宜蘭縣政府

冬山河生態綠舟森林公園BOT+ROT+OT 案
前置規劃作業計畫

先期計畫書(定稿本)

執行單位：凌群策略財務顧問有限公司
連絡窗口：劉漢文
連絡電話：02－23959621 #32
電子信箱：alson@excelcpa.com.tw

中　華　民　國　1　1　1　年　7　月

「冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫」

先期計畫審查會議出列席單位及代表意見辦理情形補充說明對照表

一、許委員文聖		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) 本先期計畫書，在架構上參考本縣其他促參案例(如清水地熱園區)，因此計畫書內容基本上完備可行。	感謝委員，將積極辦理後續招商事宜。	-
(二) 河灣星空露營區規劃興建奢華露營(glamping)，提升露營品質，構想甚佳。惟該區如何與其他分區區隔，獨立不受干擾，且火車行駛路線從旁經過，如何降低噪音影響，皆宜詳加規劃。	感謝委員建議，本計畫將露營設施規劃於河灣星空露營區及多元體驗生活區，皆已考量遊客動線並與一日遊之遊客做適當區隔，以減少干擾；關於降低火車噪音部分，未來民間機構若需於鐵道兩側設置隔音設施，可自行提出詳細規劃構想，主辦機關將協助民間機構與相關單位進行溝通協商。	-
(三) 奢華露營設施，包含整地、鋪面及水電等設施，每座只約 100 萬元，是否低估請再研究。	感謝委員，經產業顧問及建築師評估，並訪談實際經營業者，每座奢華露營設施約為 80 萬元-120 萬元，本計畫每座 100 萬元估算應為合理。且本團隊已依據財政部「110 年度列管促參案件第 3 次查核會議」之意見，考量近期營建成本大幅上漲，並依實際情況適度上調工程經費。	-
(四) P.9-6：不可抗力風險之對策，建請加上「積極與主辦機關(甲方)協調，爭取甲方在政策上之協助，降低風險之影響」。	感謝委員建議，已納入 9.3.4 不可抗力風險因應及減輕策略章節。	P9-10
(五) P.10-2：表 10-2 政府配合事項一覽表，建請增列：因「重大傳染疾病」導致營業產生重大損失時，政府宜以紓困措施協助民間機構度過難關。	感謝委員建議，已增列至政府配合事項。	P10-2
(六) 為減輕投標者負擔，提高投資意願，相關投標文件及企劃書，除法令要求項目外，宜盡可能簡化，如 P.附件三-8「市場定位」及「市場行銷推廣計畫」可以合併，又如「財務效益分析及敏感度分析」，財務效益分析或許需要，敏感度分析對	感謝委員建議，本團隊將參考相關觀光遊憩設施促參案件之招商文件內容(投資計畫書主要內容及格式、甄審項目及配分等項目)，並於招商階段(申請須知)納入相關規劃。	-

大公司大企業或許需要，與本計畫規模並不相稱。		
二、黃委員時中		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) P.3-3：3.2 公共建設新建營運範圍：由於本計畫尚包含 ROT，建議標題應將 ROT 納入。	感謝委員建議，已修正為增改修建營運範圍。	P3-3
(二) P.3-4：3.2.2 義務維護管理範圍：本計畫義務維護管理範圍並未標示於圖 3-1 計畫範圍圖（P.3-3）內，建議補充。	感謝委員指正，已完成修正。	P3-3~4
(三) P.4-3、4-4：二、分區構想說明：部分區域項目並未標示是屬於 BOT、ROT 或 OT，其性質為何？	感謝委員建議，已修正本計畫各區域投資營運項目民間參與方式。	P4-3~5
(四) P.4-8：4.2.2 最低總投資金額：敘述考量本計畫主要以園區既有建物整建及擴建為主，建議最低投資總額為 5,600 萬元，惟本計畫為 BOT＋ROT＋OT，BOT 無必要興建項目，是否與本計畫主題不符？	感謝委員建議，本計畫整體發展定位以環境永續為核心原則，須避免過度開發，所以主要僅進行既有建物的增建、改建及修建，並得增設露營設施及親子探索設施，因此本計畫民間參與方式主要以 ROT 及 OT 方式辦理，並得視需求以 BOT 方式新建公共建設。	P2-2 P4-7~8
(五) P.5-1：第 5 章營運規劃：本章似未就義務維護管理範圍之責任提出規範。	感謝委員指正，已完成修正。	P5-2
(六) P.8-10：（二）營運權利金：2.變動權利金：規劃變動權利金依會計師查核簽證財務報表列示之營業收入計收。惟本計畫權利金之規劃係以全區自營為計算基礎，故應規範營業收入之定義。	感謝委員建議，本計畫營業總收入之定義規劃如下：指會計年度內，依「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規定，民間機構經營本計畫經會計師查核簽證之全部收入。民間機構若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人營運之收入，亦應納入民間機構之收入總額內。未來將於招商文件明定營業總收入之定義。	P8-10
(七) P.10-1：表 10-1 政府承諾事項一覽表：2.政府按交付時現狀交付資產設備及相關管線圖說：內容為「於完成土地取得後，以現況完成土地及設施點交」，惟本計畫是否尚有	感謝委員指正，本計畫並無未取得之土地，已修正為以現況完成建物及設施設備點交，並於契約簽訂日起 30 日內完成點交。	P10-1

未取得土地？同時本項目為資產設備及相關圖說之交付，似與土地無關。		
(八) P.11-5：二、持股比例之維持：依相關規範，本計畫是否要求申請人需設立專案公司？是否准許由原投資人經營？其規劃內容應配合調整。	感謝委員建議，本計畫規劃申請人須設立專案公司，因此訂定持股比例限制，並規劃非經主辦機關同意，不得進行轉投資或經營本計畫以外之業務。	-
三、王委員子安		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) P.1-9：1.4.3 投資意願調查：請說明調查互動資料是否有更新訪查？	感謝委員建議，本團隊除了於可行性評估階段進行投資者意願調查及訪談之外，至今仍持續與潛在廠商保持暢通的溝通管道，以確保規劃方向符合市場需求。	-
(二) P.1-19、P.8-1：物價上漲率 1%，似過於樂觀。	感謝委員建議，已依本計畫特許年期並參考近 15 年消費者物價指數年增率之平均值，因此以物價上漲率 1%進行估算。	-
(三) P.1-25：公聽會意見回應說明，有關台鐵土地民間機構納入規劃範圍之回應似不妥。	感謝委員建議，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，若納入計畫範圍內將涉及土地取得及用地變更之議題，考量本計畫辦理時程及未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局辦理土地租用。	-
(四) P.1-27：水域活動民間機構提出規劃構想與機關核定後辦理，投標前或投標後？對財務的影響？	感謝委員建議，民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定於投資計畫書提出規劃構想。	-
(五) P.5-3：次年之年度營運計畫書，提送內容請與機關再討論。建議增加資產及設備管理維護計畫、危機處裡應變計畫及通報計畫、風險管理及保險規劃、睦鄰或回饋計畫。	感謝委員建議，將於次年之年度營運計畫書納入相關規劃。	P5-3
(六) P.5-8、P.11-19：優先訂約機制，請依契約屆滿期限提出完成優先訂約議約時間、完成下一期投資計畫審定期限、下一期投資計畫提出期限、申請優先訂約期限等，並確保無法完成議約而機關須依促參程	感謝委員建議，已於先期計畫書訂定優先定約申請、提出未來投資營運計畫及完成議約等期限，以保留若無法如期完成議約時，機關重新辦理招商所需時間。	P5-8 P11-19~20

序辦理招商所需時間。		
(七) P.9-1：本章風險配置是否與財務敏感性分析勾稽，客製化分析，依本計畫特性撰寫。	感謝委員建議，風險配置章節已依本計畫特性撰寫，且於可行性評估報告書(定稿本)財務可行性-敏感性分析章節，針對興建成本變動、入園人次變動、露營設施收入變動、固定權利金變動及人事成本變動等進行敏感性分析，應符合本計畫契約期間各時期風險項目。	P9-1
(八) P.10-2：本計畫是否涉及實質保固維修議題？	感謝委員建議，本計畫應無涉及實質保固維修之項目，因此刪除該協助事項。	P10-2
(九) P.11-2：開發權利金建議於簽約前完成繳交。	感謝委員建議，已納入規劃。	P8-9 P11-2
(十) P.11-3、P.11-6：履約管理會議建議於履約階段依據不同時期之任務而設計履約會議招開頻率。	感謝委員建議，規劃增改修建期每 1 個月定期召開一次；營運期每 2 個月定期召開一次。	P11-3 P11-6
(十一) P.11-5：持股比率之維持，本計畫日後是否要求最優申請人成立新的專案公司？	感謝委員建議，本計畫規劃申請人須設立專案公司，因此訂定持股比例限制，並規劃非經主辦機關同意，不得進行轉投資或經營本計畫以外之業務。	-
(十二) P.11-9：懲罰性違約金之訂定，3-10 萬、10-20 萬，似乎是以事件單次計算，相關配套激勵改善機制？和履約保證金的配套設計是否考量？	感謝委員建議，懲罰性違約金之訂定已修正為按日處分，並考量履約保證金(新臺幣 400 萬元)規劃一般違約按日處以新臺幣 2 萬元懲罰性違約金(每一事件之懲罰性違約金以新臺幣 200 萬元為上限)及重大違約按日處以新臺幣 5 萬元懲罰性違約金。	P11-9
(十三) P.11-16：表 11-2 營運績效評估項目指標與配分，建議客製化設計。	感謝委員建議，已參考「促參司頒布之促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」及其他觀光遊憩設施相關案例，並依照本計畫規劃內容及特性訂定營運績效評估項目指標與配分。	P11-16~17
四、 宜蘭縣冬山鄉公所		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) 無意見。	感謝委員。	-
五、 財稅局		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼

(一) P.1-6：表 1-1 民間參與之經濟效益比較表，全區促參委外機關支出部分，應納入地價稅、房屋稅等稅捐及履約管理費用。	感謝委員建議，已納入地價稅、房屋稅等稅捐及履約管理費用。	P1-6~7
(二) 請再釐清本計畫是否包含台鐵之土地？	感謝委員建議，本計畫不含台鐵之土地。	-
(三) P.4-7、P.4-8：資本化利息之金額不一致。	感謝委員建議，P4-7 之工程經費包含露營設施之費用，而 P4-8 之工程經費則排除露營設施之費用，由於投資金額不同，因此資本化利息之金額並不一致。	P4-7~8
(四) P.5-7、P5.1.2：費率標準及調整機制，規劃本園區遊憩設施並無相關費率管制之規定，而依據宜蘭縣風景遊憩區經營管理自治條例第 16 條規定：委託經營管理項目與活動企劃及票券使用費等收費標準，應報本府核備，並送縣議會備查。請釐清本計畫是否有相關費率標準之規範。	感謝委員建議，依據宜蘭縣風景遊憩區經營管理自治條例第 11 條規定，宜蘭縣開放經營管理之風景遊憩區之停車場清潔維護費、場地環境清潔維護費、溫泉泡湯清潔維護費及船舶清潔維護費等，須按收費標準計收；惟委託經營之風景遊憩區不在此限。已於先期計畫書規劃，民間機構須於投資計畫書載明營運費率訂定標準及提供相關優惠措施，經主辦機關核定後始得實施；若各項收費費率調整之需要，應於提報年度營運計畫書時一併提出予主辦機關，並具體說明調整理由，經主辦機關同意後始得實施。	P5-7
(五) 本園區土地已於 110 年 12 月重測，請更新表 6-1 計畫範圍土地清冊相關資訊。	感謝委員指正，已更新計畫範圍土地清冊相關資訊。	P6-1~2
(六) P.6-5：本計畫以 BOT+ROT+OT 方式辦理，建議以設定地上權方式提供民間機構新建營運。	感謝委員建議，本計畫整體發展定位以環境永續為核心原則，須避免過度開發，所以主要僅進行既有建物的增建、改建及修建，並得增設露營設施及親子探索設施，因此本計畫民間參與方式主要以 ROT 及 OT 方式辦理，建議採設定租賃方式提供民間機構增建、改建及修建營運。	P6-3~4
(七) P.8-1：新建期為 15 個月，而 P.4-8 興建期規劃訂為 18 個月，請修正為 18 個月，並重新調整財務評估。	感謝委員，8.1 章節是以可行性評估報告書(定稿本)財務可行性章節彙入基本假設與參數設定(依 4.1.2 增改修建規劃參考方案，施工時程約為 15 個月)；而增改修建期規劃則是依據「宜蘭縣建築管理自治條例」規定以 6 個月為基數，因此建議訂定為 18 個月。	-

	未來民間機構增改修建期間，因故較預定期間提前，營運期間則隨同增長，以維持契約期限總和 15 年不變。	
(八) P.8-2：中央銀行近期調整五大銀行平均基準利率，建議依調整後之利率修正財務評估。	感謝委員，8.1 章節是以可行性評估報告書(定稿本)財務可行性章節彙入基本假設與參數設定，並以當時最新平均基準利率(民國 111 年 03 月)進行財務評估。	-
(九) 請釐清本計畫露營設施是否涉及農牧用地？	感謝委員建議，依可行性評估報告書(定稿本)規劃之露營設施皆位於遊憩用地上，並無涉及農牧用地;未來民間機構開發項目須符合土地使用容許使用項目。	-
(十) 請補充營運露營設施適用之相關法規。	感謝委員建議，已補充露營場管理要點。	P1-17
(十一) 請釐清露營設施是否需課徵房屋稅，並納入財務評估。	感謝委員建議,目前露營設施無須申請使用執照，因此並無課徵房屋稅。	-
六、農業處		
(一) 無意見。	感謝委員。	-
七、水利資源處		
(一) 本計畫之水利用地部分為淹水潛勢之區域，請再考量是否納入開發區。	感謝委員建議,本計畫並無規劃新建相關設施於水利用地。	-
(二) 本計畫書內容所提 1350-1 地號等 16 筆土地現況為貴處生態綠舟園區使用，爰請向本處申請撥用。	感謝委員建議,生態綠舟園區內含水利用地部分仍應以水利用途為主,本計畫僅予民間機構維護管理之義務,依宜蘭縣有財產管理自治條例第 7 條規定，不予變更原管理單位。	-
(三) 經查本案涉及 BOT+ROT+OT，如後續增建、修建、改建等土地開發利用行為逾 1 公頃，請提出流管制計畫送審並於開工前取得出流管制計畫書同意函。	感謝委員建議,未來將於招商文件訂定相關規範。	-
八、工商旅遊處		
(一) 面照片有誤，請刪除。	感謝委員指正，已完成修正。	-
(二) P.2-1：縣府已取得環教資格，請修正。	感謝委員指正，已完成修正。	P2-1

(三) P.1-7：機關支出部分請列入地價稅、房屋稅及履約顧問費用(依P.8-12：新建期 200 萬；營運期 150 萬)。	感謝委員建議，已納入相關費用。	P1-7
(四) P.1-12、P.3-1、P.4-7：請將「興」建期統一改成「新」建期。	感謝委員建議，由於本計畫民間參與方式主要以 ROT 及 OT 方式辦理，因此相關文字皆統一修正為「增改修」建期。	-
(五) P.5-4：(五)編列資產清冊-應於會計年度結束後 90 日內建議改成固定日期繳交，以利行政作業。	感謝委員建議，已修正為每年 3 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。	P5-4 P11-3 P12-9
(六) P.5-4、P.8-8 至 8-10、P.11-4：財務查核改訂為 5/31 前繳交；土地租金、固定權利金及變動權利金皆訂於 6/30 前繳交，以利行政作業。	感謝委員建議，已完成修正。	P5-4 P8-8~10 P11-3~4
(七) P.5-5：雇用人員若未達 40%宜蘭縣民，應約定以代金給付。	感謝委員建議，已完成修正。	P5-5
(八) P.5-8：優先定約申請資格：過半數之年度其評分達 80 分(含)以上者，是否含新建期？建議改成「年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者」較無爭議。	感謝委員建議，營運績效評定不含興建期；已修正為「年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者」。	P3-2 P5-8 P11-16 P11-19
(九) 計畫書無爭議處理章節，請增補。	感謝委員建議，本先期計畫書依據促參司公告之先期規劃作業手冊及檢核表進行撰寫，有關爭議處理相關規劃，已撰寫於 11.3 協調委員會籌組章節。	P11-20~23
九、 主席(工商旅遊處 池副處長騰聯)		
(一) 可行性評估及先期計畫報告書，依應促參司公告之可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表進行撰寫。	感謝委員建議，本計畫之可行性評估及先期計畫報告書，皆依促參司公告之可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表進行撰寫。	附件四
(二) 本計畫是否包含台鐵之土地？未來民間機構投標時，是否可將台鐵用地納入規劃？	感謝委員建議，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，若納入計畫範圍內將涉及土地取得及用地變更之議題，考量本計畫辦理時程及未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不納入計畫範圍，並不建議於投標期間階段將該筆土地納入規劃，未來民間機構營運期間若需將該筆土地納入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局	-

	辦理土地租用。	
(三) 公聽會相關單位提出之建議及意見是否已納入評估？如不採納，應具體說明不採之理由。	感謝委員建議，公聽會發表意見主要為建議性質，無反對意見，並已於可行性評估報告書(定稿本)納入相關建議之回應說明。	P1-25~28 P14-1
(四) 需考量本計畫之公益性，如：縣民免費入園等；及本園區須持續環境教育設施場所認證。	感謝委員建議，遵循辦理，將於招商文件訂定相關規範。	P1-4 P2-1
(五) 本計畫是否可設定最高投資金額以限制開發強度？	感謝委員建議，考量本計畫整體發展定位以環境永續為核心原則，須避免過度開發，將於招商文件訂定露營設施量體最高上限為60帳。	-
(六) 請再確認土地租金計算方式；義務維護管理範圍是否納入租金計收範圍？	感謝委員建議，本計畫土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規劃計算方式；義務維護管理範圍並無納入計收範圍。	P1-20 P1-23 P8-3 P8-6~8
(七) 變動權利金規劃依會計師查核簽證財務報表列示之營業收入計收，若民間機構以出租方式予協力廠商營運，與本計畫以全區自營規劃基礎不同，建議規範營業收入之定義。	感謝委員建議，本計畫營業總收入之定義規劃如下：指會計年度內，依「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規定，民間機構經營本計畫經會計師查核簽證之全部收入。民間機構若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人營運之收入，亦應納入民間機構之收入總額內。未來將於招商文件明定營業總收入之定義。	P8-10
(八) 本計畫是否要求最優申請人成立特許公司？持股比例之維持（P.11-5）須依規劃內容配合調整。	感謝委員建議，本計畫規劃申請人須設立專案公司，因此訂定持股比例限制，並規劃非經主辦機關同意，不得進行轉投資或經營本計畫以外之業務。	-
(九) 本計畫自有資金比例須明確規範。	感謝委員建議，將於招商文件訂定自有資金比例相關規範。	-
(十) 營運績效評估指標，建議須客製化及明確化。	感謝委員建議，已參考「促參司頒布之促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」及其他觀光遊憩設施相關案例，並依照本計畫規劃內容及特性訂定營運績效評估項目指標與配分。	P11-16~17
(十一) 應明確規定主辦機關及民間機構費用負擔之權責。	感謝委員建議，本計畫規劃民間機構應自負盈虧，負責管理、維護主辦機關所交付之委	P5-7

	託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（不含機關應繳納之房屋稅及地價稅）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。	
(十二)　本計畫義務維護範圍，未來若遇到不可抗力因素(如風災、水災等)，災害復建之相關權利義務須明確，以避免履約爭議。	感謝委員建議，本計畫規劃民間機構應維護管理主辦機關所交付營運及義務維護範圍之資產；但若因不可抗力事由(如風災、水災等)造成園區內樹木(已造冊部分)傾倒，災後復原作業則由主辦機關負擔。未來將於招商文件明定相關權利義務。	-
(十三)　建議考量現今通膨及營建成本上漲等因素，重新檢核財務評估是否合理。	感謝委員建議，本團隊於可行性評估階段，已依據財政部「110 年度列管促參案件第 3 次查核會議」之意見，考量近期營建成本大幅上漲，並依實際情況適度上調工程經費。	-
(十四)　請釐清本計畫露營設施是否須取得使用執照或雜項執照？以及是否須取得旅宿業登記？	感謝委員建議，露營設施屬臨時性設施，無須申請使用執照或雜項執照且無須取得旅館業登記；未來民間機構若需新建獨棟式小木屋則須申請建照及使用執照。 關於露營區廁所或淋浴間部分，民間機構若以臨時性方式(可拆除)增設，無須申請使用執照；若規劃為固定式設施物則須申請建照及使用執照。	-

目錄

第 1 章　可行性評估方案成果彙整.....1-1

1.1 基地現況說明.....1-1

1.2 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....1-4

1.3 民間參與效益.....1-5

1.4 市場可行性.....1-7

1.5 技術可行性.....1-13

1.6 法律可行性.....1-15

1.7 土地取得可行性.....1-17

1.8 環境影響.....1-18

1.9 財務可行性.....1-19

1.10 民間參與可行性綜合評估.....1-24

1.11 公聽會提出之建議或反對意見.....1-25

第 2 章　公共建設目的及民間參與方式.....2-1

2.1 公共建設目的.....2-1

2.2 公共建設類別及民間參與方式.....2-2

第 3 章　民間參與期間及範圍.....3-1

3.1 公共建設契約期間.....3-1

3.2 公共建設增改修建營運範圍.....3-3

第 4 章　增建、改建及修建規劃.....4-1

4.1 工程調查及規劃.....4-1

4.2 功能性要求或特殊規範.....4-7

4.3 工程品質.....4-9

4.4 其他特殊考量.....4-11

4.5 工程經費估算.....4-11

4.6 正式營運前進行測試或試營運.....4-14

第 5 章　營運規劃.....5-1

5.1 營運計畫.....5-1

5.2 營運期之時程規劃.....5-8

5.3 營運特殊考量.....5-9

5.4 營運期間自主管理.....5-9

第 6 章　土地取得規劃.....6-1

6.1 土地權屬.....6-1

6.2 土地取得方式.....6-3

6.3 土地取得成本及時程.....6-4

6.4 用地變更作業及程序.....6-4

6.5 地上物拆遷及補償.....6-5

6.6 水土保持及相關程序.....6-5

6.7 其他配套措施.....6-5

第 7 章　環境影響評估與開發許可.....7-1

7.1 環境影響評估項目及開發項目.....7-1

7.2 辦理方式及時程.....7-7

第 8 章　財務計畫.....8-1

8.1 可行性評估財務規劃成果.....8-1

8.2 土地租金規劃.....8-7

8.3 權利金規劃.....8-9

8.4 自償能力.....8-11

8.5 民間資金籌措規劃.....8-11

8.6 政府財源規劃.....8-12

第 9 章　風險配置.....9-1

9.1 計畫各階段風險項目評估結果.....9-2

9.2 風險分擔原則.....9-6

9.3 風險因應及減輕策略.....9-9

第 10 章　政府承諾與配合事項.....10-1

10.1 政府承諾事項.....10-1

10.2 政府配合事項.....10-1

第 11 章　履約管理.....11-1

11.1 履約管理機制 11-1

11.2 營運績效評定 11-14

11.3 協調委員會籌組 11-20

第 12 章　移轉規劃 12-1

12.1 投資契約簽訂後之點交規劃 12-1

12.2 營運期限屆滿之移轉計畫 12-1

12.3 營運期限屆滿前之移轉計畫 12-6

12.4 資產清冊建立及管理 12-9

12.5 資產總檢查計畫 12-10

第 13 章　後續作業事項及期程 13-1

13.1 後續作業事項 13-1

13.2 後續作業時程規劃 13-3

第 14 章　其他事項 14-1

14.1 公聽會建議及辦理情形 14-1

14.2 先期計畫書之審查與公開 14-1

附件一、預估財務報表 附件一-1

附件二、申請人資格 附件二-1

附件三、甄審辦法 附件三-1

附件四、促參先期計畫作業檢核表 附件四-1

圖目錄

圖 1-1 基地區位示意圖 1-1

圖 1-2 基地鄰近現況.....1-2

圖 1-3 基地現況分析圖 1-2

圖 1-4 計畫範圍圖.....1-3

圖 1-5 園區發展定位.....1-10

圖 1-6 園區用地規劃配置圖 1-13

圖 3-1 增改修建營運及義務維護管理範圍圖 3-3

圖 4-1 園區用地規劃配置圖 4-2

圖 4-2 施工時程規劃表 4-6

圖 9-1 各時期風險項目 9-1

表目錄

表 1-1 民間參與之經濟效益比較表.....1-6

表 1-2 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表.....1-18

表 1-3 基本假設參數設定彙整表 1-19

表 1-4 本計畫營運收入說明表 1-21

表 1-5 本計畫營運成本說明表 1-22

表 1-6 本計畫營運費用說明表 1-22

表 1-7 本計畫相關租稅說明表 1-23

表 1-8 本計畫重置成本說明表 1-23

表 1-9 本計畫權利金評估說明表 1-23

表 1-10 本計畫各項財務指標評估 1-24

表 1-11 可行性綜合評估表 1-24

表 1-12 公聽會意見及回應說明彙整表.....1-25

表 2-1 促參法施行細則對觀光遊憩設施相關規定綜整表.....2-2

表 4-1 民間投資金額認定項目及說明彙整表 4-8

表 4-2 工程經費估算表 4-11

表 7-1 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表.....7-1

表 8-1 本計畫營運收入說明表 8-4

表 8-2 本計畫營運成本說明表 8-5

表 8-3 本計畫營運費用說明表 8-6

表 8-4 本計畫相關租稅說明表 8-6

表 8-5 本計畫重置成本說明表 8-6

表 8-6 本計畫權利金評估說明表 8-7

表 8-7 本計畫各項財務指標評估 8-7

表 8-8 契約期間土地年租金計算方式.....8-8

表 10-1 政府承諾事項一覽表 10-1

表 10-2 政府配合事項一覽表 10-2

表 11-1 履約管理項目彙整表 11-2

表 11-2 營運績效評估項目指標與配分.....11-16

表 11-3 營運績效評估程序表 11-18

表 11-4 協調委員會協調程序與內容.....11-22

表 13-1 招商階段工作項目表 13-1

第1章 可行性評估方案成果彙整

1.1 基地現況說明

1.1.1 基地區位及面積

本計畫基地位於宜蘭縣冬山鄉冬山河及省道臺 9 線交叉口東側處，包括宜蘭縣冬山鄉冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，面積共為 145,780.71 平方公尺，建物門牌為冬山路二段 172 號及 178 號。

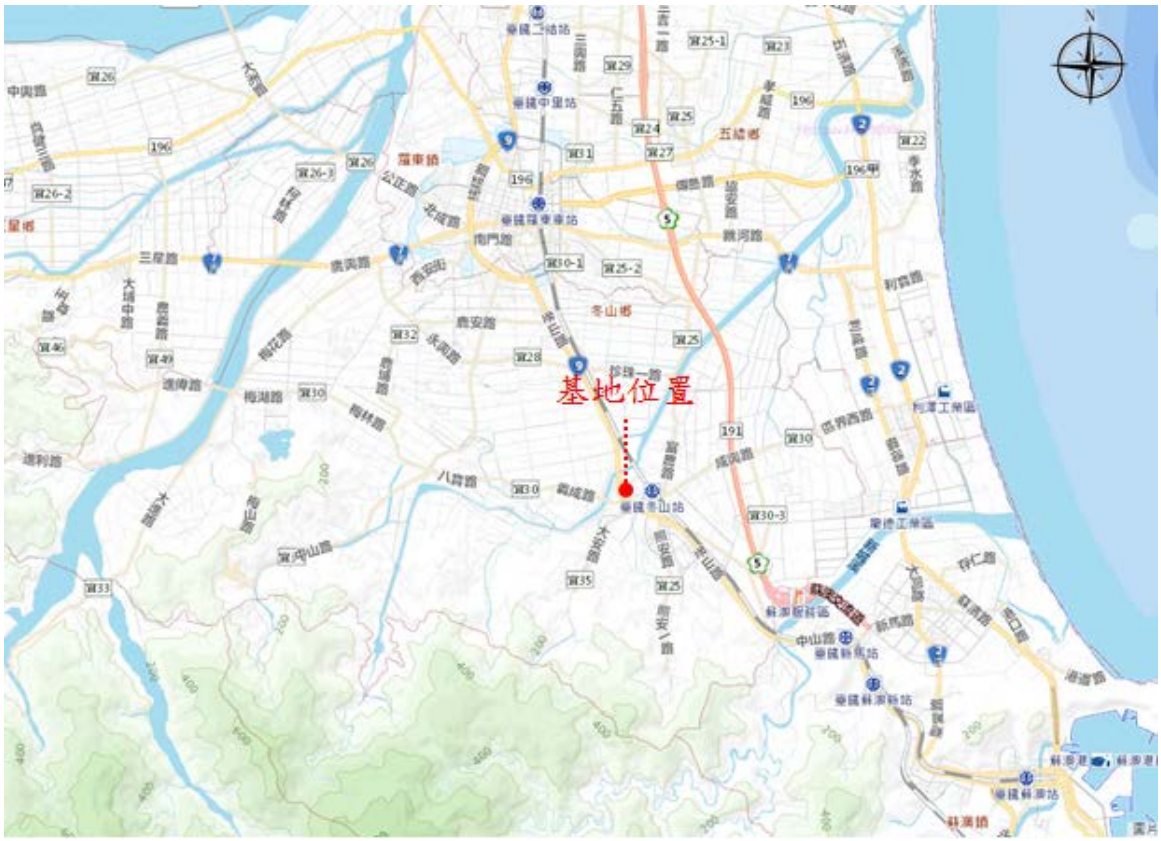


圖 1-1 基地區位示意圖

1.1.2 環境現況

一、基地周邊環境現況

本基地西側為省道臺 9 線，南側鄰近冬山火車站，而冬山鄉主要行政機關則坐落於基地東南側。

圖 1-2 基地鄰近現況

二、基地環境現況

目前現有地上物為民國 105 年興建完成的遊憩性服務設施。

圖 1-3 基地現況分析圖

1.1.3 土地權屬現況

本計畫基地面積 145,780.71 平方公尺，包含宜蘭縣冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關為宜蘭縣政府。

圖 1-4 計畫範圍圖

1.2 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本計畫係屬「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第 3 條第 1 項第 7 款觀光遊憩設施類別之促進民間參與公共建設案件，故應達成提升公共服務水準，加速社會經濟發展等公共利益。

1.2.1 公共利益項目及內容

本計畫應滿足公共服務於經濟、環境、社會三面向之需求。

一、經濟需求面向

1. 藉由本計畫營運後所創造之收益應可為當地帶來更大的經濟收益，並藉以改善當地觀光遊憩相關工作之勞動條件。
2. 可為當地創造更多就業機會，並帶動在地觀光產業的發展。
3. 以環境體驗教育的深度旅遊模式，提升遊客消費契機。

二、社會需求面向

1. 依據促參法第 6 條之 1 第 2 項規定，應於可行性評估階段於所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會。
2. 本園區用地為徵收取得規劃做為森林公園，後續營運階段應維持宜蘭縣民享有免費入園優惠，以保有一定公益性。
3. 不定期舉辦公益活動，除提升宜蘭縣政府形象，並富含社會教育意義。

三、環境需求面向

未來本計畫如採增建、修建、改建方式，應對於施工期間之空污、噪音、排水等環境影響因子均將依相關法規規定確實辦理，促使本計畫對於保育自然環境、維護當地自然與人文環境之影響做出正面貢獻；如採重(新)建方式，應須將綠建築及智慧建築納入招商需求。

1.2.2 計畫目標

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為趨勢，因此本計畫依據促參法及其子法，引入民間機構經營管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，不但可活化縣有資產，撙節公

務預算之支出，亦可提升經營績效及服務品質，故本計畫公共建設欲達成目標如下：

一、利用本計畫公共建設提升冬山鄉之觀光遊憩吸引力，並滿足觀光客休憩需求。

二、以具市場潛力之觀光遊憩設施，並與周邊民眾、產業等共存共榮，滿足當地生活需求及帶動當地整體發展。

三、透過本計畫開發創造就業機會，吸引青年人口回流。

四、善用園區生態資源與合理開發，落實環境永續的內化與實踐。

1.3 民間參與效益

1.3.1 增進公共建設服務性及公益性

本計畫將依循:1.環境永續為核心原則、2.投資開發與營運項目與周邊民眾、產業等共存共榮、3.與地農特產品及原民文創產品整合行銷等 3 項主要目標精神，在其既有的遊憩資源上，引進更多創新服務與資源聯結，打造本園區成為國際旅遊的新亮點。

