

宜蘭縣南澳休閒農場BOT案前置規劃作業計畫

■ 先期規劃結案報告 ■



承辦單位 ■ 宜蘭縣政府
規劃單位 ■ 開新工程顧問股份有限公司

中華民國 106 年 9 月

宜蘭縣南澳休閒農場 BOT 案前置規劃作業計畫

先期規劃報告

(定稿本)

承辦單位：宜蘭縣政府

規劃單位：開新工程顧問股份有限公司

中華民國 106 年 9 月

目 錄

第一章 可行性評估成果彙整	1-1
壹、替選方案評估成果.....	1-1
貳、結語.....	1-11
第二章 公共建設目的、特許範圍與年限	2-1
壹、公共建設目的.....	2-1
貳、許可範圍.....	2-2
參、許可期限規劃.....	2-12
第三章 興建規劃	3-1
壹、基本原則與責任.....	3-1
貳、工程調查規劃之分工原則、辦理方式及建議時程.....	3-1
參、工程設計之分工原則、辦理方式及建議時程.....	3-3
肆、工程發包、施工及完工階段之分工原則、辦理方式、建議時程.....	3-5
伍、工程施工管理.....	3-8
陸、工程督導方式與程序.....	3-9
第四章 營運規劃	4-1
壹、營運目標及項目.....	4-1
貳、營運計畫辦理方式.....	4-2
參、營運監督與管理.....	4-4
第五章 土地取得規劃	5-1
壹、用地範圍劃定.....	5-1
貳、土地取得方式.....	5-1
參、土地交付時程.....	5-2
肆、用地變更作業及其他相關程序及界定.....	5-2
伍、地上物拆遷補償.....	5-3
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
壹、基本假設及參數.....	7-1
貳、興建期工程經費資金需求與民間投資額度分析.....	7-3
參、營運費率及收支預估.....	7-5

肆、資金籌措計畫與融資可行性分析.....	7-7
伍、投資效益分析.....	7-9
陸、權利金規劃.....	7-11
捌、敏感性分析.....	7-12
玖、資金來源分析.....	7-13
第八章 風險規劃.....	8-1
壹、確認風險因素及可能影響.....	8-1
貳、可能風險說明及策略.....	8-2
參、風險分擔原則.....	8-4
肆、保險規劃建議.....	8-8
第九章 承諾與配合事項之項目.....	9-1
壹、研議政府承諾事項.....	9-1
貳、研議政府協助或配合事項.....	9-1
參、民間承諾及配合辦理事項.....	9-2
第十章 履約管理規劃.....	10-1
壹、進度及品質管理機制.....	10-1
貳、控管及查核項目與其時點.....	10-2
參、營運績效評估指標.....	10-2
肆、施工或經營不善之處置及關係人介入.....	10-2
伍、接收規劃.....	10-3
第十一章 移轉規劃.....	11-1
壹、維護設施要求.....	11-1
貳、維護時程.....	11-2
參、財產清冊.....	11-2
第十二章 後續作業及期程.....	12-1
壹、本階段作業事項.....	12-1
貳、後續作業事項及流程.....	12-1
參、期程規劃.....	12-3

附件、先期規劃審查會議意見及回應

圖 目 錄

圖 1-1 實質發展現況.....	1-2
圖 1-2 構想分區示意圖.....	1-6
圖 1-3 替選方案全區配置示意圖.....	1-7
圖 2-1 南澳農場範圍圖.....	2-4
圖 2-2 許可投資範圍界定.....	2-5
圖 2-3 建物及設施現況分布圖(有機生產區 541 地號).....	2-9
圖 2-4 現有建物及設施現況分布圖(休閒體驗及露營區 542 地號—露營設施).....	2-10
圖 2-5 現有建物及設施現況分布圖(休閒體驗及露營區 542、542-1 地號—辦公室、 附屬建物、倉庫 1、廁所).....	2-11
圖 12-1 招商及前置作業事項辦理流程圖.....	12-2

表 目 錄

表 1-1 土地清冊.....	1-1
表 1-2 替選方案投資效益指標.....	1-8
表 2-1 土地清冊.....	2-3
表 2-2 投資範圍表.....	2-8
表 3-1 南澳農場預定開發之土地範圍之用地概況表.....	3-2
表 3-2 工程調查分工原則及辦理方式.....	3-3
表 3-3 工程設計分工原則及辦理方式.....	3-5
表 3-4 工程發包、施工及完工分工原則及辦理方式.....	3-7
表 3-5 工程督導方式彙整表.....	3-10
表 4-1 露營設施及門票收費標準表.....	4-3
表 5-1 用地範圍清冊.....	5-1
表 7-1 本案折現率.....	7-2
表 7-2 開發權利金估算表.....	7-3
表 7-3 開發方式彙整表.....	7-3
表 7-4 興建成本預估表.....	7-4
表 7-5 人力配置架構表.....	7-6
表 7-6 其他營運成本彙整表.....	7-7
表 7-7 負債涵蓋比率評估項目.....	7-7
表 7-8 利息保障評估項目.....	7-8
表 7-9 營運年度收支概況彙整表.....	7-9
表 7-10 投資效益彙整表.....	7-11
表 7-11 本案投資效益指標.....	7-11
表 7-12 敏感性分析表.....	7-12
表 8-1 可能面臨風險項目及分擔原則建議表.....	8-5
表 12-1 後續作業事項與期程.....	12-3

第一章 可行性評估成果彙整

壹、替選方案評估成果

一、計畫範圍及開發方式

(一)土地清冊

本次 ROT+BOT 招標範圍為蘇澳鎮南溪段 541、542、542-1 等三筆地號(面積 292,727.96 m²)，其中 540、543 二筆地號(面積 153,016.89 m²)因屬原始雜林無法開發利用，為考量完整性，建議應配合現況以附帶條件方式委由投資廠商進行管理維護作業。

表 1-1 土地清冊

範圍界定	編號	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	土地使用分區	使用地類別
民間參與 公共建設 範圍	1	541	144,190.86	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	2	542	148,465.60	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	3	542-1	71.50	中華民國	國有財產署	一般農業區	甲種建築用地
小計			292,727.96				
附帶條件 維護管理 範圍	1	540	15,598.79	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	2	543	137,418.10	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	小計			153,016.89			

(二)現有南澳休閒農場許可登記證範圍

目前現有南澳農場已取得休閒農場許可登記證在案(104 年換發)，其農場負責人(經營主體)為宜蘭縣政府，農場坐落土地為宜蘭縣蘇澳鎮南溪段 542 部分土地(98,998.5 m²)、542-1 全部土地(71.50 m²)，總面積 99,070 m²。目前南澳休閒農場休閒農業設施可經營項目及面積如下：平面停車場(500 m²)、露營設施(8,900 m²)、衛生設施(200 m²)、生態體驗設施(200 m²)、警衛設施(100 m²)。

(三)開發方式

本案建議民間機構參與公共建設之方式以針對南澳農場現況現有建物及設施進行新建及增建、改建、修建，其開發方式採 ROT+BOT 方式進行開發及招商。

二、實質現況發展情形

替選方案選定範圍為 541、542、542-1 等三筆土地，其中 541 一筆土地目前為豐園有機農場向宜蘭縣政府承租供作有機農業經營使用，而 542 地號則為目前南澳農場各項活動主要使用空間，包括露營場所、停車場、羊舍、調節池、遊客服務中心等。有關本案延伸的替選方案，係希冀以短期活化南澳農場土地為優先目標，且能保留與未來大南澳整體規劃方向銜接彈性，因此替選方案整體發展將維持現況，減少開發，並針對需修繕或建議增加之設施進行整建、修建或擴建，以期提供更完備的環境予遊客使用。



圖 1-1 實質發展現況

三、發展構想

(一)發展定位及目標

【實在·食在】－有機養生露營基地

南澳農場現地的兩大特點為「有機產業」及「露營場地」，希望能夠以最不擾動環境的方式，保留現有有機及露營空間，為南澳農場提供最合宜的規劃，以「告別城市、享受自然」實在的露營場所，串接情感，帶給遊客休閒、養生、放鬆的體驗；以「跳脫價格、回歸價值」食在的有機食物，孕化土地，找回人民對食物、土地、餐桌的信任。



1.發展自然有機產業，鼓勵小農合作

南澳農場位屬大南澳地區，且目前大南澳地區經行政院農委會審查通過，全區佔地 400 公頃，劃定為「大南澳休閒農業區」，成為宜蘭縣縣內第 15 處，亦是第一個以有機稻米為核心的休閒農業區，其地理位置及環境成為南澳農場發展有機農業首要優勢。

大南澳地區包含友積南澳牧師米、自然田、好糧食堂等在地小農，形成群聚效應，藉由劃設休閒農業區讓農業體驗場域深化，結合在地文化特色，為農業旅遊增值，除了整合生產、加工、導覽及體驗之外，也推行食農教育，達到環境永續發展。

順應有機農業發展趨勢，目前南澳農場內已有豐園有機農場長期經營有機農業，其雖以一年一租約的方式向宜蘭縣政府承租，惟其土地改良及環境，皆已十分適宜維持有機農業生產，本計畫建議維持其生產屬性不予變動，其後續取得租約之得標廠商仍應以發展有機農業為優先考量。

2.規劃具示範性的露營基地

目前露營的風氣正盛行，露營帶來的樂趣、身心體驗、情感串流的正面效益，使得露營活動成為許多遊客每逢假日從事休閒活動的首選之一。南澳農場

現地因地處清幽之故，且已規劃完成數區簡易的露營場地供使用，不論平常日或假日皆吸引為數不少的露營者前往體驗露營樂趣。惟因目前為免費使用，僅提供基本的水、電簡易設施，服務品質尚無法提供完備的場所予遊客使用。本計畫希冀透過 BOT 的開發方式，針對現有設施進行修建、整建、擴建作業，而能繼續維持三面環山的南澳農場良好自然環境，其低衝擊開發想法，可減少開發行為對土地的影響，打造全國第一個結合有機產業、友善實在、自然休閒的露營基地。

3.有機農業與露營空間的結合，食在的實在露營規劃，創造不同的旅遊體驗

有機農業是一種較不污染環境、不破壞生態，並提供消費者健康且安全的食品生產方式，但不容易的是，有機農業土壤的培育以及能夠遠離汙染、利於生產的環境已不多見。大南澳地區有機農業從早期慢慢萌芽發展至今，其豐碩的成果不容我們忽視，也期盼能夠延續。因此替選方案保留原有的有機農業場域，期盼能藉由有機環境的場域提供，讓遊客來露營不只是體驗自然的美好，也能充分享用或體驗有機農業帶來的好處，透過露營及有機飲食，讓遊客得以吸取大自然的精華外，更可一窺堅持友善環境及自然耕種的大南澳地區有機產業的農友們，如何與自然一同呼吸，並讓食材因為永續而更顯豐富及精彩。

(二)規劃構想

1.行政中心(遊客服務中心)

行政中心(遊客服務中心)提供前來南澳農場旅遊資訊、遊程建議、文宣或地圖索取，亦為農特產品調理設施設置之區位。

2.露營區

提供露營區 150 個露營區位，主要為汽車露營使用。

3.有機生產區(含有機體驗區)

目前 542 地號土地因土地改良及長期發展有機產業有成，建議維持其有機農業現況使用，其現況因有租約情形，其後續如何配合，應於招標文件中妥善規範，以確保有機農業永續發展。

4.有機體驗果園

目前 541 一筆地號原已有數區可供作種植果園或蔬菜使用，因長期未耕種，現為閒置，後續建議可規劃該區為體驗有機農作的體驗區，除增加南澳農場活動的多樣性外，亦可提供小農承租土地，讓小農可實現耕種夢想，共同為大南澳地區發展有機產業投入努力。

5.農特產品調理設施

依據休閒農業輔導管理辦法劃設一處一層樓，面積不超過 100 平方公尺之農特產品調理中心，提供簡便的餐飲設施使用。

6.停車場

規劃一處佔地約 4,000 平方公尺的停車空間，供作前來遊玩的遊客停車使用。

7.其他設施

包括浴廁、羊舍、觀星台、小型舞台等，提供農場日間活動或夜間觀星體驗使用。

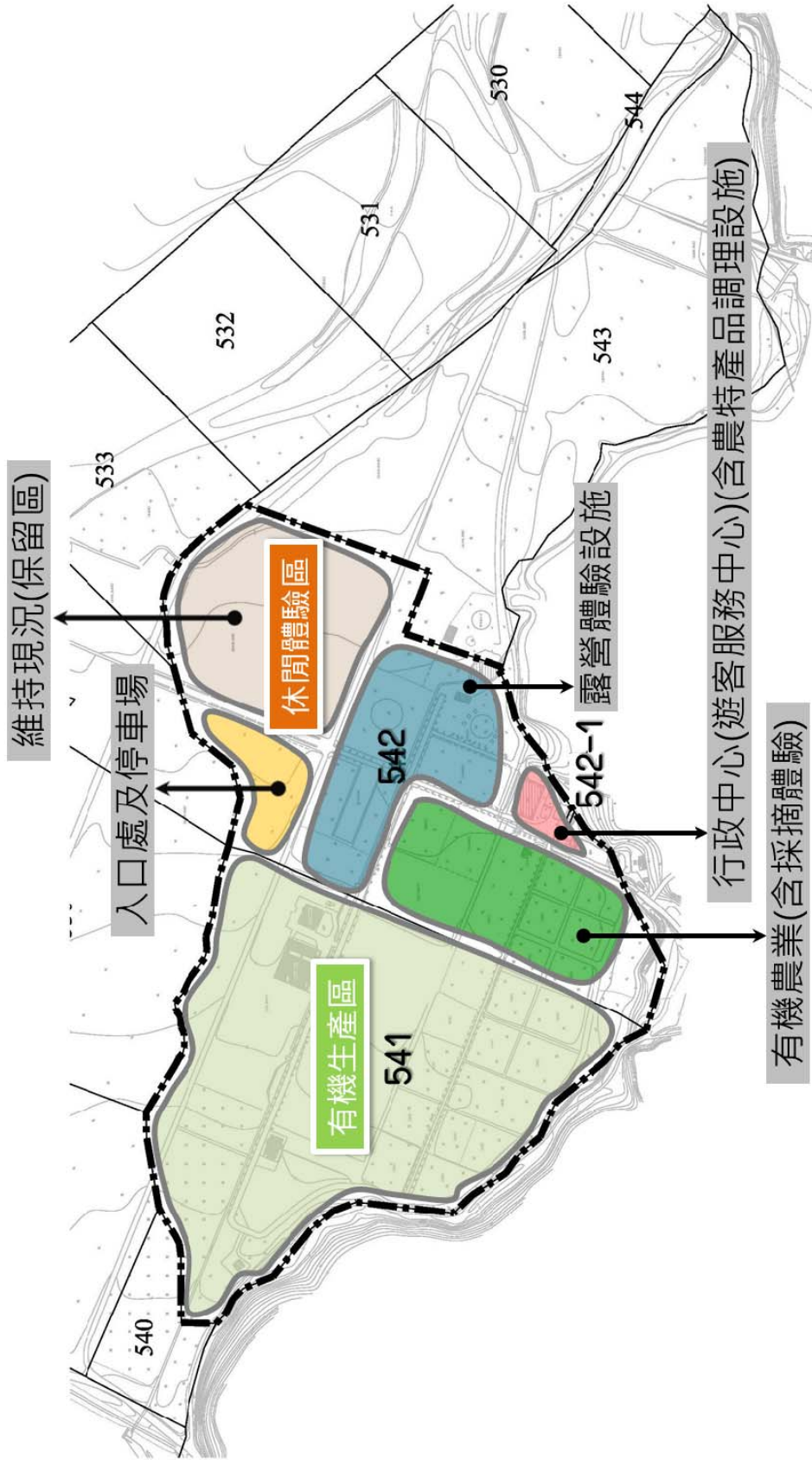


圖 1-2 構想分區示意圖

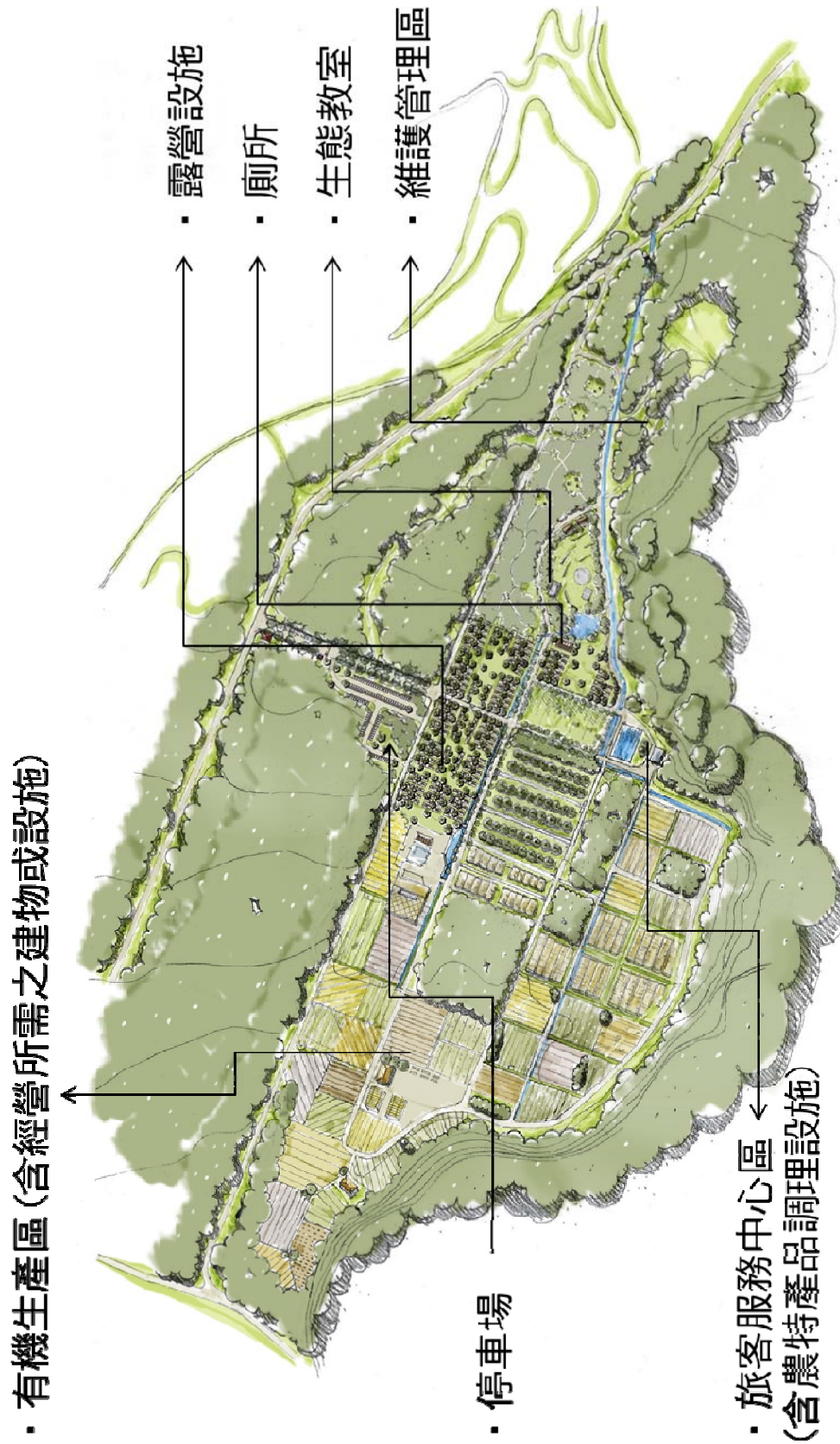


圖 1-3 替選方案全區配置示意圖

四、財務可行性

(一)財務試算結果說明

在確定本開發案之各項財務支出及收入後，檢討其投資效益如下：

1.總投資金額

本案規劃投資金額包括營建成本、規劃設計費及初期營運週轉金共計 5,343 萬元。

2.投資效益

表 1-2 替選方案投資效益指標

項目	效益指標
淨現值(元)	82,239,308
IRR(%)	21.40%
自償率(%)	243.15%
回收期(年)	5.89

(二)本案開發試算結果說明

就民間投資興建而言，前段各項財務指標即為非常重要的投資決策參考。本計畫開發年期為 15 年，計算營建開發投資預算為 5,343 萬餘元，在財務指標方面，本家中各項指標均表示本開發方案具備財務可行。

