

第 1 章 可行性評估摘要彙整

屏東縣政府擬以民間參與開發經營之方式，進行屏東縣高齡者多元照顧產業 BOT 案之推動，除了進行相關可行性評估之外，更於可行性評估之後，擬定相關的先期規劃，以確保計劃的執行，撰擬先期計畫書的目的在於：

1. 彙整可行性研究結果

藉由先期規劃之進行，整合可行性評估研究之結果，並針對相關結果進行招商前的準備作業，以為招商之順利進行。

2. 協助公開招商前的相關準備工作

針對可行性評估之相關結果，擬定招商推動之先期計劃，並確保招商過程中的困難克服，以順利進行招商作業。

3. 確定政府的底限

於先期規劃中，擬定招商的條件與流程、個案推動之過程及困難，並據以瞭解政府在個案中的角色，需要提供之協助及應辦事項，進而確定政府機關之底限。

唯民間機構參與公共建築的開發，牽涉到權利金、法令、合約、施工、管理等等不同專業領域的問題，事前必須妥予企劃，建構嚴謹的執行方法，方得以順利推動。基於此點原因，屏東縣政府擬定此先期規劃，期能達到改善高齡者生活環境、創新公共服務的目標。

本案業經主辦單位核定可行性評估報告書在案，特彙整相關摘要如下，以資參考。

1-1 公共建設定位

本案之公共服務需求及興辦目的，以及計畫目標如下：

1. 公共服務需求及興辦目的

在生活環境改善以及醫藥衛生技術不斷進步的情形下，台灣民眾的平均餘命也持續向上延伸，預期未來高齡人數與比例將持續上升。根據經建會《2012 年至 2060 年台灣人口推計》所公佈的中推計值顯示，2018 年老年人口佔總人口比例將超過 14%，成為高齡社會，2025 年將超過 20%，成為超高齡社會。2060 年 65 歲以上老年人口數將大幅增加為 2012 年的 2.9 倍，其中又以 85 歲以上老年人口增加最多。

屏東縣未來 10 年內 50 歲以上之人口將占總人口 45%以上且仍會持續增加，其中以準高齡者增加人數最多，對於各項照護、活動等需求亦會隨之增加。另一方面，未來 10 年內 50 歲以下之人口會持續減少，其中學齡人口的快速減少將影響未來 30-50 年內，由家庭所提供的照護人力將顯得更加短缺。

綜合上述所說，本案期望可以彌補屏東縣未來對於照護人力之需求，亦應考量如何規劃符合高齡者/準高齡者日常活動、社交活動所需之產業。

2. 本案計畫目標

- (1) 建立屏東地區多層級連續性的照顧服務設施，發展多層級連續照顧模式。
- (2) 在屏東地區的觀光、文化資源、自然環境等優勢下，創造適合高齡者之產業。
- (3) 以 BOT 方式引入民間資金、管理資源的投入，達到降低政府支出、活化土地利用、創造高齡者多元化服務等目的。

1-2 基地概況摘要

本案之基地概況說明如下：

1. 基地現況

本案基地位於屏東縣麟洛鄉，原屬軍方隘寮營區，隘寮營區位於屏東縣麟洛鄉新田村信義路 101 號，現況多當初軍方建築、房舍。當初移轉屏東縣政府時係作為災民收容安置用處，目前多數時間閒置，偶爾作訓練場所使用。

2. 基地交通

麟洛鄉位於屏東市東側，鄉內有東西向台 1 線穿越，可聯絡墾丁公園、高雄地區，南邊有台鐵暨縱貫公路縣屏東支線穿越並設有麟洛火車站，西邊則有國道 3 號經過。由於屏東地區大眾運輸系統較不活絡，居民多以汽車、機車、腳踏車為主要交通工具；觀光客部份，本案基地具有地理位置的優勢，且鄉內有國光客運、統聯客運設站。

3. 週邊現況

麟洛鄉全鄉大多以自用住宅為主，住宅類型以鄉村型態為主，民風純樸，整體環境品質尚佳。本案鄰離麟洛鄉商業活動聚集的中山路有 10 分鐘的車程，但鄰近台三線以及單車國道，具備良好之地理位置，唯商業活動較不熱絡。



圖 1-1 本案基地區位圖

1-3 土地取得可行性分析摘要

本案之土地取得可行性相關說明如下：

1. 土地權屬

本案基地包含麟洛鄉農場段 0941、1150、1156、1157 等 4 筆土地，面積共 37,474.01 平方公尺（約 11,335 坪）。土地所有權為中華民國，管理者為屏東縣政府。詳細土地權屬及面積如表 2-1 所示。

表 1-1 地籍資料

地段號	面積 (m^2)	公告現值 (元/ m^2)	公告現值 總價(元)	所有權	管理者
農場段 0941	6,644.53	2,600	17,275,778	中華民國	屏東縣政府
農場段 1150	8,639.41	2,600	22,462,466	中華民國	屏東縣政府
農場段 1156	10,020.66	2,600	26,053,716	中華民國	屏東縣政府
農場段 1157	12,169.41	2,600	31,640,466	中華民國	屏東縣政府
合計	37,474.01		97,432,426		

2. 土地無償撥用說明

(1) 原撥用限制

本案係國防部軍備局所管理之國有公用不動產，嗣因屏東縣政府為規劃「弱勢團體或社福機構及災民安置中心使用」需要，經行政院 99 年 6 月 3 日院授財產接字第 09900163101 號函核准無償撥用在案。

(2) 無償撥用營利規定

本案屬國有公用土地，依國有財產法第 28 條但書規定，各機關經營之國有公用土地，於不違背其事業目的或原定用途下，得依財政部訂頒「國有公用不動產收益原則」規定辦理出租或利用。

(3) 由上述分析可知，本案以無償撥用方式取得土地並不影響營利行為，惟後續需依照相關法規辦理收益之分收。

3. 地上物現況

隘寮營區目前地上構造物之狀況，由國軍營產圖籍查詢網站得知，基地範圍內建築物約為西元 1960 年至 1990 年間建造，共有房屋 19 棟，建物 21 座。除了營區現有三棟木造建築之外，其餘建築構造多為加強磚、磚石牆及混凝土構造。營區未閒置前，建築多作為國軍兵舍使用。

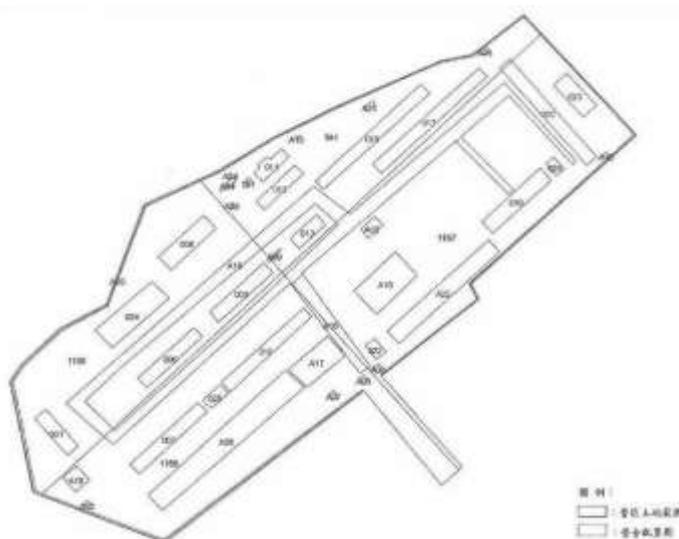


圖 1-2 隘寮營區營舍配置圖

資料來源：國軍營產圖籍查詢網

4. 土地取得方式

本案土地取得可採取無償撥用取得(目前已取得土地)、廢止撥用後重新有償撥用或與國有財產署合作開發等三種方式進行，經 103 年 4 月 8 日、4 月 15 日兩次會議後，本案初步評估將以無償撥用方式進行後續之規劃。

5. 既有地上物處理方式

若建築物依法需進行相關財產報廢的程序，此程序將由主辦機關進行辦理，於用地點交後地上物拆除執照之申請及施工由民間機構負責。

6. 土地變更

本案目前之用地編定為軍營，後續需由民間機構變更為社會福利用途。

1-4 法律可行性分析摘要

本案之法律可行性摘要說明如下：

1. 土地使用分區管制

本案基地，經行政院 99 年 6 月 3 日院授財產接字第 09900163101 號函核准無償撥用在案，其撥用之不動產使用方式有下列兩項：

- (1) 供弱勢團體推動扶助弱勢團體相關活動與計畫，供社會福利機構相關的社會福利之安排。
- (2) 天然災害(風災、水災、地震等等)發生時，供災民安置、居住等等之用。

2. 促參法之適用

本案規劃之長期照顧園區、長青會館等設施均為針對高齡者之照顧、學習與住宿之需求而建立，依促參法第三條規定所稱公共建設定有十三類，本案屬其中第一項第五款「社會及勞工福利設施」，復依促參法施行細則第八條第一項第二款規定「其他經中央目的事

業主管機關認定之社會福利設施」，可知本案是否符合社會福利設施規定，尚須主辦機關將本案函請中央目的事業主管機關認定。

促參法系之檢討如下：

表 1-2 促參法檢討彙整表

項目	法條	說明
符合公共建設 規定項目	促參法 (第三條)	第一項第五款「社會及勞工福利設施」
	施行細則 第八條	第一項第二款「其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施」--尚須函請中央主管機關認定。
重大公共建設條件	『促進民間 參與公共建 設之重大公 共建設範圍』	「社會福利設施」規定投資總額不含土地達新台幣一億元以上之殯儀館、火化場。」 本案不為殯儀館、火化場，不符合社會福利設施之重大公共建設規定，因此未享有重大公共建設優惠措施。
特許年限	促參法 第八條	民間參與方式之營運期間，由該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制。綜上所述，本案特許年限最高可至 70 年。

1-5 市場可行性分析摘要

本案之市場可行性摘要說明如下：

1. 屏東縣長期照護機構未來需求量

(1) 原可行性評估

以屏東縣過去十年(2003 年-2012 年)長期照顧機構可供進住人數平均成長率(0.29%)、實際進住人數之平均比率(2.68%)推估未來 10 年長照機構供應量。

(2) 增加 2013 年資料

依據屏東縣政府 102 年 11 月底老人福利機構提供長照、養護及失智床位總計 3,185 床，實際收進住人數 2,369 人。

(3) 誤差之排除

2013 年可供進住人數與往年可供進住人數的成長率相比，增加 17% 遠高於過往十年平均成長率 0.29%；而實際進住人數的成長率增加 20%亦遠高於過往十年平均人數成長率 2.68%，顯示 2013 年之人數大幅增加並非常態，考量統計上的偏差，僅以 2013 年之資料為基礎，而成長比率仍以屏東縣過去十年(2003 年至 2012 年)長期照顧機構可供進住人數平均成長率(0.29%)、實際進住人數之平均比率(2.68%)推估未來 10 年長照機構供應量。

(4) 小結

推估結果表示，屏東縣於 2023 年可供進住床位有 3,250 床，進住人數有 2,927 位，進住率從 2014 年 75.8%攀升至 2023 年 90.8%，顯示機構照顧在未來 10 年內將日漸趨向飽和狀態。

表 1-3 屏東縣未來十年照護中心需求推估

年度	可供進住人數	推估進住人數	進住率
2014	3,191	2,420	75.82%
2015	3,198	2,471	77.28%
2016	3,204	2,524	78.78%
2017	3,211	2,578	80.30%
2018	3,217	2,633	81.85%
2019	3,224	2,690	83.44%
2020	3,230	2,747	85.05%
2021	3,237	2,806	86.69%
2022	3,243	2,866	88.37%
2023	3,250	2,927	90.08%

※數據來源：各縣市重要統計指標
 ※可供進住床位=2003至2012年可供進住床位平均成長率 X 前一年度床位數
 ※推估進住人數=年實際進住人數平均成長率 X 前一年度床位數
 ※進住率(%)=推估進住人數/可供進住床位

資料來源：本案自行整理

2. 本案市場需求分析

(1) 原可行性評估

隨著人口老化加速，屏東縣於民國 2022 年機構使用率將高達 90%，高於全台灣機構使用率 83%，顯示在未來 10 年屏東縣對於長期照護機構需求的迫切性。

屏東縣除了面臨機構床位不足的情形外，長照機構品質良莠不齊、收費價格不合理等因素亦為部分照顧機構使用率偏低之原因，此種現象致使高齡者在機構中無法得到良好照顧，進而對長期照顧及相關服務抱有錯誤且負面的觀感。

在屏東縣老年化、少子化日益嚴重的趨勢下，未來照顧人力將日益短缺，本案應延攬屏東縣優質照護機構或台灣有經驗且經營成功之機構，不只提升本案照護園區之照護能量，亦能藉由多元的生活型態，使高齡者能放心與安心的前來接受照護。

3. 其他發展服務項目

本案為社區式多層級照顧設施，儘管交通便利性不及屏東市區內的長期照護機構，但可利用的土地面積、綠地面積較多，環境也比市區內的機構優質，且位於民眾生活之社區內，本案額外可考量發展的服務項目如下：

- (1) 輔具產業
- (2) 喘息服務、日間照顧
- (3) 居家服務、居家護理、居家及社區復建服務、交通接送

1-6 高齡者多層級服務相關產業市場可行性分析摘要

本案基地具一定規模，因此除了建立高齡者傳統的社區服務外，亦希望建立多層級的服務產業，其相關產業之市場可行性摘要說明如下：

1. 長青學苑

(1) 長青學苑客群分析

參考內政部將 55 歲以上參與長青學苑之高齡者分為 55-64 歲、65-69 歲以及 70 歲以上三個年齡層，可知參與長青學苑並非長者的專利，亦有極大比例的參與者為未滿 65 歲的屆退人士，顯示長青學苑在課程的規劃上，不能只以 65 歲以上之高齡者為考量，亦需考量準備邁入高齡者的屆退族群。

(2) 課程規劃

課程規劃建議分為長期固定課程以及短期密集課程兩種，長期固定課程為每星期一次，可與目前各縣市推廣的樂齡學院結合；短期課程則為 3-5 天的獨立包套課程，可作為各社區大學的畢業旅行、短期遊學，未來可配合旅遊、長宿規劃遊學課程。

(3) 師資安排

師資的安排可藉由與周邊之大專院校(如美和科技大學)合作，或提供住宿給有意願之退休教師、有專業經驗(如農務、舞蹈、健康養生等)之高齡者，讓高齡者來園區內長宿，又可發揮其專長。如此設計不只強調了經驗的傳承，亦是具體實踐延遲老化。

(4) 收費方式與使用率

針對麟洛鄉與其周邊使用者，發展歷程參考雙連安養中心，每三個月為一期，每年四期，每班 20 人；預計第一年每期開設五個班級，第二年開設 16 個班、第三年 23 個班；收費則參考屏東縣樂齡學苑費用定價 1,000 元。

(5) 長青遊學：

長青遊學則以每梯次 20 人，每年開設 40 梯次，以短期的五天旅遊為主，收費依照南台灣多元照顧產業計劃調查 5 天旅程之願付價格為 3,500 元。

2. 長青旅遊

(1) 高齡客群分析

參考 2010 年出版的「銀髮族旅遊行為與市場發展趨勢之初探」研究報告可知，年齡介於 50-69 歲之間之中高齡屆退人士，因尚在職工作，故較多偏向於周末假日出遊且旅行大多以觀光為目的，旅遊方式偏好自由度高的自行規劃。而 70 歲以上之長青者因已退休，為避開假日壅擠人潮，較喜愛平日出遊。69 歲以下銀髮族，以自行規劃旅遊的方式較常見，而 70 歲以上者，則容易因關節退化等問題，需要他人協助或是行動較為不便，因此傾向於參加團體活動。

表 1-4 不同年齡別國內旅遊行為(%)

年齡別	旅遊日期		旅遊目的		旅遊方式	
	週末/ 週日	其他 平常日	純觀光	宗教性	自行規劃	其他團體舉辦
12-19 歲	58.8	13.1	62.1	2.8	89.4	1.9
20-29 歲	66.8	10.4	72.7	2.1	94.5	1.4
30-39 歲	70.6	6.7	65.5	3.4	93.2	2.1
40-49 歲	66.4	8.5	59.1	5.1	89.5	4.3
50-59 歲	59.8	17.4	57.7	7.4	80.7	12.6
60-69 歲	45.8	42.0	58.1	8.7	69.3	22.2
70 歲以上	38.2	53.2	59.1	11.4	65.8	27.2

資料來源：銀髮族旅遊行為與市場發展趨勢之初探

(2) 高齡者喜好分析

依據 2010 年出版「銀髮族旅遊行為與市場發展趨勢之初探」研究報告指出長青者偏好之旅遊行為傾向於純觀光與宗教旅遊兩方面。因此，本案參酌以此兩種類型之旅遊行為與其他相關研究報告，將本案周邊適合高齡者的三種旅遊方式：

A. 地方特色旅遊

地方特色涵蓋了動物、植物、水文、土地使用、民俗古物、童玩技藝及農村設備等，利用傳統農業的自然景觀、生產環境及生活文化，從事多樣化的休閒活動，藉以調和農業與環境之間的關係，進而確保農業資源的永續利用。休閒農場與一般旅遊不同之處在於，它並不是提供最頂級舒適的吃、住、玩、樂，而是提供人與環境最原始的接觸。對於銀髮族而言，可以充分滿足其基本情感價值的幾個理念，「懷舊」、「自然」、「緩慢」、「健康」、「體驗」，能吸引喜好自然健康生活的銀髮族族群前來。

B. 養生旅遊

近年來，慢性病患者有逐年增加趨勢，將近 80%老人患有一項慢性疾病，而 50%以上的老人同時患有兩種以上慢性疾病，除身體自然老化產生的疾病，生活事件產生的壓力亦會影響高齡者健康，例如知覺功能產生退化與障礙、喪偶、社會孤立、社會不平等（社經地位、性別）等，本案所稱之養生旅遊，結合不同深度

與廣度之團體、社會及旅遊活動，增加高齡者社會參與機會，改善因生活壓力所產生之各類可能疾病。

C. 宗教旅遊

宗教信仰文化是台灣重要的資產，隨著宗教旅遊的興起，各地紛紛迎合市場需求，新建、擴建或提升各種類型的宗教旅遊景區，並呈現出各種發展趨勢。在銀髮族中，參加進香團亦是他們喜愛的活動之一，他們追隨社區廟宇前往其他廟宇上香、巡禮，展現其虔誠之信仰並祈求神明保佑。

(3) **本案周邊景點調查**

A. 地方特色旅遊

調查屏東縣周邊可以吸引旅客前來之旅遊景點，以自然生態、文物觀光園區等為主。

表 1-5 地方特色旅遊景點

名稱		
屏東酒廠	海生館	鵝鑾鼻燈塔
台灣原住民文化園區	哭泣湖	里港鄉大茉莉農場
屏東縣客家文物館	六堆客家文化園區	禮納里永久屋基地

B. 宗教旅遊

麟洛鄉並無著名之宗教景點，然周邊有著名之佛陀紀念館，亦有全東南亞最大之土地公廟-車城福安宮，是十分吸引信奉傳統宗教高齡者之景點。

表 1-6 宗教旅遊景點

名稱	內容	
佛光山佛陀紀念館	車城福安宮	萬巒鄉萬金聖母殿
昌黎寺	東港東隆宮	--

C. 養生旅遊

養生旅遊一般結合醫療、飲食治療，本案基地為社區式多層級照顧設施，具備基本的醫療與健康管理機制，旅遊路線可規劃靜態的藝術欣賞、古蹟巡禮或貼近自然的生態旅遊等，亦可配合長青學苑規劃相關課程，增添旅行之豐富性。

表 1-7 養生旅遊景點

名稱	內容	
滿州鄉里德花海	茂林國家風景區	單車國道
四重溪	九如大花農場	薰之園

劃

(5) 旅遊規劃建議

依據高齡者喜好與旅遊習慣，平日可多安排適合 60 歲以上之高齡者活動，假日則可安排 50-59 歲的屆退人士，行程規劃與安排如下：

表 1-8 旅遊規劃建議類型

名稱	說明	建議族群
鐵馬自由行	依照屏東縣政府對鐵馬道路之分級，可選擇「高屏溪河堤車道」、「隘寮溪河堤車道」、「蘭花蕨鐵馬道」、「長治-麟洛自行車道」等，適合高齡者的平緩休閒車道。	50-59 歲，體力良好且行動自主。
生態農場之旅	屏東縣近年觀光農場、花果農廠建設完備，麟洛鄉周邊有柚園探索農場、九如大花農場、薰之園香草農場等；或自然景觀如人工濕地公園、茂林生態公園、理德花海等。	各年齡層均適合
文化特色之旅	參考屏東縣政府規劃之「花果天堂」旅遊路線，參訪屏東縣特色文化，包含大茉莉自製環保屋、禮納里原住民文化、觀光農場手做香包、花草茶等。	各年齡層均適合，但行動可以自主為佳。
團體參拜行	由大型遊覽車接送，本案位於各個景點之中心，適合做為中間接泊與停留的據點，亦可輔以園區內教室提供教學，或參訪周邊旅遊景點。	各年齡層均適合