一、提供高品質環境教育場所

生態綠舟森林公園刻正由宜蘭縣政府申請為環境教育設施場所，俟取得認證後，民間機構於許可期間應維護及管理以維持環境教育服務品質，以環境永續為指導原則，辦理環境教育課程及活動、進行滿意度調查，並針對當年度環境教育成果提出檢討與展望，故本計畫將可提供當地一處高品質之環境教育場所。

二、提供新型態遊憩體驗

考量本基地周邊觀光區域多以自然文化資源為主軸之休閒遊憩活動，故計畫係以突破季節限制，以發展四季多元旅遊，並以不影響周邊觀光遊憩活動為基準，以提升旅遊品質與保護地方自然資源並顧及人文素養之提升，而發展成獨具特色的休閒觀光產業，建構一個友善的觀光產業環境，使觀光非侷於表象的玩樂，更能深植於生態、文教、育樂、休憩等分享。透過鎖定新興客層，提供當地休閒觀光遊憩所缺乏的新型態觀光遊憩設施。

三、帶動地區觀光遊憩產業發展

生態綠舟園區是個生態豐富、環境清幽、並兼具環教育樂及休閒觀光等遊憩區域，相較於周邊地區觀光遊憩活動而言，它具有極大地理位置優勢。

考量基地周邊的產業型態，以發展優質觀光遊憩設施，引進適宜設施及活動，再結合當地農特產品及原民文創藝品等進行整體整合行銷，帶動地區觀光遊憩產業發展。

四、民間參與之社會效益

借重民間企業之創意及企業經營理念，促使冬山河生態綠舟能達到永續經營之目標，並發揮親子寓教於樂、園區維護、休閒遊憩等功能，未來民間企業於生態綠舟進行投資，亦可帶動宜蘭地區之觀光產業發展、並活絡宜蘭整個區域性之間的串連，進而帶動更多當地就業機會。

1.3.2 民間參與之經濟效益

一、減輕政府財政支出負擔

本計畫區面積廣大，且業由宜蘭縣政府完成多數設施之興建，本計畫後續交由民間參與，後續係由民間機構負擔公共建設維護與營運成本支出，將可減少宜蘭縣政府於本計畫區之財政支出。

二、增加政府財政收入

本園區目前以縣府自營+部分委外方式經營，自營部分為園區管理、停車場及電動小舟，委外部分為園區入口處餐飲空間。以下就園區縣府自營+部分委外及全區促參委外進行經濟效益比較表。(參閱表 1-1)

表 1-1 民間參與之經濟效益比較表

-	項目	縣府自營+部分委外	全區促參委外
機關收入	土地租金	0	490 萬(年)
	開發權利金	0	100 萬(次)
	經營權利金	35 萬	190 萬(年)
	門票收入	300 萬	-
	船票收入	330 萬	-
	停車收入	130 萬	-
	小計	**795 萬**	**780 萬**
機關支出	僱用人力	690 萬	-
	水電及保險費用	100 萬	-

	地價稅		**165 萬**
	房屋稅		**20 萬**
	履約管理費用		**150 萬**
	其他費用	510 萬	-
	小計	**1,300 萬**	-
機關收支比較		**-505 萬**	**452 萬**

註：履約顧問費用增改修建期為 200 萬元；營運期為 150 萬元。

資料來源：本計畫整理

1.4 市場可行性

1.4.1 市場現況調查遊客特性調查

一、國內觀光遊憩市場概況

國人國內旅遊目的以「觀光、休憩、度假」為主；最喜歡之遊憩活動以「自然賞景活動」排名第一，顯示未來本計畫範圍發展觀光遊憩事業時，對於國內旅遊市場有一定佔有率及客源拓展潛力。

以旅遊地區觀察，國人以到北部地區(臺北市、桃園市、市、新北市、宜蘭縣、新竹縣、新竹市)旅遊者最多，以主要到訪據點觀察，宜蘭地區的礁溪從 107 年排名第 3，到 108 年躍升到排名第 2，顯示宜蘭地區更成為北都會區遊客 1 日遊與周休二日遊的首選。

觀察國人旅遊的交通習性，主要利用交通工具仍以自用汽車的比率最高，超過 6 成，而選擇旅遊地點時主要考慮因素為「交通便利或接駁方便」，顯示交通便利性對民眾選擇旅遊地點具有關鍵性影響。

以消費狀況觀察，國人在住宿與購物方面的花費呈現明顯成長趨勢，購物費以花費在「加工農特產」之金額與比例最高。

二、外國旅客來臺特性

來臺旅客以觀光為目的為最大宗，人次每年皆有成長，主要來自中國大陸、日本與韓國。另依遊客特性分析可知，來臺旅客觀光遊憩活動多集中於北部地區，主要遊覽景點所在縣市，宜蘭縣排名第 11，宜蘭距離台北本僅 1 小時車程，依來臺旅客旅遊特性，宜蘭地區具購物、夜市、古蹟及展覽等消費活動，更能增加來臺遊客駐留宜蘭之時間。此外，受訪旅客在臺期間參加「生態旅遊」活動之排名與人次皆名列前 10 大活動之內，以購物消費之項目分析，不論是觀光

團體或非觀光團體，皆以購買「名產或特產」之占比與消費金額都最高，顯示本基地具有獨特的發展潛力。

三、宜蘭縣觀光遊憩市場概況

依交通部觀光局「觀光統計年報」資料檢視，宜蘭縣境內現況共有 12 處主要觀光遊憩據點，依 108 年遊客量檢視，前五名依序為國立傳統藝術中心、蘭陽博物園區、五峰旗風景區、冬山河親水公園與太平山國家森林遊樂區。

除了國立傳統藝術中心與蘭陽博物園區之外，宜蘭縣境內主要觀光遊憩據點多為自然風景類型之觀光遊憩據點，除蘇澳冷泉外，其他據點年遊客量超過 10 萬人次。觀光資訊、交通可及性與獨特性等應皆為影響宜蘭縣觀光遊憩據點遊客量之主要原因。整體而言，宜蘭縣現況仍以自然風景類型之觀光遊憩景點最具遊客吸引力。

1.4.2 市場供需預測分析

一、生態綠舟入園人次推估

依據本計畫採月平均法、月比例法及扣除法之估算，如以現況持續經營，年遊客量約介於 200,680 人次/年～221,415 人次/年之間，但由於本計畫後續係採民間參與方式委託民間機構營運，考量民間機構未來對本案之導入活動、設施以及對園區行銷之創意所增加之遊客量，本計畫推估未來年遊客量應可達 300,000 人次/年。

二、設施需求量推估

本基地為環境教育場域，須避免對環境造成過大衝擊。考慮國人國內旅遊率呈現逐年上升之趨勢及因應園區遊客每年將超過 300,000 人次衍生之服務需求，為提高服務品質，規劃在有限的建築基地空間增建服務設施空間，如餐飲、購物、體驗教室及遊憩設施等，以提高冬山河生態綠舟整體旅遊豐富度及休閒遊憩滿意度。

(一)露營設施需求量

依據中華民國露營協會統計，台灣常態性露營人口已突破 200 萬人，且參考交通部觀光局中華民國 108 年國人旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比率最高，其中「森林步道健行、登山、露營、溯溪」佔 40.6%，顯示民眾選擇旅遊

景點多以自然環境為主，露營亦為規劃行程之一；為能深度體驗本基地之自然環境，本基地特規劃 30-35 帳免搭帳露營位，提供露營遊客需求服務。

(二)餐飲需求量

未來餐飲服務對象可分為三種，一為使用生態綠舟內各項設施及露營遊客所衍生之餐飲需求；二為舉辦活動期間之遊客；三為於周邊觀光景點之遊客。

未來餐飲之供給應以先滿足園區內使用設施及露營遊客需求為主要供給對象，舉辦活動期間及周邊觀光之遊客為次。為能滿足園區遊客的餐飲需求，規劃在現有的建築空間增建餐飲服務量體。

1.4.3 投資意願調查

依據過往彙整之潛在投資者資料庫,以及促參司招商網站類似案件申請人，過濾適合本計畫之廠商約 60 間；經聯繫探詢後，同意接收本計畫相關資訊之業者約 20 餘家，其中 4 家業者具深入了解意願，因此本計畫偕同主辦機關至該 4 家業者進行訪談。

1.4.4 整體發展定位

一、融合自然生態與知性體驗的環教場域

本園區整體發展定位以環境永續為核心原則，活用園區自然景觀、生態體驗及相關服務與遊憩設施，再結合冬山河人文地景及周邊場域，並以生活為本、環境為師、社區為體、教育為用的發展策略，打造園區為認識宜蘭、體驗宜蘭永續生活的優質教育學習場域。

為落實環境教育及遊憩功能，除善用園區地景、生態及人文資源規劃系列的食農體驗、生態觀察、環境教育及導覽解說等各類課程及活動，仍需串聯冬山河景點及產業，設計深度旅遊的套裝遊程並進行整合行銷，成為遊憩與教育功能並存的環教場域。

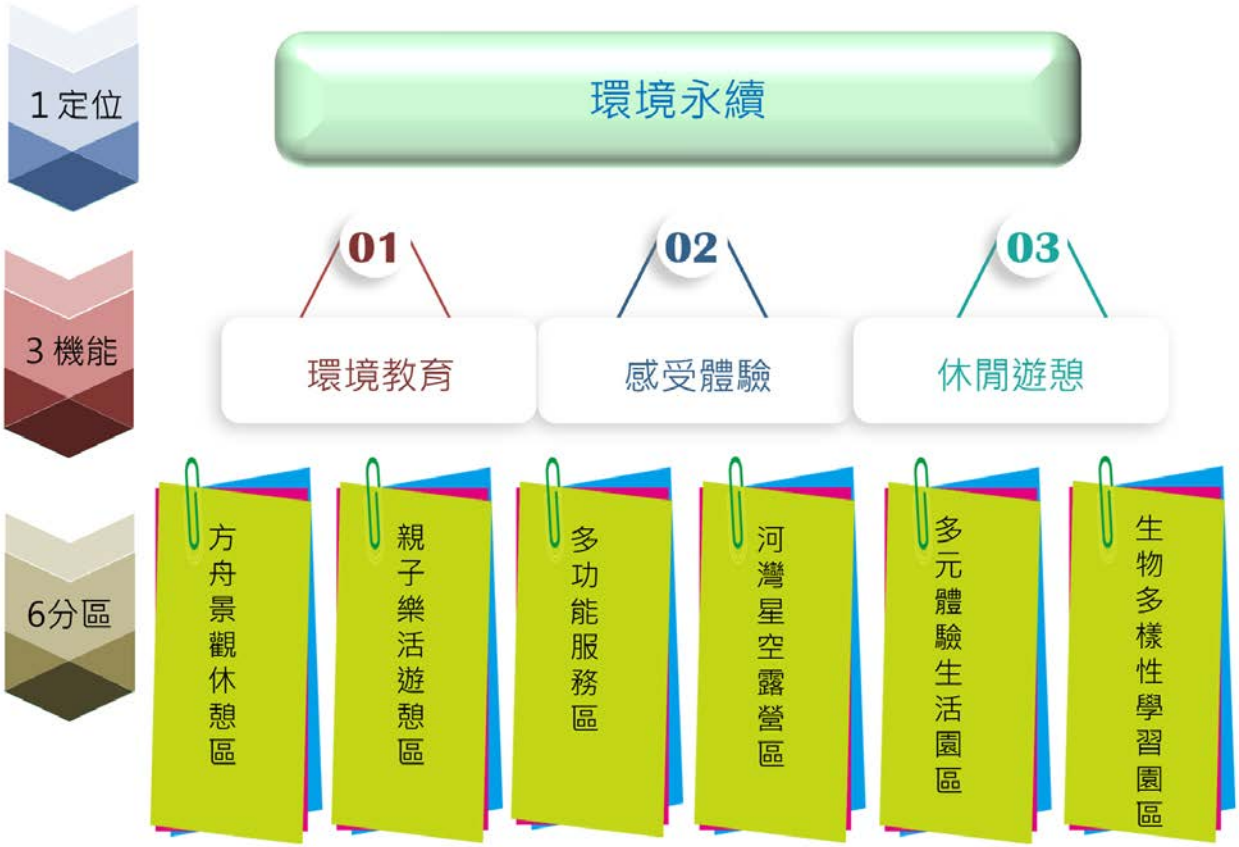


圖 1-5 園區發展定位

二、空間機能

依據前段整體發展定位，本園區主要空間機能包含環境教育的優質場域、豐富多元的五感體驗及融合自然的休憩環境。

(一)環境教育的優質場域

結合園區多樣性的生態資源及人文資源，規劃創新多元的環教課程及活動，如自然解說、生物觀察、體驗教育、文化之旅、社區探索等，逐步引導遊客深入了解宜蘭獨特的地景環境及文化意涵。

(二)豐富多元的五感體驗

善用園區的田園景觀及既有設施，帶領遊客進行農事體驗、食農教育、友善耕作等體驗活動，落實三生一體(生活、生產與生態)的實務操作，讓遊客能親觸土地，並體驗農村樂，感受自然農趣的戶外生活。

(三)融合自然的休憩環境

以不破壞生態及地景環境為原則，規劃設置露營區及親子遊憩設施(共融式自然遊戲場、低強度探索挑戰設施等)；並增建園區既有的餐飲、購物、體驗教室等設施，以滿足遊客的服務需求。

三、空間分區

依本基地既有空間與建築量體，以及規劃引入設施，本案空間分區規劃分為六大區域，規劃建議營運方向詳如【4.1.2 增改修建規劃參考方案】章節所述。

1.4.5 整體發展策略

一、服務對象

國旅市場穩定成長，區域市場定位在居住北台灣的家庭旅遊人口，並鎖定全域型國民旅遊客層；營運消費定位規劃以平價消費大眾化市場為主。現在國人越來越重視生活品質及家庭生活,每逢國定假日知名旅遊景點更是絡繹不絕；而本計畫主要服務內容為生態旅遊及體驗探索，根據本團隊於觀光遊憩產業實際營運的經驗，客群定位如下：

1. 以**喜愛大自然，對生態旅遊、探索體驗活動**有興趣作為**主要目標客群**，並**推廣深度旅遊**、**環境教育課程**及**結合議題式行銷之模式**。
2. 規劃**半日遊、一日遊、二日遊或多日遊套裝行程**。平日以團客為主、散客為輔，包含戶外教學團體、議題式行銷族群、國旅族群、公司旅遊及環教訓練團體等。假日則以全客群為目標，主要包含：家庭、親子、年輕族群及國旅族群。

二、引入設施建議

本區週邊觀光產業發展未臻成熟，觀光景點要能蓬勃發展，滿足各種遊客需求應為發展方向，引入設施建議如下：

(一)餐飲及購物設施

園區引入特色美食、簡餐輕食及主題餐廳，並販售當地食材、農特產品、伴手禮或原住民文創商品等。本園區未來將導入親子遊憩、露營住宿等設施及辦理生態觀察、親子體驗等活動，遊客對餐食及購

物的需求將增加，因此須增建既有餐飲及購物空間，以提供更多元與到位的觀光服務。

(二)露營住宿設施

本園區主要以深度旅遊、廣度體驗，並串聯周邊景點的觀光模式，並規劃半日遊、一日遊、二日遊、多日遊套裝行程，因此園區具住宿設施之需求，由於本計畫以不破壞自然生態及現況環境為最高原則，不建議於園區新建旅館，建議採低度開發設置露營區。

考量宜蘭地區的一般(搭帳式)露營區數量充足，本園區規劃於河岸旁及田園區設置固定式露營設施，為滿足不同客群之需求，規劃引入奢華露營及精品野營設施。

(三)親子遊憩及戶外體驗設施

本園區主要客群為家庭、親子及年輕族群，在考量整體定位及設施安全性，建議規劃設置共融式自然遊戲場(如磨石溜滑梯、攀爬架、繩網、沙坑等)及低強度探索挑戰設施(滑索、繩索、攀岩及獨木橋等)，做為親子共同玩樂及挑戰的場域。

三、定價策略

依目前遊客使用設施狀況及民間經營成本，參考相關案例及周邊市場行情，建議未來民間廠商可推廣和經營之各項設施收費標準說明如下。

(一)園區門票

參酌生態綠舟公園目前門票收費標準，在考量園區規劃引入親子遊憩設施及增建餐飲、購物等設施量體，且未來預期引進民間經營創意與精緻化服務，建議園區門票定價為 30-80 元/人(平均單價 50 元/人)。

(二)餐飲及購物設施

生態綠舟公園目前設有餐飲及購物設施。未來建議可利用既有建築物空間或增建設施空間，提供特色餐飲、啤酒吧、輕食、簡餐及咖啡等，滿足不同客群之飲食需求，以及規劃伴手禮、農特產品及文創商品等購物空間。

初步建議餐飲設施項目收費標準，特色餐飲、啤酒吧等每人 300 元至 400 元不等；簡餐、輕食及咖啡每人 200 元至 300 元不等。而購物設施項目包含農特產品、文創商品、工藝品及伴手禮等，收費標準客單價則約為每人 150 元-400 元不等。

(三)露營住宿設施

為滿足不同客群之需求，本院區規劃引入頂級及豪華露營設施，參酌其他類似露營場收費標準並考量園區的市場定位，初步建議奢華露營設施依平假日每座定價 7,600 元-9,600 元不等；精品野營設施依平假日每座定價 5,600 元-6,600 元不等。

1.5 技術可行性

1.5.1 整體規劃構想

本計畫將整體空間規劃六大區域，包含：方舟景觀休憩區、親子樂活遊憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及生物多樣性學習園區。

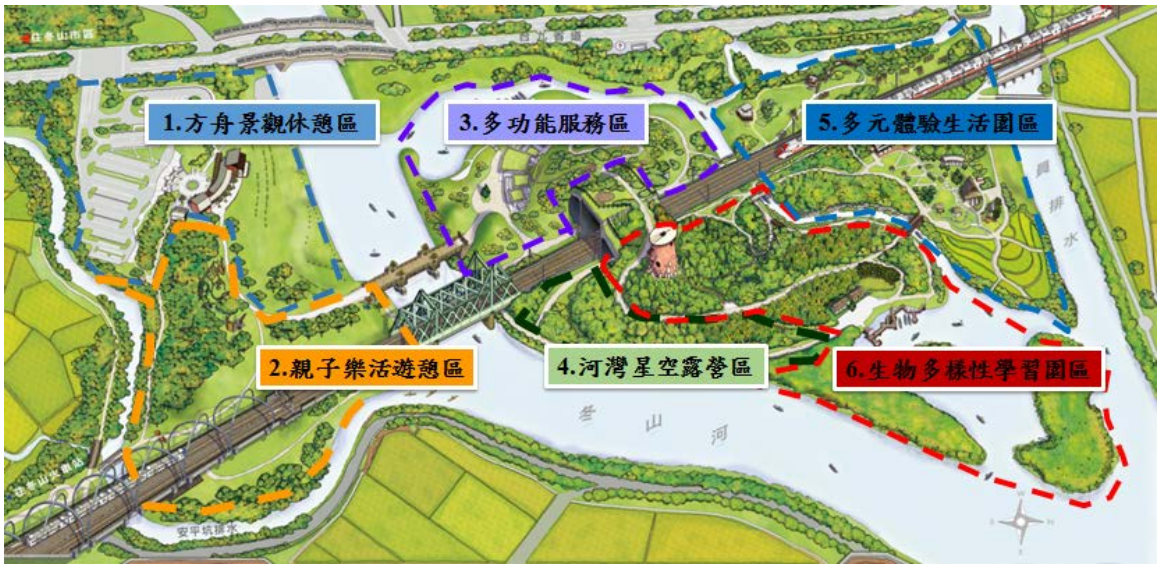


圖 1-6 園區用地規劃配置圖

一、方舟景觀休憩區

方舟景觀休憩區規劃包含遊客旅遊諮詢、簡餐輕食、賣店展售、休憩及停車等服務設施，主要販售在地特色餐飲、農特產品及伴手禮等；並於園區入口處的大草坪舉辦各項展演及行銷活動，做為活化及推廣在地農特產品及原民文

創工藝手作之場域。未來將可串聯「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」及冬山河沿岸自行車道的水陸交通系統，吸引冬山河沿岸上下游景點的遊客(上游：休閒農業區；下游：傳藝中心、親水公園等)至本園區停留休憩。

二、親子樂活遊憩區

為滿足親子及家庭旅遊市場的需求，並考量園區整體定位及安全性，於本區將配合天然地形及周遭自然景觀，規劃設置共融式自然遊戲場及低強度探索挑戰設施，做為親子共同玩樂、體驗及挑戰的場域。

三、多功能服務區

善用園區內河道的水域景觀資源，除了提供遊客搭船進行園區水域生態導覽，並於碼頭旁水域規劃設置水上市集，販售當地食材、農特產品或原住民文創商品等。考量一日遊及露營客的餐飲需求，增建半戶外餐飲區，規劃為主題餐廳、咖啡廳或啤酒吧等複合式餐飲，並定期舉辦多元性的表演活動，供遊客在此享受悠閒愜意的用餐時光。

四、河灣星空露營區

近年來，露營風氣盛行，露營成為遊客假日活動首選，本區將運用冬山河自然景觀及地形，在河岸旁的坡地上規劃設置奢華露營設施，讓遊客於夜晚時分，除了可仰望天上的璀璨繁星，也能同時欣賞螢火蟲閃爍之美，將此做為遠離都市塵囂並擁抱自然的渡假空間。建議可搭配規劃包含園區門票、一泊二食、導覽解說、生態觀察、親子手作課程等套裝行程，以豐富的整體遊程的多元性。

五、多元體驗生活園區

本區具有豐富的田園景觀及噶瑪蘭文化的傳統建築，規劃做為推廣食農教育及食農五感體驗的環教場域，讓遊客能親觸土地，用身體的感知力去感受大地給予的力量，並體驗農村樂，感受自然農趣的戶外生活。善用本區獨特的景緻及文化，規劃設置融合噶瑪蘭傳統元素的田園景觀露營設施，並搭配包含園區門票、一泊二食、導覽解說、生態觀察、五感體驗、親子手作課程等套裝行程，讓遊客充分享受到入住農村遠離紛擾的田園生活。

六、生物多樣性學習園區

本區具富有多樣性的生物資源及人文資源，透過電動小舟及園區步道，提供遊客以水陸共遊的方式探索自然生態及學習人文教育，規劃創新多元的生物觀察(鳥類、魚類、昆蟲及溼地植物等)、濕地體驗及噶瑪蘭文化探索等，將此區做為辦理生態旅遊、導覽解說及環境教育之場域。

1.5.2 工程費用估算

本計畫以不破壞生態及現況環境為最高原則，並以延續整體園區自然環境及環境永續為核心目標，因此主要以園區既有建物進行增建、改建及修建並結合自然地景增設露營設施與戶外遊憩設施，整體工程經費為 99,497,299 元。

1.5.3 施工時程規劃

預估本計畫規劃時間約需 3 個月，執照申請及相關審議約需 3 個月時間，發包施工完成約需 9 個月。共計約需個 15 個月。

1.6 法律可行性

1.6.1 促參法規檢討

一、依促參法辦理公共建設類別

(一)依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱「促參法」)第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用或促進公共利益之建設，僅有符合該法第 3 條所定 14 種參與類別之公共建設，方得按促參法委託民間機構經營管理。因此，評估本案得否適用促參法，首應探討本案是否符合該法所訂公共建設類別。經初步檢視促參法第 3 條第 1 項各款公共建設內容，本案可能符合之項目為該條項第 7 款「觀光遊憩設施」，以下進一步分析其法律適用情形如後。

(二)屬促參法所定「觀光遊憩設施」

1. 促參法第 3 條第 1 項第 7 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：七、觀光遊憩設施。」；又促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱「促參法施行細則」)第 12 條規定：「本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩

(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。」，爰此，如本案擬徵求民間參與營運之標的符合上開施行細則規定，自得依促參法委託民間經營管理。

2. 經查，本案擬徵求民間參與營運之標的座落於冬山河風景區範圍內，屬，其遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施，應可符合促參法施行細則第 12 條所定「其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域」規定要件。在此情形下，本案得依促參法規定辦理。

二、民間參與公共建設之方式

(一)依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO(無償移轉)、BTO(有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等 7 類。本案民間參與公共建設之方式，將依個案之性質，適用促參法第 8 條第 1 項各款所定之參與方式。

(二)承上，本案園區內既有建物部分，係由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運以及由民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府；露營區及戶外遊憩設施係由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。依此本案得依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款、第 5 款等規定，以 BOT+ROT+OT 方式辦理。

三、重大公共建設之認定

(一)依促參法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。」故是否符合上揭「重大公共建設」範圍，應依工程會訂定之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」第 6 點之規定，由主辦機關依發布之重大公共建設範圍認定之。

(二)查本案標的核屬為觀光遊憩設施，是否屬於重大公共建設之認定，依中華民國 108 年 6 月 10 日財政部台財促字第 10825513790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定(下同)：「符合下列規定之一之觀光遊憩設施：一、依本法第八條第一項第一款、第二款及第四款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。二、位於中央目的事業主管機關指定偏遠地區，依本法第八條第一項

第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。三、依本法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。」。

(三)經查，本案目前規劃預計以 BOT+ROT+OT 方式委託民間機構經營管理，且初步估算投資總額應未達新臺幣 3 億元，不符合觀光遊憩設施重大公共建設範圍。是以，本案無法享有「放寬授信額度(限重大交通建設)」、「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等優惠。

1.6.2 其他相關法規檢討

一、目的事業法令

民間機構參與本案營運可能涉及之目的事業法令，包括但不限於發展觀光條例、觀光遊樂業管理規則、水利法、船舶法、停車場法、小船管理規則、水域遊憩活動管理辦法、露營場管理要點、宜蘭縣風景區經營管理自治條例、宜蘭縣風景區船舶經營管理自治條例、宜蘭縣小船及未具船型浮具經營管理辦法、宜蘭縣政府管轄水域獨木舟活動注意事項等規定。

二、土地類、區域計畫類、營建類、環境影響類

民間機構參與本案營運，相關設施興建及土地使用，應符合包括但不限於區域計畫法、區域計畫法施行細則、非都市土地使用管制規則、建築法、建築技術規則、宜蘭縣建築管理自治條例、環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等相關法令規定辦理。

1.7 土地取得可行性

1.7.1 土地取得方式

本計畫範圍土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理，並無土地取得問題。查閱土地登記簿謄本得知，遊憩用地係徵收取得，故應符合徵收時之興辦事業計畫內容，否則原土地所有權人得依據「土地徵收條例」第 9 條規定申請照原徵收補償價額收回其土地。

1.7.2 取得成本

本計畫範圍公有土地部分，土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理，故無土地取得成本問題。

1.7.3 用地變更作業及程序

依本計畫規劃內容，主要以既有建物進行增建、改建及修建，而露營設施則皆規劃於遊憩用地上，因此本計畫範圍無須辦理用地變更作業。

1.7.4 地上物拆遷及補償

本計畫範圍內無私有地上物，無須辦理拆遷及補償。

1.8 環境影響

1.8.1 本計畫與環境因子關係評估

一般而言,可能對公共建設計畫造成重大改變之環境因子計有物理及化學、生態、景觀及遊憩、社會經濟、交通、文化與環境衛生等七類環境因子。而其中物理及化學類環境因子尚可分為氣象、空氣品質、噪音與震動、水文及水質、土壤、地質及地形、廢棄物等七項。本計畫茲就可能對本公共建設造成重大改變之環境因子說明如下。

表 1-2 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表

環境因子	環境類別	影響別	備註
物理及化學	氣象	無顯著影響	–
	空氣品質	無顯著影響	–
	噪音與震動	無顯著影響	–
	水文及水質	稍具影響	基地毗鄰冬山河畔，近年氣候變遷，宜注意暴雨導致溪水上漲對公共建設之破壞性。
	土壤	無顯著影響	–
	地質及地形	無顯著影響	–
	廢棄物	無顯著影響	–
生態		無顯著影響	–
景觀及遊憩		無顯著影響	–
社會經濟		稍具影響	宜避免所導入住宿、餐飲與賣店設施對周遭相同業種產生影響。
交通		無顯著影響	–

文化	無顯著影響	-
環境衛生	無顯著影響	-

資料來源：本計畫整理

1.8.2 是否須環境影響評估

本園區為森林公園而非森林遊樂區，且僅針對園區既有建物進行增建、改建及修建並增設露營設施，因此本計畫應無需辦理環境影響評估。

1.8.3 節能減碳措施評估

本計畫未來開發時，為避免營建工程對於環境造成破壞或過度衝擊，將於規劃設計與施工過程導入環境設計概念，並順應自然地形及相關條件，以達節能減碳和使環境永續發展之目的。

1.9 財務可行性

1.9.1 基本假設參數

表 1-3 基本假設參數設定彙整表

項目	說明
評估年期	考量本計畫特性及各項財務指標，設定許可年限為 15 年供民間機構增改修建營運，自民國 112 年 1 月起至民國 126 年 12 月為止，增改修建期及營運期時程規劃如下： **增改修建期：** 自民國 112 年 1 月開始施工，至民國 113 年 3 月全部施工完成，共計 15 個月。 **營運期：** 自民國 113 年 4 月開始營運，至民國 126 年 12 月為止，共計 165 個月。
評估基期	各項報酬率之評估均以民國 111 年年初為評估基期。
幣值基準	本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值(current value)為準，均已加計通貨膨脹因素。
物價上漲率	參考行政院主計總處公布近 15 年消費者物價指數之數據平均值，以 1%做為本案之物價上漲率。
資本結構	考量計畫之風險性及投資額度等因素，依計畫初步假設自有資金比率 40%、融資比率 60%。
融資條件	**融資利率：** 參考五大銀行(合庫、一銀、華銀、土銀及台銀)民國 111 年 03 月平均基準利率 2.44%，並加計反映信用風險利率加碼 1%，本計畫估計約為 3.44%。 **融資期間：** 預計於民國 112 年向銀行融資，預定借款期間為 10 年，將於民國 121 年償還所有銀行借款。

	寬限期： 本計畫假設寬限期為 2 年。 **還本期：** 本計畫預定營運期間開始償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。 **分年償債比率(DSCR)：** 欲確保本計畫具備融資可行性，設定融資期間各年債務償還比率(DSCR)不得低於 1.2。
股東投資報酬率	本計畫參考國內其他民間投資重大建設計畫之風險加碼後，預期股東投資報酬率為 8%。
折現率	本計畫設定特許期間之平均自有資金(40%)與負債(60%)，股東權益報酬率為 8%，經財務試算計算出之加權平均資金成本率為 60%x3.44%x(1-20%)+40%x8%=4.85%。
土地租金	依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。本計畫假設公告地價每 2 年調漲 5%。
權利金	開發權利金以目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。經營權利金分為固定權利金及變動權利金，固定權利金於特許年期內各年按固定金額繳納；變動權利金則按營運收入之一定百分比計收。本計畫將視整體財務效益擬定權利金最適收取方式。
折舊與攤提	**建築主體結構：** 一般建築物耐用年限為 50 年以上，由於特許公司於特許期間屆滿時需將全部營運資產移轉主辦機關，故建物折舊攤提之年限以特許年期為折舊期，並依直線法計算各年攤提。 **水電空調等機電設備：** 以耐用年限 8 年估算，並依直線法計算各年攤提。 **室內裝修及生財設備：** 以耐用年限 5 年估算，並依直線法計算各年攤提。 **開發權利金：** 以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。 **資本化利息：** 以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。
稅賦	**營業稅：** 考量銷項互抵，暫不估列。 **營利事業所得稅：** 依所得稅法第 5 條：營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。

資料來源：本計畫整理

1.9.2 基本規劃資料

一、開發經費預估

本計畫民間機構之開發總經費包含工程經費 99,497,299 元、開發權利金 1,000,000 元、資本化利息 2,107,967 元、興建期土地租金 1,632,902 元等，增改修建期間總成本合計約 104,238,168 元。

二、營運收入

本計畫營運收入包含：門票收入、餐飲收入、購物收入、露營區收入、環教課程收入、船票收入及停車場收入等，營運首年考量前 3 個月為施工期，實際營運期為 9 個月，入園總旅客人數以 80%計，各項營運收入預估說明詳表 1-4。

