

目錄

第一章	公共建設目的	1-1
第一節	興辦目的	1-1
第二節	民間參與方式	1-2
第三節	辦理依據	1-2
第二章	許可範圍與年限	2-1
第一節	許可範圍	2-1
第二節	本業及附屬事業許可期限之界定	2-6
第三章	興建規劃	3-1
第一節	工程調查及規劃	3-1
第二節	工程細部設計	3-2
第三節	工程發包施工	3-4
第四節	工程施工管理	3-6
第五節	工程監督方式	3-10
第四章	營運規劃	4-1
第一節	營運計畫辦理方式	4-1
第二節	營運監督與管理	4-6
第三節	地方回饋與睦鄰計畫	4-8
第四節	節能減碳計畫	4-10
第五章	土地取得規劃	5-1
第一節	用地範圍劃定	5-1
第二節	土地取得方式	5-2
第三節	用地變更作業單位之界定	5-2
第四節	地上物拆遷及補償	5-2
第六章	環境影響評估辦理方式及時程	6-1
第七章	財務規劃	7-1

第一節	基本規劃資料.....	7-1
第二節	政府及民間資金規劃.....	7-8
第三節	投資獎勵及租稅優惠.....	7-11
第四節	權利金設定.....	7-13
第八章	風險規劃 (含超額利潤之回饋機制)	8-1
第一節	風險管理規劃原則.....	8-1
第二節	確認風險因素及可能影響.....	8-3
第三節	風險分擔原則.....	8-8
第四節	風險因應或減輕策略.....	8-10
第五節	超額利潤之回饋機制.....	8-12
第九章	政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	9-1
第一節	政府承諾事項.....	9-1
第二節	政府協助事項.....	9-1
第十章	履約管理規劃	10-1
第一節	履約管理規劃.....	10-1
第二節	營運績效指標.....	10-7
第三節	施工或經營不善之處置及關係人介入.....	10-13
第四節	接管規劃	10-15
第十一章	移轉規劃	11-1
第一節	期間屆滿之移轉	11-1
第二節	期間屆滿前之移轉.....	11-5
第十二章	後續作業事項及期程	12-1
第一節	後續作業事項.....	12-1
第二節	預定作業期程.....	12-9

圖目錄

圖 2-1	建議民間機構許可投資興建範圍示意圖.....	2-2
圖 4-1	營運規劃構想概念圖	4-1
圖 4-2	照明管理系統與晝光利用之整體節能效果圖.....	4-12
圖 5-1	土地權屬示意圖	5-1
圖 8-1	法律可行性評估流程示意圖	8-2
圖 10-1	本計畫組織架構圖	10-16
圖 12-1	招商作業流程圖.....	12-8

表目錄

表 2-1	許可興建、營運面積及義務負擔面積一覽	2-3
表 2-2	民間機構營運及維護管理範圍相關地號及面積一覽.....	2-3
表 3-1	民間參與投資方式彙整表.....	3-1
表 3-2	民間參與投資方式彙整表.....	3-2
表 3-3	民間參與投資方式彙整表.....	3-3
表 3-4	基本應開發項目彙整表	3-5
表 5-1	民間參與投資方式彙整表.....	5-1
表 7-1	基本假設及參數設定一覽表	7-1
表 7-2	第一至三期營運收入估算彙整表.....	7-4
表 7-3	開發營運成本及費用估算標準設定一覽表	7-5
表 7-4	各期營運起始年營運成本及費用彙整表.....	7-7
表 7-5	開發權利金設定區間概估表(單位：元)	7-13
表 8-1	風險分擔原則分配說明表.....	8-8
表 8-2	不可抗力與除外情事說明表	8-10
表 8-3	風險因素及因應保險內容說明表.....	8-12

表 10-1	本計畫開發期程檢核表.....	10-2
表 10-2	BOT 區域營運績效評估標準表.....	10-8
表 10-3	OT 區域營運績效評估標準表	10-10
表 12-1	綜合評審階段甄審項目及甄審標準表	12-3
表 12-2	招商預定作業期程規劃表	12-9

第一章 公共建設目的

第一節 興辦目的

一、計畫緣起

民國 90 年 7 月 17 日國立故宮博物院擬定「故宮南部分院建設計畫」，經行政院於民國 90 年 10 月 26 日准予備查在案，民國 93 年 12 月 15 日經行政院核定「國立故宮博物院南部院區籌建計畫」，擇定位於嘉義縣太保市原台糖公司所有甘蔗田、距高鐵太保車站約 4 公里、面積 70.33 公頃之土地為南部院區預定地。

考量國立故宮博物院南部院區未來將作為國際級的亞洲藝術文化博物館，塑造臺灣與亞洲其他地區、以及世界各地文化相互連結的新意識。依籌建修正計畫書所規劃之博物館區與非博物館區設立目的，非博物館區應提供博物館區之文教體驗、住宿及餐飲等功能，並同時協助維護院區工作，以增進國立故宮博物院南部院區之文教使用，遂依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)採政府規劃方式徵求民間投資。

二、計畫目標

- (一) 為協助國立故宮博物院南部院區研擬可行性評估報告、先期規劃報告及各項招商文件、以彈性、具吸引力的招商策略，透過嚴謹的審查程序，協助南院遴選出最優申請人，並完成簽約。
- (二) 以國立故宮博物院南部院區典藏展示主軸，塑造國立故宮博物院南部院區之品牌形象，並融入於各項服務設施之環境氛圍中，使「博物館的典藏與展示功能」與「園區的體驗與消費功能」密切結合。
- (三) 提供民間申請人明確的定位與原則，以利製作合乎國立故宮博物院南部院區需求之規劃構想

書及投資計畫書。

- (四) 為發揮最大推廣及教育功能，納入文創產業相關軟體規劃，使民間機構得依各階段需求，與國立故宮博物院簽訂相關品牌授權、商標授權、圖像授權等合作關係。

第二節 民間參與方式

本案原依據促進民間參與公共建設法第 46 條規定辦理，並於 101 年 10 月 23 日政策公告上網，又 102 年 1 月 24 日辦理第一次修正政策公告，後 102 年 3 月 12 日辦理第二次修正政策公告，延長公告至 102 年 4 月 22 日止。

再審核文件業於 102 年 08 月 30 日及 102 年 11 月 22 日完成修正版再審核文件之提送。然依國立故宮博物院 102 年 12 月 19 日台博南字第 1020012183 號函，申請人未通過再審核合格程序。因此，依國立故宮博物院 103 年 1 月 20 日台博南字第 1030000786 號函，主管機關得基於公共利益之考量及相關法令之規定，將本委託案改為依促進民間參與公共建設法第 42 條辦理。

第三節 辦理依據

本計畫係依據促參法第三條第一項第六款文教設施為公共設施認定範圍，並依促參法第八條第一項第一款及第五款規定辦理。

第二章 許可範圍與年限

第一節 許可範圍

一、投資興建及營運範圍之界定

本計畫基地位於太保市東勢寮段，依據國立故宮博物院南部院區現有土地使用分區性質及管理權責，劃分出幾個區域範圍，若考量國立故宮博物院南部院區未來博物館區活動與維護管理的整體性，建議應由南院本身自行經營管理，並維持南側入口服務區(地號 695-7)的通暢。

(一) BOT 範圍

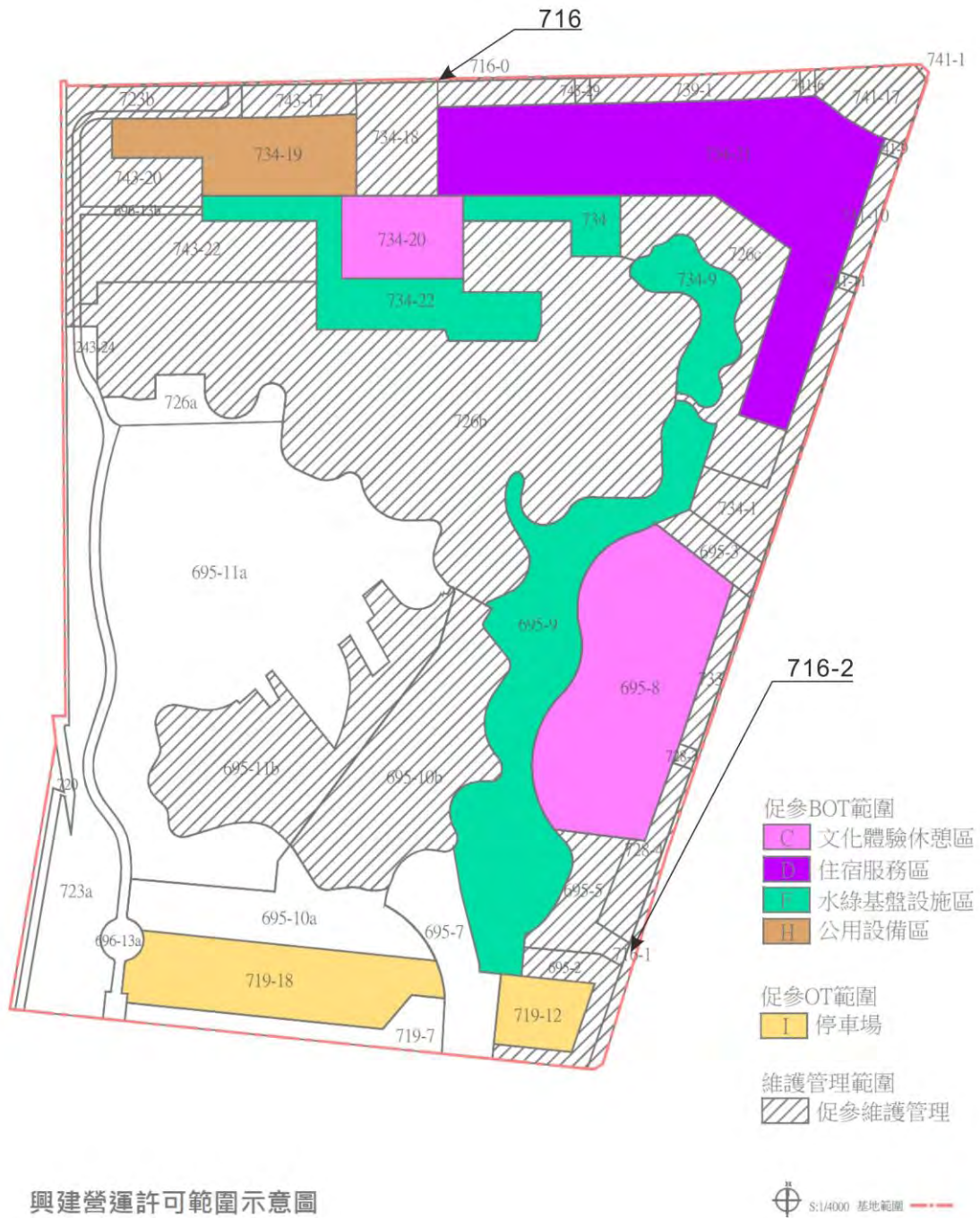
因此，規劃民間機構經營許可範圍，應配合開發計畫土地使用分區、強度及許可項目等條件，包括：文化休憩體驗區(地號 734-20、695-8)、住宿服務區(地號 734-21)、水線基盤設施區(地號 695-9、734、734-9、734-22)及公用設備區(地號 734-19)，作為民間機構可進行整體規劃興建營運之範圍。合計面積約 191,492 平方公尺。

(二) OT 範圍

停車場(地號 719-12、719-18)，則作為民間機構提供停車服務營運委外範圍；另外博物館內餐廳設施，亦提供作為民間機構作為餐飲服務的空間，面積約 274.42 平方公尺。合計面積約 27,437 平方公尺。

(三) 義務負擔維護管理範圍

考量院區管理及民間機構經營許可範圍之完整性，建議在財務試算狀況可容許的情形下，將滯洪池、保育區、道路...等範圍，納入民間機構義務負擔維護管理之區域。初步概估面積約 291,165 平方公尺。



興建營運許可範圍示意圖

備註：a、b、c等編號，為本計畫就明顯地界自行劃分。

圖 2-1 建議民間機構許可投資興建範圍示意圖

表 2-1 許可興建、營運面積及義務負擔面積一覽

分區	院方自營	民間機構			總計
		BOT	OT	義務負擔維護管理	
面積	175,639	191,491	27,437	288,277	682,845

資料來源：本計畫彙整。

表 2-2 民間機構營運及維護管理範圍相關地號及面積一覽

分區	分區名稱	BOT 範圍		OT 範圍		義務負擔維護管理	
		地號	面積 (m ²)	地號	面積 (m ²)	地號	面積 (m ²)
A	博物館院區			餐廳	274	695-11b	30,322
B	博物館附屬設施區					695-10b 695-10a(遊客中心)	29,892
C	文化體驗休憩區	695-8、734-20	48,675				
D	住宿服務區	734-21	54,793				
E	入口服務區					695-3、734-18	12,634
F	水線基盤設施區	695-9、734、 734-22、734-9、	72,406				
G	灌溉渠道						
H	公用設備區	734-19	15,618				
I	停車場			719-12、 719-18	27,163		
J	滯洪池					695-5、726b、726c	134,739
K	保育區					695-2、723b、728-4、733 、734-1、739-1、741-10 、741-17、743-17、743-20 、743-22、743-30	72,472
L	道路服務及管理設施					696-13b、716、716-2、 728-3、741-1、741-6、 741-9、741-11、743-29	11,106
	總計		191,492		27,437		291,165

資料來源：本計畫彙整。

二、營運業種

本計畫為國立故宮博物院南部院區的非博物館區，需提供國立故宮博物院南部院區博物館區周邊相關的公共服務，包括：增值展示、教育推廣、文化體驗與交流空間、及相關旅遊服務（包括停車、住宿、消費、體驗活動）等。

(一) 主要許可事業營運項目

1. 文化創意產業（包含15+1類）

提供文創相關產業進駐，作為文創產品設計、內容製作等辦公、經營銷售、演出、展示等空間設施，詳細內容請參考附件六。

2. 交流研討及會議展演設施

提供遊客進行各類文化體驗、展演活動、教育課程參與，或研究人員相關會議研討、交流之設施。

3. 停車服務設施。

提供院區及周邊文化體驗活動參觀遊客的運輸接駁及停車服務。

4. 住宿及餐飲服務

提供院區遊客具文化體驗的住宿及餐飲服務設施，南院洽公、研究交流之學人住宿及用膳空間等。

5. 其他經主管機關許可之營業項目。

(二) 附屬事業營運項目

1. 遊憩購物消費

提供結合地方文化或產業元素，展示及銷售相關產品，作為遊客紀念品消費及擴展至常民生活體驗的一環。

2. 其他

配合不同民間機構營運主體設施所需之其他附屬營業項目，且經主管機關許可的營業項目類別。

三、注意事項

有關本計畫「水綠基盤設施區」允許使用項目內容繁多，考量其區位特性、院區整體發展、規模及視覺景觀之維護，建議可引入使用項目如下表所示：

允許使用項目	許可使用細目
觀光遊憩管理服務設施	1. 風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）
	2. 文物展示中心
	3. 汽車客運業設施
	4. 觀光零售服務站
	5. 涼亭
	6. 花棚花架
	7. 藝品特產店
	8. 其他遊憩服務及管理設施
公共事業設施 (公用事業設施)	9. 電信線路中心及機房設施
	10. 電信、微波收發站（含基地臺）
	11. 發電、輸電、配電、變電等設施
	12. 自來水設施
	13. 抽水站
	14. 警察分局、駐在所、檢查哨或消防分小隊
	15. 人行步道、涼亭、公廁設施
	16. 衛星廣播電視事業、無線及有線電視、廣播電臺及其相關設施
	17. 自來水公司施設之簡易自來水工程設施、自來水、淨水設備、配水池、加壓站及管線工程等設施
	18. 公路汽車客運業、市區汽車客運業（場站）設施
19. 其他公用事業設施（由民間機構視實際需求提出，經院方同意後始得設置。）	
日用品零售及服務設施	1. 零售設施
	2. 批發設施
	3. 倉儲設施
	4. 營業及辦公處所
餐飲設施	
展演設施	
水岸遊憩設施	
公園廣場	
綠帶	
活動時得設置臨時市集設施及臨時停車場	

第二節 本業及附屬事業許可期限之界定

一、BOT 許可期限

本計畫依據促參法辦理，主要以 BOT 方式提供民間機構辦理開發興建營運，許可之營業範疇包含：文教體驗、停車、園區接駁服務、住宿、餐飲服務等文教設施相關內容，由於計畫基地面積廣闊，初期興建營運民間機構所需投資成本高，且民間機構應義務負擔維護管理範圍面積廣大，考量財務試算可行性之狀況，建議規劃許可年期為 50 年。

除許可期限外，為鼓勵民間機構維持良好的營運管理品質，因此針對營運績效良好之民間機構，給予優先訂約權。優先訂約權利以 1 次為限，期限以 20 年為限，期限屆滿後，再重新辦理公告招商。

二、OT 許可期限

（一）南側停車場

停車場(地號 719-12、719-18)，則作為民間機構提供停車服務營運委外範圍，許可期限與 BOT 許可期限相同，許可年期為 50 年，優先訂約權以 1 次為限，期限以 20 年為限。

（二）博物館內餐廳設施

博物館內餐廳設施，目的主要為支援民間機構初期營運的主要收入來源，規劃許可年期為 3 年，優先訂約權以 1 次為限，期限以 3 年為限。

第三章 興建規劃

第一節 工程調查及規劃

一、調查內容、分工原則及辦理方式

為利後續建築工程規劃、設計等作業，民間機構應做詳細的基地勘查並完成基地周圍環境分析，應包含至少以下內容地理位置及基地位置、水文、氣象資料、土壤、地質、地形等調查與分析、生態環境、自然環境景觀、現有公用設施（電力、電信、自來水、瓦斯及污水處理系統等）、土地使用現況、交通運輸、其他公共設施及相關法令研析等十種項目。

