

屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案前置作業計畫

先期規劃修正(定稿本)

目 錄

第 1 章 可行性評估摘要彙整

1-1 公共建設定位.....	1-2
1-2 基地概況摘要.....	1-3
1-3 土地取得可行性分析摘要.....	1-4
1-4 法律可行性分析摘要.....	1-6
1-5 市場可行性分析摘要.....	1-8
1-6 高齡者多層級服務相關產業市場可行性分析摘要.....	1-10
1-7 工程技術可行性分析摘要.....	1-17
1-8 財務可行性分析摘要.....	1-20
1-9 環境影響可行性評估摘要.....	1-27
1-10 可行性綜合評估摘要.....	1-28

第 2 章 許可範圍與許可期限

2-1 許可範圍	2-1
2-2 許可期限	2-4

第 3 章 土地取得規劃

3-1 用地範圍劃定	3-1
3-2 土地取得方式	3-2
3-3 用地變更編定作業單位之界定	3-3
3-4 地上物拆遷	3-3

第 4 章 興建規劃

4-1 基本原則與責任.....	4-1
4-2 設計內容.....	4-1
4-3 興建期程.....	4-5

4-4 辦理方式及分工原則.....	4-6
4-5 工程施工管理及監督.....	4-11
第 5 章 營運規劃	
5-1 營運計畫辦理方式.....	5-1
5-2 營運監督與管理.....	5-3
第 6 章 財務規劃	
6-1 權利金與土地租金規劃.....	6-1
6-2 履約保證規劃.....	6-4
6-3 資金來源分析.....	6-6
6-4 建議投標廠商資格.....	6-9
6-5 投資獎勵及租稅優惠措施.....	6-12
第 7 章 風險規劃	
7-1 風險說明與因應策略.....	7-1
7-2 興建期風險.....	7-2
7-3 營運期風險.....	7-4
7-4 移轉期風險.....	7-5
7-5 不可抗力風險.....	7-5
7-6 風險分擔原則.....	7-6
7-7 各階段之風險管理.....	7-12
7-8 風險管理參考案例.....	7-17
7-9 風險因應與減輕策略.....	7-18
7-10 保險規劃.....	7-19
第 8 章 政府承諾與協助事項	
8-1 政府承諾事項.....	8-1
8-2 政府協助事項.....	8-1
第 9 章 履約管理規劃	
9-1 進度及品質管理機制.....	9-2

9-2 控制及查核項目與時點	9-4
9-3 營運績效評估	9-6
9-4 施工或經營不善之處置及關係人介入	9-7

第 10 章 移轉規劃

10-1 契約屆滿時之移轉	10-1
10-2 契約期滿前之移轉	10-3
10-3 高齡者安置規劃	10-4

第 11 章 後續作業事項及期程

11-1 籌組甄審委員會	11-1
11-2 招商文件之研擬與報核	11-1
11-3 辦理招商公告與說明會	11-2
11-4 申請案件之甄審、協商	11-3
11-5 議約、簽約	11-5

附件 A 歷次審查意見回覆

附件 B 營運績效評估辦法(草案)

圖目錄

圖 1-1 本案基地區位圖.....	1-4
圖 1-2 隘寮營區營舍配置圖.....	1-5
圖 9-1 履約管理執执行程序圖.....	9-1
圖 9-2 履約管理組織圖.....	9-2
圖 9-3 品質管理制度及作業層次.....	9-3
圖 9-4 品質管理作業流程圖.....	9-4

表目錄

表 1-1 地籍資料.....	1-4
表 1-2 促參法檢討彙整表.....	1-7
表 1-3 屏東縣未來十年照護中心需求推估.....	1-9
表 1-4 不同年齡別國內旅遊行為(%).....	1-12
表 1-5 地方特色旅遊景點.....	1-13
表 1-6 宗教旅遊景點.....	1-13
表 1-7 養生旅遊景點.....	1-14
表 1-8 旅遊規劃建議類型.....	1-14
表 1-9 中高齡者長宿要求條件.....	1-16
表 1-10 本案基地最大可開發規模表.....	1-17
表 1-11 基本需求表.....	1-17
表 1-12 工程費估算表.....	1-19
表 1-13 基本假設參數修正對照表.....	1-20
表 1-14 基本假設參數表.....	1-21
表 1-15 期初投資成本.....	1-22
表 1-16 社區式多層級長期照顧設施年收入.....	1-22
表 1-17 長青會館年收入.....	1-23
表 1-18 租金收入.....	1-23
表 1-19 學苑收入.....	1-24
表 1-20 歷年營運總收入.....	1-24
表 1-21 營運支出總表.....	1-25
表 1-22 未收取固定及變動權利金或回饋金之效益.....	1-26
表 1-23 收取固定及變動權利金或回饋金之效益.....	1-26
表 1-24 權利金及回饋金收取規劃.....	1-27
表 1-25 綜合評估分析表.....	1-28

表 2-1 投資者訪談結果彙整	2-3
表 3-1 本案基地權屬單位	3-1
表 4-1 興建期工期預估	4-4
表 4-2 公共藝術辦法彙整	4-5
表 4-3 設計作業階段權責劃分	4-7
表 4-4 施工作業階段權責劃分	4-9
表 6-1 股東報酬率調整對照表	6-2
表 6-2 權利金及回饋金收取規劃	6-2
表 6-3 新規劃權利金及回饋金收取辦法	6-3
表 6-4 新財務規劃之償債比率 (DSCR) 及利息保障倍數 (TIE)	6-8
表 11-1 申請須知基本架構	11-1
表 11-2 公告招商階段之作業內容	11-3
表 11-3 甄審及評決階段之作業內容	11-3
表 11-4 議約及簽約階段之作業內容	11-5