(三)財務規劃效益分析

有鑒於辦理 ROT 案通常會賦予擬投標廠商與政府主辦單位間協商的空間，協商項目包括政府協辦事項（如都市計畫的變更及周邊公共設施之提供）、權利金、經營權利金及租金的減免或分期繳納等等，以提高 ROT 廠商自償率，刺激民間投資意願。由於本開發案假設之規劃量體已按目前可能最大之規定設計，並假設聯外道路目前尚無拓寬的需求，且租金的支付應能滿足繳納地價稅的支應，爰僅針對權利金及經營權利金的減免或分期繳納部分試算本案，以提供政府主辦單位與 ROT 廠商協商時之參考。

前述分析顯示 ROT 之開發方式若以低度開發方式進行，計畫之風險承擔力尚佳，具備有財務可行性。故若本案以最低開發方式進行經營，其獲利得以充分支付必要之土地租金，故本案土地出租將具備可行性。

根據上述規劃方案之評估結果，ROT 其在淨現值、IRR、自償率、回收期、營運權利金等各項指標皆具有可行性，顯示本案目前規劃之開發量體可行性基礎尚佳。

五、綜合評估結果

(一)辦理方式

依據「促進民間參與公共建設法」第三條第一項第十三款(農業設施)作為民間投資之建設項目辦理，而計畫將採用促參法第八條第一項第一款、第四款規定以 BOT(民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府)及 ROT(由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府)之方式辦理。

(二)允許經營項目

建議規劃為一簡易型的休閒農場(以露營活動為主)，不涉及「休閒農業輔導管理辦法」第十九條第一項至第四項之設施(如住宿設施、餐飲設施、農產品加工廠、農產品與農村文物展示及教育解說中心)，而以設置前述辦法第五項到第二十二項之設施為主(門票收費設施、警衛設施、涼亭設施、眺望設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、安全防護設施、平面停車場、標示解說設施、露營設施休閒步道、水土保持設施、環境保護設施、農路、景觀設施、農特產品調理設施、其他經宜蘭縣政府核准之休閒農業設施)。

(三)市場可行性

近年來，國內露營風氣愈來愈盛，隨著都市人的生活型態改變，不少家庭利用周末規劃兩天一夜的微旅行、輕露營，藉由露營，放下煩惱走進大自然，也能藉著露營拓展人脈，因此，台灣各區的露營地也相繼增加。

中華民國露營協會統計，截至 2014 年 8 月為止，台灣常態性露營人口已突破 200 萬人，露營逐漸成為國人重要休閒活動之一。在過去三年內，參與露營人口的成長高達六、七成，露營已成為一種新風潮。

南澳農場為配合政府提倡休閒農業、有機農業及宜蘭成為觀光大縣之目標，其農場腹地寬闊、優美及寧靜的環境，十分適合規劃為一發展有機產業及露營場所之休閒農場。目前現況有機產業已發展成熟，富有名氣，而相關休閒設施物及設備，於後續招商後，配合整地、設施修繕、建物整建及修建後，其完整的空間規劃，勢必可帶動本案露營市場及有機產業發展。

(四)法令可行性

本案屬一般農業區農牧用地，依據相關法令得申請設置休閒農場使用，因屬簡易型之休閒農場規劃(無設置第 19 條第一項至第四項住宿、餐飲、農產品加工廠、農產品與農村文物展示及教育解說中心等設施)，不涉及相關土地變更作業及環境影響評估作業。另因 542 一筆地號已取得休閒農場許可證，未來本案順利招商後，僅需申請變更休閒農場許可登記證之登記範圍及經營項目後，即可進行相關設施、建物之新建、修繕及整建。

(五)投資經營主體

依據替選方案發展構想，未來投資內容以南澳農場內相關設施、建物進行新建、修建、整建(如遊客服務中心、農特產品調理設施、露營設施、衛生設施、服務設施增設及戶外環境改善等)。其投資主體將以民間廠商為主，政府除配合事項外，不須參與投資建設工作。

(六)工程技術可行性

替選方案主要涉及建築體內部空間改善、整建、修建及設施更新工程，屬一般性裝工程；戶外空間亦為一般休憩設施及戶外景觀遊憩設施，皆為一般景觀工程，技術可行。

(七)財務可行性

替選方案自償率 243.15%(大於 100%，具投資效益)，表示民間廠商於營運期間的現金流入在財務試算假設前提下將可完全回收其投資額，為財務可行之方案。

(八)土地取得可行性

本計畫土地屬國有財產署及宜蘭縣政府共同合作經營，其土地已取得，惟經營者須依據實施計畫內容變更休閒農場後，此可合法經營。

(九)開發經營可行性

本計畫由民間參與經營，政府僅需負責協助整建、修建相關申請作業，開發經營具可行性。

(十)環境影響可行性

本計畫屬小規模之整地、建物修、整建工程及戶外景觀工程，對環境影響輕微，未來將要求經營者於施工計畫中詳列環境保護措施。

(十一)綜合評估

就不動產之開發而言，如非使用自有土地，得以長期使用他人土地建築房屋使用、收益的途徑，包括訂定租賃權、設定典權或地上權，以及採取 BOT、ROT 等方式，其中以 ROT 開發方式係以出租經營使用為主，對農業經營之衝擊較低，因其對建物的保存工作要求稍低，符合對土地永續發展的時代趨勢，且在融資方面，ROT 開發方式因為開發強度較低，資金投入亦較少，可增加專精小農、有機經營但財力不足的機構的投入興趣。此外，ROT 專案契約已承租為核心，公部門可有較大彈性規範與管理，對契約的雙方彼此均較有保彈性。綜合上述，建議本案應以採取 ROT+BOT 的開發方式較為適宜。

貳、結語

一、民眾參與公共建設方式建議由 BOT 方式調整為 ROT+BOT

經本案可行性評估結果，申請開發綜合型之休閒農場，因涉及土地使用變更程序，且因開發面積達需作環境影響評估作業之條件，為避免審議程序造成開發期程冗長或不確定性，並保留未來大南澳地區整體規劃彈性，有關南澳農場民眾參與公共建設建議以 ROT+BOT 方式辦理，首要目標為以針對現有設施或設施進行新建、增建、改建、修建之方式進行。

二、投資經營項目以「簡易型休閒農場」為主

為增加本案執行之可行性，建議不採用以申請住宿、餐飲等得依休閒農業輔導管理辦法第十九條第一項至第四項之綜合型休閒農場為本案投資項目，應調整為朝向以提供簡易型服務設施之類型，如維持有機生產、提供露營等相關休閒遊憩所需之服務，提供可從事農業生產、經營農業體驗或露營等休閒產業為本案後續投資方向。

三、後續招商文件依循先期規劃報告內容續辦

有關南澳農場後續民眾參與公共建設之相關作業，應於先期規劃報告內予以規定，而招商文件擬定應以先期規劃報告內容為主續辦。

第二章 公共建設目的、特許範圍與年限

壹、公共建設目的

一、公共建設興辦目的

南澳農場位屬大南澳地區，坐山面海，擁有豐富的自然生態及有機環境，因空間具有隔離性，自成一獨立生活圈，而保留這些珍貴的天然資源，更為南澳農場及周邊地區創造許多得天獨厚的資源效益。

而宜蘭縣為發展體驗經濟及順應農業轉型，於 105 年 12 月 27 日經行政院農業委員會審查通過，公告劃定「大南澳休閒農業區」，希望結合現有的有機面向續朝「永續發展」、「綠色產業」、「觀光遊憩」的農業體驗場域深化，並繼續推廣有機農業、食農教育與環境教育，使大南澳休閒農業區達成永續發展，帶動資源永續保存與觀光休閒目標。有鑑於此，基於鼓勵民眾參與公共政策之推動，希望藉由民間投資推動南澳農場整體環境品質提升，並分析及慎選附屬事業種類及經營模式，以增加投資誘因及彈性，務求創造政府、民眾、投資廠商三贏的局面。

二、公共建設興辦目標

(一)提升南澳農場現有設施服務品質

南澳農場現況已規劃有溫室播種室、包裝場，以及道路、露營場地、旅遊服務中心、廁所等空間，休閒服務基礎設備尚稱完整，惟部分建物設施因長期未整修，以致於使用效益及服務機能不高，為提供當地民眾與觀光遊客更完善之遊憩空間，希望藉由民間投資新建或增建、改建、修建之方式，進行現有設施提升工作，達到高品質之服務水準。

(二)配合有機產業發展政策，推廣有機農業

南澳農場擁有得天獨厚的自然環境優勢，在民間與政府長期積極推動有機產業下，其成果十分豐碩，為因應大南澳休閒農業區之政策方向，且繼續發展南澳農場之有機產業，本案透過促參方式，以民間營運行銷及整體經營手法，推廣南澳有機品牌，進而達到食品健康之最終目標。

(三)增加投資彈性，給予合理的誘因，以期順利招商

本案首要目標為維持現有有機產業生產及針對現況建物設施進行新建或增

建、整建、修建之方式，達到整體環境品質之提升。為增加投資意願及發展彈性，在考量整體休閒環境現況，將妥適規劃部分空間，由民間自行評估是否另行申請休閒住宿機能等空間，給予廠商合理之規劃彈性，促進廠商投資意願，順利推動招商工作。

三、民眾參與公共建設之評估

民間參與公共建設之營運應不減損該公共建設之服務性及公益性，除不會改變公共建設興辦目的外，透過民間機構的營運管理，亦將有助於提升公共建設之生產環境、使用頻率與服務品質，經由相關機制的規範，結合民間與政府的力量，規劃更完善、更多元的設施及環境，吸引當地民眾或觀光遊客使用遊憩空間、有機產業或休閒產業業者投入更多心力發展有機農業、休閒事業，帶動周邊經濟效益，導入民間經營的活力與效率，提高行銷及營運效率。

貳、許可範圍

一、基地位置及辦理方式

南澳農場位於台灣東北部宜蘭縣的東南方，東經 122 度，北緯 24.8 度，行政區域屬蘇澳鎮，為一南澳北溪與南溪匯流處南側沖積河床地；其三面環山、一面環海，形狀略呈長條狀。區內地勢平坦，無特立突出地貌，可直視太平洋。

南澳農場位屬大南澳地區地形封閉，僅以台 9 線及北迴鐵路為聯外交通，台 9 線穿越大南澳平原，為本區主要聯外道路，除開車前往外，亦可搭乘客運、火車抵達農場。本次擬委託民間投資開發經營之基地即位於南澳農場內，南澳農場地號計有五筆，包括蘇澳鎮南溪段 540、541、542、542-1、543 等五筆土地，總面積 445,744.85 m²(南澳農場範圍詳圖 1-1)，土地所有權人為中華民國(管理機關國有財產署)，目前委託由宜蘭縣政府經營管理，其中 541、542、542-1 等三筆土地(292,727.96 m²)為本次辦理民眾參與公共建設之投資範圍，其餘 540、543 兩筆地號(153,016.89 m²)則以附帶條件委由廠商代為維護管理，不納入促參範圍。

依據「財政部國有財產署與宜蘭縣政府合作辦理南澳農場改良利用工作計畫(草案)」及「宜蘭縣南澳農場蘇澳鎮南澳段 540 地號等 5 筆國有土地委託改良利用契約書」內容，本案相關土地開發模式與執行，係由國有財產署委託宜蘭縣政府辦理，其開發模式則採合作經營(即共同開發)辦理，依據前述契約，雙方各有其權利義務，而本案係由國有財產署提供土地，宜蘭縣政府則負責執

行本案土地招商及執行作業。

表 2-1 土地清冊

範圍界定	編號	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	土地使用分區	使用地類別
民間參與 公共建設 範圍	1	541	144,190.86	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	2	542	148,465.60	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	3	542-1	71.50	中華民國	國有財產署	一般農業區	甲種建築用地
小計			292,727.96				
附帶條件 維護管理 範圍	1	540	15,598.79	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
	2	543	137,418.10	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
小計			153,016.89				

資料來源：宜蘭縣政府。

本次委託投資營運標的為南澳農場之有機生產空間及相關旅遊服務設施興建，並依據現況不同屬性進行新建(BOT)或增建、改建、修建(ROT)及維護管理三種態樣進行投資或委管，其依據地號委託民間機構營運及其他方式說明如下：

(一)民間參與公共建設範圍(詳圖 2-2)

- 1.541 地號：現況計三棟建物，提供有機農耕生產及營運使用，採 ROT。
- 2.542 地號：現況計四棟建物，提供休閒遊憩服務使用，採 ROT+BOT。
- 3.542-1 地號：現況計一棟建物，提供休閒遊憩服務使用，採 ROT+BOT。

(二)附帶條件維護管理範圍

- 1.540 地號：現況無設施建物，以附帶條件委由民間機構維護管理，不得開發。
- 2.543 地號：現況計一棟建物，不得開發，其餘土地為原始雜林維持現況不予開發，並以附帶條件委由民間機構維護管理。