表 1-4 本計畫營運收入說明表

項目	說明
門票收入	本計畫預估營運首年總旅客人次為 300,000 人。營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態；參酌本園區現行之門票定價標準，並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 50 元計算。
餐飲收入	本計畫餐飲平均客單價以 60 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。
購物收入	本計畫購物平均客單價以 50 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。
露營區收入	**奢華露營設施：** 本計畫奢華露營設施規劃營帳共 23 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 9,600 元，平日定價以 7,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，平日及假日住用率分別以 40%及 80%進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60%後呈穩定狀態。
	精品野營設施： 本計畫精品野營設施規劃營帳共 12 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 6,600 元，平日定價以 5,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，平日及假日住用率分別以 40%及 80%進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60%後呈穩定狀態。
環教課程收入	參考宜蘭縣政府提供之「冬山河生態綠舟森林公園環境教育設施場所認證申請書-經營管理規劃書」，首年參與環教課程人次以 5,000 人推估，營運期逐年成長 5%，至 6,078 人後呈穩定狀態，客單價以 600 元計算。
船票收入	首年搭乘電動小船旅客人次以入園人次 20%，共 60,000 人推估，營運期逐年成長 5%，成長至 72,930 人後呈穩定狀態；票價參考現行規定並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 65 元計算。

停車場收入	本計畫園區規劃大客車停車位 7 席、小客車停車位 120 席及機車停車位 82 席；以次計收大客車 100 元、小客車 50 元及機車 20 元。 本計畫停車場假設首年大客車及機車平均使用率為 35%、小客車為 45%；周轉率大客車為 2 次、小客車及機車為 2.5 次。使用率逐年成長 2.5%，大客車、機車成長至 45%及小客車成長至 55%後呈穩定狀態。

資料來源：本計畫整理

三、營運成本

本計畫營運成本包含：食材成本、商品成本、露營設施住宿成本及環教課程成本等，各項營運成本預估說明詳表 1-5。

表 1-5 本計畫營運成本說明表

項目	說明
食材成本	以餐飲收入 35%推估。
商品成本	以購物收入 55%推估。
露營設施住宿成本	考量露營房務(含清潔)及一泊二食之食材成本，以露營收入 20%推估。
環教課程成本	環教課程收入 40%推估。

資料來源：本計畫整理

四、營運費用

本計畫營運費用包含：人事費、水電燃料費、行銷活動費、雜項購置費、保險費、設施修繕維護費及景觀環境維護費等，各項營運費用預估說明詳表 1-6。

表 1-6 本計畫營運費用說明表

項目	說明
人事費	**正職部分：** 員工編制依區域包含：方舟景觀休憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及管理部等共 55 人，考量含年終獎金並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用，每人平均薪資為 36,000 元/月，平均年薪以 14 個月計算，每年依工資上漲率調整。
	兼職部分： 園區假日需編列兼職員工以 10 人計，薪資為 160 元/小時，每日以 8 小時計算，每年依工資上漲率調整。
水電燃料費	以總營業收入 8%推估，逐年依物價上漲率調整。
行銷活動費	包含廣告行銷、辦理展演活動及水上遊憩活動(如獨木舟、立槳划船、漂漂河)等，以總營業收入 6%推估，逐年依物價上漲率調整。
雜項購置費	包含辦公室設施費用、郵電費及其他相關費用，以總營業收入 1.5%推估，逐年依物價上漲率調整。
保險費	包含保險費含建物、火災及遊客意外等綜合險，以總營業收入 1%推估，

	逐年依物價上漲率調整。
設施修繕維護費	包括建築物及相關設施設備之維護費用，以工程經費 5%推估，考量剛整建完成前三年以費用的 70%計算，逐年依物價上漲率調整。
景觀環境維護費	營運首年以 9,000,000 元推估，逐年依物價上漲率調整。

資料來源：本計畫整理

五、相關租稅

表 1-7 本計畫相關租稅說明表

項目	說明
土地租金	依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，本計畫營運期土地租金租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，並設定土地公告地價每 2 年調漲 5%。

資料來源：本計畫整理

六、重置成本

表 1-8 本計畫重置成本說明表

項目	說明
建築主體結構	一般建築物耐用年限為 50 年以上，本計畫特許年期為 15 年，並於期限屆滿將建物移轉予主辦機關。
水電空調等機電設備	一般機電設備耐用年限為 8 年，本計畫假設每 8 年重置乙次機電設備，並以機電設備工程成本之 30%估算。
室裝及生財設備	一般室內裝潢及生財設備耐用年限為 5 年，本計畫假設每 5 年重置乙次室裝及生財設備，並以室內裝修及生財設備工程成本之 25%估算。

資料來源：本計畫整理

七、權利金評估

表 1-9 本計畫權利金評估說明表

項目	說明
固定權利金	依據宜蘭縣政府所提供房地稅籍資料每年房屋稅約 20 萬，並考量主辦機關辦理本計畫相關行政成本，建議一併由民間機構負擔，每年以 100 萬元計收，應尚足以支應前述各項成本。
變動權利金	以民間機構年總營業收入百分比做為定價之基礎，並依營業收入級距調整收取比例，並以累進方式計收。 ➢ 年營收逾 0.8 億元以下(含 0.8 億元)收取 0.5%。 ➢ 年營收逾 0.8 億元至 1 億元以下(含 1 億元)，超過部分收取 0.75%。 ➢ 年營收逾 1 億元至 1.2 億元以下(含 1.2 億元)，超過部分收取 1.0%。 ➢ 年營收逾 1.2 億元，超過部分收取 1.25%。

資料來源：本計畫整理

1.9.3 預估財務報表

本計畫預估財務報表詳附件一。

1.9.4 財務效益評估

本計畫在收取土地租金及權利金的條件下，各項財務指標詳表 1-10。

表 1-10 本計畫各項財務指標評估

項目	數值
自償率	102.21%
計畫淨現值	$17,297,672
計畫內部報酬率	7.65%
股東投資淨現值	$10,953,687
股東投資內部報酬率	12.19%
回收年限	8.13 年

資料來源：本計畫整理

1.10 民間參與可行性綜合評估

以下依可行性評估報告書(定稿本)彙整市場、工程技術、法律、土地取得、環境影響及財務等各項可行性評估成果如表 1-11：

表 1-11 可行性綜合評估表

評估項目	評估說明	民間參與可行性
市場可行性	1. 本園區 105-108 年入園人次，逐年成長；經評估未來入園人次應可達 30 萬人/年。 2. 經訪談已有 4 家潛在投資者具投資意願。 綜合上述市場評估，市場為可行。	■可行 □不可行
工程技術可行性	本計畫採促參法之 BOT+ROT+OT 模式辦理，主要僅針對園區既有建物進行增建、室內裝修及增設露營與戶外遊憩設施，施工期約為 15 個月，就工程技術上為可行。	■可行 □不可行
法律可行性	1. 本計畫係位於冬山河風景區內之觀光遊憩設施，即屬促參法所定觀光遊憩設施類型之公共建設。 2. 本計畫標的係由民間機構投資新建、增建、改建及修建政府現有建設並為營運者，本案得依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款、第 5 款等規定，以 BOT+ROT+OT 方式辦理。 綜合上述法令評估為可行。	■可行 □不可行
土地取得可行性	本計畫用地之權屬為宜蘭縣所有且管理機關皆為	■可行

	宜蘭縣政府，故無土地取得之問題，就土地取得評估為可行。	□不可行
環境影響	本園區為森林公園而非森林遊樂區，且僅針對園區既有建物進行增建、改建及修建並增設露營設施，因此本計畫應無需辦理環境影響評估。	■可行 □不可行
財務可行性	在許可年限為 15 年假設下，本計畫包含自償率、計畫淨現值、計畫內部報酬率、股東投資淨現值、股東投資內部報酬率及回收年限等各項財務指標皆為可行。	■可行 □不可行

資料來源：本計畫整理

1.11 公聽會提出之建議或反對意見

本計畫辦理可行性評估階段時，於 111 年 1 月 12 日至宜蘭縣冬山河生態綠舟環教中心多功能教室舉辦公聽會，有關公聽會提出建議或反對意見之回應說明詳表 1-12。

表 1-12 公聽會意見及回應說明彙整表

單位/民眾	意見內容	回應說明
友愛國際股份有限公司-余副總	本計畫河域的使用及營運上是否有相關的規範與限制，與現行營運單位之權責如何劃分？	感謝副總指教，本計畫陸域部分營運上具獨佔性，而水域部分由於具有多個單位已在使用，因此將以河域共榮的方式進行規劃，民間機構在營運上並不具獨佔性。
	是否有限制水域的營運活動項目？	感謝副總指教，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。
	本計畫是否僅限於園區既有設施進行整建營運？業者若有需求能否新建設施？	感謝副總指教，本計畫係以 BOT+ROT+OT 模式進行委外營運，因此除既有設施的整建及擴建外，並得新建設施，但須以不破壞生態環境及結合自然地景地貌為原則進行合理開發。
	建議主辦機關未來能協助業者取得相關證照(如建造執照)？並設立單一窗口以利雙方溝通。	感謝副總指教，未來主辦機關將會設立單一窗口協助民間機構與其他單位進行溝通及相關證照取得。後續於先期規劃及招商文件中，納入規劃。
	本計畫後續招商階段，建議於甄審評分項目中納入地方回饋計畫。	感謝副總指教，後續於招商文件(甄審辦法)中，將地方回饋計畫納入甄審評分項目。
冬山鄉觀光發展促進會-廖理事長	園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳提供遊客用餐？	感謝理事長指教，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，若興建為餐廳使用則較有難度，且考量該筆土地未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納

		入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局辦理土地租用。
	希望能讓勞動部多元就業培訓的工藝師(如身障人士及低收入戶)進駐園區，以提供就業機會。	感謝理事長指教，本計畫目標除須與周邊民眾、產業等共存共榮，滿足當地生活需求及帶動當地整體發展外，並期待能創造地方就業機會。後續於招商文件中納入在地員工雇用比例。
全國露營協會-王理事	請問本計畫招商期程為何？	感謝理事指教，目前本計畫為可行性評估階段，待完成可行性評估及先期規劃後則進入招商階段，初步預計於 111 年下半年可進入招商階段。
	建議公開本計畫可行性評估書及先期規劃報告書供潛在投資者參考，以利後續評估。	感謝理事指教，可行性評估及先期規劃報告書未來皆會於宜蘭縣政府網站公告。
	本計畫得設置住宿設施，但由於火車行駛會穿過園區內，因此恐有噪音問題，能否於鐵道兩側設置隔音設施？	感謝理事指教，未來民間機構若需於鐵道兩側設置隔音設施，可自行提出詳細規劃構想，主辦機關將會協助與相關單位進行溝通協商。
	本園區腹地廣大，主辦機關是否可先規劃設置柵欄圍籬？	感謝理事指教，生態綠舟森林公園當初規劃為封閉式收費園區，因此外圍柵欄圍籬皆已設置完成。
	本園區用水用電之設備是否已設置完善？	感謝理事指教，本園區用水用電等基礎設施皆已設置完成。
	本計畫委外辦理模式為何(OT、ROT、BOT)？因其牽涉投資成本及相關營運與財務規劃。	感謝理事指教，本計畫係以 BOT+ROT+OT 模式進行委外營運，因此除既有設施的整建及擴建外，並得新建設施，但須以不破壞生態環境及結合自然地景地貌為原則進行合理開發。
	能否提供本計畫權利金之初步規劃。	感謝理事指教，本計畫之特許範圍、年期及權利金等相關規劃，將於辦理招商說明會時公告說明。
交通部臺灣鐵路管理局-謝科長	認同園區適度開放水域範圍從事水上遊憩活動，並建議由營運廠商提出詳細規劃構想予機關核定後辦理。	感謝專家指教，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。
	以目前觀光產業現況，體驗式旅遊最為熱門，且喜好露營之人口數逐年增加中，本計畫初步規劃露營設施，未來可望帶動宜蘭縣整體觀光價值提升與促進冬山鄉城鄉風貌。	感謝專家指教。
	關於園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳之議題，依現況法規較有難度，建議待未來營運廠商自行規劃評估。	感謝專家指教，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，考量該筆土地未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不

		納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局辦理土地租用。
	關於鐵道兩側設置隔音設施之議題，建議待未來營運廠商提出詳細規劃予機關核定後辦理。	感謝專家指教，未來民間機構若需於鐵道兩側設置隔音設施，可自行提出詳細規劃構想，主辦機關將會協助與相關單位進行溝通協商。
	本計畫核心目標著重於公益性及環境永續，請規劃單位審慎評估權利金相關機制，並建議提撥權利金一定比例作為社區回饋使用，以強化周邊共融發展。	感謝專家指教，將審慎評估權利金規劃機制。
	特許範圍內之水電申請，須由營運廠商自行辦理，並建議將用水、用電等公用設備之申請納入投資契約-甲方協助事項。	感謝專家指教，後續於招商文件納入相關規範。
	建議將不可抗力及除外情事等相關機制納入投資契約。	感謝專家指教，後續於招商文件納入相關機制。
冬山鄉民代表會-游代表	本案預期公共效益的部份：既然希望共榮鏈結周邊產業，應將冬山河生態綠舟廊帶民宿業者與最近的冬山老街納入，才有辦法實際帶動當地整體發展。	感謝代表指教，後續於招商文件(甄審辦法)中，將環境永續、提供優質服務、深化與地方產業鏈結以及帶動當地整體發展等核心目標，納入甄審評分標準。
	水域開放、開放人潮：本件促參案主因在於收益與維護效益不符，營運現況年收入 461 萬元，而管理維護預算縣府需編列 1,127 萬元，舉凡促參 BOT、ROT、OT 三種模式，都是為了撙節開銷，以委託管理較有利與省成本的方式，並從營收中提取回饋收益進入縣庫；生態綠舟平日人潮寥如可數，與老街暨民宿未連結外，冬山河的水域開放法規尚未鬆綁也是阻卻遊客的主因之一。慕名而來冬山河的水上玩家，背著立式划槳、獨木舟、或風帆準備下水前，才得知須事先申請，舉凡新北、台北、高雄愛河等，地方政府配合中央推動「還河於民」政策。宜蘭縣從立縣初始，政策前瞻總為台灣頭，天下先；而行政院揭竿「山林解禁、責任自負」的政策方向已經被多數民眾理解，縣府解禁冬山河申請，是順應潮流，讓人潮湧入冬山地區的老街與民宿，是帶動地方；冬山流水域遍佈帆船與獨木舟，代表入園消費人數是倍	感謝代表指教，有關冬山河航運部分，將於「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」統一進行評估、規劃及招商；有關本計畫水域活動部分，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。

	增成長。從來沒聽說過深坑老街怕其它店家來開臭豆腐舖，反面來說，只有更多人暢遊冬山河，從事水域活動，入園的人數才會增加，立槳疲倦後難道會起身扛著走 200 公尺到園區外吃魯肉飯，一定是就近園區用餐、咖啡與泡麵，一定是手搖飲、投幣販賣機，這是因為人之常情，不會捨近求遠。正因為如此，本促參案之前期規劃，應將水域開放政策納入，才是營收獲利的寶劍。	
	「發展定位」應植入文化軸心：冬山河域依稀是過往的南北販運，馱著鹽與貨來到古樸的冬山市集與老街；放開船繩到海的方向，與利澤沼地滙聚，還有著歷史廊帶裏的噶瑪蘭流流社家屋，串起整體航運豐富多采的文化脈絡；因為這個原因，以加禮遠為主的「冬山河流域文化圈」的人文概念，應在「發展定位」上納入，本促參案前期規劃應將此區塊納入，才有辦法彰顯冬山河生態綠舟園區的獨特性。	感謝代表指教，有關發展冬山河流域文化軸心及文化圈，將另案辦理相關作業；本計畫發展定位以環境永續為核心原則並作為優質的環教場域，未來可透過創新多元的環教課程及活動，如體驗教育、文化之旅、社區探索等，逐步引導遊客深入了解宜蘭獨特的地景環境及文化意涵。
	既有園區老樹保護規範辦法擬訂：園區內有許多大項植栽，與從外面移置進來的老樹，促參案的前期規劃對於老樹屬於園區自始種植，與事後園區外移入，應做全面性的盤點；並於委外後的保護計畫，要求廠商對於樹屬於縣府財產一事，於擬約上註明維護與保護。	感謝代表指教，園區內現有樹木皆已清點並列為財產，若未來有移植之需求，皆須經機關同意後使得辦理。
冬山鄉冬山村-林村長	希望未來冬山鄉相關活動不要僅侷限於其他村莊，盼可多連結至冬山村。	感謝村長指教。

資料來源：本計畫整理

第2章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

本計畫將依循：1.環境永續為核心原則、2.投資開發與營運項目與周邊民眾、產業等共存共榮、3.與地農特產品及原民文創產品整合行銷等3項主要目標精神，在其既有的遊憩資源上，引進更多創新服務與資源聯結，打造本園區成為國際旅遊的新亮點。

一、提供高品質環境教育場所

生態綠舟森林公園宜蘭縣政府已取得環境教育設施場所之認證，民間機構於許可期間應維持環境教育設施場所認證及並提升環境教育服務品質，以環境永續為指導原則，辦理環境教育課程及活動、進行滿意度調查，並針對當年度環境教育成果提出檢討與展望，故本計畫將可提供當地一處高品質之環境教育場所。

二、提供新型態遊憩體驗

考量本基地周邊觀光區域多以自然文化資源為主軸之休閒遊憩活動，故計畫係以突破季節限制，以發展四季多元旅遊，並以不影響周邊觀光遊憩活動為基準，以提升旅遊品質與保護地方自然資源並顧及人文素養之提升，而發展成獨具特色的休閒觀光產業，建構一個友善的觀光產業環境，使觀光非侷於表象的玩樂，更能深植於生態、文教、育樂、休憩等分享。透過鎖定新興客層，提供當地休閒觀光遊憩所缺乏的新型態觀光遊憩設施。

三、帶動地區觀光遊憩產業發展

生態綠舟園區是個生態豐富、環境清幽、並兼具環教育樂及休閒觀光等遊憩區域，相較於周邊地區觀光遊憩活動而言，它具有極大地理位置優勢。

考量基地周邊的產業型態，以發展優質觀光遊憩設施，引進適宜設施及活動，再結合當地農特產品及原民文創藝品等進行整體整合行銷，帶動地區觀光遊憩產業發展。

四、民間參與之社會效益

借重民間企業之創意及企業經營理念，促使冬山河生態綠舟能達到永續經營之目標，並發揮親子寓教於樂、園區維護、休閒遊憩等功能，未來民間企業於生態綠舟進行投資，亦可帶動宜蘭地區之觀光產業發展、並活絡宜蘭整個區域性之間的串連，進而帶動更多當地就業機會。

2.2 公共建設類別及民間參與方式

2.2.1 公共建設類別：觀光遊憩設施

本計畫屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款「觀光遊憩設施」及促參法施行細則第 12 條：「本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。」。

表 2-1 促參法施行細則對觀光遊憩設施相關規定綜整表

法源依據	法條內容說明
促進民間參與公共建設法施行細則第 12 條	本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。

資料來源：本計畫整理

2.2.2 民間參與方式：BOT(視民間機構營運需求)+ROT+OT

本計畫部分設施由民間機構投資增建、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；部分設施由民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府；而部分土地民間機構得視營運需求規劃投資新建公共建設。故本計畫主要以園區既有建物之增改修建及營運為主，並得視需求新建設施，依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款及第 5 款規定，本計畫民間參與方式主要以 ROT 及 OT 方式辦理，並得視需求以 BOT 方式新建公共建設。

第3章 民間參與期間及範圍

3.1 公共建設契約期間

本計畫契約期間自用地及委託營運標的物交付點交完成日起算,包含「增建、改建及修建(以下稱增改修建)期」及「營運期」，共計 15 年。

3.1.1 增改修建期

自點交完成日起算至民間機構正式營運開始前 1 日止,包含進行相關審查、執照申請等作業程序，最長不得超過 18 個月。

3.1.2 營運期

營運開始日起至契約期間屆滿或提前終止之日止。民間機構應於預定正式營運開始日前 45 日內，依據投資契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，並應備具主辦機關要求及相關法令規定須報請核准之文件，經主辦機關及相關機關審查核准後，始得開始營運。

3.1.3 許可期滿後優先定約

優先定約期以 1 次 5 年為限。依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項規定，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。

一、營運績效評定之時間

依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第一項規定，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。

民間機構應於本契約營運期間每年 4 月 30 日前提出辦理營運績效評定相關資料,主辦機關應於民間機構提報資料後 2 個月內召開「營運績效評估委員會」,辦理營運績效評定。

二、優先定約之資格

民間機構於申請優先定約前之營運期間，年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者，得評定為「營運績效良好」，民間機構始得向主辦機關申請優先定約。

三、優先定約辦理程序

民間機構應於委託營運年限屆滿前 3 年起至委託營運年限屆滿前 2 年，向主辦機關申請優先定約。民間機構未於期限內向主辦機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關審核符合優先定約條件者，如未來設施仍有交由民間營運必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於本契約屆滿前 18 個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約機會，主辦機關可自行營運或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

3.2 公共建設增改修建營運範圍

3.2.1 增改修建營運範圍

本計畫增改修建營運範圍包含宜蘭縣冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，面積共為 145,780.71 平方公尺，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關為宜蘭縣政府，其土地清冊詳表 6-1。

圖 3-1 增改修建營運及義務維護管理範圍圖

3.2.2 義務維護管理範圍

同地段包含 828 地號等 23 筆土地共為 18,851.64 平方公尺(參閱圖 3-1)，為交通用地及水利用地並由宜蘭縣冬山鄉公所及宜蘭縣政府水利資源處分別管理，民間機構應負責日常清潔維護管理。

3.2.3 附屬事業開發經營範圍

本計畫財務據自償性，應無須開放附屬事業。

第4章 增建、改建及修建規劃

4.1 工程調查及規劃

4.1.1 基本原則

一、符合非都市土地使用管制規則及土地使用相關規定

本計畫基地面積約 14.5 公頃，土地使用編定主要為非都市土地風景區遊憩用地，另有其他用地為丙種建築用地、國土保安用地及農牧用地。

依據宜蘭縣政府 96 年 8 月 27 日府建城字第 0960111181 號公告，非都市土地丙種建築用地(非山坡地範圍)容積率為 100%、建蔽率為 40%，建物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺。其餘土地使用如：農牧用地及國土保安用地之建蔽率及容積率則應依據非都市土地使用管制規則第 9 條規定，由中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定之。(參閱表 6-4)

二、建築設計

(一)建物規劃原則

本園區整體發展定位以環境永續為核心原則，作為環境教育的優質場域及融合自然的休憩環境，因此須避免過度開發，主要僅進行既有建物的增建、改建及修建，並得結合自然地景增設露營設施及親子探索設施。

(二)建物樣式與機能

1. 建築物以半戶外、戶外空間作為主要考量，開放型的建築空間概念，建築活動空間擴大對自然環境一體的整備。
2. 導入動線須考慮視覺上的效果、期待感的提升、象徵性或私密性等，重視導入空間的環境。
3. 建築樣式配合機能、活動內容及現有設施等，可調整提供給遊客多樣的氣氛，並考慮地區的地貌及整體統一感。
4. 建築色彩以天然素材的顏色為主，宜蘭縣天氣多雨、日照少，建築的室內須補足光亮的效果，顏色建議以淺色系為主。

5. 基地內建築高度以 1～2 層為主，建築量體輕減為原則。

6. 建築採用自然採光之設計，以大面積開窗、天井、屋頂採光罩等，以減少電源使用。

4.1.2 增改修建規劃參考方案

一、計畫用地配置

依上述基本條件，本計畫建議增改修建規劃參考方案將園區整體空間規劃六大區域，包含：方舟景觀休憩區、親子樂活遊憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及生物多樣性學習園區。(參閱 1.5.1 章節)

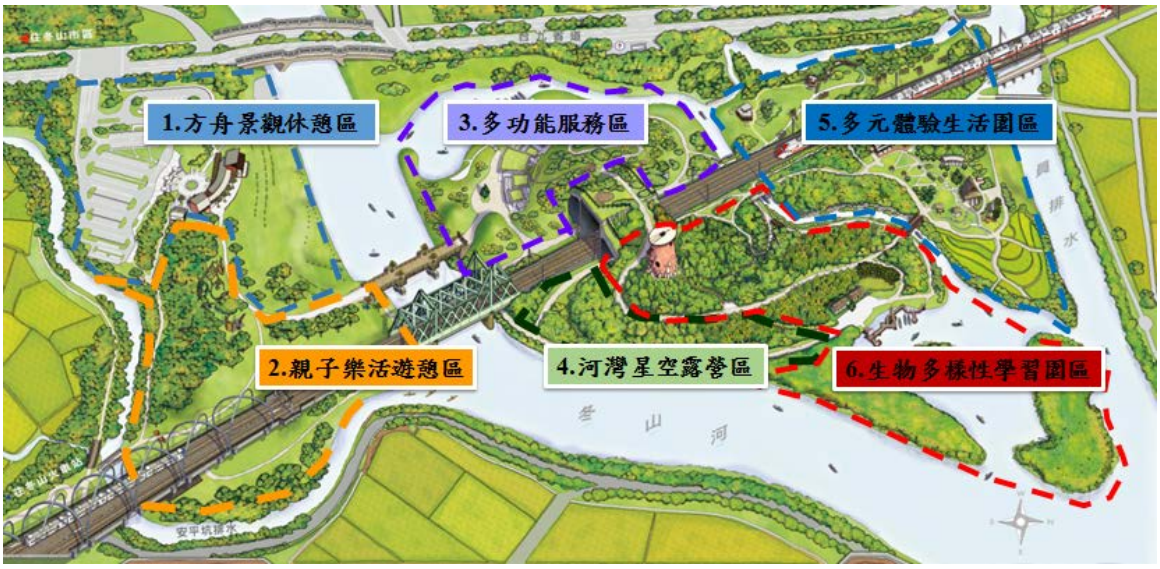


圖 4-1 園區用地規劃配置圖

二、分區構想說明

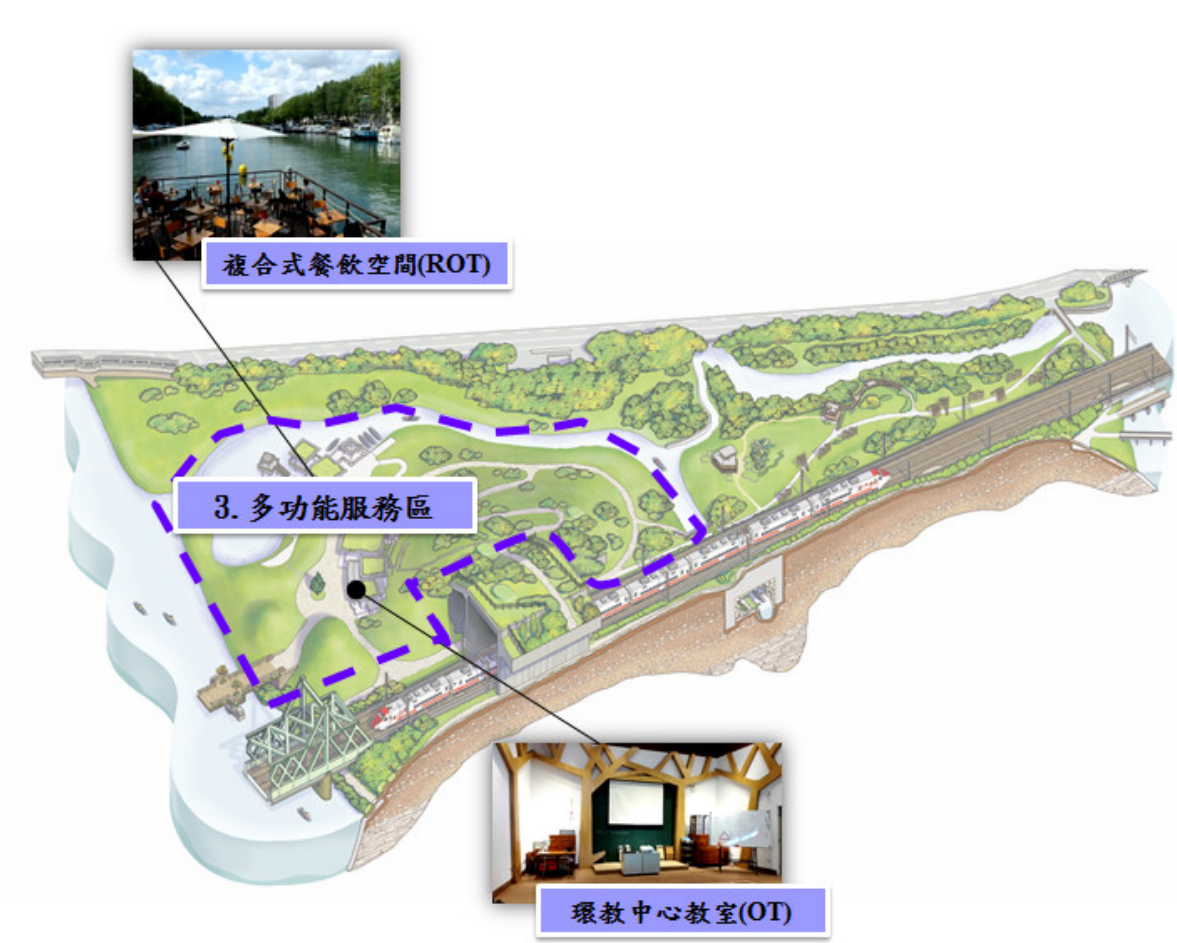
項目	規劃說明
餐飲空間(ROT)	增建餐飲空間99.68m²，規劃特色及輕食餐飲等。
購物及辦公空間(ROT)	增建面積：125.44m²， 1. 一樓規劃伴手禮、農特產品及文創商品等購物空間。 2. 二樓規劃為辦公空間
共融式自然遊戲場(OT)	規劃900m²親子遊憩設施。
低強度探索挑戰設施(OT)	規劃1,500m²，低強度高安全性之親子探索挑戰設施。

餐飲、購物、辦公空間(ROT)

共融式自然遊戲場(OT)

低強度探索挑戰設施(OT)

項目	規劃說明
複合式餐飲空間(ROT)	增建半戶外餐飲空間106.09m²，規劃主題餐廳及特色餐飲等。
環教中心教室(OT)	保留既有環教教室，辦理環教課程的室內場域。



項目	規劃說明
奢華露營設施(OT) (河灣星空露營區)	規劃基地面積 10m²*10m²(14座)
精品野營設施(OT) (多元體驗生活園區)	規劃基地面積 8m²*8m²(12座)
奢華露營設施(OT) (多元體驗生活園區)	規劃基地面積 10m2*10m2(9座)
多功能服務空間 (ROT)	增建面積：167.96m²， 1. 一樓規劃伴手禮、農特產品、文創商品等購物空間及體驗教室。 2. 二樓規劃為辦公空間

4.1.3 工程調查

一、由民間機構辦理增改修建前各項調查

本計畫於增改修建前，由民間機構辦理各項調查並支付相關費用，至少包括計畫及法令資料調查、增改修建及整修行政程序調查、土地及建築物資料調查、基地環境調查、水資源及電力資源調查計畫、交通現況調查等。主辦機關則協助提供既有相關資料。