資料來源：本案自行整理

(6) 後續發展建議

本基地距離週邊鄉鎮距離相當，且鄰近高速公路，可藉由推廣長青旅遊，藉由高齡者間口碑相傳提高本案之曝光率。本案主要提供旅遊行程之資訊、高齡者生活體驗與休憩服務等，高齡者之旅遊行程具體規劃，可由坊間旅行業者負責，或依據廠商規劃能力自行經營。

(7) 短期住宿收費

長青會館參考 2012 屏東縣平均房價新台幣 2,312 元，平均住宿率 39.59%(不含觀光旅館)；因此住房價格設定新台幣 2,000 元，住宿率每五年調整一次，第一至五年參考麟洛鄉周邊地區住宿率設定為 35%，第六至十年住宿率 45%，第十一年以後參考屏東、墾丁地區等熱門觀光景點，將住宿率設定為 60%。

3. 長宿旅遊

(1) 客群分析

本案所欲規劃之長宿產業主要針對「健康、生活得以自主的高齡者」，其客群包含國內及國外之旅客，並考量本案所規劃之年期可能高達 50 年，因此將 55 歲以上之屆退人士一併列入潛在使用者，客群設定部份則以來訪旅遊與學習之中高齡者，或離鄉工作一段時間有意回鄉退休之屏東籍中高齡者。

(2) 喜好分析

本案參考《中老年人移居鄉村社區之需求》針對 309 位中高齡者統計問卷，整理國內 55 歲以上之高齡者對於國內長宿之條件，並將中高齡者對於長宿地點的選擇分為地理、社區、政策、環境、休閒活動、核心價值等六個面向，相關資料整理如下：

表 1-9 中高齡者長宿要求條件

<p>六大面向 與假設變數</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「地理位置」考量因素有 無工業養豬污染、自然景觀豐富、豐富觀光資源、交通便利性、氣候良好、遠離都市 2. 「社區條件」考量因素有 豐富農特產、當地人友善、物價消費水準、人文資源豐富、好山好水好空氣、田園景觀資源、文化差異 3. 行政協助 醫療網路、清掃送洗服務、緊急呼叫系統、治安良好、圖書館(室)、公共交通機構、理財優存服務、理髮美容院、基礎公共設施、餐廳、書局、送餐採購、社區親友賓館 4. 住宅環境 規劃冥想區、生活機能、農家房舍改建、田園式定居、有機農場出租、食物養生功能 5. 社區休閒活動 森林景觀散步道、參與社區活動、家庭菜園體驗、溫泉泳池三溫暖、社區服務 6. 核心價值 自我願望生活、有機度假、綠概念原則、逃避塵囂生活、促使農村現代化、鄉村永續發展、重塑農村價值、環境生態保育
-----------------------	---

資料來源：本案自行整理

(3) 長期住宿收費

參考觀光局於 2007 年規劃的「城市型長宿休閒」計畫，設定月租金為新台幣 25,000 元，住宿率為第一年至五年設定為 20%，六至十年為 40%，十一至十五年為 60%。

(4) 長宿旅遊小結

由於長宿產業在台灣仍屬新興產業，國內民眾認知尚不普及，尤其中高齡長宿旅客旅外住宿時，民眾將高齡父母託付於本基地時容易產生「恐慌」與「擔憂」的心理，因此近期計畫建議先以短期住宿(5 天)，配合本案之旅遊、學習設施，提高長宿旅遊之曝光率及推廣高齡遊學等概念，奠定未來發展長宿產業之基石。

1-7 工程技術可行性分析摘要

本案之開發構想，其開發興建以目前的工程技術應不成問題，但本案屬於社會福利設施，空間規劃與動線設計，均應遵循老人福利機構設立標準之規範。

1. 本案可開發規模評估

本案實際之允許開發規模應依據送審核准之用地變更編定計畫為準，目前先依據基地既有之法定開發規模評估，經檢討本案之可開發規模如下：

表 1-10 本案基地最大可開發規模表

項目	內容		備註
基地面積	11335.89 坪	(37474.01 m ²)	
建蔽率	60.00%		
容積率	180.00%		
可建築面積	6801.53 坪	(22484.41 m ²)	
法定容積總面積	20404.6 坪	(67453.22 m ²)	

本案後續之規劃方案，係依據上述最大可規劃規模加以檢討。

2. 開發內容評估

本案核心精神為促進地方高齡者在地老化，具體規劃為以 BOT 方式建構多元化多層級連續性照顧機構，並藉由適合高齡者的附屬設施延緩其老化，進而達成在地老化之目的，經檢討後設定下列基本開發項目及規模，以滿足本園區應有之社會福利設施功能。

表 1-11 基本需求表

項目	內容	備註
長期照顧設施	188 床以上	不含家屬休憩之空間
社區日間照顧	失智日照 30 位/失能日照 30 位	
長青會館	飯店套房 90 床	
	獨棟別墅 9 棟(共 36 間)	

本案後續規劃之方案，除依法令要求之規範，並應滿足上述最基本之照顧需求外，其餘附屬事業之開發，民間機構可在相關法令之限制自由發揮。

3. 工程費估算

依據上述空間規劃，相關之興建成本如下：

表 1-12 工程費估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
一 營造成本					
(一) 直接工程費					
1-1	拆除工程費	式	1	500,000	500,000
1-2	整地工程	式	1	500,000	500,000
1-3	假設工程	坪	6,503	2,000	13,006,800
1-4	結構工程	坪	6,503	32,000	208,108,800
1-5	水電工程	坪	6,503	8,000	52,027,200
1-6	空調工程	坪	6,503	2,000	13,006,800
1-7	室內裝修工程	坪	6,503	15,000	97,551,000
1-8	房間寢具及家具設施	間	344	50,000	17,200,000
1-9	辦公室及會議室設備費	式	1	2,000,000	2,000,000
1-10	SPA 設備	式	1	2,000,000	2,000,000
1-11	健身房設備	式	1	500,000	500,000
1-12	舞蹈教室及球類設施	式	1	500,000	500,000
1-13	圖書室設施	式	1	300,000	300,000
1-14	全區景觀、地坪、植栽綠化	坪	2,125	1,000	2,125,955
直接工程費小計				409,326,555	
(二) 營造間接成本					
2-1	營造綜合保險費	%	0.20%	409,326,555	818,653
2-2	品管費	%	0.50%	409,326,555	2,046,633
2-3	勞安費	%	0.50%	409,326,555	2,046,633
2-4	空污費	%	0.10%	409,326,555	409,327
2-5	行政管理費	%	5.00%	409,326,555	20,466,328
2-6	政府規費	式	1	1,000,000	1,000,000
2-7	稅捐	%	5.00%	435,114,128	21,755,706
營造間接成本小計				48,543,279	
營造成本合計				457,869,835	
二	建築規劃設計監造費	%	3.50%	457,869,835	16,025,444
三	專案行政管理費	%	3.00%	457,869,835	13,736,095
四	公共藝術設置費	%	1.00%	409,326,555	4,093,266
興建成本總計				491,724,639	
五	開發權利金	式	1	0	0
六	開發回饋金	式	1	900,000	900,000
七	履約保證金	式	1	5,000,000	5,000,000
期初投資成本				497,624,639	

後續將依據上述方案之工程費概估金額，進行相關財務評估。

1-8 財務可行性分析摘要

本案之財務可行性分析摘要說明如下：

1. 基本參數修正

(1) 原參數假設構想

坊間一般投資要求之報酬率為 8%至 10%，考量本案為社會福利機構，以 6%至 8%作財務試算，在兼顧政府權益及民間機構負擔下，6%實為較恰當之股東報酬率。

(2) 參數修正緣由

經過北、中、南三場招商座談會，及後續與相關銀行、潛在投資者討論後，均反映 6%報酬率對於民間風險過高，希望能降低固定成本，以變動成本來反應成本負擔，並適度增加其報酬率，因此改以股東最小報酬率 7%來重新檢討財務規劃。由下表可知，本案若以股東報酬 7%為基本假設，在降低營運權利金百分比、營運定額回饋金後，本案即具備自償性，相關比較如下：

表 1-13 基本假設參數修正對照表

類別	項目	股東報酬 6%方案	股東報酬 7%方案
調整參數	股東最小報酬率	6.00%	7.00%
	銀行利率	2.44%	2.44%
	貸款成數	60.00%	60.00%
	稅前 WACC(加權平均資金成本)	3.86%	4.26%
	稅後 WACC(加權平均資金成本)	3.62%	4.02%
土地租金	興建期土地租金	258,571 元/年	258,571 元/年
	營運期土地租金	775,712 元/年	775,712 元/年
履約保證金	履約保證金	5,000,000 元	5,000,000 元
權利金及回饋金	開發權利金	0 元	0 元
	開發回饋金	900,000 元	900,000 元
	營運權利金百分比	2%	0.50%
	營運定額回饋金	450,000	300,000
財務效益	計畫內部報酬率(IRR)	3.62%	4.02%
	計畫淨現值(NPV)	753,885 元	376,355 元
	自償率(SLR)	1	1

2. 基本假設與參數設定

經上述財務參數修正後，本案財務評估之各項參數統整如下表：

表 1-14 基本假設參數表

基本假設及參數		內容	說明
一、評估年期	興建期	3年	民國104年~106年。
	營運期	47年	民國107年~153年。依實際財務方案評估結果建議委外期限。
二、評估基期		民國104年	以民國104年為基期。
三、通貨膨脹率	消費者物價指數	2%	參酌行政院經濟建設委員會之2015年經濟發展願景第一階段三年衝刺計畫(2007-2009年)，將目標消費者物價上漲率訂為2%。
四、稅金及租金支出	土地租金(興建期)	258,571元	
	土地租金(營運期)	775,712元	
	房屋稅率	會館設施 稅率3%	依房屋稅率條例第5條、施行細則第4條之規定，非住家營業用房屋稅率為3%，非住家非營業用房屋稅率為2%。
		慈善救濟事業 免徵	
	營利事業所得稅率	附屬設施 稅率17%	以稅率17%計算。
		公益慈善團體 免徵	
營業稅率	附屬設施 稅率5%	發票稅。	
	療養院 免徵		
五、資金規劃	1. 自有資金比例	40%	股東出資以40%計算。
	2. 貸款比例	60%	
六、融資條件	利率	2.44%	五大行庫平均放款利率。
	總借款期限	20年	興建期為寬限期，營運第1至8年為本息攤還期。
	寬限期	5年	還息不還本。
	還款期	15年	本息攤還。
七、計畫折現率	股東權益報酬率	7%	詳上1-8.1說明
	稅前WACC(加權平均資金成本)	4.26%	負債比率*借款利率*(1-所得稅率)+權益比率*股東權益報酬率。
	稅後WACC(加權平均資金成本)	4.02%	負債比率*借款利率*(1-所得稅率)+權益比率*股東權益報酬率。
八、工資上漲率		0.5%	以每年調漲0.5%計算。
九、公告地價每3年調漲率		3%	以每3年調漲3%計算。

3. 期初投資成本

民間期初投資成本約新台幣 4 億 9 千 7 百萬餘元，包含直接興建成本、營造間接成本、建築規劃設計監造費、專案行政管理費、履約保證金、開發回饋金。

表 1-15 期初投資成本

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)
1. 直接營造成本合計					457,869,835
間接營造成本					
2-1	建築規劃設計監造費	%	3.50%	457,869,835	16,025,444
2-2	專案行政管理費	%	3.00%	457,869,835	13,736,095
2-3	公共藝術設置費	%	1.00%	409,326,555	4,093,266
2. 營造成本總計					491,724,639
3-1	履約保證金	式	1	5,000,000	5,000,000
3-2	開發回饋金	式	1	900,000	900,000
期初投資成本合計					497,624,639

4. 營運收入

本案結合觀光旅遊、長青學苑等產業，建置長青會館，其相關收入說明如下：

(1) 主業及附屬設施收入

主業及附屬設施收入包含長期照顧機構長期照護型、養護型、失智照顧型床位收入，以及社區日間照顧之收入，並且參考屏東縣相關機構發展歷程、屏東縣年平均長期照護機構使用率來推估，各參數設定如下表所示：

表 1-16 社區式多層級照顧設施年收入

	第一年 (使用率 30%)	第二年 (使用率 60%)	第三年 (使用率 100%)
長期照護型	6,048,000	12,096,000	20,160,000
養護型	9,676,800	19,353,600	32,256,000
失智照顧型	3,456,000	6,912,000	11,520,000
社區日間照顧	2,160,000	4,320,000	7,200,000
合計	21,340,800	42,681,600	71,136,000

(2) 附屬設施收入

附屬設施收入包含長青會館、長青別墅、長青學苑、商店租金。長青會館依據本團隊過去之經驗，以每五年為一區間調整住房率；長青學苑參考雙連安養中心過去發展歷程，設定相關參數與班級數；商店租金則提供前三年半價之優惠，以吸引廠商進住，帶動基地商業活絡。

A. 住宿收入

住宿收入分為短期入住的長青會館，以及長宿、遊學入住的長宿套房兩種，每年預計收入如下表所示：

表 1-17 長青會館年收入

	1-5 年 (會館住宿 35%) (獨棟套房 20%)	6-10 年 (住宿率 40%)	10 年以上 (住宿率 60%)
會館套房	22,995,000	26,280,000	39,420,000
會館長宿區	2,160,000	4,320,000	6,480,000
合計	25,155,000	30,600,000	45,900,000

B. 租金收入

出租店面分布在各棟照顧大樓的一樓，包含福利社、咖啡廳等；附屬產業之店面包含輔具展示、農產品超市、美容護膚、特色餐廳…等，總面積為 522 坪，依據屏東市平均每坪每月租金 399 元計算如下：

表 1-18 租金收入

項目	金額	備註
租金(元/月)	208,278	399 元/坪 x 522 坪
前三年每年半價收入(元/年)	1,249,668	前三年吸引廠商進駐，租金半價計算
第四年起每年收入 (元/年)	2,499,336	

C. 學苑收入

學苑分為長青學苑、長青遊學兩種收入，長青學苑以屏東縣居民為主要對象，長青遊學則以全台高齡者為主，預估第一年收入約新台幣 960,000 元。

表 1-19 學苑收入

年度	第一年	第二年	第三年
長青學苑收費	400,000	1,120,000	1,800,000
長青遊學收費	560,000	1,568,000	2,520,000
總收入	960,000	2,688,000	4,320,000

(3) 營運收入變化

考量各產業發展與成熟週期不同，按各產業成長製作財務報表，主業設施三年內收入趨於穩定；附屬設施部分，前三年主要變動來自長青學苑、長青遊學招收人數，第四年因租金減半優惠結束因此收入有所增加，第六年、第十一年均因住房率提升收入有所增加，其後各項發展趨向穩定，維持固定之水平。

表 1-20 歷年營運總收入

	第一年	第二年	第三年	第四年	第六年	第十一年
主業收入	21,340,800	42,681,600	71,136,000	71,136,000	71,136,000	71,136,000
附屬收入	27,364,668	29,092,668	30,724,668	31,974,336	36,169,668	51,469,668
收入總合	48,705,468	71,774,268	101,860,668	103,110,336	107,305,668	122,605,668

5. 營運支出

本案之營運支出彙整如下：

表 1-21 營運支出總表

項目	基數	單價(月)	第一年	第二年	第三年
社區式多層級照顧設施					
人員薪資(14個月)	隨年度調整	30,000	21,840,000	32,340,000	46,200,000
護理費	年	25,000	300,000	300,000	30,0000
水電燃料費	8%	隨年度調整	1,560,384	3,760,128	6,266,880
清潔費(14個月)	2位	30,000	840,000	844,200	848,421
行政庶務(14個月)	2位	30,000	840,000	844,200	848,421
小計			25,380,384	38,088,528	54,463,722
附屬設施支出					
會館經營成本	45%	隨年度調整	11,319,750	13,770,000	20,655,000
學苑經營成本	75%	隨年度調整	720,000	2,016,000	3,240,000
小計			12,039,750	15,786,000	23,895,000
其他支出					
營業稅	5%	27,364,668	1,368,233	1,454,633	1,536,233
房屋稅	1	隨年度遞減	586,509	574,779	557,535
土地租金(營運期)	1	三年調整一次	775,712	775,712	775,712
機電維護費	0.5%	409,326,555	2,046,633	2,046,633	2,046,633
建築維護費	0.5%	409,326,555	2,046,633	2,046,633	2,046,633
景觀維護費	0.5%	409,326,555	2,046,633	2,046,633	2,046,633
行銷管理費	1.0%	48,705,468	487,055	717,743	1,018,607
固定回饋金	1	300,000	300,000	300,000	300,000
變動權利金	0.5%	隨年度調整	243,527	366,049	519,489
小計			9,900,935	10,340,545	10,876,449
營運支出總計			47,321,069	64,215,073	89,235,171

6. 財務效益評估

在綜合檢討權利金與回饋金之下，本案之財務評估如下

(1) 未收取固定及變動權利金或回饋金之財務效益

考量本案具備高公益性質的特性，因此不收取開發權利金而改以開發回饋金方式收取，指定由屏東縣政府用於社會福利使用，在僅收取開發回饋金而未收取固定及變動權利或回饋金的狀況下，本案於特許年期第 46 年可以回收。

表 1-22 未收取固定及變動權利金或回饋金之效益

財務效益指標	未收取權利金及回饋金
開發權利金	0 萬元
開發回饋金	90 萬元
計畫內部報酬率 (IRR)	4.22%
計畫淨現值 (NPV)	21,247,535
自償率 (SLR)	1.04
回收年期	契約年期第 46 年回收

(2) 收取固定及變動權利金或回饋金後之財務效益評估

以上述年期為基礎，試算本案於 50 年期滿時尚有部分回報，因此以收取固定及變動權利金或回饋金方式檢討，其相關財務評估如下：

表 1-23 收取固定及變動權利金或回饋金之效益

項目	特許期限			收取權利金及回饋金
	30 年	40 年	50 年	50 年
開發權利金 (元)	0 萬	0 萬	0 萬	0 萬
開發回饋金 (元)	90 萬	90 萬	90 萬	90 萬
定額回饋金 (年/元)	-	-	-	300,000
變動回饋金 (年/元)	-	-	-	0%
變動權利金 (年/元)	-	-	-	0.5% (238,127)
1. 計畫內部報酬率 (IRR)	2.16%	3.59%	4.22%	4.02%
2. 計畫淨現值 (NPV)	-124,352,438	-37,872,887	21,247,535	376,355
3. 自償率 (SLR)	0.77	0.92	1.04	1.00

由上述之財務可行性評估可知，本案收取固定及變動權利金或回饋金後尚有基本之回報效益，顯示其財務上是可行的。

(3) 建議收取權利金或回饋金

本案以特許年限 50 年來規劃，其各項權利金或回饋金之規劃建議如下：

表 1-24 權利金及回饋金收取規劃

權利金		金額	備註
1. 開發權利金		0 萬元	於簽約時一次繳交
2. 開發回饋金		90 萬元	
3 履約保證金		500 萬元	於簽約時一次繳交
4. 定額回饋金	每年	30 萬元	特許年期 50 年，每年收取 30 萬元。
5. 變動回饋金	每年	0%	由政府與民間利益共享，依據民間單位每年之營運收入，計算變動回饋金及權利金收入。
5. 變動權利金	每年	0.5%	

1-9 環境影響可行性評估摘要

依環保署所訂「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第十二款規定，安養中心、護理機構或長期照顧機構、養護機構、安養機構等老人福利機構，若位非於都市土地且申請開發面積在十公頃以上，則應實施環境影響評估。本案屬於非都市土地，開發面積 3.7 公頃小於法定須實施環評的規定，因此不需要環境影響評估。

