(1,491,750)	(1,473,440)	(1,455,130)	(1,436,819)	(1,418,509)	(1,400,198)	(1,381,888)	(1,363,578)	(1,345,267)	(1,326,957)	(1,308,646)	(1,290,336)	(1,272,025)	(1,253,715)	(1,235,405)	(1,217,094)	(1,198,784)	(1,180,473)
變動權利金	0	0	0	0	(94,548)	(123,381)	(153,329)	(184,426)	(216,706)	(246,115)	(251,038)	(256,058)	(261,180)	(266,403)	(271,731)	(277,166)	(282,709)	(288,363)	(294,131)	(300,013)	(306,014)	(312,134)	(318,377)	(324,744)	(331,239)
營業成本及費用合計	(25,039)	(25,039)	(25,290)	(25,290)	(43,616,924)	(49,138,139)	(54,864,392)	(60,801,149)	(66,955,054)	(72,990,244)	(74,401,373)	(75,840,826)	(77,309,697)	(78,808,044)	(80,336,989)	(81,896,608)	(83,488,055)	(85,111,422)	(86,767,895)	(88,457,586)	(90,181,712)	(91,940,406)	(93,734,918)	(95,565,404)	(97,433,145)
營業利益	(25,039)	(25,039)	(25,290)	(25,290)	3,656,885	12,552,213	21,800,254	31,412,087	41,398,049	50,067,452	51,117,476	52,188,400	53,280,114	54,393,564	55,528,650	56,686,344	57,866,557	59,070,281	60,297,443	61,549,058	62,825,066	64,126,506	65,453,333	66,806,612	68,186,312
營業費損																									
貸款利息	(1,469,778)	(2,939,556)	(8,818,667)	(14,697,779)	(14,697,779)	(13,974,344)	(13,228,482)	(12,459,499)	(11,666,677)	(10,849,278)	(10,006,539)	(9,137,676)	(8,241,878)	(7,318,310)	(6,366,111)	(5,384,395)	(4,372,245)	(3,328,718)	(2,252,842)	(1,143,614)	0	0	0	0	0
折舊	0	0	0	0	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(17,178,329)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(19,788,155)
營業費損合計	(1,469,778)	(2,939,556)	(8,818,667)	(14,697,779)	(31,876,108)	(31,152,673)	(30,406,812)	(29,637,828)	(28,845,007)	(28,027,607)	(27,184,869)	(26,316,005)	(25,420,207)	(24,496,639)	(24,515,416)	(23,533,700)	(22,521,550)	(21,478,023)	(20,402,147)	(19,292,919)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(18,149,305)	(19,788,155)
稅前純益	(1,494,817)	(2,964,595)	(8,843,957)	(14,723,069)	(28,219,223)	(18,600,460)	(8,606,558)	1,774,259	12,553,042	22,039,845	23,932,607	25,872,395	27,859,907	29,896,924	31,013,234	33,152,644	35,345,007	37,592,258	39,895,295	42,256,139	44,675,760	45,977,201	47,304,028	48,657,307	48,398,156
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	(354,852)	(2,510,608)	(4,407,969)	(4,786,521)	(5,174,479)	(5,571,981)	(5,979,385)	(6,302,647)	(6,630,529)	(7,069,001)	(7,518,452)	(7,979,059)	(8,451,228)	(8,935,152)	(9,430,440)	(9,460,806)	(9,731,461)	(9,679,653)
稅後純益	(1,494,817)	(2,964,595)	(8,843,957)	(14,723,069)	(28,219,223)	(18,600,460)	(8,606,558)	1,419,407	10,042,434	17,631,876	19,146,086	20,697,916	22,287,925	23,917,539	24,810,587	26,522,115	28,276,005	30,073,806	31,916,236	33,804,911	35,740,608	36,781,761	37,843,222	38,925,846	38,718,525