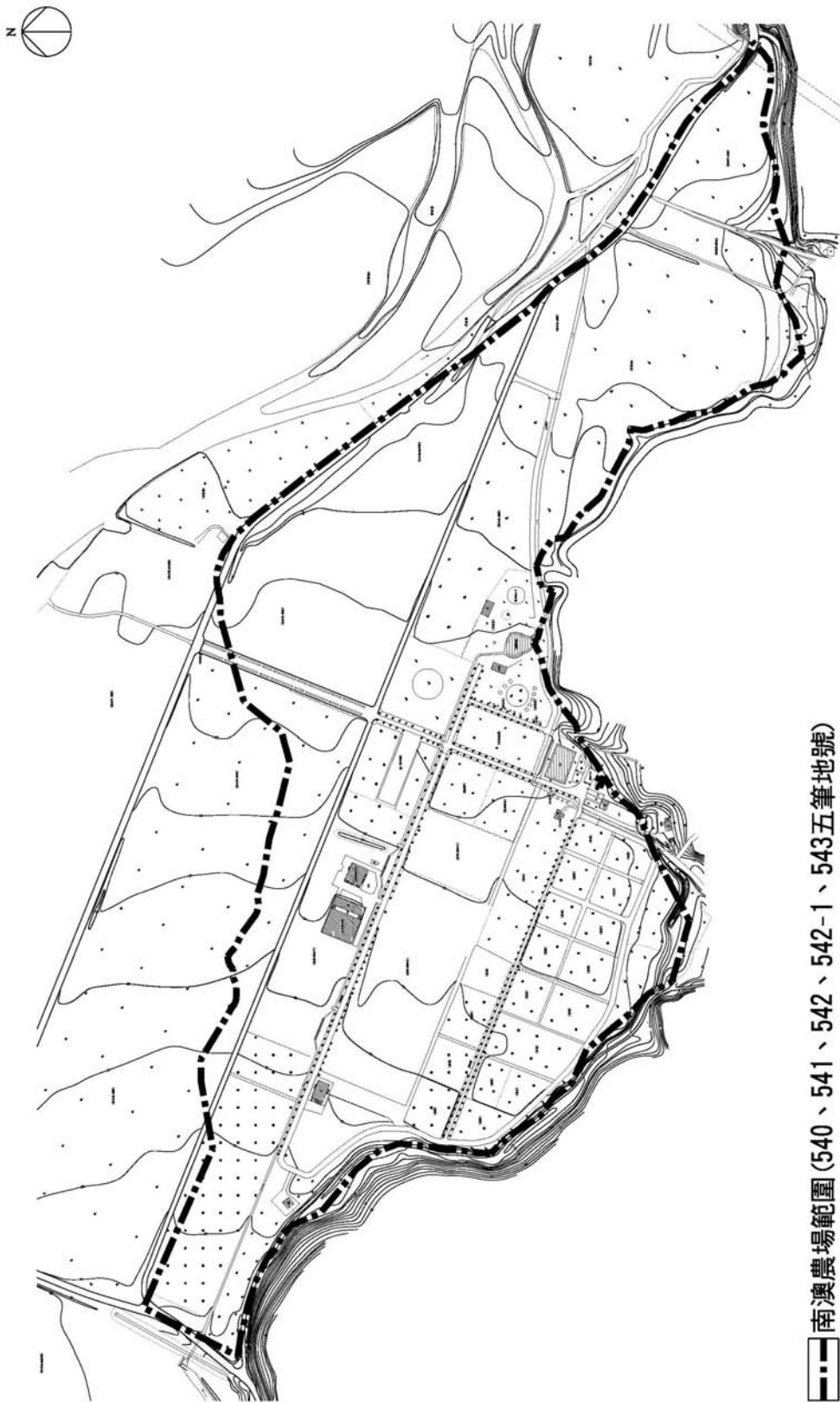


圖 2-1 南澳農場範圍圖

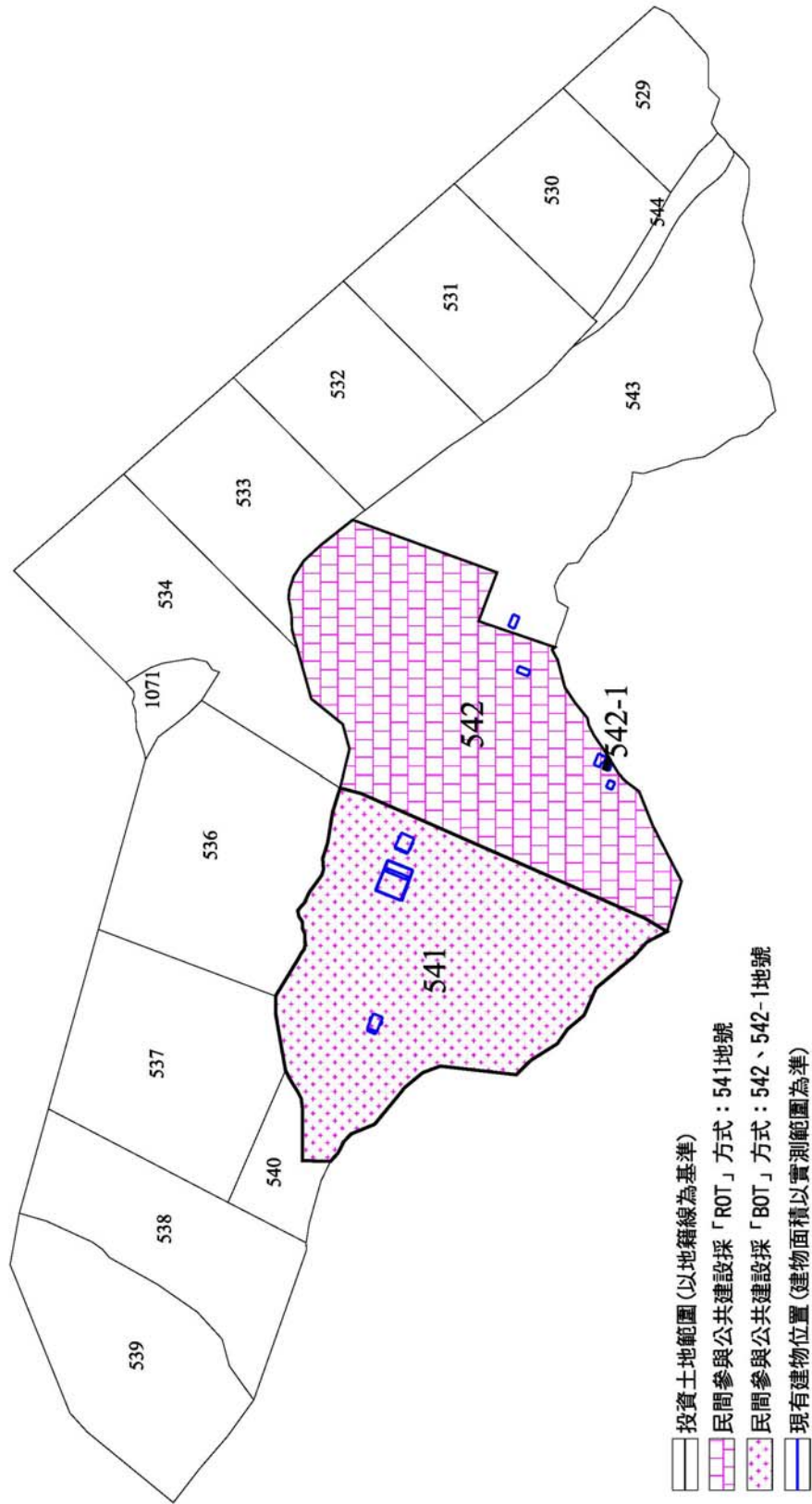


圖 2-2 許可投資範圍界定

二、許可範圍界定

(一)投資範圍

本案投資場址為南澳農場，現況規劃有機產業生產區及露營區等設施，其基本概念為因應大南澳休閒農業區發展有機產業之目標，以及提供民眾從事露營體驗及農業採摘兩大目的，經檢視現況設施，希冀透過民眾參與投資之方式，針對現況設施及建物進行增建、改建、修建，以滿足本案所具備之有機產業及悠閒活動之功能。本案之投資範圍如下：

1.本案建議招商主業及附屬事業

本案於招商階段，為確保民間機構具有一定開發規模，因此擬規範本案之主業及附屬設施、附屬事業項目，現況之設施物及建物，依據本案規劃主軸及評估需求可進行新建或增建、改建、修建，並將予以規範相關數量，惟為保留規劃設計之空間與彈性，將適度放寬開發量。

(1)主業設施及其附屬設施

為因應「大南澳休閒農業區」以建立「有機生活」為發展方向，南澳農場內現況已發展成熟之有機發展區(541 兩筆地號)，建議未來投資營運仍應維持有機產業生產使用，且該兩筆地號之現有建物，得予因應有機生產需要，進行增建、改建、修建。

(2)附屬事業

A.露營設施

於 542 地號規劃 150 個露營營位，提供民眾或觀光遊客進行露營活動使用，得依據規劃概念及使用需求，進行新建或增建、改建、修建。

B.遊憩服務設施

包括旅遊服務中心、廁所、農特產品調理設施等其他遊憩服務相關設施項目，得依據規劃概念及使用需求，進行新建或增建、改建、修建。

三、投資範圍界定

依據規劃構想，本案以朝向簡易型之休閒農場規劃(有機生產、露營設施)為主軸，有關投資範圍界定依現況建物及設施之實際需要，界定其需進行新建或增建、改建、修建，而根據實質發展現況初步歸納有「有機生產」、「休閒體驗及露營區」二種類型，針對需投資範圍新建或增建、改建、修建範圍界定如

下：(詳表 2-2、圖 2-3、圖 2-4、圖 2-5 所示)

(一)有機生產區(ROT)

計一筆土地(541 地號)，其因現況土地改良完善，現已供作有機產業使用，其投資範圍計有三棟建物，包括包裝處理廠(827.19 m²)、堆肥室(266.26 m²)、溫室播種室(1,442.07 m²)，為提供有機生產及休憩衛生設施使用，建議於包裝處理廠增建廁所(300 m²)，其餘土地供作有機生產使用。

(二)休閒體驗及露營區(ROT+BOT)

包括地號 542、542-1 等兩筆土地，該分區計有 5 棟建物，未來投資範圍包括遊客服務中心(辦公室)212.68 m²、遊客服務中心附屬建物(附屬建物)128.70 m²、農特產品調理設施(倉庫 1)100 m²(得設置一處，100 m²以下)、廁所(300 m²)、生態教室(132.03 m²)，其他投資設施項目包括停車場空間(4,000 m²)、露營設施 150 個營位(25,000 m²)及整地工程等。

(三)可建築之總樓地板面積以 4,000 m²為限

目前 ROT+BOT 申請範圍計有 7 棟建物，依據宜蘭縣政府及蘇澳鎮公所之建築使用執照可建築之總樓地板面積總計為 3,576.90 m²(使照上可建築總樓地板面積 2,965.20 m²+未來建議增、改、擴建面積 611.7 m²=3,576.90 m²)。為增加投資廠商投資意願及後續規劃彈性，建議應適度放寬總建物之新建或增建、改建、修建總樓地板面積，經初步評估規定以 4,000 m²為限。

表 2-2 投資範圍表

分區	地號	項目	樓層數	原總樓地板 面積面積 (m ²)	新建或增建、 改建、修建造 議面積(m ²)	未來投資 建議用途
有機生 產區	541	1.包裝處理場	2	827.19	827.19	維持原使用
		2.包裝處理場 增建廁所	1	—	300	維持原使用
		3.堆肥舍	1	266.26	266.26	維持原使用
		4.溫室播種室	1	1,442.07	356.32	維持原使用
1,085.75 室外溫室栽 培棚架搭棚	維持原使用					
休閒體 驗及露 營區	542	5.辦公室	2	212.68	212.68	遊客服務中心
	542-1	6.附屬建物	—	128.70	128.70	遊客服務中心附 屬建物
	542	7.倉庫 1	1	85.8	100	農特產品調理設 施
	542	8.廁所	1	131.20	300	維持原使用
	542	其他－停車 場	—	4,000	4,000	為整地工程
	542	其他－露營 設施	—	25,000	25,000	為增設露營設施 及水電設施、整 地工程等

註：1.表格「項目」欄位第 1、3、4、5、7、8 項為合法建物使用執照建物用途名稱。

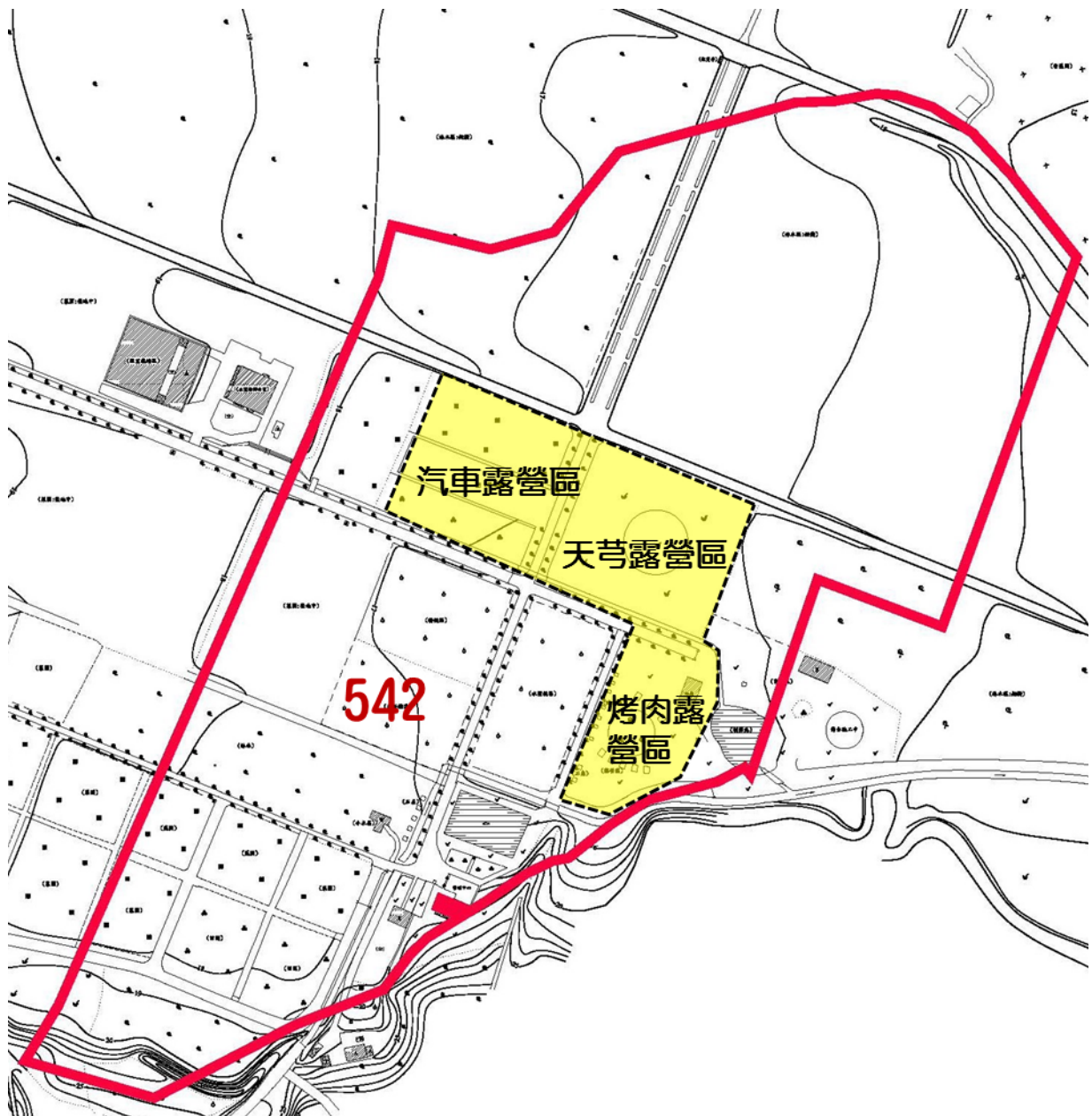
2.建物使用執照：93.3.31 建管使字第 146 號(宜蘭縣政府)、89.12.13 蘇鎮建字第 18705 號(蘇澳鎮公所)。



【說明】

- 541 地號：現有一棟包裝處理場(計兩層，總樓地板面積為 827.19 m²)、一棟溫室播種室(建物 356.32 m²、棚架 1,085.75 m²，計 1,442.07 m²)、一棟堆肥舍(266.26 m²)

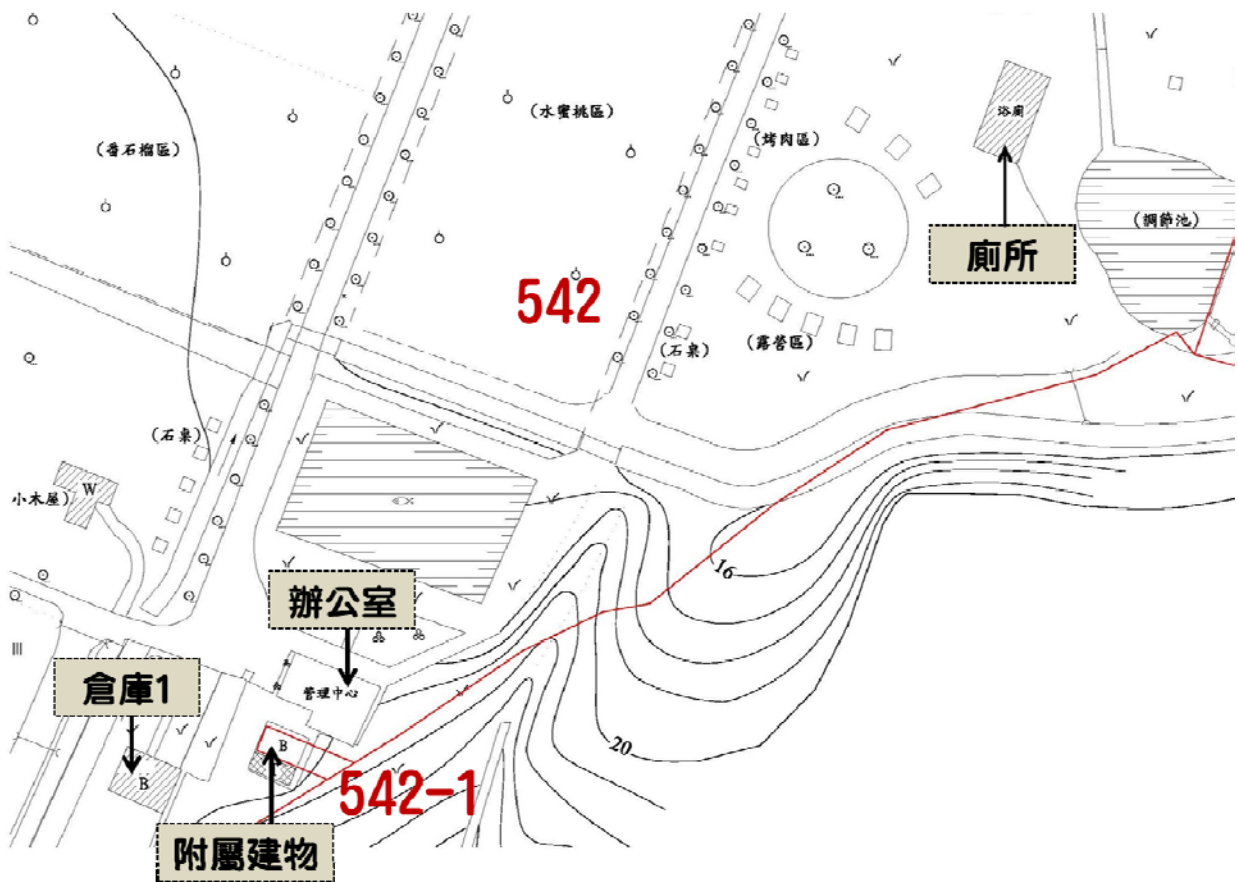
圖 2-3 建物及設施現況分布圖(有機生產區 541 地號)



【說明】

- 露營設施：目前現況總計有 68 個露營區營位，包括汽車露營區 30 位、天芎露營區 30 位、烤肉露營區 8 位，部分營位供有水、電可使用(如汽車露營區)。
- 投資建議：建議擴增露營區營位至 150 位，以汽車露營為主。未來招商需重新規劃露營區營位分布、大小、數量，並進行增建、改建或修建，並改善水、電供應設施。

圖 2-4 現有建物及設施現況分布圖(休閒體驗及露營區 542 地號－露營設施)



【說明】

- 542 地號：
 - 辦公室一為 2 層樓建築物，總樓地板面積為 212.68 m²。
 - 倉庫 1 一為 1 層樓建物，面積 85.8 m²。建議可增建、改建或修建為一農特產品調理設施區(依據法規規定，農特產品調理設施得設置 1 處，面積以 100 m² 為限)
 - 廁所一設置有衛生設施(男 3 間、女 3 間)，面積為 131.20 m²，除一般簡易水電外，亦供有熱水，提供夜宿遊客沖澡使用，惟其設備較為簡易，後續建議應配合增建至 300 m²之空間，並修繕水電設施及配合設置污、廢水處理設施。
- 542-1 地號：屬一般農業區甲種建築用地，現況有 1 棟 1 層樓建物，面積為 128.70 m²。

圖 2-5 現有建物及設施現況分布圖(休閒體驗及露營區 542、542-1 地號—辦公室、附屬建物、倉庫 1、廁所)

參、許可期限規劃

一、許可期限建議

本案可行性階段建議 ROT 與 BOT 併同辦理，故許可年期之規劃上，應相互配合。建議本案應併同招商，並以 ROT 特許年期為基準，BOT 範圍亦設定相同年期，並一併給予廠商一次約 15 年。