1-10 可行性綜合評估摘要

經本團隊針對本案以民間參與者之角度進行包括：市場可行性、法律可行性、財務可行性、工程可行性等面向進行審慎之分析後，綜合整理各可行性分析結果如下：

表 1-25 綜合評估分析表

評估項目	可行性評估			主要問題
	可	困難	不可	
土地取得	V			
法律	V			1. 開發項目尚需函釋國產署同意。 2. 需辦理用地變更編定。
市場	V			
財務	V			財務報酬率雖可行，但仍偏低。
工程技術	V			
環境	V			

第 2 章 許可範圍與許可期限

2-1 許可範圍

2-1.1 投資興建範圍

本案為「屏東縣高齡者多元照顧產業」，有其基本之高齡者照護需求，為使本案更加貼近「高齡者多元照顧」概念，並能具體發展社區式照顧模式，提供社區照護服務以及創造高齡者多元生活方式，經檢討設定下列基本設施空間，以滿足本案所需具備之公共設施功能。本案之投資興建範圍規劃如下：

1. 原可行性評估規劃項目

本案於可行性評估時，按目前允許之容積率，規劃相關開發項目及量體規模，其中主要區分為長期照顧園區及長青會館。

長期照顧園區分為長期照顧機構之長期照護型、失智日照型(含社區日間照顧)養護型以及行政中心。長期照護型床位總計 60 床，養護型的床位 96 床，失智照顧型 32 床，總計長照床位 188 床；另有規劃社區日間失智 30 位、失能照顧 30 位。

長青會館規劃有 126 間套房、會議室、教室等空間，並規劃有輔具業務、農產超市、藥妝美容、特色餐廳、健康運動中心、簡易商店等附屬事業。

2. 本案招商建議主業及其附屬設施

本案於招商階段，為確保民間機構有一定之開發規模，因此擬規範本案之主業及附屬設施項目，並規範其相關數量，但為保留民間機構規劃設計之空間，及其市場應對之彈性，直接將原可行性評估以現行法規規劃之較大開發量體做為後續契約依據顯有不適，為顧及民間靈活規劃及避免造成過高之投資門檻，因此其數量將加以調整。本案經調整主業及其附屬設施規劃如下：

(1) 主業設施

- A. 社區式多層級照顧設施：民間機構應規劃符合老人福利法、老人福利機構設立標準之規定，可提供長期照護型、養護型、失智照顧型等類型之照顧服務設施。
- B. 日間照顧設施：民間機構應規劃、設計及提供規模為 60 位之日間照顧設施。

(2) 主業之附屬設施

- A. 長青會館：民間機構應規劃、設計及提供可供高齡者及其眷屬來訪時，得以住宿與休憩之空間，具體規模依廠商投資執行計畫書辦理，為其規劃項目須以適合高齡者活動及社會福利為目的。
- B. 其他高齡者照護服務
民間機構可參考長照十年計畫服務項目、國內外其他高齡者照護服務產業，並於相關法令、規定允許下，闡明於投資執行計畫書中，供主辦機關於甄審時審查。。
- C. 其他高齡者相關產業
申請人可規劃提供符合活躍老化、在地老化精神之高齡者活動項目或設施，並闡明於投資計畫書中，供主辦機關於甄審時審查。

3. 本案建議允許之附屬設施

本案因基地具一定規模，因此仍保留有相當之投資開發空間，為吸引民間機構願意投資本案，增加附屬設施之投資項目以調整原有財務報酬偏低之疑慮，因此其附屬設施之項目建議參考坊間投資者之意見。

表 2-1 投資者訪談結果彙整

項目	問卷結果統計
本案可能發展之方向	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合長青旅遊可建置教學中心、長青旅遊中心 2. 長青會館可規劃 50-100 間，大約 10-15 坪 3. 其他公共設施可建置餐飲設施、游泳池、醫療器材店等 4. 可提供交通接送、輔具租借、照護諮詢、花草園藝空間等 5. 可提供拳類、宗教等活動空間
潛在投資者疑慮	<ol style="list-style-type: none"> 1. 小型機構資不足，且人力難以培養 2. 若異業結盟，收益分擔、營運費用分擔均是問題，甚至可能失去自身利益 3. 應以市場機制決定機構價格，政府盡量減少干預 4. 長照虧損之責任如何分攤? 5. 期初回收較慢，希望能有相關補助 6. 對於異業經營不熟熟析

綜合上述，本案未來允許項目除社區式多層級照顧設施及長青會館外，建議可發展高齡者相關之產業例如：長青學苑、長青旅遊中心、特色餐廳、游泳池、高齡者運動空間、輔具或照護諮詢空間及其他高齡者相關之產業。

2-1.2 營運範圍

本案以社區式多層級照顧設施及日間照顧設施為主業，長青會館為支援主業設施之附屬設施，其餘高齡者相關產業需由民間機構於投資執行計畫書中闡明其類型及提供之服務。

上述主業及附屬設施之營運範圍規範，除考量民間機構自行營運外，亦考量若民間機構非法令允許之營運主體，例如長期照護機構需由非營利組織營運等限制時，為確保本案社福設施之公益性得以保存，初步營運之範圍及營運主體規劃如下：

1. 主業設施

(1) 社區式多層級照顧設施：

民間機構得自行營運，或委託第三人營運，或經主辦機關同意後以出租建築物供承租人之方式經營，但營運單位需符合相關主管法令之規定。

(2) 日間照顧設施：

民間機構得自行營運，或委託第三人營運，或經主辦機關同意後以出租建築物供承租人之方式經營，但營運單位需符合相關主管法令之規定。

2. 附屬設施

附屬設施包含長青會館及其他高齡者相關之照顧服務設施，其經營主體得由民間機構自行營運，或委託第三人營運，或經主辦機關同意後以出租建築物供承租人之方式經營。

2-2 許可期限

本案於可行性評估時，相關財務評估之許可年限基礎為 50 年，且因本案有用地變更編定之相關作業，因此其針對許可年限之規劃如下

2-2.1 用地變更編定作業期限

本案變更用地編定之作業，應由最優申請人於簽約後主動進行變更作業，且為免相關作業曠日廢時，民間機構未積極申辦，因此建議僅規劃 1 年之作業時間，但仍保留主辦機關得同意展延之機制，以視情況加以展延。另為加強民間機構之壓力，因此其已繳納之開發回饋金建議不予退還。其相關建議之規劃如下：

「用地變更編定之開發計畫，若民間機構需進行變更計畫，時間於投資契約簽約日起 1 年內需審查完成，1 年屆滿未完成本案變更計畫之審查，雙方同意終止契約，或於主辦機關書面同意後，民間機構可申請展延 1 次，1 次以 1 年為限，展延後仍未完成本案變更計畫之審查，除經主辦機關同意外，雙方同意終止契約。終止契約時主辦機關應退還履約保證金，但不退還開發回饋金。」

2-2. 2 本案建議許可期限

本案參考可行性評估時相關財務評估之許可年限基礎為 50 年，因此建議許可期限規劃為 50 年，且該許可期限不包括民間機構需辦理用地變更編定開發計畫之時程，因此其相關規劃如下：

1. 許可期限起算日之規劃：

民間機構需辦理原基地用地變更編定之開發計畫變更，許可年限自本案用地經主管機關准予辦理用地變更編定開發計畫之變更核准發文日起算。

2. 許可期限規劃：

(1) 興建期調整說明

興建營運年限包括興建與營運期間，共計 50 年。如民間機構之興建期間提前、延誤或展延，則營運期間應配合調整，但總許可年限不變。但依投資契約之規定提前終止或展延投資契約者，許可年限隨之提前屆滿或展延。

(2) 興建期規範

乙方應於用地變更編定作業完成起 1 年內取得建築執照並依相關法令申報開工，3 年內完成本案主業及附屬設施興建工程，並依建築法及相關法規取得使用執照及其他相關證照。

倘若廠商有分期分區開發之計畫，應於於投資執行計畫書中敘明後開發時程、開發計畫等內容，經主辦機關同意列為後續執行之依據，惟主業設施及長青會館仍需於許可期限起送日次日起 3 年內興建完成。

(3) 營運期規範

本計畫之營運期間，係指本計畫興建工程之任一部份開始營運起算至契約屆滿為止。

2-2.3 優先續約之規劃

本案為激勵民間機構於營運期間能戮力提供完善之公共服務品質，因此擬規劃優先續約之機制，每年進行本案執行之考核，除確保服務品質外，也勉勵優良廠商能繼續為社會服務，其相關機制規劃如下：

1. 續約條件：

民間機構需經主辦機關評定為「營運績效良好」後，方具備申請優先訂約之權力，主辦機關接獲申請後得於營運期間屆滿後優先委託民間機構繼續經營。

所謂營運績效良好之定義為「營運期間共 25 年以上營運績效評估良好，提出優先續約申請年度之前 5 年(申請年不計入)評分每年亦為良好」。如民間機構經主辦機關評定為營運績效良好，民間機構得向主辦機關申請優先訂約，於營運期間屆滿後委託民間機構繼續經營。

2. 續約年限：

- (1) 民間機構如依本契約初步評估為『營運績效良好』，民間機構得於委託營運期間屆滿前 2 年之前 1 年檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先訂約。
- (2) 優先訂約以 1 次為限，期限最長為 20 年。
- (3) 民間機構於特許年期屆滿前一年未提出申請，或未依雙方決議之時限內提出相關計畫者，視同放棄優先訂約之權利。

3. 新約本質：

民間機構申請優先訂約，係於本契約屆滿後，依本契約辦理營運資產移轉予主辦機關後，以委託營運之方式訂定新約。

4. 議約機制：

主辦機關應研擬委託營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於營運期間屆滿前 1 年之前經雙方協議仍未達成契約合意者，民間機構即喪失優先訂約之機會，主辦機關得辦理公開招商作業，民間機構不得異議。

第 3 章 土地取得規劃

土地取得係公共建設能否順利推動之關鍵影響因素，在先期計畫書中有關土地取得之規劃包括：

3-1 用地範圍劃定

3-1.1 用地範圍

本案投資興建之基地位於隘寮營區，基地包含麟洛鄉農場段 0941、1150、1156、1157 等 4 筆土地，面積共 37,474.01 平方公尺(約 11,335 坪)，實際面積範圍，以地政主管單位之登記為準。

表 3-1 本案基地權屬單位

麟洛鄉農場段	所有權人	管理單位	面積(M ²)	公告現值(元/㎡)	公告現值總價(元)
0941	中華民國	屏東縣政府	6,644.53	2,600	17,275,778
1150	中華民國	屏東縣政府	8,639.41	2,600	22,462,466
1156	中華民國	屏東縣政府	10,020.66	2,600	26,053,716
1157	中華民國	屏東縣政府	12,169.41	2,600	31,640,466
合計			37,474.01		97,432,426

3-1.2 使用限制

本案使用分區為一般農業區，使用地類別為特定目的事業用地，依非都市土地使用管制規則第 9 條規定，建蔽率為 60%、容積率 180%。本案於開發前必須依非都市土地使用管制規則第 11 條需辦理分區變更，並依第 13 條規定向縣市政府申請開發許可後編定為適當之用地類別，並依計畫內容實施管制。

3-2 土地取得方式

3-2.1 土地取得模式

依「促進民間參與公共建設法」第 15 條規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。

本案土地目前已由屏東縣政府管理，因此應無土地取得之問題，但因本案涉及原無償撥用之條件，因此本案目前土地取得之規劃如下：

1. 促參法之適用：

本案已於 103 年 8 月 19 日由衛生福利部(部授家字第 1030013434 號函)確認本案屬於促參法所稱之社會福利設施，除本案已有規劃之主業設施及長青會館外，其餘高齡者相關產業應由民間機構敘明於投資計畫書中。

2. 當初無償撥用之符合：

本案擬開發之項目及類別，應與民國 99 年行政院授權麟洛鄉農場段 941、1150、1156 及 1157 地號等 4 筆國有縣管土地，作為「弱勢團體或社福機構及災民安置中心使用」之撥用目的應相符合。

3. 地上權之提供：

本案可依促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權…提供民間機構使用…」辦理公共建設之開發，以設定地上權方式辦理，除民間機構得自主申請相關開發外，亦可以地上權為擔保品，向融資機構取得融資，降低民間機構投資之門檻。

3-2.2 土地點交規劃

本案用地點交之規劃，需配合用地變更編定之開發計畫加以調整，其相關規劃如下：

1. 用地交付時程：

本案於簽約日起 15 日內，由民間機構發文通知主辦機關辦理用地變更編定開發計畫之變更。於民間機構完成開發計畫變更，主管單位正式發函核准日起，15 日內辦理設定地上權契約簽約，於設定地上權契約簽約日起 15 日內辦理用地交付，於用地交付之日起 15 日內會同雙方向土地登記機關辦理設定地上權登記。

2. 用地交付之程序：

於辦理用地交付前，主辦機關應以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關並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，相關文件交民間機構簽收，並依現況點交。

3. 設定地上權契約之簽訂：

雙方於用地交付前簽訂設定地上權契約，該契約視為投資契約之一部分，本案用地之地上權相關事項依設定地上權契約之規定辦理。

3-3 用地變更編定作業單位之界定

本案因原基地屬於軍方使用，因此該使用地類別之特定目的事業用地係指供軍方使用，因此需依據未來本案之開發進行使用分區變更。本案擬由民間機構辦理該變更用地編定作業，以符合相關開發許可之規範。

3-4 地上物拆遷

本案基地目前有原軍方相關設施及建物，其拆遷之處理規劃如下：

1. 政府財產報廢程序：

本案用地上之建物若需辦理報廢程序，由主辦機關依相關規定辦理財產報廢事宜。

2. 建物拆除作業：

本案用地上之建物由民間機構自費依法申請拆除執照及辦理拆除施工事宜，拆除之收入與支出均由民間機構負擔。

第 4 章 興建規劃

本計畫係依據促參法第八條第一項第一款方式（BOT）公告徵求民間機構參與興建暨營運，由民間機構興建並營運至特許年限屆滿後，將所有營運資產無償移轉予主辦機關之方式進行。茲就本案興建內容及工程施工管理之規劃說明如後。

4-1 基本原則與責任

本案係以 BOT 的方式招商，因此主辦機關僅規劃相關主業規定，其餘由民間機構依市場狀況加以自行設計、自行發包營造，民間機構於興建階段之基本原則與責任如下

1. 基本原則

民間機構應依投資契約之規定事項及審核、備查等流程，並符合本案土地之相關土地使用管制規則，進行規劃、設計及施工；民間機構應符合「投資執行計畫書」所載之開發項目及進度執行。

2. 設計與施工之責任

投資契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。主辦機關或其所委託之機構對民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

4-2 設計內容

本案之相關設計內容規劃如下：

4-2.1 主業及附屬設施

民間機構於本案用地內投資、規劃、設計及興建社區式多層級照顧設施、日間照顧設施及長青會館，其規劃項目及建築規範應參考「老

人福利機構設立標準」及其他高齡者產業相關之法令規劃，其主業及其附屬設施規範如下：

1. 社區式多層級照顧設施：

民間機構應規劃、設計及提供總床位數至少 188 床之長期照顧設施及其附屬設施。

2. 日間照顧設施：

民間機構應規劃、設計及提供規模至少為 60 位之日間照顧設施。

3. 長青會館：

民間機構應規劃、設計及提供可供高齡者及其眷屬來訪時，得以住宿與休憩之空間，具體規模依廠商投資執行計畫書辦理。

4-2.2 附屬事業

除前述主業及其附屬設施，民間機構得在符合本基地土地使用管制及其他相關法令規範下，於投資執行計畫書中載明擬興建及營運之項目。惟涉及相關法令限制者，仍須依該等規範程序辦理，另附屬設施之收支應分別列帳。

4-2.3 計畫變更方式

民間機構如有變更投資執行計畫書時，應檢附變更計畫，送經主辦機關審核後，始得為之。主辦機關於收受民間機構變更計畫後應於 45 日內完成審查並通知民間機構，逾期視為同意。但如依程序應報請相關主管機關審查；其所需費用由民間機構負擔。

4-2.4 工程規劃

1. 工程發包作業

- (1) 主辦單位提供必要相關公共設施，配合民間機構預定發包作業時程，內容應包含排水設施、電力設施等維生系統之申請及移轉。
- (2) 工程由民間機構依據審核通過之工程預算自行發包，選擇優良的營造廠商及分包廠商施作，以確保工程品質及進度控管。

2. 施工作業

於屏東縣政府與最優申請廠商簽訂地上權契約及用地交付後，社區式多層級照顧設施、日間照顧設施應**遵循老人福利機構設立標準、老人福利服務提供者資格要件及服務準則及其他高齡者產業相關規範**，未規定之部分應依循屏東縣建築管理自治條例、建築法及其他相關規定辦理。

(1) 建照申請

廠商申請建照時需符合屏東縣建築管理自治條例之規範，並應依據投資計畫書之規劃內容檢附屏東縣建築管理自治條例第 12 條之檢驗文件。

(2) 申報開工作業程序

建築法第 54 條規定，廠商取得建照後 6 個月內需申報開工或申請展延，開工之認定依屏東縣建築管理自治條例第 27 條「…開工，係指起造人會同承造人、監造人依本法規定向本府申報開工，並在現地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打樁或從事安全措施等工程…」為之。

4-2.5 時程規劃

(1) 用地變更編定作業時程規劃

用地變更編定相關作業時間於契約簽約日起 1 年內需審查完成，1 年屆滿未通過開分區變更相關作業，主辦機關及民間機構雙方同意終止契約，或於辦機關書面同意後，民間機構可申請展延 1 年。

(2) 施工時程規劃

民間機構應於投資契約簽定前，依甄審會及主辦機關意見修正工程規劃內容，以作為投資契約之附件；並應於投資契約簽定後，自行辦理工程細部設計，設計及請照時程亦由民間機構自行掌控，惟主業設施及長青會館之興建期自許可期限起算日次日起不得超過 3 年，而其他高齡者相關之附屬設施施工時程由民間機構載明於投資執行計畫書中，並經主辦機關同意後列為後續履約依據。

(3) 施工時程參考

建築時程之規劃參考建築法 53 條、屏東縣建築管理自治條例第 25 條規定，整理核訂建築期限如下表所示，實際建築期限需依據廠商所提投資執行計畫書所提內容為準。

表 4-1 興建期工期預估

項目	預估工期
地下層	每層四個月
地面各樓層	每層兩個月
雜項工程	三個月
※本團隊自行整理 ※實際興建期限依廠商投資執行計畫書內容為準	

4-2.6 綠建築標章之取得

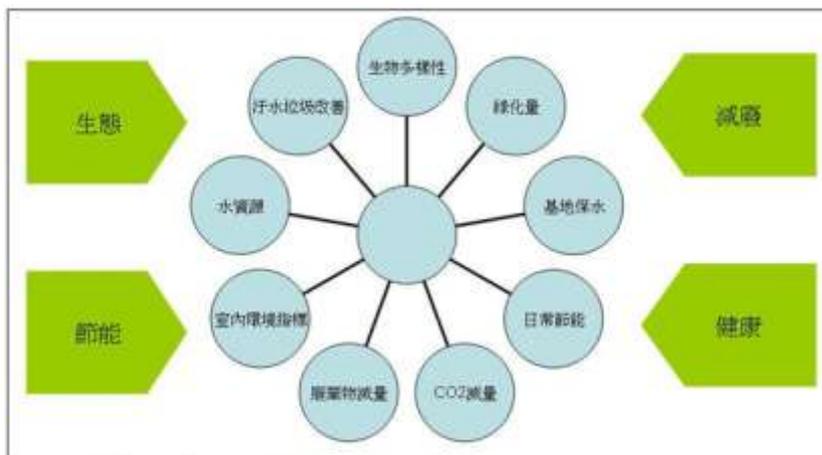
依規定公共建築應取得綠建築標章，然取得綠建築標章需有一定之程序及建置成本，為避免造成民間機構之負擔，本案建議取得合格級綠建築標章。

1. 取得時機

建造執照取得後，申請取得「候選綠建築證書」，並於申辦建築使用執照後取得合格級「綠建築標章」。

2. 綠建築標準

依據相關規定，民間機構於興建、營運應遵循「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」；評估標準應遵循最新版本之綠建築評估手冊(基本型或住宿類)；評估指標分為「綠化量指標；基地保水指標；水資源指標；日常節能指標；二氧化碳減量指標；廢棄物減量指標；污水垃圾改善指標生物多樣性指標與室內環境指標」等九大項目。