表附錄-2 綜合損益表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
營業收入																									
機構住宿式服務收入	58,274,340	59,439,826	60,628,623	61,841,195	63,078,019	64,339,580	65,626,371	66,938,899	68,277,677	69,643,230	71,036,095	72,456,817	73,905,953	75,384,072	76,891,754	78,429,589	79,998,180	81,598,144	83,230,107	84,894,709	86,592,603	88,324,455	90,090,944	91,892,763	93,730,618
日間照顧收入	20,461,496	20,870,726	21,288,140	21,713,903	22,148,181	22,591,145	23,042,967	23,503,827	23,973,903	24,453,381	24,942,449	25,441,298	25,950,124	26,469,126	26,998,509	27,538,479	28,089,249	28,651,034	29,224,054	29,808,535	30,404,706	31,012,800	31,633,056	32,265,717	32,911,032
團體家屋收入	12,669,758	12,923,153	13,181,616	13,445,249	13,714,154	13,988,437	14,268,205	14,553,570	14,844,641	15,141,534	15,444,364	15,753,252	16,068,317	16,389,683	16,717,477	17,051,826	17,392,863	17,740,720	18,095,534	18,457,445	18,826,594	19,203,126	19,587,188	19,978,932	20,378,511
居家服務收入	54,563,988	55,655,268	56,768,374	57,903,741	59,061,816	60,243,052	61,447,913	62,676,871	63,930,409	65,209,017	66,513,197	67,843,461	69,200,331	70,584,337	71,996,024	73,435,944	74,904,663	76,402,757	77,930,812	79,489,428	81,079,216	82,700,801	84,354,817	86,041,913	87,762,751
其他長照相關收入	18,281,119	18,646,741	19,019,676	19,400,069	19,788,071	20,183,832	20,587,509	20,999,259	21,419,244	21,847,629	22,284,582	22,730,273	23,184,879	23,648,576	24,121,548	24,603,979	25,096,058	25,597,980	26,109,939	26,632,138	27,164,781	27,708,076	28,262,238	28,827,483	29,404,032
其他收入	4,927,521	5,026,071	5,126,593	5,229,125	5,333,707	5,440,381	5,549,189	5,660,173	5,773,376	5,888,844	6,006,621	6,126,753	6,249,288	6,374,274	6,501,759	6,631,795	6,764,430	6,899,719	7,037,713	7,178,468	7,322,037	7,468,478	7,617,847	7,770,204	7,925,608
營業稅(扣)	(246,376)	(251,304)	(256,330)	(261,456)	(266,685)	(272,019)	(277,459)	(283,009)	(288,669)	(294,442)	(300,331)	(306,338)	(312,464)	(318,714)	(325,088)	(331,590)	(338,222)	(344,986)	(351,886)	(358,923)	(366,102)	(373,424)	(380,892)	(388,510)	(396,280)
營業收入合計	168,931,845	172,310,482	175,756,692	179,271,826	182,857,262	186,514,407	190,244,696	194,049,590	197,930,581	201,889,193	205,926,977	210,045,516	214,246,427	218,531,355	222,901,982	227,360,022	231,907,222	236,545,367	241,276,274	246,101,800	251,023,836	256,044,312	261,165,199	266,388,503	271,716,273
營業成本及費用																									
人事成本	(42,579,615)	(43,431,207)	(44,299,831)	(45,185,828)	(46,089,544)	(47,011,335)	(47,951,562)	(48,910,593)	(49,888,805)	(50,886,581)	(51,904,313)	(52,942,399)	(54,001,247)	(55,081,272)	(56,182,897)	(57,306,555)	(58,452,686)	(59,621,740)	(60,814,175)	(62,030,458)	(63,271,067)	(64,536,489)	(65,827,219)	(67,143,763)	(68,486,638)
機構住宿式服務成本	(5,827,434)	(5,943,983)	(6,062,862)	(6,184,120)	(6,307,802)	(6,433,958)	(6,562,637)	(6,693,890)	(6,827,768)	(6,964,323)	(7,103,609)	(7,245,682)	(7,390,595)	(7,538,407)	(7,689,175)	(7,842,959)	(7,999,818)	(8,159,814)	(8,323,011)	(8,489,471)	(8,659,260)	(8,832,446)	(9,009,094)	(9,189,276)	(9,373,062)
日間照顧成本	(2,046,150)	(2,087,073)	(2,128,814)	(2,171,390)	(2,214,818)	(2,259,114)	(2,304,297)	(2,350,383)	(2,397,390)	(2,445,338)	(2,494,245)	(2,544,130)	(2,595,012)	(2,646,913)	(2,699,851)	(2,753,848)	(2,808,925)	(2,865,103)	(2,922,405)	(2,980,854)	(3,040,471)	(3,101,280)	(3,163,306)	(3,226,572)	(3,291,103)
團體家屋成本	(1,266,976)	(1,292,315)	(1,318,162)	(1,344,525)	(1,371,415)	(1,398,844)	(1,426,821)	(1,455,357)	(1,484,464)	(1,514,153)	(1,544,436)	(1,575,325)	(1,606,832)	(1,638,968)	(1,671,748)	(1,705,183)	(1,739,286)	(1,774,072)	(1,809,553)	(1,845,745)	(1,882,659)	(1,920,313)	(1,958,719)	(1,997,893)	(2,037,851)
居家服務成本	(32,738,393)	(33,393,161)	(34,061,024)	(34,742,245)	(35,437,089)	(36,145,831)	(36,868,748)	(37,606,123)	(38,358,245)	(39,125,410)	(39,907,918)	(40,706,077)	(41,520,198)	(42,350,602)	(43,197,614)	(44,061,567)	(44,942,798)	(45,841,654)	(46,758,487)	(47,693,657)	(48,647,530)	(49,620,480)	(50,612,890)	(51,625,148)	(52,657,651)
其他長照相關成本	(1,828,112)	(1,864,674)	(1,901,968)	(1,940,007)	(1,978,807)	(2,018,383)	(2,058,751)	(2,099,926)	(2,141,924)	(2,184,763)	(2,228,458)	(2,273,027)	(2,318,488)	(2,364,858)	(2,412,155)	(2,460,398)	(2,509,606)	(2,559,798)	(2,610,994)	(2,663,214)	(2,716,478)	(2,770,808)	(2,826,224)	(2,882,748)	(2,940,403)
其他成本	(492,752)	(502,607)	(512,659)	(522,912)	(533,371)	(544,038)	(554,919)	(566,017)	(577,338)	(588,884)	(600,662)	(612,675)	(624,929)	(637,427)	(650,176)	(663,179)	(676,443)	(689,972)	(703,771)	(717,847)	(732,204)	(746,848)	(761,785)	(777,020)	(792,561)
水電燃料費	(4,223,296)	(4,307,762)	(4,393,917)	(4,481,796)	(4,571,432)	(4,662,860)	(4,756,117)	(4,851,240)	(4,948,265)	(5,047,230)	(5,148,174)	(5,251,138)	(5,356,161)	(5,463,284)	(5,572,550)	(5,684,001)	(5,797,681)	(5,913,634)	(6,031,907)	(6,152,545)	(6,275,596)	(6,401,108)	(6,529,130)	(6,659,713)	(6,792,907)
管理行銷費	(2,533,978)	(2,584,657)	(2,636,350)	(2,689,077)	(2,742,859)	(2,797,716)	(2,853,670)	(2,910,744)	(2,968,959)	(3,028,338)	(3,088,905)	(3,150,683)	(3,213,696)	(3,277,970)	(3,343,530)	(3,410,400)	(3,478,608)	(3,548,181)	(3,619,144)	(3,691,527)	(3,765,358)	(3,840,665)	(3,917,478)	(3,995,828)	(4,075,744)
修繕維護費	(3,378,637)	(3,446,210)	(3,515,134)	(3,585,437)	(3,657,145)	(3,730,288)	(3,804,894)	(3,880,992)	(3,958,612)	(4,037,784)	(4,118,540)	(4,200,910)	(4,284,929)	(4,370,627)	(4,458,040)	(4,547,200)	(4,638,144)	(4,730,907)	(4,825,525)	(4,922,036)	(5,020,477)	(5,120,886)	(5,223,304)	(5,327,770)	(5,434,325)
環境清潔費	(844,659)	(861,552)	(878,783)	(896,359)	(914,286)	(932,572)	(951,223)	(970,248)	(989,653)	(1,009,446)	(1,029,635)	(1,050,228)	(1,071,232)	(1,092,657)	(1,114,510)	(1,136,800)	(1,159,536)	(1,182,727)	(1,206,381)	(1,230,509)	(1,255,119)	(1,280,222)	(1,305,826)	(1,331,943)	(1,358,581)
土地租金	(78,294)	(78,576)	(78,576)	(78,861)	(78,861)	(79,149)	(79,149)	(79,440)	(79,440)	(79,733)	(79,733)	(80,030)	(80,030)	(80,329)	(80,329)	(80,632)	(80,632)	(80,937)	(80,937)	(81,246)	(81,246)	(81,558)	(81,558)	(81,873)	(81,873)
房屋稅	(1,162,163)	(1,143,853)	(1,125,542)	(1,107,232)	(1,088,921)	(1,070,611)	(1,052,301)	(1,033,990)	(1,015,680)	(997,369)	(979,059)	(960,749)	(942,438)	(924,128)	(905,817)	(887,507)	(869,197)	(850,886)	(832,576)	(814,265)	(795,955)	(777,645)	(759,334)	(741,024)	(722,713)
變動權利金	(337,864)	(344,621)	(351,513)	(358,544)	(365,715)	(373,029)	(380,489)	(388,099)	(395,861)	(403,446)	(420,635)	(450,228)	(471,232)	(492,657)	(514,510)	(536,800)	(559,536)	(582,727)	(606,381)	(630,509)	(655,119)	(680,222)	(705,826)	(731,943)	(758,581)
營業成本及費用合計	(99,338,322)	(101,282,251)	(103,265,137)	(105,288,332)	(107,352,066)	(109,457,729)	(111,605,578)	(113,797,041)	(116,032,403)	(118,318,799)	(120,657,323)	(123,043,280)	(125,477,019)	(127,960,999)	(130,492,902)	(133,077,029)	(135,712,896)	(138,402,153)	(141,145,249)	(143,943,882)	(146,798,539)	(149,710,967)	(152,681,692)	(155,712,512)	(158,803,994)
營業利益	69,593,524	71,028,231	72,491,555	73,983,494	75,505,196	77,056,678	78,639,117	80,252,549	81,898,178	83,570,394	85,269,654	87,002,237	88,769,408	90,571,256	92,409,081	94,282,993	96,194,326	98,143,214	100,131,025	102,157,918	104,225,297	106,333,345	108,483,507	110,675,990	112,912,279
營業費用																									
貸款利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)
營業費損合計	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(19,788,155)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(23,034,498)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)	(33,587,227)
稅前純益	49,805,368	51,240,076	52,703,400	54,195,339	55,717,041	57,268,523	58,859,962	60,464,393	62,110,023	60,535,896	62,235,156	63,967,739	65,734,910	67,536,758	69,374,583	71,248,495	73,159,828	75,108,716	77,096,527	68,570,691	70,638,070	72,746,119	74,896,280	77,088,764	79,325,052
所得稅	(9,961,074)	(10,248,015)	(10,540,680)	(10,839,068)	(11,143,408)	(11,453,705)	(11,770,192)	(12,092,879)	(12,427,065)	(12,767,179)	(13,114,031)	(13,468,982)	(13,830,252)	(14,199,699)	(14,576,917)	(14,961,966)	(15,355,743)	(15,758,305)	(16,169,638)	(16,589,671)	(17,018,424)	(17,455,907)	(17,903,150)	(18,360,173)	(18,827,006)
稅後純益	39,844,295	40,992,061	42,162,720	43,356,271	44,573,633	45,814,818	47,089,770	48,371,515	49,688,019	48,428,717	49,788,125	51,174,191	52,587,928	54,029,406	55,499,666	56,998,796	58,527,863	60,086,973	61,677,222	54,856,553	56,510,456	58,196,895	59,917,024	61,671,011	63,460,041