二、由民間機構負擔增改修建及營運所需之各項證照及許可

民間機構應自行負擔增改修建及取得營運所需之各項證照及許可，主辦機關得給予行政流程協助。

4.1.4 工程規劃時程及辦理方式

一、分工原則及辦理方式

民間機構負責為本計畫增改修建之規劃、設計、施工及品質管理，相關工程之基本設計、細部規劃及設計內容須提送予主辦機關核定，並自行負擔取得各項執照及許可等相關費用。

二、工程規劃時程

依據建議增改修建規劃參考方案，規劃設計約需 3 個月，執照申請及相關審議約需 3 個月時間，發包施工完成約需 9 個月。共計約需個 15 個月。

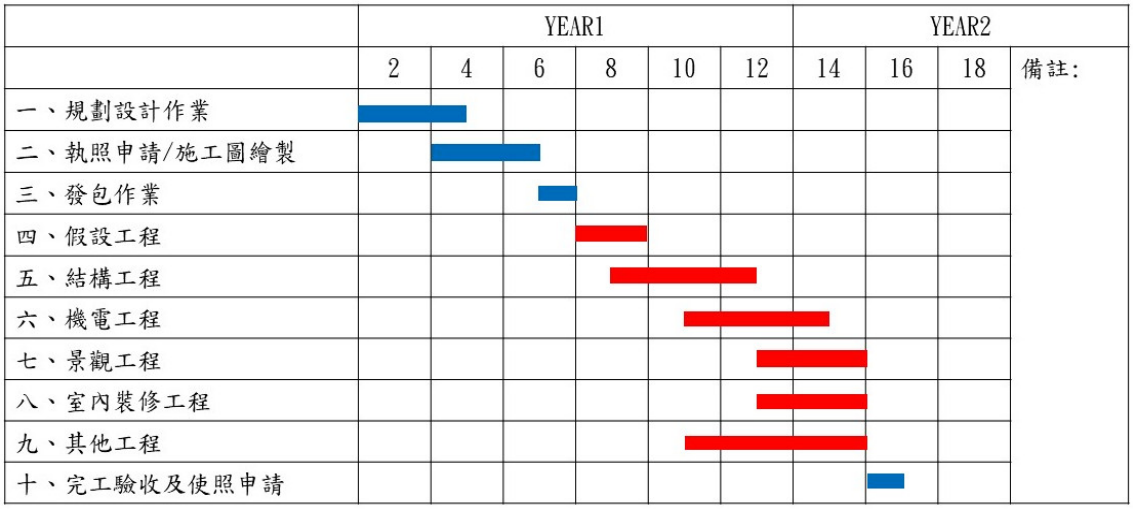


圖 4-2 施工時程規劃表

4.2 功能性要求或特殊規範

4.2.1 基本開發項目

本計畫以不破壞生態及現況環境為最高原則，並以延續整體園區自然環境及環境永續為核心目標，工程規劃主要以園區既有建物的增建、改建及修建並得結合自然地景增設露營設施及親子探索設施。

一、本業及附屬設施

(一)園區既有建物

園區引入特色美食、簡餐輕食及主題餐廳，並販售當地食材、農特產品、伴手禮或原住民文創商品等。本園區未來將導入親子遊憩、露營住宿等設施及辦理生態觀察、親子體驗等活動，遊客對餐食及購物的需求將增加，因此民間機構得視需求增建既有餐飲、購物及環教空間，以提供更多元與到位的觀光服務。

(二)增設露營設施及親子探索設施

本計畫主要以深度旅遊、廣度體驗，並串聯周邊景點的觀光模式，並規劃半日遊、一日遊、二日遊、多日遊套裝行程，因此園區具住宿設施之需求，由於本園區以不破壞自然生態及現況環境為最高原則，因此不得新建旅館，民間機構得視需求再結合地景地貌之前提下增設露營設施。

本計畫主要客群為家庭、親子及年輕族群，民間機構得視需求規劃設置共融式自然遊戲場(如磨石溜滑梯、攀爬架、繩網、沙坑等)及低強度探索挑戰設施(滑索、繩索、攀岩及獨木橋等)。

二、附屬事業

本計畫財務具自償性，故無規劃附屬事業。

4.2.2 最低總投資金額

依據建議增改修建規劃參考方案，增改修建期間資金需求包括工程經費 99,497,299 元、開發權利金 1,000,000 元、資本化利息 2,107,967 元、興建期土地租金 1,632,902 元等，增改修建期間總成本合計約 104,238,168 元，依 111 年 01

月 06 日台財促字第 11125500550 號函規定，皆可計入民間機構之投資額。(詳表 4-1)

評估階段施工成本係以模擬推估為主，而訂定最低投資總額需另行考量投資誘因、政府可接受之開發量體及投資金額等因素，並非直接以目前模擬推估金額作為最低投資總額規定。

本計畫以不破壞生態及現況環境為最高原則，並以延續整體園區自然環境及環境永續為核心目標，工程規劃主要以園區既有建物的增建、改建及修建並得結合自然地景增設露營設施及親子探索設施，考量本計畫露營設施及親子探索設施並非必要投資項目，而依據市場供需預測分析，推估園區未來年遊客量應可達 300,000 人次/年，因此民間機構仍須增建園區既有設施，以因應園區遊客衍生之服務需求並維持一定之服務品質。

依據建議增改修建規劃參考方案，工程經費為 99,497,299 元，其中既有設施增建、改建及修建經費為 52,098,953 元，並考量開發權利金 1,000,000 元、土地租金 1,632,902 元及資本化利息 1,129,665 元，共計 55,861,520 元，建議民間機構最低投資額總額(含稅)應達新台幣 5,600 萬元。

表 4-1 民間投資金額認定項目及說明彙整表

項目	說明
土地改良成本	民間機構取得土地後所進行之土地改良成本。如整平或填挖基地、水土保持、埋設管道等。
土木建築工程	實際建造成本：土木建築工程所產生之建造成本。 規劃設計費：整體規劃與設計費用。如工程初步設計及細部設計、測量、地質分析等。 既有設施修繕：對既有公有設施修繕工程成本。
機器設備	購置、租賃資產： 為達到公共建設可營運狀態，所購置及租賃之機器設備。
土地租金	民間機構支付主辦機關其使用公共建設整體計畫土地之費用。
開發權利金	民間機構支付主辦機關取得該公共建設興建、營運權利代價。
資本化利息	貸款購置資產所生負擔之利息。

資料來源：財政部推動促參司

4.2.3 增改修建期規劃

本計畫規劃施工期程共約為 15 個月，依據「宜蘭縣建築管理自治條例」第 26 條規定：「本府依本法第五十三條核定建築期限時，以六個月為基數，並依

下列規定增加日數：一、地下層每層四個月。二、地面各樓層每層三個月。三、雜項工程三個月。…」，依此規定建議增改修建期訂為 18 個月。

4.3 工程品質

為確保本計畫民間機構履約期間,能夠如期完工,以下針對各階段研擬作法，確保工程得以如期完成。

4.3.1 投資執行計畫書

為確保施工品質及進度，民間機構應於簽約日起 30 日內提送投資執行計畫書，經主辦機關審查同意後施行。

4.3.2 增改修建執行計畫

民間機構應於機關核定投資執行計畫書後 30 日內，依據投資執行計畫書內容提送增改修建執行計畫書，經主辦機關審查同意後，作為施工執行之依據。增改修建執行計畫書應至少包含以下內容：

一、計畫內容與目標

二、工作組織架構

三、土地使用及增改修建規劃

四、基本設計及工程經費

五、增改修建時程管理

六、風險管理(含保險規劃)

七、品質管理

八、安全管理

九、綜合環境管理及交通維持管理計畫

4.3.3 施工與品質管理計畫

民間機構應於施工前提送施工與品質管理計畫書,經主辦機關備查後施行。施工與品質管理計畫應至少包含以下內容：

一、工作內容與組織架構

二、增改修建工作之分包計畫

三、施工進度規劃

四、工程品質管理計畫

五、風險管理

六、安全管理

4.3.4 相關證照與許可之取得

民間機構應自行負擔費用取得增改修建工作相關之各項執照及許可，並於取得日起 15 日內，將其副本以書面提送主辦機關。

4.3.5 工程施工管理

一、工作內容與組織架構

依據促參法施行細則第 33 條規定，主辦機關應於投資契約明定，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。

主辦機關應於施工期間指派相關人員或成立專責單位督導民間機構，負責本計畫施工期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫有關之督導工作。

二、工作月報

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 10 日前提送月報予主辦機關備查。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。

三、工程完工查核

民間機構應於營運開始日前30日內工程完工後將完工資料交付主辦機關審查，其完工報告內容說明如下：

(一)完工報告內容

1. 竣工圖及電腦圖檔

2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊

3. 維修計畫

4. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之文件

(二)更新提報

以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交主辦機關。

(三)智慧財產權

民間機構應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予主辦機關。

4.4 其他特殊考量

本計畫未來建築物,建議民間機構可參考建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準相關規定，並利用環保材質施作工程。並以永續、延壽目標進行工程規劃設計。招商文件規劃階段，將納入評選標準。

4.5 工程經費估算

按前述參考方案之規模與條件,本計畫之總工程經費預估約為 9,949 萬 7,299 元。(詳表 4-2)

表 4-2 工程經費估算表

工程項目	單位	數量	單價	複價
方舟景觀休憩區-餐飲及賣店增建工程				
餐飲空間增建工程				
假設工程	式	1	150,000	150,000
結構工程	m^2	99.68	35,000	3,488,800
室內裝飾工程	m^2	99.68	27,000	2,691,360
室內家具	式	1	320,000	320,000
設備工程	式	1	280,000	280,000
廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
現有門窗拆除及修復	式	1	50,000	50,000
小計				**9,980,160**
購物及辦公空間增建工程				
假設+整地工程	式	1	120,000	120,000
現有設施部分拆除	式	1	320,000	320,000

結構工程	m^2	125.44	35,000	4,390,400
裝飾工程	m^2	125.44	27,000	3,386,880
室內家具工程	式	1	1,200,000	1,200,000
設備工程	式	1	400,000	400,000
植栽工程	式	1	150,000	150,000
小計				**9,967,280**
親子樂活遊憩區-多功能服務空間及親子探索設施				
低強度探索挑戰設施	m^2	1,500	2,700	4,050,000
共融式自然遊憩場	m^2	900	4,400	3,960,000
小計				**8,010,000**
多功能服務區-半戶外用餐區增建工程				
現有地坪拆除及修復	式	1	120,000	120,000
結構工程	m^2	106.09	40,000	4,243,600
裝飾工程	式	1	420,000	420,000
家具工程	式	1	350,000	350,000
設備工程	式	1	260,000	260,000
防雨防風設施工程	式	1	1,800,000	1,800,000
水上市集底座建置	式	1	1,000,000	1,000,000
廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
電動小船購置	艘	6	600,000	3,600,000
小計				**14,793,600**
河灣星空露營區(14 座-奢華露營設施)				
假設+整地工程	式	1	500,000	500,000
擋土牆工程	M	60	3,500	210,000
連接階梯	M	132	2,000	264,000
電氣設備	式	1	2,320,000	2,320,000
給排水設備	式	1	1,050,000	1,050,000
植栽工程	式	1	900,000	900,000
露營木平台	座	14	200,000	2,800,000
帳篷(奢華)	座	14	400,000	5,600,000
家具裝飾工程	組	14	80,000	1,120,000
小計				**14,764,000**
多元體驗生活園區-露營區及多功能服務空間工程				
水岸露營區：精品野營設施(12 座)				
假設+整地工程	式	1	120,000	120,000
廁所、淋浴改建	式	1	720,000	720,000
管理室改建	式	1	450,000	450,000

電器設備(含外線)	式	1	1,560,000	1,560,000
給排水設備	式	1	840,000	840,000
連接步道	M	56	3,000	168,000
植栽工程	式	1	100,000	100,000
露營木平台(8*8)	座	12	100,000	1,200,000
帳篷(精品)	座	12	250,000	3,000,000
家具裝飾工程	式	12	50,000	600,000
小計				**8,758,000**
田園露營區：奢華露營設施(9 座)				
假設+整地工程	式	1	240,000	240,000
電器設備(含外線)	式	1	2,750,000	2,750,000
給排水設備	式	1	700,000	700,000
連接步道	M	24	3,000	72,000
植栽工程	式	1	200,000	200,000
露營木平台	座	9	200,000	1,800,000
帳篷(奢華)	座	9	400,000	3,600,000
家具裝飾工程	式	9	80,000	720,000
小計				**10,082,000**
多功能服務空間增建工程				
假設+整地工程	式	1	150,000	150,000
現有設施部分拆除	式	1	300,000	300,000
結構工程	m^2	167.96	35,000	5,878,600
室內裝飾工程	m^2	121.72	27,000	3,286,440
半戶外裝飾工程	m^2	46.24	12,000	554,880
室內家具工程	式	1	360,000	360,000
周邊鋪面工程	m^2	40	1,500	60,000
設備工程	式	1	350,000	350,000
植栽工程	式	1	60,000	60,000
小計				**10,999,920**
合計				**87,354,960**
營造綜合保險(0.3%)				262,065
勞工安全衛生管理費(1%)				873,550
品質管理費(0.6%)				524,130
承商利潤(3%)				2,620,649
營業稅(5%)				4,367,748
規劃設計監造費(4%)				3,494,198

總計	**99,497,299**

4.6 正式營運前進行測試或試營運

本計畫暫無規劃試營運，未來主辦機關於正式營運前，得於施工過程中，透過現地勘查，確保營運前服務品質維持。

第5章 營運規劃

5.1 營運計畫

5.1.1 營運內容

一、營運目標與定位-融合自然生態與知性體驗的環教場域

本園區整體發展定位以環境永續為核心原則，活用園區自然景觀、生態體驗及相關服務與遊憩設施，再結合冬山河人文地景及周邊場域，並以生活為本、環境為師、社區為體、教育為用的發展策略，打造園區為認識宜蘭、體驗宜蘭永續生活的優質教育學習場域。

為落實環境教育及遊憩功能，除善用園區地景、生態及人文資源規劃系列的食農體驗、生態觀察、環境教育及導覽解說等各類課程及活動，仍需串聯冬山河景點及產業，設計深度旅遊的套裝遊程並進行整合行銷，成為遊憩與教育功能並存的環教場域。

(一)環境教育的優質場域

結合園區多樣性的生態資源及人文資源，規劃創新多元的環教課程及活動，如自然解說、生物觀察、體驗教育、文化之旅、社區探索等，逐步引導遊客深入了解宜蘭獨特的地景環境及文化意涵。

(二)豐富多元的五感體驗

善用園區的田園景觀及既有設施，帶領遊客進行農事體驗、食農教育、友善耕作等體驗活動，落實三生一體(生活、生產與生態)的實務操作，讓遊客能親觸土地，並體驗農村樂，感受自然農趣的戶外生活。

(三)融合自然的休憩環境

以不破壞生態及地景環境為原則，規劃設置露營區及親子遊憩設施(共融式自然遊戲場、低強度探索挑戰設施等)；並增建園區既有的餐飲、購物、體驗教室等設施，以滿足遊客的服務需求。

二、營運項目

(一)餐飲及購物設施

園區引入特色美食、簡餐輕食及主題餐廳，並販售當地食材、農特產品、伴手禮或原住民文創商品等。本園區未來將導入親子遊憩、露營住宿等設施及辦理生態觀察、親子體驗等活動，遊客對餐食及購物的需求將增加，因此須增建既有餐飲及購物空間，以提供更多元與到位的觀光服務。

(二)露營住宿設施

本園區主要以深度旅遊、廣度體驗，並串聯周邊景點的觀光模式，並規劃半日遊、一日遊、二日遊、多日遊套裝行程，因此園區具住宿設施之需求，由於本計畫以不破壞自然生態及現況環境為最高原則，建議採低度開發設置露營區。

(三)親子遊憩及戶外體驗設施

本園區主要客群為家庭、親子及年輕族群，在考量整體定位及設施安全性，建議規劃設置共融式自然遊戲場或低強度探索挑戰設施，做為親子共同玩樂及挑戰的場域。

三、作業規範

(一)營運基本規範

1. 以環境永續為核心原則，並以環境教育優質場域為目標。
2. 以不破壞生態及地景環境為原則，進行低強度開發。
3. 得採異業結盟方式，與宜蘭縣在地團體合作舉辦活動，強化本計畫設施功能。
4. 優先採用當地食材、農特產品或文創商品，建議由申請人提出，並納入評選項目。
5. 保留所需聘用勞工數之百分之四十，優先聘僱設籍於宜蘭縣內之當地居民。
6. 義務維護管理範圍(參閱圖 3-1)，未來由民間機構負責日常清潔維護管理。

7. 民間機構未來應依其投資執行計畫書，負責本計畫之增改修建暨營運業務。前項文件未明列之營運項目時，應於取得主辦機關書面同意後，使得為之。

(二)營運執行計畫書

民間機構應於預定正式營運開始日前 45 日內，依據投資契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經主辦機關書面同意後據以進行營運。其內容應至少包含於下列事項：

1. 營運開始日。
2. 營運目標及營運構想，包含：經營理念、營運定位、目標客層、空間運用、營業項目等。
3. 經營組織：包括營運團隊、人力組織架構、主要經理人資歷及招募訓練計畫。
4. 營運管理計畫
5. 費率標準與調整原則。
6. 行銷推廣計畫。
7. 財務預測、營運預期收益及可能增資計畫。
8. 資產及設備管理維護計畫。
9. 危機處理應變計畫及通報計畫。
10. 風險管理與保險規劃。
11. 睦鄰或回饋計畫。

(三)次年之年度營運計畫書

民間機構於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年之年度營運計畫書予主辦機關審查同意，其內容應至少包含專業經營團隊(含人力規劃)、預定經營項目及內容、預期達成績效、行銷計畫、費率調整計畫、財務計畫(含預期收益及可能增減資計畫)、資產及設備管理維護計畫、危機處理應變計畫及通報計畫、風險管理及保險規劃、睦鄰或回饋計畫、第三人契約及其他主辦機關所要求之資料等項目。

(四)營運資產維護管理

民間機構應隨時維持本計畫之營運資產為良好之營運狀況，應對營運資產作必要之檢查、置換及修繕，並作成檢查、置換及修繕紀錄供主辦機關查核，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

(五)編列資產清冊

民間機構應於營運開始日編列本計畫之資產清冊，除營運開始當年度之資產清冊應於營運開始日起 90 日內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於 3 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並詳實載明各項營運資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為替代更新等說明)，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

(六)財務查核

民間機構應於每年 5 月 31 日前，將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送主辦機關備查。主辦機關得委託專業機構或會計師，於必要時辦理民間機構之財務查核工作。檢查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，以供主辦機關或委託機構查核。

(七)年度營運績效評估

民間機構應自營運開始日起，應於每年 4 月 30 日前，提送前一年之營運績效說明書予主辦機關，供營運績效評估委員會辦理相關評定作業，相關作業需於 2 個月內辦理完成。

有關營運績效說明書內容，依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」第 13 點規定，至少包含：促參案件辦理目的及公共建設服務目標、營運績效各評估項目之自評成果(需併附相關佐證資料及文件)、各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄、前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形等。

為維持一定的營運品質，依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」第 11 點規定，主辦機關得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。

四、人力組織

本計畫包含購物空間、餐飲空間、露營設施及管理人員，初步規劃應須編列約 55 人，考量維護各項設施正常營運及品質，員工人數及營運組織由民間機構自行規劃設置。

關於雇用人員部分，民間機構應保留所需聘用勞工數之百分之四十，優先聘僱設籍於宜蘭縣內之當地居民。若雇用勞工數未達百分之四十，應約定以代金給付方式辦理。

五、營運相關限制事項

(一) 未經主辦機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知主辦機關。

(二) 民間機構如欲於本計畫內之土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依相關規定辦理。

(三) 民間機構應自行履行本契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反轉包限制時，主辦機關得終止本契約，並得要求損害賠償。

(四) 民間機構與第三人簽訂相關契約之規範

民間機構與第三人簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式使第三人經營之契約，其營運內容不得違反經宜蘭縣政府同意之營運執行計畫書，且營運期限均不得超過投資契約之存續期間，契約條款不得牴觸宜蘭縣政府與民間機構所訂投資契約條款，且民間機構與其承租人、受託人或其他人應承諾下列事項，並載明於相關契約：

1. 民間機構應於書面契約簽訂日起 15 日內，將契約之副本送宜蘭縣政府備查。契約如有修改或變更時亦同。

2. 第三人不得將其權利轉讓、出租或複委託。第三人均應遵守及承擔投資契約民間機構之一切義務。

3. 民間機構及其第三人應遵守相關法令，並保障主辦機關及其人員免於遭受第三人索賠及訴訟。如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人索賠或訴訟，民間機構及其第三人應賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害(包括但不限於訴訟費用及律師費用)。

4. 民間機構應對第三人之行為所造成之損害對主辦機關負連帶損害賠償責任。

5. 第三人違反投資契約相關約定時，視為民間機構違反投資契約。

6. 投資契約如有提前終止情事，相關契約應併同投資契約終止日終止。

7. 第三人經營時，應以民間機構名義開立統一發票。

(五) 申請設置促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於取得使用執照核發日起 30 日內，提送「促參標誌設置計畫」，提請宜蘭縣政府同意。

六、民間機構應負擔事項

(一)營運資產維護管理

1. 民間機構應隨時維持本計畫之營運資產為良好之營運狀況，應對營運資產作必要之檢查、置換及修繕，並作成檢查、置換及修繕紀錄供主辦機關查核，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

2. 民間機構應負責本計畫營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

3. 為營運本計畫，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。

4. 民間機構辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔，應於完成後 30 日內提送主辦機關備查。

(二)自行負擔費用維護公共安全措施

1. 施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後場地設施安全，概由民間機構負責。因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

2. 民間機構及其所僱用之工作人員與主辦機關無僱傭關係，其在工作期間內之安全由民間機構自行負責(其勞保、健保由民間機構自行投保)，如發生傷亡等情事時，概由民間機構負責處理。

3. 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽訂日起 15 日內，送交契約副本予主辦機關備查。

(三)相關稅捐與費用負擔

1. 本計畫用地內所需水、電、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。

2. 除本契約另有約定外，本計畫之所有稅捐，包含主辦機關收取土地租金及權利金衍生之營業稅、契稅、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用等均由民間機構負擔。

5.1.2 費率標準及調整機制

本計畫為觀光遊憩類之設施，並非公共及公用事業，並無相關費率管制之規定，費率主要係由市場價格訂定，讓民間機構可由市場機制自由調整其相關收費標準，將可確保民間機構營運之彈性，並視本身所提供之設施內容、服務水準、市場行情及消費者之接受程度而訂定。

然為避免民間機構採取不合理之收費費率,影響民眾前往觀光遊憩之意願，妨礙本案公益目的之達成，建議於招商文件規範，要求民間機構於投資計畫書載明營運費率訂定標準及提供相關優惠措施，經主辦機關核定後始得實施。

民間機構對於各項收費費率若認有調整之需要，應於提報年度營運計畫書時一併提出予主辦機關，並具體說明調整理由，經主辦機關同意後始得實施。

5.2 營運期之時程規劃

5.2.1 營運開始與屆滿日

民間機構應於預定正式營運開始日前 45 日內，依據投資契約及投資執行計畫書提送營運執行計畫書，並應備具主辦機關要求及相關法令規定須報請核准之文件，經主辦機關及相關機關審查核准後，始得開始營運。

若民間機構無法如期營運，應向主辦機關申請展延。若屬可歸責於民間機構因素，展延期間仍應繳納土地租金及營運權利金，且契約期間不因營運期展延而延後。

5.2.2 優先定約機制

一、優先定約申請資格

民間機構於申請優先定約前之營運期間，年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者，得評定為「營運績效良好」，民間機構始得向主辦機關申請優先定約。

二、民間參與公共建設之方式

民間機構應於委託營運年限屆滿前 3 年起至委託營運年限屆滿前 2 年，檢附優先定約自評報告及未來具體投資及營運計畫等,向主辦機關申請優先定約。民間機構未於期限內向主辦機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關審核符合優先定約條件者，如未來設施仍有交由民間營運必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於本契約屆滿前 18 個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約機會，主辦機關可自行營運或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

三、優先定約期間

優先定約期以 1 次 5 年為限。依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項規定，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。

5.3 營運特殊考量

5.3.1 節能減碳與環境保護

未來民間機構營運時，應考量納入環保節能之概念，以順應自然環境條件達節能減碳和使環境永續發展之目的。

(一)優先採用再生能源、節約能源、低污染、省資源、再生利用、可回收、綠建材等綠色環保產品、設備。

(二)如採用高效能電器，空調溫度應調整適當，或以其他方式降低溫度，以達節能減碳目的。

(三)如照明設備採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低能源消耗，如 LED 省電燈泡等。

(四)外帶服務提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。

5.3.2 地方睦鄰與回饋計畫

地方睦鄰與回饋具體事項及優惠方案等，需由申請人自行提出，後續於招商文件中，將「睦鄰與回饋計畫」納入綜合評選項目。

5.4 營運期間自主管理

為使民機機構於營運期間得隨時檢視相關營運成果，並即時對於營運所生缺失或得改進事項充分檢討並訊為改正，爰要求民間機構應於營運執行計畫書提出相關營運自主管理規劃，建議至少應包括以下內容：

一、提供管理組織及制度相關規劃

民間機構應於履約過程中，隨時檢視營運團隊組織，包括管理階層及相關部門之分工，以及各部門間應負之權責，並適時、適當檢討及調整之規劃內容，以供其營運管理。

二、營運缺失處理機制

營運缺失應包括民間機構於營運期間自行發現之缺失，以及經主辦機關不定期之訪視、訪查、營運績效評估所提出之缺失項目。民間機構應提出缺失改善之流程、期限等內容，以便於管控營運相關內容。

三、面對特殊情事之緊急應變措施

此部分應包括天災地變以及情事變更之情形。對於天災所造成之影響，如颱風造成之道路中斷、枯水期間之缺水問題等，民間機構應於營運執行計畫書中詳列該等處理流程及作為。另對於本計畫區域內，若有民眾遭遇身體及生命危急狀態時，亦應有相關應變措施，如最近醫療機構之聯繫與簽訂急救合作備忘，運送交通工具及路線等規劃，以及於第一時間現場之急救人員及相關作為之規劃。

四、訂製常態性檢討機制及自我評量辦法

民間機構應對於履約過程中所提供之服務及管理內容訂定相關檢討機制，以隨時改善並提供最佳之服務品質內容。民間機構亦應訂定內部評量機制，隨時檢視是否存在營運缺失，並積極提出改善方案，以完整本計畫之執行。

第6章 土地取得規劃

6.1 土地權屬

6.1.1 土地基本資料

本計畫基地面積 145,780.71 平方公尺，包含宜蘭縣冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關為宜蘭縣政府。

表 6-1 計畫範圍土地清冊

編號	縣市鄉鎮地段	地號	土地權屬	所有權人	管理機關	謄本面積(㎡)	使用面積(㎡)	使用分區	使用地類別	公告現值(元/㎡)	申報地價(元/㎡)
1	宜蘭縣冬山鄉珍珠二段	827	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,220.78	6,220.78	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
2		831	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,565.04	6,565.04	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
3		833	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	10,431.57	10,431.57	風景區	農牧用地	1,800	240
4		830	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	699.01	699.01	風景區	農牧用地	1,800	240
5		832	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	2,565.06	2,565.06	風景區	丙種建築用地	8,300	1,000
6		836	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	131.56	131.56	風景區	農牧用地	1,800	240
7		838	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,322.48	1,322.48	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
8		839	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	29,355.9	29,355.9	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
9		841	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	839.41	839.41	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
10		842	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	3,802.01	3,802.01	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
11		844	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	4,987.01	4,987.01	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
12		840	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	826.69	826.69	風景區	遊憩用地	8,300	1,000

編號	縣市鄉鎮地段	地號	土地權屬	所有權人	管理機關	謄本面積(㎡)	使用面積(㎡)	使用分區	使用地類別	公告現值(元/㎡)	申報地價(元/㎡)
13		849(部分)	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	7,240.72	7,120.17	風景區	遊憩用地	12,430	1,622
14		848	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	28,260.97	28,260.97	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
15		858	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,904.99	1,904.99	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
16		853	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,205.26	6,205.26	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
17		886	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	15,410.22	15,410.22	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
18		889	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	2,347.12	2,347.12	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
19		877	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,151.23	1,151.23	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
20		890	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	644.31	644.31	風景區	國土保安用地	6,300	770
21		887	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	13,748.14	13,748.14	風景區	遊憩用地	11,192	1,415
22		843	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	187.74	187.74	風景區	農牧用地	1,800	240
23		851	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	400.22	400.22	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
24		856	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	353.82	353.82	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
合計						**145,601.26**	**145,780.71**				

資料來源：依據 110 年 12 月 03 日土地登記謄本內容登載；本計畫彙整。

6.1.2 地上物現況

本計畫基地之地上物分別於 100 年、103 年級 105 年興建完成，其建築物目前使用狀況皆為良好，主要用途包含觀光零售服務站、觀光遊憩管理服務設施、休閒服務場所、辦公室(廳)、公共廁所、飲食店、涼亭、休息室、淋浴間、儲存庫等以服務性設施為主。建物權屬皆為宜蘭縣所有，管理機關為宜蘭縣政府。(參閱表 6-2)

表 6-2 計畫範圍既有地上物清冊

編號	建號	建物門牌(冬山路二段)	坐落地號	建材	層數	建築面積(㎡)	樓地板面積(㎡)	使用執照字號	現況使用空間名稱
1	284	172 號	887 886 877	RC	一層	336.01	336.01	100 年 5 月 11 日建管使字 349 號	服務台，展售館
2	285	172 號	886	RC	一層	69.72	69.72		販賣部
3	278	178 號	848	SRC、RC	一層	798.59	798.59	105 年 4 月 1 日建管使字 252 號	服務台，教學中心
4	279	178 號	848	SRC、RC	一層	52.00	52.00		水岸食堂
5	280	178 號	848	SRC、RC	一層	108.16	108.16		涼亭
6	281	178 號	848	SRC	一層	27.04	27.04		涼亭
7	282	178 號	848	SRC	一層	53.29	53.29		涼亭
8	269	178 號	839	RC	一層	103.04	103.04	103 年 12 月 9 日建管使字 947 號	生活工坊
9	270	178 號	839	RC	一層	34.56	34.56		廁所
10	271	178 號	839	木構造 RC	一層	2.54	2.54		淋浴間
11	272	178 號	839	木構造 RC	一層	2.54	2.54		淋浴間
12	273	178 號	839	木構造	一層	102.77	72.46		風雨迴廊
13	274	178 號	839	木構造	一層	40.96	36.00		小廚房
14	275	178 號	839	木構造	一層	16.00	16.00		涼亭
15	276	178 號	839	木構造	一層	18.00	18.00		儲存庫
16	277	178 號	839	木構造	一層	5.38	4.52		儲存庫
					合計	1,770.6	1,734.47		

資料來源：依據 110 年 12 月 03 日建物登記簿謄本內容登載。

6.2 土地取得方式

6.2.1 主辦機關用地取得方式

本計畫範圍土地皆為公有，土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理，因此無土地取得問題。

6.2.2 民間機構土地取得方式

本計劃主要以 ROT 及 OT 方式交由民間機構營運，而土地交付方式依促參法第 15 條之規定:「公共建設所需用地為公有地者，主辦機關得於辦理撥用後，

訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資之方式提供民間機構使用，…」，建議採設定租賃方式提供民間機構增改修建暨營運。

6.3 土地取得成本及時程

6.3.1 土地取得時程

本計畫用地交付前，主辦機關須先辦理土地鑑界，並於與民間機構簽訂投資契約日起 30 日內，由宜蘭縣政府以書面通知民間機構於指定點交日會同以現況點交本計畫用地。

6.3.2 取得成本

本計畫範圍土地皆為公有，土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理，故無土地取得成本問題。

6.4 用地變更作業及程序

6.4.1 土地使用管制

本基地位於非都市土地範圍內，其土地使用分區及使用編定，依據「區域計畫法施行細則」第 11 條及第 13 條規定彙整如表 6-3。

表 6-3 本計畫用地資訊彙整表

使用分區	使用地類別	區域計畫法施行細則第 13 條
風景區	遊憩用地	供國民遊憩使用者。
風景區	丙種建築用地	供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
風景區	國土保安用地	供國土保安使用者。
風景區	農牧用地	供農牧生產及其設施使用者。

資料來源：本計畫彙整。

依據宜蘭縣政府 96 年 8 月 27 日府建城字第 0960111181 號公告及非都市土地使用管制規則第 9 條規定，本計畫之土地使用強度管制規則如表 6-4。

表 6-4 宜蘭縣非都市土地使用管制規則

用地別	建蔽率	容積率	備註
丙種建築用地	40%	80%	位於山坡地範圍者
	40%	100%	建築物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺
遊憩用地	40%	80%	位於山坡地範圍者
	40%	100%	建築物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺
農牧用地	中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定之		非都市土地使用管制規則第 9 條
國土保安用地	中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定之		非都市土地使用管制規則第 9 條

資料來源：本計畫彙整。

6.4.2 用地變更作業及程序

依本計畫規劃內容不涉及用地變更，主要以既有建物進行增建、改建及修建，而露營及遊憩設施皆規劃於遊憩用地上，土地開發項目應符合土地使用容許使用項目，因此本計畫範圍無須辦理用地變更作業。

6.5 地上物拆遷及補償

本計畫營運範圍，主要以既有建物進行增建、改建及修建，且本計畫範圍內無私有地上物，應不涉及地上物拆遷及補償問題。

6.6 水土保持及相關程序

本計畫非屬山坡地或森林區，故毋須擬具水土保持計畫及水土保持規劃書。

6.7 其他配套措施

本計畫增改修建暨營運範圍土地為 100%宜蘭縣有土地，故無取得問題，可於簽訂投資契約後，建議以租賃方式，交付土地予民間機構；其中部分公有土地為冬山鄉公所管理之交通用地及宜蘭縣政府水利資源處管理之水利用地，納入民間機構義務管理範圍。