資料來源：內政部建研所網站、工研院 IEK 整理

4-2.7 公共藝術之規劃

本案為公共建築，依「屏東縣公共藝術推動自治條例」應進行公共藝術之設置，相關規定整理如下：

表 4-2 公共藝術辦法彙整

項次	內容
1	應設置公共藝術；其價值不得少於該工程原編列施工費總預算百分之一。
2	公共藝術案應經審議會審議核定。
3	辦理獎勵民間投資興建公共建設，其工程施工費總預算在新臺幣五千萬元以上者，應於甄選公告及投資契約中載明投資人應提撥該建築物施工費預算，不得少於百分之一，依該自治條例規定設置公共藝術。
4	公共藝術之所有人或管理、使用機關應參照藝術創作者所提之建議，擬訂公共藝術管理維護計畫，編列預算辦理，並送交審議會審查核定。
5	本案得報經縣府同意後，將公共藝術經費納入公共藝術基金，由該基金統籌辦理公共藝術之執行與相關事宜。

綜上所述，本案建議規範民間機構承諾依照屏東縣相關公共藝術規定，於本案用地內設置公共藝術或繳納相關代金。

4-3 興建期程

本案主業設施及長青會館興建期規劃為 3 年，其相關興建期程之規劃如下：

1. 主業及其長青會館之興建期間

民間機構應於許可期限起算日次日起 3 年內，完成興建主業及長青會館，取得使用執照並開始營運。

2. 附屬事業之興建期間

民間機構應依主辦機關核定之投資執行計畫書，於各附屬事業投資項目所訂之完工期限內完成投資興建，並取得使用執照。

3. 興建期間之展延

如因非可歸責於民間機構之事由而導致遲延工作進度時，民間機構得於事由發生後 20 日內以書面敘明展延之理由及期間，並檢附相關證明文件向主辦機關提出申請，經主辦機關審核後，並得展延本案之興建期間，於該事由之障礙排除前，民間機構不負遲延責任。

4-4 辦理方式及分工原則

為明確界定各階段之辦理主體及分工原則，其相關之規劃如下：

4-4.1 辦理方式

1. 民間機構

各項工程調查與規劃設計作業由民間機構委託相關專業廠商進行。

2. 主辦機關

- (1) 成立審核小組或委託專業顧問對於民間機構各項工程調查與規劃設計內容進行備查。
- (2) 申請人於獲選為最優申請人後，應依甄審會及主辦機關意見修正投資計畫書內容，以作為投資契約之附件。
- (3) 本計畫營運所需之相關營運設施及附屬工程，均由民間機構自行依各相關法令規定辦理細部設計，所需費用均由民間機構自行負擔，並須依建築法令規定申請建造執照。

4-4. 2分工原則

(4) 民間機構

- (1) 基地地形測量、現有管線調查與地質鑽探等前置作業。
- (2) 執行建築規劃及基本設計。
- (3) 執行建照執照及相關許可之取得。
- (4) 主業設施、長青會館及附屬設施之許可申請。

(5) 主辦機關

- (1) 配合規劃設計時程基地用地點交。
- (2) 協助提供基地既有資料，供民間機構進行調查、測量及規劃時之參考。
- (3) 建築規劃及基本設計審核。

(6) 權責劃分

本案主辦機關與民間機構其辦理本案之權責劃分可分為設計與施工作業階段，其權責劃分建議如表 4-3、表 4-4：

表 4-3 設計作業階段權責劃分

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
提出執行及管理計畫：確認組織架構、品質管理、時程管理、設計管理等執行架構	1. 基本執行計畫	執行計畫書(含組織架構及品質管理計畫等)	備查	辦理
	2. 時程管理計畫	計畫時程、計畫進度撰寫(含重要里程碑)	備查	辦理
	3. 品質管理計畫	品質管理計畫	備查	辦理
獨立品質管理部門		備查		
提出基本(功能)設計圖說、設計規範及施工規範	1. 設計管理計畫	設計管理計畫	備查	辦理
	2. 功能設計與規範	功能設計與設計、施工規範	備查	辦理
		明訂至少應提送核可之功能設	備查	辦理

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
		計與規範範圍		
確立預算分配與發包策略	分包策略擬訂	分包策略之提送	備查	辦理
擬訂設計作業階段之工作流程並對設計條件、要求進行探討與評估	1. 服務需求公告	--	--	辦理
	2. 服務建議書接受	--	--	辦理
	3. 標前會議召開	--	--	辦理
	4. 決標基準建立	施工廠商資格之資格共同認知宣告	--	辦理
	5. 投標廠商資格審查	--	--	辦理
擬具設計(施工)單位之條件限制並進行甄選、訂約之準備	1. 設計承商甄選	主要承包商甄選結果之告知	備查	辦理
	2. 契約文件審核	主辦機關對分包情況之掌握及權益確保	備查	辦理
進行設計作業及其管理。並依設計內容擬具個案管理計畫、整體管理計畫與維護策略，確保設計之可行	1. 設計進度表訂定	設計進度之掌控	備查	辦理
	2. 初步施工進度表訂定	--	--	辦理
	3. 初期成本估算	--	--	辦理
	4. 替代方案評估	--	--	--
	5. 價值工程分析	--	--	--
	6. 設計管理報表撰寫	設計管理報告的提送內容及時程	備查	辦理
	7. 設計圖說訂定	細部設計應根據功能設計及規範之提送明訂至少應提送細部設計項目種類之種類	備查	辦理
	8. 施工規範訂定	--	備查	如民間相關機構將設計與施工同時委託時，則 8 至 16 項可略去
	9. 興建管理計畫要求事項訂定	--		
	10. 工程整體管理規劃	--		

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
	11. 系統及設備的維修策略之研訂	--		
	12. 定案成本估算	--		
	13. 財務計畫建立	--		
	14. 各標發包預算編列	--		
	15. 施工總進度表訂定	--		
	16. 發包策略擬定	--		

表 4-4 施工作業階段權責劃分

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
擬訂施工作業原則、施工進度撰寫計畫與施工準則作為施工之管考依據	1. 各標預定施工進鑽表訂定	--	備查	如民間相關機構將設計與施工同時委託時，則 1 致 11 項可略去
	2. 各標發包作業日程表訂定			
	3. 主要材料設備採購			
	4. 標前會議召開			
	5. 決標基準建立			
	6. 標單評估			
	7. 投標廠商資格審查			
	8. 承包商甄選			
	9. 契約文件審核			
	10. 工程保證與保險擬訂			
	11. 施工監督作業準則訂定			

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
依施工計畫與監督作業原則進行施工管理、工程監督工作	1. 施工計畫撰擬	1. 施工管理計畫之提報 2. 規定施工管理計畫的要項計畫、基本內容架構及其執行方式	備查	辦理
	2. 施工總進度表擬訂	--	備查	辦理
	3. 各標施工進度表撰擬	--		
	4. 細部施工進度表撰擬	--		
	5. 成本控制	--		
	6. 勞務管理	--		
	7. 物料管理	--		
	8. 機具管理	--		
	9. 品質管制	品質管制之監督與查驗	備查	配合辦理
	10. 定期進度檢討	進度檢討報告之提送及其內容	備查	辦理
	11. 工程監工	規範施工管理報告的提送內容及時程	備查	辦理
	12. 工程變更控制	--	備查	辦理
	13. 勘驗付款	--	備查	辦理
辦理基本資料圖說及操作手冊與維護資料的編擬	1. 完工圖說之繪製整理	1. 設計、施工文件紀錄的完整保留與交付	備查	辦理
		2. 規範竣工文件的內容要求		
	2. 系統使用說明及檢核書表編寫	規範應交付之保養維護應具之資料	備查	辦理
	3. 系統及設備之維修計畫研訂	規範應擬之操作、保養維護應擬之計畫	備查	辦理
	4. 試運作作業準則訂定	--	備查	辦理

工作重點	主要工作項目	進度與品質管理原則	主辦機關	民間機構
	5. 試營運	規範測試計畫之提送、種類、綱要及要件以作為性能與安全驗證，確保系統之安全性、其性能符合興建營運契約之需求	備查	辦理
	6. 完工驗收(營運)	服務要求標準之確認	備查	辦理

4-5 工程施工管理及監督

本案各階段之施工管理與監督機制規劃如下：

4-5.1 施工管理之方式、單位與組織型態

就本案之監督及管理方式、單位可依專案工程階段辦理。以下針對各階段逐一探討主辦機關與民間機構之分工及配合之事項：

1. 可行性評估及先期規劃階段

由主辦機關依公共建設特性以民間參與角度審慎評估民間機構投資之可行性並進行先期計畫。視專案之特性與主辦機關內部組織特性，由「財務、工程、營運、法律」等專業顧問辦理主要的評估與規劃或諮詢工作。

2. 公告甄審及議約階段

以行政事項為主要作業項目，涉及諸多法令規定與財務評估檢核。主辦機關應考量本身人力與專業，必要時委託具備財務、法律、工程、營運等專業顧問就其文件準備作業程序等提供協助。

3. 設計施工階段

民間機構之責任在於達成規範要求之進度與品質，而主辦機關之責任則為監督民間機構是否提供合於要求之成果。因此，民間機構應致力於設計與施工階段之品保、品管之完善，而主辦機關則藉由作業程序之稽核，以掌握民間投機構作業之品保、品管完整。但主辦機關不宜過度介入，民間機構所負責工程施工中品保、品管之執行。

主辦機關應指定或設立專責部門辦理定期及不定期查驗；必要時，可委託專業工程管理顧問等專業單位協助；特殊專業技術部份則可委由獨立機構進行驗證。

4-5.2 基本監督管理原則及內容

基本監督管理的主要意涵為主辦機關對民間機構執行一般性的審查工作。簡言之，基本監督管理是建立在無特殊條件限制的基礎上，並以掌握專案整體狀況為前提所進行的最少審查。為使「基本監督管理」之意涵更為清晰，依「基本監督管理」之作業原則主辦機關應有以下的認知：

1. 應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理；監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入促參個案的各項管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
2. 主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否確實執行、管理系統運作是否順暢以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
3. 除不屬契約議訂範圍但攸關政府重大權益者或契約中明訂由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「確認」以免風險的不當移轉。
4. 為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。
5. 監督管理工作可與融資機構等密切配合，並共同分享品質進度資訊與進行同步配合措施，形成連動機制，更有利於監督管理之執行。

4-5.3 監督管理之組織及程序

1. 組織與程序

本計畫之契約主體為「主辦機關」與「民間機構」，在執行上涉及「政府相關單位」與「民間相關機構」二個體系。但監督管理與被監督管理均以「主辦機關」與「民間機構」為對象。當「政府相關單位」與「民間相關機構」的監督管理關係建立在一般性之基本監理模式時，其監督管理關係僅透過「主辦機關」與「民間機構」作為介面就可處理。當監督管理應考量特殊因素時，則透過「主辦機關」與「民間機構」介面處理的能量將越顯不足，獨立機構加入適可解決此一迫切問題。設置「獨立機構」，實際上也代表著 BOT 專案進度品質需求較為複雜，而「獨立機構」對專案的監督管理也會產生相當程度的影響。因此適時確實發揮「獨立機構」的功能將可確保 BOT 專案之進度及品質。

2. 獨立機構

(1) 獨立機構之定義：

獨立機構在本案包含：

- A. 爭議協調委員會
- B. 績效評核委員會
- C. PCM(施工期間營造的監督、營造後是否符合公共建設標準的審核與營運期間每年營運績效協辦的部分)。通常主辦機關會額外聘請顧問團隊管理履約的部分。

(2) 當政府基於特殊原因必須直接介入品質管理時，可能造成服務與品質不相稱或與民間機構原始構想相衝突甚或形成權責混淆或風險轉移。為避免發生類似情形，主辦機關得聘任獨立機構履約管理顧問進行管理及監督。獨立機構偏重結果的管制，對工作物的最終性能進行驗證。獨立機構的聘任可在興建營運契約中明白要求，由主辦機關、民間機構及獨立機構簽訂三方契約，並由民間機構支付獨立機構之驗證費用。另民間機構在執行面的控制上可設置獨立機構執行設計審查及施工監造。這樣的機制一般由民

間機構自行設置，主辦機關不會對其進行要求或進行審核。但在自償性低的個案，當政府依法進行投資時，主辦機關必須涉入品質管控時，主辦機關就必須要求獨立機構對設計審查及施工監造情形提送必要的報告並進行稽查。

- (3) 獨立查核、檢驗及認證工作，本質上為 BOT 施工品質管理制度之一環，即傳統公共工程品保作業之外，多加一層獨立查驗整合之機制。

4-5.4 接受主辦機關監督管理之必要

BOT 計畫中最重要的角色，包括主辦機關、民間機構及承包商，而其計畫成功的關鍵因素，為要有效率的行政制度，其計畫風險必須由各主體合理分擔，契約架構須充分協調且反應計畫特性，主辦機關與民間機構應在雙贏基礎上共同合作。

採行 BOT 方式興建營運，由於主辦機關未做任何設計，因此會在特許契約中明訂，主辦機關得對民間機構進行一定之監督管理，通常包括民間機構的工程設計、民間機構在發包工程時與承包商訂定的承攬契約，以及民間機構與保險機構訂定的保險契約。這種方式會較傳統有效率，但是如何監督卻是個問題，管得太多，失去效率，管得太少，怕民間機構只顧私益。由於公共建設之興建事關公共利益，影響公眾權益甚鉅，一旦發生問題，造成公共建設服務之延滯或中斷，將導致公共利益之重大危害，因此在開放民間參與的同時，主辦機關亦應善盡其監督之權責，以確保公共建設之順利推動，此外，為確保工程的品質，工程施工接受主辦機關監督管理是有其必要性。

第 5 章 營運規劃

5-1 營運計畫辦理方式

5-1.1 營運目標

本案營運目標為民間單位得以在無補助狀態下自負營收，以解決社會福利設施長期需要政府補助致使資源排擠的情形。本投資興建預定至少 188 床以上(200 床以下)之長期照顧設施、60 位以上之社區式日間照顧空間，以及提供高齡者及其家屬使用之長青會館。

本案不只在設施上滿足屏東縣長期照顧之需求，亦藉由社區式日間照顧、長青會館建置等項目，創造本案基地具備活躍老化之特性，使高齡者在基地內能享受自由、無障礙的高齡友善環境，並於完善的服務中因受尊重而產生成就感與自我價值的肯定。

5-1.2 基本原則與責任

本案係以促參案方式辦理，因此主辦機關需以雙方簽訂之契約、民間機構提出之營運執行計畫書、歷次會議雙方承諾事項為依據，監督與管理民間機構之各項營運及財務情形。

1. 基本原則

民間機構應於營運前提送營運執行計畫書，闡明其營運項目、經營內容、各設施出租及租借計畫、收費項目、調整費率、預期營業收益及可能增資計畫等項目。

2. 營運與經營責任

主辦機關應負責各項資料之備查及監督責任，而各項營運活動之收益及成果均需由民間機構全權負責，且其營運之內容須符合雙方契約所規範。

5-1.3 費率標準與調整機制

本案各開發項目之費率標準與調整機制，初期擬由民間機構參酌市場機制自由設定，依老人福利法第 34 條第 4 項規定，將擬訂之價格報請屏東縣政府主管機關核定，後續若有費率調整時亦同，其相關之規劃如下：

1. 社區式多層級照顧設施

- (1) 長期照顧設施、社區式日間照顧收費標準由民間廠商自行提出相關費率，報請主辦機關核定。
- (2) 麟洛鄉居民優惠方式由民間廠商自行提出針對麟洛鄉居民之優惠方案，此項非必要但建議要求廠商於投資計畫書中敘明。

民間機構參與公共建設屬公用事業者，依促參法第四十九條之規定，民間機構擬定之營運費率標準及調整機制應於投資契約簽訂前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告；營運期間如有修正亦然。

2. 附屬設施

長青會館、其他附屬設施的規劃、費用及設計由民間廠商自行訂定，報請主辦機關同意後方能辦理。

3. 費率調整

(1) 主管機關權責

社區式多層級照顧設施、日間照顧收費調整需遵守相關社會福利法令規範，且報經主管機關同意後使得調整。

(2) 主辦機關權責

民間機構報請主管機關同意之收費價格，若調整超過 30%時，則需一併報請主辦機關同意後使得為之。

5-1.4 民間機構回饋規劃

1. 高齡者活動之推廣

民間機構應主動舉辦社區、高齡者相關活動，以增進社區居民對本案基地之認同感，倘主辦機構須於本案基地辦理高齡者相關活動時，自不影響民間機構營運之情形下，民間機構不得拒絕。

2. 創造屏東縣就業機會

民間機構應提供 30% 之工作機會予設籍於屏東縣之當地人士。

5-1.5 編列資產清冊

民間機構應於開始營運之日起 90 日曆天內，編列本計畫之資產清冊，並送交主辦機關備查；且自開始營運之第 2 年起，應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，於每年 4 月 30 日前將前 1 年度最新營運資產目錄送交主辦機關備查。

5-1.6 營運資產維護管理

民間機構應隨時維持本計畫營運資產正常運作功能，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等函送主辦機關備查。

5-1.7 禁止營運權轉讓

民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施執行所需，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。

5-2 營運監督與管理

主辦機關未來將依據促參法、老人福利法、老人福利機構相關法令規定、投資承諾事項等管理及監督民間機構。

5-2.1 營運監督規範

1. 成立專責組織

為利於本計畫之監督管理、統一事權及後續合約之執行，主辦機關可成立專責小組，負責監督民間機構營運事宜。

2. 備查年度事業計畫

- (1) 依私立老人福利機構設立許可及管理辦法第 20 條規定，民間機構之社區式多層級照顧設施經營法人應於每年 11 月底前檢具下年度之業務計畫書、年度預算書、工作人員名冊報主管機關備查；並於每年 5 月底前檢具上年度業務執行書、年度決算、人事概況報主管機關備查。
- (2) 民間機構應於每年 1 月 31 日前提送當年度事業計畫予執行機關備查，其事業計畫內容應包含營運項目、經營內容、各設施出租及場地租借計畫、收費項目與調整費率、預期營業收益及可能增資計畫等。

3. 備查年度財務報表

- (1) 民間機構應依相關法令及「中華民國公認會計原則與商業會計法」有關規定辦理一切會計事項，應於每年 4 月 30 日前提送最新之主要股東持有股份比例、董事及監察人名冊、資產清冊及經會計師查核簽證並經股東會決議通過之上 1 年度財務報表等資料報主辦機關備查。
- (2) 主辦機關得委託專業會計師每年定期或不定期檢核民間機構之財務狀況，且民間機構應提出相關文件包含帳簿、表冊、財務報表等，以利查核，且民間機構應即呈交閱覽並為必要之說明不得拒絕。

4. 備查營運資產

- (1) 主辦機關將要求民間機構依政府頒行之「財物標準分類」，逐項登載需移轉之營運資產目錄並註明資產名稱、種類、取得時間、他項權利等，提供予主辦機關備查。
- (2) 民間機構應負責保存營運資產之保養維護紀錄，並依主辦機關之要求提供主辦機關查閱。

5. 營運績效評估

依促參法第 54 條，主辦機關應籌組委員以依雙方同意之「營運績效評估辦法」評估民間機構營運績效。評估項目部分，有鑑於本案主業設施涵蓋公益性較高的長期照顧設施、日間照顧設施，營運績效之評估除了著重在設備維護、使用者滿意程度等面向外，亦應考量社區式多層級照顧設施、日間照顧設之使用者是否得到妥善之照顧，因此，本案績效評估宜將屏東縣長期照顧設施之評檢等級納入營運績效評估中，以促使民間機構重視長期照顧、日間照顧設施之經營與維護，建議之評估項目如下所述：

- (1) 民間機構是否違反契約或其他相關法規。
- (2) 民間機構是否善盡設施維護及保養責任。
- (3) 民間機構是否依照營運執行計畫書，確實履行其承諾事項。
- (4) 園區使用者滿意度評比
- (5) 本案之高齡者照顧設施近期衛生福利部評鑑等第
- (6) 上一期之評鑑改善與修正情形

5-2. 2 設施管理與維護

本案屬於公共設施，民間機構於營運時應保持民眾對於公共設施使用之權利，不得任意關閉或暫時關閉部分或全部之設施，若有需關閉設施時，應依下列方式通知主辦機關：

1. 一般情形

民間機構將就未來興建整建之所有設施，包含住宿設施、社區式多層級照顧設施等負責維護與管理。於營運期間民間機構欲進行任何重大修繕或改善計畫前，應以書面通知主辦機關。

2. 特殊情形

如有天災、人禍之不可抗力事由造成重大損失者，民間機構應立即採取補救措施，除外主辦機關將依有關法令協助民間機構以利本案盡速恢復正常營運。民間機構應針對上述情形所做之設施管理維護，製作當年度設施管理維護工作紀錄，並依主辦機關之要求提供主辦機關查閱。