表附錄-3 資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	0	0	0	0	0	0	0	0	853,048	8,478,139	16,774,701	25,754,230	35,427,970	10,852,630	22,144,241	34,165,664	46,928,826	60,446,263	74,730,255	89,793,693	143,683,606	198,614,672	254,607,200	269,072,246	327,578,926
流動資產合計	0	0	0	0	0	0	0	0	853,048	8,478,139	16,774,701	25,754,230	35,427,970	10,852,630	22,144,241	34,165,664	46,928,826	60,446,263	74,730,255	89,793,693	143,683,606	198,614,672	254,607,200	269,072,246	327,578,926
固定資產																									
建物及營運設備	79,020,315	158,040,631	474,121,892	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	790,203,153	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	825,158,280	867,768,384	867,768,384
減：累計折舊	0	0	0	0	(17,178,329)	(34,356,659)	(51,534,988)	(68,713,318)	(85,891,647)	(103,069,976)	(120,248,306)	(137,426,635)	(154,604,965)	(171,783,294)	(189,932,599)	(208,081,904)	(226,231,210)	(244,380,515)	(262,529,820)	(280,679,125)	(298,828,430)	(316,977,735)	(335,127,040)	(353,276,346)	(373,064,501)
固定資產合計	79,020,315	158,040,631	474,121,892	790,203,153	773,024,823	755,846,494	738,668,165	721,489,835	704,311,506	687,133,176	669,954,847	652,776,518	635,598,188	618,414,863	601,236,538	584,058,213	566,879,888	549,699,563	532,519,238	515,338,913	498,158,588	480,978,263	463,797,938	446,617,613	429,437,288
資產合計	79,020,315	158,040,631	474,121,892	790,203,153	773,024,823	755,846,494	738,668,165	721,489,835	705,164,554	695,611,315	686,729,548	678,530,748	671,026,158	664,227,615	657,369,921	651,242,039	645,855,896	641,224,028	637,358,714	634,272,847	631,188,930	628,104,013	625,019,096	622,934,179	620,849,262
負債																									
長期負債																									
長期借款	47,412,189	94,824,378	284,473,135	474,121,892	450,785,278	426,725,229	401,919,319	376,344,425	349,976,710	322,791,596	294,763,743	265,867,026	236,074,512	205,358,429	173,690,148	141,040,151	107,378,003	72,672,328	36,890,778	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	47,412,189	94,824,378	284,473,135	474,121,892	450,785,278	426,725,229	401,919,319	376,344,425	349,976,710	322,791,596	294,763,743	265,867,026	236,074,512	205,358,429	173,690,148	141,040,151	107,378,003	72,672,328	36,890,778	-	0	0	0	0	0
負債合計	47,412,189	94,824,378	284,473,135	474,121,892	450,785,278	426,725,229	401,919,319	376,344,425	349,976,710	322,791,596	294,763,743	265,867,026	236,074,512	205,358,429	173,690,148	141,040,151	107,378,003	72,672,328	36,890,778	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	33,102,943	67,675,665	202,952,126	344,107,699	378,485,206	403,967,386	430,201,525	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682
保留盈餘(含法定盈餘公積)	(1,494,817)	(4,459,413)	(13,303,370)	(28,026,438)	(56,245,661)	(74,846,121)	(83,452,679)	(82,033,272)	(71,990,838)	(54,358,962)	(35,212,877)	(14,514,961)	7,772,965	31,690,504	56,501,091	83,023,207	111,299,212	141,373,018	173,289,254	207,094,165	242,834,774	279,616,535	317,459,757	356,385,603	395,104,128
股東權益合計	31,608,126	63,216,252	189,648,757	316,081,261	322,239,545	329,121,265	336,748,846	345,145,410	355,187,844	372,819,719	391,965,805	412,663,721	434,951,646	458,869,186	483,679,773	510,201,888	538,477,894	568,551,700	600,467,936	634,272,847	670,013,455	706,795,216	744,638,439	783,564,284	822,282,809
負債及淨值合計	79,020,315	158,040,631	474,121,892	790,203,153	773,024,823	755,846,494	738,668,165	721,489,835	705,164,554	695,611,315	686,729,548	678,530,748	671,026,158	664,227,615	657,369,921	651,242,039	645,855,896	641,224,028	637,358,714	634,272,847	631,188,930	628,104,013	625,019,096	622,934,179	620,849,262