依據上述調查內容，主辦機關及民間機構應就不同項目辦理，其建議分工及辦理方式如下所述：

表 3-1 民間參與投資方式彙整表

項次	項目	分工		辦理方式
		主辦機關	民間機構	
一	地理位置及基地位置	●	○	1. 主辦機關指派相關人員或成立專責單位進行督導。 2. 民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
二	水文、氣象資料	●	○	
三	土壤、地質、地形等調查與分析	●	○	
四	生態環境	●	○	
五	自然環境景觀	●	○	
六	現有公用設施（電力、電信、自來水、瓦斯及污水處理系統等）	●	○	
七	土地使用現況	●	○	
八	交通運輸	●	○	
九	其他公共設施	●	○	
十	相關法令研析	●	○	

註：○表示辦理、●表示審查督導。

二、建議時程

民間機構應於簽訂投資契約時，完成基地規劃設計所需之相關調查工作。

第二節 工程細部設計

一、設計作業內容、分工原則及辦理方式

(一) 初步設計階段

此階段民間機構應辦理事項至少包含設計意念說明書（概要書）、法令分析、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、內外裝修表及裝修材料表、景觀圖、基礎、結構系統計畫、設備系統計畫書、系統圖、昇位圖等、建築、結構、各設備系統初步套合圖、初步預算書等項目，並且相關書圖應送主管機關進行備查。

於初步設計階段，主辦機關及民間機構應就不同項目辦理，其建議分工及辦理方式如下所述：

表 3-2 民間參與投資方式彙整表

項次	項目	分工		辦理方式
		主辦機關	民間機構	
一	設計意念說明書（概要書）	●	○	1. 主辦機關指派相關人員或成立專責單位進行督導。 2. 民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
二	法令分析	●	○	
三	配置圖	●	○	
四	平面圖	●	○	
五	立面圖	●	○	
六	剖面圖	●	○	
七	內外裝修表及裝修材料表	●	○	
八	景觀圖	●	○	
九	基礎、結構系統計畫	●	○	
十	設備系統計畫書、系統圖、昇位圖等	●	○	
十一	建築、結構、各設備系統初步套合圖	●	○	
十二	初步預算書	●	○	

註：○表示辦理、●表示審查督導。

(二) 細部設計階段

待完成初步設計階段後，後續為細部設計

階段。此階段民間機構應辦理事項至少包含詳細配置圖、詳細平面圖、詳細立面圖、詳細剖面圖、內外裝修表及裝修材料樣品、景觀圖、詳細結構圖、結構計算書、設備規格、系統圖、建築、結構、各設備系統套合圖、主要材料、設備參考廠商表及型錄、建築、結構、各設備系統初步套合圖及施工預算書等工作項目，並相關書圖應送主管機關進行備查，以作為後續發包及施工作業依據。

於細部設計階段，主辦機關及民間機構應就不同項目辦理，其建議分工及辦理方式如下所述：

表 3-3 民間參與投資方式彙整表

項次	項目	分工		辦理方式
		主辦機關	民間機構	
一	詳細配置圖	●	○	1. 主辦機關指派相關人員或成立專責單位進行督導。並於主辦機關核備後，併同相關資料提送有關單位申請建築執照，並依審查結果進行後續工程。 2. 民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
二	詳細平面圖	●	○	
三	詳細立面圖	●	○	
四	詳細剖面圖	●	○	
五	內外裝修表及裝修材料樣品	●	○	
六	景觀圖	●	○	
七	詳細結構圖、結構計算書	●	○	
八	設備規格、系統圖	●	○	
九	建築、結構、各設備系統套合圖	●	○	
十	主要材料、設備參考廠商表及型錄	●	○	
十一	建築、結構、各設備系統初步套合圖	●	○	
十二	施工預算書	●	○	

註：○表示辦理、●表示審查督導。

二、建議時程

於完成投資契約簽定後，工程設計依工程計畫時程提出，並可由民間機構自行委託專業技師或工程顧問公司辦理。

第三節 工程發包施工

一、分工原則及辦理方式

考量本計畫可行性評估報告財務試算之結果，其興建期之規劃、設計、施工興建，及營運期之設施、設備管理，應均由民間機構辦理。

(一) 工程發包

由民間機構辦理發包施工及採購作業，包括但不限於土木、停車、建築、景觀、結構、水電、消防設備等。

(二) 工程施工管理

由民間機構辦理施工管理及監造事宜，內容應至少包括以下項目假設工程計畫、地盤改良工程、鋼筋工程、模板工程、混凝土工程、裝修工程、電梯工程、水電消防工程、施工期間動線維持及公共安全計畫等。

(三) 工程督導

主辦機關將於興建期間，指派相關人員或成立專責單位督導民間機構，負責本計畫興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫有關之督導工作。依據促參法施行細則第23條之規定，「主辦機關應依公共建設之特性及民間投資方式，於投資契約明定，民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核」，因此，主辦機關將於投資契約中明定，民間機構應定期提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供備查。

二、建議時程

(一) 基本應開發項目

基本應開發項目除不可歸責於民間機構之事由，並經國立故宮博物院同意展延外，民間機構應於簽訂投資契約之翌日起 3 年內及 5 年內兩階段完成下表所示之基本應開發項目設施，取得使用執照並開始營運。

表 3-4 基本應開發項目彙整表

時間	說明			
	文化體驗休憩區	住宿服務區	水率基盤設施區	公用設備區
簽約後 3 年內	配合博物館展覽策劃方向引入主題展演、文化體驗等各項文化體驗休憩相關設施，其樓地板面積至少應達 3,500 平方公尺以上。	應至少提供 160 房以上之住宿服務設施。	可提供專賣或零售店鋪，作為南院相關文創商品、在地農特產品之銷售管道，創造在地產業之效益與通路。	-
簽約後 5 年內	-	提供住宿服務設施其中至少應包含 80 房以上符合國際觀光旅館設施標準，並獲籌設許可。	-	完備院區內停車場設施，以符合開發計畫內容之需求，並負責停車場之營運及維護管理。

(二) 其他設施

除基本應開發項目外，得依國立故宮博物院核准之投資執行計畫書，民間機構應於各投資項目主要興建時程所訂之完工期限內完成投資興建，取得使用執照並開始營運。考量本計畫基地於特許期間之整體公共安全性，民間機構至遲應於簽訂投資契約之翌日起 10 年之末日前，完成其他設施之興建工作；且於其他設施興建期間，民間機構應確保本計畫既有已開始營運之各項設施，不得受其他設施興建工程之影響。

第四節 工程施工管理

一、施工管理重點及管理方式

- (一) 針對施工現址應詳實調查，盡可能降低施工對既有環境的影響，必要時應研擬取代方案，例如：施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施、材料及施工機具堆置場地等。
- (二) 施工材料的搬運動線，應考量周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
- (三) 道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部份之保護措施，而各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
- (四) 吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網之設置。
- (五) 環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否須設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水。
- (六) 營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置、施工中彈性調整工期、施工期間空氣污染防治計畫等。
- (七) 基地開挖時建議採用低透水混凝土摻入硫化水泥來進行基礎工程之施作，同時作好防水及防鹽化之工程。

二、興建執行計畫書

為確保興建工作之施工及施工品質，建議民間機構應考量本計畫之工程特殊性，並依據上述之施工管理重點，於本計畫開工前一個月以上之時間內提出「興建執行計畫書」，送主辦機關備查，其內容至少應包括：

- (一) 現地勘查、測量之說明。

- (二) 規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及規劃說明。
- (三) 施工進度計畫及初步概算預算金額等事項。
- (四) 主要材料或設備規範。
- (五) 施工管理組織架構與職掌。
- (六) 施工管理及交通維持計畫。
- (七) 品質管制計畫，其內容應依照行政院公共工程委員會公布之「品質管制計畫」規劃。
- (八) 安全與衛生計畫。
- (九) 環境維護計畫。
- (十) 緊急事故處理計畫。
- (十一) 保險計畫。

三、工程監督計畫

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，每月提送月報予主辦機關。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

(一) 開工日期通知

民間機構應於本計畫開工前十日以書面通知主辦機關，提報預定開工日期，並將建造執照及其他興建工作相關之各項執照及許可影本提送予主辦機關備查。

(二) 工作進度定期提報

基本應開發項目於施工期間，民間機構應於每月將工作進度、品質管理及環境衛生執行狀況提報主辦機關備查。主辦機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與

文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。

前款定期工作進度報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。如民間機構施工進度未能符合原訂時程時，應同時以書面敘明事實、理由並採取補救措施（包括趕工計畫或調整建設時程計畫）。

（三）品質管理及環境衛生

民間機構應依「興建執行計畫書」之「品質管制計畫」與「安全與衛生計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質，同時，辦理本計畫投資契約工程之設計與施工，並自行負責工程之品質、安全與衛生。

- 1.設計作業之品質管制計畫，內容至少應包括設計目標、設計依據、達成標準、設計(含設計品質)程序、設計(含設計品質)組織、作業時間表、階段性設計成果清單(含品質成果文件)。
- 2.施工作業之品質管制計畫，分整體與分項品質管制計畫。整體品質計畫之內容，除主辦機關另有規定外，內容至少應包括管理責任、施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢查表、不合格品之管制、矯正與預防措施、內部品質稽核及文件紀錄管理系統等。分項品質計畫之內容，除主辦機關另有規定外，內容至少應包括施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢查表等項目。其中，整體品質計畫僅為概略之規劃，應於開工前(或依契約規定時間)提出，並經主辦機關備查。「分項品質計畫」則配合各分項施

工計畫依施工時程先後，於工程施工前提出，並報主辦機關備查；惟遇有變更設計，若涉及材料或工法之變更時，該「分項品質計畫」應適時配合修訂。

3.設計及施工品管文件屬本案相關文件之一，民間機構應妥善保存及管理。

(四) 完工期限

民間機構至遲應於規定完工期限前完成本計畫之興建工程。如因不可抗力或除外情事，致民間機構無法於完工期限前完成本計畫之興建，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但投資契約期間之進行，不受影響。

(五) 完工資料之交付

民間機構應於基本應開發項目之工程竣工後，依照主辦機關規定之格式，將各項完工資料乙份交予主辦機關，包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、各項設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。以及其他依申請須知、補充資料、法令規定或雙方同意應提供之資料與文件。

第五節 工程監督方式

為使工程施工成果符合設計及規範標準，未來主辦機關於本案開發期間內得派相關人員或委請專業單位協助民間機構提供各施工階段之督導、諮詢及審查作業，已確保各項品質管理能完整落實，防止品質的落差，其工作任務建議包含以下項目：

- 一、各工作項目介面及協調及整合。
- 二、施工計畫、品管計畫、施工進度、施工圖、器材樣品及其他送審資料之審查與覆核。
- 三、施工品質管理工作評估與建議。
- 四、工地安全衛生、交通維持及環境保護之督導或稽核。
- 五、施工進度查核、分析及建議。
- 六、工程變更處理及建議。
- 七、契約爭議、索賠案件評估及審查。
- 八、竣工圖及相關資料審查及覆核。
- 九、特殊設備圖樣審查、監造、檢驗及安裝監督。
- 十、協助辦理工程驗收作業。
- 十一、相關資料彙整、評估與補充。

第四章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

一、營運目標

經營管理計畫主要係將本案預定引入民間機構投資經營相關參與者的人、事、空間等各層面事物元素納入考量，根據辦理營運管理時程，考量各階段的重要目標、限制條件，並提供評估營業績效的重要項目，以達成本計畫營運的目標。

本計畫營運管理計畫目標如下：

- (一) 提供整合性文化體驗遊憩服務。
- (二) 推廣文化藝術並提供交流平臺。
- (三) 融合並提升地方文化產業資源。
- (四) 維護地區生態環境及景觀優勢。

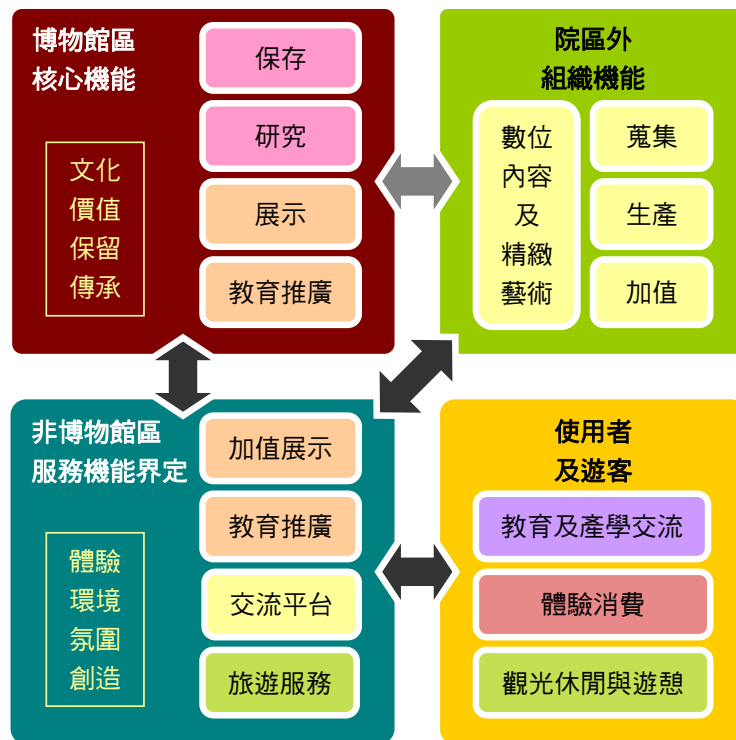


圖 4-1 營運規劃構想概念圖

二、主要營運內容規範

本計畫預計開發國立故宮博物院南部院區週邊相關服務設施，以擴大整體園區效益，並整合地方資源，提供文化創意產業發展空間，預計營運設施內容包括：提供文創產業辦公、會議交流、展演，及園區內停車、交通接駁、等公共服務，並引入文化體驗活動及住宿、餐飲等觀光遊憩服務，其營業項目為住宿服務、餐點飲料販售；對外營業時間依據民間機構所研提營運計畫。

三、營運原則

民間機構應整合周邊景點遊程、嘉義縣市之地方產業與文化資源，以提供文化體驗及旅遊服務，配合基地現有地景條件，塑造良好的視覺景觀、生態環境，作為未來南部地區環境教育的重要典範，提供到南部區域進行觀光旅遊、商務會議等對象，具有一定服務品質、環境舒適且價格合理的住宿設施及消費休閒環境。

(一) 第一期(配合博物館區營運起始日)

- 1.設置至少1處可容納1,000人以上之戶外表演場地，作為園區內辦理特定主題、慶典活動之主要場地；並規劃提供公益使用之時段或天數。
- 2.應提供博物館及整體院區適當之餐飲服務空間，以服務參訪遊客休憩、飲食之必要。
- 3.提供停車場營運及管理服務；院區內遊園車之接駁服務，每天至少提供20趟次之園區接駁服務，並提供基本旅遊導覽與院區參觀指示。
- 4.院區周邊景觀與生態環境協助管理維護，需以考量旅客安全為最優先，其他戶外親子互動、文化體驗活動之設施引入及空間營造，則配合主辦機關設施及策展主題、嘉義縣政府觀光旅遊政策、周邊遊程規劃等

措施，由民間機構進行搭配，或請求主辦機關在職權範圍內進行協助。

(二) 第二期(簽約後 3 年內)

- 1.於簽約後3年內配合博物館展覽策劃方向引入主題展演、文化體驗等各項文化體驗休憩相關設施，其樓地板面積至少應達3,500平方公尺以上。
- 2.應至少提供160房以上之住宿服務設施。
- 3.可提供專賣或零售店鋪，作為南院相關文創商品、在地農特產品之銷售管道，創造在地產業之效益與通路。

(三) 第三期(簽約後 5 年內)

- 1.簽約後5年內所提供之住宿服務設施，其中至少應包含80房以上符合國際觀光旅館設施標準，並獲籌設許可。
- 2.完備院區內停車場設施，以符合開發計畫內容之需求，並負責停車場之營運及維護管理。

(四) 義務負擔維護管理範圍

- 1.遊客服務中心：應提供旅遊資訊、導覽及身障服務，並配置至少1人以上之服務人員。
- 2.景觀植栽維護管理。
- 3.園區(包含水域範圍)清潔維護。
- 4.園區安全管理協助。

四、費率標準與調整機制

考量本案特性，民間申請人應於投資計畫書提出費率標準及調整原則，經主辦機關同意後做為未來執行之依據，允許民間機構合理調整期相關收費標準提供營運之彈性。

針對提供政府相關單位、研究人員、公務需要所使用之設施及空間，提供優惠費率，亦應一併於投資計畫書具體載明，建議至少包含下列優惠：

- (一) 博物館院方員工及參訪貴賓之優惠。
- (二) 博物館院方長期合作及研究人員。
- (三) 本縣當地民眾之優惠。
- (四) 參觀博物館消費遊客之配套優惠。
- (五) 其他配套優惠(如：年票優惠)。

提供公眾使用之博物館停車場，收費項目及費率標準，應參考「嘉義縣公有停車場管理自治條例」辦理；院區提供院區內遊園車接駁服務之收費項目及標準，則應主辦機關同意後始得辦理。