5-2.3 費用負擔

1. 一般管理維護

營運期間本計畫各項營運設施之修繕將由民間機構負擔一切費用。

2. 保險項目

民間機構應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險，並由民間機構將各保險之保險單、批單及繳費收據副本各乙份，於投保後 30 日內送交主辦機關備查：

(1) 興建期間

- A. 營造工程綜合保險（含第 3 人意外責任險）。
- B. 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
- C. 僱主意外責任險。
- D. 工程師專業責任險。

(2) 營運期間及營運資產移轉完成前

- A. 火險及附加險（應含水漬、地震及颱風等險）。
- B. 營運中斷保險。

- C. 公共意外責任險（包含人及財物險、第 3 人意外責任險）。
- D. 僱主意外責任險。

3. 保險費用

民間機構應就營運期間之營運資產投保相關保險如火險及或火災附加險、財產綜合險、營運中斷險、公共意外險、僱主意外責任險等，以確保營運期間之經營業務順利執行。

民間機構應對營運資產之興建及營運，向政府核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，其保險金額及其自負額應依該產業通行之標準定之。

第 6 章 財務規劃

先期規劃之財務規劃，應就可行性評估之財務可行性再作檢討，並依照財務規劃研擬政府應協助或提供之土地租金補貼、權利金、融資金額比例、投資金額等財務措施、使民間參與公共建設計畫案可行。然因政府對計畫之財務支持必須循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃時應以政府不出資為目標，檢討相關民間機構財務規劃、限制與要求。

6-1 權利金與土地租金規劃

在民間機構與政府關係中，有關財務部分最重要的就是權利金與土地租金，因此針對其內容本案檢討及規劃如下：

6-1.1 可行性評估之財務分析摘要

1. 股東報酬率之調整

原規劃之股東最小報酬率為 6%，經過北、中、南之招商座談會，及與相關銀行、潛在投資者討論後，顯示本案若採股東報酬率 6%，將導致廠商風險過高，因此希望能降低固定成本，以變動成本來反應成本負擔，並適度增加其報酬率，因此改以股東最小報酬率 7% 來重新檢討財務規劃，

將股東最小報酬率 7% 進行檢討，經降低營運權利金百分比、營運定額回饋金後，本案即具備自償性，相關比較參數調整如下：

表 6-1 股東報酬率調整對照表

		股東報酬 6%方案	股東報酬 7%方案
調整參數	股東最小報酬率	6.00%	7.00%
	銀行利率	2.44%	2.44%
	貸款成數	60.00%	60.00%
	稅前 WACC(加權平均資金成本)	3.86%	4.26%
	稅後 WACC(加權平均資金成本)	3.62%	4.02%
土地租金	興建期土地租金	258,571 元/年	258,571 元/年
	營運期土地租金	775,712 元/年	775,712 元/年
履約保證金	履約保證金	5,000,000 元	5,000,000 元
權利金及回饋金	開發權利金	0 元	0 元
	開發回饋金	900,000 元	900,000 元
	營運權利金百分比	2%	0.50%
	營運定額回饋金	450,000	300,000
財務效益	計畫內部報酬率(IRR)	3.62%	4.02%
	計畫淨現值(NPV)	753,885 元	376,355 元
	自償率(SLR)	1	1

2. 本案權利金及回饋金規劃

於可行性評估之財務分析中，本案以特許年限 50 年來規劃，其權利金及回饋金之規劃如下：

表 6-2 權利金及回饋金收取規劃

權利金	金額	備註
1. 開發權利金	0 萬元	於簽約時一次繳交
2. 開發回饋金	90 萬元	
3. 履約保證金	500 萬元	於簽約時一次繳交
4. 定額回饋金	每年 30 萬元	特許年期 50 年，每年收取 30 萬元。
5. 變動回饋金	每年 0%	由政府與民間利益共享，依據民間單位每年之營運收入，計算變動之回饋金及權利金收入。
6. 變動權利金	每年 0.5%	

3. 權利金及回饋金調整說明

依據可行性調整股東報酬率之結果，針對重要之參數說明如下：

- 不收取開發權利金：將開發權利金取消，以降低民間機構投資門檻，增加其投資意願。

- 增加開發回饋金：以開發回饋金名義於簽約階段收取回饋金，用於補助老人福利等社會福利設施，亦可視情況購買本案之照顧服務供有需求之屏東縣高齡者使用。
- 修正既有營運權利金：本案原有營運權利金百分比係以依民間機構佔床率 70%之營收訂定合理之收取比例，雖有考量民間機構營收變動之風險，但未考量本案占床率過低導致民間機構毫無獲利之問題，亦未考量占床率超標時(超過本案預設 70%)民間機構之超額利潤，因此以佔床率 70%為分界，低於 70%時酌量降低權利金百分率，佔床率超過 80%則規劃超額利潤收取之權利金百分率。
- 營運變動回饋金取消：將營運變動回饋金取消，以降低民間機構營運成本，彌補其無法取得政府營運補貼之問題。

經相關檢討，新規劃之權利金規劃如下表所示：

表 6-3 新規劃權利金及回饋金收取

權利金		金額或百分比	備註
1. 開發權利金		0 萬元	於簽約時一次繳交
2. 開發回饋金		90 萬元	
3. 履約保證金		500 萬元	於簽約時一次繳交
4. 定額回饋金	每年	30 萬元	特許年期 50 年，每年收取 30 萬元。
5. 變動回饋金	每年	0%	
6. 變動權利金 (依每年照顧設施佔床率決定當年之變動權利金比例)	每年	0. 10%	佔床率 50%以下
		0. 30%	佔床率 50%~70%
		0. 50%	佔床率 70%~80%
		0. 70%	佔床率 80%~90%
		1. 00%	佔床率 90%以上

4. 超額利潤規劃

本案經營時程長達 50 年，當本案經營績效良好有額外之利潤產生時，應規劃超額利潤的收取以回饋周邊及社會。而考量變動的回饋金容易產生計算上之疑義，建議以固定回饋金方式規劃收取，其收取規劃如說明：

超出稅前營運總收入 3,000 萬元未達 4,000 萬元時，應額外規劃固定回饋金 100 萬元，稅前營運總收入每多增加新台幣 1,000 萬元時，應多規劃 100 萬元固定回饋金，以此類推。

註：營業收入之定義：營業收入係指會計年度內，民間廠商依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本案(含本業及附屬事業)所得之全部稅前營業收入(含自行經營或委託經營)，包括社區式多層級照顧設施收費、長青會館住宿、餐飲、商品銷售、教室出租等許可範圍內各項設施服務之業務所得，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。

6-2 履約保證規劃

本案為確保民間機構在興建、營運階段能完善的執行本案，並讓主辦機關有相對籌碼能控管民間機構或作相當之補救，因此仍須規劃履約保證之機制。

6-2.1 履約保證之提供

一般而言，履約保證金之額度約為期初投資成本之 5%，如此金額將高達新台幣 2000 萬元左右，對民間機構而言無非是一筆很大支出，因此在權衡相關利害關係下，建議將履約保證金規劃為新台幣 500 萬元整，其相關規劃如下：

「為擔保民間機構履行投資契約之義務，民間機構同意依本條之規定提供履約保證金。民間機構應於簽訂投資契約之同時，繳付新台幣 500 萬元整。」

6-2.2 履約保證期間

履約保證金之保證期間，應與契約執行時間相當或更長，其相關規劃如下：

民間機構履約保證之有效期限，應持續至投資契約終止或許可年限屆滿且民間機構完成資產移轉及返還後 60 日為止。

6-2.3 履約保證之方式

為降低民間機構提供履約保證金之負擔，其履約保證之型態可參酌相關個案之型式，其相關規劃如下：

1. 履約保證得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、財政部登記有案之本國銀行開發或保兌之保證金保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納（到期前可經主辦機關同意換單）。
2. 民間機構每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持 1 年以上之效期，但民間機構依投資契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
3. 民間機構應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。否則主辦機關得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至民間機構提出新的履約保證為止。

6-2.4 履約保證之修改

如投資契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力或保證不足之虞時，民間機構應依主辦機關要求修改原履約保證，或提供適當之履約保證，並於原履約保證失效前 30 日交付主辦機關。

6-2.5 履約保證金之押提

如民間機構依投資契約規定應給付違約金或其他損害賠償或費用予主辦機關，或因民間機構有違約情事致主辦機關終止投資契約之一部份或全部或未依投資契約規定完成移轉時，主辦機關得逕行押提履約保證金之一部份或全部以扣抵民間機構應給付之金額。除投資契約全部終止之情形外，主辦機關押提履約保證金後，民間機構應於 30 日內補足其差額。

6-2.6 履約保證責任之解除與履約保證金返還

一般個案，履約保證會於興建期完成後會退還一半履約保證金額，甚且全部金額，但因本案履約保證金額收取較少，且因本案社會福利性質甚高，因此建議於契約終止或許可年限屆滿才規劃退還，其相關規劃如下：

於投資契約終止或許可年限屆滿，且民間機構完成資產移轉及返還，如民間機構未因缺失或違約而有應扣未結款項者，於民間機構完成資產移轉及返還後 60 日內主辦機關無息返還履約保證金之全額。

6-3 資金來源分析

本案期初成本之投資資金來源，影響著本案興建期之成敗，其相關規劃如下：

6-3.1 財務計畫辦理方式

1. 就政府而言

若採以政府自行興建或部分經費補助（ROT）等方式進行，地方政府就必須編列預算，爭取中央補助或是發行公債、借款等方式。本案為公益性強烈之社會福利設施，若由政府興建設施則需 4~5 億，對政府的財政上勢必會增加龐大負擔，倘若將經費用於其他更急迫的縣政建設或社會福利上，對縣民而言才是福祉。

興建完成後政府可自行經營或政府委託專業廠商經營，若自行經營又必須花費每年固定的成本支出，且經營績效不見得會比民間機構來的有彈性，最後還是可能以政府委託專業廠商經營為較可行方式，因此政府在籌措費用及是否為必要支付的考量下，本案具有自償性時建議不採以政府出資方式進行資金來源規劃。

2. 就民間機構而言

主辦機關基於不投資建設經費及不補貼貸款利息之原則下，民間機構應自行籌措投資建設所需財源，一般民間機構所得貸款之金額，融資機構可接受之比例通常為新建建物金額之 50%-60%，且於自行興建之建物會有一定比例之出資，因此，應要求民間機構自籌款不低於總投資金額之 30%-40%。民間機構之資本結構可分為二部分：

- (1) 自籌款部分：以不低於總投資金額之 30% 為原則。
- (2) 融資貸款部分：由民間機構自行向融資機構辦理貸款，不加以設限。

6-3.2 融資籌集方式

有關融資資金來源，有下列主要融資管道：

1. 國內商業銀行融資

本計畫所需之融資金額，可透過一般商業銀行之融資申請與審核程序，由商業銀行提供中長期融資額度。

2. 人壽保險業資金

目前國內中長期融資之來源，可由人壽保險業資金提供，且壽險業之放款利率係以固定利率方式計息，可規避利率波動之風險。

3. 中長期貸款

主辦機關得視本案資金融通之必要，依促參法第 30 條規定，協助民間機構洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。

6-3.3 本案融資可行性

本案以償債比率（DSCR）及利息保障倍數（TIE）為評估融資指標，以新的財務評估規劃，其相關數值如下表：

表 6-4 新財務規劃之償債比率（DSCR）及利息保障倍數（TIE）

年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115
契約年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
營業年期				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
償債比率 (DSCR)	-	-	-	0.19	1.40	1.58	1.12	0.98	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
分年利息保障 倍數(TIE)	-	-	-	0.19	1.40	3.08	3.32	3.49	4.15	4.46	4.82	5.26	5.79
年度	116	117	118	119	120	121	122	123	124				
契約年期	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
營業年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19				
償債比率 (DSCR)	1.42	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	2.44	7.98				
分年利息保障 倍數(TIE)	8.35	9.48	11.0	13.1	16.48	22.2	34.4	78.8	334.8				

由上表可知，在寬限期 5 年，融資期限為 20 年時，初期營運第一年年無法滿足償債比率 > 1 、利息保障倍數 > 1 之標準，因此未來在民間機構融資上，應爭取興建期為僅還息之短期土建融，於營運期轉成中長期貸款，該中長期貸款爭取營運前 5 年仍應有寬限期，並將融資期限爭取約為 20 年左右，且民間機構在營運初期應保留局部資金做營運初期之周轉金使用，如此本案在融資上方具有可行性。

6-3.4 財務計畫辦理時程

為確保民間機構財務計畫之可行性，主辦機關於各階段對民間機構之要求如下：

於甄審最優申請人階段，申請人應提出融資意願書或融資委託接受函，其中應敘明提供貸款之前提條件及貸款內容（包括貸款期限、利率、金額、費用及還款方式等），併同投資計畫書提送甄審委員會審查。

1. 融資協議書

民間機構如須辦理融資，應於用地交付後 180 日內與融資機構簽訂融資協議書，並送主辦機關備查，變更時亦同；但經主辦機關書面同意展延者，不在此限。

2. 融資契約

民間機構如須辦理融資，應於用地交付後 1 年內與融資機構簽訂融資契約，並送主辦機關備查，變更時亦同但經主辦機關書面同意展延者，不在此限。

6-4 建議投標廠商資格

本案經上述之財務檢討及本案之營運需求，其投標廠商之資格建議規劃如下：

6-4.1 基本資格

● 本案為使相對多數廠商能參與本案，因此允許申請人為以下之一：

1. 依我國公司法成立之公司。
2. 經認許之外國公司。
3. 財團法人。
4. 社團法人。

● 基本資格之證明文件：

1. 屬依我國公司法成立之公司或經認許之外國公司者，其證明文件為本計畫申請截止日前三個月內經主管機關核發之公司登記抄錄資料。
2. 屬財團法人或社團法人者，其證明文件為目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記證書(以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準)。

● 照顧設施經營者資格限制

依現行法令，照顧設施之經營者須具備經營照顧設施之資格(即照

顧設施經營者須為非營利組織)。

6-4.2 合作聯盟

本案因涉及多項目之開發案，包括長照設施及長青會館等，因此擬同意申請人組成合作聯盟，相關規劃如下：

1. 本計畫除以單一廠商參加申請外，允許多數廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請，但合作聯盟之廠商家數最多為五家廠商。
2. 以合作聯盟方式申請者，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。合作聯盟之成員不得為本計畫之其他申請人或為其他申請人之合作廠商。本計畫要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。

6-4.3 財務資格

本案總投資金額約為新台幣五億元，一般操作方式會採銀行貸款 6 成、股東往來籌資 1 成，自有資金 3 成，因此民間機構自有資金應為 1.5 億元，即申請人要能負擔 1.5 億元之投資成本，因此擬規劃申請人資本額至少新台幣 1 億元以上，後續再針對本案逐步增資，申請廠商之財務資格規劃如下：

1. 以單一廠商方式申請者，該單一廠商應全部符合以下之財務資格：
 - (1) 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產不得低於新台幣 1 億元。
 - (2) 最近 3 年流動資產不低於流動負債。
(若申請人為壽險業者，此項條件應刪除)
 - (3) 依法定期納稅。
 - (4) 於最近 3 年內無退票紀錄。
2. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之授權代表應全部符合以下之財務資格：

- (1) 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產不得低於新台幣 5 千萬元。
 - (2) 最近 3 年流動資產不低於流動負債。
(若申請人為壽險業者，此項條件應刪除)
 - (3) 依法定期納稅。
 - (4) 於最近 3 年內無退票紀錄。
3. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之一般成員應全部符合以下之財務資格：
- (1) 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產不得低於新台幣 1 千萬元。
 - (2) 最近 3 年流動資產不低於流動負債。
(若申請人為壽險業者，此項條件應刪除)
 - (3) 依法定期納稅。
 - (4) 於最近 3 年內無退票紀錄。
 - (5) 長期照顧機構之經營者，若為企業聯盟中聯盟成員，且近 1 年之評鑑結果為優等者，不受上述資本額限制。

另財務資格之證明文件規劃如下：

1. 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件為最近 3 年經會計師簽證之財務報表。(若申請人為壽險業者，此項條件應刪除)
2. 依法定期納稅證明文件為最近 1 期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明，如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。。
3. 最近 3 年內無退票記錄之證明文件為本計畫公告日以後向台灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。

6-4.4 技術資格

本案因有長照相關社會福利設施需營運，因此擬規劃申請人(合作聯

盟則聯盟成員至少有一位須具備)的技術資格如下：

1. 申請人須符合法令規定得具備經營照顧設施之資格。
2. 申請人若未具有前述之資格，得邀請合作廠商從事本計畫相關之興建、營運相關工作，並以該合作廠商之實績代替申請人之技術能力要求。
3. 替代申請人出具技術能力基本資格證明文件之合作廠商應提出「合作廠商承諾書」，承諾願接受申請人委託，從事本計畫之興建及實際經手本案營運工作，申請人如欲更換該合作廠商時，更換後之合作廠商之技術能力應不低於原合作廠商，並經主辦機關審核同意後始得為之。

6-5 投資獎勵及租稅優惠措施

1. 融資優惠

依據促參法第 29~35 條、「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」、及「中長期資金運用作業須知」之規定，試列本案適用之融資相關條件如下：

(1) 「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」規定之承貸銀行及貸款利率

- 承貸銀行：交通銀行、合作金庫銀行、台灣中小企業銀行與臺灣銀行。(交通銀行已與中國國際商銀合併，在本案不列入考量)
- 貸款金額：每一計畫之申貸額度不得超過該計畫所需資金之百分之七十，且限由一家承貸銀行承貸，最高以新臺幣二億元為限。
- 貸款利率：以不超過郵政儲金二年期定期儲金機動利率加年息二·二五%浮動計息。

■ 期限：最長十年(含寬限期最多三年)。

(2) 「中長期資金運用作業須知」之規定

- 適用對象：總投資金額在新臺幣一億元以上之民間投資計畫。

- 申請程序：
 - i. 民間投資計畫個別申請案：由申請單位研提計畫摘要表及申請書，送目的事業主管機關及中長期資金運用策劃及推動小組審議。
 - ii. 民間投資計畫透過目的事業主管機關或金融機構提出之申請案：目的事業主管機關或金融機構基於配合政府經濟及社會發展政策需要，認為對於某類行業或業者有輔導或支援之必要者，得研提計畫摘要表、申請書及貸款要點函送中長期資金運用策劃及推動小組。

(3) 其他規定

- 促參法第 33 條民間機構得公開發行新股：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」

2. 租稅優惠

依據促參法第 36-39 條之規定，民間參與公共建設之投資興建與營運，營利事業所得稅、地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅等皆有相關之優惠條件。適用於本案之各個優惠措施及相關應繳納之稅賦詳列如下。

(1) 土地租金優惠

- 國有非公用土地設定地上權實施要點第 11 條：「設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。」
- 促參法公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第 2 條：「興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其它費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收。」

(2) 房屋稅、營利事業所得稅之規定

- 本案屬促參法第 3 條所稱之重大公共建設，則可依促參法第 36

條減免營利事業所得稅，開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅，但附屬事業不適用。

- 應納房屋稅 = 房屋標準單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊經歷年數) × 地段等級調整率 × 適用稅率

第 7 章 風險規劃

依據可行性評估結果，本計畫具有民間參與投資之可行性，然而民間機構仍將再審慎評估，在確定風險均已合理控制時，才會承諾參與投資，故合理的風險分擔乃民間參與本計畫的成功關鍵之一。基於政府與民間機構間之合作關係，在民間機構與融資機構承擔風險之同時，政府亦應以承諾或協助辦理的方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於投資契約內容中，明確訂定三方就各項風險之分擔方式。

7-1 風險說明與因應策略

進行風險鑑定與分析作業時，依據本計畫特性，就計畫之不同執行期程，分別羅列各種可能產生之風險，並加以分析可能產生之損失，以作為規劃風險分擔之參考。



7-2 興建期風險

1. 規劃設計風險

基地配合後續之使用分區變更編定作業，其公共設施空間之設計與營運規模之調整，須滿足原先財務規劃之水準。

2. 申請開發許可風險

- (1) 開發項目是否符合國產署撥用之目的之風險
- (2) 申請使用分區變更之風險

3. 技術施工風險

(1) 營建工程

挖填前應進行地質調查，並防止發生後續回填土區不均勻沉陷之風險，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。