表附錄-3 資產負債表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	387,211,376	447,991,592	509,942,467	573,086,894	637,448,682	703,051,655	769,920,580	838,080,250	855,614,944	927,078,159	999,900,782	1,074,109,471	1,149,731,896	1,226,795,801	1,305,329,965	1,385,363,259	1,466,925,619	1,550,047,090	1,571,442,436	1,659,886,215	1,749,983,898	1,841,768,020	1,935,272,271	2,030,530,508	2,127,577,777
流動資產合計	387,211,376	447,991,592	509,942,467	573,086,894	637,448,682	703,051,655	769,920,580	838,080,250	855,614,944	927,078,159	999,900,782	1,074,109,471	1,149,731,896	1,226,795,801	1,305,329,965	1,385,363,259	1,466,925,619	1,550,047,090	1,571,442,436	1,659,886,215	1,749,983,898	1,841,768,020	1,935,272,271	2,030,530,508	2,127,577,777
固定資產																									
建物及營運設備	867,768,384	867,768,384	867,768,384	867,768,384	867,768,384	867,768,384	867,768,384	867,768,384	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	919,709,864	983,026,238	983,026,238	983,026,238	983,026,238	983,026,238	983,026,238	983,026,238
減：累計折舊	(392,852,656)	(412,640,812)	(432,428,967)	(452,217,122)	(472,005,278)	(491,793,433)	(511,581,588)	(531,369,744)	(551,157,899)	(574,192,397)	(597,226,895)	(620,261,392)	(643,295,890)	(666,330,388)	(689,364,886)	(712,399,384)	(735,433,882)	(758,468,379)	(781,502,877)	(815,090,104)	(848,677,331)	(882,264,558)	(915,851,784)	(949,439,011)	(983,026,238)
固定資產合計	474,915,728	455,127,573	435,339,417	415,551,262	395,763,107	375,974,951	356,186,796	336,398,641	368,551,965	345,517,467	322,482,969	299,448,472	276,413,974	253,379,476	230,344,978	207,310,480	184,275,983	161,241,485	201,523,361	167,936,134	134,348,907	100,761,680	67,174,454	33,587,227	0
資產合計	862,127,104	903,119,165	945,281,885	988,638,156	1,033,211,788	1,079,026,607	1,126,107,376	1,174,478,891	1,224,166,910	1,272,595,626	1,322,383,751	1,373,557,942	1,426,145,870	1,480,175,277	1,535,674,943	1,592,673,739	1,651,201,602	1,711,288,575	1,772,965,796	1,827,822,349	1,884,332,805	1,942,529,700	2,002,446,724	2,064,117,735	2,127,577,777
負債																									
長期負債																									
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																									
股本	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682	427,178,682
保留盈餘(含法定盈餘公積)	434,948,422	475,940,483	518,103,203	561,459,474	606,033,107	651,847,925	698,928,695	747,300,209	796,988,228	845,416,944	895,205,069	946,379,261	998,967,188	1,052,996,595	1,108,496,261	1,165,495,057	1,224,022,920	1,284,109,893	1,345,787,115	1,400,643,667	1,457,154,123	1,515,351,018	1,575,268,042	1,636,939,053	1,700,399,095
股東權益合計	862,127,104	903,119,165	945,281,885	988,638,156	1,033,211,788	1,079,026,607	1,126,107,376	1,174,478,891	1,224,166,910	1,272,595,626	1,322,383,751	1,373,557,942	1,426,145,870	1,480,175,277	1,535,674,943	1,592,673,739	1,651,201,602	1,711,288,575	1,772,965,796	1,827,822,349	1,884,332,805	1,942,529,700	2,002,446,724	2,064,117,735	2,127,577,777
負債及淨值合計	862,127,104	903,119,165	945,281,885	988,638,156	1,033,211,788	1,079,026,607	1,126,107,376	1,174,478,891	1,224,166,910	1,272,595,626	1,322,383,751	1,373,557,942	1,426,145,870	1,480,175,277	1,535,674,943	1,592,673,739	1,651,201,602	1,711,288,575	1,772,965,796	1,827,822,349	1,884,332,805	1,942,529,700	2,002,446,724	2,064,117,735	2,127,577,777

附錄二、審查意見暨處理情形對照表

**一、112.10.16 先期計畫書審查意見暨
處理情形對照表**

**二、先期計畫書複審意見暨處理情形對
照表**

一、112.10.16 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
黃委員 時中	1.表 6-1-2 本案與建期之控制及查核項目與時點綜整表(P6-4)；規劃投資執行計畫書至完成簽約日起 60 日內核定，惟依機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點第六點：機關自簽訂民參案件契約之次日起三十日內，應具下列資料函送本部辦理民投金額認定：(一)促參案件：投資契約、投資執行計畫書及民投金額試算表等資料。故建議時程應提早。	1.遵照辦理。 2.有關民間提送投資執行計畫書之時間點，已依委員建議修正為：完成議約日起 30 日內提送，以利後續主辦機關申請促參獎勵金等作業。	P.6-4 P.9-3
	2.第三節營運期屆滿之返還及移轉規劃(P8-4)四、返還及移轉前後之權利義務：(一)於契約期間屆滿後，主辦機關完成本案用地範圍點收前，除主辦機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，惟應考量本案包含 100 床住宿型長照，屆時住宿者如要何處理。	1.遵照辦理。 2.有關於返還及移轉前後之權利義務，已依委員建議修正為：於契約期間屆滿後，主辦機關完成本案用地範圍點收前，基於營運不中斷，經主辦機關同意，民間機構得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。 3.另為避免契約屆滿時，主辦機關尚未找到新經營者銜接致營運中斷風險，影響長照住民權益，本案參考相關促參案例（例如屏東縣多層級樂活照顧服務園區 OT 案等），後續亦可於投資契約納入展延契約期間特別規定：「契約期間屆滿或終止前，主辦機關基於公共利益或避免本案營運中斷之政策考量，得於本契約期間屆滿或終止日前 3 個月以書面通知民間機構展延本契約期間。契約展延期間之雙方權利義務，仍依契約之約定履行」。此外，另亦可由主辦機關視政策需求及實際狀況，依政府採購法採短期委外經營方式因應。	P.3-1 P.8-4