五、水域活動管理

有關本區域的水域活動管理，本計畫參考「發展觀光條例」第 36 條，其規定說明「為維護遊客安全，水域管理機關得對水域遊憩活動之種類、範圍、時間及行為限制之，並得視水域環境及資源條件之狀況，公告禁止水域遊憩活動區域；其管理辦法，由主管機關會商有關機關定之。」及大鵬灣風景區 BOT 案件之管理原則，建議本計畫區內包含之上下湖區域，若民間機構有經營使用之需要，可具體說明水域活動性質與內容，並研擬相關水域活動管理、安全及環境維護等辦法，提送南院申請審核同意後使用。

六、民間機構與博物館行政管理部門的管理權責劃分

(一) 博物館行政管理部門

1. 自行維護管理範圍

基於博物館營運之整體性與完整性，建議博物館附屬設施區及主要入口區域，由博物館行政部門自行進行管理維護，保持博物館的動線流暢及主要入口視覺景觀整體性。

2. 委託民間機構辦理維護管理範圍

視博物館行政管理部門的人力及財務配置狀況，將部分滯洪池、保育區委託民間機構進行管理維護，保持園區內的景觀條件，並定期清潔。

3. 民間機構營運許可範圍

依據民間機構所提之營運計畫，定期進行營運績效評估，若遭遇績效評估未達標準，或重大事故等特殊事件，則依契約及相關法令中止合約。

(二) 民間機構

1. 營運許可範圍

民間機構根據合約簽訂之興建及營運許可範圍（包含BOT及OT項目），進行許可範圍內部營運管理、環境景觀、清潔維護等各項工作，並定期更新設施，維持許可範圍內各項設施服務品質。

2. 承諾協助辦理維護管理範圍

民間機構於投資開發計畫書內容中承諾協助進行維護管理範圍，應協助博物館行政部門維持其環境景觀、清潔與遊憩安全等。

七、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。

八、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。

第二節 營運監督與管理

一、監督方式

(一) 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。

(二) 備查年度事業計畫

民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之事業計畫，內容應包營運項目、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。

(三) 備查年度財務財務報表

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機構或會計師，每年定期或不定期檢核民間機構之財務狀況。檢查時應通知民間機構於規定期限內提出相關文件，包括帳簿、表冊、財務報表等，以供主辦機關或委託機構查核。

(四) 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查閱。

二、設施管理與維護

(一) 一般情形

民間機構將就未來興建整建之所有設施，包含住宿服務設施、文化體驗設施、水綠基盤設施、停車場等負責維護與管理。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。

(二) 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。

三、費用負擔

(一) 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。

(二) 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：建議應保險項目包括營造工程綜

合保險（含第三人意外責任險）、僱主意外責任險。、工程師專業責任險。

2.營運期間及營運資產移轉完成前：火險及附加險（應含水漬、地震及颱風等險）、營運中斷保險、公共意外責任險（包含人及財物險、第三人意外責任險）、僱主意外責任險。

（三）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。

三、營運辦理時程

許可營運期間民間機構應依據主辦機關核准之「營運執行計畫書」所定期限辦理各項營運管理工作。此外，民間機構於正式營運前，應具備相關法令規定需報請核准之文件，經相關機關審查核准後，始得營運；民間機構完成前項程序後，應敘明開始營運日報請主辦機關備查。

第三節 地方回饋與睦鄰計畫

一、開放空間使用權益

（一）協助維護管理範圍

民間機構承諾協助維護管理的區域，原則上應該提供一般民眾使用開放空間，或依照院方管理方式提供民眾使用。

（二）興建及營運許可範圍

屬於民間機構許可範圍之開放空間及景觀空間，除影響營運管理及遊客安全重大的區

域，其餘範圍開放空間原則上應提供民眾自由進出，團體、組織等活動使用則需依據民間機構營運管理的場地租借方式辦理。

二、地方回饋措施建議

(一) 地方回饋

1. 優先提供地方就業機會（建議雇用在地勞工比率至少為40%），應優先辦理地方徵才，若地方徵才3次以上，未能補足其職缺員額，方開放其他地區民眾就業。
2. 提供南部地區相關學校機構實習機會，以提高與地方產業之產學合作機會。
3. 配合地方政府辦理觀光與產業活動行銷等。
4. 固定提供地方回饋金，作為投入警政、消防、衛生、環保、社會福利、醫療或其他提升公共利益與服務之措施。
5. 工程興建期間優先選用在地建材，並融入地方特色元素，提高基地與環境的融合程度。
6. 選用嘉義地區農特產品做為餐廳的主要食材，進行創意料理研發，並協助推廣嘉義地區農特產品(如阿里山茶等)。
7. 提供在地文創商品(如交趾陶、刺繡)設置門市販售點，促進遊客消費及流通管道。

(二) 相關費率優惠措施及配套方案

1. 提供院方研討會議、活動場地等優惠。
2. 提供院方職員、重要賓客住宿及餐飲優惠措施。
3. 提供長期研究學者優惠措施。
4. 提供參觀博物館遊客之優惠措施或旅遊配套方案。

三、博物館院區經營管理之協助

(一) 周邊景觀維護

1. 提供承諾院區周邊景觀環境之基本維護之範圍區域。
2. 配合院方景觀及主題內容，整合規劃許可範圍之景觀與環境塑造。

(二) 行銷策略

1. 配合院區策展主題及特殊行銷活動。
2. 提供接待貴賓之協助。
3. 依院方既有辦法研提合作授權之申請。

第四節 節能減碳計畫

一、綠建築規範

本計畫有關綠建築之要求，目前博物館區之建築設計需取得鑽石級綠建築標章，促參範圍依照「國立故宮博物院南部院區籌建計畫 第二次環境影響差異分析報告(101年6月)」內容，應至少取得合格級綠建築標章。

二、節能減碳建議措施

本計畫預定引入產業可能建築主體面積較大者包含旅館業，經營旅館的可針對進行節能減碳的重點包括用電及用水兩大方向；同時可加強園區整體綠化、雨水貯留、基地透水等規劃設計。

(一) 用電策略

參考「旅館業節能技術手冊」內容，本計畫針對用電系統及用電較大的照明系統、空調系統加以說明。

1. 電力系統

電力系統的規劃設計需依據電設備之特性及狀況，進行不同方式的控制方式，並選

用具有環保標章的設備。

對於契約容量訂定是以全年所繳的基本電費及超約罰款之總和最低為合理值，因此在夏季尖峰用電需量超約用電4個月份被罰一些款；但非尖峰季節月份尖峰需量略低於契約容量，節省基本電費比較符合經濟原則。

2. 照明系統

理想旅館業營業場所的照明規劃設計，應該兼顧營業需求及節能，故應該朝向適度引進天然採光，以減低人工照明之需求：

- (1) 天然採光設計：採光井與玻璃帷幕牆的設計，均可以產生必須的天然光線照明效果，但應該隔離太陽輻射熱而增加冷氣負荷。
- (2) 輻射熱的隔離：可以使用隔熱玻璃、窗簾及室外遮陽篷，以減低輻射熱進入室內而增加空調負荷。
- (3) 挑高樓層與通風空調規劃：加速空氣之對流，以減少熱之堆積，適度降低環境溫度，可以延長燈具及光源之壽命。
- (4) 照明光源的審慎選擇：配合營業需求及特色，選擇省能高效率的照明光源，搭配高性能電子安定器，可以發揮高照明品質的效果，並兼顧節能及電費支出。

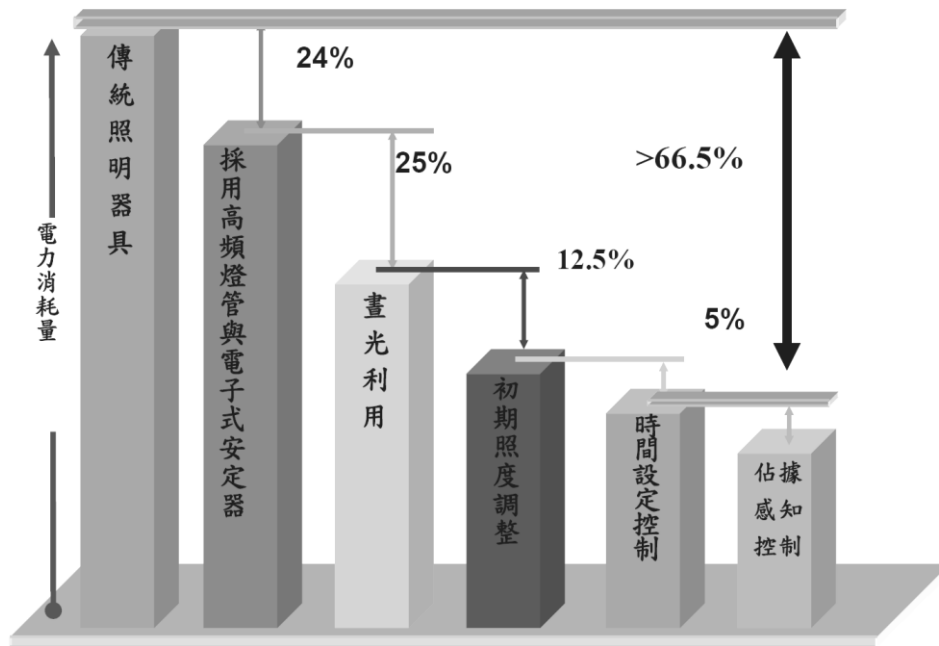


圖 4-2 照明管理系統與晝光利用之整體節能效果圖

資料來源：日本三菱公司；旅館業節約能源技術手冊。

3. 空調系統

空調系統佔旅館業全年用電47%以上，故空調的高耗電將增加營業成本，旅館業之空調應參考以下之設計要點：

- (1) 考慮顧客舒適性，營業場所室內溫度可設計在24℃，內勤辦公區與烹飪區則依需要設定溫度。
- (2) 平時與週末（或人潮時）館內人數差異很大，空調負荷也差異極大，應有適當之控制調節空調量。
- (3) 以室內二氧化碳濃度來控制新鮮空氣量，節約外氣負荷。

（二）用水策略

節約用水可以減少水費支出，也因用水量下降，節省揚水泵浦打水次數，而節省用電

量。

- 1.選用節水設施（如水龍頭、馬桶等），並適當設定用水量。
- 2.檢視管線與設施滲漏狀況，並定期維護、即時進行維修。
- 3.設置雨水貯流設備收集雨水，或可回收過濾再使用游泳池溢水，作為澆灌、沖洗利用等水源。
- 4.適當設置、設定庭園灑水系統，並加強庭園保水利與選擇耐旱之植栽。

（三）其他節能減碳策略

- 1.整體規劃與建築設計原則，以加強綠覆率、透水率為基地處理原則；建築設計則考量自然採光、自然風與既有林地的條件，加強水資源利用的減量、回收，確實由基礎的節能減碳策略做起。
- 2.考量戶外景觀照明配合節能燈具與採用太陽能電力系統，減少整體營運的電力需求。

第五章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

委外範圍包含太保市東勢寮段 695-3 地號等 42 筆土地，所有權人為中華民國，管理者為國立故宮博物院。

表 5-1 民間參與投資方式彙整表

土地權屬		面積 (平方公尺)	百分比 (%)	備註
所有權人	管理者			
中華民國	國立故宮博物院	682,845	100	為太保市東勢寮段 695-2 地號等 42 筆土地
總計		682,845	100	

資料來源：本計畫彙整。

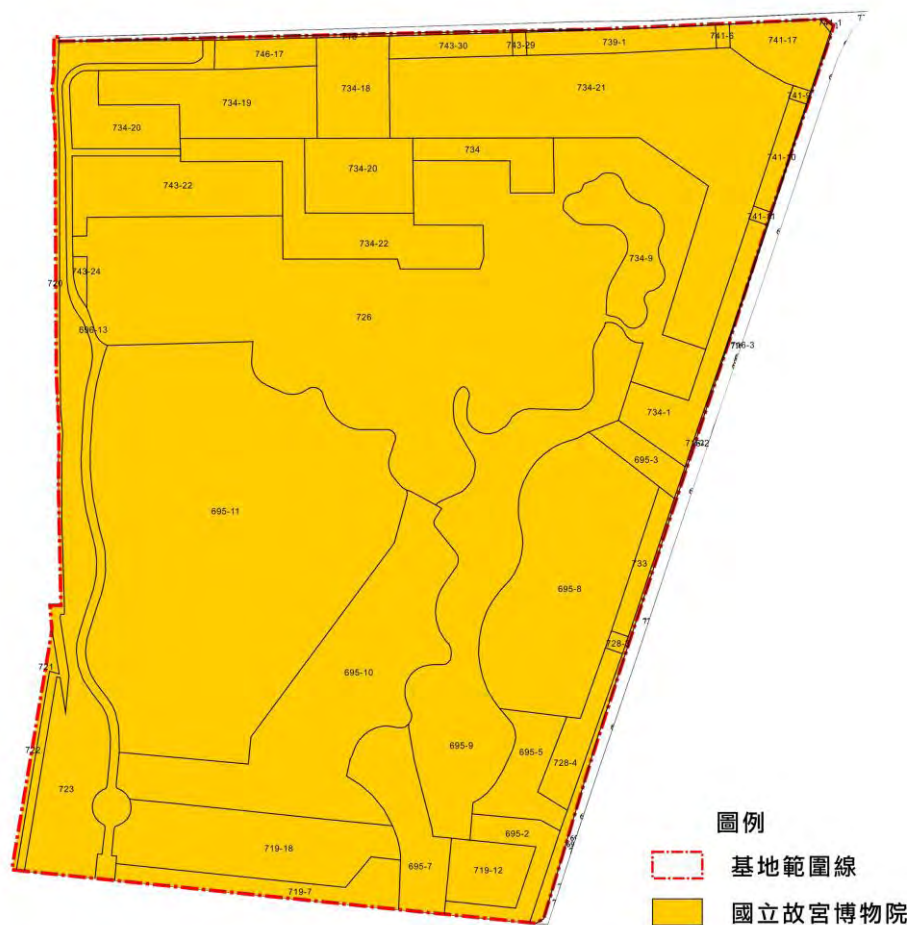


圖 5-1 土地權屬示意圖

第二節 土地取得方式

一、交付時程

於簽訂投資契約時，國立故宮博物院與民間機構簽訂地上權設定契約，並於完成簽訂設定地上權契約之翌日起 30 日內交付本計畫基地予民間機構，並於交付完成後 15 日內，雙方應會同向本基地所屬地政事務所辦理地上權設定登記。

二、用地交付之程序

國立故宮博物院於用地交付前，應事先以書面通知民間機構指定之用地交付日，並提供土地清冊供參。於國立故宮博物院指定之用地交付日，雙方應指派代表辦理現場會勘，國立故宮博物院應出具相關土地登記謄本、地籍圖及其他足以標示土地狀況之資料等之影本，雙方並做成會勘紀錄一式二份，經雙方簽名確認無誤後點交，一份交由民間機構簽收。

第三節 用地變更作業單位之界定

基地座落於太保市東勢寮段 695-3 地號等 42 筆土地，屬於非都市土地範圍，且依 101 年 6 月「變更故宮博物院南部院區開發建築計畫申請書暨開發事業計畫書圖」核定計畫，其土地使用編定別包含：國土保安用地、水利用地、特定目的事業用地及交通用地等。本計畫未來應依上開計畫書圖規定辦理，故無需辦理用地變更作業。

第四節 地上物拆遷及補償

基地上並無其他地上物之存在，無需要負責地上物拆遷及補償作業。

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

「國立故宮博物院南部分院籌建計畫環境影響說明書」於 94.01.25 環署綜字第 0940007588 號公告在案，有條件通過環境影響評估審查。民國 94 至 99 年期間進行一次環境影響差異分析，經環保署核備在案。民國 99 年 10 月 22 日再次修正，致本案規劃內容(原環評核准書件)有所變更，依「環境影響評估法施行細則」第三十七條規定，提出環境影響差異分析報告送行政院環境保護署審查。

後國立故宮博物院南部分院籌建計畫第二次變更環境影響差異分析報告案依據行政院環境保護署 101 年 5 月 24 日環署綜字第 1010043804 號函暨 101 年 6 月 28 日環署綜字第 1010051497A 號函審核修正通過並予以備查，本案非博物館使用(商業服務區)未來開發應依環評法相關規定辦理。

第七章 財務規劃

第一節 基本規劃資料

一、基本假設及參數設定

財務分析之各項設定方面，包括項目有土地資料、基本財務參數設定、稅基假設、設備折舊等，以進行本案之財務可行性試算。

表 7-1 基本假設及參數設定一覽表

項目		參數設定
土地資料	計畫面積	本案 BOT 興建許可範圍包括：文化體驗休憩區、住宿服務區、水綠基盤設施區、公用設備區(北側立體停車場)等區域，土地面積約為 191,492 平方公尺。 OT 範圍則包括：基地南側停車場，面積約 27,163 平方公尺；博物館咖啡廳，面積約 274 平方公尺。合計約 27,437 平方公尺。 合計總面積為 218,929 平方公尺。
	公告地價	本案 BOT 範圍土地公告地價總值合計約 36,383,480 元。
基本財務參數設定	計畫基期	以民國 104 年度為計畫基期。
	委託方式	BOT+OT
	特許年期	50 年
	物價指數	本案參考行政院公佈及出版之歷史統計資料及未來預估資料來推估。由行政院主計處歷史資料顯示，自民國 81 年至民國 102 年消費者物價指數年增率，平均值約為 1.63%，以及民國 101 年度及 102 年度平均消費者物價指數年增率分別為 1.93%及 0.79%；行政院經建會「新世紀第三期國家建設計畫」之經濟建設標準，預估以 2%為計算標準，故綜合考量全球資源環境及國內景氣循環，本案物價指數年增率設定為每年成長 1.85%。
資金	本案民間投資興建所需之融資成本，依「中長期資金運用策劃及推動重點」第四條：『...政府重大建設及民間投資計畫，以符合國家經濟及社會發展政策需要，並具自償之計畫為限』與「中長期資金運用作業須知」第 2 條之第(二)項：『總投資額在新台幣 1 億元以上之民間投資計畫』之規定。因本案為國內重大投資建設計畫，且已達國家發展委員會公佈之「中長期資金」申請規定，故民間機構可享有中長期資金融資之優惠，中長期資金可提供業者申貸資金需求之 50%~70%，其餘資金則要求承辦行庫以自有資金之應。中長期資金運用利率以銀行信評等級，採二級制，twA 以上年息	