(一)興建期

興建營運年限包括興建與營運期間，共計 15 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。

(二)營運期

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。

二、優先議約之規劃

本案為激勵民間機構於營運期間努力提供完善之公共服務品質，主辦機關得視政策需求及方向規劃優先議約之機制，並於每年進行執行考核，以確保服務品質，勉勵廠商繼續為公共建設營運提供更好的社會公益。

(一)續約條件

- 1.主辦機關如因政策需要延長本案執行得採本機制與民間機構辦理優先議約作業。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。
- 2.主辦機關是否啟動優先議約之機制，應於委託營運期間屆滿前 2 年通知民間機構。

(二)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」且主辦機關確有續辦本案之意願時，民間機構得於委託營運期間屆滿前 2 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，期限最長不得超過原委託經營年限 15 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。

第三章 興建規劃

本案係依據第八條第一項第一款(BOT)、第四款(ROT)，民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府；以及公告徵求民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府，以下茲就本案興建內容及工程施工管理規劃說明如後。

壹、基本原則與責任

本案係以 ROT+BOT 方式進行招商，因此主辦機關僅規劃相關主業及附屬設施、附屬事業規定，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：

一、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。

二、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。

貳、工程調查規劃之分工原則、辦理方式及建議時程

一、調查內容

本案基地位於南澳農場範圍內，ROT 計畫用地為宜蘭縣蘇澳鎮南溪段 541 一筆地號之建物及設施，ROT+BOT 計畫用地為宜蘭縣蘇澳鎮南溪段 542、542-1 兩筆地號。本案之用地概況詳見表 3-1 所示。

表 3-1 南澳農場預定開發之土地範圍之用地概況表

類別	土地標示			面積 ^{m²}	使用地	所有權人	管理者
	鄉鎮市	地段	地號				
非都市土地	宜蘭縣 蘇澳鎮	南溪段	541、 542、542-1	292,727.96	一般農業區農牧用 地、甲種建築用地	中華民國	國產署
用地資訊	(一)541 地號 1.地號面積為 144,190.86 m ² ，現有建物面積 2,835.52 m ² 。 2.有機生產區 3.供南澳農場有機農作物耕種生產、播種、農特產品包裝、儲物及其他有機生產相關設施之使用為主。 (二)542 地號 1.地號面積為 148,465.60 m ² ，現有建物面積 612.68 m ² (不包含停車場、露營區面積)。 2.休閒體驗露營區 3.供南澳農場休閒旅遊服務、農特產品調理、體驗、露營及其他遊憩相關設施之使用為主。 (三)542-1 地號 1.地號面積為 71.50 m ² ，現有建物面積 612.68 m ² 2.休閒體驗露營區 3.供南澳農場休閒旅遊服務相關設施之使用為主。						
開發現況	現況開發完成，依據現況建物及設施進行新建或增建、改建、修建。						

二、調查內容之分工原則

有關調查內容民間機構應自行辦理詳細之基地勘查並完成相關調查作業，其工作項目建議可包括地籍資料調查、地形測量(包括地界範圍、地上物權屬及使用情形及其他必要調查、試驗或勘測)、周邊環境調查、管線調查、交通現況調查、其他有助於本案達成計畫目標之必要調查等。

工程調查之分工原則，主要分政府單位及民間機構兩方面，政府單位主要提供相關調查規劃之規範及針對民間機構所提出之規劃內容做審查；民間機構則是依據政府單位所提供之相關調查規範進行調查規劃。

三、辦理方式

(一)民間機構負責事項

- 1.本案工程設計所需之事前調查將由民間機構負責辦理，並負擔相關調查費用。
- 2.本案興建工程之規劃事宜由民間機構負責辦理。民間機構得視工程需要委託專

案顧問負責相關規劃作業。

(二)政府協助事項

- 1.於完成可行性評估報告及先期計畫書後，提供相關資訊予民間機構作為工程規劃之參考。
- 2.允許民間機構於簽訂投資契約起至用地交付前，進入本基地進行規劃設計所需之相關調查工作。

表 3-2 工程調查分工原則及辦理方式

建議項目	分工		辦理方式
	主辦機關	民間機構	
相關法令	督導	辦理	1.由民間機構自行辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.主管機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構進行督導，並提供本計劃相關資料予民間機構參考。 3.另建議主辦機關可考量允許民間機構於簽訂興建營運契約起，用地交付前，進入基地進行相關調查工作。
地籍資料	督導	辦理	
地形、地質、地界	督導	辦理	
周邊環境	督導	辦理	
管線	督導	辦理	
交通現況	督導	辦理	
其他必要調查	督導	辦理	

四、建議時程

民間機構應於簽訂投資契約起至用地交付前，這段期間內完成基地規劃設計所需之相關調查工作。

參、工程設計之分工原則、辦理方式及建議時程

一、設計作業內容

為達成本計畫興建目標，除先期相關調查作業外，設計階段之作業項目影響整體工程之進度、品質、成本，甚而影響本計畫未來營運績效，故主辦機關於計劃初期即應針對民間機構應負責完成之事項進行完善監督。

(一)基本設計階段

本階段民間機構應辦理事項，建議包括下列建築圖、結構圖、水電圖、景觀圖、進度計畫，及其他主辦機關認為應載明之事項等項目，且相關書圖須送交主管機關備查。

(二)細部設計階段

本階段民間機構應辦理事項，建議包括建築結構、裝修部分、水電及消防細部設計、景觀細部設計等，且相關書圖須送交主管機關備查。

(三)行政審查程序

細部設計階段相關作業依法需完成之行政審查或配合審查所需之相關書圖製作，民間機構應配合完成相關審查、審議事項。

二、分工原則

在工程設計方面，民間機構主要針對政府單位核可之規劃內容辦理細部設計，再由政府單位審核；政府單位則負責審核民間機構所交付之工程細部設計。

三、辦理方式

(一)民間機構負責事項

- 1.本案之工程細部設計將於完成投資契約簽訂後，細部設計依工程計畫時程分期陸續提出，並可由民間機構自行委託專業技師或工程顧問公司辦理。
- 2.民間機構應於正式施工前擬妥設計相關圖說送交主辦機關同意後，併同相關資料提送有關單位申請執照並於審查通過後據以施工。
- 3.民間機構應自行辦理申請、取得學校用地多目標使用核准、建造執照、使用執照及並向相關主管機關辦理結構審查及水電、瓦斯、消防、環保、交通及電信等審核。

(二)政府協助事項

- 1.主辦機關得聘請專案管理顧問，負責工程細部設計階段之相關監督工作以及協助辦理相關審查工作。
- 2.協助民間機構取得本案所需之各項許可申請。
- 3.主辦機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、建議或提供之參

考資料，並不免除民間機構於設計階段所應負擔之各項責任。

表 3-3 工程設計分工原則及辦理方式

建議項目	分工		辦理方式
	主辦機關	民間機構	
基本設計	督導	辦理	1.由民間機構自行辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.主管機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構進行諮詢與督導。
細部設計	督導	辦理	1.由民間機構自行辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.民間機構依法需申請相關審查，應備妥相關設計書圖送交主辦機關備查，併同相關資料提送有關單位申請，於審查通過後據以施工。 3.主管機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構進行諮詢與督導。
行政審查程序	督導	辦理	1.由民間機構自行辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.主管機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構，就民間機構提出之各項申請進行備查，並協助辦理相關行政審查事宜。

四、建議時程

於完成投資契約簽定後，細部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。

肆、工程發包、施工及完工階段之分工原則、辦理方式、建議時程

一、相關作業內容

考量本計畫採促參模式係為有效運用民間資源，突破政府財力之限制，以加速計畫之推動，故除規劃階段外，工程發包、施工及完工階段階段之協調、監督及各單位權責分工維繫著本計畫是否能如期、如質之重要關鍵。

依促參法之核心精神，民間機構於工程發包、施工及完工階段階段之主要權責應以依據行政院頒「公共工程施工品質管理制度」、行政院公共工程委員會頒「公共工程施工品質管理作業要點」及契約文件品質管理要求等規定辦理相關作業。而主辦機關則可考量於期間指派相關人員或成立專責單位督導機構，負責本案興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本案有關之督促工作，並確保整體興建計畫符合契約要求。而主管機關所指派之相關人員或成立之專責單位督導機構，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。

二、分工原則及辦理方式

(一)民間機構負責事項

- 1.民間機構應依據行政院頒「公共工程施工品質管理制度」、行政院公共工程委員會頒布的「公共工程施工品質管理作業要點」及契約文件品質管理要求等規定辦理。
- 2.本案投資興建之交通設施，由民間機構自行辦理發包施工、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。
- 3.民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。與本案有關之所有工程承攬業者，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向主辦機關進行報備。
- 4.民間機構須依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與興建之員工、工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。
- 5.民間機構應聘請獨立、公正並經主辦機關同意之專業機構，執行本案獨立查核、檢驗及認證工作。
- 6.民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依投資契約規定限期完工及取得建築使用執照，民間機構得於興建期間以書面詳述具體理由申請展延。

(二)政府協助事項

- 1.主辦機關得委請專案管理顧問監督前述工程施工進度及管理事項。
- 2.民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條或投資契約之規定辦理。

表 3-4 工程發包、施工及完工分工原則及辦理方式

建議項目	分工		辦理方式
	主辦機關	民間機構	
發包、採購	督導	辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1.計畫投資興建之相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。 2.主辦機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構監督發包、採購作業是否公開、合理。
品質管理	督導、監督	辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1.民間機構應於施工階段落實三級品管制度，並自行負擔工程品質責任及施工期間之監造責任。 2.主辦機關則可訂定各項工程品質監督指標，並藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構監督。如民間機構有工程品質重大違失或其他重大情事發生， 3.主辦機關則可以書面通知民間機構定期改善及依促參法第五十二條、第五十三條或興建營運契約之規定辦理。
施工管理	督導、監督	辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1.民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生及工程進度等管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。如因不可歸責於民間機構自身之事由，導致相關時程延宕，民間機構得於興建期間以書面詳述具體理由申請延展。 2.主辦機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構監督前述工程施工進度及管理事項。如民間機構有施工進度嚴重落後或其他重大情事發生，主辦機關則可以書面通知民間機構定期改善及依促參法第五十二條、第五十三條或興建營運契約之規定辦理。
專業面管理	督導、監督	辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1.針對本計畫之所有分包商，民間機構均應以書面承攬契約，向主辦機關報備；變更時亦同。

建議項目	分工		辦理方式
	主辦機關	民間機構	
			2.主辦機關則可藉由指派相關人員或成立專責單位督導機構針對本計畫之執行進行定期或不定期之督導查核。

三、建議時程

民間機構應於投資契約簽訂一個月內會同宜蘭縣政府辦理完成地上權登記，並於投資契約簽訂日起 2 年內完成新建及增建、改建、修建工程並開始營運。

伍、工程施工管理

為使未來督導單位、民間機構、監造單位及其施工單位等在處理工程事務及監督施工時能有所依據，並藉由施工前之詳實規劃、考量，使潛在施工問題能及早發現及改善，進而提高施工品質。故建議本計畫於施工前應針對未來施工階段之相關管理詳實考量，包含如下：

一、施工進度之掌控

透過進度確保計畫規劃階段即可著手進行整體施工進度之安排，包含結構工程、裝修工程、設備工程及主要分項工程項目、數量及預定進度時程、相關材料送審預定時程等。

二、專業分包及界面管理

界面管理最主要可藉由需求整合會議及施工協調會議，針對施工界面整合、勞安衛管理、維護管理方面加以協調管制，以確保專業分包商能達到設計要求，故多以要求施工單位於規劃階段即擬定管理執行計畫。

三、施工管理

多於施工前要求施工單位提送總體施工計畫書及分項施工計畫書予民間機構及監造單位進行審查，目的係要求施工單位對於施工過程作全盤之規劃，以期能確實掌握施工方法、施工進度等，使各項工程能如期、如質完成。此外，施工計畫書中亦應詳加考量如何降低施工階段對當地居民之衝擊。

四、品質管理

多於施工前要求施工單位提送品質計畫書予民間機構及監造單位進行審

查。此目的係考量品質計畫書是工程開工至完工，施工單位一切作業之依據，品質計畫書的好壞關係著承包商整個工程品質之優劣，因此品質計畫書之審查，實為民間機構建立完善品管系統之一環，並可協助施工單位建立完整的施工品質管制系統。

五、交通改善計畫

應針對施工期間提出交通改善計畫書，以確實降低施工階段對當地之交通衝擊。

陸、工程督導方式與程序

為確保工程的施工成果能符合設計及規範標準，未來主辦機關得於本計畫開發期間指派相關人員或委請專業單位協助民間機構協助提供施工階段之督導、諮詢及審查作業，為確保工程的施工成果能符合設計及規範標準，各項施工品管執行確實，防止品質瑕疵產生。

受指派之相關人員或專業單位於施工階段之核心任務，建議至少應包含如下項目：

- 一、各工作項目界面之協調及整合。
- 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或複核。
- 三、施工品質管理工作之評估及建議。
- 四、工地安全衛生、交通維持及環境保護之督導或稽核。
- 五、施工進度之查核、分析及建議。
- 六、工程變更之處理及建議。
- 七、契約爭議與索賠案件之評估及審查。
- 八、竣工圖及相關資料之審查或複核。
- 九、特殊設備圖樣之審查、監造、檢驗及安裝之監督。
- 十、協助辦理工程驗收作業。
- 十一、相關資料之彙整、評估及補充。

針對特殊工項或工法，亦須配合提出施工可行性之審查及建議；並對施工作業予以督導、檢察及驗證。此外，亦須引導民間機構建立完善之品管系統，並依

「促進民間參與公共建設施行細則」第 23 條規定，督導民間機構定期提送本計畫之工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。

表 3-5 工程督導方式彙整表

階段分類	主辦機關	民間機構
招商階段	1.評估分析整體開發之可行性 2.提出計畫需求書 3.設施相關與資金	依招商資料，提出經營計畫書
規劃階段	審查民間機構所提之規劃內容	依主辦機關所提之招商計畫與資料及所投標時所提出經營計畫書，辦理規定作業
設計階段	1.審查經管公司所提之設計書圖及經費預算 2.協助民間機構請領相關執照	1.提出設計書圖及經費預算 2.請領相關執照
施工階段	1.督導民間機構之營運管理，以控管進度、品質及環保 2.協助民間機構請領相關執照	1.統籌辦理工程之發包、施工監造 2.請領相關執照

第四章 營運規劃

壹、營運目標及項目

一、營運目標

本案位於南澳農場，位於以觀光立縣之宜蘭縣蘇澳鎮，屬行政院農業委員會公告劃定之大南澳休閒農業區範圍，現地兩大特色為「有機產業」及「露營設施」，其營運經營具有政府單位推動政策及充分運用私部門企業經營效率與效益的雙重意義，一方面具備推廣宜蘭南澳農場休閒及有機產業的價值，同時亦能在財政上滿足營運之需求，並提供遊客休閒、體驗、有機、露營、教育等服務。

南澳農場 ROT+BOT 案之發展方向，係以順應有機農業發展趨勢，提供消費者健康且安全的食品生產基地，並結合現今社會露營風氣及帶來的樂趣、身心體驗、情款串流的正面效益，期盼經由有機產業環境的場域提供，讓遊客前來露營不只是體驗自然的美好，也能充分享用或體驗有機農業帶來的好處，透過露營、有機採摘、有機飲食，讓遊客得以吸取大自然的精華外，更可享受有機食材。

本案希望透過清晰的地方特色主題，規模足夠的民間投資，帶動、刺激民間參與有機及觀光相關產業的發展，也同時提高地區觀光空間品質，並結合政府及地方行銷等相關活動，提昇現有地點影響力。未來發展應以針對現況建物及設施進行增建、改建、修建，提供整體服務品質，使「南澳農場」成為「跳脫價格、回歸價值」的有機產業基地，及「兼具教育與休閒」的露營基地之重要景點。

二、營運項目

依本案發展定位，未來適合營運經營的項目應包括有機產業、露營設施、農耕採摘體驗、農特產品調理設施及旅遊服務等項目，以及其他與有機及休閒產業推廣有關之服務。

貳、營運計畫辦理方式

一、開始營運

(一)履約期限

民間機構需於本計畫簽約日 2 年內完成全部建物、設施之增建、改建、修建，並為營運。因不可歸責與民間機構之原因則不在此限。

(二)投資執行計畫書之提送

民間機構除於簽約後需繳交投資執行計畫書外，於本案計畫開始營運及工程完工、正式營運前 30 日，應分別提送公司組織及經營管理計畫書作為「投資執行計畫書」之附件，送交主辦機關備查，始得開始營運。另應具備主管機關要求及相關法令須報請核准之文件，經相關機關審查核准後，始得開始營運。民間機構應將上述相關文件送主辦機關備查，並於取得營利事業登記証或主管機關核發之相關証照前不得營業。

二、基本原則及責任

由民間機構依其所提之投資執行計畫書自行負責經營管理業務，相關投資營運所需之規劃作業均由民間機構自行處理，並自負盈虧。

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、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。

(一)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、各設施收費項目、調整費率、預期營業收益及可能增資計畫等項目。

(二)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。

三、相關費率標準及調整原則

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，必要時主辦機關得要求將擬訂之價格報請宜蘭縣政府相關主管機關

核定，後續若有費率調整時亦同。

另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。

(一)費率標準

- 1.費率之訂定，應參考宜蘭縣相關設施之費率標準訂定。
- 2.民間機構應於參與招商之投標時，在財務計畫中針對主體計畫擬定營運費率標準，以作為評比機制。

(二)費率調整機制

- 1.民間機構得依據其事業計畫，針對主體計畫擬定營運費率調整時機及方式等機制。
- 2.民間機構應於參與招商之投標時，在財務計畫中擬定費率調整機制，以作為評比機制。

表 4-1 露營設施及門票收費標準表

分類		收費標準
1	公營(含風景區)	部分營區採不收費，如有收費者其費用約 500 元以下。
2	學校	依據收取的水電費、清潔費、場地費不同，約落於 200~700 元不等。
3	休閒農場或營地	差異較高，約落於 800~1,200 元，但如屬單純僅供露營且位於較偏遠地區，則費用降至 600 元左右。