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	3.因可歸責於主辦機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力(P8-7)：主辦機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。惟是否包含所失利益？	1.感謝指導。 2.應不包含所失利益，參考財政部「BOT 案投資契約參考條款」，因政策變更，民間機構依契約繼續履行不符公共利益，主辦機關終止之效力：主辦機關支付之價金應足以彌補民間機構因本契約終止所受損害。惟所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。本次已補充相關文字，以更為明確，俾利後續履約執行。	P.8-8 P.8-9
	4.(P1-5)本案如要符合重大建設，建議參考促參司公布之長照設施重大公共建設標準規劃於報告書內。	1.遵照辦理。 2.已依 112.8.28 最新公布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」補充社會福利設施（長照機構）相關標準，整理如下： 依法核准設置且同時符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，得被認定為重大公共建設： (1)投資總額不含土地達新臺幣 3 億 5,000 萬元以上。 (2)提供住宿式長照服務且設立床位數規模達 100 人以上。 (3)機構總樓地板面積達 2,700 平方公尺以上，且每人配置面積不得少於 27 平方公尺。 (4)提供達 30%以上比率床位予經濟或社會弱勢者。 3.經初步檢視，依本案目前規劃，應符合上述規定第 1~3 點條件，惟第 4 點公費床比例涉及民間廠商營運彈性，參考相關促參實務案例多訂為約 10%(例如屏東縣多層級樂活照顧服務園區 OT 案、衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心 OT 案等)，另經潛在廠商表示長照公益性質高且本案屬 BOT 案投	P.1-5~P.1-6 P.2-4~P.2-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		資負擔較重不宜訂定太高公費床比例而限制營運彈性。 綜上，經通盤考量，初步建議本案公費床比例訂定至少10%（可配合機關政策調整），並列為甄審評分項目之一，暫不採用重大公共建設要求30%比例。	
魏委員 家傑	1.P1-1 表 1-1-1 請依「先期規劃作業手冊及檢核表-BOT 類別」補充彙整內容。	1.遵照辦理。 2.已參考「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」，補充彙整「民間參與效益」內容，另「公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標」及「公聽會提出之建議或反對意見」則已於第二章及第十五章說明。	P.1-8~P.1-9 P.2-1~P.2-2 P.15-1~P.15-3
	2.P1-6 及 P5-1 請補充說明 409 地號之處理方式，並於招商前完成相關取得程序。	1.感謝指導。 2.新竹縣新埔鎮上旱坑段 409 地號土地係國有土地，所有權人為中華民國、管理者為財政部國有財產署，屬山坡地保育區之殯葬用地，土地面積僅約 50.95 平方公尺，該土地自始迄今閒置，國有財產署尚無使用規劃。依政策，考量該筆土地面積小、使用地類別不符本案長照社福開發性質，且即使未納入本案範圍亦不影響基地整體開發使用，爰暫不納入本案開發範圍。 後續主辦機關擬將正式行文財政部國有財產署確認，應不影響本案招商及開發期程。	P.1-6 P.5-1
	3.P3-1 請釐清：契約期間為簽約日起至契約屆滿日止，許可期間為土地交付日起至契約屆滿日止，興建期為土地交付日起至開始營運前一日止，營運期為開始營運日起至契約屆滿日止，並補充附屬事業期間。	1.遵照辦理。 2.本案已依委員意見修正，分為契約期間及許可期間，並補充附屬事業期間。	P.3-1 P.13-1 P.13-2

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	4.P6-1~6-2 及表 6-1-1 請修正工程規劃內容，除建築執照為備查外，其餘項目請修正為督導。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議修正工程規劃內容之機關權責分工。	P.6-1~P.6-2
	5.P6-2 請增補「本案開發基本需求」。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議增補本案開發基本需求重點一覽表。	P.6-5~P.6-6
	6.P6-7 興建執行計畫書章節建議如下：1.計畫內容與目標。2.工作組織架構。3.興建計畫(含施工及監造計畫等)。4.採購計畫(含投資金額及項目)。5.興建時程管理。6.風險管理(含保險計畫)。7.品質管理(含文件管理)。8.安全管理(含安全監控計畫、緊急通報計畫等)。9.設計管理(含綠建築、智慧建築、公共藝術)。10.綜合環境管理(含施工交維)。11.促參識別標誌設置計畫(含告示內容、圖樣、規格及設置地點)。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議調整興建執行計畫書之內容。	P.6-8
	7.P6-8 建議刪除第 2 點之內容。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議刪除。	P.6-8
	8.P6-19 請適度放寬綠建築標章及智慧建築標章之取得時程。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議放寬綠建築標章及智慧建築標章之取得時程為：由原「開始營運日起 6 個月內」調整為「自開始營運日起 1 年 6 個月內」。	P.6-19
	9.P9-13 表 9-2-1 請適度調整主辦機關需求及使用者需求之配分各為 40%。	1.遵照辦理。 2.有關營運績效評估項目建議，已依委員意見調整主辦機關需求及使用者需求之配分各為 40%。惟未來相關評估項目、標準與配分得由主辦機關視實際需求調整之。	P.9-13 P.9-14
	10.P9-17 請依 112.5.11 促參司公告之「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解規則」修正相關內容。	1.遵照辦理。 2.原已將履約爭議調解會規定納入規範，本次依委員建議再加強補充修正相關內容。	P.9-17 P.9-21

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	11. 請統合考量興建期須完成環評、水保、出流管制、樹保、興建、使照取得、室內裝修及必要時辦理用地變更等時程，將興建期延長至 5 年。	1. 遵照辦理。 2. 配合此次會議委員意見，考量本案須辦理環評水保、出流管制等，且營建缺工缺料，為給予廠商開發彈性，將興建期修改為 5 年，並規劃相關展延機制，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後始得延後開始營運日。	P.3-1 P.6-9、P.6-12
胡委員 愈寧	1. 前次審查可行性評估報告答覆資料（土地、建物、營運及財務等）堪稱完整。	感謝指導。	—
	2. 公聽會有些里參與率有些低，如五埔、清水、鳴鳳里..等里，是否仍可以書面徵詢意見，以廣徵意見與睦鄰廣宣。	1. 遵照辦理。 2. 本案已依促參法第 6 條之 1 相關規範，於民國 112 年 3 月 4 日在新竹縣新埔鎮公所召開公聽會，與會之地方代表及里民等人員對本案多表達樂觀其成。 本次遵照委員建議，再次徵詢公聽會未到場之相關里長意見，亦多表示對於本案活化閒置公有土地作長照社福共融園區相當支持，其相關意見回饋及回覆處理，詳見本報告書第 15 章。	P.15-1~P.15-5
	3. 有關在地雇用部分，一般會檢核雇用人數 60 人內 1/4 比例，以達增進就業機會。另針對人力配置建議再寫更清楚，尤其長照機構的社工、護理等人力配置。	1. 遵照辦理。 2. 為增進地方就業機會，配合此次會議委員意見，已修正明訂相關規範：「民間機構於契約期間所僱用之全部人員應有至少 30% 為設籍新竹縣居民，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事」。 3. 已補充人力配置供參(詳如表 7-1-1 所示)，未來本案民間機構進行營運人力配置，應符合長期照顧服務機構設立標準等相關規定之人員（含人數）最低設置標準，並配合實務需求進行設置。	P.7-2 P.7-9