項目		參數設定
		<p>1.40%;twA~twA-年息 1.43%。承辦行庫加碼不超過 2 個百分點為原則。融資利率係依中長期資金運用利率及承貸銀行加碼不超過 2 個百分點機動計息，實際貸款額度依銀行授信額度決定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●資本結構〈負債/股東權益〉：本案暫以 40%自有資金及 60%融資借款方式作為資金結構規劃。 ●貸款條件 <ul style="list-style-type: none"> →銀行利率：參酌行政院經濟建設委員會之中長期資金融資利率計息方式(中長期資金運用利率目前為 1.43%+銀行加碼最高不得超過 2%機動計息，利率則為 3.43%)、相關獎勵優惠貸款及考量未來利率趨勢，暫以年利率 4%計之。 →貸款期間：為配合政府政策，銀行專案貸款部分貸款期限最少可達 15 年，故本案貸款其包括寬限期 5 年及還款期 20 年共計 25 年，但實際貸款情況仍依企業的擔保品、信用狀況以及營運能力而定。
	股東權益報酬率	<p>考量一般 BOT 案例、本案開發財務特性、與一般民間不動產開發之投資報酬率等，故以公司的長期負債平均殖利率(暫以 10 年期公司債 twBBB 為 3.022%)加上約 4%的預期風險溢酬，並考量未來利率趨勢，固本案暫以 8%作為股東權益報酬率設定。</p>
	折現率	<p>以加權平均資金成本率(WACC)作為本案折現率計算，故以 5.192%作為設定。其計算公式如下</p> $WACC = \text{股東權益報酬率} \times \text{自有資金比例} + \text{貸款利率} \times \text{貸款比例} \times (1 - \text{營利事業所得稅稅率 } 17\%)$ <p>按以上公式，本案規劃財務視算之折現率為</p> $8\% \times 40\% + 4\% \times 60\% \times (1 - 17\%) = 5.192\%$
	稅基假設	<ul style="list-style-type: none"> ●房屋稅：依據民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例第五條規定，民間機構參與本重大公共建設，供直接使用之自有房屋，減徵房屋稅，其稅率為 3%。 ●營利事業所得稅：依據所得稅法第五條規定，設定營利事業所得稅稅率 17%。
	設備折舊	<p>考量委託期間即依財政部頒布固定資產耐用年限表，本案之各項目折舊及各項攤銷費用計算原則如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築結構成本：於委託期間 50 年內，以平均法計算各年折舊。 ●機電設備成本：機電設備成本之耐用年限約為 7 年，以平均法計算各年折舊；為維持良好營運效能，每 7 年以該成本之 30%作為設備再重置成本之估算。 ●裝修成本；裝修成本之耐用年限約為 5 年，同樣以平均法計算各

項目	參數設定
	年折舊；為維持良好營運效能，每 5 年以該成本之 30% 作為設備再重置成本之估算。

註：上述參數設定係依專業判斷或過去經驗設定，非一般性規定，僅為參考，未來仍應以實際狀況為合理之設定及調整。

二、開發成本估算

本案整體開發期程優先投入文化體驗休憩區及水綠基盤設施區，以配合博物館是營運期程，其次投入住宿服務區，支援整體文化體驗及遊憩服務機能。

開發投資成本包含興建成本、權利金及開辦費用，經估算本案整體開發直接興建成本約 32 億 4,895 萬元，開辦費用約 7,841 萬元，開發權利金約 3,000 萬元，初步估計本案整體開發總金額約為新台幣 33 億 5,736 萬元。

(一) 工程成本

本案興建成本包含建築結構、機電設備及裝修、規劃設計、施工管理費等，該成本估算係依據規劃配置及材質之市場行情估算其成本。初步估計本案第一期興建成本於 104 年投入以水綠基盤設施區為主，約為 1 億 8,229 萬元；第二期興建成本於 104 至 106 年分年投入住宿服務區(旅館第一期)及文化體驗休憩區為主，約為 20 億 4,867 萬元；第三期興建成本於 106 至 108 年分年投入，概估費用約 10 億 1,800 萬元，合計工程經費為 32 億 4,895 萬元，考量通貨膨脹的情形，概估投入成本約達到 33 億 4,476 萬元。

(二) 開辦費

開辦費包含開發者聯盟招標文件準備及顧問費用、律師及會計師公費及公司設立登記之規費等，依市場經驗值初步預估推算，又依財務會計準則第 19 號公報規範，帳列當期費用

(其他營運費用)，惟依目前所得稅相關規範予以攤提計算，為免財稅差異，且該成本金額不高，故予以帳列當期費用(其他營運費用)。本案第一期、第二期及第三期開辦費分別為 1,688 萬元、4,115 萬元及 2,038 萬元，合計總開辦費用約為 7,841 萬元。

(三) 開發權利金

若以公告地價為基礎，開發權利金約落在 1,000 萬元至 2,500 萬元區間內；若以公告現值為基礎，開發權利金約落在 3,300 萬元至 7,600 萬元區間內。**初步規劃固定權利金約 3,000 萬元，於民間機構取得開發權利，完成簽約時一次繳付。**

三、營業收入假設

係依據基地周邊行情、消費力、各行業特性及公開資訊等市場資訊，並配合基地未來營運規劃意象及市場性，故本案營運收入設定參見如下，初步估計本案第一期、第二期及第三期分別表列，各期營運首年營運收入分別為 8,880 萬元、8 億 7,215 萬及 9,250 萬元。依據本案規劃營運意象及經營目標，其營運收入設定如下。

表 7-2 第一至三期營運收入估算彙整表

營運收入概估	項目說明	第 1 期 (105~153 年)		第 2 期 (107~153 年)		第 3 期 (109~153 年)		第 1~3 期 合計	
		營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)
水線基盤 設施區	餐飲設施	16,060	18%	-	0%	-	0%	16,060	2%
	零售及娛樂設施	5,600	6%	-	0%	-	0%	5,600	1%
	戶外市集	2,435	3%	-	0%	-	0%	2,435	0%
停車場	停車設施 (南側 OT)	41,128	46%	-	0%	-	0%	41,128	4%
博物館咖 啡廳	餐飲設施 (105~107 年)	16,425	18%	-	0%	-	0%	16,425	2%
接駁服務	遊園車票券收入	7,157	8%	-	0%	-	0%	7,157	1%

營運收入 概估	項目說明	第 1 期 (105~153 年)		第 2 期 (107~153 年)		第 3 期 (109~153 年)		第 1~3 期 合計	
		營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)	營業額 (千元/年)	比率 (%)
住宿服務 區(旅館第 一期)	住宿設施	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
	餐飲設施	-	0%	242,458	28%	-	0%	242,458	23%
	體驗及休閒設施	-	0%	424,920	49%	-	0%	424,920	40%
	零售及娛樂設施	-	0%	12,600	1%	-	0%	12,600	1%
文化體驗 休憩區	零售及娛樂設施	-	0%	29,200	3%	-	0%	29,200	3%
	餐飲設施	-	0%	29,621	3%	-	0%	29,621	3%
	體驗及休閒設施	-	0%	129,600	15%	-	0%	129,600	12%
住宿服務 區(旅館第 二期)	住宿設施	-	0%	-	0%	81,734	88%	81,734	8%
公用設備 區(立體停 車場)	停車設施 (北側 BOT)	-	0%	-	0%	10,768	12%	10,768	1%
合計		88,804	100%	872,145	100%	92,502	100%	1,053,451	100%

備註：本計畫概估僅供參考，應依實際提案規劃內容概估。

四、營業成本及費用假設

依一般行業特性之費用率，予以推估各營運項目之相關營運成本，包含營業銷貨成本、人事費用、行政費用、水電瓦斯費、設備養護費、保險費用等，其成本推估如下所述，但營運成本尚需包含折舊及土地租金、相關稅捐等，相關設定請參考下列說明：

表 7-3 開發營運成本及費用估算標準設定一覽表

費用項目	設定標準	備註
銷貨成本	銷貨成本：餐飲、零售以營收之 35%編列，住宿、休閒體驗及停車以營收 15%編列。	依照其行業特性及經營予以設定。
人事費用	營運人員配置及費用分期編列，並每年以 2%成長率調整。	依營運需求予以估算。
義務負擔(景觀維護成本)	營運經常性維護(景觀、植栽)：以每公頃 50~100 元概估，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	包括景觀、植栽及基本清潔維護。(105 年起算)
義務負擔(景觀灌溉水費)	維護園區內景觀澆灌所需用水費用，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	依自來水費率計收。

費用項目	設定標準	備註
義務負擔(上下湖景觀用水費用)	上下湖景觀用水費：第 1 年加計湖體水位回補的費用；第 2 年起補充湖體蒸散水量，以農田水利會水費計，指數每年 1.85%成長率調整。	依農田水利會收費標準設定。
義務負擔(上下湖抽水電費)	上下湖抽水電費	105 年起算
電車營運成本	電車營運成本：營運第一年以每年 16,399 千元計列，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	照其行業特性及經營予以設定。
促參維護成本(景觀維護費用)	整體園區經常性維護(景觀、植栽)：以每公頃 50~100 元概估，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	包括園區內的景觀、植栽及基本清潔維護。(105 年起算)
促參維護成本(景觀灌溉水費)	維護促參景觀澆灌所需用水費用，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	105 年起算
促參維護成本(廢棄物處理費用)	廢棄物處理費用依據概估入園人口、工作人口產生廢棄物重量概估，並依物價指數每年以 1.85%成長率調整。	照其行業特性及經營予以設定。
水電瓦斯費	水電瓦斯費：以營收 4%編列。	依照其行業特性及經營予以設定。
保險費	火災險採營建工程費 0.00875%計列，另加營收 1%編列。	參考一般保險費用之推估。
維修費用	維修費用：第 1~5 年以總建築成本 1%編列，第 5 年以後以總建築成本 2%，每年以 2%成長率調整。	照其行業特性及經營予以設定。
經營權利金	經營權利金：自第二期開始營運時以每年 20,000 千元為基數收取，並每 5 年調高 10%。	參考一般 BOT 營業權利金之收取標準設定
開辦費	開辦費：含開發者聯盟招標文件準備及顧問費用、律師及會計師公費及公司設立登記之規費等。	依市場經驗值初步預估推算。
土地租金	興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。 營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。	依據「促參法」及「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」設定。
房屋稅	房屋稅：依據民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例第五條規定，民間機構參與本重大公共建設，供直接使用之自有房屋，減徵房屋稅，其稅率為 3%。	
折舊費用	建築結構成本：於委託期間 50 年內，以平均法計算各年折舊。 機電設備成本：機電設備成本之耐用年限約為 7 年，以平均法計算各年折舊；為維持良好營運效能，故每 7 年以該成本之 30%作為設備再重置成本之估算。 裝修成本：裝修成本之耐用年限約為 5 年，同樣以平均法計算各年折舊；為維持良好營運效能，故每 5 年以該成本之 30%作為設備再重置成本之估算。	依財政部頒布耐用年限表予以合理分攤估算。

備註：本計畫概估僅供參考，應依實際提案規劃內容概估。

表 7-4 各期營運起始年營運成本及費用彙整表

營運成本 及費用	105 年		107 年		109 年		許可期間 105~153 年合計	
	成本及費 用(元)	比率	成本及費 用(元)	比率	成本及費 用(元)	比率	成本及費用 (元)	比率
銷貨成本	26,479	16.0%	279,363	31.8%	321,873	30.2%	32,710,522	43.9%
人事薪資	39,990	24.1%	216,976	24.7%	245,581	23.1%	18,174,584	24.4%
義務負擔(景 觀、水費、抽水 電費)	26,364	15.9%	24,065	2.7%	24,964	2.3%	1,828,012	2.5%
電車營運成本	13,923	8.4%	14,443	1.6%	14,982	1.4%	1,095,192	1.5%
促參維護成本 (景觀、水費、廢 棄物)	17,392	10.5%	18,438	2.1%	19,246	1.8%	1,405,641	1.9%
水電瓦斯費	3,393	2.0%	38,627	4.4%	46,286	4.3%	4,699,840	6.3%
保險費	1,982	1.2%	22,682	2.6%	33,640	3.2%	2,732,365	3.7%
維修費用	1,296	0.8%	14,838	1.7%	24,616	2.3%	3,303,587	4.4%
經營權利金	-	0.0%	19,657	2.2%	21,572	2.0%	1,643,221	2.2%
開辦費	16,879	10.2%	41,148	4.7%	20,381	1.9%	78,408	0.1%
土地租金	416	0.3%	428	0.0%	1,285	0.1%	75,263	0.1%
房屋稅	502	0.3%	2,795	0.3%	2,664	0.3%	80,877	0.1%
折舊費用	16,513	10.0%	183,643	20.9%	287,381	27.0%	6,610,927	8.9%
營業成本合計	165,962	100.0%	877,960	100.0%	1,064,472	100.0%	74,440,799	100.0%

備註：本計畫概估僅供參考，應依實際提案規劃內容概估。

第二節 政府及民間資金規劃

一、政府資金規劃

本計畫促參範圍土地，政府資金用途以完成院方既有已核定之開發計畫內容的設計地形及景觀工程設施為主，並未針對促參範圍設施開發內容及項目編列經費預算。

二、民間資金規劃

(一) 自有資金比率

本案考量整體所需投入資金、財務可行性、償債計畫等因素，初步規劃民間機構自有資金比率為 40%。

(二) 資金到位期程規劃

初步規劃民間機構有關工程費用分年投入情形概估於 106 年底前投入約需 22.3 億元，民間機構應於簽約後 3 年內投入興建成本至少達 20 億元。

概估於 108 年底前投入興建工程費用合計約 32.5 億元，初步規劃民間機構應於簽約後 5 年內投入興建成本達 30 億元。

分區	工程費用 (千元)	分年投入				
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
水線基盤設施區	182,292	182,292				
住宿服務區(旅館第一期)	1,635,612	545,204	545,204	545,204		-
文化體驗休憩區	413,055	137,685	137,685	137,685		
住宿服務區(旅館第二期)	717,651			239,217	239,217	239,217
公用設備區(立體停車場)	300,345			100,115	100,115	100,115
合計	3,248,955	865,181	682,889	1,022,221	339,332	339,332
分區	工程費用 (千元)	分年投入				
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
換算通膨指數		1.0000	1.0185	1.0373	1.0565	1.0761
水線基盤設施區	182,292	182,292	-	-	-	-

分區	工程費用 (千元)	分年投入				
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
住宿服務區(旅館第一期)	1,666,057	545,204	555,290	565,563	-	-
文化體驗休憩區	420,744	137,685	140,232	142,826	-	-
住宿服務區(旅館第二期)	758,307			248,150	252,741	257,416
公用設備區(立體停車場)	317,360			103,854	105,775	107,732
文化體驗休憩區	3,344,760	865,181	695,522	1,060,393	358,515	365,148

(三) 民間融資資金可能來源分析

1. 國家發展委員會中長期資金

文化部為促進我國文化創意產業升級，改善產業結構，依據「文化創意產業發展法」第十九條，建立融資與信用保證機制，並提供優惠措施引導民間資金投入，以協助各經營階段之文化創意事業取得所需資金，特依行政院經濟建設委員會中長期資金運用作業須知第五點規定訂定「文化創意產業優惠貸款要點」，民間機構未來可透過相關機制申請融資。

2. 國內銀行團聯貸

由一般商業銀行提供中長期融資額度，可委請國內擁有豐富聯貸主辦經驗之金融機構，負責籌組聯貸銀行團予以融資。目前國內五大行庫的基準利率約為3.49%，且需符合央行規定只准加碼的限制。

3. 發行公司債及其他融資來源

依據「促進民間參與公共建設法」第三十四條規定，民間機構依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條公司債總額之限制、第二百四十九條無擔保公司債發行之禁止、第二百五十條公司債發行禁止之限制。

4.貨幣市場融資

另國內貨幣市場上的融資方法屬於短期融資管道有商業本票融資、銀行承兌匯票等，而目前整批發行商業本票最長可達360天期，利率目前為1.75%。

(四) 融資可行性

計畫之融資可行性在評估計畫是否具有償債能力，亦即評估計畫之營運淨現金流入是否足以償還負債的本金或利息；就分年償還比率（Debt Service Coverage Ratio, DSCR）、分年利息保障倍數（Time Interest Earned, TIE；or Interest Coverage Ratio, ICR）分析本計畫之融資可行性。

一般而言 DSCR 至少需大於 1，本案之分年償還比率(DSCR)在-3.00~6.20 之間，如此尚能確保各年產生之現金流量可償還到期本息，而償債比率愈高，表示該專案的還款能力愈佳。分年利息保障倍數(TIE)，至少要大於 2 以上較佳，本指標旨在衡量計畫的償債能力，利息保障倍數愈高，表示負債愈有保障，債權人也願意提供更多的資金給該計畫；當此比率小於 1 時，表示計畫賺得的並不夠支付利息，會有違約風險，本案分年利息保障倍數(TIE)在-2.00~151.05 之間營運初期小於 1，最高可達 151.05，因此初期資金缺口似可以短期資金支應，第 4 年就可達 1.24 因此融資應具可行性。