資料來源：依據本案可行性評估報告內容整理。

四、營運管理計畫

民間機構應於申請開始營運同時，提出營運管理計畫送交主辦機關審核同意後，據以執行，並確保其經營管理，符合主辦機關所核定之經營管理計畫、契約及相關法令所訂之各項規範等。其內容至少應包括「營運策略及具體作法」、「費率標準」、「建築物修繕維護計畫」、「機電設備修繕維護計畫」、「管線建設維護計畫」、「資產維護計畫」、「安全監控計畫」、「緊急事故應變及通報計畫」、「保險計畫」。

五、回饋計畫

建議廠商自提回饋計畫，可考慮回饋項目包括：本地人優先聘用、贊助社區發展、認養週邊環境、休閒遊憩活動之推廣贊助等。

參、營運監督與管理

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。民間機構應依據本案投資契約，接受主辦機關之監督。

二、定期審核財務報表

- (一)主辦機關應將民間機構所提送之當年度營運計畫、前年度主要股東持有股份比例、需移轉之資產清冊及經聯合會計師查核簽證之財務報告書等資料進行備查。其中營運計畫內容應包含當年度預定之經營項目、經營內容、預期收益等項目。
- (二)主辦機關在營運期間得委託專業機構或會計師，於必要時協助辦理民間機構財務查核工作。查核時應通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表等供主辦機關或委託機關查核。

三、定期查核營運資產

- (一)主辦機關應要求民間機構依政府頒行之「財務標準分類」逐項登載須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。
- (二)主辦機關應規範民間機構應於每年提送前年度之設施管理維護工作記錄並由主辦機關進行查核。

四、營運績效良好民間機構優先定約規定

民間機構如依本計畫投資契約規定經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定約(以 1 次為限)，其延長期限不得逾原投資契約期限，民間機構若於委託營運期間屆滿前一年前，未申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

民間機構申請繼續定約，經同意符合優先定約之條件者，如本計畫設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機構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構之條件拒絕同意，或至約定期限前雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機構得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

五、營運績效評估

主辦單位應於營運期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定，其結果可用以作為是否續約及是否要求民間機構改善營運狀況之參考。營運績效評估項目由主辦機關訂定，其內容可朝向是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、使用者申訴處理、環保及安全衛生等項目規劃。建議之評估項目如下所述：

- (一)民間機構是否違反契約或其他相關法規。
- (二)民間機構是否善盡設施維護及保養責任。
- (三)民間機構是否依照營運執行計畫書，確實履行其承諾事項。
- (四)場區使用者滿意度評比。
- (五)前一次評鑑改善與修正情形。

主辦機關應成立績效評估委員會，於契約中明訂營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等辦法，並依所擬定之營運績效考核表，進行審核作業。

六、辦理時程

營運計畫應在工程完工前即已開始進行相關作業，如：營運計畫之擬定、營運組織之成立、營運計畫之辦理方式、營運監督與管理計畫之擬定及營運計畫執行之時程等。本案營運期間為 15 年，經營者除第一年營運計畫應於簽約後一個月內提出予主辦機關審核外，營運第二年起應於前一年底提出該年營運計畫檢討及次年之營運計畫，呈報主辦機關備案。

第五章 土地取得規劃

壹、用地範圍劃定

本案投資興建之基地位於宜蘭縣蘇澳鎮南溪段，541、542、542-1 等三筆地號，總面積 292,727.96 m²，土地所有權人為中華民國(管理機關國有財產署)，土地使用分區及使用地類別為非都市土地一般農業區農牧用地及甲種建築用地。

本案以南澳農場三筆地號之範圍做為本案促參投資標的，民間參與公共建設採 ROT 方式之土地為 541 地號一筆土地；採 ROT+BOT 方式之土地為 542、542-1 兩筆地號，投資範圍為依據現有設施及建物進行新建或增建、改建、修建，並將 541 地號規劃為有機生產區；542、542-1 地號為休閒體驗及露營區。

表 5-1 用地範圍清冊

地號	方式	面積(m ²)	所有權人	管理機關	土地使用分區	使用地類別
541	ROT	144,190.86	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
542	ROT+BOT	148,465.60	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地
542-1	ROT+BOT	71.50	中華民國	國有財產署	一般農業區	甲種建築用地
小計		292,727.96				

貳、土地取得方式

依據「財政部國有財產局與宜蘭縣政府合作辦理南澳農場改良利用工作計畫」及「宜蘭縣南澳農場蘇澳鎮南澳段 540 地號等 5 筆國有土地委託改良利用契約書」內容，本案屬國有財產署委託宜蘭縣政府辦理土地經營及開發，未來相關土地開發行為，雙方採合作經營方式辦理，屬共同開發性質，其土地取得係由國有財產署依據前述契約提供土地予宜蘭縣政府辦理促參執行及招商作業。(有關宜蘭縣政府及國有財產署之土地相關權益與義務，依循雙方簽訂契約為準。)

誠如上述，本案用地皆為公有地，權屬單純，不涉及向私人徵收取得等問題，因此土地取得尚無困難。故本案擬依促參法由宜蘭縣政府辦理 ROT 及 BOT 案，並與國有財產署共同開發，並依促參法第 15 條之規定將計畫用地以訂定期限出租、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。

參、土地交付時程

本案於可行性評估及先期規劃書核定後，即進行招商作業、議約並與投資得標者簽訂委託經營管理契約，得標投資者始可合法取得經營主體的管理權，主辦機關即需將經營主體交付予民間機構，以利取得經營權之民間機構得立即進行相關建物及設施增建、改建、修建之作業，依據實際需要，辦理變更使用執照申請、建築物室內裝修施工許可證明申請、建築物室內裝修竣工合格證明申請、建築物公共安全檢查簽證及申報等作業及工程。有關本案土地用地交付規劃如下：

一、用地交付時程

本案於簽約日起 10 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 10 日內辦理用地交付，於用地交付之日起 10 日內會同雙方向土地登記機關辦理設定地上權登記。

二、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。

三、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。

肆、用地變更作業及其他相關程序及界定

本案 ROT 及 BOT 用地之三筆土地，其土地使用分區分屬為非都市土地一般農業區農牧用地、甲種建築用地，且計有 542 地號(9.89985 公頃)、542-1 地號(0.00715 公頃)兩筆土地屬依休閒農業輔導管理辦法第二十條規定領有休閒農場許可登記證，依據非都市土地使用管制規則及休閒農業輔導管理辦法之規定，得供作農作使用及設置休閒農業設施(以「休閒農業輔導管理辦法」第 19 條第一項第五款至第二十二款為限)，本案就需用土地之用途合於土地使用管制法令之規範，尚無須辦理用地變更之程序。

另本案投資標的中 542(部分面積)、542-1(全部面積)兩筆地號，計面積 9.907 公頃，屬依休閒農業輔導管理辦法第二十條規定核准經營之休閒農場，應配合本

案營運項目視需要由主辦機關配合辦理變更許可證之範圍及經營項目。

伍、地上物拆遷補償

本案用地範圍之地上拆遷補償規劃，計有六棟合法建物、一棟臨時建物、一棟位屬甲種建築用地之建物，其中是否涉及地上物拆遷補償，說明如下：

一、541 地號

現屬豐園有機農場租用之土地，現況計有三棟合法建物、一棟臨時建物，依據 106 年 5 月 12 日「研商因應南澳農場促參案現有出租土地乙方增加設施處理方案」會議記錄決議，略以：有關「永豐餘生技股份有限公司承租期間起造之農業設施處理方式，該公司承諾包裝處理場、堆肥舍及溫室播種室等 3 棟合法建物同意無條件移轉(捐贈)」為國有(國有財產署)，並配合宜蘭縣政府南澳農場促參案期程，辦理建物所有權移轉及租賃土地返還等相關作業程序。

另一臨時建物未領有宜蘭縣政府建設局或蘇澳鎮公所使用執照在案，得於本案施工期間，予以拆除，不涉及地上物補償機制。

二、542 地號

現況計有三棟建物，皆領有宜蘭縣政府建設局使用執照在案，並為本次投資標的之新建或增建、改建、修建之建物範圍，不涉及地上物拆遷補償。

其餘設施物，如現有露營設施或相關附屬設備，得視取得經營權之民間機構之規劃使用需求，予以保留或拆除。

三、542-1 地號

現況計有一筆建物，目前尚未取得宜蘭縣政府建設局使用執照在案，惟其土地使用分區及類別為非都市土地一般農業區甲種建築用地，且屬依休閒農業輔導管理辦法第 20 條核准經營休閒農場之範圍，依法於變更休閒農場經營項目及取得宜蘭縣政府建設局使用執照後，依法得申請建築，惟經營項目不得違反本案促參申請營運之目標與經營方向。

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

依據可行性評估報告替選評估結果所示，本案建議民間機構參與公共建設之方式為以針對南澳農場現況現有建物及設施進行新建及增建、改建、修建，其投資營運項目為有機產業生產及簡易休閒農場經營(如露營設施)，不涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條規定需實施環境影響評估作業，故本案無需辦理相關環境影響評估方式及時程規劃。

第七章 財務規劃

民間投資方案財務計畫應包括基本假設及參數、工程經費資金需求與投資額度分析、營運費率及收支預估、資金籌措計畫及融資可行性分析、編製預估財務報表、財務效益分析、權利金計畫、敏感性分析。

壹、基本假設及參數

一、推估年期

(一)計畫基準年：本計畫以民國 106 年初幣值為計畫評估基準年。

(二)物價基準年：本計畫以民國 106 年初幣值為物價估價基準。

(三)評估年期：本計畫評估年期以民國 106 年至民國 120 年。

二、營運天數：365 天/年

三、評估幣別：新台幣

四、通貨膨脹率(CPI)及營造工程物價指數(CCI)

民國 101 年至 105 年之平均物價指數年增率為 1.40%，考量近年物價指數逐年下降，本計畫假設 1.2% 為營業成長率以反映物價之變化。

五、折舊攤提與設備重置

本計畫依據期初投資項目，參考「固定資產耐用年數表」採直線法進行折舊攤提，並於耐用年數屆滿時，辦理各項資本支出之重置。

六、融資條件

融資額度為不高於興建工程(不含利息資本化) 50% 估計。

七、所得稅

本計畫以 17% 做為本計畫之營利事業所得稅之稅率。

八、資本結構

參考過去促進民間參與相關案例對自有資金之設定，大多位於 25%~40%

間，為保障計畫開發與營運之穩定性，本計畫設定自有資金比率於特許期間不低於 50%，並依此作為期初興建期資金投入之評估基礎。

九、股東要求報酬率

考慮本計畫屬長期投資，在給予民間投資者合理報酬下，本計畫以設算 8% 之股東權益要求報酬率作為試算基礎。

十、折現率

計畫觀點採用興建期間(即為資金投入期間)的稅後加權平均資金成本(WACC, Weighted Average Cost Capital)作為折現率。折現率之公式為：

$$\text{折現率} = W_d \times K_d \times (1 - T) + W_e \times K_e$$

其中 W_d ：加權平均負債比例

K_d ：融資利率

T ：所得稅率

W_e ：加權平均自有資金比例

K_e ：股東權益報酬率

表 7-1 本案折現率

折現率	自有資金比率	50%
	自有資金報酬率	8%
	借款比率	50%
	借款資金成本	2.64%
	加權平均資金成本(折現率)	5.0956%

十一、履約保證金

本計畫履約保證金考量民間機構財務調度負擔與主辦機關基本土地租金收益保障，建議設定為新台幣 1,000 萬元。

十二、無償移轉

依促參法第五十四條規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關」，本投資計畫民間機構於興建營運年期屆滿時，將本計畫資產無償移轉予主辦機關，不另行估計殘值。

十三、開發權利金

依據「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」第五點第一項之規定：

主辦機關計收促參案權利金時，得區分為開發權利金及經營權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；經營權利金於營運起始日起分期收取。前項開發權利金及經營權利金得視促參案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合經營權利金計收，俾民間機構穩定經營，主辦機關財政穩定收入。

開發權利金計算方式如下，各目方式得併同使用：

(一)市價法：依公共建設土地市價或土地公告現值之固定百分比計收。

(二)目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。

考量本案營運項目屬於低密度、環境友善之屬性，本案開發權利金以土地市場價格 5% 計收，預估金額為新台幣 5,313,012 元。

表 7-2 開發權利金估算表

土地總面積(坪)	88,550.21
地區地價(元/坪)	1,200
地價總計(元)	106,260,249
開發權利金比率	5%
建議開發權利金(元)	5,313,012

註：地區地價參考內政部地政司實價登錄最新統計資料。

貳、興建期工程經費資金需求與民間投資額度分析

一、建議開發內容成本估計

本計畫土地開發方式如下表所示

表 7-3 開發方式彙整表

編號	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	土地使用分區	使用地類別	開發方式
1	541	144,190.86	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地	ROT
2	542	148,465.60	中華民國	國有財產署	一般農業區	農牧用地	ROT+BOT
3	542-1	71.50	中華民國	國有財產署	一般農業區	甲種建築用地	ROT+BOT
小計		292,727.96					

另 540、543 地號採投資廠商代為維護管理方式，並建議以附帶條件委由投標廠商維護管理，ROT+BOT 部分與依據規劃允許廠商興建符合法令規範之營運與管理設施，其面積與預估投入成本如下表所示：

表 7-4 興建成本預估表

主項目	次項目	面積(坪)	營建或整地成本成本(元/坪)	興建成本合計(元)
管理中心及其 周邊鄰近建物	廁所	90.75	60,000	5,445,000
	辦公室	64.34	60,000	3,860,142
	倉庫 1	30.25	60,000	1,815,000
	甲種建築用地	38.93	60,000	2,335,800
有機生產區	包裝處理廠	250.22	20,000	5,004,500
	包裝處理廠擴建 浴廁	90.75	60,000	5,445,000
	堆肥室	80.54	20,000	1,610,873
	溫室播種室--生 態實驗教室	107.79	20,000	2,155,736
	溫室播種室--栽 培棚架	328.44	10,000	3,284,394
露營區		7,562.50	1,500	11,343,750
整地	不含露營區	12,705.00	800	10,164,000
停車場		1,210.00	800	968,000
興建成本合計				53,432,194

ROT+BOT 範圍之基地面積約 29.27 公頃，自簽約後即由得標廠商興建、修繕並開始營運，預估興建與修繕期間為 2 年內完成，依本計畫預估開發內容估計興建成本約為新台幣 5 千 3 百萬餘元。

二、土地租金率之規劃

本案土地開發方式以 ROT+BOT 為主，540、543 地號採投資廠商代為維護管理方式，並由投標廠商提出維護管理計畫，由於廠商無投入開發或興建之目的，故維護管理部分土地不計算土地租金。

ROT+BOT 部分之土地租金率本案參酌「國有出租基地租金率調整方案」之規定，該規定為：

(一)國有出租基地，自民國 82 年 7 月 1 日起，一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金。

(二)左列國有出租基地，均依前述租金額百分之六十計收租金。

- 1.政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
- 2.外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。
- 3.身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。
- 4.獎勵民間投資興辦公共設施使用者。
- 5.農民租用與農業經營不可分離之土地。

故 ROT+BOT 土地租金率以申報地價 3% 計算(=5% × 60%)

參、營運費率及收支預估

一、營運收入說明

民間機構應針對本計畫營運收入及支出進行估計，因農場及有機生產係屬和善土地地力之行為，其收費建議依市場機制考量周邊類似營運廠商之訂價，各項收入之訂價說明如下：

(一)露營區部分

本開發案預計規劃有 150 個露營區，露營區每天租金為 800 元，預估使用率約在 25%~35%之間，預估第一年營業收入約為 1,200 萬元。

(二)農特產品調理設施收入

農特產品調理設施收入參考觀光旅館之資訊，考量本案經營屬性，設定為露營區收入、門票與購物收入 35%。

(三)門票收入

考量園區屬於低密度利用，對於入園露營、購物人潮需適當控管並維持對土地友善利用之目的，對於入園旅(遊)客皆收取 100 元之入園清潔費，預估每年可收取 900 萬元至 1,400 萬元(隨著營運年度之增加)。

(四)有機農場與農特產品銷售收入

本案營運範圍包括可供作為農耕之區域，初步估算之面積約為 17.74 公頃(包含提供小農承租空間 3 公頃)，本案根據農委會與台灣農學會報之資訊，有機

農場種植蔬菜與果樹之經營成本約為 82 萬元/公頃~170 萬元/公頃之間，收入約為約為 210 萬元/公頃~260 萬元/公頃之間，本案假設每公頃成本為 116 萬元，每公頃產值為 210 萬元。

在農特產品銷售收入方面，本案假設每一入園消費者消費金額為 100 元、提袋率為 70%，預估坪效為 9.7 萬元/坪/年。

二、營運支出說明

(一)經營權利金

假設為每年營業額之 2%。

(二)營業成長率

本案各營業項目之年營業成長率假設為 1.2%。

(三)土地租金

目前公告地價為每平方公尺 176 元，假設租金為公告地價總額之 3%，且公告地價每三年成長率為 5%。

(四)員工薪資

根據規劃之房間數與服務需要，本案依據配置規劃假設員工雇用人 20 人，月薪為 4.5 萬元(包含勞退、健保等費用)，以 13 個月為計算基準。

表 7-5 人力配置架構表

項目	人力配置架構	說明
外場服務人員	5	每日接待 30 人，加計 3 人作為休假與輪調(未計農務人員及廚師)
廚師	3	食物烹煮及採購
農務人員	8	一人負責 2 公頃
管理人員	3	—
總經理	1	園區總管理
合計	20	—

(五)其他營運成本說明

其他營運費用包括地價稅、房屋稅、廣告費用、維修費用、管理費用、保險、水電、農特產品調理設施成本等項目，參酌不動產估價技術規則收益法規定、服務業及地方稅務法規之資訊進行訂定，各項費率如下表所示：

表 7-6 其他營運成本彙整表

項目	費率	說明
地價稅	1%	
房屋稅	3%	
廣告費用	5%	以總收入 1.0%~5% 計算
維修費用	3.00%	以工程費用 0.1%~0.3% 計算
管理費用	10%	以總收入 0.5%~2% 計算
保險	0.20%	以工程費用 0.05%~0.2% 計算
水電	5%	以總收入計算
農特產品調理設施成本	35%	依農特產品調理設施收入比率計算
經營權利金	2%	依總收入比率計算
開發權利金	5%	依據地區地價市場行情估算

肆、資金籌措計畫與融資可行性分析

民間機構應就敘明資金籌措計畫，包括資金用途與來源，若民間機構資金來源包含融資，應檢附金融機構融資意願書並進行負債涵蓋比率（Debt Service Coverage Ratio, DSCR）及利息保障倍數（Time Interest Earned, TIE）等償債能力分析，以瞭解融資計畫之可行性。