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	4.建議弱勢照顧比例訂定明確，並可規劃提供租金優惠，以達公益目標。	1.遵照辦理。 2.考量經濟弱勢族群之照顧服務，民間機構應至少提供開放床位數之 10%，以配合主辦機關安置經目的事業主管機關核定之公費或短期緊急個案安置者。 3.已依委員建議將在地居民或經濟弱勢優惠費率納入「創新及公益事項」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.7-1 P.14-7 P.14-8
	5.有關於本案毗鄰公墓之現況，仍有居民表示質疑，建議加強植栽規劃以降低在地疑慮。	1.遵照辦理。 2.已將「景觀植栽規劃（例如原生種喬灌木、視覺阻隔毗鄰公墓等）」納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.14-7 P.14-8
	6.建議營運特別規範除長照服務、長青交流及社福服務外，應增加活絡在地產業（地方創生）之面向。	1.遵照辦理。 2.本案用地期委由民間機構開發經營，建置以長照社福為主之共融園區，營運項目主要包括長照服務、長青交流及社福服務，除基本開發經營需求外（住宿式長照服務至少 100 床、日間照顧服務至少 60 人等），得由民間機構視其營運需要及創意自行依法規劃提出其他服務內容（例如與地方產業結合之地方創生措施等），經主辦機關同意後為之。	P.7-1 P.7-2
	7.考量本案公聽會有部分里辦公室無派員出席（例如金埔里、清水里、鳴鳳里等），得再徵詢意見，以作為睦鄰措施訂定之參考。	1.遵照辦理。 2.本案已依促參法第 6 條之 1 相關規範，於民國 112 年 3 月 4 日在新竹縣新埔鎮公所召開公聽會，與會之地方代表及里民等人員對本案多表達樂觀其成。 本次遵照委員建議，再次徵詢公聽會未到場之相關里長意見，亦多表示對於本案活化閒置公有土地作長照社福共融園區相當支持，其相關意見回饋及回覆處理，詳見本報告書第 15 章。	P.15-1~P.15-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	8.有關綠建築等標章取得期限設定開始營運日起 6 個月內，而資格取得往往會延後，難以在限期內完成取得，建議再予展延。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議放寬綠建築標章及智慧建築標章之取得時程為：由原「開始營運日起 6 個月內」調整為「自開始營運日起 1 年 6 個月內」。	P.6-19
	9.民間機構應於完成點交日起 4 年內開始營運，倘民間機構於興建期遇相關風險（例如疫情、天災、環評及水保），開始營運日是否得以展延？附屬事業開發亦應規劃提供展延機制。	1.遵照辦理。 2.配合此次會議委員意見，考量本案須辦理環評水保、出流管制等，且營建缺工缺料，為給予廠商開發彈性，將興建期修改為 5 年，並規劃相關展延機制，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。 3.依一般促參實務，附屬事業通常與主體事業併同開發，爰原則上附屬事業比照主體事業之興建期程及展延機制。	P.3-1 P.6-9 P.6-12
	10.停車位目前規劃 30 個小型車位，建議再考量納入救護車、復康巴士等大型車位需求。	1.遵照辦理。 2.本案停車空間係依據建築技術規則設計施工編第 59 條進行檢討，符合法定停車位數量。本次依委員建議將汽車及機車停車空間規劃、復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.14-7 P.14-8
詹委員 秀連	1.建議本案應及早確認公費床是否訂定 30%以上，以符合重大公共建設，如未能符合是否本案預期的公益目標？	1.遵照辦理。 2.依 112.8.28 最新公布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定：依法核准設置且同時符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，得被認定為重大公共建設： (1)投資總額不含土地達新臺幣 3 億 5,000 萬元以上。 (2)提供住宿式長照服務且設立	P.1-5~P.1-6 P.2-1~P.2-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		床位數規模達 100 人以上。 (3)機構總樓地板面積達 2,700 平方公尺以上，且每人配置面積不得少於 27 平方公尺。 (4)提供達 30%以上比率床位予經濟或社會弱勢者。 經初步檢視，依本案目前規劃，應符合上述規定第 1~3 點條件，惟第 4 點公費床比例涉及民間廠商營運彈性，參考相關促參實務案例多訂為 10%(例如屏東縣多層級樂活照顧服務園區 OT 案、衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心 OT 案等)，另經潛在廠商表示長照公益性質高且本案屬 BOT 案投資負擔較重不宜訂定太高公費床比例而限制營運彈性。 綜上，經通盤考量，初步建議本案公費床比例訂定至少 10%（可配合機關政策調整），並列為甄審評分項目之一，暫不採用重大公共建設要求 30%比例。 3.本案以興建長照社福共融園區為政策願景，後續招商文件將依主辦機關政策需求訂定相關興建營運要求規範，例如至少 100 床住宿式長照、60 人日間照顧及其他與社福長照相關服務等，應符合本案擴大長照社福服務量能，提供完善連續性長照社福服務體系，增進公共建設服務性及公益性之目標。	
	2.本案規劃契約年期為 50 年及一次優先定約年限 20 年，規劃依據是否參考相關案例或有其他考量？此外，本案權利金訂定依據為何？	1.感謝指導。 2.本案年期規劃主要係參考國內相關案例(例如基隆市長照福利服務園區 BOT 案、高雄市前鎮社區複合式健康長照機構 BOT 案及桃園市蘆竹區銀髮長照園區 BOT 案等)，並	P.10-1 P.10-11

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		依本案財務評估結果設定。 3.在權利金訂定上，主要考量本案公益性、基地區位條件、目前市場及大環境情況及廠商利潤共享等，以及參考相關促參 BOT 案，並經財務試算結果，初步規劃計收變動權利金（以當年期全年營業收入按級距累進計收）。	
	3.地上物報廢程序至少約 3 個月，建議業務單位得於本案招商準備階段併行辦理。	感謝指導。	—
	4.P6-20 本案規劃停車位數量似有不足，除了服務對象家屬還有員工，建議可再考量大型車及職員等停車需求增加車位。	1.遵照辦理。 2.本案停車空間係依據建築技術規則設計施工編第 59 條進行檢討，符合法定停車位數量。本次依委員建議將汽車及機車停車空間規劃、復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.14-7 P.14-8
	5.建議後續招商文件退場及移轉機制應予明確詳盡規範，以避免日後履約爭議。	1.遵照辦理。 2.後續將參考財政部「BOT 案投資契約參考條款」及相關實務案例，於招商文件明確詳盡訂定退場及移轉機制，例如契約之變更及終止、契約屆滿時之移轉及契約屆滿前之移轉等，以避免日後履約爭議。	—
	6.本案地價稅由主辦機關負責之依據為何？	1.感謝指導。 2.依土地稅法第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人（即主辦機關），且本案依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定向民間機構收取之土地租金（興建期：按當期申報地價 1%計收，營運期：按當期申報地價	P.7-3 P.10-14