第7章 環境影響評估與開發許可

7.1 環境影響評估項目及開發項目

7.1.1 是否須實施環境影響評估

經檢視「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，且本園區為森林公園而非森林遊樂區，並僅針對園區既有建物進行增建、改建及修建並增設露營設施，因此本計畫應無需辦理環境影響評估。

7.1.2 本計畫與環境因子關係評估

一般而言，可能對公共建設造成重大改變之環境因子計有物理及化學、生態、景觀及遊憩、社會經濟、交通、文化與環境衛生等七類環境因子。而其中物理及化學類環境因子尚可分為氣象、空氣品質、噪音與震動、水文及水質、土壤、地質及地形、廢棄物等七項。本計畫茲就可能對本公共建設造成重大改變之環境因子說明如表 7-1。

表 7-1 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表

環境因子	環境類別	影響別	備註
物理及化學	氣象	無顯著影響	–
	空氣品質	無顯著影響	–
	噪音與震動	無顯著影響	–
	水文及水質	稍具影響	基地毗鄰冬山河畔，近年氣候變遷，宜注意暴雨導致溪水上漲對公共建設之破壞性。
	土壤	無顯著影響	–
	地質及地形	無顯著影響	–
	廢棄物	無顯著影響	–
生態		無顯著影響	–
景觀及遊憩		無顯著影響	–
社會經濟		稍具影響	宜避免所導入住宿、餐飲與賣店設施對周遭相同業種產生影響。
交通		無顯著影響	–
文化		無顯著影響	–
環境衛生		無顯著影響	–

7.1.3 環境影響因應對策

一、物化環境

(一)空氣品質

1. 施工期間

(1) 依據環保署「營建工程污染稽巡查作業標準作業程序手冊」，採行營建工程之空氣污染防制措施。

(2) 工區周圍設置全阻隔式圍籬及防溢座，降低風蝕揚塵逸散影響。

(3) 工區內裸露地面及採取灑水、防塵布、防塵網覆蓋或進行植生綠化，以降低揚塵逸散，建築結構體施工架外緣設置防塵布或防塵網，以降低粉塵逸散。

(4) 工區暫時堆置粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物時，以防塵布或防塵網覆蓋。

(5) 工區內之車行路徑鋪設鋼板、混凝土、粗級配料或其他同等功能之粒料，降低風蝕揚塵影響；工區出入口設置臨時性洗車設備，加強離場車輛輪胎及表面之清洗，降低車行揚塵影響。

(6) 運輸砂石、土方等具粉塵逸散性之工程材料時，應採用防塵布或其它不透氣覆蓋物緊密覆蓋及防止載運物料掉落地面之防制措施。

(7) 施工機具停止操作或運輸車輛等待裝卸物料時關閉引擎，避免機具或車輛怠速產生空氣污染物，施工機具及車輛定期做好維護保養。

(8) 工程運輸車輛避免於當地交通尖峰時段進出並避免進入社區，以免因車流阻塞而增加該區之空氣污染物排放量。

2. 營運期

(1) 鼓勵遊客搭乘接駁車或鼓勵使用大眾運輸，以減少運具產生之空氣污染物。

(2) 規劃完善之車輛出入動線，減緩交通尖峰時段之車流量，降低車輛怠速衍生廢氣之排放。

(3) 加強計畫區內植栽綠化並妥善維護，以淨化空氣。

(二)水文及水質

1. 施工期間

(1) 施工前依據「水污染防治措施檢測申報及管理辦法」之規定，檢具「逕流廢水污染削減計畫」報請環保局核備並據以施行。

(2) 妥善設置截流溝及排水設施，另應優先完成區內滯洪設施，作為施工中地表逕流滯留設施，減少地表逕流廢水影響鄰近承受水體水質。

(3) 洗車設施四周設置截流溝或防溢座，避免洗車廢水溢出工地，洗車廢水經收集並採沉砂處理後，予以回收再利用或用於工區灑水，以節約用水。

(4) 氣象預報大豪雨以上降雨及颱風來臨時，停止整地開挖作業，加強覆蓋，降低土壤沖蝕情形，並檢視清除區內截、排水及沉砂設施內雜物及淤砂，確保其排水功能正常。

(5) 加強工區內建材、廢棄物及施工機具之管理，並貯放於適當地點，以避免刮風或降雨將其夾帶其進入鄰近水體。

(6) 工區內設置流動式廁所供施工人員使用，並委託合格代清除業者清運處置，避免對鄰近承受水體造成影響。

2. 營運期

(1) 強化計畫區內植生綠化，以減少逕流廢水產生。

(2) 定期清理區內排水系統設施，使其功能運作正常，保持排水順暢。

(3) 計畫區內之逕流水依地形採重力排放，且於基地內設置滯洪沉砂設施，降低對水文水質之影響。

(4) 計畫區衍生之生活污水經污水處理設施處理後，全數回收作為區內灌溉用水或冷卻水塔補充用水。

(5) 污水處理設施依法委由專人定期進行保養維護，以掌握污水處理設施之功能及操作狀況。

(6) 計畫區內全面使用無磷清潔劑，避免增加區外水域環境負荷。

(三)噪音振動

1. 施工期間

(1) 工區周界設置全阻隔式圍籬或防溢座，降低噪音之傳播。

(2) 除因工程安全考量須連續施作外，禁止夜間時段施工。

(3) 各項機具設備及材料均在日間運輸及作業。

(4) 針對高噪音設備，考慮設置隔音屏障或採用低噪音型式者，減輕噪音干擾。

(5) 避免高噪音振動機具多台同時或長時間作業，以降低噪音振動量。

(6) 施工機具停止操作或運輸車輛等待裝卸物料時關閉引擎，減少噪音振動量。

(7) 施工機具及車輛定期維護保養，避免不正常操作增加噪音振動量。

(8) 工程運輸車輛行經民宅、社區或重要路口應放慢車行速度，並禁鳴喇叭。

(9) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，如發現路面有破損情形，立即自行或通報有關單位進行修繕，避免車行凹凸不平路面而增加噪音振動量。

2. 營運期

(1) 加強宣導遊客遵守交通規則，且嚴格管制計畫區內車輛進出，避免車輛亂鳴喇叭影響周遭環境安寧。

(2) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，若有坑洞或毀損情形，則立即通知相關單位進行修繕，減輕車行噪音振動影響。

(四)廢棄物

1. 施工期間

(1) 依據「廢棄物清理法」一般廢棄物之清理規定，於工區設置加蓋垃圾收集桶妥善收集產生之生活垃圾，並委託公民營廢棄物清理機構清除、處理。

(2) 施工機具及車輛於工區內維護保養所衍生之廢零件、包裝材及油脂等，由承包商妥善收集，並委託合格清除業者清運處理。

(3) 施工過程衍生之廢模板、廢枝葉及雜物等，嚴禁現場焚燒或隨意棄置，應委託合格清除業者清運處理。

2. 營運期

(1) 遊客及員工所產生之垃圾均派員按時清理及巡視垃圾收集地點，並配合清運時間進行垃圾清運，以維護環境整潔。

(2) 計畫區內設置資源物回收區，並派員進行資源物品分類、集中，以減少垃圾產生量，委由資源回收業者清除處理。

(3) 廚餘經收集後，進行堆肥處理再提供農場使用，以充分利用有限資源。

(五)生態

1. 施工期間

(1) 採取小規模分區施工方式，使計畫區內動物得以遷徙至周邊棲地，降低對陸域生態之影響。

(2) 開挖整地過程加強灑水或覆蓋，有效控制塵土逸散，避免影響鄰近植物日照。

(3) 工區設置全阻隔式圍籬，有效阻止一般地面活動之生物進入工區範圍。

2. 營運期

(1) 宣導遊客及員工遵守「野生動物保育法」之相關規定，嚴禁捕捉、騷擾、虐待野生動物，如發現受傷動物或幼鳥須立即通報處理。

(2) 妥善維護管理區內既有植披，增加動、植物棲息空間，增加生物多樣性，並達到綠美化。

(3) 採用無毒農法及低強度人工維護，儘量不使用化學農藥及除草劑，使農作物及綠地植被能以自然方式生長，降低對周邊生態之影響。

(4) 區內植栽若發生病蟲害，須使用符合「農藥管理法」及環保署「環境用藥管理法」規範之環境用藥，以降低對生態之影響。

(5) 導入環境教育與生態教育導覽解說，促進永續經營與生態保育觀念。

(六)交通

1. 施工期間

(1) 工區出入口設置交通警告號誌，提醒往來車輛注意避免誤闖，且指派交管人員指揮交通、引導車輛進出，以維持行車安全。

(2) 施工車輛運輸時間避開交通尖峰時段，減低對鄰近道路交通負荷。

(3) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，如發現路面有破損情形，立即自行或通報有關單位進行修繕，確保道路品質。

(4) 施工及運輸車輛定期維護保養，使其維持最佳車況，降低交通事故發生率。

2. 營運期

(1) 機動性安排交管人員，引導旅客車輛迅速停車，避免造成交通阻塞情形發生。

(2) 鼓勵旅客共乘或搭乘大眾公共運輸交通工具，減少私人運具使用，以降低交通衍生量。

(3) 印製大眾運輸場站相關位置與進出動線圖放置於服務台等顯著位置，提供民眾充足的大眾運輸使用資訊。

(4) 於鄰近出入道路設置行車動線指示牌，提醒用路人注意並依指示方向行駛。

(七)景觀及遊憩

1. 施工期間

(1) 於工區周界設置施工圍籬，並維持圍籬之整齊。

(2) 施工機具與材料應於工區內應保持整齊乾淨，禁止隨意停放或堆置。

(3) 整地完成區域儘速覆蓋或植生綠化，抑制揚塵逸散，降低自然景觀影響。

(4) 施工完成之區域進行植栽綠化，以維護景觀美質。

2. 營運期

(1) 定期派員清理整體環境與建築外表，以維持整體環境景觀品質。

(2) 綠地之植栽選用合宜植栽，配合周邊意象考量，創造休閒遊憩鄉野之景觀，提供旅客高品質遊憩環境。

(八)社會經濟

1. 施工期間

(1) 施工所需人力以當地居民為優先考量，提升當地就業機會。

(2) 施工所需機具、材料及日常用品等，優先購於鄰近地區，促進當地經濟。

2. 營運期

(1) 配合推廣當地觀光休閒活動，促進當地經濟發展。

(2) 提供與既有業者差異化之賣店、餐廳與旅宿產品，與當地既有業者市場區隔，避免影響既有業者。

(3) 提供當地農、特產品銷售平台，促進當地農、特產品銷售。

7.2 辦理方式及時程

經檢視「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，且本園區為森林公園而非森林遊樂區，並僅針對園區既有建物進行增建、改建及修建

並增設露營設施，因此本計畫應無需辦理環境影響評估。倘後續因法令變更等因素致使需辦理環境影響評估時，則民間機構應檢具環境影響說明書，向宜蘭縣政府環境保護局提出。

第8章 財務計畫

8.1 可行性評估財務規劃成果

8.1.1 基本假設與參數設定

一、評估年期

考量本計畫特性及各項財務指標，設定許可年限為 15 年供民間機構增改修建營運，自民國 112 年 1 月起至民國 126 年 12 月為止，增改修建期及營運期時程規劃如下：

(一)增改修建期

自民國 112 年 1 月開始施工，至民國 113 年 3 月全部施工完成，共計 15 個月。

(二)營運期

自民國 113 年 4 月開始營運，至民國 126 年 12 月為止，共計 165 個月。

二、評估基期

各項報酬率之評估均以民國 111 年年初為評估基期。

三、幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值(current value)為準，均已加計通貨膨脹因素。

四、物價上漲率

參考行政院主計總處公布近 15 年消費者物價指數之數據平均值，以 1%做為本案之物價上漲率。

五、資本結構

考量計畫之風險性及投資額度等因素,依計畫初步假設自有資金比率 40%、融資比率 60%。

六、融資條件

(一)融資利率

融資利率參考五大銀行(合庫、一銀、華銀、土銀及台銀)民國 111 年 03 月平均基準利率 2.44%，並加計反映信用風險利率加碼 1%，本計畫估計約為 3.44%。

(二)融資期間

預計於民國 112 年向銀行融資，預定借款期間為 10 年，將於民國 121 年償還所有銀行借款。

(三)寬限期

本計畫假設寬限期為 2 年。

(四)還本期

本計畫預定營運期間開始償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。

(五)分年償債比率(DSCR)

欲確保本計畫具備融資可行性，設定融資期間各年債務償還比率(DSCR)不得低於 1.2。

七、股東投資報酬率

本計畫參考國內其他民間投資重大建設計畫之風險加碼後，預期股東投資報酬率為 8%。

八、折現率

折現率以財務計畫所試算出之最適平均資本結構比率，以加權平均資金成本率(WACC)之計算方式訂定，其計算公式如下：

$$WACC = Wd \times Kd \times (1-T) + Wc \times Kc$$

Wd：借款比例(60%)

Kd：平均借款利率(3.44%)

T：所得稅率(20%)

Wc：自有資金比例(40%)

Kc：股東權益報酬率

本計畫設定特許期間之平均自有資金(40%)與負債(60%)，股東權益報酬率為 8%，經財務試算計算出之加權平均資金成本率為 60%×3.44%×(1-20%)+40%×8%=4.85%。

九、土地租金

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。本計畫假設公告地價每 2 年調漲 5%。

十、權利金

開發權利金以目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。經營權利金分為固定權利金及變動權利金，固定權利金於特許年期內各年按固定金額繳納；變動權利金則按營運收入之一定百分比計收。本計畫將視整體財務效益擬定權利金最適收取方式。

十一、折舊與攤提

本計畫民間機構投資部分各項設備採直線法提列折舊及各項攤提並參酌行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量目前營運及維修實務，估計各項設備耐用年限，本計畫之各項目折舊及各項攤銷費用計算原則如下：

(一)建築主體結構

一般建築物耐用年限為 50 年以上，由於特許公司於特許期間屆滿時需將全部營運資產移轉主辦機關，故建物折舊攤提之年限以特許年期為折舊期，並依直線法計算各年攤提。

(二)水電空調等機電設備

以耐用年限 8 年估算，並依直線法計算各年攤提。

(三)室內裝修及生財設備

以耐用年限 5 年估算，並依直線法計算各年攤提。

(四)開發權利金

以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。

(五)資本化利息

以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。

十二、稅賦

(一)營業稅

考量銷項互抵，暫不估列。

(二)營利事業所得稅

依所得稅法第 5 條：營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。

8.1.2 基本規劃資料

一、開發經費預估

本計畫民間機構之開發總經費包含工程經費 99,497,299 元、開發權利金 1,000,000 元、資本化利息 2,107,967 元、興建期土地租金 1,632,902 元等，增改修建期間總成本合計約 104,238,168 元。

二、營運收入

本計畫營運收入包含：門票收入、餐飲收入、購物收入、露營區收入、環教課程收入、船票收入及停車場收入等，營運首年考量前 3 個月為施工期，實際營運期為 9 個月，入園總旅客人數以 80%計，各項營運收入預估說明詳表 8-1。

表 8-1 本計畫營運收入說明表

項目	說明
門票收入	本計畫預估營運首年總旅客人次為 300,000 人。營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態；參酌本園區現行之門票定價標準，並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 50 元計算。
餐飲收入	本計畫餐飲平均客單價以 60 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。
購物收入	本計畫購物平均客單價以 50 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。
露營區收入	**奢華露營設施：** 本計畫奢華露營設施規劃營帳共 23 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 9,600 元，平日定價以 7,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，

	平日及假日住用率分別以 40%及 80%進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60%後呈穩定狀態。
	精品野營設施： 本計畫精品野營設施規劃營帳共 12 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 6,600 元，平日定價以 5,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，平日及假日住用率分別以 40%及 80%進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60%後呈穩定狀態。
環教課程收入	參考宜蘭縣政府提供之「冬山河生態綠舟森林公園環境教育設施場所認證申請書-經營管理規劃書」，首年參與環教課程人次以 5,000 人推估，營運期逐年成長 5%，至 6,078 人後呈穩定狀態，客單價以 600 元計算。
船票收入	首年搭乘電動小船旅客人次以入園人次 20%，共 60,000 人推估，營運期逐年成長 5%，成長至 72,930 人後呈穩定狀態；票價參考現行規定並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 65 元計算。
停車場收入	本計畫園區規劃大客車停車位 7 席、小客車停車位 120 席及機車停車位 82 席；以次計收大客車 100 元、小客車 50 元及機車 20 元。 本計畫停車場假設首年大客車及機車平均使用率為 35%、小客車為 45%；周轉率大客車為 2 次、小客車及機車為 2.5 次。使用率逐年成長 2.5%，大客車、機車成長至 45%及小客車成長至 55%後呈穩定狀態。

資料來源：本計畫整理

三、營運成本

本計畫營運成本包含：食材成本、商品成本、露營設施住宿成本及環教課程成本等，各項營運成本預估說明詳表 8-2。

表 8-2 本計畫營運成本說明表

項目	說明
食材成本	以餐飲收入 35%推估。
商品成本	以購物收入 55%推估。
露營設施住宿成本	考量露營房務(含清潔)及一泊二食之食材成本，以露營收入 20%推估。
環教課程成本	環教課程收入 40%推估。

資料來源：本計畫整理

四、營運費用

本計畫營運費用包含：人事費、水電燃料費、行銷活動費、雜項購置費、保險費、設施修繕維護費及景觀環境維護費等，各項營運費用預估說明詳表 8-3。

表 8-3 本計畫營運費用說明表

項目	說明
人事費	**正職部分：** 員工編制依區域包含：方舟景觀休憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及管理部等共 55 人，考量含年終獎金並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用，每人平均薪資為 36,000 元/月，平均年薪以 14 個月計算，每年依工資上漲率調整。
	兼職部分： 園區假日需編列兼職員工以 10 人計，薪資為 160 元/小時，每日以 8 小時計算，每年依工資上漲率調整。
水電燃料費	以總營業收入 8%推估，逐年依物價上漲率調整。
行銷活動費	包含廣告行銷、辦理展演活動及水上遊憩活動(如獨木舟、立獎划船、漂漂河)等，以總營業收入 6%推估，逐年依物價上漲率調整。
雜項購置費	包含辦公室設施費用、郵電費及其他相關費用，以總營業收入 1.5%推估，逐年依物價上漲率調整。
保險費	包含保險費含建物、火災及遊客意外等綜合險，以總營業收入 1%推估，逐年依物價上漲率調整。
設施修繕維護費	包括建築物及相關設施設備之維護費用，以工程經費 5%推估，考量剛整建完成前三年以費用的 70%計算，逐年依物價上漲率調整。
景觀環境維護費	營運首年以 9,000,000 元推估，逐年依物價上漲率調整。

資料來源：本計畫整理

五、相關租稅

表 8-4 本計畫相關租稅說明表

項目	說明
土地租金	依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，本計畫營運期土地租金租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，並設定土地公告地價每 2 年調漲 5%。

資料來源：本計畫整理

六、重置成本

表 8-5 本計畫重置成本說明表

項目	說明
建築主體結構	一般建築物耐用年限為 50 年以上，本計畫特許年期為 15 年，並於期限屆滿將建物移轉予主辦機關。
水電空調等機電設備	一般機電設備耐用年限為 8 年，本計畫假設每 8 年重置乙次機電設備，並以機電設備工程成本之 30%估算。
室裝及生財設備	一般室內裝潢及生財設備耐用年限為 5 年，本計畫假設每 5 年重置乙次室裝及生財設備，並以室內裝修及生財設備工程成本之 25%估算。

資料來源：本計畫整理

七、權利金評估

表 8-6 本計畫權利金評估說明表

項目	說明
固定權利金	依據宜蘭縣政府所提供房地稅籍資料每年房屋稅約 20 萬，並考量主辦機關辦理本計畫相關行政成本，建議一併由民間機構負擔，每年以 100 萬元計收，應尚足以支應前述各項成本。
變動權利金	以民間機構年總營業收入百分比做為定價之基礎，並依營業收入級距調整收取比例，並以累進方式計收。 ➢ 年營收逾 0.8 億元以下(含 0.8 億元)收取 0.5%。 ➢ 年營收逾 0.8 億元至 1 億元以下(含 1 億元)，超過部分收取 0.75%。 ➢ 年營收逾 1 億元至 1.2 億元以下(含 1.2 億元)，超過部分收取 1.0%。 ➢ 年營收逾 1.2 億元，超過部分收取 1.25%。

資料來源：本計畫整理

八、財務效益評估

本計畫在收取土地租金及權利金的條件下，各項財務指標如表 8-7。

表 8-7 本計畫各項財務指標評估

項目	數值
自償率	102.21%
計畫淨現值	$17,297,672
計畫內部報酬率	7.65%
股東投資淨現值	$10,953,687
股東投資內部報酬率	12.19%
回收年限	8.13 年

資料來源：本計畫整理

8.2 土地租金規劃

8.2.1 土地租金計收

一、計收方式

依「促進民間參與公共建設法」第 15 條及「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」第 2 條」等規定，彙整本計畫土地年租金計算方式如下：

表 8-8 契約期間土地年租金計算方式

項目	說明	計算方式
興建期間	按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。	土地面積(m^2)×當期申報地價×課徵地價稅稅率 1%。
營運期間	按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。	土地面積(m^2)×當期申報地價×課徵地價稅稅率 1%+土地面積×簽約當期申報地價×2%。

資料來源：本計畫整理

二、計收範圍

本計畫土地交付面積包含宜蘭縣冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，共計約 145,780.71 平方公尺(實際計租面積以點交時量測為準)。

三、計收時點及給付方式

土地租金自本計畫完成租賃契約簽訂之日起計收。其給付方式，民間機構得以匯款方式或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票繳納之。民間機構以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入主辦機關所指定帳戶內。

(一)首年繳納時點

自本計畫租賃契約簽訂之日起至當年 12 月 31 日止之首年土地租金，民間機構應於租賃契約簽訂之日起 30 日內繳付首年土地租金予主辦機關，首年租賃契約期間不足 1 年者，依當年度天數比例計算之。

(二)次年起至許可期限屆滿

第 2 年起，民間機構應於各年度 6 月 30 日前，將當年度(自 1 月 1 日至 12 月 31 日止)土地租金繳付予主辦機關。末年租賃契約續存期間不足 1 年者，依當年度天數比例計算之。

8.2.2 土地租金減收

本計畫經可行性評估之財務可行性評估結果顯示，民間機構計收土地租金後，財務效益具備完全自償，故無須規劃土地租金減收機制及檢收後之土地租金計算方式。

8.3 權利金規劃

8.3.1 收取項目、額度、年限及計算方式

一、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」第四點第二項第一款，本計畫採目標搜尋法，先行設本計畫內部報酬率反推求得民間機構權利金負擔額度。開發權利金為一次性收取，設定以 100 萬元計收。

二、營運權利金

營運權利金分為固定權利金及變動權利金；本計畫固定權利金以每年新臺幣 100 萬元計收；變動權利金以民間機構當年度總營業收入百分比做為計價之基礎，並依營業收入級距調整收取比例，並以累進方式計收。

- 年營收逾 0.8 億元以下(含 0.8 億元)收取 0.5%。
- 年營收逾 0.8 億元至 1 億元以下(含 1 億元)，超過部分收取 0.75%。
- 年營收逾 1 億元至 1.2 億元以下(含 1.2 億元)，超過部分收取 1.0%。
- 年營收逾 1.2 億元，超過部分收取 1.25%。

8.3.2 計收時點及給付方式

一、計收時點

(一)開發權利金

開發權利金為開發權利讓與之對價，故建議於確認民間機構取得開發權利時即收取開發權利金，因此，建議開發權利金收取時點設定為本計畫投資契約簽訂前繳納。

(二)營運權利金

1. 固定權利金

自民間機構應於營運開始日起至當年 12 月 31 日止之首期固定權利金，民間機構應於營運開始日起 10 日內繳付首期固定權利金予主辦機關，首年營運期不足 1 年者，依當年度營運天數比例計算之。

第 2 期起，民間機構應於各年度 6 月 30 日前，將當年度(自 1 月 1 日至 12 月 31 日止)固定權利金繳付予主辦機關。末年依當年度 1 月 1 日至營運期屆滿日之天數依比例計收。

2. 變動權利金

變動權利金是民間機構基於收取營運標的收益所繳付之價金，且計算基礎為民間機構前一年度營業收入，其營業收入應載明於民間機構依「會計師查核簽證財務報表規則」及「審計準則公報」等一般會計審計準則所提出之會計師查核簽證財務報表中(民間機構若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人營運之收入，亦應納入民間機構之收入總額內)，故變動權利金計收時點建議配合民間機構提出財務報表之時間。因此變動權利金計收時點建議設定為每年 6 月 30 日前，繳納前一年度之變動權利金。

二、給付方式

民間機構得以匯款方式或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票繳納之。民間機構以匯款方式繳納營運權利金時，應將營運權利金匯入主辦機關所指定帳戶內。

8.3.3 延遲給付利息計算方式

若民間機構於開發或營運權利金繳付期限到期日未繳付，則應另行計收延遲給付利息予主辦機關，建議本計畫遲延利息設定為法定利率加計兩碼(即 0.5%)，權利金繳付期限到期日未繳付，每逾 1 日即開始計算遲延利息，且遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付；若民間機構逾期 30 日仍未繳清，主辦機關得逕以違約處理。

8.4 自償能力

8.4.1 自償能力分析

依據促參法施行細則第 43 條規定，自償能力係指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

$$自償率 = \frac{計畫評估各年現金流入之現值和}{計畫評估各年現金流出現值和(不含折舊及利息)}$$

若自償率大於 1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收。

根據上述試算結果，本計畫在收取權利金的條件下，自償率為 102.21%，因此表示本計畫整體財務具自償性。

8.4.2 非自償部分補貼規劃

本計畫自償率達 102.21%，民間機構具可自償性，故無須規劃非自償部分補貼相關機制。

8.5 民間資金籌措規劃

8.5.1 資金需求用途

依可行性評估，本計畫增改修建期間資金需求包括工程經費 99,497,299 元、開發權利金 1,000,000 元、資本化利息 2,107,967 元、興建期土地租金 1,632,902 元等，增改修建期間總成本合計約 104,238,168 元。

8.5.2 資金籌措規劃

一、自有資金

依可行性評估階段財務可行性內容，民間機構自有資金比例建議設定為 40%，自有資金投入金額約為 40,852,080 元。民間機構實收資本額考量自有資金與銀行融資比例、增改修建期間資金需求，若以最低投資額 5,600 萬元為基準時(參閱 4.2.2 章節)，建議民間機構實收資本額至少應達 2,500 萬元。依據本計畫可行性評估增改修建期假設為 112 年第 1 季至 113 年第 1 季止共 15 個月，考

量期初投資金額與營運週轉金之需求，民間機構自有資金應於第一年增改修建期間內到位。

二、融資資金

依可行性評估階段財務可行性內容，民間機構融資比例為 60%，融資總金額約為 61,278,121 元。融資時程建議應視民間機構實際融資金額需求及民間機構財務能力而定，惟仍應依促參法施行細則第 60 條規定民間機構應於簽約後一定期間內提出融資契約。融資契約之提送及設定負擔標的機制，建議如下。

(一)融資契約設定負擔標的

民間機構確實有其設定負擔之必要時，應於不影響本計畫正常運作下，檢具融資計畫書(包含設定負擔之標的、內容、金額與償債計畫)併同融資契約書草案，向主辦機關提出書面申請並經書面同意後，始得設定負擔予融資機構或其指定之第三人，且所取得之融資資金僅得用於本計畫之執行。

(二)融資契約簽約後之副本提送

融資計畫書及融資契約草案經主辦機關書面同意後 90 日內與融資機構簽訂融資契約，並將契約書副本提送主辦機關備查。

8.6 政府財源規劃

8.6.1 政府負擔經費項目

本計畫無地上物拆除、管線遷移、環評作業等費用，且因本計畫自償能力大於 100%，屬完全自償，民間機構可完全回收其投資額，故無需由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼。

未來主辦機關僅須自增改修建期即啟動履約管理委託作業，並負擔相關費用。預估增改修建期之履約管理委託費用約為 200 萬元(每年)，營運期之履約管理委託費用約為 150 萬元(每年)。

8.6.2 預算來源規劃

依循宜蘭縣政府預算編列程序辦理。

第9章 風險配置

進行風險鑑定與分析作業時，依據本計畫特性，就計畫之不同執行期程，分別羅列各種可能產生之風險，並加以分析可能產生之損失，以作為規劃風險分擔之參考，以下就增改修建期風險、營運期風險、移轉期風險與不可抗力風險分別說明。

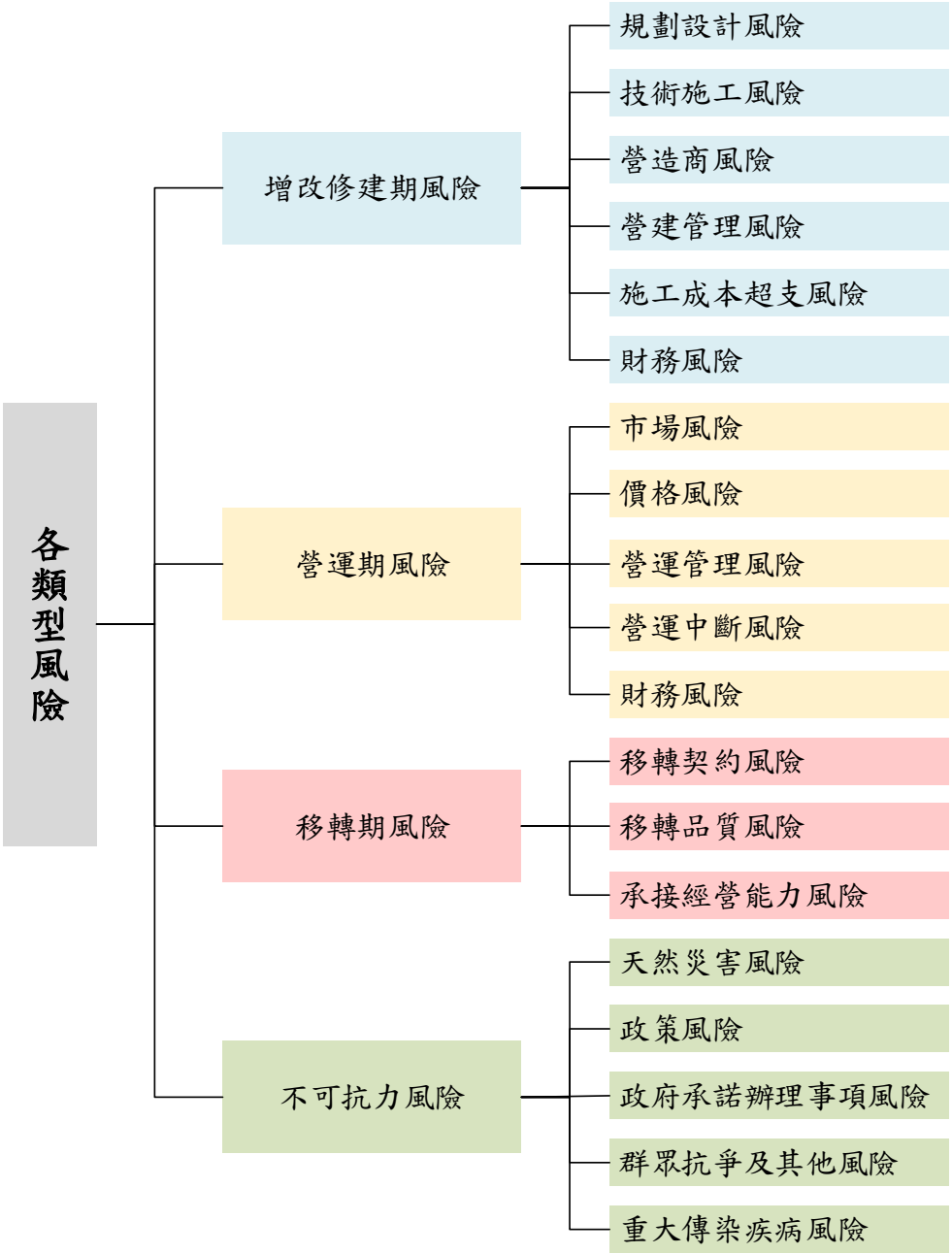


圖 9-1 各時期風險項目

9.1 計畫各階段風險項目評估結果

依據本案特性，就計畫不同執行期程，羅列各種可能產生之風險及特性，加以分析可能發生之損失，做為規劃風險分擔之參考。

9.1.1 增改修建期風險

一、規劃設計風險

本園區將由民間機構增建多項公共設施及增設露營設施、遊憩設施，相關規劃設計應符合本計畫開發目標及開原則，在既有用地資源下，得以兼顧市場與公共服務雙重機能，俾利均衡發展經濟。