(1) 環保工程

本計畫興建期期間應避免對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險。

(2) 排水工程

應考慮排水功能之風險，並避免有工程廢水污染之風險。

4. 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而產生工程糾紛。民間機構應加強法律專業顧問，確保契約合法性避免工程延宕。

(2) 違約保證不足

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介入風險。

(3) 營造商糾紛

民間機構營加強控管營造商及分包商存在財務風險或工程糾紛，應避免導致工程停擺或延誤。

(4) 免責條款規範不全

民間機構與營造商間之營建合約中應列入免責條款，規定營造商對營建期間所有免責之意外事故之損失賠償及法律責任必須完全免責，避免因規範不全使民間機構承擔此項工程意外風險。

5. 營建管理風險

(1) 工程進度控制

本計畫開發興建期限原則為 3 年(預計從 104-106 年止)，故各階段開發工程進度應控管才能如期完成並陸續開始營運。

(2) 營造商施工不確實

避免營造商或分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定。

(3) 營建材料供應控制

確認材料供應之適當性，材料不足導致工程延誤、過量則成本增加。

(4) 工地管理

增加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，以及興建工程安全之維護等。

6. 興建成本超支風險

興建成本超支風險包括：成本控制不當、工程延宕成本、規劃設計不當等因素，民間機構應須嚴謹控管各項因子。

7. 財務風險

財務分析中應將融資與募股計畫、匯率波動、利率及物價因素納入。

7-3 營運期風險

1. 市場風險

本計畫以多層級連續照顧機構、社區式日間照顧、長青會館為營運項目，其營運收入與支出呈現正向關係，亦即使用者越多，其所需人力與資源消耗越多，另外需注意使用率過低會造成計畫本身無法產生足夠現金流入以支應營業成本及費用的問題。

2. 價格風險

目前規劃之各項收費水準應屬合理之估計，惟競爭條件改變或政策條件改變時，是否能維持規劃之收費水準，應是營運期注意重點。另可考慮價格變動對營收影響之分析，檢視價格彈性作為訂定價格政策之參考，如能就地區因素與接受照護時間等因素分別估算差別訂價對營收影響的效果，更有助於掌控營運之價格風險。

3. 管理能力風險

本計畫除了以社區式多層級照顧設施(韓長期照顧設施、日間照顧設施)為主要經營設施外，還可以規劃如長青會館、餐廳、會議空間、長青學苑等附屬設施之經營，因此經營管理團隊應最好具有經營旅館、餐飲、社會福利設施之經營經驗；同時持續人員訓練以確保全體員工深切瞭解組織使命及營運策略。

4. 營運中斷風險

定期分區進行營運設施安全檢查與維護、平時注意安全管制、防範人為故意破壞、擬定緊急應變措施並定期演練、投保營業中斷險等均可規避並降低營運中斷之風險。

5. 營運成本超支風險

本計畫主要營業成本為人事及營業成本；故如何做好組織精簡、對成本作好控管、設施維持正常運作、建立責任中心制度，將經營管

理階層之績效獎金與營運收入、成本結合等均可降低營運成本超支風險。

6. 財務風險

民間機構資金籌措及調度之能力以及短期週轉融資額度之準備，將可降低可能之財務風險。而主辦機關除了在甄選階段審慎地評選民間機構及定期監督其經營績效外，並將要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任及降低民間機構財務困難放棄營運之風險。

7-4 移轉期風險

1. 設施設備老舊風險

營運期間民間機構應做好設備維修保養工作，維持相關設施、設備於良好狀態，移轉後，主辦機關得以繼續使用及營運。

2. 成本無法回收之風險

主辦機關於必要時可同意民間機構將其營運資產、設備設定抵押予融資機構，以降低融資機構風險。

7-5 不可抗力風險

1. 重大天然災害

重大天然災害如颱風可能帶來強風豪雨的破壞，若瞬間雨量超過預期數值，會帶來水災等風險；如地震也會對於營建工程產生地陷、土崩、坍塌等風險，嚴重者會造成本案基地建築物結構安全上的威脅。因此這些因自然或氣候而造成的天然災害，對於颱風等災害可透過事先預防等措施降低損失。

(1) 設計風險係數不足：結構物安全設計之風險應依天然災害統計資料謹慎推估，若風險係數太高，則不符成本效益。

(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，有賴防災應變計畫。

2. 政策風險

本計畫之政策風險若為開發計畫中斷風險，主係主辦機關因政策或經濟考量，突然宣布停止開發等因素。

3. 主辦機關承諾辦理事項及配合事項風險

主辦機關承諾協助辦理申請租稅優惠之手續，以免延誤投資進度。

4. 群眾抗爭及其他風險

社會福利設施之開發案件最長面臨的就是在地居民抗爭，居民抗爭往往由經濟、公益性等起因，造成開發工程進度延宕甚或停擺，不容忽視。

在計畫執行過程中，面臨較多風險之主體為民間機構，而主辦機關部門所面臨之最主要風險為若遴選不當之民間廠商，則其於許可期限屆滿前即出現營運不善狀況時，主辦機關應採取何種措施，通常針對此一課題，建議主辦機關與民間機構議約時即應納入考量，例如要求民間機構找一連帶保證人以確保當其營運不善時仍有人承擔責任，或以資產信託之方式，確保標的物的營運或資產健全。

此外，對於主辦機關之另一風險為當許可期限屆滿後，民間機構須將資產移轉交還主辦機關，此時如何確保所移轉資產之品質，針對此一問題，建議主辦機關與民間廠商簽約時針對資產移轉即應另行研擬細則，包括相關規範與移轉資料等，甚至可於合約中明定屆時應委託第三者進行資產鑑定作業，以確保資產品質。

7-6 風險分擔原則

主辦機關如要透過民間參與方式辦理公共建設，就必須調整對風險之認知及處理態度，對於民間機構無法承擔之風險，主辦機關應合理分擔，而民間機構參與公共建設常因自有資金不足下均需融資，

所以風險分擔之對象除主辦機關，民間之外尚應包含融資機構。以下就本計畫之分擔原則按不同發生期程階段表如下：

表 7-1 風險分擔參考建議表

階段	主要風險項目	風險分攤		
		主辦機關	民間機構	融資機構
各階段	1. 政治風險			
	主權變動	★		
	政策改變	★		
	法令變更	★		
	行政延誤	★		
	水電能源及公共設施取得	★★		
	2. 不可抗力			
	重大天然災害（地震、風災等）	※	★	※
	人為災害（戰爭、暴動及傳染病等）	※	★	※
興建期	3. 技術風險			
	建造困難		★	
	工程品質不良	※	★	
	環境影響評估	※	★	
	污染與公害	※	★	
	申請作業	※	★	
	4. 財務風險			
	預算超支		★	※
	利率變動		★	
	匯率變動		★	
	通貨膨脹		★	
	進口關稅提高		★	
	融資取得	※	★	
	民間機構倒閉	★		★
	5. 延遲完工風險			
	主辦機關與民間機構議約時間過長	★	★	
	計畫用地撥用延遲交付	★	※	
	管線埋設延遲	★	※	
	民間機構申請相關證照延遲	※	★	
	民眾抗爭，要求社區回饋	※	★	

	民間機構變更設計之施工風險		★	
	承包民間機構延遲完工		★	
	工程驗收程序延遲		★	
營運期	6. 經營風險			
	民間機構營運相關證照申請延遲	※	★	
	交通衝擊，民眾抗爭	※	★	
	經濟不景氣風險		★	
	市場風險		★	
	營運管理風險		★	
	利率風險		★	
	匯率風險		★	
	民間機構倒閉或違約	★		★
移轉期	7. 移轉風險			
	移轉期回收之設備老舊或不堪使用	★		
	總收入未達投資效益者		★	

註：★表示主要風險承擔者；※：次要風險承擔者

本案就主辦機關、民間機構及融資機構所承擔之不同風險作說明，如下：

7-6.1 主辦機關承擔之風險

1. 各階段之政治風險

主要有主權變動、政策改變、法令變更、行政延誤及水電能源及公共設施取得等因素。促參計畫為一長期推動計畫性質，在各階段存在的風險事實是無可避免的，然而民間參與公共建設之意涵，主要乃透過民間機構資金以及專業能力，與主辦機關共同協力完成公共設施之政策目標，故不應再由民間機構承擔主要風險。設定地上權存續期間可能發生之一切不可抗力之情事，雖少部份可透過民間機構投保方式減少部份風險，但許多未在一般要保範圍內之情事，如戰爭，則不應由民間機構承擔該項風險，而應於投資契約內另闢章節述明其解決方式。

2. 興建期

主辦機關須確保計畫用地有計畫的如期交付給民間機構，俾使後續規劃興建工程順利展開，本事項應由主辦機關主導並負責排除交付期間之困難點。

3. 營運期

雖然營運期間之風險主要由民間機構承擔，然主辦機關仍需擔負監督、管理、協助其營運維護狀況之角色，以免民間機構因故而違約或倒閉。主辦機關可收取一定比例之變動權利金及定額回饋金，並建立一套完整的監督管理機制，督促民間機構依約辦理，並在投資契約中規範民間機構營運不善時之接收程序、價格、條件等事項，將營運中斷風險降至最低，使本計畫能順利移轉及續辦。

4. 移轉期

相關設施於許可年限屆滿時，需移轉回主辦機關；營運期屆滿前 2 年內，若民間機構新購置設備時，須經主管機關同意後才能有償移轉。主辦機關可在投資契約中，規範民間機構於許可年期屆滿時無償或有償移轉給主辦機關，以鼓勵民間機構於營運後期仍維持正常之維修汰舊；或若移轉回之設備老舊須大量維修者，則主辦機關可事前半年清點相關設施，提列預算進行更新工作或研擬後續招商策略，使本計畫永續經營。

7-6.2 民間機構承擔之風險

1. 各階段不可抗力因素之風險

不可抗力因素分為天然災害及人為災害。前者為地震、颱風等，後者為戰亂、暴動及大規模罷工等。此類重大災害，非民間機構可獨力排除，故應可在投資契約中排除因此類不可抗力之因素造成之工期延誤或營運狀況等損失。

2. 興建期

(1) 技術風險

有建造技術、工程品質、環境影響及污染公害等風險。對民間機構而言，工程品質亦攸關未來營運支出與重置費用之多寡。因此工程品質及工期之掌控，民間機構可在與營造民間機構簽訂之工程合約中規範，以工程驗收款做為規避此風險之手段之一。

(2) 財務風險

對民間機構而言，工程預算之超支，銀行融資利率、融資的取得皆是民間機構應考慮的風險。而工程成本之控制，民間機構可以統包價格與承包商簽訂工程承攬合約，並收取履約保證金做為風險規避手段之一。當然民間機構及承包商本身財務結構是否健全，亦是融資機構事前考量融資與否相當重要之因素。

(3) 延遲完工風險

完工遲延之因素很多，包括：議約時間過長、用地交付遲延、民眾抗爭等。除上述主辦機關應負責或協助排除事項外，其餘應由民間機構承擔；延遲完工風險，則由主辦機關與民間機構之投資契約及民間機構與承包民間機構之承攬合約中相互規範，減低延遲完工風險。

3. 營運期

有關本案之營運期應主要由民間機構負擔其風險，其主要風險如下：

(1) 營運收入不如預期

若未來實際經營時，預期營收與實際營收差異過大的話，則可能造成民間機構無法支付營運權利金及土地租金、甚或融資利息及本金等，導致本案無法順利進行。

(2) 營運費用超支

本案位於屏東市近郊，面對屏東市許多照顧機構及醫院林立，可能因競爭的商業經營，使營運費用攀升，導致營運費用超出預期。

(3) 營運管理風險

民間機構應承受營運上可能之風險，如公共意外、員工服務品質、天災、營運中斷等風險。可藉由購買保險予以分散或降低風險。

4. 移轉期

本案相關設施，於投資契約期滿時，若採無償移轉，則民間機構需考慮未來是否可能繼續承接營運等問題。然若部分或全部設備採有償移轉，則民間機構即須考慮設備更新投資是否會被主管主辦機關核准，以及未來回收價格是否合理；但若不更新，則可能對營運後期之服務品質及公共安全造成將不良影響，故民間機構可就上述事項與主辦機關協議有償移轉機制與回收價格標準。

7-6.3 融資機構承擔風險

1. 興建期

根據促參法第 52 條，若民間機構違反投資契約有重大缺失發生時，主辦機關享有介入權，必要時可由主辦機關授權給融資機構另行指定或籌組其他民間機構續辦本案。若民間機構因不保、漏保或因事故造成損失超過保險範圍或金額，民間機構無法負擔或宣布倒閉時，融資機構仍須承擔融資違約之風險。故融資機構須審慎的評估民間機構之經營體質、現金流量表及債權確保程序，並建立一套即時的監督管理機制，以降低其風險。

2. 營運期

若民間機構營運不善有財務危機之虞，融資機構可依債權保全程序及融資契約之規範；或由主辦機關委託，隨時檢查民間機構之營運及財務狀況，及早預防規避風險。

3. 移轉期

以專案融資的角色來看，在許可期限屆滿前，民間機構應已償還融資機構之貸款及利息，故其在移轉期應無風險。若是主辦機關或民

間機構一方違約而中止合約進行移轉時，應在投資契約及融資合約中明訂移轉的條件、價格及優先償還貸款本息，融資機構方能確保債權。

7-7 各階段之風險管理

1. 甄審議約階段可能之風險

可能之風險	因應對策	分擔對象
規劃資料不全，導致財務評估錯誤	1. 本案所在地址內並無地質鑽探資料，民間機構應自行鑽探，主辦機關將不負財務評估錯誤之責任。 2. 申請人應委託有經驗顧問公司估算投資成本，並自行承擔其風險。 3. 應由申請人自行發想規劃方案，依自身條件進行財務評估。	民間機構
契約文意混淆不清、投標須知不明	招標須知將加註疑義、處理方式，未即時反應之不明處其解釋由甲方認定之。	民間機構 主辦機關
決標後遲不簽約	沒收保證金，由次優廠商議約。	民間機構
決標後遲不繳交履約保證金	發文通知保證金繳交期限，如遲不繳交則沒收保證金由次優廠商議約。	民間機構 主辦機關

2. 興建階段可能之風險

可能之風險	因應對策	分擔對象
設計錯誤或變更設計	1. 民間機構應自行辦理所投資興建設施細部設計，設計錯誤風險完全由民間機構自行承擔。 2. 變更設計造成之時間延遲由廠商負責，逾興建期3年，即應收取經營權利金及租金。	民間機構
民眾抗爭影響工期	1. 因民間機構施工污染防治措施不良，造成民眾抗爭，應由民間機構自行協調解決，主辦機關僅提供必要協助。 2. 工期延遲由民間負責，逾興建期後即應收取經營權利金及租金。	民間機構 主辦機關
動工時程延宕，增加額外人事、財務支出	於契約上說明1年內取得建照執照，於取得執照半年內需動工，如超過半年	民間機構

可能之風險	因應對策	分擔對象
	<p>尚未動工則沒收保證金，建照執照無條件移轉於甲方，並重新公告招商。 (建築執照之取得售土地分區變更時程影響，倘土地分區變更未通過，廠商得書面載明緣由，經主辦機關同意後展延至多一年)</p>	
<p>資金週轉困難，工程無法順利完成</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此風險應由民間機構自行負擔，主辦機關不提供任何財務紓困責任。 2. 於議約階段，主辦機關可規定民間機構自有資金比例，以及融資機構意願書等，以降低此風險發生。 3. 銀行需為保證人，如乙方停工時需介入。 	<p>民間機構 融資機構</p>
<p>成本估計錯誤，資金成本負擔增加</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此風險應由民間機構自行負擔，主辦機關不提供財務紓困責任。 2. 民間機構應委託有經驗顧問公司辦理細部設計及成本估計工作，以降低此風險發生。 3. 資金增加時應要求特許公司增資以符合應有之債務比例。 4. 如無法增資則解除契約，或由保證人增資。 	<p>民間機構 融資機構</p>
<p>主辦機關應辦協助事項無法達成，工程進度受阻</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主辦機關將審慎檢討主辦機關承諾辦理事項，如非主辦機關可掌握者，將不予承諾。 2. 主辦機關協助辦理事項，不承擔因故無法達成之責任及風險。 	<p>民間機構</p>
<p>建築融資後，乙方捲款潛逃</p>	<p>以專款專用的方式控管資金，融資金額信託，由銀行依工程進度分期撥款，避免廠商捲款潛逃。</p>	<p>民間機構 主辦機關 融資機構</p>
<p>民間機構與下包廠商工程糾紛</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應由民間機構自行負責。 2. 工程款轉款專用，必要時得監督付款。 	<p>民間機構</p>
<p>完工後驗收延遲</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成立驗收小組分期分階段查核實際投資金額，建議每月估驗一次。 2. 明定驗收計畫及期程，以及驗收不合格之改善期限及罰款。 	<p>民間機構 主辦機關</p>

可能之風險	因應對策	分擔對象
使用執照或經營許可申請延遲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應責其委託專業廠商協助申請 2. 延遲工期由民間機構負責，依約收取租金及權利金。 3. 同意民間機構可申請部分使用執照。 	民間機構 主辦機關
發生工安事故造成停工	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應定期檢視工安維護狀況。 2. 停工工期由民間機構負責。 3. 工安事故恐造成主辦機關形象受損，應訂定一定之罰款。 	民間機構 主辦機關
土方與資源掏空	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構申請建照資料、鑽探資料、設計圖書需定期提送主辦機關。 2. 主辦機關應轉呈鑽探資料於專家研判是否有土方利益，並須加評估。 3. 契約註明土方拍賣利益歸主辦單位。 	民間機構 主辦機關

3. 營運階段可能之風險

可能之風險	因應對策	分擔對象
營運量低於預估值，無法達到預期收益	<ol style="list-style-type: none"> 1. 營運期間規劃之權利金包括固定及變動兩部分，以共同承擔一部份風險。 2. 本案將甄選具有經營飯店之國內外企業有限公司投資經營為主。 3. 連續兩年仍發生虧損，同意民間機構得依法作其他項目開發。 4. 民間機構得提送營運費率或計畫變更請求。 	民間機構 主辦機關
市場惡性競爭，費率過低，財務無法平衡	<ol style="list-style-type: none"> 1. 同意民間機構制定費率標準訂定原則及彈性優惠費率方案，有關費率標準將以回歸市場機制為原則。 2. 連續2年仍發生虧損，同意民間機構得依法作其他項目開發使用。 	民間機構
利率劇烈變動、通貨膨脹、資金週轉困難	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如金融局勢變動過大，民間機構可提出調整費率要求，但相對可能造成費率不具競爭力，造成市場流失 	民間機構 主辦機關 融資機構

可能之風險	因應對策	分擔對象
	<p>風險。</p> <p>2. 融資者將與民間機構共同承擔營運困難，及無法償還貸款之風險。</p>	
因民間機構自身問題導致經營不善	<p>1. 應徵選有經營實務或能力之廠商。</p> <p>2. 特許公司之股東群應注意是否過於分散。</p> <p>3. 主辦機關不負擔民間機構經營不善之風險，如因而導致營運中斷，主辦機關亦不負恢復正常營運之責任。</p> <p>3. 主辦機關可同意民間機構將營運資產、設備設定抵押予融資機構並讓融資機構擁有介入權，以降低融資機構風險。</p> <p>4. 融資機構若不介入，將終止契約。建物於簽約時先預告登記，當契約終止時，並無條件轉移甲方，並塗銷所有他項權利。</p>	民間機構 主辦機關 融資機構
民間機構違法經營其他項目	<p>1. 相關責任由民間機構負責。</p> <p>2. 若損害契約標的，主辦機關得要求負還。</p> <p>3. 主辦機關應依法協助辦理。</p> <p>4. 應要求民間機構撤換負責人。</p>	民間機構 主辦機關

4. 移轉階段可能之風險

可能之風險	因應對策	分擔對象
設施老舊，移轉設施須大量維修	<p>1. 機構營運期滿，所移轉建物多已屆使用年限，為期民間機構作好設備維修保養工作，主辦機關可給予營運績效良好之民間機構優先議約委託繼續營運之權利。</p> <p>2. 契約應註明移轉時設備應為勤用，應需保固兩年，並收取保固金。</p>	民間機構
許可營運期屆滿前移轉，無法回收投資成本	<p>1. 如因民間機構原因終止許可契約，其營運資產必須無償移轉予主辦機關，民間機構與融資機構應自行承擔無法回收投資成本之風險。</p>	民間機構 融資機構