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		1%加計簽約當期申報地價2%計收)，已內含地價稅(申報地價 1%)意涵，爰依促參BOT案實務，地價稅由主辦機關負責繳納。	
	7.本案是否需要訂定附屬事業及主體事業的比例，俾使民間機構開發經營符合主辦機關打造長照社福共融園區之願景？	1.感謝指導。 2.本案係以打造長照社福共融園區為政策願景，主要提供長照服務、長青交流及社福服務，倘若未來民間機構有開發規劃長照社福相關設施以外之附屬事業需求，應擬具相關使用計畫（包含開發經營內容、開發經營規模等）向主辦機關提出申請，由主辦機關審視附屬事業對於公共建設本業之影響，並確保促參案件之公益性，經同意後始得為之。在附屬事業開發上已有審查把關機制，避免本末倒置，爰建議應不需訂定附屬事業及主體事業的比例，以保留民間廠商規劃彈性。	P.13-2 P.13-3
	8.後續招商文件建議訂定廢棄物處理相關規定，以維環境品質。	遵照辦理。	—
陳委員 欣怡	1.應要求民間機構將復康巴士停車與交通接駁納入規劃內容。	1.遵照辦理。 2.本案已依委員建議將復康巴士及救護車停留空間規劃、交通接駁動線規劃等納入「土地使用計畫及興建計畫」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.14-7 P.14-8
	2.睦鄰回饋建議可再納入在地居民優惠費率（如新埔鎮及關西鎮居民），並可提供長幼青銀跨世代照顧交流之相關措施。	1.遵照辦理。 2.本案已依委員建議將在地居民或經濟弱勢優惠費率及長幼青銀跨世代照顧交流等納入「創新及公益事項」甄審評分項目，後續由民間廠商規劃提出並經主辦機關同意後為之。	P.14-7 P.14-8

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	3.除優先雇用在地居民建議明訂最低比例外，可再參考勞動部特定對象及就業弱勢者就業服務等政策，訂定相關就業保障規範。	1.遵照辦理。 2.為增進地方就業機會，配合此次會議委員意見，已修正明訂相關規範：「民間機構於契約期間所僱用之全部人員應有至少 30% 為設籍新竹縣居民，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事」。 3.另參考勞動部「促進特定對象及弱勢者就業補助作業要點」等政策規定，民間機構得自行規劃提出優先雇用獨力負擔家計者、中高齡者及高齡者、原住民、低收入戶或中低收入戶中有工作能力者、長期失業者、更生受保護人、二度就業婦女、新住民、家庭暴力及性侵害被害人、十五歲以上未滿二十四歲弱勢青少年、脆弱家庭或危機家庭、犯罪被害人、人口販運被害人及疑似被害人、遊民或其他經勞動部勞動力發展署或各公立就業服務機構認定需要協助者等特定對象及弱勢者，並作為甄審評分項目之一。	P.7-2 P.7-9 P.14-7 P.14-8
孫委員 丁君	1.報告 P.3-4，有關分期分區規劃部分，原規劃民間機構應自完成點交日起 4 年內開始營運，若民間機構採分期分區開發方式，其興建期是否延長？建請再行確認。	1.遵照辦理。 2.配合此次會議委員意見，考量本案須辦理環評水保、出流管制等，且營建缺工缺料，為給予廠商開發彈性，將興建期修改為 5 年，並規劃相關展延機制，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。合先述明。 有關本案基本開發需求（住宿式長照服務至少 100 床、日間照顧服務至少 60 人等），民間機構應於原定興建期(5 年)內完成，倘若民間機構未來有	P.3-1 P.3-4 P.6-9 P.6-12

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		擴充床位或服務需求，而採分期分區開發，應經主辦機關同意後始得為之，其擴充開發部分之興建期屆時則以民間機構所提並經主辦機關同意後為準。	
	2.報告 P.6-8、P.6-12，民間機構若因故展延開始營運日，再請評估是否要約定不得超過一定期限（如民間機構得展延 1 年，最長不得超過 5 年）。	1.感謝指導。 2.綜整此次會議委員意見，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應報經主辦機關同意後，始得展延興建期，已有審查把關機制，爰不特別限制展延的次數，以保留雙方履約彈性及因應實務執行風險變化。	P.3-1 P.6-9 P.6-12
	3.報告 P.8-3，依據「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」規定，主辦機關得於契約屆滿前一定期限起通知民間機構提出資產總檢查計畫，此部分建請評估依前開作業指引納入返還及移轉程序訂定。	1.遵照辦理。 2.有關營運期屆滿之返還及移轉程序，已參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」檢視修正。	P.8-4 P.8-5 P.8-11
	4.報告 P.14-3，有關甄審會出席委員人數，依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 8 條規定，本案若屬重大公共建設者，出席委員不得少於 7 人，建議補充列入此內容。	遵照辦理。	P.14-3
	5.報告 P.14-9，依長期照顧服務法及長期照顧服務機構法人條例等相關規定，民間機構應為長照機構財團法人或長照機構社團法人、或符合長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人，始得依法設立機構住宿式長照服務機構，故本案最優申請人如非屬長照機構財團法人、長照機構社團法人、或長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人者，是否需約定最優申請人應於簽訂投資契約前完成民間機構（長照機構財團法人或長照機構社團法人）之設立登記？	1.感謝指導。 2.本案最優申請人或遞補之次優申請人如非屬長照機構財團法人、長照機構社團法人、或長期照顧服務機構法人條例第 44 條等規定之財團法人或社團法人者，須於簽訂投資契約前完成民間機構（長照機構財團法人或長照機構社團法人）之設立登記，以符適法。後續將納入招商文件中規範。	P.14-10