二、技術施工風險

(一)營建工程

整地前應進行地質調查，並防止發生後續回填土區不均勻沉陷之風險，並應考慮開挖工程、支撐工程等工地安全風險。

(二)環保工程

本計畫增改修建期間應避免對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險。

(三)排水工程

應考慮排水功能之風險，並避免有工程廢水污染之風險。

三、營造商風險

(一)工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議而產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。廠商應加強法律專業顧問，確保契約合法性避免工程延宕。

(二)違約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則廠商存在工程違約介入風險。

(三)營造商糾紛

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

(四)免責條款規範

一般工程合約中皆列入相關免於承擔賠償責任的協議，即規定施工廠商對增改修建期間免責項目之意外事故之損失賠償及法律責任，而此施工廠商免責條款則造成政府於增改修建期間風險負擔，為避免因免責條款造成可能政府後續之風險，民間機構應承擔所有增改修建期間之意外事故之損失賠償及法律責任。

四、營建管理風險

(一)工程進度控制

本案預算編列金額是否足夠及申請進度，將影響開發進度能否如期完成並開始營運。

(二)營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響公共工程安全。

(三)營建材料供應控制

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

(四)工地管理

增加工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程安全之維護等，皆是降低「工安風險」與「工程污染」之重要措施。

五、施工成本超支風險

(一)成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響本案營運時程，甚導致計畫延期之風險。

(二)工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成施工成本超支。

(三)規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

六、財務風險

依據可行性評估，本計畫總開發經費為 1 億 423 萬 8,169 元，其中融資部分之期程或額度若未如預期，再加上自有資金無法支應時，則產生工程經費不足之慮，將為增改修建期可能存在之財務預算風險。

9.1.2 營運期風險

一、市場風險

本計畫收費項目包括門票、餐飲、體驗、住宿及購物等項目，實際營收將視民間機構之營運方式而有不同之收益項目，而訂價將影響前來消費之人數，倘市場競爭增加或販售類型不符市場需求，即可能發生計畫自身無法產生足夠現金流入，以支應營業成本及費用等情況，因此前述收入能否能達到預期目標，為本計畫市場風險之一，亦為民間機構應自行負擔市場之風險。

二、價格風險

當競爭條件改變，是否仍能維持規劃之收費水準，應是營運期間注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，檢視價格彈性做為訂定價格政策之參考。

三、營運管理風險

除了追求最大營收外，對於營運成本之管控亦屬營運期重要之一環，否則即使民間機構營運達到預期水準。若營運成本無法控制得宜，民間機構恐難穩定營運。

四、營運中斷風險

倘若發生經營不善或民間機構本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，並影響公共建設提供民眾服務之延續性。

五、財務風險

民間機構如何做好組織精簡、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；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。

9.1.3 移轉期風險

一、移轉契約風險

本計畫在許可年限後，移轉方式、項目、條件與不同狀況細節是否規範完備，關乎整體計畫之運作。本計畫採無償移轉之方式辦理，因此民間機構在經營期屆滿前將不會有增置資產之誘因，恐影響移轉後設施品質功能與增加公共意外風險。

二、移轉品質風險

移轉後品質與功能是否維持合格標準，為移轉期必須監控之風險因素。因此，營運期間民間機構應作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。

三、承接經營能力風險

未來移轉後承接經營單位是否有足夠經營管理能力，尤其是軟體與人員專業能力，應是風險控制之重點。

(一)軟體設施之移轉

部分軟體或有受智慧財產權保護之資產，如在移轉契約未明文規範廠商必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交，則將造成移轉後無法正常營業之窘境。

(二)管理經驗傳承

經營管理累積之營運經驗，如果未能明文規範予以傳承，則承接之單位恐將無法順利上線，但或可考量基層員工以隨同移轉或採漸進武替換方式，以使現場操作、維修等工作不至產生中斷之風險。

9.1.4 不可抗力風險

一、天然災害風險

異常天候造成之災害如颱風、豪雨、地震等天然災害，可能對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境造成損壞，進而影響本計畫正常營運，故民間機構應事先妥善擬定防颱等防災應變計畫，並加強相關應變措施，倘處理不當恐造成更大的財務與營運風險。

二、政策風險

係指政府政策或政權輪替等因素有所變更，致計畫暫停、片面終止特許權，導致計畫中止或暫停等無法預期之政策風險，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

三、政府承諾辦理事項風險

政府承諾事項皆須按一定時程進行，以免影響民間機構整體營業計畫。政府配合協助事項若能儘量予以協助，可使民間機構營運更為順利或降低相關風險。

四、群眾抗爭及其他風險

開發計畫最常面臨的就是群眾抗爭事件，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成開發工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大，不容忽視。其他諸如戰爭、叛亂、暴動與人為破壞等風險，對廠商在增改修建期與營運期亦皆有可能造成莫大災害損失。

五、重大傳染疾病風險

倘若發生重大傳染疾病，影響民間機構正常營運而導致財務困難，民間機構應事先妥善擬定相關防疫應變計畫及措施，倘處理不當恐造成更大的財務與營運風險。

9.2 風險分擔原則

本計畫之主要風險茲條列如下表，並依增改修建期、營運期、移轉期及不可抗力等 4 種類別，就各項風險之性質，依據主辦機關、民間機構與融資者三方之風險承擔能力，並考量對本計畫融資可行性之影響，以公平合理的方式，

將風險在參與計畫的三方間做適當分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

表 9-5 風險分擔參考建議表

主要風險項目	風險分擔		
	主辦機關	民間機構	融資機構
增改修建期風險			
規劃設計風險	–	★	–
技術施工風險	–	★	–
營造商風險	–	★	–
營建管理風險	–	★	–
施工成本超支風險	–	★	–
財務風險	※	★	※
營運期風險			
市場風險	–	★	–
價格風險	–	★	–
營運管理風險	–	★	–
營運中斷風險	※	★	※
財務風險	–	★	※
移轉期風險			
移轉契約風險	★	※	–
移轉品質風險	★	※	–
承接經營能力風險	★	※	–
不可抗力風險			
天然災害風險	※	★	※
政策風險	★	※	–
政府承諾辦理事項風險	★	※	–
群眾抗爭及其他風險	★	※	–
重大傳染疾病風險	※	★	※

註：風險承擔者：★主要風險承擔者、※次要風險承擔者

9.2.1 增改修建期風險

一、主辦機關承擔風險

本計畫為民間參與宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園增改修建暨營運之促參案，其中開發經費未涉及主辦機關預算，由民間機構自負盈虧，故對主辦機關而言承擔風險與責任較低。

二、民間機構承擔風險

有關投資工程之規劃設計風險與排水、環保、開挖、支撐等營運工程施工之風險，應由民間機構承擔，雖然通常民間機構都會以免責契約，將風險移轉給營造商或供應商，但營造商或供應商違約風險仍應由民間機構自行承擔或購買保險以彌補損失。

三、融資機構承擔風險

由於開發投資案必須經由主辦機關、民間機構與融資機構之評估，且申請時需附融資意願書或融資委託接受函，基於三方面公平分擔之原則，融資者亦應承擔民間機構於增改修建期間違約風險，民間機構違約時的介入，對主辦機關而言是為一項權利而非義務，若民間機構需要進行融資時，其實質風險係由融資者承擔，必要時得由主辦機關視需要，授權融資機構另行指定或籌組民間機構接續增改修建或營運。

9.2.2 營運期風險

一、主辦機關承擔風險

營運期以民間機構的能力與影響力較大,故營運風險應多由風險機構承擔，政府除了隨時監督民間機構之營運與維護狀況外，必要時控管民間機構之財務結構或接管，或委任、委託其他機關(構)(包括融資機構)為接管人，亦或授權融資機構另行指定或融資機構另籌組民間機構後由主辦機關委託為接管人。

二、民間機構承擔風險

營運中斷風險應為民間機構在營運期所承擔最大風險之一。其他諸如管理能力與營運等風險，亦由民間機構完全承擔。但因重大事故(除不可抗力外)不利於營運時，民間機構得依契約條件提出風險分攤協調。

9.2.3 移轉期風險

一、主辦機關承擔風險

營運期限屆滿後，民間機構需將資產移轉給政府；然而如果移轉計畫中，有關移轉設備、移轉資產項目、移轉設施使用狀況等契約內容規範不詳盡時，將產生移轉糾紛。營運期履約保證金依規定需在許可年期滿後若干時間退回民間機構，如果屆時仍無法順利承接營運，或者是民間機構放棄保證金(依投資契約規定)，則移轉後營業風險將悉數由政府承擔。

二、民間機構承擔風險

本計畫全部資產採無償移轉，民間機構在移轉期風險並不高，只需考量履約保證金之退還，以及是否爭取優先定約。此外，如果民間機構由於擬爭取優先定約而在屆滿前大幅更新設施,但當其他不可預見之因素造成未能取得定約，則會有增加無謂投資損失之風險。

9.2.4 不可抗力風險

一、主辦機關承擔風險

本案旨在借重民間資金與經營效率，因此提供一個免除政治風險的環境，應是政府的責任與義務，政治風險應由主辦機關排除與承擔。此外，政府承諾事項如果無法依約達成，則因此所產生之損失與風險應由主辦機關承擔。

二、民間機構承擔風險

增改修建期民間機構雖然必會投保工程保險，但是一般工程保險皆有較高之自付額，尤其屬於天災之不可抗力風險，或戰爭、叛亂、強佔、政治沒收、扣押等皆屬不可刪除或另行特約加保項目等重大事故(除可歸責於民間機構外)不利於興建時，民間機構得依契約條件提出風險分擔協調。

營運期間民間機構雖投保公共責任意外險、雇主意外責任險、火災保險等，由於戰爭、天災、罷工、暴動等不可抗力風險，皆屬於不在保險承保範圍內之不保事項，保險公司不予理賠，但因此不利於營運時，民間機構得依契約條件提出風險分攤協調。

三、融資機構承擔風險

一般而言，融資機構承擔的不可抗力風險，主要發生在民間機構因漏保、不保事件或損失超過保險金額，導致事故損失無法承擔之狀況下，如因而產生融資違約事件，無法確保債權時，則此項風險最後將由融資機構承擔。

9.3 風險因應及減輕策略

9.3.1 增改修建期風險因應及減輕策略

本計畫為委託民間機構增改修建及營運,因此主要風險承擔者為民間機構，主辦機關多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構增改修建期風險，建議

與民間機構簽約後，得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止民間機構提前終止或不履約時，由政府暫時承接營運或處理承接人選時，所需要費用。

同時為防止民間機構將融資資金作為其他用途，建議以信託或設帳專款專用形式，俾利查核與確保資金流向。

9.3.2 營運期風險因應及減輕策略

為確保民間機構履約符合公共利益，主辦機關可透過營運績效評估，檢視民間機構營運執行及改善狀況，並訂定優先定約機制，以誘使民間機構投入更多營運心力將本中心視為永續經營之目標。

在營運期間不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險(依增改修建及營運期劃分不同階段需投保項目，如專業責任險、營建工程綜合險、火險及附加險、雇主責任險及勞工意外險等，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建物價值(投資價值)或主辦機關要求額度為認定)，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

9.3.3 移轉期風險因應及減輕策略

在移轉期間為確保無償移轉設施得保有一定勘用程度，可透過營運績效評估，將設施維護狀況納為評分項目之一，以保障期間屆滿移轉回政府時所有設施勘用狀態。

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

另為增加移轉後之設施品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均須通過雙方認可後,民間機構才能領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

9.3.4 不可抗力風險因應及減輕策略

於投資契約明列不可抗力或除外情事處理，尋求相關保險保障等適當避險措施(如足額保險等)，以及主辦機關協助爭取政府之補助或救助。民間機構須積極與主辦機關協商協調，爭取政策上之協助，以降低風險之影響。

9.3.5 履約專業團隊協助監督

為確實控管民間機構許可期內履約情況，主辦機關得委託履約管理專業顧問團隊進行監督與查核工作，透過專業顧問團隊之協助，以助契約順利執行，並降低主辦機關執行契約之風險。

第10章 政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資本案，政府將承諾及配合相關事項，以提高本案委由民間機構執行之可行性，依「民間參與公共建設可行性評估及先期計畫書作業手冊」之說明，所謂政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，政府配合事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達到民間機構之要求，有關本案政府承諾及配合事項如下。

10.1 政府承諾事項

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本計劃政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期成如表 10-1 所示。

表 10-1 政府承諾事項一覽表

編號	項目	內容
1.	政府交付用地	本計畫基地位於宜蘭縣冬山鄉冬山河及省道臺 9 線交叉口東側處，包括宜蘭縣冬山鄉珍珠二段 827 地號等 24 筆土地，面積為 145,780.71 平方公尺，建物門牌為冬山路二段 172 號及 178 號，並於契約簽訂日起 30 日內完成點交。
2.	政府按交付時現狀交付資產設備，以及相關管線圖說	以現況完成建物及設施設備點交，並於契約簽訂日起 30 日內完成點交。
3.	設置單一窗口	為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一窗口協助本計畫民間機構進行與其他府內單位之業務溝通及行政協調事項。

10.2 政府配合事項

於法令許可範圍內，主辦機關將盡力協助或協調相關政府機關權責單位協助辦理下列事項，但不保證必然成就，民間機構不得因機關之協助事項未能成就，而對機關為任何主張或減免責任。有關政府配合事項，彙整如表 10-2 所示。

表 10-2 政府配合事項一覽表

編號	項目	內容
1.	協助申請執照、證照、許可	民間機構因執行本計畫而須向相關機關申請證照、許可或審議時，主辦機關可在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，但民間機構應自行負責時程掌控及相關證照或許可之取得。
2.	協助解決供電、供水、電信系統及期他公用設備之申請及穩定性	由民間機構向事業單位提出水、電、電信及其他公用設備申請，主辦機關協助協調。
3.	協助推廣及行銷活動	於民間機構營運期間，機關將協助或協調相關機關(構)優先考慮與本園區辦理相關活動；民間機構亦可主動與機關研議整體行銷作法。
4.	協助申請貸款	於契約期間,主辦機關必要時得依促參法第 30 條之規定協助洽請金融機構或特種基金給予民間機構貸款。若因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。
5.	協助辦理紓困措施	於契約期間，因重大傳染疾病導致民間機構營業產生重大損失時，主辦機關將協助辦理相關紓困措施。

第11章 履約管理

11.1 履約管理機制

11.1.1 履約管理組織與方式

主辦機關得視需要成立履約管理專責小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約管理事項。

一、管理組織架構－履約管理專責小組

(一)成立方式

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」(中華民國 106 年 12 月 22 日財政部台財促字第 10625528970 號函修正)說明：主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。

惟機關邀請之邀請專家、學者，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

因本計畫涉及工程之增建、改建及修建，履約管理專責小組成員中，除承辦單位為當然成員，宜由主辦機關首長或其授權人員遴派主辦機關內部具工程、法律及財務等相關專業背景人員，小組成員建議 5 人至 9 人，<u>應至少 **1** 人具工程專業、至少 **1** 人具法律專業、至少 **1** 人具財務專業</u>。

(二)成立時點

主辦機關得於投資契約簽訂前即籌劃成立履約管理專責小組。

二、履約管理方式－專業顧問協助辦理

履約管理所涉及之工作項目甚為龐雜，其中因建築、工程、法律、財務等事項具有一定程度專業性質，且鑑於主辦機關常遭遇人力不足之狀況，建議可委請專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理事項，能以落實投資契約之約定。

惟該受託辦理履約管理之專業顧問(法人、機構或團體)，不得同時為本案民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業，其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

三、固定單一窗口

對於民間機構執行本案須向權責機關申請審查、證照等相關業務，包含地政、建管、財政及稅務等內容，為便利民間機構與主辦機關各式行文往來、交涉辦理相關申請業務溝通，並在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關業務權責機關順利進行協調，建議主辦機關設立固定單一窗口，便於民間機構辦理本案一切相關業務，並以之為溝通的橋樑。

11.1.2 履約管理計畫

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與施工時，相關設備品質與內容應符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查之方式進行控管之方式，掌控履約現況，以確定民間機構在執行本計畫時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

履約管理計畫有助主辦機關依約管理，掌握專案進度、重點並進行追蹤，建議主辦機關與民間機構簽約完成後 1 個月內，訂定履約管理計畫，以利履約管理進行。依據本計畫主要控管及查核項目，區分增改修建期階段、營運期階段、財務事項等履約項目。

表 11-1 履約管理項目彙整表

履約項目	時間	說明
增改修建階段		
1.開發權利金	契約簽訂前	民間機構應於簽訂投資契約前完成繳納開發權利金。
2.用地點交	契約簽訂日起 30 日內	點交本計畫用地。
3.投資執行計畫書	契約簽訂日起 30 日內	依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見修正。
4.增改修建執行計畫書	核定投資執行計畫書後 30 日內	民間機構應依投資執行計畫提送增改修建執行計畫書供機關審查。

履約項目	時間	說明
5.開工日期	依增改修建執行計畫書期程	依增改修建執行計畫書期程辦理。
6.工作月報	每月 10 日前提送前月工作月報	民間機構應於增改修建期間提送月報供機關備查，掌控施工進度。月報內容至少包括當月工作內容、進度檢討等。機關得視情形進行實地查核。
7.履約管理會議	每 1 個月定期召開	了解民間機構執行進度並協助其解決困難。
8.完工日期	依增改修建執行計畫書期程	最長不得超過 18 個月。
9.完工資料	營運開始日前 30 日內	民間機構應於竣工完成查驗後提出完工報告，供機關審查。
營運階段		
1.促參標誌設置計畫	使照核發日起 30 日內	提請主辦機關同意之促參標誌設置位置、內容等。
2.營運執行計畫書	營運開始日前 45 日內	依據投資契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經主辦機關書面同意後據以進行營運。
3.次年之年度營運計畫書	11 月 30 日前	依契約內容提報機關所要求之資料等項目。
4.費率之訂定或變更	於提報年度營運計畫書時一併提出	營運費率調整應符合契約之規定，送請機關審查同意後實施。
5.履約管理會議	每 2 個月定期召開	了解民間機構執行進度並協助其解決困難。
6.設備維護	定期	民間機構應於符合相關法規之前提下，維護本案設施之建物、設備、機電、管線等設施設備訂定維護計畫，並保存維護紀錄以供查驗。
7.編列資產清冊	每年 3 月 31 日前	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，機關得協同民間機構聘請之會計師進行盤點。
8.保險契約	每年	火險(含竊盜、颱風、地震等險)及財產綜合險、公共意外責任險(包含人、財物及所有委託營運資產及建物)、僱主意外責任險、第三人責任險等。民間機構應於契約約定期間內提送保險批單副本予機關。
9.組織變動通知	變更登記完成後 15 日內	民間機構之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應通知機關。
10.營運績效說明書	4 月 30 日前	提出營運績效說明書說明營運狀況，提報資料後 2 個月內機關召開「營運績效評估委員會」。
11.第三人契約	與第三人簽訂日起 15 日內	民間機構應於書面契約簽訂日起 15 日內，將契約之副本送主辦機關備查。契約如有修改或變更時亦同。
財務事項		
1.融資契約	依契約規定	融資計畫書及融資契約草案經主辦機關書面同意後 90 日內與融資機構簽訂融資契約，並將契約書副本提送主辦機關備查。
2.固定權利金	6 月 30 日前	契約應明訂固定權利金繳交時點及計算依據、計算方

履約項目	時間	說明
		式、繳交方式。
3.變動權利金	6 月 30 日前	契約應明訂變動權利金繳交時點及計算依據、計算方式、繳交方式。
4.土地租金	6 月 30 日前	契約應明訂土地租金繳交時點及計算依據、計算方式、繳交方式。
5.財務報告書	5 月 31 日前	民間機構提送經會計師查核簽證之財務報告書。
6.財務檢查權	不定期	機關得以書面或實地查核方式進行財務檢查，並得委託專業人員協助執行。
移轉與返還階段		
1.申請優先定約	營運屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年	由民間機構提出申請，雙方就訂約條件及期限商議，如於契約屆滿前 18 個月仍無法訂約者，即喪失優先定約機會。
2.資產總檢查	契約屆滿前 90 日內	機關可自行派員(可委請履約管理顧問或府內相關人員執行)或與民間機構共同委託第三方公正專業機構(需經主辦機關同意)，進行各項營運資產總檢查工作，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求。
3.營運資產移轉計畫	契約屆滿前 1 年 6 個月起至屆滿前 1 年提出	民間機構提出「營運資產移轉計畫」提送機關，並開始協商訂定「營運資產移轉契約」之內容，且應於契約屆滿前 1 年至屆滿前 6 個月完成簽訂「營運資產移轉契約」。
4.移轉與返還	契約屆滿後 30 日內	機關得組專案小組準備交接事宜，並派員進駐預作交接準備，於契約屆滿、終止、解除生效日、完成返還前，仍應由民間機構負擔原設施相關費用。

資料來源：本計畫整理

11.1.3 財務檢查機制

財務檢查機制之建立,除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估契約雙方締約當時設定之目標是否達成。

一、財務報表

(一)民間機構應於每年 5 月 31 日前將前一年底年底之公司概況報告書主要股東持有股份比例或董監事名冊、本契約營運部門之資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書(長式報告書)等資料提送主辦機關。

(二)民間機構應保存其經營本計畫有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件;又一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。

二、持股比例之維持

(一)申請至營運滿 1 年階段

民間機構設立時起至營運滿 1 年之日止，民間機構發起人應維持高於民間機構已發行股份之 100%，且非經執行機關書面同意，不得移轉其股權或設質予融資機構。

(二)許可期間階段

民間機構之發起人於本計畫許可期間內持有之股份總數不得低於 50%。

本計畫以單一廠商參加申請外，允許多數廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請。

三、轉投資

民間機構不得進行轉投資行為，但如符合相關法令規範，且經主辦機關事前書面同意後，於不影響本案財務之條件下，得進行轉投資行為。

四、財務檢查權

主辦機關為執行檢查，得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況。執行檢查時，得通知民間機構提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主辦機關或其指定之人員或機構查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構應全力配合。

五、營運資產處分

民間機構因增改修建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定者，得經主辦機關同意後轉讓、出租或設定負擔：

(一)於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；

(二)出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限；

(三)設定負擔者，應訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本計畫融資之擔保者為限。

六、組織變動通知

民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，通知主辦機關並檢附相關證明文件。

11.1.4 履約管理會議

按「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 50 條說明：主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。

為求雙方對履約事項之意見得以順暢溝通,避免因爭執而影響執行之進度，本計畫得以定期與不定期會議方式，建置雙方直接溝通平台。

一、定期或不定期召開

(一)定期會議

為瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難，第 1 次會議應於簽約後 1 個月內為之，並建議增改修建期至少每 1 個月定期召開 1 次會議，營運期至少每 2 個月定期召開 1 次會議，如無較為重要之履約議題須解決，履約管理會議可依營運期之年期增加逐予適時延長。

另就履約期間重要查核點，民間機構提送之文件涉及需主辦機關審查同意事項，另召開該審查議題之審查會議。

(二)不定期會議

若遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項為溝通或追蹤時，則雙方應盡速召開臨時會議，協商相關應對措施，期儘速解決相關問題，以維繫營運之正常或降低相關衝擊影響。

二、運作方式

履約管理會議視會議主要議題可由雙方或加上雙方推派之專家學者組成之，且為便於追蹤管理並強化管理會議效力，會議決議事項宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。例如興建管理會議得由雙方或加上雙方推派之專家組成之，就計畫施工管理事項相關一切事務進行檢討、溝通與協商，協商結果即為契約規範之一部分，雙方均負有履行之義務。

會議結論執行之情形，宜納入後續履約查核之項目，並納入營運績效評估之參考準據，以有效提升計畫履約效能。

11.1.5 施工與經營不善之處置及關係人介入

如主辦機關發現民間機構有未能履行契約義務(例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業)之情事者，主辦機關均得要求民間機構限期改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節以違約規定處理之，並以履約保證金作為擔保。

公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條(促參法第 52 條)第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦(執行機關)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(促參法第 53 條)。

一、缺失

除於投資契約或相關招商公告、文件載明之「民間機構之違約」事項外，民間機構之行為如有不符契約規定者，均屬缺失。另，如營運績效評估未達 70 分，亦屬缺失。

民間機構如有缺失時，主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構，民間機構須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知主辦機關：

(一)缺失之具體事實。
(二)改善缺失之期限。
(三)改善後應達到之標準。
(四)屆期未完成改善之處理

民間機構應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知主辦機關。如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，主辦機關得以違約處理。

二、違約

(一)一般違約

因可歸責於民間機構之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
4. 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
5. 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響本計畫營運者。
6. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
7. 民間機構須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知主辦機關，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者。
8. 其他嚴重影響本計畫營運且情節重大者。
9. 營運績效評估連續 2 年未達 70 分者。

(二)重大違約

因可歸責於民間機構之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 民間機構有一般違約事由，經主辦機關限期通知改善，未能於主辦機關指定期限內改善完成者。
2. 未依主辦機關同意之投資執行計畫書、增改修建執行計畫或營運執行計畫辦理施工工程或工程進度嚴重落後；前述工程進度

嚴重落後指民間機構未於契約所定期限內完成增改修建或開始營運，或施工進度落後達預定進度百分之十以上者。

3. 擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事。

4. 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難。

5. 未經主辦機關事前書面同意，擅將民間機構依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。

6. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經主辦機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議。

現行法規架構已就民間機構施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生時，主管機關得予採行之措施予以規範，包括限期命令改善、中止其營運之全部或一部、終止契約及強制接管等方式。因此，未來執行若面臨上開情事，主辦機關自得依其情節輕重、是否有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞等情事，選擇適宜之措施以因應。

三、懲罰性違約金之訂定

民間機構應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知主辦機關，如屆期未完成改善，主辦機關得採取下列措施：

(一)民間機構發生一般違約情事時，主辦機關應要求民間機構限期改善，並得處以新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金，並得按日連續處罰或改依重大違約情事處理。每一事件之懲罰性違約金以新臺幣 200 萬元為上限。

(二)民間機構發生重大違約情事時，主辦機關得得處以新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金，並得按日連續處罰至改善為止。

(三)如民間機構不按時繳納懲罰性違約金，主辦機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

四、關係人介入

為鼓勵融資機構或保證人於民間機構重大違約時，先以介入確保債權，並使投資契約續為執行以發揮民間參與公共建設實益，使各方損害暫時降至最低。

然因融資機構或保證人介入為非常手段，且對於民間機構興建營運權限影響甚鉅，應以民間機構發生促參法第 52 條所定違約之情形時為限。

(一)關係人介入之要件

介入權行使之要件，依促參法第 52 條、施行細則第 67 條明文規定，為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：

1. 施工進度嚴重落後：指未於投資契約所定之期限內完成工程，或建設進行中，依客觀事實顯無法於投資契約所訂期限內完成工程者；
2. 工程品質重大違失：指工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者；
3. 經營不善：指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約者。
4. 其他重大情事。

如發生以上情事，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：

1. 要求定期改善。
2. 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
3. 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。

如因前述中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關終止投資契約。

所謂持續相當期間，建議可於契約明定，單一事件由主辦機關要求限期改善三次,而改善無效者,或事件發生達六個月仍未見改善者，即主辦機關可與民間機構終止投資契約。

(二)關係人介入之程序

為利融資機構及保證人瞭解案件履約情形，主辦機關除通知民間機構違約之處理，並副知融資機構或保證人。

促參法施行細則第 70 條規定，如民間機構經要求限期改善逾期未改善或改善無效時，主辦機關應以書面載明下列事項，通知融資機構、保證人及政府有關機關：

1. 民間機構屆期不改善或改善無效之具體事實。
2. 融資機構、保證人得申報主辦機關同意自行或擇定其他機構暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運之期限。
3. 暫時接管或繼續辦理時，應為改善之期限。
4. 應繼續改善之項目及標準。
5. 屆期未完成改善之處理。

融資機構或保證人於機關所定期限內，可自行或擇定符合法令規定之其他機構，作為其輔助人，以書面向主辦機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向主辦機關申請時，主辦機關得終止本契約。

(三)關係人介入之終止

按促參法施行細則第 71 條規定，關係人就公共建設之接管應以暫時性為原則，至民間機構確已改善為止。

融資機構或保證人介入後經主辦機關認定缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經主辦機關同意者外，主辦機關應以書面通知融資機構、保證人或其指定之其他機構終

止介入，並載明終止介入之日期，同時應通知民間機構及政府有關機關。

主辦機關同意融資機構或保證人終止介入前，應先確認民間機構是否具備繼續履行本契約或繼續興建、營運本計畫能力。倘民間機構仍不具備繼續履行本契約或繼續興建、營運本計畫能力時，主辦機關亦有權終止投資契約。

融資機構或保證人介入後，民間機構仍未於主辦機關所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知主辦機關終止介入；主辦機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依此終止介入後，主辦機關得終止投資契約。

11.1.6 接管營運機制

接管營運係當民間機構經營不善或其他重大情事發生時，主辦機關接管民間機構所占有之營運資產，並對其人事為必要的指揮監督，以保持公共建設營運服務不間斷所為的一種必要處置措施。

茲依接管之要件、時機、程序、雙方義務及終止強制接管等面向，敘明本計畫未來接管營運之機制：

一、接管之要件

包含施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生。依促進民間參與公共建設法施行細則第 67 條規定，促參法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項所稱施工進度嚴重落後，指未於投資契約所定之期限內完成工程，或建設進行中，依客觀事實顯無法於投資契約所訂期限內完成工程者；所稱工程品質重大違失，指工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者；所稱經營不善，指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約者。

二、接管之時機

民間參與公共建設案，依促參法第 53 條第 2 項規定有下列情事之一者，主辦機關「必要時」，得作成強制接管營運處分通知民間機構。

(一)有促參法第 52 條第 1 第 2 款項情事，經主辦機關通知民間機構中止營運之一部或全部者。

(二)依促參法第 52 條第 1 項第 3 款或依投資契約及其他法令規定，經主辦機關書面通知民間機構終止投資契約者。

三、接管之程序

依據各中央目的事業主管機關所頒定之接管營運辦法，強制接管程序主要有選任接管人、作成強制接管處分並公告、強制接管期間之管理，及強制接管之終止等。

因本計畫公共建設類別屬觀光遊憩設施，故參考交通部頒定之「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」為例，第 2 條為選任接管人之規定、第 3 條明定強制接管營運處分應以書面載明事項、第 11 條明定得終止強制接管營運之情形等。

四、接管期間民間機構及主辦機關義務

(一)民間機構就有關標的設施召開董事會、股東會及其他涉及營運資產之會議，均應於 7 日前以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。

(二)接管人應按月將業務狀況通知民間機構。

(三)民間機構之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。

(四)接管人對受接管民間機構為下列處置時，應研擬具體方案，報經主辦機關核准：(1)重要人事之任免。(2)其他主辦機關指定之重要事項。

五、終止強制接管

中止或停止營運後之接管，民間機構暫時性停止經營權，主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運。

(一)強制接管營運事由已消滅。

(二)有事實足認無法達成接管營運之目的。

(三)經主辦機關認定已無強制接管營運之必要。

主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人及有關機關並公告之：

(一)終止強制接管營運之事由。

(二)終止強制接管營運之項目及範圍。

(三)終止強制接管營運之日期。

(四)其他經主辦機關認定必要之事項。

11.2 營運績效評定

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，須訂定評鑑指標，以為評估民間機構營運成效之基準，因此主辦機關將依促參法施行細則第 65 條第 1 項之規定設置評估委員會，辦理民間機構營運績效之評估，其組織與審查辦法由主辦機關訂定。

11.2.1 營運績效評估委員會組成

一、評估委員任務

每年辦理營運績效評估，由主辦機關於辦理營運績效評定作業前一個月成立督導委員會委員組成之，另得增聘外部專家、學者擔任評估委員，評估委員會之任務：

(一)依投資契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。

(二)協助解釋與營運績效評定結果有關事項。

(三)提出民間機構營運改善及建議事項。

(四)提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

二、評估委員會組成與遴選

(一)本案「參考促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，考量本計畫規模，建議置委員 9 至 11 人，由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不少於二分之一。評估委員為無