可能之風險	因應對策	分擔對象
	2. 為保障融資機構權益，主辦機關可同意融資機構享有介入權利。 3. 相關資金需加以信託以保障資產完整性。	

5. 其他風險

可能之風險	因應對策	分擔對象
地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力之天然災害	1. 民間機構於重大天災發生後需立即向主辦機關通報。 2. 所造成延遲同意不計入合約期限。 3. 所造成損失由民間機構負責。 4. 契約應要求民間機構購買保險，承擔天然災害風險。 5. 民間機構所遭受天然災害而受重大損害時，主辦機關應依政府相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或其他紓困方案。	民間機構 主辦機關 融資機構
政局不穩、軍事行動、法律或政策變動之政治變化等不可預料且無法抗拒之事由	1. 政策變動造成市場變動使民間機構連續兩年虧損，民間機構得依法增加不同投資項目。 2. 綜合情事加以認定，若認定無法達成協議，由協調委員會處理。 3. 為不可抗力事件或除外情事，依許可契約規定，由主辦機關依法提供補救措施。	民間機構 主辦機關 融資機構

7-8 風險管理參考案例

7-8.1 月眉育樂世界

1. 遭遇之問題

月眉育樂世界遇到之問題主要為原 BOT 廠商長億集團經營不善，造成該案營運主體 BOT 特許公司破產，無法繼續營運。

2. 目前解決的對策

在申請破產保護下，由銀行團拍賣其重整債權及部分股權，並由麗寶集團取得重整債權及 32% 股權。原資本額達 55 億元的月眉，負債金額高達 87 億餘元，其中，有擔保重整債權 69 億元、無擔保重整債權 18 億元。在麗寶集團入主月眉後，積極清償債務，有擔保重整債權的 30%，以債作股充抵現金增資股款；無擔保重整債權的 24%，則以現金償還。2 年來，月眉透過以債作股、償還現金等方式，清償近 25 億元的負債，累積虧損也已全數弭平，97 年 7 月底已陸續完成減、增資動作，目前資本額為 26.5 億元，由麗寶與其關係企業取得逾 99.9% 的股權。在債務全數清償完畢下，月眉 97 年向台中地院申請重整結束，並積極進行後續開發。

3. 本案參考借鏡

- (1) 確保未來資產及債權之獨立性及完整。
- (2) 營運不善時，得讓銀行介入，接管經營或拍賣其債權及介入權。
- (3) 契約註明一旦解約，其資產無條件轉移甲方，並塗銷其他項權利，並送法院公證，以利後續強制執行。

7-8.2 台灣高鐵

1. 遭遇之問題

- (1) 高鐵案遇到之問題主要為遊客運量與評估落差過大，造成營運不善收支難以平衡。
- (2) 周邊土地開發不如預期，無法帶來應有之投資效益。
- (3) 投資金額控管不當造成須不斷增資或舉債，進而使政府須協助籌資或入股。

2. 目前解決對策

- (1) 由公股銀行協助，降低貸款利率，減輕資金成本。
- (2) 由政府間接接管營運，入主董事會。

目前高鐵問題尚未解決，主要仍在於運量無法提升及周邊開發遲緩，未來不排除將可能由政府正式接管。

3. 本案參考借鏡

高鐵案最大問題在運量預估太過樂觀，以及後續股東未能依比例增資，讓政府過於負擔，高鐵案除了在營運評估上需確實評估外，另應：

- (1) 要求投資者之負債比限制在一定範圍。
- (2) 每季定期檢討營運狀況，得以要求投資者立即因應改善經營狀況。

7-9 風險因應或減輕策略

所謂風險管理即透過對風險的確認、評估和控制，以最小之成本使風險所產生的衝擊減至最低的管理方法，惟風險管理涉及層面很廣，應由投資人於投標時提出，本階段先期計畫書之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕的策略。

1. 效率

統一事權於主辦機關，發揮執行應辦事項效率，降低時間因素、人員組織等帶來之風險。

2. 專案管理

(1) 透過專款專用、專人管理等措施降低受其他事項影響機率風險。

(2) 當出資人向銀行貸款時，應有一代表銀行之專案經理專責控制現金流量，以確保主辦機關、廠商及銀行三方之利益。

3. 第三專業單位監督

透過學術界及專業顧問公司進行重點監督，防範意外於未然。

4. 預告登記

本案民間機構興建之不動產於產權登記時一併預告登記，於移轉時無條件移轉於主辦機關。

在委託特許公司在經營開發時會產生風險，相關風險應於契約上作規避及防範，並且將相關權利人一起納入風險控管之範圍，包括銀行機構、經營團隊及下游廠商等，需在契約上對其進行控管及防範。

7-10 保險規劃

對於特許期限內所可能產生各種不可預知之風險，未來應要求民間機構購買保險以降低風險，初步規劃如下：

1. 保險範圍

民間機構應就本計畫之施工興建、營運及資產依第三點規定之保險種類投保必要之保險，並維持本計畫特許期間內之保單效力。

2. 保險金額

民間機構應對營運資產之興建及營運，向政府核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，其保險金額及其自負額應依該產業通行之標準定之。

3. 保險種類

民間機構應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險。

(1) 興建期間

- A. 營造工程綜合保險（含第 3 人意外責任險）。
- B. 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
- C. 僱主意外責任險。
- D. 工程師專業責任險。

(2) 營運期間及營運資產移轉完成前

- A. 火險及附加險（應含水漬、地震及颱風等險）。
- B. 營運中斷保險。
- C. 公共意外責任險（包含人及財物險、第 3 人意外責任險）。
- D. 僱主意外責任險。

4. 保險費用

上述保險之保險費用應全部由民間機構負擔。

5. 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害；但如損害過巨致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之資產。

第 8 章 政府承諾與協助事項

於先期計畫書中須訂定政府承諾及配合事項，但法未明訂「政府承諾事項」及「政府配合事項」之定義，本案之界定如下：「政府承諾事項」，係指政府承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項。「政府協助事項」，係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求者。以下僅先期規劃建議之政府承諾及配合事項。

8-1 政府承諾事項

為使本案得以順利招商成功，經可行性評估作業後，於先期規劃中規劃之主辦機關於本方案中須承諾事項如下：

1. 土地使用權同意書之提供

雙方於簽約後至民間機構取得本案用地地上權期間，主辦機關同意提供土地使用權同意書，供民間機構申請相關開發許可。自民間機構提出書面申請日起，主辦機關應於 15 日內，提供土地使用權同意書予民間機構。

2. 用地交付

主辦機關承諾依據用地交付時程之約定，於期程內將用地交付民間機構。

3. 地上物處理

本案用地上之建物若需辦理報廢程序，由主辦機關依相關規定辦理財產報廢事宜民間機構。

8-2 政府協助事項

本案考量民間機構對本案之推動狀況，擬規劃之協助事項及原則如下：

1. 開發許可階段之協助

於本案開發許可階段，民間機構提送各主管單位之審查作業，主辦機關協助於民間機構提送文件後儘速召開該審查會議。

2. 證照或許可取得之協助

民間機構因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，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進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

3. 主辦機關不保證協助事項必然成就

前揭協助事項，主辦機關於必要時盡力協助，但不保證、亦無義務及責任使協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償或減少權利金及租金等之給付。

第 9 章 履約管理規劃

履約時期就促參案整個生命週期而言是一段很長且重要時期，並關係到促參案之成功與否，故履約管理為促參案執行之基本作業。圖 9-1 為履約管理程序。

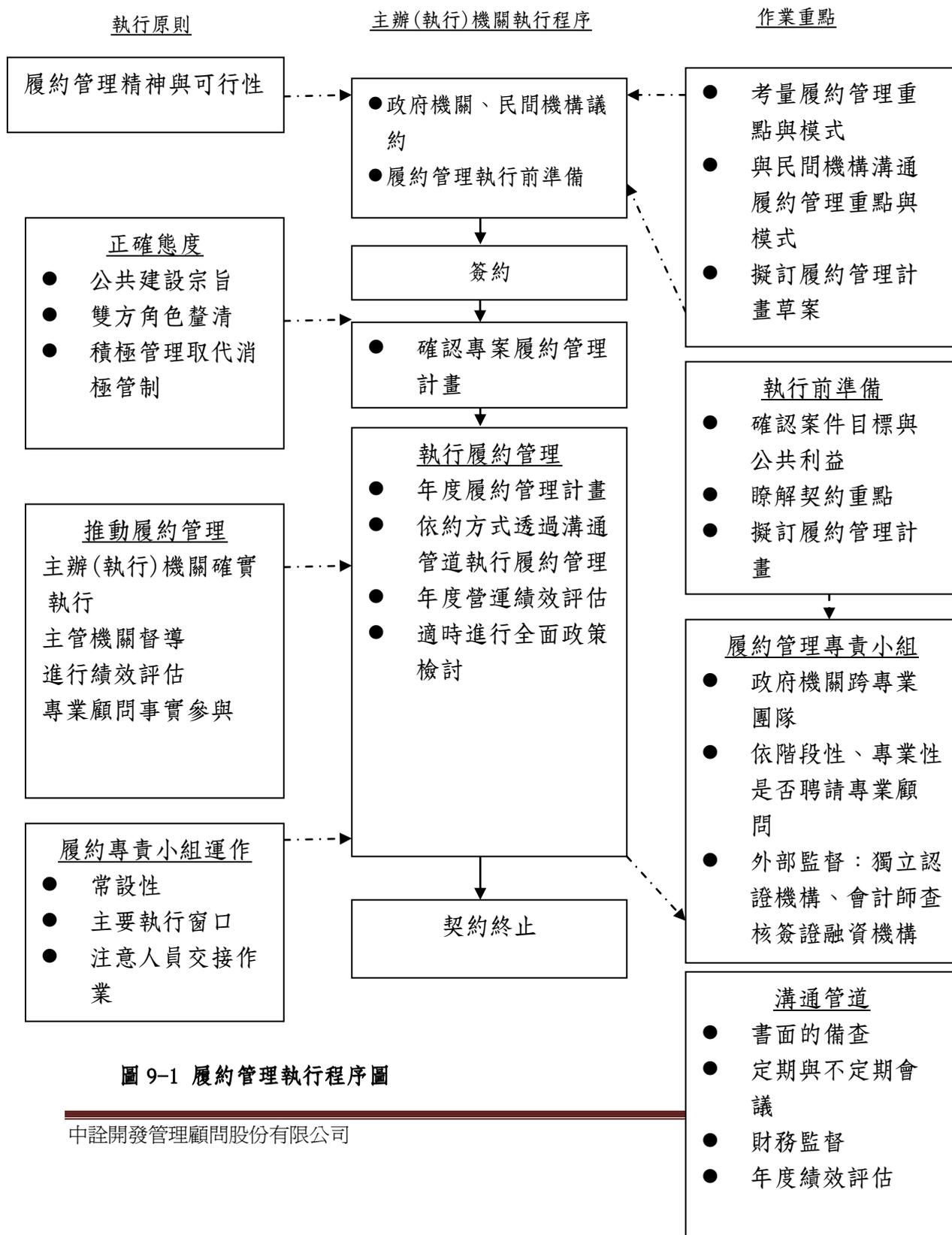


圖 9-1 履約管理執行程序圖

9-1 進度及品質管理機制

9-1.1 組織架構

主辦機關可成立履約管理專案小組，此小組負責評鑑民間機構於規劃設計、興建、營運階段是否有依據合約要求事項進行。

專案小組在人員選擇上，需就其專業背景，指派負責之權責，必要時亦可聘請專業顧問。

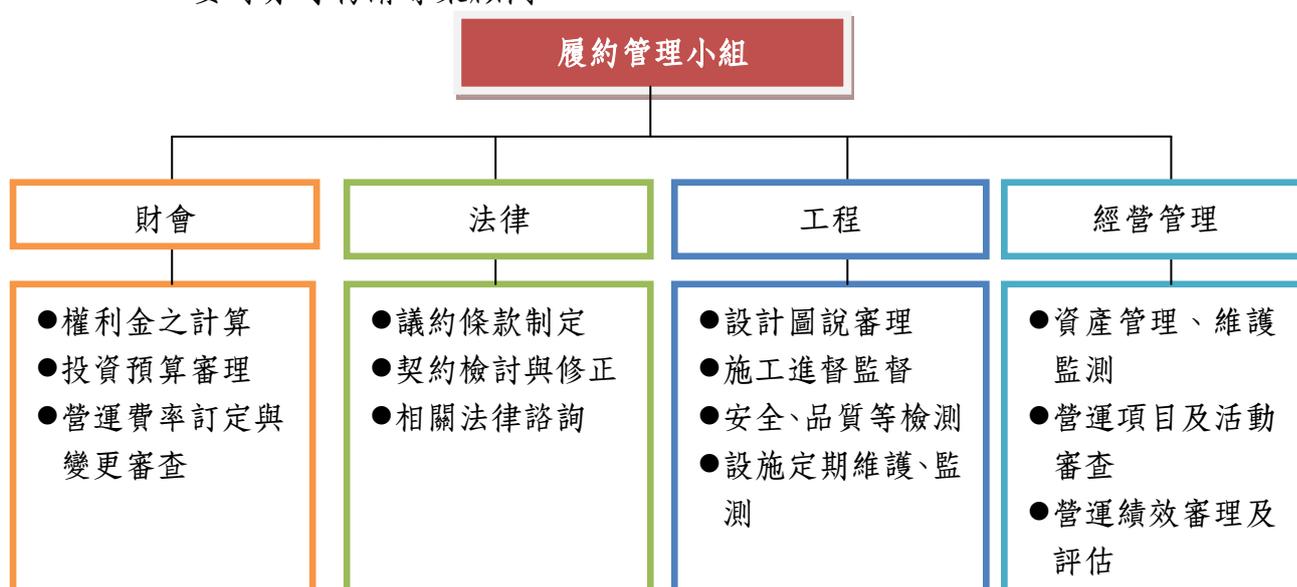


圖 9-2 履約管理組織圖

9-1.2 品質管理標準

品質管理主要於確認興建過程是否合乎標準，以及確保施工品質。主辦機關得以限定民間機構就施工前繳交品質管理計畫，其內容項目至少包含：品質管理組織架構、品質管理作業流程、品質稽查與改正等項目。

1. 品質管理組織架構：為使本計畫之品質作業趨於完善，將成立品質考核小組。
2. 品質管理作業流程：考核小組將依據施工單位之品質計畫與監造廠商之品保計畫，考量預定進度，考核品質方案及執行，以掌握各專

業領域設計內容及相互銜接界面，確保各項作業準則與查核管制作業得以落實。

- 品質稽查與改正：要求監造品保小組定期進行內部稽查作業，並將發現缺失或延誤，及要求提出改正措施，與追蹤作業等資料彙集整理；並考核稽查改正行動確實執行，使品質須能合乎規範、標準或合約之要求條件，改正措施若發現仍有不符合規定，則必須改正措施至合乎規定為止。

於施工中，承包施作廠商需每月提送進度報表予監造單位進行檢討及核對施工進度，由監造單位定期或民間投資定期向主辦機關回報施工進度。建議之品質管理制度及作業層次如下：

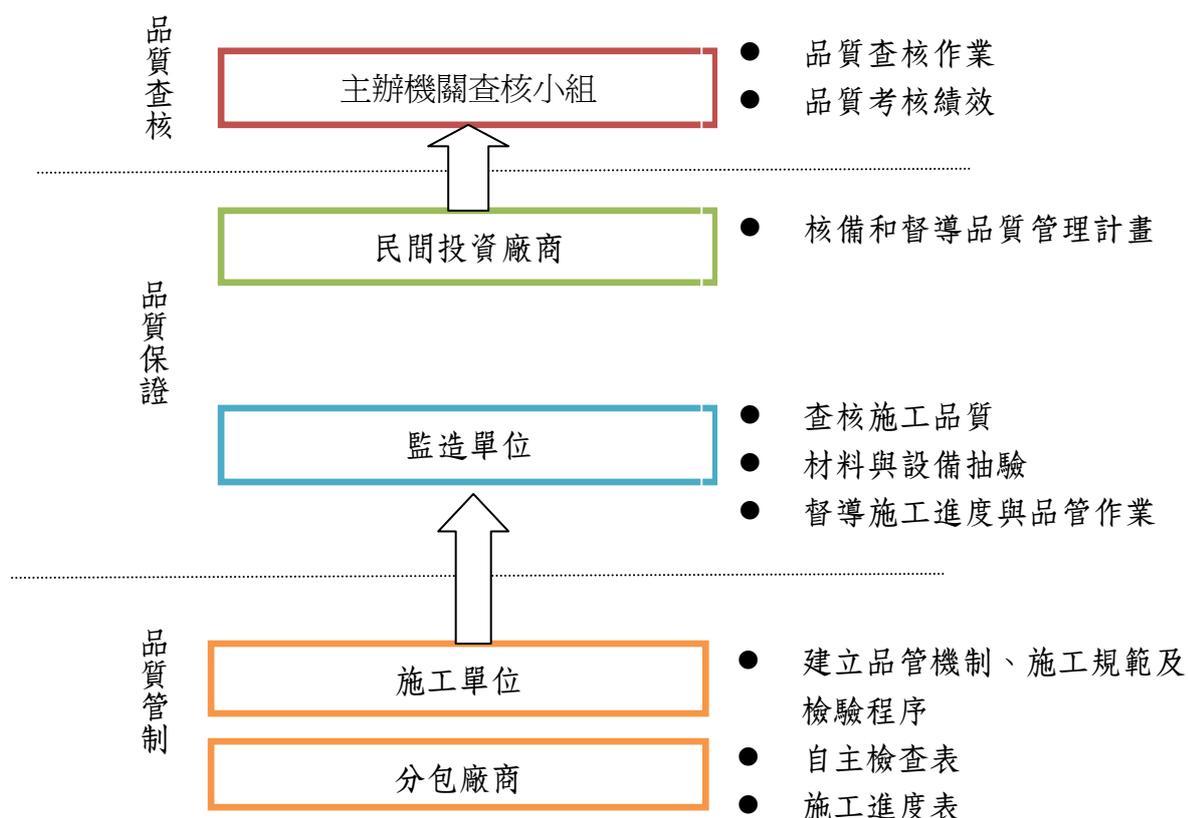


圖 9-3 品質管理制度及作業層次

9-1.3 品質管理作業流程

於施工階段進行之品質管理作業流程圖如下：

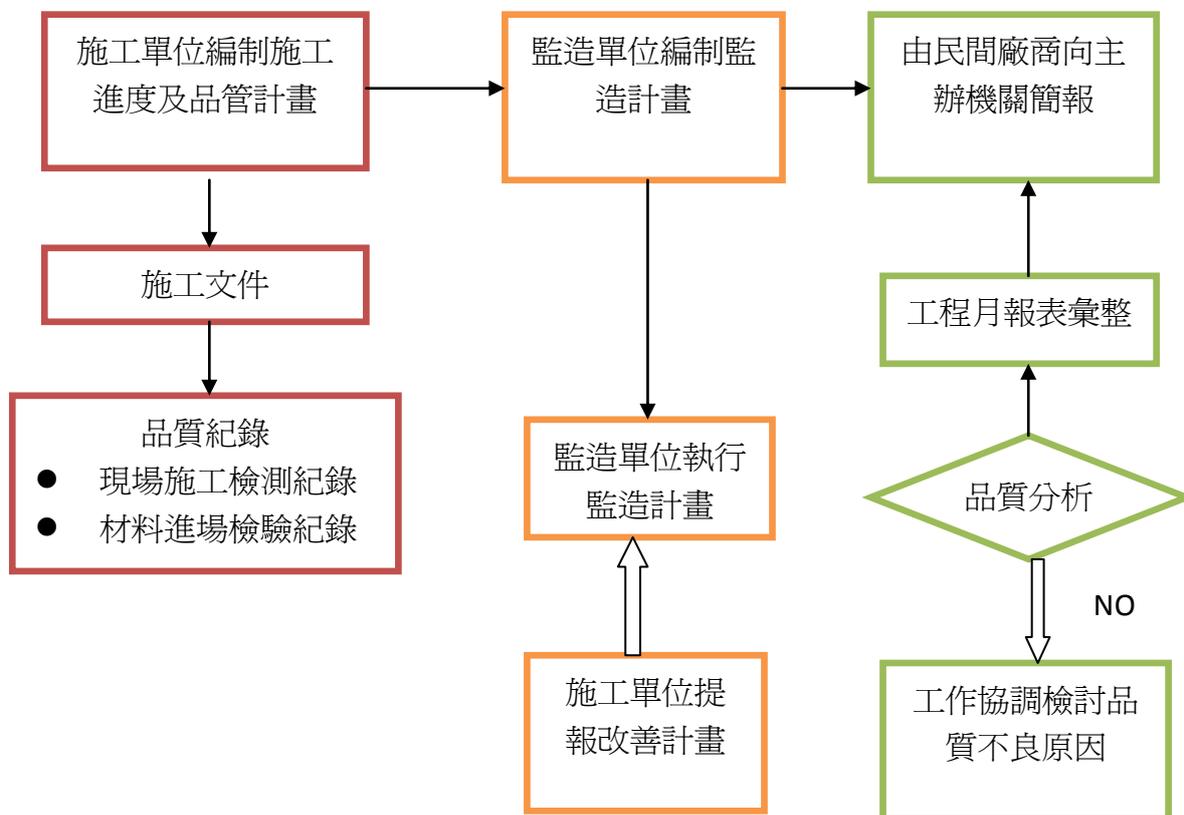


圖 9-4 品質管理作業流程圖

9-2 控制及查核項目與時點

民間機構須就規劃設計、施工以及完工驗收階段分期向主辦機關提出說明與報告，民間機構於此三階段中，需分別就下列項目進行評估及檢核。

9-2.1 規劃設計階段

依規劃設計圖說檢核結構、水電設備、材料及使用效能等，並控制造價及進度。

1. 督導及備查施工單位所提供進度時程計畫書。
2. 各分項工程之規劃、設計、施工及公共安全等計畫

3. 督導建物之各部尺寸、高程、裝修、門窗、基地配置、建材產品是否合宜及是否合乎建築法等相關法規規定，並對建築材料及設備系統進行備查。
4. 督導施工單位之規劃、設計案件（含土建、水電、空調、消防、電梯、污排水等設計界面整合工作），並備查其相關資料。
5. 督導及備查設計廠商所提供成本預算計畫書。
6. 規劃設計工作之品管及檢核簽證作業方式之建議及擬定。