一、負債涵蓋比率（Debt Service Coverage Ratio, DSCR）

$DSCR = \text{當年度稅前息前折舊前淨利} / \text{當年度攤還之本金與利息}$ 一般而言，負債涵蓋比率需大於 1，以確保各年產生之現金流量可償還到期本金與利息。而負債涵蓋比率越高，表示計畫之還款能力越佳。

根據本案之規劃，負債涵蓋比率超過 1，顯示在本案規劃基礎下，得標廠商有具備有償債能力。

表 7-7 負債涵蓋比率評估項目

項目	評估數據
貸款金額(元)	26,716,097
稅前利潤(元)	11,869,903
還款(元)	-\$2,454,618.26
負債涵蓋比率	4.83

二、利息保障倍數 (Time Interest Earned, TIE)

TIE=稅前息前淨利/當期利息支出利息保障倍數係用以測度企業由營業活動所產生之盈餘支付利息的能力，倍數越高，表示支付利息之能力越大，一般而言，利息保障倍數至少大於 2 以上為佳。

根據本案之規劃，利息保障倍數比率超過 2，顯示在本案規劃基礎下，得標廠商營運具備償還債務能力。

表 7-8 利息保障評估項目

項目	評估數據
稅前利潤(元)	11,869,903
當期支付利息(元)	-\$705,304.96
利息保障倍數	1683%

三、編製預估財務報表

民間機構應依據上述基本假設、工程經費投資、營運收支估計、以及資金籌措計畫依據收益與費用項目編製預估現金流量表。

茲將營運年度收支概況彙整如 7-9 表所示：

表 7-9 營運年度收支概況彙整表

(單位：元)

項目	興建期第 1 年	興建期第 2 年	營運期第 1 年	營運期第 2 年	營運期第 3 年	營運期第 4 年	營運期第 5 年	營運期第 6 年	營運期第 7 年	營運期第 8 年	營運期第 9 年	營運期第 10 年	營運期第 11 年	營運期第 12 年	營運期第 13 年
開發權利金	5,313,012														
興建投資成本	26,716,097	26,716,097													
營業收入															
餐飲收入			4,403,125	4,908,681	5,422,872	5,563,171	5,712,144	5,871,797	6,041,552	6,079,500	6,117,825	6,156,675	6,196,225	6,236,125	6,276,550
露營區收入			12,045,000	14,235,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000	16,425,000
自由行收入			9,405,463	10,059,606	10,762,836	11,518,546	12,323,819	13,189,127	14,112,151	14,281,000	14,452,000	14,625,000	14,801,000	14,979,000	15,159,000
購物收入			3,710,250	3,755,000	3,800,000	3,846,000	3,892,000	3,939,000	3,986,000	4,034,000	4,082,000	4,131,000	4,181,000	4,231,000	4,282,000
農耕區收入			30,954,000	31,325,000	31,701,000	32,081,000	32,466,000	32,856,000	33,250,000	33,649,000	34,053,000	34,462,000	34,876,000	35,295,000	35,719,000
小農租金收益			134,640	134,640	134,640	141,372	141,372	141,372	148,441	148,441	148,441	155,863	155,863	155,863	163,656
營業額合計			60,652,478	64,417,927	68,246,348	69,575,089	70,960,335	72,422,296	73,963,144	74,616,941	75,278,266	75,955,538	76,635,088	77,321,988	78,025,206
營業成本															
經營權利金			1,213,050	1,288,359	1,364,927	1,391,502	1,419,207	1,448,446	1,479,263	1,492,339	1,505,565	1,519,111	1,532,702	1,546,440	1,560,504
地價稅			515,201	515,201	515,201	540,961	540,961	540,961	568,009	568,009	568,009	596,410	596,410	596,410	626,230
房屋稅			91,369	90,446	89,523	88,600	87,677	86,754	85,831	84,908	83,985	83,063	82,140	81,217	80,294
地租			1,545,604	1,545,604	1,545,604	1,622,884	1,622,884	1,622,884	1,704,028	1,704,028	1,704,028	1,789,229	1,789,229	1,789,229	1,878,691
員工薪資			11,115,000	11,248,380	11,700,000	11,840,400	11,982,485	12,126,275	12,271,790	12,419,051	12,568,080	12,718,897	12,871,524	13,025,982	13,182,294
廣告費用			3,032,624	3,220,896	3,412,317	3,478,754	3,548,017	3,621,115	3,698,157	3,730,847	3,763,913	3,797,777	3,831,754	3,866,099	3,901,260
維修費用			1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966	1,602,966
管理費用			6,065,248	6,441,793	6,824,635	6,957,509	7,096,033	7,242,230	7,396,314	7,461,694	7,527,827	7,595,554	7,663,509	7,732,199	7,802,521
保險			106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864	106,864
水電			3,032,624	3,220,896	3,412,317	3,478,754	3,548,017	3,621,115	3,698,157	3,730,847	3,763,913	3,797,777	3,831,754	3,866,099	3,901,260
餐飲成本			1,541,094	1,718,038	1,898,005	1,947,110	1,999,250	2,055,129	2,114,543	2,127,825	2,141,239	2,154,836	2,168,679	2,182,644	2,196,793
折舊			1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644	1,068,644
農場產銷成本			17,024,700	17,228,750	17,435,550	17,644,550	17,856,300	18,070,800	18,287,500	18,506,950	18,729,150	18,954,100	19,181,800	19,412,250	19,645,450
農特產品成本			2,040,638	2,065,250	2,090,000	2,115,300	2,140,600	2,166,450	2,192,300	2,218,700	2,245,100	2,272,050	2,299,550	2,327,050	2,355,100
營業成本合計			48,782,575	50,073,728	51,701,626	52,493,296	53,200,699	53,932,187	54,795,104	55,331,334	55,873,718	56,538,167	57,094,823	57,657,653	58,348,366
稅前利潤			11,869,903	14,344,199	16,544,722	17,081,793	17,759,636	18,490,109	19,168,039	19,285,607	19,404,548	19,417,371	19,540,265	19,664,335	19,676,840
營利事業所得稅			0	0	0	0	0	3,143,319	3,258,567	3,278,553	3,298,773	3,300,953	3,321,845	3,342,937	3,345,063
稅後純益			11,869,903	14,344,199	16,544,722	17,081,793	17,759,636	15,346,791	15,909,473	16,007,054	16,105,775	16,116,418	16,218,420	16,321,398	16,331,777

伍、投資效益分析

民間機構在進行本計畫財務效益評估時，應進行包括淨現值、內部報酬率之指標分析。

一、淨現值法 (Net Present Value, NPV)

$$NPV = -CF_0 + \frac{CF_1}{1+R} + \frac{CF_2}{(1+R)^2} + \frac{CF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+R)^n}$$

CF：淨現金流量

R：折現率

n：期間

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

內部報酬率為當淨現值為 0 時之折現率：當內部報酬率達到投資者設定的標準時(即必要報酬率)，投資者才會有意願投資，當投資計畫的風險越高，投資者要求的必要報酬率也將提高，內部報酬率同樣可從計畫觀點及股東觀點進行分析。以股東觀點評估此計畫是否具投資價值，將以股東權益之現金流量評估。

三、回收期

該方法是計算項目投產後在正常生產經營條件下的淨收益額和總投資所需的時間的一種靜態分析法。

投資回收期指標所衡量的是收回初始投資的速度的快慢。其基本的選擇標準是：回收期越短越好。

四、自償率

該方法是計算「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比值」，根據該方法之計算觀點，自償率應大於 100%則表示計畫營運效益可覆蓋投資成本，此一類型之開發案具有民間投資效益的招商力。

根據上述之說明，本案之投資效益彙整如下表所示：

表 7-10 投資效益彙整表

項目	效益指標
淨現值(元)	82,239,308
IRR(%)	21.40%
自償率(%)	243.15%
回收期(年)	5.89

陸、權利金規劃

權利金的收取方式可分為開發權利金及經營權利金。開發權利金於得標時即一次或分次繳納固定金額之權利金；經營權利金則依據一定基礎，以固定之比率計算權利金。依據工程會 96 年 11 月 14 日工程技字第 09600447420 號函：「爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額租金後始計收權利金。」

考量本案投入成本不高，營運特許期間 15 年期限屬於短期屬性，相較於 BOT 案件，建議開發權利金可以較低比例計算，本案設定比例為土地價值的 5% 計算。

經營權利金計收方式，按營運收入之一定百分比計收，於招商時以經營權利金競標機制由民間機構自行評估負擔比例。根據本計畫財務可行性分析，民間機構在股東預期投資報酬率 8% 情況下，計畫淨現值大於投入之興建成本時所能承受最高之經營權利金為基處進行設算，經營權利金約為 2%。

考量激勵民間機構努力經營，亦保障主辦機關之基本收益，建議於招商文件權利金標單內，由廠商自行填列各年度承諾應回饋之權利金最低比例或金額。

柒、財務試算結果

在確定各項財務支出及收入後，其投資效益整理如下：

表 7-11 本案投資效益指標

項目	說明
淨現值(元)	82,239,308
IRR(%)	21.40%
自償率(%)	243.15%
回收期(年)	5.89
開發權利金(元)	5,313,012

項目	說明
經營權利金(元)	18,761,413
投資金額(元)	53,432,194
特許經營期間(年)	15
開發權利金佔地價比例	5%
經營權利金抽取營業額比例	2%

捌、敏感性分析

民間機構財務計畫之估算基礎，為依據各項主、客觀環境條件下，設定各項成本與收入之條件綜合概算而得，惟設定之假設及條件在未來可能受不確定因素影響，將對財務效益產生不同程度之改變。為有效掌握上述假設變動對民間機構財務效益之衝擊，有必要進行敏感性分析以瞭解風險程度，進而對相關財務之風險可有所預警。因此民間機構提送之財務計畫應至少針對露營區單價、營建成本、折現率、營業成本等風險因子之變動進行敏感性分析。

表 7-12 敏感性分析表

變動因子	露營區單價				
變動率	20%	10%	0%	-10%	-20%
淨現值	119,894,604	101,064,456	82,239,308	63,412,399	44,583,484
IRR	27.47%	24.50%	21.40%	18.13%	14.66%
自償率	308.69%	275.92%	243.15%	210.38%	177.60%
回收期	5.01	5.40	5.89	6.53	7.38
變動因子	營建成本				
變動率	20%	10%	0%	-10%	-20%
淨現值	67,324,921	74,782,115	82,239,308	89,696,501	97,153,686
IRR	17.09%	19.11%	21.40%	24.01%	27.03%
自償率	199.19%	219.34%	243.15%	271.71%	306.61%
回收期	6.72	6.30	5.89	5.50	5.11
變動因子	折現率				
變動率	20%	10%	0%	-10%	-20%
淨現值	72,833,727	77,418,530	82,239,308	87,310,627	92,648,086
IRR	21.40%	21.40%	21.40%	21.40%	21.40%
自償率	227.32%	235.05%	243.15%	251.65%	260.57%
回收期	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89
變動因子	營業成本				
變動率	20%	10%	0%	-10%	-20%

淨現值	-4,230,989	39,004,159	82,239,308	125,474,456	168,709,605
IRR	4.03%	13.57%	21.40%	28.36%	34.78%
自償率	92.64%	167.89%	243.15%	318.41%	393.66%
回收期	11.81	7.66	5.89	4.92	4.30

玖、資金來源分析

一般民間參與興建營運計畫資金來源主要來自於民間資金及政府預算，本案依促參法第 29 條本計畫具完全自償能力，主辦機關將不對本計畫進行補貼，政府亦無需配合民間機構另行籌措財源；民間機構資金則來自於投資人之自有資金及金融機構融資，以下將分別說明。

一、民間機構自有資金來源

民間投資人以入股方式投資民間機構。於規劃可能之投資人選時，除考量計畫所需而尋求策略性投資人或相關產業之業者入股外，亦可開放予投資性機構或社會大眾等。一般可規劃之投資成員對象包含：

(一)民間機構之集團關係企業

(二)民營企業

包括業務相關企業如休閒農場產業相關業者、有機生產業者等；法人投資機構及資金充裕之財務性投資人。

(三)員工及社會大眾

目前對於民間參與重大公共建設之民間機構有價證券申請上市(櫃)已有相關規範，以協助民間機構於公開市場籌資，然其資格規定包括係為取得特許合約所設立之新公司，且其營業項目均經中央目的事業主管機關之核准、申請上市時之實收資本額達新台幣 50 億以上、取得特許合約之預計工程計畫總投入成本達新台幣 200 億以上等數項。以本計畫而言，因總投資低於 50 億元之門檻值，不僅無法申請上市(櫃)之適用，且規模過小不符經濟效益。

二、融資來源

據促參法第 30 條規定，主管機關視公共建設資金融通必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。茲說明本計畫主要各種融資方式：

(一)行政院經建會中長期資金優惠貸款行政院為有效統籌中長期資金運用於政府重大建設及民間投資計畫，由經建會設置中長期資金運用策劃及推動小組，專門

負責辦理政府重大建設及民間投資計畫資金之籌措事宜。行政院經建會中長期資金來源為郵政儲金、郵政簡易人壽保險積存金以及其他經行政院核定之資金。

- (二)行政院經建會中美基金中美基金成立於民國 54 年，歷年來配合政府政策，推動各項重要社會經濟建設計畫。民國 60 年代配合外銷導向之產業政策，協助建立加工出口區及工業區，促進外銷能力，加強國際競爭實力。70 年代配合政府推動 10 項、12 項及 14 項建設，支援興建水庫、電廠、自來水擴建及各類農漁民之低利貸款。80 年代以來配合政策，獎勵民間投資公共建設，並支援重要產業及基礎建設之先期規劃，如金馬地區綜合開發、生活圈道路系統規劃、國土綜合規劃、推動不動產證券化及推動管制革新研究等，成效顯著。現階段中美基金配合國家重點發展計畫、新世紀國家建設之推動、民間參與公共建設及公營事業民營化等，廣續支應經及社會發展規劃，落實政務推動。
- (三)行政院開發基金行政院為健全經濟發展，特別設立行政院開發基金並訂定基金收支保管及運用辦法，凡重大經濟建設計畫經行政院開發基金委員會核定後，由該基金提供資金，並經由銀行轉貸給民間投資業者。根據該辦法第六條第四款規定，開發基金之用途可配合政府政策性運用之支出。開發基金提供之優惠貸款融資範圍以功能性導向及具外部經濟效果之計畫為主。
- (四)發行公司債及其他融資來源依據促參法第 34 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 247 條公司債總額之限制、第 249 條無擔保公司債發行之禁止、第 250 條公司債發行禁止之限制。

三、配合民間機構融資條件之設定及配套方案

金融機構多以設定負擔為融資條件，故若不允許民間機構就本案所取得之權利為轉讓或設定負擔，恐造成民間機構借貸困難。主辦機關是否同意民間機構為上開設定負擔或轉讓，須於申請須知及投資契約中載明。若允許民間機構設定負擔或轉讓，則可於契約中設計配套措施如下：

- (一)融資協議書及融資契約需送主辦機關備查。
- (二)應於融資契約內訂定若民間機構有融資契約履行之異常情形，融資機構應書面告知主辦機關。
- (三)民間機構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，依促參法 52 條明定融資機構得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

第八章 風險規劃

風險係指本計畫發生損失的不確定性，通常意味著財務損失的產生。因此，各種風險的釐清與責任歸屬將是本計畫成功與否之關鍵。以下針對本案之特性，提出建議的因應方式或策略機制，以防範潛在風險發生，並依計畫執行的不同階段，確保一旦風險發生時對計畫之衝擊能減至最低。

壹、確認風險因素及可能影響

一、風險管理規劃重點

投資計畫的風險控管原則通常包括下列三個處理層面：

- (一)審慎的風險分析，確認並評估對本投資計畫可能產生的負面影響之風險因素。
- (二)將已確認之風險納入有效控制，以防範、規避或減輕風險發生機率及衍生影響。
- (三)經由適當合約架構，將風險分擔給有能力及意願承擔各該風險的計畫參與者，包括投資公司、股東、承包商、其他協力廠商、保險市場及政府等。

而就風險管理之規劃重點則集中在「事前的損失預防」及「事後的財務補償」兩方面，分述如下：

(一)事前的損失預防

- 1.避免：儘量避免採取高風險之施工方法，或具高危險性之場所施工，以降低事故發生之機率，並控制危險事故造成之損害程度。
- 2.轉嫁：藉由合約架構或購買保險，將可能發生之風險轉由承包商、協力廠商、其他股東或保險公司，避免風險集中由投資公司承擔。
- 3.減少：加強施工或營運場所之安全設施，及員工之安全訓練，以減少或減輕損失的程度。

(二)事後的財務補償

- 1.自行承擔：應根據財務分析之結果，針對可能之施工及營運風險，提存一定比例之準備金，以支付損失。
- 2.購買保險：應依申請須知與營運契約所規範之應投保項目，購買適當保險單，另外並依本計畫之營運需求，依法投保必要保險。

貳、可能風險說明及策略

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。

一、整建工程準備期之風險

本階段主要的風險為資金募集風險，包括投資所需財務資金與財務資金的成本風險。就投資公司而言，股東資金為整體投資計畫的一部份，部分仍需仰賴金融機構的融資。由本計畫規劃所需之資金額度很小，應可由投資者以自有資金支應。

二、興建期風險

(一)技術施工風險

- 1.進行相關工程，應防止發生回填土區不均勻沉陷及工地安全風險。
- 2.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。
- 3.應考慮排水功能之風險，並避免有廢水污染之風險。

(二)營造商風險

- 1.工程契約內容不完備：易導致無法施工，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.違約金不足：工程雖訂有違約保證，惟如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：民間機構應加強控管營造商及分包商存在財務風險或工程糾紛，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。

(三)營建管理風險

包括工程進度控制、營造商施工不確實(施工不當、偷工減料、材料不足導致工程延誤、過量成本增加)，以及工地管理、興建成本超支風險。

(四)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。

三、營運期風險

(一)市場風險

本計畫以有機生產區、休閒體驗及露營區為營運項目，有機生產產量受限於自然環境、法令制度及生產技術與產銷通路等因素影響，易因生產成本過高、產量、品質不穩定及產銷通路不健全等問題，進而增加市場經營及產量風險。