第三節 投資獎勵及租稅優惠

一、土地租金優惠

本案土地租金優惠依據「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 條內容辦理。

法令依據	條款	內容
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 (101.11.01)	第 2 條	<p>公有土地之租金依下列規定計算之：</p> <p>一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。</p> <p>二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。</p> <p>三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。</p> <p>依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。</p> <p>公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。</p> <p>依第一項或第二項規定計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。</p> <p>本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。</p>

二、租稅優惠

本計畫屬重大公共建設，相關所得稅優惠、投資抵減等，依「促參法」第 36 至 40 條規定辦理，優惠措施有 5 年免徵營利事業所得稅、營利事業投資支出抵減、進口機具設備之關稅優惠、房屋稅地價稅契稅之減免及營利事業股東投資抵減；並得依據「嘉義縣促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」等規範，申請相關優惠。

法令依據	條款	內容
促進民間參與公共建設法 (90.10.31)	第 36 條	<p>民間機構得自所參與重大公共建設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。</p> <p>前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。</p> <p>第一項免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。</p>
促進民間參與公共	第 37 條	<p>民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，</p>

法令依據	條款	內容
建設法 (90.10.31)		<p>得在以後四年度抵減之：</p> <p>一、投資於興建、營運設備或技術。</p> <p>二、購置防治污染設備或技術。</p> <p>三、投資於研究發展、人才培訓之支出。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項各款之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。</p>
促進民間參與公共建設法 (90.10.31)	第 38 條	<p>民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營運機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。</p> <p>民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。</p> <p>民間機構進口第一項規定之器材，如係國內已製造供應者，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保於完工之日起，一年後分期繳納。</p> <p>依前二項規定辦理分期繳納關稅之貨物，於稅款繳清前，轉讓或變更原目的以外之用途者，應就未繳清之稅款餘額依關稅法規定，於期限內一次繳清。但轉讓經財政部專案核准者，准由受讓人繼續分期繳稅。</p> <p>第一項至第三項之免徵及分期繳納關稅辦法，由財政部會商主管機關定之。</p>
促進民間參與公共建設法 (90.10.31)	第 39 條	<p>參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。</p>
促進民間參與公共建設法 (90.10.31)	第 40 條	<p>營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該營利事業當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項投資抵減之核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率及其他相關事項，由財政部會商主管機關及中央目的事業主管機關擬訂，報請行政院核定之。</p>
嘉義縣促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例 (97.07.24)	第 5 條	<p>民間機構參與重大公共建設使用之房屋，自供使用之當月起十年內減徵應納房屋稅百分之五十。</p> <p>前項經核准減徵房屋稅之房屋，於減徵期間未滿十年之前，移轉第三人繼續營運者，准予減徵至十年期滿為止。</p>
	第 6 條	<p>民間機構參與重大公共建設，在興建或營運期間，取得或設定典權之不動產，減徵契稅百分之四十。</p> <p>前項不動產自申報契稅之日五年內再行移轉或改作其他用途者，應追繳原減徵之契稅。</p> <p>嘉義縣政府（以下簡稱本府）依本法第八條第一項第一至三款規定取得民間機構興建之不動產所有權及依本法第五十二條第三項規定同意由其他民間機構接管繼續辦理興建、營運者，免徵契稅。</p>

第四節 權利金設定

一、開發權利金

本計畫參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」第 5 點，權利金約可設定為土地價值的 30%~70%，考量本案初期投入興建成本規模龐大，因此規劃固定權利金以土地價值的 30%概估。本案促參 BOT 範圍包含文化體驗休憩區、住宿服務區、水綠基盤設施區、公用設備區等，面積約 191,492 平方公尺，公告地價每平方公尺為 190 元，換算公告地價總金額約 3,600 萬元；公告現值為每平方公尺 570 元，換算公告現值總金額約 1 億 0,900 萬元。

若以公告地價為基礎，開發權利金約落在 1,100 萬元至 2,500 萬元區間內；若以公告現值為基礎，開發權利金約落在 3,300 萬元至 7,600 萬元區間內。

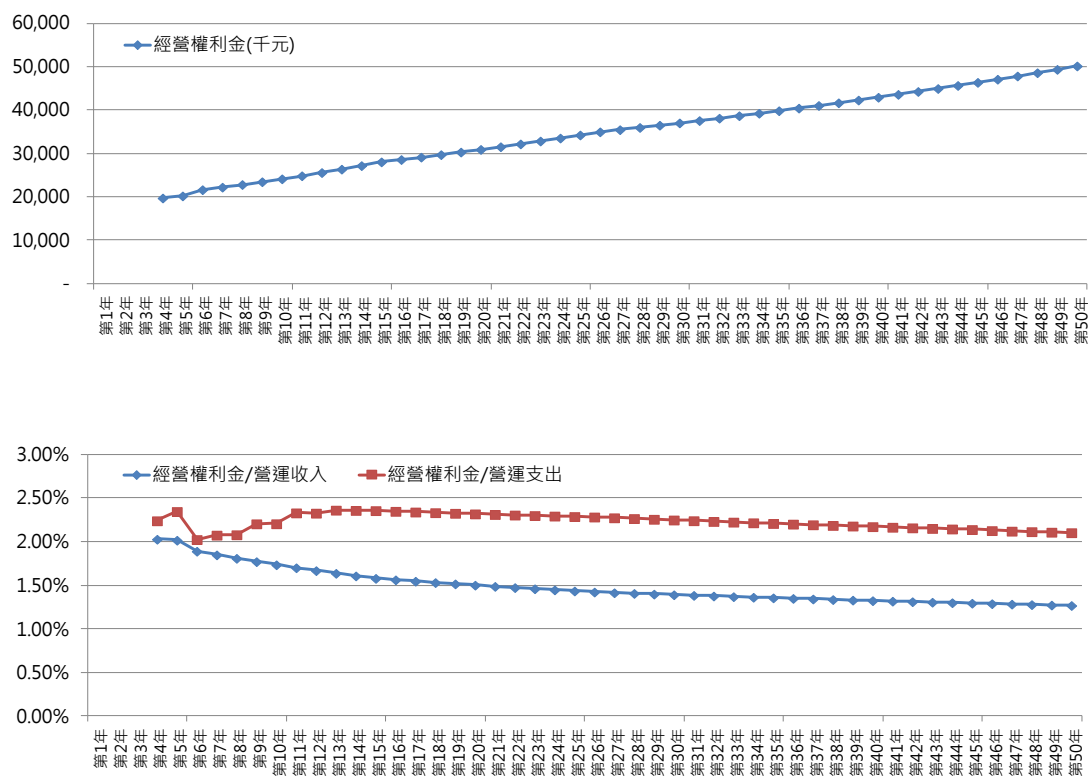
初步規劃固定權利金約 3,000 萬元，於民間機構取得開發權利，完成簽約時一次繳付。

表 7-5 開發權利金設定區間概估表(單位：元)

地價基礎		申報地價	公告現值
		190 元/平方公尺	570 元/平方公尺
土地總值概估(元)		36,383,480	109,150,440
開發權利金區間	30%	10,915,044	32,745,132
	70%	25,468,436	76,405,308

二、營運權利金

考量建立公私部門建立利潤共享的機制，初步規劃營運權利金，分為固定權利金及變動權利金，以營業收入 2%為原則，權利金自第二期開發完成後(簽約後第 4 年起)開始收取，固定權利金每年為 1,000 萬元，變動權利金為營運收入的 1%計收。



第八章 風險規劃（含超額利潤之回饋機制）

第一節 風險管理規劃原則

一、風險控管原則。

投資計畫的風險控管原則主要包括以下三個處理層面：

- （一）審慎的風險分析，確認並評估對本計畫的投資可能產生負面影響的風險因素。
- （二）將已經確認的相關風險納入有效的控制，以防範、規避或減輕風險發生機率及衍生影響。
- （三）並透過合適的合約架構，將風險分攤於有能力承擔各風險的計畫參與者，包括投資公司、股東、承包商、其他協力廠商、保險市場與政府。

二、風險管理規劃重點

而風險管理的規劃重點主要包括「事前的損失預防」與「事後的財務補償」兩個方面。

（一）事前的損失預防

1. 避免（Avoidance）

以本投資計畫而言，則係避免採用具高風險的施工方式，或者是在高危險的場所進行施工，已降低事故發生的可能，並且控制危險事故造之損害程度。

2. 轉嫁（Transfer）

在轉嫁的部分，本計畫主要是透過合約價購與購買保險的方式，盡可能將風險轉由承包廠商、協力廠商、其他股東或保險公司，避免由單一投資公司承擔。

3. 降低（Reduction）

透過加強施工與營運場所的安全設施，

以及員工的安全教育訓練的方式，進而降低或減輕損失的程度。

(二) 事後的財務補償

1. 風險自留 (Risk reduction)

投資本計畫的廠商可根據本計畫的財務分析結果，針對未來可能的施工與營運風險，預備一定的準備金，以支付相關的損失。

2. 保險安排 (Insurance)

未來本計畫將於申請須知與營運契約中，規範應投保要項，要求投資廠商購買合適的保險，除此之外，須根據本計畫的營運需求，依法投保必要的保險。

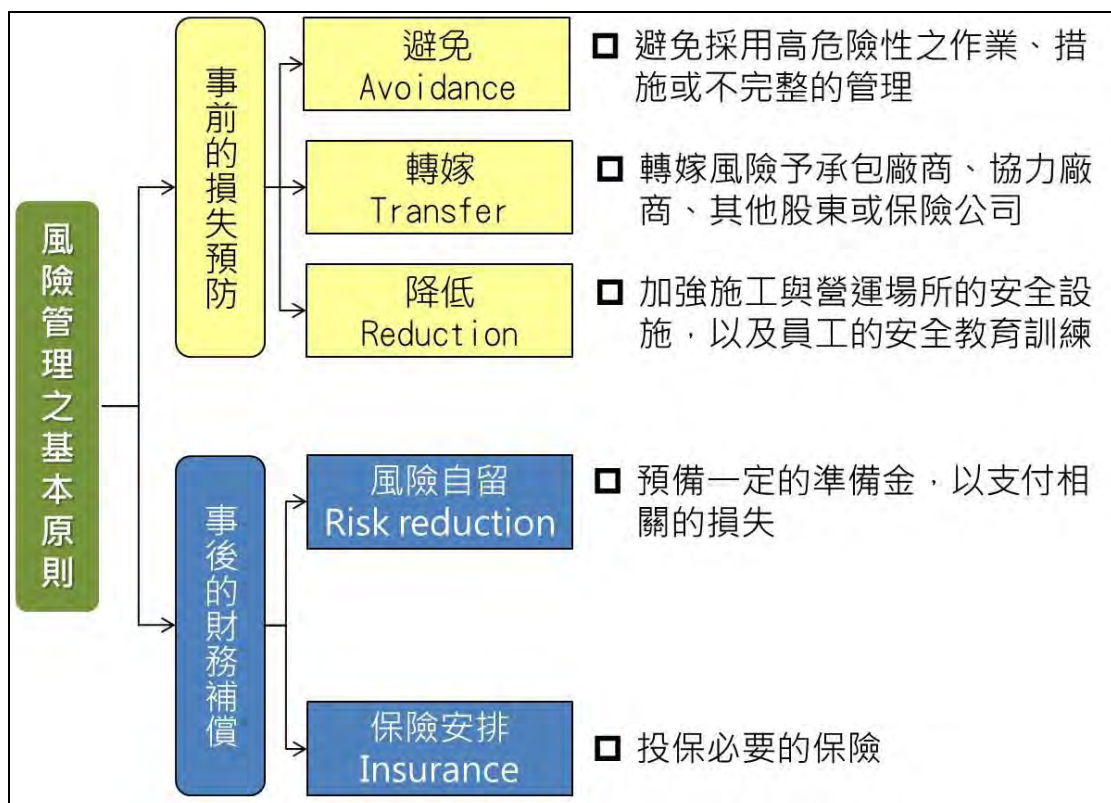


圖 8-1 法律可行性評估流程示意圖

第二節 確認風險因素及可能影響

一、政策風險

(一) 法律變化

本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」辦理。相關融資及租稅優惠均依據「促進民間參與公共建設法」辦理。土地租金設定方面，係適用「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」，房屋稅及營利事業所得稅除依相關子法辦理外，亦應依目的事業主管機關之法令規定辦理，倘日後上開法令產生變化，將使民間機構相關之營運成本增加或減少，若營運成本增加太多可能影響營業淨利；因此國立故宮博物院必須擔負大部分風險。

(二) 開發核准變化

本計畫之特許期限為 50 年。營運後所設置之各項服務設施，需符合目的事業法令之規定，且基地開發之土地使用適法性與合法性，亦需符合依「區域計畫法」所訂定之土地使用管制規定。若因開發核准產生變化，而造成營運型態改變或開發停止等風險，則需由國立故宮博物院負擔風險。

二、金融風險

本計畫之特許期限為 50 年；由於特許期限甚長，極可能會面臨利率變化（融資層面）、匯率變化及通貨膨脹等問題。民間機構於投標前，必須審慎估算投資成本，並負擔大部分風險。又本計畫涉及較大規模之資金流動，融資機構得於事前進行專業之財務試算與評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，以協助開發計畫之執行；因此，融資機構亦需負擔部分風險。

三、市場風險

(一) 競爭風險

透過市場需求之推估，已概略掌握全台博物館及嘉義縣市文化展覽館的競爭規模。唯民間機構必須在投標前自行估算財務投資成本，並負擔競爭時收益降低之風險。又本計畫涉及較大規模之資金流動，融資機構得於事前進行專業之財務試算與評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，以協助開發計畫之執行；因此，融資機構亦需負擔部分風險。

(二) 需求風險

於可行性評估報告中，透過市場供需現況調查分析與預測，已說明市場之需求與目前之供需狀態。唯民間機構必須在投標前，再行估算市場需求，並負擔需求量不若預期時收益降低之風險。而融資機構可於事前進行專業之財務試算評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，因此融資機構亦需負擔部分風險。

(三) 價格風險

於可行性評估報告中，透過市場供需分析，進行本計畫可能之產品定位及定價規劃。唯民間機構必須在投標前，根據本身實際需求自行提出計畫方案，並負擔當競爭條件改變時，市場價格不若規劃之收費水準時造成營收降低之風險。而融資機構可於事前進行專業之財務試算評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，因此融資機構亦需負擔部分風險。

四、完工風險

(一) 工期延誤

本計畫若因建築興建或內部裝潢與設備工程之工期發生延誤，增加額外人事及財務支出而影響經營之時效與收益時，民間機構必須自

行負擔此風險。

(二) 成本超支

本計畫若因建築興建或內部裝修之成本超支，而造成經費增加，民間機構須自行負擔此一風險；合作之融資機構亦需負擔部分之風險。

(三) 無法完工

本計畫若因資金週轉困難，以致建築興建或景觀工程無法如期完工，影響本計畫營運之時效與收益時，民間機構必須自行負擔此風險；合作之融資機構亦需負擔部分之風險。

(四) 環境影響評估

本計畫於環境影響評估審查、施工及營運所產生之環境保護成本，應由民間機構負擔大部分之風險。

(五) 審核延誤

本計畫倘因建築設計及工程興建之書圖審核作業有所延誤，致使工程無法順利完成或如期進行時，國立故宮博物院與民間機構需共同負擔該項風險。

(六) 技術與品質問題

本計畫之建築及景觀工程，因施工技術未達標準或工程品質未符預期所衍生之風險，需由民間機構自行負擔。然而，民間機構可透過與營造廠商簽訂建造契約之方式，降低並分擔此一風險。

(七) 勞工風險

本計畫於各項興建、施工等工程期間，有關勞工風險應由民間機構自行負擔。然而，國立故宮博物院需以合作夥伴與督導者的角色，要求民間機構確保勞工安全，並可在雙方投資

契約中明文規定民間機構應購買之險種，除可保障工安之外，亦可藉由保險契約分擔民間機構之風險。

(八) 貸款增加

由於本計畫之投資金額較高，民間機構應需與融資機構簽訂融資契約。因此，倘因貸款增加而造成本計畫成本增加時，由於融資機構之資金運用較為充足，其應負擔大部分之風險，而民間機構亦需負擔部分之風險。

五、營運風險

(一) 勞資糾紛

本計畫於興建與營運期間，若因勞資糾紛而產生法律訴訟或員工抗爭等情況，應由民間機構自行與員工代表協調，並負起因勞資糾紛所帶來之收益減損，或法律責任等風險。

(二) 營運績效

於可行性評估報告之財務可行性分析中，已針對營業收入之財務因子進行敏感性分析，其內容可供民間機構作為備標時的投資參考。唯民間機構必須在投標前自行評估，並負擔本計畫營運績效不如預期之風險；又融資機構因可參與評估民間機構之營運計畫書，因而可分擔部份風險。

(三) 營運成本超支風險

於可行性評估報告中，本計畫針對營運成本及費用之假設尚屬詳實，且貼近實際市場作業行情，其內容可供民間機構作為備標時的投資參考。唯民間機構必須在投標前自行評估，並負擔本計畫營運成本超支之風險。然而，倘若未來民間機構能妥善控制成本，並維持營運設施與設備之正常運作，營運成本超支風險應屬不高。

六、法律風險

(一) 擔保結構

由於本案係根據促參法及相關子法辦理招商作業，因此根據促參法第 51 條第 2 項：民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經國立故宮博物院同意，不得轉讓、出租或設定負擔。因此，關於本計畫之擔保結構，融資機構應審慎評估，並負擔大部份之風險。

(二) 民間機構破產

若民間機構產生財務問題而導致破產，其所衍生之風險主要應由民間機構負擔，而國立故宮博物院與融資機構則為次要分擔者。因此，於甄審階段時，國立故宮博物院除應考量申請廠商之興建技術能力外，亦需衡量其經營管理能力；而融資機構亦需在合作前審慎評估民間機構之財務計畫。