9-2.2 施工階段

施工單位依核可之細部設計圖施工，施工過程中需對工法、進度、品質、勞安、衛生進行監造及查核工作。

1. 負責推動並落實行政院公共工程委員會頒訂之三級品管制度，並協助主辦機關建立三級品管組織及執行相關品管作業，對於統包承商之施工，品管計畫書，施工設備與預定進度進行備查。
2. 協調及督導設備測試運轉與施工缺點之改善。
3. 督導統包承商完成公用設備資料(電力、電梯、電訊、自來水、衛生下水道、瓦斯、消防、無障礙空間、無公害環境、事業廢棄物處理、雜項執照及建築執照、與使用執照)送審及通過資料備查。
4. 工程進度備查、督導。
5. 督導及備查統包承商之施工計畫及統包承商施工日誌，品質管理標準檢驗程序，自主檢查表及文件記錄管理系統等施工階段相關檢驗文件制度建立與審核。
6. 各種材料試驗報告，證明文件之備查。
7. 工程基準測量備查，統包承商放樣及各項測量之校驗。
8. 依據設計圖說與規範，督導統包承商辦理工程品質之檢驗、記錄及辦理材料其他試驗。
9. 督導備查統包承商之施工計畫、施工設備、施工安全、特殊工程施工方法、施工大樣圖、施工場所配置與施工進度查核、簽證及

工程缺失改善建議。

9-2.3 完工驗交階段

製作各項設備操作維護手冊，協助完成移交手續。

1. 備查並建議本工程完工點交、移交及時應辦理事項。
2. 擬定建築物及設施管理維護辦理。
3. 督導及備查工程完工後各項設備，設施操作及維護管理。
4. 協助申辦本工程使用執照及接水、接電、安裝瓦斯、電話等事宜。

9-3 營運績效評估

主辦機關針對民間機構於營運上定期辦理營運績效評估，以瞭解民間機構是否有依據營運管理計畫辦理，及經營之營運成效。作為特許年期屆滿時，評估該民間機構是否具備優先定約之權利。

9-3.1 評估程序

1. 主辦機關自開始營運日之次一年度起，於每年 7 月份辦理前一年度（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）之營運績效評估一次，但第一次及最後一次辦理營運績效評估之年度不滿 1 年者，不在此限。
2. 主辦機關應於評估委員會召開前 1 個月以書面通知民間機構，民間機構並應於評估委員會召開前 15 日內，將欲評估之該年度營運績效說明書及財務報表經會計師簽證後提送予主辦機關或主辦機關指定之各委員。
3. 民間機構應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
4. 各委員如認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。

9-3.2 評估項目及標準

營業內容及項目、年度營運績效、顧客滿意度或投訴率、設施維護情形、對於主管機關政策之配合度、下年度營運計畫等。

9-3.3 優先訂約

1. 經評估為營運績效良好，民間機構得於委託營運期間屆滿 2 年前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先訂約，優先訂約以 1 次為限，期限為 20 年。民間機構未於期限內向主辦機關申請優先訂約，視同放棄優先訂約之權利。
2. 民間機構申請繼續訂約，經主辦機關審核優先訂約之條件者，如本案建設未來仍有交由民間機構營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，於規定日期前雙方仍未達成契約之共識，民間機構即喪失優先訂約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

9-4 施工或經營不善之處置及關係人介入

依據民間參與公共建設法中第 52 條及細則第 48、49、50、51、52、53、54、55、56 條中規定，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，主管機關要求訂期改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並介入接管。

9-4.1 施工或經營不善之處理方式

1. 民間機構於履約期間若有缺失時，主辦機關應先以書面方式通知定期改善。通知內容須包含下列項目：
 - (1) 缺失之具體事實
 - (2) 缺失改善期限
 - (3) 改善後應達到之標準

- (4) 屆時未完成改善之處理方式
2. 經主辦機關通知定期改善逾期而未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得：
 - (1) 中止民間機構興建或營運之一部或全部
 - (2) 由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運
 - (3) 終止契約

9-4.2 強制接管處理方式

1. 經營權轉移

- (1) 有促參法第 53 條第 1 項所定情事時，主辦機關得採取適當措施繼續維持本案之興建或營運。必要時得依相關強制接管法令予以強制接管營運。
- (2) 營運標的設施之經營管理權，由接管人行使。

2. 人事、資產安排及處置

- (1) 原民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合，不得拒絕。
- (2) 民間機構之負責人、破產管理人、董事、監察人及經理人對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。
- (3) 強制接管營運期間，民間機構原僱用人員之權益，依強制接管當時相關法規辦理。
- (4) 民間機構於接管營運期間，不得處分被接管營運標的設施之資產；其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

3. 接管人財務支出劃分

- (1) 接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應。但接管人非由主辦機關自任而有不足時，得由主辦機關予以補助。

- (2) 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由原民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依接管契約或其他契約之約定。
 - (3) 接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交主辦機關。
4. 終止強制接管營運時，應公告事項以書面通知民間機構、融資機構、接管人、保證人及有關機關：
- (1) 終止強制接管之事由。
 - (2) 終止強制接管營運之項目及範圍。
 - (3) 終止強制接管之日期。

第 10 章 移轉規劃

本案屬於公共建設，於一定階段需進行該公共建設之移轉，有關本案之移轉規劃如下：

10-1 契約屆滿時之移轉

民間機構應於許可年限屆滿前 3 年之前提出營運資產移轉計畫，雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並於許可年限屆滿前 2 年完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

10-1.1 返還及移轉標的

1. 除契約另為規定外，民間機構應於許可年限屆滿前 30 日內，依編列最新之資產清冊，移轉民間機構於許可年限之規定，因興建營運本計畫而取得之現存所有全部營運資產予主辦機關。
2. 營運資產之移轉應包含關於本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。
3. 本計畫所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不為民間機構或第三人所有，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限屆滿時移轉或授權予主辦機關使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，授權後之使用權利金，由雙方及權利人協議之。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，移轉或授權予主辦機關使用時，民間機構原所負擔之義務，應由主辦機關承擔。
4. 許可年限屆滿時或因興建營運契約規定終止後 7 日內，乙方應除去一切負擔並辦妥地上權之塗銷登記，並依營運契約辦理資產移轉，將將移轉標的無償返還移轉予主辦機關。

10-1.2 返還移轉程序

1. 民間機構應於許可年限屆滿前 3 年之前，委託獨立、公正且經由主辦機關認可之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構全數負擔。
2. 除契約書另有規定者外，雙方在返還移轉程序完成前，均應繼續履行所應盡之義務。
3. 民間機構應將屬其所有、持有或占有而不須移轉或返還主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內將該等物品自本基地遷離。如民間機構於許可期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置。

10-1.3 有償與無償移轉條件

1. 民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於許可年限屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得甲方同意者，且於許可期限屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於許可年限屆滿時，為有償移轉。除前述規定外，營運資產均屬無償移轉。
2. 本案不動產、營運之必要設施及前項規定以外且為繼續營運本案所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。民間機構應依「營運資產移轉契約」無條件移轉所有權或其他權利予主辦機關。

10-1.4 計價

1. 有償移轉之營運資產價值計算，應以移轉當時依原始成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。
2. 就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂定之。

10-2 契約期滿前之移轉

投資契約提前終止時除契約或法令另有規定者外，民間機構應將移轉標的移轉於主辦機關。

10-2.1 移轉標的

1. 興建期

本案用地內民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產（含興建中工程）及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。

2. 營運期

民間機構因興建營運本計畫之必要而取得之現存營運資產（含興建中工程）及為維持本計畫繼續營運之必要設施。

10-2.2 返還移轉程序

1. 民間機構應於本契約提前終止時起 60 日內，將截至提前終止時之資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受資產清冊時起 60 日內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依契約規定之爭議處理程序辦理。
2. 需鑑價之資產於資產移轉前，應由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告，鑑價費用除契約終止為非可歸責雙方之原因，而由雙方共同分擔外，應由可歸責而造成契約終止之一方支付。
3. 除本契約另有規定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。
4. 主辦機關於完成移轉程序後，如有應給付民間機構之款項，主辦機關應於 6 個月內無息以現金或國庫支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予民間機構或民間機構指定之融資機構；如不能於 6 個月內付清者，應依台灣銀行基本放款利率計付利息。

10-3 高齡者安置規劃

民間機構若為興建營運期間遭強制接管或介入，致使無法繼續履行本案契約規定之項目，且需辦理高齡者安置時，高齡者安置期間所有費用支出均應由民間機構負責支應。

1. 高齡者安置經費

高齡者安置金費應優先從民間機構之履約保證金中支付，不足之部分由屏東縣政府公益基金中支付，除依契約持續向民間機構追討安置及其他相關之費用外，亦須與金融機構協調行使介入權。

2. 高齡者安置流程

安置前應經過民間機構與主辦機關之協調、協商，金融機構介入權之行使，主辦機關是否得委託他人經營以及主辦機關評估是否得自行經營等評估，倘最終仍無法與民間機構達成協議，則依據雙方契約、促參法等法令終止契約，另外辦理招商作業。

契約中止且無接手營運者出現時，由屏東縣政府轉介高齡者於縣政府簽訂之安養、照顧機構安置，依契約中有關終止契約之相關規定辦理解約及賠償；高齡者安置機構由主辦機關決定，安置期間高齡者所產生之住宿、照顧或其他因安置高齡者而產生之費用均由民間機構負責，惟高齡者額外使用非必要性之耗材、服務仍需由高齡者自行付費。

第 11 章 後續作業事項及期程

11-1 籌組甄審委員會

參考促參法第四十四條規定，甄審委員會設立之目的為審核申請案件，並按本開發案之目的，決定甄審標準並於公告徵求民間參與時一併公告；並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

11-2 招商文件之研擬與報核

為招商公告之主要內容初稿，包含該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，此招商文件需經核定後方可進行招商說明會以修正內容。招商文件及相關資料主要包含了申請須知與契約草案兩大項目，其中申請須知主要是讓投資廠商瞭解投資目標、內容、相關權利義務、問題處理原則等項目，說明招商申請須知之基本架構整理如下表。

表 11-1 申請須知基本架構

項目	說明
(一) 一般說明	為該案之摘要說明，例如相關法令依據、作業流程、重要事項、興辦目標等。
(二) 本標的物建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本標的物建設計畫之性質 2. 興建目的 3. 基本規範：包含活動設施、最小開發規模及項目、收費規範、資源使用規範、安全、道路興闢與拓寬、移轉要求、設計準則等項目 4. 許可年限：許可年限之規定。 5. 許可範圍：許可範圍之陳述。
(三) 主辦機關承諾及配合事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主辦機關承諾事項：經評估後主辦機關承諾之事項，此項日後於契約中需載明主辦機關應辦事項，故必須慎重評估，莫造成開發風險集中的情形發生。 2. 主辦機關協助事項：如成立「審推小組」、執照申請、環境影響評估、都市設計審議、協助解決供電、供水、電信系統、協助取得相關證照或其他經評估後同意協助之事項，前述事項其取得責任仍在投資公司身上。
(四) 申請人之資格	--

項目	說明
條件與投資計畫書主要內容及格式	
(五) 申請程序及保證金	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請程序：申請預定程序及時程。 2. 應繳交之申請文件：包含資格預審應繳之文件、綜合評審應繳之技術文件，或其他必須之文件。 3. 申請文件之提送：包含提送時間與提送方式。 4. 各時期保證金：各時期保證金之規範。
(六) 申請案件之評定方法、評審項目、評審時程及甄審標準	<p>申請案之評定方法、評審項目、評審時程及甄審標準，係參考「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」及「個案辦理民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法實施規定」之相關條文規定訂定之，內容包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評定程序 2. 投資計畫書評審項目及標準 3. 評審時程 4. 評定方法 5. 押標金之沒收及退回 6. 議約及簽約
(七) 投資公司之權利與義務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 權利：如營運等項目。 2. 義務：如投資公司資本額、土地租金、權利金給付、進度執行、僱用員工、技術移轉協議或其他經主辦單位認定屬投資公司應辦之事項。
(八) 轉讓、設定負擔及出租之限制	依相關法令與契約規範內容說明轉讓、設定負擔及出租之規範與相關辦法。
(九) 興建營運缺失之處理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 要求限期改善 2. 融資機構及保證人之介入權
(十) 其他	其他註明事項、聯絡方式或其他事項。
(十一) 政風規定	檢舉電話與檢舉信箱。

11-3 辦理招商公告與說明會

於公告前，舉辦招商說明會廣納大多數投資人需求與建議，並作為修正招商內容條件修正之參考依據，以求周全與務實。其公告招商作業為興建、營運規劃內容與擬定投資建設之方式及上限。

1. 本階段各項作業係由主辦機關負責辦理，顧問機構係居協助辦理之地位，其作業內容要項如表 11-2 所示。

2. 專業服務廠商（顧問機構）於此階段配合主辦機關進行計畫之管理、溝通與整合，並主要參與「協助正式公告招商文件」、「協助備具參考資料供民間申請人索閱」等作業項目。

表 11-2 公告招商階段之作業內容

作業項目	作業細項	財務	工程	營運	法律
協助正式公告招商文件		○	○	○	○
協助備具參考資料供民間申請人索閱		○	○	○	○
招商文件之 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	○	○	○	◎

註 1：符號◎代表主要參與者，○代表次要參與者。

11-4 申請案件之甄審、協商

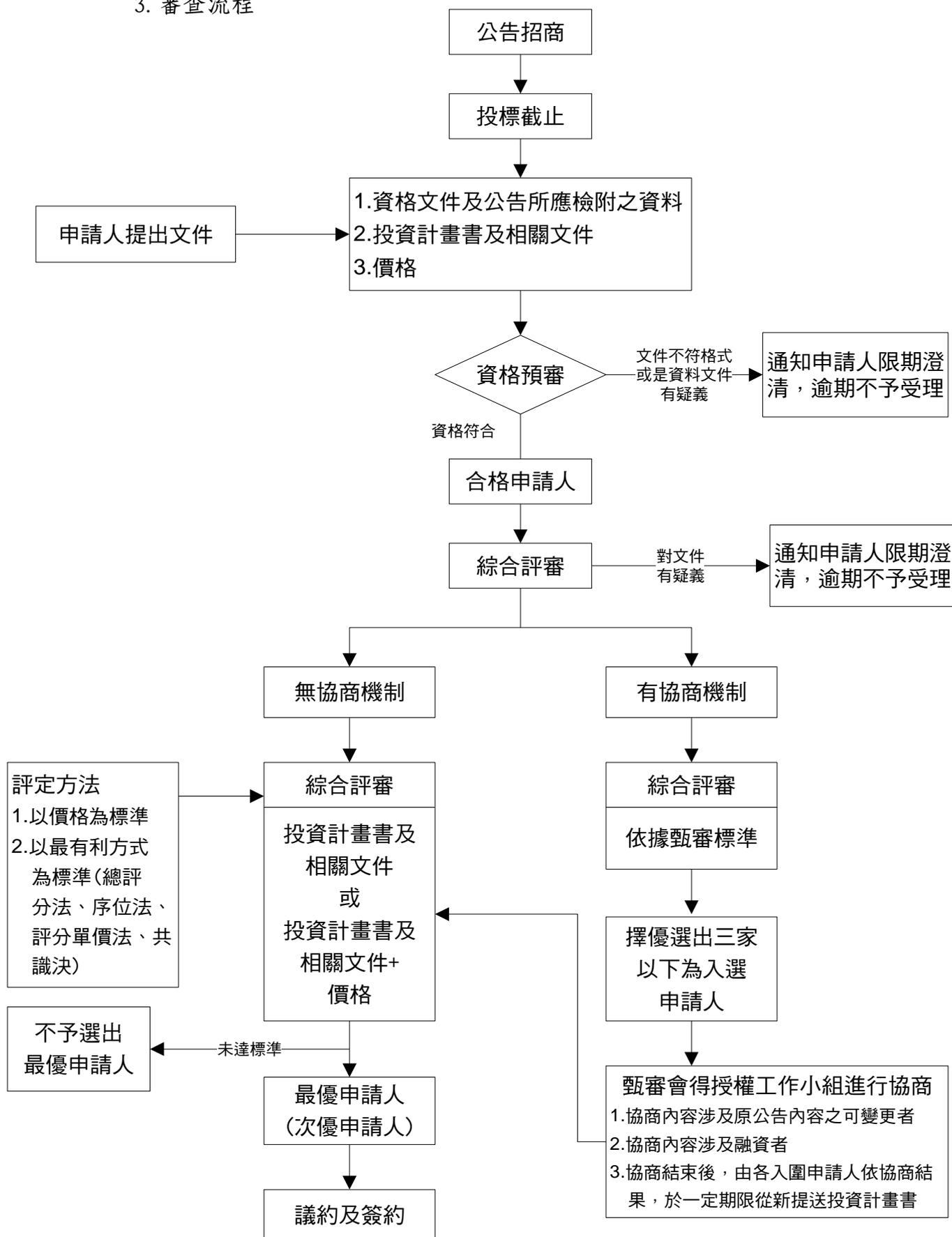
1. 本階段各項作業係由主辦機關及甄審委員會負責辦理，顧問機構係居協助辦理之地位，本階段作業內容要項如表 11-3 所示。
2. 專業服務廠商（顧問機構）並配合主辦機關進行計畫之管理、溝通與整合。

表 11-3 甄審及評決階段之作業內容

作業項目	作業內容	財務	工程	營運	法律
協助審查申請人資格條件		◎	◎	◎	◎
協助審查投資 計畫書	協助審查公司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	○	◎	○	○
	協助審查營運計畫	○		◎	○
	協助審查財務計畫	◎	○	○	
協助辦理協商 作業【視個案性 質適用】	協助與入圍申請人協商投資條件	◎	◎	◎	◎
	協助審查修訂之投資計畫書	◎	◎	◎	◎

註 1：符號◎代表主要參與者，○代表次要參與者。

3. 審查流程



11-5 議約、簽約

1. 本階段各項作業係由主辦機關負責辦理，顧問機構係居協助辦理之地位，本階段作業內容要項如表 13-4 所示。
2. 專業服務廠商（顧問機構）並配合主辦機關進行計畫之管理、溝通與整合。

表 11-4 議約及簽約階段之作業內容

作業項目	作業內容	財務	工程	營運	法律
協助辦理議約作業	協助契約條文之修正				◎
	協助契約之商議及訂定	○	○	○	◎
協助辦理簽約及後續作業	確認簽約各項文件	○	○	○	◎

註 1：符號◎代表主要參與者，○代表次要參與者。

3. 議約流程