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
財政部 推動 促參司	1.建議本案環境影響評估作業及變更興辦事業計畫納入長照機構使用用途第二項工作由主辦機關於招商前完成辦理，且基地使用用途應一併納入相關附屬設施需求(如共食餐廳、社福或輔具展售中心等)，以減輕民間廠商投資風險。	1.感謝指導。 2.考量主辦機關經費預算負擔及招商時程等，初步規劃由民間機構自行辦理環境影響評估及變更興辦事業計畫等作業為主，後續再視招商情形及政策調整。	—
	2.依本部 111 年 9 月 19 日台財促字第 11125524930 號令，重大範圍之認定以公告時之規定為準，建議主辦機關就本案設置規模再行檢視規劃，若符合重大公共建設範圍，民間機構即可適用租稅優惠規定，增加廠商投資誘因。	1.遵照辦理。 2.依 112.8.28 最新公布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定：依法核准設置且同時符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，得被認定為重大公共建設： (1)投資總額不含土地達新臺幣 3 億 5,000 萬元以上。 (2)提供住宿式長照服務且設立床位數規模達 100 人以上。 (3)機構總樓地板面積達 2,700 平方公尺以上，且每人配置面積不得少於 27 平方公尺。 (4)提供達 30%以上比率床位予經濟或社會弱勢者。 經初步檢視，依本案目前規劃，應符合上述規定第 1~3 點條件，惟第 4 點公費床比例涉及民間廠商營運彈性，參考相關促參實務案例多訂為 10%(例如屏東縣多層級樂活照顧服務園區 OT 案、衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心 OT 案等)，另經潛在廠商表示長照公益性質高且本案屬 BOT 案投資負擔較重不宜訂定太高公費床比例而限制營運彈性。 綜上，經通盤考量，初步建議本案公費床比例訂定至少 10%（可配合機關政策調整），並列為甄審評分項目之一，暫不採用重大公共建設要求 30%比例。	P.1-5~P.1-6 P.2-4~P.2-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	3.第八章移轉：資產移轉相關流程，請參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」檢視修正。	1.遵照辦理。 2.已參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」檢視修正補充。	P.8-1~P.8-11
	4.依「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」第二點規定，「投資執行計畫書，指促參案件之投資計畫書依該案甄審委員會意見及議約結果修正，經主辦機關同意，並作為契約附件之計畫書」並於簽約前提送。請修正表 9-1-1 投資執行計畫書提送時間。	1.遵照辦理。 2.有關民間提送投資執行計畫書之時間點，已依委員建議修正為：完成議約日起 30 日內提送，以利後續主辦機關申請促參獎勵金等作業。	P.6-4 P.9-3
	5.第十章財務計畫： (1)表 10-1-9 顯示分年償還比率(DSCR)及分年利息保障倍數(TIE)在特許期間第 5 年至第 8 年比率及倍數較低，請檢視融資規劃。 (2)表附錄 3 資產負債表顯示特許期間第 1 年至第 8 年流動資產現金及約當現金均為 0 元，且特許期間第 5 年至第 8 年有融資須償還，請檢視財務規劃合宜性。	1.感謝指導。 2.有關分年償還比率(DSCR)計算公式為：「當年之稅前息前折舊及攤提前盈餘：(整年度負債之攤還本金+利息)」。 經檢視本案原 DSCR 計算因子，漏未納入「當年之稅前息前折舊」，本次已修正，修正後表 10-1-9，除第 5 年及第 6 年因營運收益(營運收入-營運支出)為負值，分年償還比率(DSCR)及分年利息保障倍數(TIE)較低，第 7 年至第 8 年 DSCR 均大於 1，且不影響原財務評估結果。 3.本案期初投資成本高達約 8 億元，且長照公益性高，營運收益不若商業設施高，民間廠商營運財務相對較困難，經本案財務試算於第 1 年至第 8 年稅前淨現金流量為負值，至第 9 年起才轉正有盈餘，此段期間(第 1~8 年)之營運費用無法由營運收入支應部分，依一般實務多由民間廠商另行編列安全營運資金因應。	P.10-11 P.10-12
結論	有關本案委員建議補正事項，請十方都市開發顧問有限公司修正或補正計畫書後，再經委員及相關單位書面審查確認後核定。	遵照辦理。	—

二、先期計畫書複審意見暨處理情形對照表

(註：本表僅羅列複審意見中委員有補充意見之部分，餘委員無意見之部分不再贅述呈現)

委員	112.10.16 審查意見暨處理情形			112.11 複審意見暨處理情形		
	委員意見	處理情形	對應頁碼	委員意見	處理情形	對應頁碼
黃委員 時中	—	—	—	表 2-2-2 促參法之重大公共建設範圍一覽表(P2-5)就(四)提供達百分之三十以比率床位予經濟或社會弱勢者。分析結論為：應不符合。理由為：初步建議本案公費床比例訂定至少 10%(可配合機關政策調整)，並列為甄審評分項目之一，暫不採用重大公共建設要求 30%比例。建議後段再補充”惟如民間廠商規劃公費床達 30%以上，仍可符合重大公共建設”。	1.感謝指導。 2.委員所提建議符合實務操作，亦可鼓勵民間廠商加碼規劃，較屬合理，惟依財政部 111 年 9 月 19 日台財促字第 11125524930 號函令略以，重大範圍之認定以公告時之規定為準：租稅優惠係為鼓勵民間機構投入屬符合重大範圍規定之公共建設，公告時未符重大範圍規定之促參案件，縱嗣後實際投資達重大範圍規定，或簽約後因重大範圍規定修正而實際投資達修正後之規定，仍非屬重大範圍之公共建設，而不適用租稅優惠規定。 基上，礙於現行規定「重大範圍之認定以公告時之規定為準」，爰建議維持原報告書寫法不變。	P.2-5

委員	112.10.16 審查意見暨處理情形			112.11 複審意見暨處理情形		
	委員意見	處理情形	對應頁碼	委員意見	處理情形	對應頁碼
魏委員 家傑	2.P1-6 及 P5-1 請補充說明 409 地號之處理方式，並於招商前完成相關取得程序。	1.感謝指導。 2.新竹縣新埔鎮上旱坑段 409 地號土地係國有土地，所有權人為中華民國、管理者為財政部國有財產署，屬山坡地保育區之殯葬用地，土地面積僅約 50.95 平方公尺，該土地自始迄今閒置，國有財產署尚無使用規劃。依政策，考量該筆土地面積小、使用地類別不符本案長照社福開發性質，且即使未納入本案範圍亦不影響基地整體開發使用，爰暫不納入本案開發範圍。 後續主辦機關擬將正式行文財政部國有財產署確認，應不影響本案招商及開發期程。	P.1-6 P.5-1	建請將國產署之函文納入本報告書之附件。	1.遵照辦理。 2.有關行文國產署確認事宜，主辦機關已併行作業中，後續配合主辦機關行政作業時程辦理納入。	—
詹委員 秀連	6.本案地價稅由主辦機關負責之依據為何？	1.感謝指導。 2.依土地稅法第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人（即主辦機關），且本案依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定向民間機構收取之土地租金（興建期：按當期申報地	P.7-3 P.10-14	回覆處理情形與附對應頁碼無法對應請確認。	1.遵照辦理。 2.已於第 7-3 頁補充回覆處理情形內容（即本案地價稅由主辦機關負責之依據說明），另第 10-14 頁係說明本案土地租金之計收依據及方式。	P.7-3 P.10-14

委員	112.10.16 審查意見暨處理情形			112.11 複審意見暨處理情形		
	委員意見	處理情形	對應頁碼	委員意見	處理情形	對應頁碼
		價 1%計收，營運期：按當期申報地價 1%加計簽約當期申報地價 2%計收），已內含地價稅(申報地價 1%) 意涵，爰依促參 BOT 案實務，地價稅由主辦機關負責繳納。				
財政部 推動促 參司	—	—	—	重大公共建設範圍之認定係以公告時之規定為準，爰請修正旨揭計畫書第 2-4 頁所載(略以)，後續開發若同時符合要件得被認定為重大公共建設，享有促參法規定相關租稅優惠。並請注意招商文件內容之訂定，以利後續民間機構提出符合重大公共建設要件之規劃時，得適用促參法相關租稅優惠規定。	1.遵照辦理。 2.已修正計畫書第 2-4 頁第二段論述：「本案屬促進民間參與公共建設法施行細則第 9 條所稱依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施，其重大公共建設範圍條件為：依法核准設置，且設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構，並同時符合①投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上、②提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上、③機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺及④提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者	P.2-4

委員	112.10.16 審查意見暨處理情形			112.11 複審意見暨處理情形		
	委員意見	處理情形	對應頁碼	委員意見	處理情形	對應頁碼
					之條件時，得被認定為重大公共建設，享有促參法第 36、37 條、「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」及「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」等營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠」。 3.後續招商文件內容將明定本案是否為促參法之重大公共建設，以利民間廠商瞭解依循。	