(三) 金融協議不履行

若民間機構與融資機構間產生合作問題，將衍生一方或雙方有不履行協議之風險，進而影響本計畫之正常興建或營運作業。因此，建議雙方於簽訂融資協議書時，應針對多種狀況設定事前防範機制，由民間機構與融資機構共同負擔「金融協議不履行之風險」。

七、不可抗力風險

(一) 地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力天然災害

於本計畫之投資契約中，應要求民間機構購買保險，以承擔天然災害所衍生之風險。且民間機構倘因遭受天然災害而受重大損害時，國立故宮博物院可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；融資機構亦可適度降低利息協助民間機構度過

難關。

(二) 政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由

發生不可預料且無法抗拒之情事時，國立故宮博物院與民間機構應先綜合情事加以認定，若認定無法達成協議，交由協調委員會處理。若該等情事可視為不可抗力事件或除外情事，依投資契約規定，由政府依法提供補救措施。

第三節 風險分擔原則

風險分擔應依責任歸屬、成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力的當事人。理論上，公部門具有較高之風險承擔能力，而民間機構對風險承擔的能力則相對較低；因此，投資成本中必須考量各風險因子可能衍生之成本，否則一但發生風險事件即可能陷入破產困境。就分擔主層次而言，風險分擔的對象主要為政府、民間機構、融資機構等三方面；就次層次而言，民間機構的風險尚可分擔至承包商、供應商及保險公司等。以下就本計畫可能出現之風險及風險分擔對象及項目。

表 8-1 風險分擔原則分配說明表

風險項目		國立故宮博物院	民間機構	融資機構
政策 風險	費率政策	●	○	
	法律變化	●	○	
	開發核准變化	●	●	
金融 風險	利率變化		●	○
	匯率變化		●	○
	通貨膨脹		●	○
市場 風險	競爭風險		●	○
	需求風險		●	○
	價格風險		●	○

風險項目		國立故宮博物院	民間機構	融資機構
完工 風險	工期延誤		●	
	成本超支		●	●
	無法完工		●	
	環境影響評估	○	●	
	審核延誤	●	●	
	技術與品質問題		●	
	勞工風險	○	●	
	貸款增加		○	●
營運 風險	勞資糾紛		●	
	營運績效		●	○
	營運成本超支風險		●	
法律 風險	擔保結構			●
	民間機構破產	○	●	○
	金融協議不履行		●	
不可 抗力 風險	地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力天然災害、	○	●	○
	政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由	●	○	○
●：主要分擔者 ○：次要分擔者				

第四節 風險因應或減輕策略

就國立故宮博物院立場而言，分擔後的風險應以合理方式，藉由公權力之執行、投資契約之訂定等方式進行管理。然未來委託民間機構委託經營期間若發生不可抗力與除外情事時，意指屬於非可歸責於雙方之事由，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止避免或排除之情況，包括但不限於下表所述：

表 8-2 不可抗力與除外情事說明表

項目	類型
不可抗力	1. 戰爭、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動等
	2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染
	3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用
	4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行
	5. 用地具有環境污染情事，以致影響興建者
除外情事	1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處份、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者
	2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時
	3. 其他性質上不屬不可抗力，經協調委員會認定屬除外情事者

一、國立故宮博物院

倘發生前述風險而造成民間機構之營運困難時，國立故宮博物院本就雙方互信、合作之精神，可採行下列一種或一種以上之風險減輕對策：

(一) 減免或暫緩繳納權利金及土地租金之全部或一部

若民間機構因不可抗力或除外情事，導致民間機構興建期無法如期完工或營運期營運困難時，國立故宮博物院可檢討調整權利金及土地租金費率；藉由減免或暫緩權利金及土地租金之全部或一部，協助民間機構因應風險所衍

生之損失。

(二) 協助辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案

若民間機構遭受地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力之風險而受重大損害時，國立故宮博物院可依政府相關法令協調金融機構協助辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案，幫助民間機構儘速恢復營運。

(三) 停止計算或視情節適度延長「特許期限」

若民間機構因不可抗力或除外情事，導致民間機構興建期無法如期完工或營運期營運困難時，國立故宮博物院可檢討調整民間機構的特許期限，如同意停止特許期限之計算，並得視情節適度延長特許期限，協助民間機構因應風險所衍生之損失。

(四) 其他雙方同意之補救措施

二、民間機構

(一) 審慎評估

民間機構可委託有經驗之財務顧問公司，協助其估算投資成本並進行財務規劃，希冀於投標前即能審慎評估開發案整體之投資可行性，藉以降低風險之發生。

(二) 研擬妥善保險計畫

於特許期限間，民間機構應行完善之保險規劃，並考量各項防阻措施與保險計畫之配合，以承擔風險造成的財務損失。就民間機構於興建期間及營運期間可能面臨之風險，提出相對應之保險內容。

表 8-3 風險因素及因應保險內容說明表

分區		開發期程	檢核項目或內容
興建期間	責任	建築工程第三人財產、人員及訪客	建築師工程師工程專業責任險、第三人責任險
	人身	施工人員及承包商	雇主意外責任險、團體意外傷害保險
	財產	基礎、興建工程 機器、機電運送	營造綜合保險 貨物運輸保險
營運期間	責任	遊客 販售貨物的瑕疵	公共意外責任險 產品責任險
	人身	員工	雇主意外責任險 團體意外傷害保險
	財產	建築物、機器及機電設備 辦公、資訊設備 貨物（紀念品…等）	火險及附加險（含地震險） 火險及附加險（含地震險） 火險及附加險（含地震險）
	利潤損失	利潤、固定收入損失	營業中斷險

三、融資機構

建議融資機構可進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性，以降低風險之發生，並決定融資的可能性及意願。

第五節 超額利潤之回饋機制

在民間參與公共建設計畫中，如計畫經財務評估後，認為自償率高，回收年限短，則代表該計畫之投資將有極大之獲利空間，為避免政府委外興建營運所獲得之效益與民間機構之收益間形成不合理之差距，藉由收取相當之權利金數額，以分享經營成果，避免民間機構有不當之獲利情形發生。

因此，本計畫針對民間機構超額利潤及合理權利金之收取，係使用折現後之現金流量作分析，在設定民間部份所要求的合理內部報酬率為 8% 水準下，以目標搜尋方式反推得政府可收取的合理特許權權利金。由此可見，民間部份僅可獲取合理之利潤，應無超額利潤之情事。

然而，倘若本計畫實際營運後，因整體經濟環境變遷，或民間的創意經營，或基於民間機構之營運績效提昇（如服務效率、安全及品質之提升）等而產生超額利潤時，此係整體社會努力或為民間機

構努力經營之成果。若為前者，此超額利潤係整體社會所貢獻，似有檢討權利金調整之需，惟我國目前係以土地法相關規定課徵（漲價歸公）；若為後者，甚至政府可考慮提供營運績效獎金，以提供民間機構追求營運績效之誘因，惟目前基於政府財政考量，並未有實際案例。基此，非法定回饋金或回饋事項宜由民間機構提出自願配合，不建議強制規定。

因此，若政府係基於避免民間機構發生超額利潤而如欲於招商文件中規劃回饋機制時，得採於公告招商文件中將「超額利潤回饋金之分配」列為甄審項目，由民間申請人於申請文件中配合提出，並列入投資契約之規範。

目前本計畫初步研擬之超額利潤回饋機制建議包括有：

- 一、增加維護管理範圍，協助國立故宮博物院維護園區。
- 二、捐贈國立故宮博物院相關設施與贊助一定數額回饋金作為展演活動。
- 三、每年提供一定數額回饋金協助發展嘉義地區的文創藝術與發展嘉義地區的文創商品。

第九章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

第一節 政府承諾事項

「承諾事項」為政府辦理且必須達成之事項，參酌本計畫之內涵及背景，政府可承諾事項為下：

- 一、甲方承諾本計畫之土地如期交付予乙方使用。
- 二、甲方承諾至遲於 104 年 10 月 31 日前，完成 OT 範圍南側停車場及博物館內餐廳設施，並以現況點交乙方使用。
- 三、甲方承諾應依現有之景觀規劃設計完成園區景觀工程，並以現狀點交乙方。
- 四、甲方同意無償提供國立故宮博物院藏品圖像，作為乙方辦理本案時印製廣告文宣、布置空間等使用，相關申請方式依甲方規定辦理。

第二節 政府協助事項

「協助事項」指由民間機構負責辦理，政府僅為協助性質，若該事項未能達成，政府不須擔負責任，風險由民間機構自行負擔。倘協助事項涉及其他主管機關或上級機關之權限，非國立故宮博物院所能獨立決策者，須先做好協調及請示工作，以免日後引發爭議。參酌本計畫之內涵及背景，政府可協助事項為下：

- 一、設置單一窗口作為協助乙方本案執行各項業務與溝通聯繫之管道。
- 二、協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。
- 三、協助乙方為辦理本案各項審查程序、證照或許可申請之行政協調工作。
- 四、協助乙方辦理有關院區內遊園車接駁動線及停靠站點之規劃設置事宜。

- 五、甲方同意配合乙方之行銷營運計畫，給予國立故宮博物院聯票優惠或其他專案之優惠，優惠內容由雙方協商訂定。
- 六、協助乙方推動區域旅遊行銷。
- 七、協助乙方協調相關單位提供聯外交通運輸接駁服務。
- 八、甲方同意於乙方興建完成後，南部院區辦理相關文創活動時，將優先考量本案之設施及場地作為舉辦地點。

第十章 履約管理規劃

第一節 履約管理規劃

一、管理機制的建立

關於本計畫的管理機制，初步建議由國立故宮博物院簽訂投資契約後成立，主要係透過「書面的審查與備查」、「定期與不定期會議」、「財務監督」與「年度營運績效評估」等方式辦理，其相關說明如以下：

(一) 書面的審查與備查

國立故宮博物院與民間機構雙方往來的文件係履約管理工作最基礎的依據，除了可以做為未來管理工作直接有效的依據外，更是未來在工作執行上的依據，據此作為個工作項目依循的軌跡。爰此，民間機構須依契約要求提具工程進度、經費、空間規劃、財務報表等相關文件提具與國立故宮博物院，依此書面資料進行審查與執行，以避免未來雙方產生糾紛。

(二) 定期與不定期會議

定期與不定期舉行會議，主要係建構起一個民間機構與主辦機關的溝通平臺。在定期會議，如履約管理的會報，以了解計畫執行與營運的情況。而不定期會議，如遇到臨時或重大緊實事故，於最短的時間舉行，立即解決問題，以避免問題擴大。除此之外，每次所舉行的會議均必需列檔，以作為主辦機關追蹤改善的依據，對於民間機構而言，可以評估是否有將每個議題均處理完成。

(三) 財務監督

促參案件的執行在財務與資金的控管係後續是否繼續執行下去重要的因素，爰此，主辦機關定期或不定期要求民間機構，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送請主辦

機關備查，以了解民間機構執行概況，除此之外，民間機構亦能檢核不同時期的營運情形，並提出相關的檢討措施。

(四) 興建時程監督

本計畫未來之開發主要分為三期進行開發，其各期的開發內容如下所示。

表 10-1 本計畫開發期程檢核表

項次	說明	檢核項目或內容
第一期	應配合 104 年底博物館開館營運完成興建或營運之範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1.設置至少 1 處可容納 1,000 人以上之戶外表演場地，作為園區內辦理特定主題、慶典活動之主要場地；並規劃提供公益使用之時段或天數。 2.應提供博物館及整體院區適當之餐飲服務空間，以服務參訪遊客休憩、飲食之必要。 3.提供停車場營運及管理服務；院區內遊園車之接駁服務，每天至少提供 20 趟次之園區接駁服務，並提供基本旅遊導覽與院區參觀指示。 4.院區周邊景觀與生態環境協助管理維護，需以考量旅客安全為最優先，其他戶外親子互動、文化體驗活動之設施引入及空間營造，則配合主辦機關設施及策展主題、嘉義縣政府觀光旅遊政策、周邊遊程規劃等措施，由民間機構進行搭配，或請求主辦機關在職權範圍內進行協助。
第二期	應於簽約後 3 年完成興建營運之範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1.於簽約後 3 年內配合博物館展覽策劃方向引入主題展演、文化體驗等各項文化體驗休憩相關設施，其樓地板面積至少應達 3,500 平方公尺以上。 2.應至少提供 160 房以上之住宿服務設施。 3.可提供專賣或零售店鋪，作為南院相關文創商品、在地農特產品之銷售管道，創造在地產業之效益與通路。
第三期	投資金額應於簽約後 5 年內達 30 億元以上	<ol style="list-style-type: none"> 1.簽約後 5 年內所提供之住宿服務設施，其中至少應包含 80 房以上符合國際觀光旅館設施標準，並獲籌設許可。 2.完備院區內停車場設施，以符合開發計畫內容之需求，並負責停車場之營運及維護管理。

（五）年度營運績效評估

關於本計畫的年度營運績效評估主要自營運開始日之次一年度起，於每年度屆滿後辦理績效評估乙次，藉由評估是否違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、環保及安全衛生等項目，以了解民間機構過去一年的營運績效，並要求提出下一年度的目標與改善策略，以確保本計畫未來在執行上更臻完善。

二、履約管理單位

（一）專責小組

根據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 45 點指出，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。辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少一人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立專責小組。主辦機關辦理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。

考量本計畫所涉及的設施較為多元，除建築行為須符合建築法規的相關要求外，尚涉及旅館經營、工程建設、環境影響評估、文創產業等相關規定，內容較為複雜，爰此，本計畫建議國立故宮博物院成立專責小組進行本計畫的管理與監督的作業，或可委託專業的顧問法人、機關或團體協助辦理之。

（二）履約爭議協調委員會

根據「促進民間參與公共建設法施行細則」第 22 條第 2 項規定，投資契約應明定協調委員會之組成時機、方式及運作機制，以協商處

理契約履行及其爭議事項。

雙方應於應於投資契約簽訂後，依協調委員會組織章程成立協調委員會，該協調委員會任務為就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守協調委員會就會議之過程應作成書面記錄，經提交協調委員會後於仍無法作成協調決議，或一方請求召集協調委員會後仍未能召開協調委員會時，提出調解之一方始得依契約約定提起仲裁或訴訟。

三、進度及品質管理

未來本計畫的進度及品質管理主要包括「施工及品質管理」與「計畫執行進度管控」兩的部分，其相關說明如以下：

(一) 施工及品質管理

1. 施工管理

(1) 施工計畫

本計畫進行施工時，民間機構須於施工前1個月提送施工計畫書予主辦機關，待主辦機關完成備查後才能夠進行施工。

(2) 工程查驗

進行施工期間，主辦機關有權對民間機構的施工情形進行查驗，並隨時進行查核與監督的工作，除此之外，民間機構不得拒絕主辦機關進行施工查核與

監督之作業。

(3) 工程分包

民間機構不得將興建本契約工程之權利與責任之一部或全部讓與第三人。同時承包廠商或分包廠商履行，不得轉包予第三人。

民間機構指定或變更其承包廠商或分包廠商時，應即向主辦機關報備，承包廠商或分包廠商有違反工程契約之重大情事，足認嚴重影響工程品質或進度時，主辦機關有權要求民間機構更換該承包廠商或分包廠商。另民間機構與承包廠商或分包廠商間簽訂之工程契約中，應約定包括但不限於下列事項：

- A. 承包廠商或分包廠商對於供應予民間機構之設備與材料，均應拋棄其擔保物權。
- B. 承包廠商或分包廠商應遵守民間機構送審核可之圖說、規範、計畫、或有關文件；並應要求其下游分包商應遵守之。

2. 品質控管

民間機構應採用較佳之工法、材料、機械及資金運用，以達成各項工程之施工計劃、品質管理、成本管理、進度管理、安衛管理及環境維護的目標。

民間機構於主辦機關或其委託之獨立驗證認證機關查驗本契約工程品質時，應免費妥為提供必要及足夠之設備及器具材，並派員協助查驗。

主辦機關有權要求民間機構提供細部設計成果及審查之有關資料、工程監造及品質管制之有關資料，並得要求民間機構、民間機構之承包商或分包商將其他之必要文書，

按程序送交主辦機關備查。民間機構、民間機構之承包商或分包商均不得拒絕。

(二) 計畫執行進度管控

1. 進度報告提送

民間機構於本計畫興建期間，應依設計與施工進度表，每季定期按程序提送設計與施工報告予主辦機關，以作為進度管制及日後勘驗之依據。興建季進度報告之內容應包括但不限於：

- (1) 工程位置示意圖。
- (2) 進度說明，包括進度表及進度預測報告等。
- (3) 工程品質管理計畫執行情形。
- (4) 主要工作完成數量及內容。
- (5) 人力、機具及成本統計。
- (6) 工地安全、衛生及環保事項。
- (7) 重要會議、待解決事項及建議事項。

2. 設計及施工進度落後

產生設計及施工進度嚴重落後或施工進度落後情節重大時，及以書面通知改善，若連續90日設計及施工進度不及進度預測報告之百分之五十，經主辦機關書面限期改善仍未改善者則將透過契約相關重大缺失、違約等作為進行處理。

(三) 控制及查核項目與時點

本計畫未來對於工程施工之查核，將依工程進度及其民間所提施工計畫、施工報表日誌等資料，進行定期及不定期之查驗。

第二節 營運績效指標

一、營運績效評估目的

營運績效評估主要係為評估民間機構是否已按照投資執行計畫書、營運執行計畫書執行或是否有違約情事，以作為民間機構經營管理改進之參考，及作為故宮博物院是否與民間機構優先定約之依據，由故宮博物院依促參法第 54 條第 2 項以及促參法施行細則第 62 條之規定辦理營運績效評估。如民間機構該年度之評估結果未達及格標準，故宮博物院得命民間機構限期改善。