給職。

(二)外聘專家、學者，由主辦機關自行遴選或參考主管機關所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。主辦機關得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

(三)**外聘專家、學者之認定**

1. 主辦機關自行辦理者，指主辦機關以外人員。
2. 主辦機關依促參法第 5 條第 2 項規定授權所屬機關(構)為主辦機關者，指主辦機關及被授權機關(構)以外人員。
3. 主辦機關依促參法第 5 條第 3 項規定委託其他政府機關為主辦機關者，指主辦機關及受委託機關以外人員。

三、評估委員會運作

(一)評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由機關首長授權或指派人員出席為召集人。

(二)評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

(三)委員應親自出席評估委員會會議。

(四)評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

(五)會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一。

四、工作小組成立時機及其組成

(一)主辦機關於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。

(二)工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。

(三)評估委員會會議，工作小組成員至少 1 人全程出席。

11.2.2 營運績效評定作業辦法

一、營運績效受評期間

依據促參法第 51 條之 1 第一項規定，主辦機關應於營運期間內，每年應辦理一次營運績效評定。

民間機構應於本契約營運期間每年 4 月 30 日前提出辦理營運績效評定相關資料，主辦機關應於民間機構提報資料後 2 個月內召開「營運績效評估委員會」，辦理營運績效評定。

二、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目準則如下表所示，各評估項目由評估委員給予 0 至 100 之評分，總和以 100 分計算。

(一)民間機構該年營運績效評估結果未達 70 分時，即屬缺失。

(二)連續 2 年營運績效評估結果未達 70 分時，即屬一般違約，主辦機關應以書面通知民間機構限期改善。

(三)民間機構於申請優先定約前之營運期間，年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者，為「營運績效良好」，民間機構得於委託營運年限屆滿前 3 年起至委託營運年限屆滿前 2 年，向主辦機關申請優先定約。

三、營運績效評估項目指標與配分

有關本計畫首次辦理營運績效評估項目指標與配分，說明如下：

表 11-2 營運績效評估項目指標與配分

營運績效評估需求面向	建議配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
主辦機關需求	15	營運資產維護管理	建築物及設施設備維修保養情形
			營運資產管理
	20	營運計畫管理	營運計畫執行情形
			營運管理制度執行情形
			營運目標預估額達成情形(包含入園人次及參與環教課程人次)
	15	營運場域衛生及安全管理	營運場域清潔衛生維護情形
			營運場域安全維護情形
			緊急災害及意外事件防範處理情形
	15	財務管理能力	財務管理事項執行情形及財務能力

營運績效評估需求面向	建議配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
			契約明定財務條款符合情形
	5	政策配合度	民間機構對於主辦機關業務配合度
			民間機構對於履約督導事項配合度
			民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度
	5	下次受評期間營運及財務計畫編製	下次受評期間營運計畫編製情形
			下次受評期間財務計畫編製情形
使用者需求	10	服務滿意度	服務滿意度調查結果
	5	客訴處理機制	客訴專線設置情形
			客訴案件處理情形
社會大眾需求	10	社會責任履行	社區參與或睦鄰回饋執行情形(含聘用當地員工執行情形)
			民間機構提出之回饋項目執行情形
營運整體評價	+5	優良事蹟表現	創新性營運管理作為
			非契約明定重要投資或活動的投入
			獲公部門機關獎勵及獎項
			其他特殊貢獻事蹟
	-5	改善/違規/違約事件	民間機構或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
			民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工…等)事件
			民間機構或其承租者違反營運契約事件

四、營運績效評估標準之調整及時機

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

評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

五、營運績效評估程序

依據中華民國 106 年 3 月 28 日財政部台財促字第 10625506100 號函頒機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引之規定，主辦機關應自促參案件營運開始日起，依下列程序辦理營運績效評定作業：

表 11-3 營運績效評估程序表

程序	評估內容
通知民間機構提出營運績效說明書	主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。 營運績效說明書，內容至少包含： (一)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。 (二)營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。 (三)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。 (四)前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。 主辦機關如認民間機構所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知民間機構限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。
工作小組研提初評意見	工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考： (一)促參案件基本資料。 (二)辦理目的及公共建設服務目標。 (三)營運績效評估項目及標準。 (四)民間機構自評成果摘要及工作小組意見。 (五)民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。 (六)其他。
評估作業之進行	評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。 主辦機關或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件，亦為評估資料之來源。 主辦機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。 民間機構應於評估委員會召開「複評」時提出簡報，並答覆各委員之詢問 委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，主辦機關得另為妥適處理。
評定結果明顯差異之處理	評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄： (一)除去個別委員評定結果，重計評定結果。 (二)辦理複評。 複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

程序	評估內容
評估委員會會議紀錄之製作	評估委員會會議應作成會議紀錄，記載下列事項： (一)案件名稱。 (二)會議次別。 (三)會議時間。 (四)會議地點。 (五)主席姓名。 (六)出席及請假委員姓名。 (七)列席人員姓名。 (八)記錄人員姓名。 (九)工作小組報告事項。 (十)評定結果及評分彙整總表。 委員所提改善及建議事項。 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。 其他應行記載事項。
評定結果之通知	績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構。
評定結果之釋疑及爭議處理	營運績效評定結果書面通知時，宜一併告知民間機構，對於評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。 主辦機關宜於收受民間機構書面申請次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。 主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。
評定結果之公開	民間機構書面申請釋疑期限截止或主辦機關書面回復民間機構後，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 依前點第 3 項爭議處理相關約定辦理後，主辦機關對原評定結果有更改時，其公開準用前項辦理。

資料來源：本團隊彙整

11.2.3 優先定約

一、優先定約申請資格

民間機構於申請優先定約前之營運期間，年度績效考評過半數達 80 分(含)以上者，為「營運績效良好」，民間機構得於委託營運年限屆滿前 3 年起至委託營運年限屆滿前 2 年，向主辦機關申請優先定約。

二、申請期限

民間機構取得優先定約資格後，應於契約屆滿前 3 年起至契約屆滿前 2 年，同時檢附優先定約自評報告及未來具體投資、營運計畫等，向主辦機關申請優先定約，逾期未申請則視為放棄優先定約之權利。

三、應備文件及辦理程序

民間機構申請繼續定約，經主辦機關審核符合優先定約條件者，如未來設施仍有交由民間營運必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於本契約屆滿前 18 個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約機會，主辦機關可自行營運或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

四、優先定約年期

優先定約期以 1 次 5 年為限。依據促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項規定，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。

11.3 協調委員會籌組

依促參法規定，可由主辦機關與民間機構之雙方(以下簡稱雙方)以及邀請專家學者組成協調委員會，協助本計畫未來的營運及爭議處理。雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依投資契約規定之程序提交協調委員會處理。

茲參考中華民國 109 年 3 月 9 日財政部台財促字第 10925505340 號函修正促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引(下稱履約爭議協調委員會運作指引)，列明協調委員會角色、任務與協調程序，說明如下：

11.3.1 協調委員會組成時機

雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。惟雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調委員會決議之，本計畫協調委員會規劃於投資契約簽訂次日起 90 日內成立，採常設型之方式。履約期間任一方請求召開協調委員會，另一方不得以任何理由拖延或拒絕。

11.3.2 協調委員會任務

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件，委員會任務如下：

一、投資契約(含相關文件)爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。

二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。

三、雙方同意交付協調事項。

11.3.3 協調委員選任

一、人數及專業背景

協調委員會置 3 名以上委員，本團隊建議置常任委員 7 人，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

二、委員選任

雙方同意選任 3 人，包括工程、財務、法律等相關專業領域專家各 1 人，該 3 人應互相選任 1 人為主任委員，1 人為副主任委員；另雙方各自推薦 2 人。

三、利益迴避

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

(一)使用人

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

(二)利害關係

1. 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。
2. 委員與當事人及其使用人間現有或本委員會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任、或代理關係。

當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定。如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

11.3.4 協調程序

依據「修正促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」，彙整協調委員會協調程序如下表：

表 11-4 協調委員會協調程序與內容

程序	內容
協調申請及撤回	1. 申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項： (1) 雙方當事人 (2) 協調標的 (3) 事實及參考資料 (4) 建議解決方案 2. 書面除正本外，應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他方。 3. 他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。 4. 申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。
協調資料之補充	協調委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。
變更或追加協調標的	任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的： 1. 基於同一事實所發生者 2. 擴張或減縮協調標的者 3. 不妨礙協調程序進行及終結者
併案或不予協調	雙方就同一事件同時或先後提送協調、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。 前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求
召集會議方式	1. 協調委員會會議(以下簡稱協調會議)由提起書面請求協調一方召集，並由主任委員擔任主席，協調程序由協調委員會之主任委員指揮。 2. 主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。 3. 委員應親自出席會議，不得代理
到場陳述意見	1. 協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。 2. 列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。
專業資料之提供	協調委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
解決方案之決議	1. 本委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少三人始得開會，由出席委員以多數決決議之。 2. 本委員會會議應作成書面紀錄。 3. 本委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於十日內將書面解決方案送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面為同意與否之意思表示。
協調成立	前條第三項決議，除任一方於收受決議後 20 日內以書面向協調委員會及他方表示

程序	內容
	不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。
應保密事宜	1. 雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理到場陳述意見專業資料之提供協調委員會行政工作之事項之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。 2. 雙方應使所委任顧問遵守保密義務。
協調委員會行政工作及費用負擔)	協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。 第 1 項受委託機構，適用第 8 點利益迴避及第 17 點應保密事宜規定。
協調不成立之救濟程序	除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形者，雙方得提起訴訟或以其他救濟程序處理： 1. 協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。 2. 依投資契約約定不予協調。 3. 協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。 4. 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

資料來源：本團隊彙整

第12章　移轉規劃

12.1 投資契約簽訂後之點交規劃

12.1.1 點交期程規劃

本計畫交付期程自投資契約簽訂日起 30 日內，由宜蘭縣政府與民間機構完成用地、地上物及既有設施等資產之點交，並向主管地政機關完成本計畫用地交付。

12.1.2 點交資產標的

本計畫許可範圍面積約為 145,780.71 平方公尺，其實際面積依實際點交情形為主；宜蘭縣政府於點交時，應出具相關土地登記謄本、地籍圖、辦理實地土地複丈鑑界及資產目錄，按土地及營運資產之現況辦理點交，並作成會勘紀錄，經雙方確認無誤後簽認，始完成土地及營運資產交付。

12.1.3 點交方式

以現況點交方式進行，而宜蘭縣政府與民間機構於點交時，若對於資產狀況認定有歧見，如屬於不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交；如屬於民間機構未來營運受影響之資產，雙方得依爭議處理程序辦理。

12.2 營運期限屆滿之移轉計畫

12.2.1 移轉及返還營運資產標的

一、關於主辦機關點交予民間機構之營運資產

主辦機關於本案投資契約簽訂後，將委託營運之財產及物品編列財產清冊送交民間機構，清冊應載明財物項目、數量及使用現況，並區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。點交完成後，民間機構應盡管理人之責任予以保管維護。

(一)必須返還之營運資產

「必須返還」之營運資產，指於契約期間屆滿、終止或解除時，指於委託營運期間屆滿、終止時，民間機構應返還之財產及物品。

民間機構如使用不當或有其他不可歸責於機關之事由，財物或其替代品返還主辦機關。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，民間機構應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。

民間機構於契約期間屆滿、終止或解除時，應將必須返還之財物或其替代品返還主辦機關。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，民間機構應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。

民間機構依契約規定重置或購置替代品時，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予主辦機關，並列入營運資產清冊之「必須返還」部分送主辦機關核備。民間機構並應將主辦機關財物分類編號標示於明顯處。

(二)非必須返還之營運資產

「非必須返還」之營運資產，指於契約期間屆滿、終止或解除時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須返還予主辦機關之財產及物品。

民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致本項財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或不低於原有價值、功能之新品替代。

民間機構重置或購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予主辦機關，並列入營運資產清冊之「非必須返還」部分送主辦機關備查。

本項財物或其替代品達使用年限時，應依主辦機關之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。

如本項財物或其替代品尚未達使用年限，而契約期間屆滿、提前終止或解除時，民間機構應將本項財物或其替代品返還主辦機關。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，民間機構應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。

二、關於民間機構投資增改修建、購置之資產

民間機構於營運期限屆滿前，依當時最新資產清冊及物品清冊所載屬民間機構所有，且為營運本案所必要之全部營運資產，原則上應與投資契約最低投資金額、民間機構承諾投資金額與項目連結。

三、營運資產移轉內容

營運資產之移轉應包含能維持營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，亦應一併移轉予宜蘭縣政府。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。

12.2.2 移轉及返還營運資產程序

一、營運資產移轉契約簽訂

依據機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 53 條：「主辦機關應依投資契約，要求民間機構於營運期限屆滿前一定期間內，提出營運資產移轉計畫及辦理資產總檢查」，即主辦機關與民間機構得於投資契約中約定，民間機構應於投資契約屆滿前 1 年 6 個月起至屆滿前 1 年提出「營運資產移轉計畫」送主辦機關，並開始協商訂定「營運資產移轉契約」之內容，且應於契約屆滿前 1 年至屆滿前 6 個月完成簽訂「營運資產移轉契約」。

二、編製移轉與返還資產目錄

民間機構自營運開始後，需將移轉主辦機關之資產做成資產清冊，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並每年定期提送予主辦機關備查；並應於投資契約屆滿前 180 日內，併同歷年提送之資產目錄及檢附最後一年資產目錄，提送予主辦機關確認並備查。

三、移轉與返還前之資產總檢查

宜蘭縣政府於投資契約屆滿前 90 日內，自行派員(可委請履約管理顧問或府內相關人員執行)或與民間機構共同委託第三方公正專業機構(需經主辦機關同意)，進行各項營運資產總檢查工作，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告交予宜蘭縣政府備查，其費用由民間機構全數負擔。

四、資產相關負擔設定解除

本計畫移轉標的(包含土地、建築物及其固定之附著物及其他資產等)如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意外，民間機構應於許可年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之轉移；而前述移轉標的如有出借或設定任何負擔者，民間機構應於移轉該資產予主辦機關時，清除一切負擔，並有關移轉土地及返還資產的項目、時間、條件及相關準備工作將於投資契約內規定。

五、完成移轉與返還之點交作業

除主辦機關與民間機構另有約定外，雙方應於契約期限屆滿後 30 日內，將移轉與返還標的所有權手續辦理完竣。

12.2.3 移轉及返還營運資產條件及計價

一、有償及無償移轉範圍

民間機構移轉之營運資產，可分為有償移轉及無償移轉，說明如下：

(一)有償移轉範圍

民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於投資契約年限屆滿前 1 年內經主辦機關同意所增置或重置之營運資產，且於投資契約屆滿時維持正常之使用狀況及具未折減餘額之營運資產，於投資契約屆滿時，為有償移轉。

(二)無償移轉範圍

前項規定以外且為繼續營運本計畫所需要之營運資產，除雙方另有議定外，均屬無償移轉範圍。民間機構應依「營運資產移轉契約」無條件移轉所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人。

二、有償移轉計價方式

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，並依行政院最新頒行之「財物標準分類」最低使用年限之規定計算折舊(採行直線法)，鑑定資產價格。

另，有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，於「營運資產移轉契約」中由雙方協商訂定。雙方為完成營運資產移轉程序所發生之費用，包含但不限於鑑定費用和稅捐費用等，由民間機構負擔。

12.2.4 移轉及返還前後之權利義務

一、契約期間取得所有權或其他類似權利，應移轉主辦機關或其指定之第三人

除主辦機關書面同意外，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，應於投資契約年限屆滿前取得所有權或其他類似權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕各該資產之轉移。

二、資產移轉及返還程序完成前，需依投資契約履行義務

除投資契約另有約定外，主辦機關與民間機構在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

三、民間機構需擔保資產可正常使用

民間機構擔保全部機器設備及設施於移轉予主辦機關或主辦機關指定之第三人時，應處於正常保養之良好狀況，其維修狀況亦均符合製造商及政府規定之安全標準，並可正常使用。

民間機構應將移轉標的及相關設備製造商或承包商之瑕疵擔保請求權，讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

四、人員訓練

民間機構於資產移轉予主辦機關前，有關營運設施使用、操作及對本計畫未來之繼續營運，應按標的性質不同，由民間機構提出經主辦機關同意之訓練計畫，對主辦機關或其指定之第三人進行訓練，費用由民間機構負擔。

五、民間機構需將相關資料及技術移轉予主辦機關

民間機構必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉及返還參考；並提供本計畫相關之操作、運轉及維修技術予主辦機關。

六、暫時繼續營運

民間機構於營運資產移轉完成至主辦機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本計畫前，民間機構應依主辦機關要求，為主辦機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。主辦機關應於本計畫契約屆滿前 3 個月通知民間機構提供前揭服務。有關因此所生之權利義務，由雙方另立書面契約規範之。

七、債權之移轉

如為債權移轉或其他權利且其移轉生效以取得第三人同意為要件者，民間機構應事先取得該第三人同意。

八、未移轉物品之處置

民間機構應將屬其所有、持有或占有而不須返還或移轉予主辦機關之物品，於主辦機關所定期限內將該等物品自本計畫基地遷離，費用由民間機構負擔。

如於前項期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為民間機構放棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。

12.3 營運期限屆滿前之移轉計畫

12.3.1 發生時間說明

因某種履約障礙發生，使得主辦機關或民間機構執行契約終止，而發生營運期限屆滿前之移轉，有關契約終止之事由及移轉條件，說明如下：

一、契約終止之事由與移轉條件

(一)雙方合意終止

於契約期間內，主辦機關與民間機構雙方合意終止契約，移轉條件由雙方另行協議定之。

(二)可歸責於民間機構之事由而終止契約

如經主辦機關通知民間機構某項待改善違約事項，而民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時。

如發生因可歸責於民間機構事由而終止情事，初步規劃民間機構應將投資營運之資產及修建中工程經鑑價機構認定堪用之部分，經鑑價或協議價格後，有償移轉予機關，使機關或其指定第三人得依法予以強制接管，惟將另行減除一定金額做為相關違約罰款。

(三)因政府政策改變終止之返還及移轉

如發生因政府政策改變而終止情事，初步規劃民間機構應將投資營運之資產及修建中工程經鑑價機構認定堪用之部分，經鑑價或協議價格後，有償移轉予機關。

(四)因不可抗力或除外情事終止之移轉

如經主辦機關與民間機構協商認定或交由協調委員會認定後，並依投資契約相關規定，已採取各種可能之必要合理措施(如損害補救、減免租金或權利金)後，仍無法繼續本案之增改修建或營運時而終止契約。

如因不可抗力或除外情事而終止情事，初步規劃移轉標的除投資契約明訂應無償移轉予甲方之標的者外，應將本基地興建中之工程(增改修建期間終止)及其上所有之營運資產(營運間終止)經鑑價機構認定堪用之部分，經鑑價或雙方協議之價格，以有償移轉之方式移轉予甲方

二、契約終止效力

本契約一部或全部終止時，於終止範圍內，發生下列效力：

(一)除契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

(二)除主辦機關同意無需終止或塗銷地上權外，民間機構依契約取得之土地租約一律終止，並返還土地予主辦機關。

12.3.2 移轉及返還資產標的

民間機構於投資契約屆滿前，將所有營運資產及其附屬設施(含各項軟硬體)無償移轉予主辦機關或其指定之第三人。移轉與返還標的如下：

一、增改修建期：民間機構因增改修建及營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施，以及增改修建中之工程。

二、營運期：同許可期限屆滿後之營運資產移轉標的。

12.3.3 移轉及返還資產標的計算

有關本案返還及移轉標的計算方式，初步規劃說明如下：

一、資產鑑價

資產返還及移轉前，雙方應合意指定公正之專業鑑價機構進行資產檢查，並作成資產鑑價報告。鑑價費用應由可歸責而造成契約終止之一方支付，除雙方另協議分擔之比例。

二、興建/修建中之計價方式

有關修建中工程之價格，初步規劃應依工程成本及工程完工程度百分比據以訂定，作為有償返還及移轉價金計算之參考，而其工程完工程度則由鑑價機構鑑定及判斷。

三、營運中之計價方式

有關營運中之營運資產(不含機關出租或交付民間機構保管、使用且未經機關依規定程序報廢之財產、設施、設備或使用權)，初步規劃應由鑑價機構就資產之工程實際成本、使用情形、使用價值及營運期間剩餘年限，並參考本案投資契約關於移轉前資產總檢查之相關規定予以鑑價。

四、有償返還及移轉價金計算

有關有償返還及移轉價金，初步規劃以「鑑價結果」或「於投資契約終止日民間機構帳載各項資產於該日之帳面價值」取其低者計算，其中帳面價值之計算，初步規劃應參考契約終止日前一年底之資產清冊所載未折減餘額及資產負債表所載帳面價值，並依相同折舊方法計算至投資契約終止日。

五、有償返還及移轉價金支付方式

有償返還及移轉標的之價金，初步規劃機關應於完成返還及移轉手續後，依雙方協議方式支付予民間機構或其指定人。

12.3.4 移轉及返還營運資產程序

一、編製移轉資產目錄

除投資契約另有約定外，民間機構應於契約終止時後 30 日內，將截至提前終止時資產清冊及歷年提送之資產清冊,編製移轉資產目錄,並提送給主辦機關。雙方應自主辦機關收到資產清冊時起 60 日內，就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依爭議處理程序辦理。

二、移轉與返還前之資產總檢查

資產於移轉前,應由雙方共同委託獨立、公正之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑定報告，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求

鑑價費用應由可歸責而造成契約終止之一方支付，除雙方另協議分擔之比例。若因非可歸責於雙方而造成契約終止，由雙方共同分擔。

12.3.5 移轉及返還前後之權利義務

同投資契約年期屆滿時之權利義務。

12.4 資產清冊建立及管理

12.4.1 定期編製資產清冊

民間機構應於營運開始日編列本計畫之資產清冊，除營運開始當年度之資產清冊應於營運開始日起 90 日內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於 3 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

而最後一年資產清冊，民間機構應於投資契約屆滿 180 日前，併同歷年提送之資產清冊，提送予主辦機關確認並備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並詳實載明各項營運資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為替代更新等說明)，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

12.4.2 定期盤點資產

主辦機關得依民間機構每年檢送之最新資產清冊，逐年派員(可委請履約管理顧問或府內相關人員執行)進行抽盤，確保資產清冊所載資產之實際營運情況。

12.5 資產總檢查計畫

主辦機關於投資契約屆滿前 90 日內，自行派員(可委請履約管理顧問或府內相關人員執行)或協議與民間機構共同委託第三方公正專業機構(需經宜蘭縣政府同意)，完成各項營運資產總檢查工作，確定各項移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求。前述事項所產生之費用，應由民間機構負擔。

第13章 後續作業事項及期程

13.1 後續作業事項

本計畫後續作業事項將依據促進民間參與公共建設法及其子法作辦理，內容應包含研擬招商文件、辦理說明會、成立甄審委員會、招商公告、申請案件之甄審及協商、議約簽約等工作。

表 13-1 招商階段工作項目表

工作階段	作業項目	作業內容
招商準備作業	研擬招商文件及公告內容	招商文件
		申請須知草案(含相關附件)
		投資契約草案(含相關附件)
		評審辦法草案(甄審項目、標準、時程及評定方式)
	協助發布投資資訊與辦理招商說明會	宣傳文件或媒體之製作
		協助發布投資資訊
		協助辦理招商說明會
		招商文件預覽
	成立甄審委員會	協助成立甄審委員會
		協助成立甄審工作小組
公告招商	協助正式公告招商文件	-
	協助備具參考資料供民間申請人索閱	-
	招商文件之澄清及釋疑	協助招商文件之澄清及釋疑
		協助招商文件之修訂及補充
甄審及評定	協助審查申請人資格條件	-
	協助審查投資計畫書並製表擬具審查內容及意見	協助審查公司籌組計畫及組織架構
		協助審查土地使用計畫
		協助審查興建計畫
		協助審查營運計畫
		協助審查財務計畫
	協助辦理協商作業【視個案性質適用】	協助與入圍申請人協商投資條件
		協助審查修訂之投資計畫書
議約及簽約	協助辦理議約作業	協助契約條文之修正
		協助契約之商議及訂定
	協助辦理簽約及後續作業	確認簽約各項文件

資料來源：本團隊彙整

13.1.1 招商準備作業

一、成立甄審委員會

依本案經各相關單位核定通過之先期規劃報告研擬招商文件草案，主要包括申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案、公告內容等。

二、成立甄審委員會及審定甄審辦法

由主辦機關依促參法第 44 條第一項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定成立甄審委員會，並由甄審委員會審定甄審辦法。

三、協助辦理招商說明會與發布投資資訊

招商文件及甄審辦法審定後辦理招商說明會各項事，使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及甄審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件之參考。

13.1.2 公告招商階段

一、協助辦理招商公告事宜

協助主辦機關準備正式公告招商文件，並且備具參考資料供民間申請人於指定地點或公告網站上檢閱,其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。

二、協助招商文件釋疑與修訂

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

13.1.3 甄審及評定階段

一、資格審查作業

申請人達一家(含)以上，即可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。若申請人提送之資格文件缺漏,但具備有申請資格，主辦機關得通知申請人於期限內補件，而於審查過程，主機機關如認為申請人所提送之相關文件具有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出

申請。惟申請人逾主辦機關所規定之期限內，不補件、未補正或提出說明者，將不予核定其資格。(暫擬申請人資格請參閱附件二)

二、綜合評審作業

此階段由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查所選出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。(暫擬甄審辦法請參閱附件三)

三、協商作業

由主辦機關與最優申請人協商投資條件,並審查最優申請人依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見修正提出之投資執行計畫書。

13.1.4 議約及簽約

一、議約作業

主辦機關與最優申請人應本於合作精神及不違反招商文件及公告內容於規定期限內完成議約；議約結果由主辦機關發函通知最優申請人。

二、簽約作業

最優申請人應自接獲主辦機關評定通知後，依規定期限與主辦機關完成簽約。

13.2 後續作業時程規劃

本計畫工作時程依本案需求及工作內容進行合理時程規劃，如順利招商成功，預計於 111 年 12 月與民間機構簽約完成。

13.2.1 招商階段

一、招商準備作業及公告招商

含研擬招商文件、成立甄審委員會、提送招商文件草案(含機關審查)、公告作業及等標，預定工作期程共計約 120 天。

二、甄審及評定

包括投標文件之審閱與審查會之召開選出最優申請人，預計工作期程共計約 40 天。

13.2.2 議約、簽約

宜蘭縣政府與最優申請人進行議約後簽定投資契約，預計工作期程約 45 天。

第14章　其他事項

14.1 公聽會建議及辦理情形

促進民間參與公共建設第 6 條之 1，規定應於可行性評估階段於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會。因此本計畫於 111 年 1 月 12 日(星期三)下午 2 時假宜蘭縣冬山河生態綠舟環教中心多功能教室舉辦公聽會。

公聽會發表意見主要為建議性質，無反對意見。摘錄建議內容重點及之回應說明詳表 1-12。

14.2 先期計畫書之審查與公開

本計畫未來於辦理公告徵求民間參與前，將先期規劃計畫書核定版公告於主辦機關網站，期間不少於 10 日。

附件一、預估財務報表

預估損益表

項目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
營業收入															
門票收入		12,000,000	15,750,000	16,537,500	17,364,375	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594
餐飲收入		14,400,000	18,900,000	19,845,000	20,837,250	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113
購物收入		12,000,000	15,750,000	16,537,500	17,364,375	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594
奢華露營收入		30,234,880	39,978,600	42,163,600	44,348,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600
精品野營收入		11,205,120	14,846,400	15,686,400	16,526,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400
環教課程收入		2,400,000	3,150,000	3,307,500	3,472,875	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519
船票收入		3,120,000	4,095,000	4,299,750	4,514,738	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474
停車收入		2,533,100	3,353,438	3,540,500	3,727,563	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625
營業收入合計		**87,893,100**	**115,823,438**	**121,917,750**	**128,156,175**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**	**134,545,918**
營業成本															
變動權利金		459,198	708,234	773,972	851,952	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824
固定權利金		750,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
土地租金		4,082,254	4,980,350	4,980,350	5,066,078	5,066,078	5,156,091	5,156,091	5,250,606	5,250,606	5,349,846	5,349,846	5,454,048	5,454,048	5,563,460
餐飲成本		5,141,304	6,815,441	7,227,775	7,665,056	8,128,792	8,210,079	8,292,180	8,375,102	8,458,853	8,543,442	8,628,876	8,715,165	8,802,316	8,890,340
露營成本		8,454,589	11,297,250	12,039,788	12,796,047	13,566,228	13,701,890	13,838,909	13,977,298	14,117,071	14,258,241	14,400,824	14,544,832	14,690,280	14,837,183
課程成本		979,296	1,298,179	1,376,719	1,460,011	1,548,341	1,563,825	1,579,463	1,595,258	1,611,210	1,627,322	1,643,595	1,660,031	1,676,632	1,693,398
商品成本		6,732,660	8,924,982	9,464,944	10,037,573	10,644,846	10,751,295	10,858,808	10,967,396	11,077,070	11,187,840	11,299,719	11,412,716	11,526,843	11,642,111
營業成本合計		**26,599,301**	**35,024,438**	**36,863,549**	**38,876,716**	**40,886,108**	**41,315,004**	**41,657,275**	**42,097,483**	**42,446,633**	**42,898,515**	**43,254,684**	**43,718,616**	**44,081,944**	**44,558,317**
毛利率		69.74%	69.76%	69.76%	69.66%	69.61%	69.29%	69.04%	68.71%	68.45%	68.12%	67.85%	67.51%	67.24%	66.88%
營業費用															
人事費		31,949,714	32,484,694	33,033,115	33,595,533	34,172,533	34,764,729	35,372,771	35,997,346	36,639,175	37,299,020	37,977,686	38,676,022	39,394,924	40,135,337
水電燃料費		7,172,780	9,546,640	10,149,448	10,775,474	11,425,856	11,540,115	11,655,516	11,772,071	11,889,792	12,008,690	12,128,777	12,250,064	12,372,565	12,496,291
行銷活動費		5,379,585	7,159,980	7,612,086	8,081,606	8,569,392	8,655,086	8,741,637	8,829,053	8,917,344	9,006,517	9,096,582	9,187,548	9,279,424	9,372,218
雜項購置		1,344,896	1,789,995	1,903,021	2,020,401	2,142,348	2,163,772	2,185,409	2,207,263	2,229,336	2,251,629	2,274,146	2,296,887	2,319,856	2,343,055
保險費		896,598	1,193,330	1,268,681	1,346,934	1,428,232	1,442,514	1,456,939	1,471,509	1,486,224	1,501,086	1,516,097	1,531,258	1,546,571	1,562,036
設施修繕維護費		2,841,921	3,587,926	3,623,805	5,228,633	5,280,919	5,333,729	5,387,066	5,440,937	5,495,346	5,550,299	5,605,802	5,661,860	5,718,479	5,775,664
景觀環境清潔維護費		7,344,720	9,272,709	9,365,436	9,459,090	9,553,681	9,649,218	9,745,710	9,843,167	9,941,599	10,041,015	10,141,425	10,242,840	10,345,268	10,448,721
營業費用合計		**56,930,214**	**65,035,274**	**66,955,593**	**70,507,673**	**72,572,962**	**73,549,162**	**74,545,049**	**75,561,347**	**76,598,815**	**77,658,257**	**78,740,516**	**79,846,480**	**80,977,086**	**82,133,321**
稅前、息前、折舊及攤銷前淨利		4,363,585	15,763,726	18,098,608	18,771,786	21,086,848	19,681,752	18,343,594	16,887,089	15,500,470	13,989,146	12,550,719	10,980,822	9,486,888	7,854,280
折舊費用		11,348,955	11,348,955	11,348,955	11,348,955	11,348,955	9,090,021	9,090,021	9,090,021	6,336,021	6,336,021	6,524,266	6,524,266	6,524,266	6,524,266
利息費用		2,107,967	2,107,967	1,874,589	1,633,182	1,383,471	1,125,170	857,983	581,605	295,720	-	-	-	-	-
稅前淨利		- 9,093,338	2,306,803	4,875,064	5,789,648	8,354,422	9,466,561	8,395,590	7,215,462	8,868,728	7,653,124	6,026,453	4,456,556	2,962,622	1,330,014
所得稅		-	461,361	975,013	1,157,930	1,670,884	1,893,312	1,679,118	1,443,092	1,773,746	1,530,625	1,205,291	891,311	592,524	266,003
稅後淨利		- 9,093,338	1,845,442	3,900,051	4,631,719	6,683,537	7,573,249	6,716,472	5,772,370	7,094,983	6,122,499	4,821,162	3,565,245	2,370,098	1,064,012
純益率		-10.35%	1.59%	3.20%	3.61%	4.97%	5.63%	4.99%	4.29%	5.27%	4.55%	3.58%	2.65%	1.76%	0.79%