另休閒體驗及露營區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。

(二)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，更有助於掌控營運之價格風險。

(三)管理能力風險

本計畫規劃有機生產區、休閒體驗及露營區主要經營設施外，因此經營管理團隊應最好具有經營有機及相關休閒產業之經營經驗；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。

(四)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。

(五)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。

(六)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，並應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。

四、移轉期風險

(一)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。

(二)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。

五、不可抗力風險

(一)重大天然災害

因自然或氣候而造成的天然災害，應透過事先預防等措施降低損失。

(二)政策風險

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

(三)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相關作業應如期完成，以免延誤投資進度。

(四)群眾抗爭及其他風險

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。

參、風險分擔原則

民間參與公共建設計畫所涉及之權利義務關係甚為複雜，為使計畫能圓滿推動，如何辨識及合理分配風險為重要之關鍵議題。民間機構所承擔之各項風險，部分將自行承擔，部分則將透過民間機構與其他參與主體間之契約(如：與供應商間之契約、與保險公司之保險契約)分散至其他參與主體。因此，本計畫之各種風險能否在各參與主體間獲得最適切之分配，將影響各參與主體是否能順利執行本計畫。

關於本計畫之風險分擔規劃，依計畫時程的不同，分為甄審議約、興建、營運、移轉等四階段，依據能力原則及公平原則，將風險在政府、民間機構雙方間做適當之分擔規劃。(其餘因涉及整體國家及社會大環境改變之風險，因難以由個別之風險分擔策略予以規避，本部分不予討論)

表 8-1 可能面臨風險項目及分擔原則建議表

階段	項目	分擔原則				可能影響	建議
		政府	民間	金融	保險		
甄審 議約	審標期過長	○	○	△		1.民間參與營運因細節繁複，使得審標作業必須更為仔細進行，亦出現審標時間長之風險。 2.投標前之規劃準備需投入大量人力、物力與財力，而過長之審標期，可能使競標團隊必須承擔融資利息、花費過多之行政管理費用，甚至因為與其他成員之契約限制，而遭受損失。	1.合組經驗充足之顧問團隊共同審標。 2.招標文件中明定政府需求 3.如有融資需求之民間機構，可與金融機構訂定短期契約，待得標後再簽訂正式融資合約。
	評選結果爭議	○				評選過程的公平、公開性以及甄審委員會之成員組成素質，皆有可能造成評選結果之公正性與可信度遭受質疑。	1.於開標前公佈詳細評選原則。 2.評選過程應符合促參甄審辦法規定。
	協商內容是否圖利他人疑慮	○				為了吸引民間投資，因需給予優惠、合理利潤、方案，主辦單位需承受民意輿論壓力，導致計畫效率低落，甚至無疾而終。	政府宜訂定具體之執行計畫、執行程序、評估準則、作業標準以利業務之推動。
	協商期過長或研商不成，延誤時效或流標	○	△			因選定民間機構後必須經充分之協商，方能擬定雙方皆同意之權利與義務，然因協商項目眾多，容易造成協商期過長，而延誤計畫時程。若因協商項目無法取得共識，更有導致流標之危機。	政府宜於協商前擬定談判策略，並對承辦人員充分授權，提昇效率。
	契約原意混淆		○			契約文件所採用之語言類別可能因國情及文字翻譯差異，以致雙方對契約解釋不同而影響協商之結	民間機構於契約文字部分需適當考量，必要時聘請相關專家予以協

階段	項目	分擔原則				可能影響	建議
		政府	民間	金融	保險		
						果,甚至影響計畫之進行。	助。
興建	政府應辦事項、或協助事項無法達成		○			為協助推動案件,政府通常會有應辦事項與協助事項,但部分項目若無法如期完成,將造成整體計畫的延宕、甚而造成得標人解約情事。	應在規劃階段即充分瞭解政府應辦與協助事項,並預先進行相關作業,以加速整體計畫之推動。
	設計錯誤或變更設計	△	○	○		因得標廠商設計問題而造成工程延宕,甚而造成計畫失敗。	應委由專家針對廠商之設計內容進行定期審核與追蹤。
	民眾抗爭影響工期	○	○			因民眾抗爭行動,造成施工暫停。	政府機關需協助與居民溝通,以期將民眾之反彈降至最低。
	資金週轉困難		○	○		民間廠商未能妥善規劃資金需求與來源,導致工程延宕或停工。	應在評審階段針對投標人之資格、債信等進行審核,並針對其投資計畫之可行性進行瞭解,建議可要求民間廠商事先取得融資銀行協議書,或要求民間廠商證明其籌資能力。
	成本估計錯誤		○	○		因民間廠商規劃之疏漏導致興建成本超支,連帶造成資金缺口或後續資金困難。	應在投資人提送投資文件時即針對其規劃內容進行妥善審議。
營運	民間機構發生財務危機無法營運	○	○	△	○	民間機構在營運期間因人為或自然災害而導致發生財務危機,使計畫無法順利營運,影響人民交通權益。	簽約前審慎審查民間機構之財務能力,並要求民間機構成立預備金以備支應。如因災害使民間機構發生財務危機,必要時以暫停或延緩繳交權利金時程協助民間

階段	項目	分擔原則				可能影響	建議
		政府	民間	金融	保險		
							機構。
營運	維修保養不良或發生災害，損壞政府所屬營運設備	○			○	1. 營運期間，民間機構可能面臨因人為因素或自然因素而導致之災害。若因為營運安全措施不完善、維修保養成效不良而導致災害，易遭受監督不週之指責。 2. 營運一旦發生災害，民間機構除須負擔賠償並修復遭損害設施，亦將面臨營運中斷而減少收入。	1. 訂定營運監督稽核機制，定期予以督導稽查。 2. 要求民間機構與維修廠商簽訂維修合約。 3. 對相關營運設備進行財產保險。
	營運相關證照申請延時		○	△		因營運相關證照申請程序延時、增加營運期間之財務危機。	政府應予以協助取得相關證照。
	營運收入未如預期或營運成本驟增		○		○	民間機構因負擔興建期所造成之龐大財務負債後，又無法有效獲得營運效益之挹注而導致財務危機的發生，甚而發生倒閉的危機。	審慎研擬投標團隊專業技術及營運管理能力資格與實績、營運契約中規範營運不善之罰則及獎勵、要求營運商提供履約保證、於營運契約中約定營運商未達設定經營標準時，政府得終止營運權。
移轉	設備老舊，須大量汰換或維修	○				營運末期因減少設備或機器之維修，政府可能面臨回收老舊設備，必須再投入大量資金加以維修或汰換，此舉增加政府之財務負擔。	明訂維修標準或收取保證金。特許年期屆滿時，民間機構擁有優先議約權。
	無法回收投資成本		○	△		—。	設立彌補營運虧損補救之機制，如平準基金或其他補貼等。

註：「○」主要風險承擔者、「△」次要風險承擔者

肆、保險規劃建議

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：

一、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。

二、保險金額及給付

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。另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。

三、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(保險費用應全部由民間機構負擔)。

- (一)營造工程綜合保險。
- (二)鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
- (三)僱主意外責任險。
- (四)工程師專業責任險。
- (五)火險及附加險。
- (六)營運中斷保險。
- (七)公共意外責任險。
- (八)僱主意外責任險。

第九章 承諾與配合事項之項目

壹、研議政府承諾事項

依據行政院公共工程委員會之「可行性先期規劃作業手冊」，所謂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。參酌財政部促參司之「招商文件範本」並考量本計畫特性，建議本計畫政府之聲明及承諾事項如下：

- 一、對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧雙方權益之立場與民間機構協調解決，以促使本計畫興建及營運之成功。
- 二、應明訂於契約簽訂後幾日內辦理用地點交。
- 三、主辦機關就本契約所定事項，依法令及權責有權為之。

貳、研議政府協助或配合事項

一、成立專責小組

本案簽約後應成立「專責小組」，協助推動本案開發及經營管理相關事宜。

二、協助民間機構主體建築執照或裝修執照申請

本案開發後續尚涉及建築執照、室內裝修執照申請，主辦機關應協助建築執照資訊之提供，並應出具建築物裝修同意書及相關所有權資料，協助民間機構與各主管機關說明及取得相關執照。

三、協助辦理申請相關供電、供水、電信系統

主辦機關應協助取得本案整建、修建、改建營運需求所需之公用事業單位設施容量的支應，以使開發後能順利營運。

四、協助取得相關證照

主辦機關應協助民間機構辦理核發相關合格證明文件，俾民間機構申請營利事業登記。

五、協助民間機構與地方居民、與相關單位協調

六、配合辦理變更本案休閒農場許可登記證

本案計有 542 地號(部分範圍,計 9.89958 公頃)-542-1(全部範圍,計 0.00715 公頃)等兩筆土地,總面積為 9.907 公頃,屬休閒農業輔導管理辦法第 20 條規定核准經營之休閒農場,惟該許可證之許可範圍僅涵蓋 542 部分土地,建議為利本案辦理休閒農場委外經營之整體性,主辦機關應配合調整休閒農場許可登記證之內容,其內容應依循民間機構投資計畫書內容配合調整,並於本案契約簽定前完成該項程序。

參、民間承諾及配合辦理事項

一、承諾事項

- (一)民間機構承諾為完成本計畫之興建而與第三人簽訂之重要契約,應即將該等契約之副本交予主辦機關備查,該等契約如有修改或變更時亦同。民間機構應於前項契約中訂定,如本契約之一部或全部終止時,主辦機關得主張繼受民間機構該契約當事人之權利,依原約定之條件請求該第三人繼續履行,該第三人不得拒絕。
- (二)民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等,均由民間機構負責,倘因此等事項致主辦機關有損害,乙方應負賠償責任。如有爭議,應由協調委員會協調。
- (三)因本案包含有機生產、休閒體驗及露營區多種不同之營運項目,建議本案允許民間機構分期投資及分項開幕營運,如契約針對營運內容定有規定標準者,需達到與契約所定之服務標準。
- (四)民間機構於契約簽訂後,應自負興建、維護及管理營運資產之責,並應負因此所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事等成本及罰鍰等費用。
- (五)因興建、營運本計畫所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他費用,於點交完成後依約由民間機構公司負擔。
- (六)民間機構於委託營運期間如涉及使用他人之專利技術、商標及著作等智慧財產權時,概由民間機構自行依相關法令規定辦理,並自行負擔費用。如涉及侵害他人智慧財產權,應由民間機構自行負責。

二、配合事項

- (一)本次投資營運範圍計有 541、542、542-1 等三筆土地，其中鄰近之 540、543 二筆地號(面積 15.30 公頃)因大部分土地屬雜林地，現況維持原始林貌未開發，民間機構應配合主辦機關要求，於特許期間以附帶條件進行管理維護作業，不得開發。(詳圖 9-1)
- (二)基地北側入口處 534 地號現有合法建物(售票亭)及部分入園道路，雖非屬本次投資標的範圍，惟該入園路段屬進入本案農場內之必經道路，民間機構應承諾配合代為維護管理。另基地緊鄰之宜 58 縣道則不納入維護管理範圍，由該道路主管機關進行管理。(詳圖 9-1)
- (三)配合政府發展有機產業政策，應劃設 3 公頃供小農租用

為鼓勵小農發展有機農業，民間機構應劃設可供小農租用之農耕土地範圍計 3 公頃予地方使用，其配合政府政策提供小農租用之土地，其可租用之對象、租金、範圍等租用及管理相關規定，民間機構得視實際營運及需要訂定之。

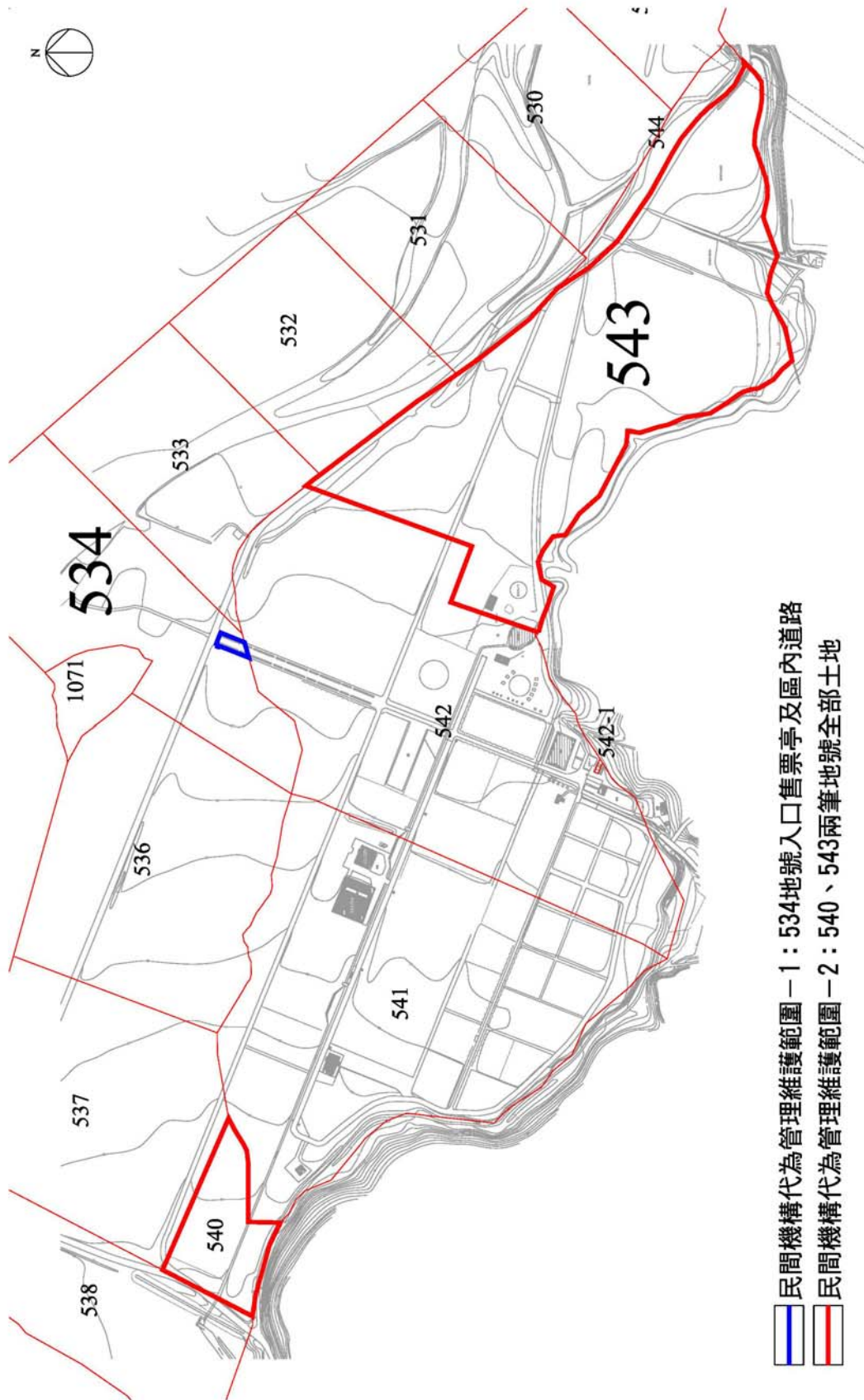


圖 9-1 民間機構應配合維護管理範圍圖

第十章 履約管理規劃

促參案件因涉及政府、民間機構及公共建設使用者，特許時間通常長達數十年，因此履約管理機制扮演至為重要之角色。促參案件之履約管理機制除政府部門向來側重之監督管理角色外，尚應善用民間機構自律規範及現有法律規定，以達成公私協力之目標，並擴大民間機構參與建設之效益。

有關促參案件之監督及管理規範於促參法第 49~54 條，其中第 52 及 53 條則明文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時之處理方式，履約管理之目的即在避免上述情事之發生。本案履約管理需妥善規劃之項目主要包括進度及品質管理機制、控管及查核項目與其時點、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接收規劃等，分述如下。

壹、進度及品質管理機制

本案規劃之特許期間營運期 15 年，其營運期的品質方面，便需要有相當配套措施及管理機制，主辦機關得自行或委託專業履約管理顧問進行進度及品質管理。有關進度及品質管理機制規劃如下。

一、工作進度定期提報

民間機構應定期將其工作進度提報主辦機關，主辦機關並得於必要時檢查民間機構工作內容。

二、品質管理

- (一)民間機構應建立品管機制，以確保其設計、施工及營運服務之品質。
- (二)民間機構更換協力廠商，應經主辦機關事前之書面同意。
- (三)經查驗確認民間機構之設計有明顯疏失或不符本案投資契約約定之要求時，主辦機關得要求民間機構修改至符合設計規範之需求，民間機構非有正當理由不得拒絕。
- (四)主辦機構如發現民間機構工程品質不符本案投資契約之規定，民間機構應依主辦機構之指示限期改正。
- (五)民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營運。
- (六)主辦機構得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求

民間機構改善。

貳、控管及查核項目與其時點

為管理本案之進度及品質，應於投資契約中訂定控管及查核項目與其時點。

參、營運績效評估指標

促參法第 54 條規定應於投資契約中明定營運績效評估辦法，如經主辦機構評定為營運績效良好之民間機構，主辦機構得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。

營運績效評估項目包括是否違法、履約情形、經營效率、設備維護情形、顧客滿意度、使用者申訴處理、環保及安全衛生、次年度營運計畫、前次營運績效評估缺失改善情形、民間機構提送資料完整性及政策配合度等。各營運績效評估項目及詳細評估準則及評分標準則由評估委員會於成立時另行訂定，並以書面通知民間機構。

肆、施工或經營不善之處置及關係人介入

促參法第 52 條規定，民間機構於興建及營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構：

- 一、要求定期改善。
- 二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但主辦機關同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。
- 三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

鑑此，若發生施工或經營不善等事由，主辦機構應書面通知民間機構限期改善。如屆期未完成改善，得中止其興建、營運一部或全部。亦得經主辦機構同意後，由融資機構、保證人或其指定之其他機構接管本案。

伍、接收規劃

促參法第 53 條第 2 項規定，依促參法第 52 條第 1 項中止及第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

依據前述規定，本案特許期間如發生依促參法第 52 條第 1 項中止及第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機構得採取下列措施：

- 一、**主辦機構認為有必要維持本案繼續營運，得依民間參與公共建設法強制接管營運。**
- 二、**主辦機構認為無需維持本案繼續營運，得要求民間機構恢復辦理點交本案土地及設施時之原狀或其他主辦機構指定之合理狀態。**