二、營運績效評估方法

建議國立故宮博物院於完成簽訂開發經營契約後半年內設置「評估委員會」，自營運開始日之次一年度起，於每年度屆滿後辦理績效評估乙次，且應於「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、財務報表經會計師簽證及年度營運計畫提送予故宮博物院或故宮博物院指定之各委員。

三、營運績效評估標準

依據行政院公共工程委員會「促參案件營運一校評估機制建構」委託專案服務案成果報告內容，促參案件共同營運績效評估需求面向可分為主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價等 4 項，在此 4 大面向中又包括財產維護管理、經營管理與績效、整體設施完整性、財務管理、政策配合度、服務滿意度調查、社會責任履行、優良事蹟表現及違規/違約事件等 10 項共同性營運績效評估項目。

具體針對各促參案件之獨特性，本案營運績效評估指標將以上述 10 項共同性營運績效評估項目作為延伸基礎，細項研擬 BOT 及 OT 方式之營運績效評估標準，各評估項目與配分權重下表所示。

未來主要係由「評估委員會」給予 0~100 之評分，其中每一個項目低於 70 分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查，其營運績效評估的總合為 100 分計。未來所訂定的評估項目或配分權重如欲調整，主辦機關需於當年度前告知民間機構。

表 10-2 B0T 區域營運績效評估標準表

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重 (%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
主辦機關需求	財產維護管理	13	1. 本年度營運設施投資金額佔年營收額比率 2. 本年度營運設施投資成效 3. 本年度經營管理計畫編列營運設施投資項目執行比率 4. 建築物及附屬設施改善建議事項執行比率 5. 建築物及附屬設施保養妥適率 6. 服務設施功能正常運作妥適率 7. 營運資產定期盤點執行情形 8. 利用資訊系統建構最新營運資產目錄		
	經營管理與績效	12	1. 經營管理改善建議事項的執行比率 2. 經營計畫預計推動項目執行比率 3. 附屬事業管理計畫預計推動項目執行比率 4. 經營管理教育訓練執行情形 5. 本促參案文件專檔管理健全性 6. 本年度經營管理計畫營收預估額的達成率 7. 本年度經營管理計畫稅後淨利預估額達成率		
	整體設施完整性	8	1. 環境清潔衛生維護紀錄完整性 2. 整體環境清潔衛生性 3. 整體設施安全維護性 4. 緊急意外事件處理的妥適率		
	財務管理	8	1. 財務管理改善建議事項的執行比率 2. 本年度財務管理計畫項目的執行比率 3. 提送期財務報告 4. 營運費率公告情形 5. 營運收益力 6. 營運成長力		

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
			7. 投資報酬力 8. 償債力		
	政策配合度	4	1. 定期提報資料的準時回應比率 2. 行文要求處理事項的準時回應比率 3. 甲方特殊政策配合度		
使用者需求	服務滿意度調查	32	1. 一般使用者服務滿意度情形 2. 進駐廠商服務滿意度情形		
	客訴處理機制	3	1. 客訴案件預防成果 2. 客訴案件處理妥適率		
社會大眾需求	社會責任履行	20	1. 弱勢族群雇用 2. 社會回饋 3. 環保措施及成果		
營運整體評價	優良事蹟表現	加分 上限 5分	1. 創新性營運管理 2. 非契約性重要投資活動 3. 獲公部門機關獎項獎勵 4. 其他特殊貢獻事蹟		
	違規/違約事件	扣分 上限 5分	1. 營運契約條款違約事項 (甲方書面通知件數) 2. 目的事業主管機關法令違規事項 (環保、消防、衛生及勞工問題)		
合計					
註 1：營運績效評估的總分為 100 分計					
註 2：每一個項目低於 70 分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查					

資料來源：財政部推動促參司，「促參案件營運一校評估機制建構」委託專案服務案成果報告，101年。

表 10-3 OT 區域營運績效評估標準表

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重 (%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
主辦機關需求	財產維護管理	13	1. 建築物及附屬設施保養妥適率 2. 服務設施功能正常運作妥適率 3. 營運資產定期盤點執行情形 4. 利用資訊系統建構最新營運資產目錄		
	經營管理與績效	12	1. 績效評估改善建議事項的執行比率 2. 經營計畫書與甄選投資執行計畫書的符合度 3. 本年度工作計畫的執行比率 4. 經營管理教育訓練執行情形 5. 本促參案文件專檔管理健全性 6. 本年度經營管理計畫營收預估額的達成率 7. 本年度經營管理計畫稅後淨利預估額達成率		
	整體設施完整性	8	1. 環境清潔衛生維護紀錄完整性 2. 整體環境清潔衛生性 3. 整體設施安全維護性 4. 緊急意外事件處理的妥適率		
	財務管理	8	1. 提送期財務報告 2. 營運費率公告情形 3. 營運收益力 4. 營運成長力 5. 投資報酬力 6. 償債力		
	政策配合度	4	1. 定期提報資料的準時回應比率 2. 行文要求處理事項的準時回應比率 3. 甲方特殊政策配合度		
使用者需求	服務滿意度調查	32	1. 一般使用者服務滿意度情形 2. 進駐廠商服務滿意度情形		
	客訴處理機制	3	1. 客訴案件預防成果 2. 客訴案件處理妥適率		
社會大眾需求	社會責任履行	20	1. 弱勢族群雇用 2. 社會回饋 3. 環保措施及成果		

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
營運整體評價	優良事蹟表現	加分 上限 5分	1. 創新性營運管理 2. 非契約性重要投資活動 3. 獲公部門機關獎項獎勵 4. 其他特殊貢獻事蹟		
	違規/違約事件	扣分 上限 5分	1. 營運契約條款違約事項 (甲方書面通知件數) 2. 目的事業主管機關法令違規事項 (環保、消防、衛生及勞工問題)		
合計					
註 1：營運績效評估的總合為 100 分計					
註 2：每一個項目低於 70 分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查					

資料來源：財政部推動促參司，「促參案件營運一校評估機制建構」委託專案服務案成果報告，101年。

四、營運績效評估流程

- (一) 主辦機關（國立故宮博物院）應於「評估委員會」召開前 1 個月以書面通知民間機構。
- (二) 民間機構應於主辦機關（國立故宮博物院）之評估委員會召開前 15 日，提送相關資料及文件予「評估委員會」。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 「評估委員會」應於 1 個月內完成評分及提出建議改善事項，由主辦機關（國立故宮博物院）將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構經營管理改進之參考。
- (六) 民間機構該年度之評分如未達 75 分者，故宮博物院得命民間機構限期改善。

五、優先定約

(一) 優先定約之評估

1. BOT區域

民間機構如經評定為「營運績效良好」，得於契約屆滿三年前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，優先向主辦機關申請繼續定約1次，其期間以二十年為限。

2. OT區域

(1) 南側停車場

併同BOT範圍辦理營運績效評估，相關優先定約條件及辦理方式亦同。

(2) 博物館內餐廳設施

民間機構如經評定為「營運績效良好」，得於特許期間屆滿6個月前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，優先向主辦機關申請繼續定約1次，其期間以三年為限。

(二) 優先定約之申請

1. BOT區域

民間機構經國立故宮博物院評定為「營運績效良好」，得於契約屆滿三年前，檢附歷年營運績效評估報告及未來營運計畫書等，向國立故宮博物院申請優先定約，期限為20年並以乙次為限。未向國立故宮博物院提出申請，視為放棄優先定約權。

民間機構申請定約，經國立故宮博物院審核符合優先定約之條件者，國立故宮博物院應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容。倘民間機構對故宮博物院之條件拒絕同意，民間機構即喪失優先定約權，國立故宮博物院得公開辦理招商作業，民間

機構不得異議。

2.OT區域

(1) 南側停車場

併同BOT範圍辦理營運績效評估，相關優先定約條件及辦理方式亦同。

(2) 博物館內餐廳設施

民間機構經國立故宮博物院評定為「營運績效良好」，得於特許期間屆滿6個月前，檢附歷年營運績效評估報告及未來營運計畫書等，向國立故宮博物院申請優先定約，期限為3年並以乙次為限。未向國立故宮博物院提出申請，視為放棄優先定約權。

第三節 施工或經營不善之處置及關係人介入

有關於本計畫的接管及終止契約，應根據「促進民間參與公共建設法」第 52 條與第 53 條之規定，「民間參與文化設施接管營運辦法」與其他相關辦法辦理之，本計畫將明定於開發經營契約中，未來民間機構興建營運期間，如遇因營運期間屆滿或面臨相關重大事故而導致無法營運的情形發生時，以採取的接管、契約終止，以及後續辦理資產移轉之作業程序。

一、施工或經營不善之處置

(一) 施工或經營不善處置之法令依據

關於施工或經營不善之處置，在「促進民間參與公共建設法」的第 52 與第 53 條，以及同法施行細則的第 49 條至第 57 條，均有明確的規定。

(二) 施工或經營不善處置之辦理

根據「促進民間參與公共建設法」第 52 條的規定，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（國立故宮博物院）應依投資契約通知民間機構限期改善，如民間機構仍未改善或者是改善無效時，則中止其興建、營運一部或全部。如經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

另依據「促進民間參與公共建設法」第 53 條的規定，當公共建設之興建、營運時，如發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生等情況，且情況緊急、遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，必要時，並得予以強制接管營運。

二、關係人介入

（一）法令依據

由於公共建設資金需求龐大之特性，融資機構在促參案件中扮演了重要的角色，爰此，在「促進民間參與公共建設法」第 52 條中明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件；「促進民間參與公共建設法」中的介入權包含有「暫時接管」及「繼續辦理興建、營運」兩種態樣。依「促進民間參與公共建設法」第 52 條第 3 項及「促進民間參與公共建設法施行細則」第 52 條第 1 項規定可知，接管應以暫時性為原則。

（二）關係人介入的辦理

促參案件如遇資金問題使之無法進行時，藉由行使介入權而使整個促參案得以繼續執行。對於民間機構而言，可避免投資契約終止之損失；對國立故宮博物院而言，可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；對融資機構而言，其債權暫可獲得確保，避免立即產生的重大損失。因此，倘民間機構發生施工或經營不善之情事且經限期改善

而未改善或改善未達標準時，在國立故宮博物院介入之前，允宜使關係人(例如融資機構等)先行介入，一方面關係人處理的方式較具彈性與效率，另一方面關係人所可動用的商業經營資源，亦較故宮博物院豐富，由關係人先行介入，自當較為適宜。至於關係人介入之時點，可以在故宮博物院二次通知民間機構改善而仍未符改善之要求、由國立故宮博物院以書面方式通知關係人後，需徵得國立故宮博物院同意後介入。

第四節 接管規劃

一、接管規劃原則

促參法所稱之接管，可分為「暫時接管」及「強制接管營運」兩種，前者屬於介入權之範疇(請參考前述有關二、關係人介入)，後者則屬於行政處分的一種，其法源依據為促參法第 53 條第 2 項。

根據促參法第 53 條第 2 項規定，無論依促參法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項規定，而中止及停止其營運一部、全部或終止投資契約時，國立故宮博物院除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時，並得依促參法第 53 條第 2 項規定予以強制接管營運。另根據促參法第 53 條第 2 項後段規定，民間參與公共建設之強制接管營運辦法，應由中央目的事業主管機關於促參法公布後一年內訂定之。本計畫公共建設項目屬於觀光遊憩重大設施及文教設施，有關強制階段營運將分別依據 95 年 5 月 19 日交通部交路字第 09500850201 號令訂定之「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」及 96 年 3 月 6 日行政院文化建設委員會文壹字第 0962106257 號令訂定之「民間參與文化設施接管營運辦法」辦理。

二、組織架構

未來國立故宮博物院南部院區在執行本案營運與履約管理時，將涉及法律、工程、財務等層面的

專業領域，本計畫建議由主辦機關（國立故宮博物院）召集機關內各課室的專業人才組成本計畫的專業管理顧問，協助與監督民間機構所提供之各項施工書圖、工程查驗、財務檢查及法律諮詢等工作。

根據本計畫未來執行的相關層面，初步建議由經營企劃課、工程管理課、計畫管理課、會計室等課室，作為本計畫興建施工至營運期間的管理與監督組織。

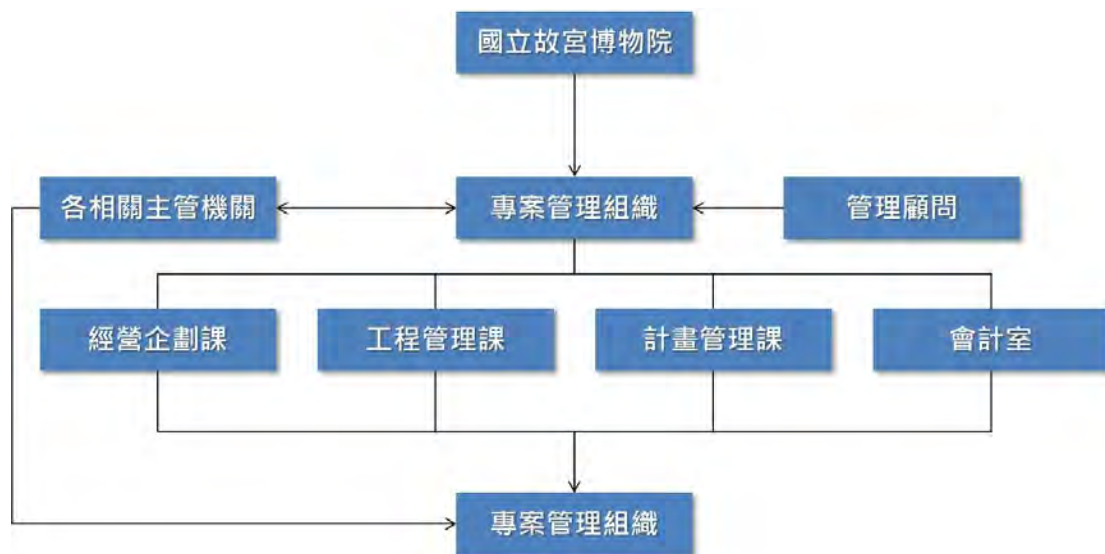


圖 10-1 本計畫組織架構圖

第十一章 移轉規劃

第一節 期間屆滿之移轉

一、移轉計畫提送時間

民間機構應於特許期間屆滿前 3 年提出營運資產移轉計畫送國立故宮博物院同意，同時國立故宮博物院與民間機構雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並應於特許期間屆滿前 2 年完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

二、移轉標的

- (一) 除本案另有約定外，民間機構應於特許期間屆滿後 30 日內，依當時所編列最新之資產清冊，移轉民間機構所有且為繼續營運本案之本基地現存營運資產
- (二) 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。
- (三) 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經國立故宮博物院同意不需移轉或授權予國立故宮博物院或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予國立故宮博物院或其指定第三人使用，並應會同國立故宮博物院依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉由國立故宮博物院或其指定第三人承擔。

三、移轉程序

- (一) 編製移轉資產目錄-民間機構應於特許期間屆滿前 3 年依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交國立故宮博物院確認。

- (二) 移轉前之營運資產總檢查-民間機構應於特許期間屆滿前 3 年，委託獨立、公正且經由國立故宮博物院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，且將檢查報告交予國立故宮博物院備查，其費用由民間機構自行負擔。
- (三) 各項移轉標的之移轉方式及人員之訓練計畫應於「營運資產移轉契約」中規定。
- (四) 民間機構應依國立故宮博物院要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- (五) 除本案另有規定外，民間機構與國立故宮博物院雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本案所應盡之義務。

四、移轉條件及計價

- (三) 民間機構所移轉之營運資產，分為有償移轉及無償移轉，其範圍如下：

1. 有償移轉之範圍

民間機構在營運期間經國立故宮博物院與民間機構方雙方議定者，或於特許期間屆滿前 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國立故宮博物院同意者，且於特許期間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，於特許期間屆滿時，為有償移轉。

2. 無償移轉之範圍

除前項約定以外，繼續為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與國立故宮博物院或其指定之第三人。

(三) 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，國立故宮博物院與民間機構雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂定之。

(四) 費用負擔

國立故宮博物院與民間機構雙方為完成移轉程序所發生之費用，包含但不限鑑定費用和稅捐費用，由雙方依法令各自負擔。

四、移轉時及其後之權利義務

- (一) 費用負擔本案之移轉標的如係民間機構以融資租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除國立故宮博物院書面同意者外，民間機構應於特許期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉與國立故宮博物院或其指定第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

- (二) 費用負擔移轉標的上負擔之處理

本案之移轉標的如有出租、出借或設定負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經國立故宮博物院書面同意保留不在此限。

- (三) 費用負擔暫時繼續營運

於營運資產移轉完成且國立故宮博物院有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構應依國立故宮博物院之要求，為國立故宮博物院之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。但國立故宮博物院應

於本案屆滿前三個月內通知民間機構提供前揭服務。有關因此所生之權利義務，由國立故宮博物院與民間機構雙方另立書面契約規範之。

(四) 費用負擔人員訓練

民間機構對依規定移轉予國立故宮博物院之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按標的性質之不同，依國立故宮博物院與民間機構雙方同意之訓練計畫，對國立故宮博物院或其指定之第三人提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。

(五) 費用負擔技術移轉

民間機構以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供予國立故宮博物院。

(六) 費用負擔債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得第三人同意為要件者，民間機構將事先取得該第三人之同意。