第十一章 移轉規劃

民間機構於契約期滿後，依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款及 4 款規定及第 51 條之規定：「民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。違反前二項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。民間機構非經主辦機關同意，不得辦理合併或分割。」及第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。」民間機構應於許可期限屆滿後，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償移轉予主辦機關。

為維持本案營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，亦應一併移轉予主辦機關。同時為確保資產移轉後之正常營運，資產之移轉應包括其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。同時為確保主辦機關承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統，應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令之規定移轉或授權予主辦機關使用。

壹、維護設施要求

一、興建範圍

本案所稱之興建範圍，係指為增建或修建有機產業及其營運所需建物及設施、休閒農場遊憩服務相關建物及設施，並依據契約擬定時程內開發完成，並如民間機構所提投資執行計畫書所載如期營運。

二、建築物及相關設施設備之維護與管理

建築物及相關設施設備之維護及管理計畫包含平時維修編組、維修及重置費用之編列、維護系統之建立及保全等項目。

三、清潔維護

含興建建物內外環境清潔與衛生之維護、各項民間投資及政府交付設施之更新與維護及基地範圍內綠美化之維護。

四、移轉程序與條件

民間機構於契約期滿後，依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款規定及第 54 條之規定，民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。

貳、維護時程

一、定期提供營運績效說明書與相關維護情形說明

民間機構每年應提出前年之營運績效說明書，供主辦機關評估，該說明書內容即含設施設備每固定期程之維護、保養、重增置情形，需保持設備勘用正常之狀態。

二、定期點交代管之財產與物品

民間機構依據契約要求辦理興建事宜，其興建之資產及購置物品，應每年實施一次盤點，且需維持代管之財產及物品之使用狀況與完整性。

參、財產清冊

一、定期提出財產清冊

民間機構每年應明定應提出最新財產清冊供主辦機關備查之時間。

二、移轉時之財產清冊

移轉時之財產清冊應於契約屆滿前 6 個月提出，併同資產移轉計畫，主辦機關於收到資產移轉計畫與移轉財產清冊後，於契約屆滿前 3 個月與民間機構達成資產移轉契約之簽定。

三、財產點交及撤離

除本案之契約另有約定外，於許可期間屆滿前或終止時，民間機構應依當時最新之財產及物品清冊，於 30 日內將依契約主辦機關具有所有權、「必須返還」部分無條件返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。若屬民間機構財產部份，亦應於 30 日內撤離，未撤離者視同廢棄物處理之。

四、其他

財產及物品註明有瑕疵或故障時所有民間機構依據契約要求所興建及營運之資產，民間機構返還時均須維持堪用之狀態，至於非契約要求興建及營運之資產，若併於移交時，應於財產及物品清冊註明是否有瑕疵或故障之情形。

第十二章 後續作業及期程

壹、本階段作業事項

本案已依據促參法及「宜蘭縣南澳休閒農場 BOT 案前置規劃作業計畫」契約規定辦理可行性評估報告，並於 106 年 5 月 16 日審查通過，因開發方式由原案契約 BOT 案改為 ROT+BOT 方式，故於可行性評估報告內容核定前辦理兩次公聽會(105 年 6 月 15 日、106 年 5 月 25 日)，擬完成可行性評估及先期計畫，辦理後續相關作業。

貳、後續作業事項及流程

一、招商準備及研擬招商文件作業階段

於完成先期計畫書後，主辦機關得依據先期規劃內容擬具招商文件，其後續各階段之工作包括招商文件之研擬、辦理招商說明會、籌組甄審委員會等，期招商作業順利完成，使未來經營者能及早投入參與興建、營運。相關作業流程如圖 12-1 所示。

- (一)研擬招商文件(含契約草案)。
- (二)研擬招商策略、修改招商文件。
- (三)籌組甄審委員會。
- (四)辦理招商公告。
- (五)辦理招商說明會。
- (六)申請案件之甄審。
- (七)議約及簽約。

二、作業流程

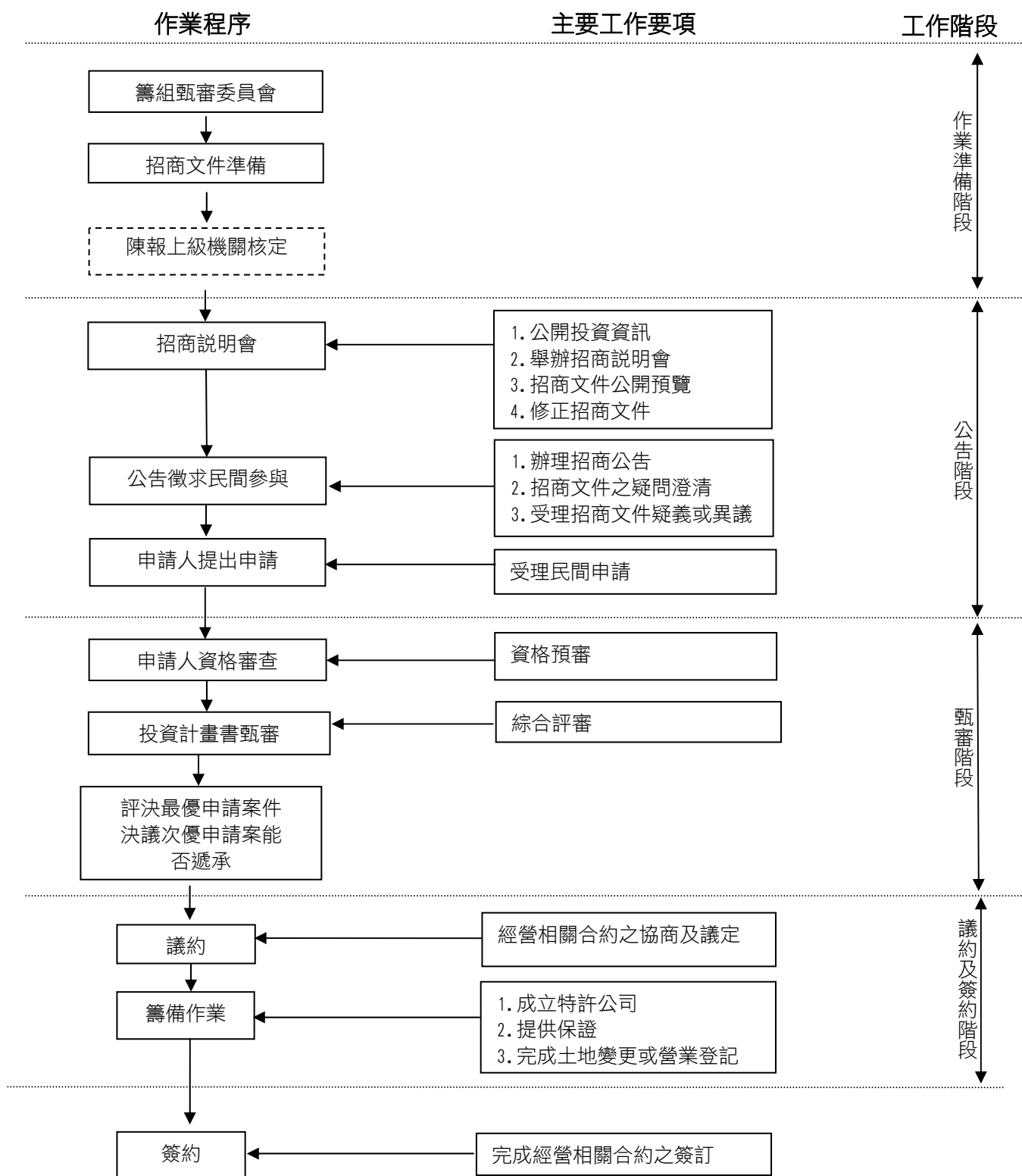


圖 12-1 招商及前置作業事項辦理流程圖

參、期程規劃

依促參法、促參法施行細則等相關規定，本計畫若經審查通過後，將可依照先期計畫書進行後續招商文件之擬定，以及執行機關籌組甄審委員會，以進行後續公告招商作業。

表 12-1 後續作業事項與期程

項次	工作內容	預估天數
1	可行性評估及先期規劃作業完成(含公告 10 日)	30 日
2	招商說明會	30 日
3	成立甄審委員會	30 日
4	參酌建議事項，完成公告招標文件內容	30 日
5	正式公告(公開徵求民間投資人)	—
6	申請人完成以書面請求被授權機關對招商文件澄清及釋疑截止時間	正式公告 45 日內
7	被授權機關完成答覆申請人對招商文件所提出之疑義截止時間，必要時補充公告	正式公告 50 日內
8	申請人遞送申請文件截止時間	申請期間 60 日
9	資格文件審查	—
10	完成資格審查，通知各申請人審查結果	—
11	召開甄審委員會，進行綜合評審，選出最優申請人及次優申請人，通知本案最優人及次優申請人並公告審核結果	30 日
12	選出最優申請人	—
13	完成議約	90 日
14	完成簽約	60 日
15	民間機構進駐	—

附件、先期規劃審查會議意見及回應

「宜蘭縣南澳休閒農場 BOT 案前置規劃作業計畫」

先期規劃報告審查會議紀錄

會議時間：106 年 6 月 19 日（星期一）下午 14 時 0 分

會議地點：本府第九研討室

審查意見	意見回覆
<p>(一)本次提報先期規劃報告構想為採簡易型的休閒農場規劃(ROT+OT)，建議應有複合型休閒農場之申請概念，提供投資廠商申請變更可能性，以增加投資誘因。</p>	<p>1.依據 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃報告審查會議(第二次)決議(106 年 7 月 27 日府農府字第 1060121193 號函)內容，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，確認本案以簡易型之休閒農場為規劃方向，不允許投資廠商於投資年限中申請用地變更編定作業。</p> <p>2.本案之開發方式為 ROT+BOT，投資廠商得於現況建物及設施，依據實際規劃使用需求進行新建、增建、改建、修建，為總樓地板面積不得超過 4,000 平方公尺。</p>
<p>(二)請釐清本案需辦理環境影響評估及開發許可審議條件，如本案未屬前述兩項審議條件範圍，建議應採 BOT+ROT 方式，由投資廠商自行評估利弊是否申請用地變更，且又可提供現有建物如因老舊需拆除重建，得採新建方式辦理。</p>	<p>依據 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃報告審查會議(第二次)決議(106 年 7 月 27 日府農府字第 1060121193 號函)內容，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，確認本案以簡易型之休閒農場為規劃方向，以現有建物及設施進行新建、增建、改建、修建 (ROT+BOT)，其開發年限為 15 年，不允許投資廠商於投資年限中申請用地變更編定作業。</p>
<p>(三)有關本案建議採用 OT 開發方式之地號，其是否有營運行為？如果無營運行為，其土地租金收取是否合理，請釐清。</p>	<p>有關本次會議建議採 OT 之土地為 540 及 543 兩筆地號，因現況屬原始雜林無法開發利用，於 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃報告審查會議(第二次)決議不納入本次投資範圍，且為保留土地之完整性，建議委由投資廠商代為維護管理。</p>
<p>(四)建議於不違反縣長會議決議採 15 年經營年</p>	<p>依據 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃</p>

審查意見	意見回覆
<p>限前提下，應訂有投資彈性，讓投資廠商自行評估是否於經營年限期間申請用地變更，而非採用 15 年後到期才得以優先議約方式擴約。</p>	<p>報告審查會議(第二次)決議(106 年 7 月 27 日府農府字第 1060121193 號函)內容，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，確認本案以簡易型之休閒農場為規劃方向，以現有建物及設施進行新建、增建、改建、修建 (ROT+BOT)，其開發年限為 15 年，不允許投資廠商於投資年限中申請用地變更編定作業。</p>
<p>(五)有關蘇花改通車後對於南澳地區之實質效益，應審慎評估。</p>	<p>未來臺 9 線蘇花公路山區路段改善計畫通車後，將引進更多交通量進出南澳地區，面對越來越多的交通量必須作更有效的容量控管與轉移。建議可整合南澳地區旅遊資源，提供遊憩、餐飲、即時交通資訊等複合性功能，以紓緩通過性交通影響，並可透過策略聯盟，邀請產業代表、文史工作者、社區團體以及導覽人員，聯合大南澳的資源，共同發展大南澳深度的觀光，吸引觀光客延長停留時間，加強整合相關規劃及設施，以綠色運具及交通寧靜區概念避免車流引入社區。</p>
<p>決議(一)：為增加廠商投資意願及符合使用需求，本案建議應朝向 BOT 及 ROT 雙軌方式進行，短期目標以簡易型休閒農場為主，中長期計畫允許投資廠商在經營年限 15 年間自行評估是否申請住宿、餐飲等設施，惟僅得申請用地變更編定作業，以不辦理環境影響評估及開發許可審議為原則，並配合修正建議如下：</p> <p>1. 本案民眾參與公共建設方式：蘇澳鎮南溪段 541 地號採 ROT，542 地號得採 ROT+BOT，惟其總樓地板面積不得超過 4,000 平方公尺 (不含申請變更編定之住宿、餐飲等設施總樓地板面積)。</p>	<p>1. 依據 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃報告審查會議(第二次)決議(106 年 7 月 27 日府農府字第 1060121193 號函)內容，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，確認本案以簡易型之休閒農場為規劃方向，以現有建物及設施進行新建、增建、改建、修建 (ROT+BOT)，不得申請住宿、餐飲等設施，故不涉及用地變更編定及環境影響評估作業。</p> <p>2. 有關本案民眾參與公共建設方式為 541 地號採 ROT，542、542-1 兩筆地號得採 ROT+BOT，其得新建、增建、改建、修建總樓地板面積不得超過</p>

審查意見	意見回覆
<p>2.蘇澳鎮南溪段 542 地號於經營年限 15 年間得由廠商自行評估申請住宿、餐飲設施，惟其申請變更編定範圍限縮於南澳農場辦公室周邊土地，請依會議討論及現況發展情形框定範圍。</p>	<p>4,000 平方公尺。</p>
<p>決議(二)：有關本案如採代為維護管理之土地（蘇澳鎮南溪段 540 地號、543 地號），是否可不納入環境影響評估開發行為認定範圍內，建請依本次會議紀錄發函至本府環保局查詢。</p>	<p>有關 540、543 兩筆地號因現況屬原始雜林無法開發利用，為考量完整性，建議委由民間機構代為維護管理。</p>
<p>決議(三)：有關本案後續招商文件仍以 ROT 為首要條件，為增加投資誘因及彈性，廠商是否申請住宿、餐飲等設施，屬自由意願，故建議本案先期規劃報告財務計畫，仍採 ROT 開發方式進行財務評估，並於招商文件載明清楚。另如採複合型休閒農場之規劃，廠商應於公開招商後遞交之申請文件提出構想，由甄審委員進行綜合評審，其評審項目由甄審委員會訂定之。</p>	<p>依據 106 年 7 月 12 日召開之先期規劃報告審查會議(第二次)決議(106 年 7 月 27 日府農府字第 1060121193 號函)內容，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，確認本案以簡易型之休閒農場為規劃方向，以現有建物及設施進行新建、增建、改建、修建 (ROT+BOT)，不得申請複合型之休閒農場(如住宿、餐飲等設施)，故有關後續之招商文件應配合前述會議決議內容進行研擬。</p>
<p>決議(四)：先期規劃報告請委託廠商依上開討論意見補正報告書送府續辦第二次審查。</p>	<p>遵照辦理。</p>

「宜蘭縣南澳休閒農場 BOT 案前置規劃作業計畫」

先期規劃報告審查(第二次)會議紀錄

會議時間：106 年 7 月 20 日（星期四）上午 10 時 0 分

會議地點：本府第二研討室

審查意見	意見回覆
(一)有關第一章可行性評估成果彙整部分，原評估方案與先期規劃報告評估方案已有不同，建議不予納入，避免造成混淆。	遵照辦理，有關先期規劃第一章可行性評估成果彙整部分，僅納入與先期規劃相關之方式，以避免造成混淆，詳見 P.1-1~1-7。
(二)有關 540、543 兩筆土地因無任何開發及營運行為，且非屬本次開發範圍，為考量完整性，建議委由民間機構代為維護管理，因其非屬本次投資土地開發範圍，於後續作業中應注意圖面呈現，避免造成誤解。	遵照辦理，有關 540、543 兩筆土地因無任何開發及營運行為，為考量完整性，於先期規劃報告中建議委由民間機構代為維護管理，詳見 P.2-3、P.9-3~9-4。
(三)有關本案是否涉及原住民傳統領域範圍，建議應發文至相關單位確認，以供後續執行參考。	有關本案是否納入「原住民傳統領域範疇」議題，依據宜蘭縣南澳鄉公所 106 年 7 月 25 日南鄉農字第 1060008637 號函回覆：「其南澳農場範圍土地是否為傳統領域範疇案，至目前為止尚未劃入。」故尚未屬原住民傳統領域範圍。
(四)本案促參範圍計有 541、542、542-1 等三筆土地，其開發方式為 541 地號採 ROT，542、542-1 兩筆地號採 ROT+BOT，並經本次會議討論後，確認本案採簡易型之休閒農場為經營方向，特許期間為 15 年，並以現況設施及建物進行新建或增建、改建、修建，原 106 年 6 月 19 日先期規劃報告審查會議記錄「……允許投資廠商在經營年限 15 年間自行評估是否申請住宿、餐飲等設施，惟僅得申請用地變更編定作業……」之決議，基於本案於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，本次審查決議不予同意民間機構於特許期間自行評估是否申請休閒農場輔導管理辦理第 19 條第一項至第四項住宿、餐飲等設施之規定，並請依此原則修正先期規劃報告。	遵照辦理。 1.有關本案之規劃方向經本次會議確認，本案採簡易型之休閒農場為經營方向，以現有建物及設施進行新建、增建、改建、修建，投資範圍計有 541、542、542-1 等三筆土地，總面積 29.27 公頃，特許年限 15 年，開發方式為 541 地號採 ROT，542、542-1 兩筆地號採 ROT+BOT。 2.基於地方召開公聽會說明內容之誠信原則，不允許民間機構於特許期間自行評估是否申請休閒農場輔導管理辦理第 19 條第一項至第四項住宿、餐飲等設施，其先期規劃報告將依據上述決議內容修正。

審查意見	意見回覆
決議：本次報告審查結果原則上同意通過，並請委託廠商依上開討論意見納入本案結案報告中修正。	遵照辦理。