(七) 費用負擔軟體之移轉

為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構將按原使用方式移轉予國立故宮博物院使用。

(八) 費用負擔未移轉物品之處置

- 1.民間機構應將屬其所有、持有或占有而不須移轉國立故宮博物院之物品，於國立故宮博物院所定之期限內將該物品自本基地遷離，其費用由民間機構負擔。
- 2.如民間機構於前項期限屆滿後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，國立故宮博物院得逕為任何處

置，並由民間機構支付相關費用。

(九) 民間機構擔保責任

民間機構擔保其移轉標的於移轉時，絕無任何權利瑕疵且為正常使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構將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國立故宮博物院或其指定第三人。

第二節 期間屆滿前之移轉

一、移轉發生之原因

本案契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，民間機構將所述之標的移轉予國立故宮博物院或其指定之第三人。

二、移轉標的

- (一) 係指本基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(含興建中之工程)及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。
- (二) 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。
- (三) 民間機構及受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經國立故宮博物院事前書面同意不須移轉或授權予國立故宮博物院或其指定之第三人使用外，民間機構將一併移轉或授權予國立故宮博物院或其指定之第三人使用，並應會同國立故宮博物院依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉向國立故

宮博物院或其指定之第三人承擔。

三、移轉程序

- (一)民間機構應於本案契約提前終止時起 60 日內，將截至提前終止時之資產清冊提送國立故宮博物院。雙方應自國立故宮博物院收受資產清冊時起 60 日內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依本案契約規定之爭議處理程序辦理。
- (二)需鑑價之資產於資產移轉前，將由民間機構委託獨立、公正且經國立故宮博物院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，鑑價費用除本案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。
- (三)民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- (四)除本案契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本案契約所應盡之義務。

四、移轉時及其後之權利義務

- (一)除國立故宮博物院與民間機構雙方另有約定外，民間機構應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀移轉營運資產之所有權予國立故宮博物院。且民間機構應將對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與國立故宮博物院或國立故宮博物院指定之第三人。
- (二)有關雙方移轉時及其後之權利義務，依其性質得準用本案契約「投資契約屆滿時之營運資產移轉計畫」之約定時，應准用之。

五、有償移轉金額之給付

國立故宮博物院於完成移轉程序後，如有應給付給民間機構之款項，國立故宮博物院應於 6 個月

內無息以現金或國庫支票或本國銀行或在台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，應依臺灣銀行基本放款利率計付利息。

第十二章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項

本案法源依據係採促進民間參與公共建設法及其子法作為認定，依上開法令規定，後續作業事項應包含籌設甄審委員會、辦理招商公告及說明會、申請案件之甄審及協商及議約簽約等工作。

一、成立甄審委員會及工作小組

依據「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」第 2 條規定成立甄審委員會。負責訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式及申請案件之綜合評審。並依「組織及評審辦法」第 13 條規定，應於甄審會成立時，一併成立工作小組，依甄審會需要協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

二、招商文件研擬與報核

完成先期規劃報告書及相關招商文件，並提供該文件供主管機關報查。

三、辦理招商公告及說明會

由主辦機關擬訂後，其中甄審項目、甄審標準及評定方式經甄審會審核後，由主辦機關準備公告程序及辦理公告相關作業，並於公告徵求民間參與期限屆滿前，提供申請人申購相關招商文件。並辦理招商說明會，必要時依廠商意見修正招商文件及其相關附件，修正後陳報甄審會核准。

四、辦理招商公告及說明會

由主辦機關就申請人所提資格文件及公告所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人、最優申請人。並進行後續協商。

(一) 資格審查

1.申請人達一家（含）以上，即可由主辦機關

進行資格審查。資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。

2. 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件；且審查過程，主辦機關如認為申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。惟申請人逾主辦機關所訂通知期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。
3. 資格審查結果，主辦機關應通知申請人，最遲不得逾甄審會選出最優申請人時或評決無最優申請人時；對審查不合格者，並應敘明其原因。經資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。
4. 申請人遞送申請文件由主辦機關收件確認後，即按評審辦法進行檢視及審查。一般對申請人資格及申請文件內容之規定至少包括：申請保證金、營運權利金標單、申請文件檢核表、資格文件檢核表、申請人及負責人印鑑印模單、投資申請書、申請切結書、企業聯盟協議書、企業聯盟授權書、代理人委任書、債信能力聲明書、協力廠商合作意願書、公司資格證明、財務能力證明、興建營運能力證明、金融機構融資意願書及金融機構評估意見、投資計畫書等。

(二) 綜合審查

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遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

2. 甄審會如對合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得將疑義提交主辦機關，由主辦機關彙整後通知合格申請人期限澄清，逾期不澄清者，不予受理。
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。合格申請人簡報時應以其所提投資計畫書內容為主，若簡報資料與投資計畫書有重大差異時，由甄審會決定是否採用。
4. 建議綜合評審階段之甄審項目如下表所示：

表 12-1 綜合評審階段甄審項目及甄審標準表

項次	項目	審核細項	要求內容	配分
一	計畫目標、興建營運團隊及民間機構籌組計畫	(一)計畫目標	需符合本案之計畫目標。	10
		(二)申請人簡介及財務狀況	說明申請人之成立時間、資本額、組織規模、營業項目、財務及債信能力、相關實績等。	
		(三)興建營運團隊組織說明	1. 興建營運團隊組織架構及其分工（包含規劃設計、興建、文化體驗及住宿服務等營運成員）。 2. 興建營運團隊成員相關興建營運經驗。	
		(四)民間機構籌組計畫	包含民間機構股權結構及股東成員（如為合作聯盟應包含各成員）、股款募集計畫、民間機構之組織管理架構。	
二	土地使用計畫	(一)土地基本資料	包含基地位置、基地現況、聯外交通系統現況、相關計畫等。	15
		(二)法令分析	1. 區域計畫法、建築法、環評法及促參法等相關法令之檢討。 2. 本案上位計畫（如籌建計畫、開發事業計畫、環差分析報告、政策公告）之目標、定位及相關規範檢討。	
		(三)土地使用計畫	各分區土地開發強度（建蔽率、容積率）及容許使用項目檢討，並說明各分區空間機能。	
		(四)土地點交與分期開發	1. 說明土地點交與分期開發之期程與範圍。 2. 環差分析報告審查及建、使照申辦期程。	

項次	項目	審核細項	要求內容	配分
			3. 是否如期配合博物館開幕營運。	
三	興 建 計 畫	(一) 整體空間配置與公共設施	1. 交通計畫： (1) 基地內、外之人行及車行動線。 (2) 基地內開放供公眾通行之區域。 (3) 園區內接駁及停車設施服務計畫。 (4) 交通衝擊分析及因應對策。 2. 水資源管理計畫(包含防洪、排水、引水、污水處理、生態淨化及中水再利用等) 3. 環境清潔及廢棄物處理設施。	20
		(二) 建築計畫	1. 整體建築使用、各項設施說明及空間機能區分、建築量體規劃(包含樓層數、樓層高度、樓地板面積、各類用途空間之面積)造型計畫。 2. 綠建築計畫：說明取得綠建築標章等級，並說明是否考慮基地微氣候條件及採用節能措施。 3. 亞洲多元文化之呈現(如東南亞、印度、西亞)	
		(三) 景觀計畫	1. 入口、廣場、戶外休憩及展演設施。 2. 橋樑、水域與水岸親水設施。 3. 特色景點營造。 4. 植栽計畫。 5. 與本院發包景觀工程之界面銜接。	
		(四) 公共藝術設置	預算及設置計畫	
四	營 運 計 畫	(一) 整體營運構想及營運項目內容	1. 市場分析(含遊客量與住宿需求推估)。 2. 文化體驗及展演設施營運計畫。 3. 住宿服務設施營運計畫。 4. 餐飲、零售及其它商業設施營運計畫(含免稅商店)。	20
		(二) 文化創意產業開發、行銷及教育推廣計畫	1. 結合地方文化創意產業發展計畫。 2. 地方農、特產品之行銷推廣計畫。 3. 亞洲藝術文化之教育推廣計畫。	
		(三) 營運管理組織	應說明營運管理組織架構及其分工。	
		(四) 資產及設備維護管理計畫	1. 資產及設備維護管理計畫。 2. 園區環境清潔維護計畫(包含：BOT、OT 及維護管理範圍)。 3. 安全管理計畫(包含警衛點布設及責任分界)。	

項次	項目	審核細項	要求內容	配分
		(五) 防災及緊急應變計畫	應說明基地防災計畫並就各種人為事故與天然災害擬定緊急應變計畫。	
		(六) 資產增置及汰換計畫	應說明各項營運資產增置與汰換計畫。	
		(七) 移轉與返還計畫	應提出經營期限屆滿時之移轉及返還計畫。	
五	財務計畫、權利金給付計畫	(一) 基本假設說明	依興建、營運期程敘明物價調整、折舊方式及折舊年期、稅賦、資本結構、融資利率及折現率等。	25
		(二) 興建成本分析	至少包含各項設施興建成本及分年投入成本分析。應將各項設施興建期間投入成本彙總，配合開辦費、權利金、資本化利息、興建期間土地租金及其他間接成本之預估。	
		(三) 營運收入及成本預估	1. 分年營運收入：應依各項設施分析其分年營運收入。 2. 分年營運成本及費用：應依各項設施分析其分年營運成本及費用。 3. 重增置成本：各項設施重增置成本計畫及成本分析折舊及攤銷費用。	
		(四) 財務效益分析	至少包含自償率、淨現值、內部報酬率及回收年期等。	
		(五) 財務報表	應提出分年預估之財務報表，包括資產負債表、損益表及現金流量表等。	
		(六) 資金籌措計畫	包含自有資金及融資，敘明興建期資金來源去路表及自有資金籌措計畫或融資與還款計畫等。說明特許公司股權結構、設立資本及增資計畫。	
		(七) 敏感度分析	至少需包含興建成本、營運成本、營運收入變動等敏感度分析。	
		(八) 風險分析及管理計畫	包含對資金、財務、政策、法令及其他可能影響因素之評估，及風險承擔能力與因應方式。	
		(九) 保險計畫	應說明興建及營運期間之保險計畫。 1. 興建期間保險計畫：至少包括但不限於營造工程綜合保險（包含第三人責任險）。 2. 營運期間保險計畫：至少包括但不限於財產綜合保險（包括但不限於火險）及公共意外責任險等。	

項次	項目	審核細項	要求內容	配分
		(十)土地租金、權利金給付計畫	1. 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」繳納土地租金。 2. 依財務效益提出權利金給付時間與方式(按營收級距調整營運權利金比例)。	
六	計畫效益、地方回饋、政府協助或配合事項	(一)計畫效益	1. 可量化之計畫效益。 2. 不可量化之計畫效益。	10
		(二)地方回饋	回饋計畫至少應包含民間申請人初審階段規劃構想書所提之交通接駁服務、基本環境維護、長期研究學者住房優惠、免費駐村藝術家、國中小藝文獎學金、嘉義地區文化及產業推廣等內容。	
		(三)政府協助或配合事項	1. 要求主辦機關配合或協助事項之必要性，是否有其他事項亦需主管機關或其他機關協助者。 2. 如該等配合事項或協助事項無法成就時，應說明後續處理方式與因應對策。	

資料來源：本計畫彙整。

五、議約及簽約

最優申請人產生後，即與主辦機關進行議約，主要確認政府、民間機構之權利義務關係，如承諾事項、用地交付方式、監督、資產移轉等事項。

- (一) 最優申請人應自接獲主辦機關通知評決結果之次日起 60 日內與主辦機關完成議約。
- (二) 最優申請人與主辦機關完成議約後，議約結果由主辦機關辦理行政簽核程序，完成後由主辦機關以書面通知最優申請人。最優申請人並應於接獲主辦機關書面通知之次日起 60 日內，依我國公司法規定由發起人認足股款完成民間機構之設立登記，並由民間機構與主辦機關完成投資契約簽訂事宜。
- (三) 民間機構應於簽訂投資契約當日，依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見修正提出投資執行計畫書草案，並經主辦機關核定為投資執行計畫書，作為興建營運本計畫之依據。

- (四) 除經主辦機關同意展期外，最優申請人如無法於指定期限內簽訂投資契約及設定地上權契約時，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該最優申請人如無法補正者，則視為最優申請人已放棄簽約，主辦機關沒收其申請保證金，並由次優申請人遞補之。
- (五) 次優申請人於接獲遞補通知後，應比照前述最優申請人所應辦事項及時程，完成與主辦機關之議約與簽約作業。若無次優申請人時或次優申請人仍無法於期限內與主辦機關完成議約及簽約作業時，則本計畫以流標處理。

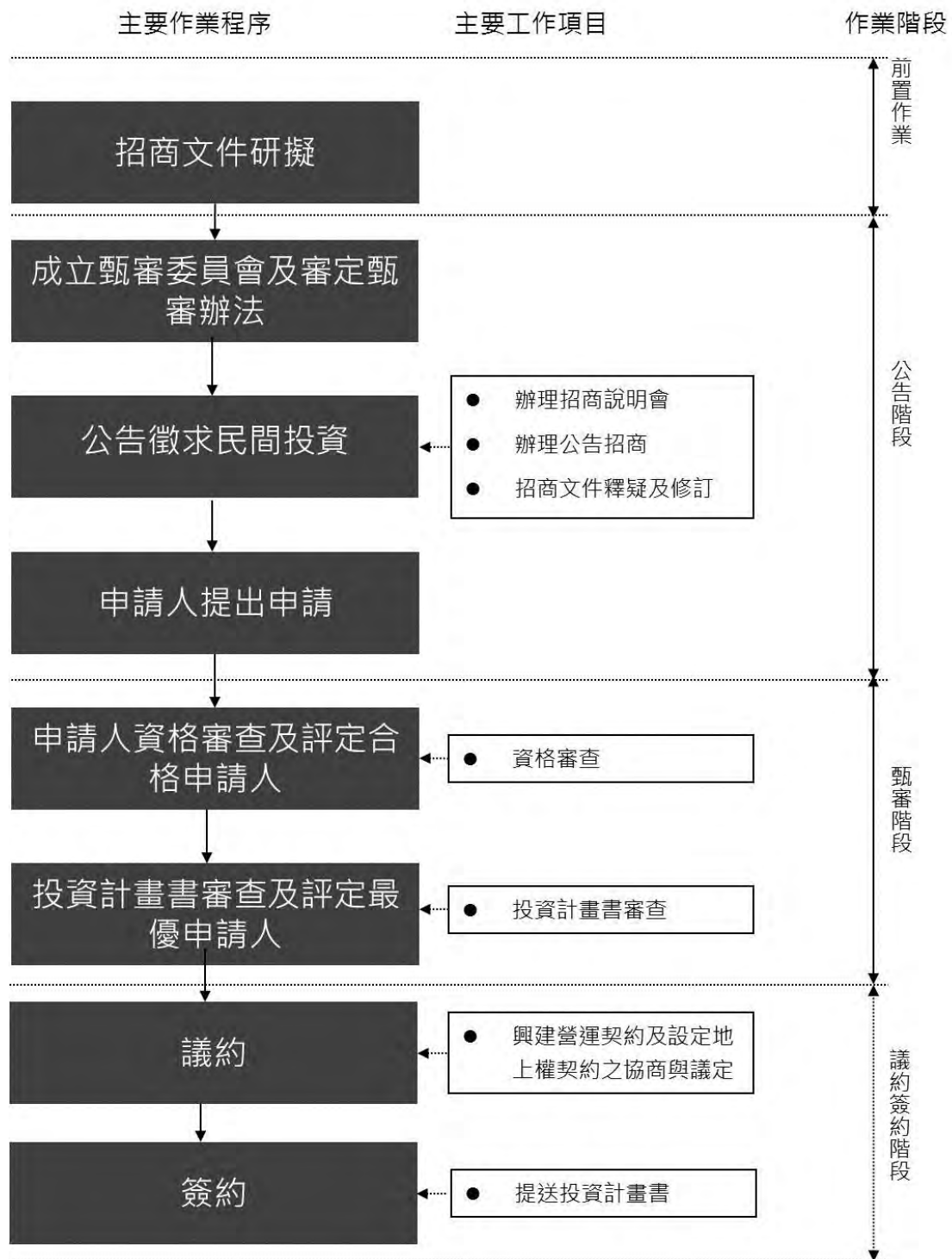


圖 12-1 招商作業流程圖

第二節 預定作業期程

本招商作業以達成評選民間機構為目標，委託興建經營本案之標的，並依據促參法及其施行細則、「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」，辦理招標及甄審作業。

表 12-2 招商預定作業期程規劃表

可行評估要項	評估說明	民間參與可行研判
招商準備作業	103 年○月○日	研擬招商文件、辦理公開說明會
公告招商	103 年○月○日	舉辦公開說明會
	103 年○月○日	正式公告招商文件
	正式公告日起第 15 日	申請人完成以書面請求新主辦機關對招商文件澄清及釋疑
	正式公告日起第 25 日	主辦機關完成答覆申請人對招商文件所提出之疑義
	正式公告日起第 60 日，在公告截止日前	申請人遞送申請文件（含資格文件、投資計畫書及申請保證金）
資格審查	申請截止日翌日起 7 日	完成資格審查，由主辦機關選出合格申請人，通知各申請人資格審查結果，並向合格申請人說明簡報日期
綜合評審	申請截止日翌日起 39 日	合格申請人於指定時間向甄審委員會簡報、澄清及答詢投資計畫書內容，甄審委員會綜合評定選出最優申請人，及於必要時增選出次優申請人
	申請截止日翌日起 42 日	依甄審委員會評定結果，由主辦機關公告及發函通知
議約及簽約	接獲主辦機關通知為最優申請人之翌日起 60 日內	議約完成，並完成民間機構之公司設立登記
	接獲主辦機關通知為最優申請人之翌日起 70 日內	與主辦機關簽訂投資契約及設定地上權契約