預估現金流量表

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
營運活動現金流量															
稅後純益	-	- 9,093,338	1,845,442	3,900,051	4,631,719	6,683,537	7,573,249	6,716,472	5,772,370	7,094,983	6,122,499	4,821,162	3,565,245	2,370,098	1,064,012
折舊費用	-	11,348,955	11,348,955	11,348,955	11,348,955	11,348,955	9,090,021	9,090,021	9,090,021	6,336,021	6,336,021	6,524,266	6,524,266	6,524,266	6,524,266
利息費用		2,107,967	2,107,967	1,874,589	1,633,182	1,383,471	1,125,170	857,983	581,605	295,720	-	-	-	-	-
營運活動現金流量淨變動	-	4,363,585	15,302,365	17,123,595	17,613,856	19,415,964	17,788,440	16,664,476	15,443,996	13,726,724	12,458,521	11,345,428	10,089,511	8,894,364	7,588,278
投資活動現金流量															
投資成本	- 104,238,169	-													
重置成本							- 3,764,890			- 11,016,000	-	- 3,764,890	-		
投資活動現金流量淨變動	- 104,238,169	-	-	-	-	-	- 3,764,890	-	-	- 11,016,000	-	- 3,764,890	-	-	-
理財活動現金流量															
貸款增加	61,278,121	-													
償還貸款	-	-	- 6,784,259	- 7,017,637	- 7,259,044	- 7,508,755	- 7,767,056	- 8,034,243	- 8,310,621	- 8,596,506	-	-	-	-	-
償還利息		- 2,107,967	- 2,107,967	- 1,874,589	- 1,633,182	- 1,383,471	- 1,125,170	- 857,983	- 581,605	- 295,720	-	-	-	-	-
現金增資	42,960,048	-													
理財活動現金流量淨變動	104,238,169	- 2,107,967	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	- 8,892,226	-	-	-	-	-
本期現金流量	-	2,255,617	6,410,139	8,231,369	8,721,630	10,523,738	5,131,324	7,772,250	6,551,770	- 6,181,502	12,458,521	7,580,538	10,089,511	8,894,364	7,588,278
期初現金流量	-	-	2,255,617	8,665,756	16,897,126	25,618,756	36,142,494	41,273,818	49,046,068	55,597,838	49,416,336	61,874,857	69,455,395	79,544,906	88,439,270
期末現金流量	-	2,255,617	8,665,756	16,897,126	25,618,756	36,142,494	41,273,818	49,046,068	55,597,838	49,416,336	61,874,857	69,455,395	79,544,906	88,439,270	96,027,548

預估資產負債表

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
資產類															
現金及銀行存款	-	2,255,617	8,665,756	16,897,126	25,618,756	36,142,494	41,273,818	49,046,068	55,597,838	49,416,336	61,874,857	69,455,395	79,544,906	88,439,270	96,027,548
設備	104,238,169	104,238,169	104,238,169	########	104,238,169	104,238,169	108,003,059	108,003,059	108,003,059	119,019,059	119,019,059	122,783,949	122,783,949	122,783,949	122,783,949
累計折舊		(11,348,955)	(22,697,911)	(34,046,866)	(45,395,822)	(56,744,777)	(65,834,799)	(74,924,820)	(84,014,842)	(90,350,863)	(96,686,885)	(103,211,151)	(109,735,417)	(116,259,683)	(122,783,949)
合計	**104,238,169**	**95,144,830**	**90,206,014**	**87,088,428**	**84,461,103**	**83,635,885**	**83,442,077**	**82,124,306**	**79,586,055**	**78,084,532**	**84,207,031**	**89,028,193**	**92,593,438**	**94,963,536**	**96,027,548**
負債類															
借款	61,278,121	61,278,121	54,493,862	47,476,225	40,217,181	32,708,426	24,941,370	16,907,127	8,596,506	-	-	-	-	-	-
股東權益	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048	42,960,048
累計損益		-	- 9,093,338	- 7,247,896	- 3,347,845	1,283,874	7,967,411	15,540,660	22,257,131	28,029,501	35,124,484	41,246,983	46,068,145	49,633,390	52,003,488
本期損益	-	- 9,093,338	1,845,442	3,900,051	4,631,719	6,683,537	7,573,249	6,716,472	5,772,370	7,094,983	6,122,499	4,821,162	3,565,245	2,370,098	1,064,012
合計	**104,238,169**	**95,144,830**	**90,206,014**	**87,088,428**	**84,461,103**	**83,635,885**	**83,442,077**	**82,124,306**	**79,586,055**	**78,084,532**	**84,207,031**	**89,028,193**	**92,593,438**	**94,963,536**	**96,027,548**

附件二、申請人資格

1.1 本計畫除以單一廠商參加申請外，允許多數廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請。合作聯盟之成員上限為 5 家。

1.2 以合作聯盟方式申請者，其成員應包含授權代表與一般成員，並分別指明之，且於申請階段其成員不得變更。合作聯盟之成員不得為本計畫之其他申請人或為其他申請人之協力廠商。本計畫要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。

1.3 申請人之基本資格要求如下：

1. 單一法人：依我國公司法設立之單一公司或依外國法律設立之單一公司法人或經目的事業主管機關核定之單一私法人。
2. 合作聯盟：由兩個以上私法人以共同合作方式組成之合作聯盟，其組成員應包括授權代表法人、主要成員，並應分別指明合作聯盟之授權代表法人、主要成員。
3. 申請人有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過民間機構資本總額或財產總額百分之二十。
4. 單一法人申請人、合作聯盟申請人之授權代表法人及主要成員不得更換，並為未來民間機構之當然發起人。

1.4 申請人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

1.5 基本資格之證明文件如下：

1. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員應提出法人資格證明文件。
2. 本國公司之法人資格證明文件係指至本計畫申請截止日前 3 個月內由我國政府核發之最新變更登記事項卡抄錄本。
3. 外國公司之法人資格證明文件係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司 登記證明書影本、營業執照影本、其他特許執照影本、主管官署證明函等。
4. 其他證明文件。

1.6 申請人之財務資格要求如下：

1. 以單一法人方式申請者，該單一法人應符合以下財務資格之全部：
   (1)公司實收資本額不得低於 2,500 萬元。
   (2)最近 1 年內依法定期納營業稅及營利事業所得稅，並提供國稅及地方稅無違章欠稅證明。
   (3)於最近 3 年內無退票紀錄。(如公司或法人成立未滿 3 年者，為成立時至申請時無退票記錄。)
2. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之授權代表應全部符合以下之財務資格：
   (1)授權代表公司實收資本額不得低於 1,250 萬元，合作聯盟所有成員之實收資本額合計不得低於 2,500 萬元。

(2)最近 1 年內依法定期納營業稅及營利事業所得稅，並提供國稅及地方稅無違章欠稅證明。

(3)於最近 3 年內無退票紀錄。(如公司或法人成立未滿 3 年者，為成立時至申請時無退票記錄。)

3. 以合作聯盟方式申請者，該聯盟之一般成員應全部符合以下之財務資格：

(1) 最近 1 年內依法定期納營業稅及所得稅，並提供國稅及地方稅無違章欠稅證明。

(2) 於最近 3 年內無退票紀錄。(如公司或法人成立未滿 3 年者，為成立時至申請時無退票記錄。)

1.7 財務資格證明文件如下：

1. 公司實收資本額為最近 3 年經會計師簽證之財務報表。(如公司或法人成立未滿 3 年者，應提出歷年經會計師簽證之財務報表。)
2. 最近 1 年內依法定期納稅證明文件，為本計畫截止日前最近 1 年度之營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。
3. 最近 3 年內無退票記錄之證明文件，為本計畫公告日以後向台灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。

1.8 申請人技術資格要求及證明文件如下：

1. 申請人之技術資格：申請人應具備遊樂園業、休閒活動場館業、水域遊憩活動經營業、餐館業、其他休閒服務業，其中一項相關經驗之營運管理實績、服務證明、合約、立案證明或相關證明文件。
2. 申請人如為合作聯盟，至少應有一成員具備前述資格。

1.9 申請人若未具有前述之技術資格者，得邀請協力廠商從事本計畫相關之興建、營運相關工作，以該協力廠商之實績代替申請人之技術資格要求。替代申請人出具技術資格基本資格證明文件之協力廠商應為我國廠商，不得為外國廠商或大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，且應提出「協力廠商承諾書」，承諾願接受申請人委託，從事本計畫之興建、營運相關工作，申請人如欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商之技術資格應不低於原協力廠商為原則，由申請人提出相關佐證資料，並經主辦機關審核同意後始得為之。

1.10 申請人所提出之資格證明文件均為影本，主辦機關於必要時得通知申請人限期提出正本 供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。

1.11 資格證明文件之認證如下：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。
2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。

3. 所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

1.12 申請人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明

附件三、甄審辦法

宜蘭縣政府

宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園新建、增改修建暨營運移轉案

甄審辦法

中　華　民　國　１　１　１　年　〇　月

前言

依促參法第 44 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「組織及評審辦法」）之規定制訂「宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園新建、增改修建暨營運移轉案甄審辦法」（以下簡稱「甄審辦法」）以辦理甄審相關作業，期能評選出符合本案之最優申請案件申請人及次優申請案件申請人。

本辦法如有未盡事宜悉依促參法及相關法令辦理。

第一章　甄審組織

1.1 依據

依促參法第 44 條第 1 項及組織及評審辦法第 2 條規定，成立「宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園新建、增改修建暨營運移轉案」之甄審委員會（以下簡稱「甄審會」），進行甄審作業。

1.2 成員

甄審會設置委員 9 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。甄審會置召集人一人，綜理甄審事宜；副召集人一人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

1.3 工作小組

1.3.1 工作小組

甄審會下成立工作小組，成員由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，協助辦理甄審作業。甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

1.3.2 工作小組之執掌如下：

1. 工作小組應依甄審需要，協助辦理甄審作業。
2. 工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見送甄審會供甄審參考。

1.4 成立與解散

甄審會應於公告徵求民間申請人參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

1.5 任務

甄審會之任務如下：

1. 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評審。
3. 辦理依本法第 29 條第 1 項規定應由甄審會評定之事項。
4. 協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項。

1.6 召集與出席會議

甄審會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。甄審會委員應親自出席甄審會會議，並公正辦理評審。

1.7 其他應注意事項

甄審會委員如有組織及評審辦法第 9 條規定之情事者，應即迴避。甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。

第二章　甄審作業階段及流程

2.1 甄審作業階段

本案之甄審作業分二階段進行：

第一階段為資格審查階段，由主辦機關依申請須知規定之資格條件，就申請人提送之資格文件，進行審查，選出合格申請人。第二階段為綜合評審階段，由甄審會依申請須知規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就第一階段所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人乙名及次優申請人乙名。

2.2 甄審作業流程

甄審作業時程如下預定時間表所示。各項作業時間得由甄審會或主辦機關視作業需要調整之。

甄審作業預定時間表

項次	截止日期	作業內容	備註
1	111 年○月○日	主辦機關正式公告招商	
2	111 年○月○日	申請人以書面請求主辦機關澄清申請須知之疑義期限	
3	111 年○月○日	主辦機關答覆申請人對申請須知所提出之疑義，主辦機關於必要時變更或補充申請須知	
4	111 年○月○日	主辦機關受理申請人之申請文件收件截止	
5	111 年○月○日	主辦機關初步查核申請文件	
6	111 年○月○日	申請人補正或完成澄清文件內容(若無需申請人就資格文件補正或澄清，主辦機關得視同完成本項工作)	
7	111 年○月○日	主辦機關進行第一階段資格審查選出合格申請人	
8	111 年○月○日	甄審會進行第二階段之綜合評選並選出最優申請人及次優申請人	視甄審會召開時程而定
9	111 年○月○日	主辦機關與最優申請人完成議約	
10	111 年○月○日	主辦機關與最優申請人進行簽約	

第三章　評審項目及甄審標準、評定方法

3.1 評審項目及甄審標準

3.1.1 資格審查階段依「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」申請須知（以下簡稱「申請須知」）規定，資格審查階段之評審項目及審查標準說明如下表：

審查項目	審查標準
1.申請文件檢核表	➢ 檢核表之各項文件是否依規定填列。
2.申請書	➢ 投資申請人所提送之申請文件是否依申請須知格式填具清楚完整。
3.申請切結書	➢ 具切結書人所提送之申請文件是否依申請須知格式填具清楚完整。
4.代理人委任書	➢ 投資申請人是否指定代理人一人，未指定者免附。
5.財務能力證明文件	■ 單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員需提出108年至110年經執業會計師簽證之財務報告含個別財務報表(如公司成立未滿3年，所有年度之財務報告含個別財務報表；如未滿1年，則需委由執業會計師提出申請日前所有營運期間財務報告)。 ■ 會計師查核意見，不得為否定意見或無法表示意見，倘有保留意見，應提出針對保留意見之說明。 ■ 單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，須提出公告前3年(如設立未滿3年，則自設立時起)無退票紀錄(向台灣票據交換所或金融機構查詢日期應為本計畫公告日以後)或國內、外債信評等之證明文件。 ■ 單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，須提出金融聯合徵信中心企業信用報告，查詢日期應為本計畫公告日以後。 ■ 完稅證明文件 (1) 單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，應提出營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本計畫公告截止日前最近一年營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。 (2) 單一公司申請人或合作聯盟申請人之成員，應提出本計畫公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。 (3) 提供國稅及地方稅無違章欠稅證明。 (4) 不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。 (5) 新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之。 ■ 外國公司如無上述債信能力證明文件，應以銀行往來文件證明或由該法人出具切結書替代。
6.基本資格證明文件	■ 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員應提出法人資格

	證明文件。 ■ 本國公司之法人資格證明文件係指至本計畫申請截止日前3個月內由我國政府核發之最新變更登記事項卡抄錄本。 ■ 外國公司之法人資格證明文件係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司登記證明書影本、營業執照影本、其他特許執照影本、主管官署證明函等。 ■ 財團法人或社團法人者，其證明文件為目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記證書(以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準)。
7.技術資格證明文件	■ 單一公司申請人或合作聯盟申請人應提出足以證明符合本申請須知規定之技術能力之證明文件。應提出之證明文件如相關證照，或經公證或認證之合約書、驗收證明。 ■ 申請人如為合作聯盟，至少應有一成員具備前述資格。 ■ 單一申請人或合作聯盟申請人若不具備前述資格，應提出符合前述資格之協力廠商之實績證明以及協力廠商合作意願書。 ■ 申請人如另覓專業經理人，應出具合作意願書、專業經理人經歷、實績及證明。
8.申請保證金已繳交之證明文件	■ 投資申請人是否依申請須知規定繳交申請保證金，並檢附相關證明文件。
9.金融機構融資意願書	■ 是否檢具金融機構融資意願書。 ■ 金融機構是否對投資計畫書提出評估意見。 ■ 無者免附。
10.協力廠商合作意願書	■ 切結書人所提送之申請文件是否依申請須知格式填具清楚完整。 ■ 無者免附。
11.投資計畫書及電子檔案光碟	■ 投資申請人所提送之投資計畫書及電子檔案光碟份數是否正確。

註：上述證明文件並應審查是否依申請須知規定須辦理認證及檢附中文譯本。

3.1.2 綜合評審階段

依申請須知規定，綜合評審階段之甄審項目及甄審標準說明如下表：

甄審項目	甄審標準	配分
1.申請人經驗實績	■ 申請人之簡介：包括組織型態、成立時間、沿革、規模、營業項目、財務及經營狀況 ■ 營運管理實績及技術說明：相關投資開發或經營之實績 ■ 營運團隊籌組組織架構及人員配置：興建與營運之管理組織架構及經理人相關經驗 ■ 合作協力廠商與本案相關之投資營運經驗與實績	15
2.興建計畫	■ 整體規劃構想 ■ 工程規劃 ■ 施工管理計畫 ■ 工程經費及時程	20
3.營運計畫及移轉返還計畫	■ 計畫目標 ■ 整體營運理念 ■ 市場定位 ■ 營運內容及收費標準 ■ 市場行銷推廣計畫 ■ 人力組織與招募訓練計畫 ■ 防災及緊急應變計畫 ■ 資產及設備維護計畫 ■ 點交及返還計畫	30
4.財務計畫及風險管理	■ 財務基本參數之設定及其說明 ■ 興建經費預估 ■ 營運收支預估 ■ 資金籌措及償債計畫 ■ 財務報表(內容包括但不限於分年預估之現金流量表等) ■ 財務效益分析(內容包括但不限於股權淨現值、股權內部報酬率及股權還本年期分析)及敏感度分析 ■ 經營權利金支付計畫 ■ 金融機構融資意願書及評估意見(不需融資者，免附) ■ 風險管理計畫(內容包括但不限於風險管理目標及原則、確認主要風險因素、衡量風險影響效果及降低風險之因應對策等) ■ 保險計畫(內容包括但不限於主要保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式)	20
5.睦鄰計畫、創意及回饋計畫	■ 社區營造及睦鄰計畫(包含但不限於人員晉用或回饋在地等公益回饋計畫) ■ 其他回饋計畫。	10
6.簡報及詢答	■ 申請人簡報及委員意見回覆（未出席詢答者本項0分）	5

3.2 評定方法

3.2.1 資格審查階段

1. 資格審查時，由主辦機關先就申請人所提送之「申請文件檢核表」，核對資格文件及公告所應檢附之資料是否齊全，並進行審查。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；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，得發文通知投資申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關依前述通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。
2. 資格審查結果由主辦機關通知所有投資申請人。經資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。
3. 僅一家申請人提出申請，且符合規定之資格條件，得就其所提出申請文件進行評審。

3.2.2 綜合評審階段

1. 綜合評審時，由甄審會就資格審查選出之合格申請人，依據其所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
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，得通知申請人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理。
3. 合格申請人應就其投資計畫書內容依規定時間列席甄審會進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。
4. 合格申請人之投資計畫書如有涉嫌侵害他人智慧財產權情事，主辦機關及甄審會均不負審查責任，應由主張智慧財產權受侵害之人循司法途徑救濟並獲確定裁判後，由主辦機關或甄審會依裁判結果辦理，甄審會得逕予評分，並選出最優申請人及次優申請人。
5. 合格申請人於進行簡報時應遵守下列事項：
   （1）簡報順序於資格審查後，當場以抽籤方式決定，抽籤時若合格申請人(出席人員須檢具相關證明文件)未到場，由主辦機關代抽。
   （2）合格申請人應依指定時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，逾時視同放棄簡報資格。合格申請人放棄簡報者，簡報答詢成績，以零分計算。
   （3）各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。
   （4）簡報及答詢人員須為該合格申請人、協力廠商或合作聯盟之負責人或所屬員工（簡報及答詢人員如為非該合格申請人、協力廠商或合作聯盟之負責人或所屬員工者，須出具申請須知附件八之代理人委任書）；且參與評審簡報及答詢人員之總人數不得超過 5 人。
   （5）各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘，答詢方式採取統問統答，答詢時間以 15 分鐘為限（甄審委員提問時間不計入）；必要時甄審會得予延長。

各合格申請人總數逾 4 家(含)時，合格申請人簡報時間不得超過 15 分鐘。

（6）簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。

（7）甄審會委員評分時所有合格申請人應一律退席。

6. 甄審會委員就合格申請人所提投資計畫書、相關文件及簡報情形，依評審項目及評審標準予以評分。

（1）各甄審委員依各甄審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數。各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。如僅有一家通過資格初審之申請人，仍應進行評選，合格申請人其分數應需達二分之一以上出席委員評定得分達 70 分(含)以上者方列入序位計算。若各合格申請人均經過半數出席委員評定得分未達 70 分(含)以上時，得不列為最優申請人及次優申請人。

（2）各甄審會委員對各合格申請人累計加總分數，最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，其餘依序類推。

（3）最後將各甄審會委員所核給各合格申請人之序位加總合計為排序積分，排序積分 最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其排序積分相同時，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」再相同者，則由財務計畫分數最高者為優先。若財務計畫分數再相同，由該合格申請人抽籤決定最優申請人及次優申請人。

（4）如合格申請人經出席委員過半數以上，評定未達評審標準時，甄審會得不予選出 最優申請人及次優申請人。

7. 綜合評審結果由甄審會報請主辦機關公告之。

附錄一：綜合評審評分表

宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園新建、增改修建暨營運移轉案
綜合評審評分表

評分表（委員）編號：(由委員自行抽號填入)

甄審日期：中華民國　　年　　月　　日

甄審項目	甄審標準	配分	合格申請人編號及評分		
			1	2	3
			評分	評分	評分
1.申請人經驗實績	■ 申請人之簡介：包括組織型態、成立時間、沿革、規模、營業項目、財務及經營狀況 ■ 營運管理實績及技術說明：相關投資開發或經營之實績 ■ 營運團隊籌組組織架構及人員配置：興建與營運之管理組織架構及經理人相關經驗 ■ 合作協力廠商與本案相關之投資營運經驗與實績	15			
2.興建計畫	■ 整體規劃構想 ■ 工程規劃 ■ 施工管理計畫 ■ 工程經費及時程	20			
3.營運計畫及移轉返還計畫	■ 計畫目標 ■ 整體營運理念 ■ 市場定位 ■ 營運內容及收費標準 ■ 市場行銷推廣計畫 ■ 人力組織與招募訓練計畫 ■ 防災及緊急應變計畫 ■ 資產及設備維護計畫 ■ 點交及返還計畫	30			
4.財務計畫及風險管理	■ 財務基本參數之設定及其說明 ■ 興建經費預估 ■ 營運收支預估 ■ 資金籌措及償債計畫 ■ 財務報表(內容包括但不限於分年預估之現金流量表等) ■ 財務效益分析(內容包括但不限於股權淨現值、股權內部報酬率及股權還本年期分析)及敏感度分析 ■ 經營權利金支付計畫 ■ 金融機構融資意願書及評估意見(不需融資者，免附) ■ 風險管理計畫(內容包括但不限於風險管理目標及原則、確認主要風險因素、衡量風險影響效果及降低風險之因應對策等) ■ 保險計畫(內容包括但不限於主要保險項目、投保時程、投保金額及被保險人自留及除外不保項目之損失承擔方式)	20			
5.睦鄰計畫、創意及回饋計畫	■ 社區營造及睦鄰計畫(包含但不限於人員晉用或回饋在地等公益回饋計畫) ■ 其他回饋計畫。	10			
6.簡報及詢答	■ 申請人簡報及委員意見回覆(未出席詢答者本項0分)	5			
委員簽名		評分合計			
		序位排序			
		評定分數70分以上為合格	□合格 □不合格	□合格 □不合格	□合格 □不合格
		總分數超過90分或未達70分者，請加註理由			

附錄二：綜合評審序位評分總表

宜蘭縣冬山河生態綠舟森林公園新建、增改修建暨營運移轉案
綜合評審序位評分總表

審核結果表

委員編號	申請人 1		申請人 2		申請人 3	
	總分	序位	總分	序位	總分	序位
委員001						
委員002						
委員003						
委員004						
委員005						
委員006						
委員007						
委員008						
委員009						
總得分/總序位和						
名次						

本案之最優申請人為：

本案之次優申請人為：

委員簽名：

日期：

附件四、促參先期計畫作業檢核表

章節	基本撰擬內容	頁碼
第一章、可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整		
可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，包括： 1.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。 2.民間參與效益。 3.市場可行性。 4.技術可行性。 5.法律可行性。 6.土地取得可行性。 7.環境影響。 8.財務可行性。 9.民間參與可行性綜合評估。 10.公聽會提出之建議或反對意見。 11.其他事項。	P1-1~28
第二章、公共建設目的及民間參與方式		
(一)公共建設目的	1.公共建設興辦目的及透過民間參與方式興辦欲達成之公共利益目標。 2.敘明可行性評估擇定計畫方案，是否達到下列目的： (1)加速公共建設與服務提供。 (2)提升公共服務品質。 (3)提振內需與帶動經濟成長。	P2-1~2
(二)公共建設類別及民間參與方式	屬促參法第 3 條公共建設類別及第 8 條民間機構參與公共建設方式。	P2-2
第三章、民間參與期間及範圍		
(一)公共建設及附屬事業契約期間	1.民間機構取得興建、營運該公共建設、附屬設施及開發經營附屬事業權利之契約期間。 2.契約期間依公共建設財務狀況及工程或營運特性之考量(如配合工程分期營運等)。 3.契約期間屆滿，經機關評定其營運績效良好，得與其優先定約由其繼續營運之考量。	P3-1~2
(二)公共建設及附屬事業興建營運範圍	1.興建範圍：包含用地、工程、設施等範圍。 2.營運範圍：容許民間機構營運範圍及項目。 3.附屬事業開發經營範圍。 4.義務維護範圍：民間機構義務維護範圍及項目(如有)。	P3-3~4
第四章、興建		
(一)工程調查及規劃	1.分工原則 民間機構辦理公共建設之工程調查及規劃、細部設計、發包施工、	P4-1~6

章節	基本撰擬內容	頁碼
	施工管理等各階段作業，及主辦機關與民間機構分工原則與內容。 2.辦理方式 各工程階段主辦機關與民間機構各自負責事項之辦理方式。 3.工程規劃時程 主辦機關與民間機構對各自負責事項辦理時程及個別項目應完成期限。	
(二)功能性要求或特殊規範	1.設計需求之特殊規範各項設施興建設計需求(如興建面積、動線、節能設計、水電負載等)，及其應依循之相關法規與標準。 2.設計成果審查(或備查)機制 民間機構完成之工程基本及細部設計成果，須提送主辦機關審查或備查。 3.公共藝術設置要求 說明公共建設開發規模或投資興建金額是否符合文化藝術獎助條例第 9 條及其施行細則第 8 條第 2 項有關設置公共藝術規定，若須設置，說明其金額規劃。	P4-7~9
(三)工程品質	1.工程品質管理作業 民間機構須配合確保工程品質管理作業事項。 2.其他工程、職業安全及環境衛生作業 規劃工程安全衛生管理作業機制及相關法令規定。	P4-9~11
(四)其他特殊考量	1.綠建材及節能減碳規劃 視個案特性,考量依建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準相關規定，並利用環保材質施作工程。 2.永續及延壽規劃 視個案特性，考量以永續、延壽目標進行工程興建規劃設計。	P4-11
(五)工程經費估算	摘錄可行性評估擇定計畫方案工程經費，並就工程規劃內容，說明工程經費、後續重置工程經費及維護成本費用修正情形。	P4-11~14
(六)正式營運前進行測試或試營運(依法令規定或主辦機關要求)	1.試營運規劃 視法令規定或個案需求，規劃正式營運前進行設備功能測試或辦理試營運之預計期程。 2.營運要求及標準 試營運基本要求，包括營運管理工作範圍、營運設備項目、營運管理原則、營運管理報告提送及應遵循相關法令規範與要求。	P4-14
第五章、營運		
(一)營運計畫	1.營運內容 (1)營運目標 公共建設及提供服務目標。	P5-1~7

章節	基本撰擬內容	頁碼
	(2)營運項目 公共建設、附屬設施及附屬事業營運項目。 (3)作業規範 營運基本需求規範、民間機構須提送營運計畫書及年度營運計畫等內容與時限。 (4)人力組織 民間機構提供服務所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員及證照人員。 (5)營運相關限制事項 如委託第三人經營或出租、商標或名稱使用限制、調整設施使用空間等。 (6)民間機構應負擔事項 如民間機構應負責營運、管理及維護資產，並負擔營運衍生各項稅捐等。 (7)安全監控及通報計畫 民間機構須提出安全監控及緊急事故通報計畫內容及提送時限。 2.費率標準及調整機制 (1)營運設施收費方式、標準票價、優惠票價、公益場次、依法免費使用範圍、優惠方案及其他要求等。 (2)民間機構擬調整收費標準機制，如提出新增或調整收費標準內容、理由及書面評估報告，於報經主辦機關書面同意(或備查)後始得辦理。 (3)費率公告周知機制，如由主辦機關或民間機構辦理公告及其方式。	
(二)營運期之時程規劃	1.營運開始日與屆滿日 營運開始日、營業日、營業時間、屆滿日及其調整機制。 2.優先定約機制 (1)優先定約資格。 (2)申請程序應備文件(含營運規劃及財務評估)、審查及議約程序。 (3)優先定約期間。	P5-8
(三)營運特殊考量	1.節能減碳與環境保護 營運期間辦理之節能減碳項目，如節水、節電等。 2.地方回饋與睦鄰計畫 依案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。	P5-9
(四)營運期間自主管理	民間機構應提送之自主管理計畫，如： 1.管理組織及制度。	P5-9~10

章節	基本撰擬內容	頁碼
	2.營運缺失處理機制。 3.緊急應變措施。 4.常態性檢討機制及自我評量。	
第六章、土地取得		
(一)土地權屬	1.土地基本資料 地籍資料如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地) 使用分區、土地使用類別、權屬等。 2.公私有土地比率(若有)。 3.地上物現況(若有)包括區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等。	P6-1~3
(二)土地取得方式及難易度分析	1.公有土地 主辦機關非土地管理機關時，依可行性評估結果敘明係以有償撥用、無償撥用或合作改良利用等方式辦理。 2.私有土地 公共建設用地如為私有土地，敘明以協議價購、徵收、區段徵收、租賃、設定地上權或租用方式辦理， 並說明辦理難易度。	P6-3~4
(三)土地取得程及成本	1.公有土地以無償撥用方式取得者，其撥用取得時點；以有償撥用方式取得者，其撥用價金金額、財務來源、給付時點及取得時點。 2.公有土地以合作改良利 用方式 辦 理者，其土地持分比率、收益分收比率及取得時點。 3.私有土地以價購或徵收方式取得者，其金額、資金來源、給付時點及取得土地時點。	P6-4
(四)用地變更作業及程序	1.經可行性評估涉土地使用分區變更，須辦理都市土地主要計畫及細部計畫變更，或非都市土地使用分區變更者，載明變更前後使用 分區、基地面積及使用強度等事項。 2.經可行性評估涉及容許使用項目，須辦理都市土地細部計畫土地使用分區管制規則之允許使用項目或非都市土地使用編定變更者，載明變更前後容許使用項目事項。 3.變更作業程序、辦理權責單位、審議主管機關及時程。	P6-4~5
(五)地上物拆遷及補償	1.公共建設用地涉有地上物拆遷者，其基本資料、地上物戶數及須排除之地上物面積。 2.補償及救濟方式、相關拆遷補償費用及資金來源。 3.地上物拆遷及補償費之辦理權責單位及作業期程。	P6-5
(六)水土保持規劃及辦理方式(如有)	1.公共建設用地是否為水土保持法規定應辦理水土保持計畫。 2.開發規模是否得以「簡易水土保持申報書」替代水土保持規劃書辦理，及辦理水土保持計畫申請時點、義務人及核定機關。 3.後續辦理作業規劃內容及時程。	P6-5

章節	基本撰擬內容	頁碼
(七)其他配套措施	用地交付前置作業項目及作業時程規劃。	P6-6
第七章、環境影響評估與開發許可		
(一)環境影響評估項目及開發許可	1.說明須否辦理環評作業或環境影響差異分析報告審議及其項目。 2.興建及營運期間產生之環境影響項目及對策，如： (1)用水排放：妥善收集並處理營業用污、廢水排放。 (2)噪音影響：使用低噪音振動機具。 (3)交通影響：規範工程車輛運輸管材時間、交通系統改善建議。 (4)廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式。 3.須申請開發許 可者，載明法源依據、開發性質及是否涉及用地變更；如涉及變更，載明欲變更之土地使用分區或允許使用項目。	P7-1~7
(二)辦理方式與時程	1.權責單位及分工。 2.作業流程及時程表。 3.作業程序及辦理時點。 4.辦理結果之因應方案。	P7-7~8
第八章、財務計畫		
(一)可行性評估財務規劃成果	可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估結果摘要，包括： 1.基本假設參數。 2.基本規劃資料。 3.土地租金及權利金評估。 4.預計財務報表。 5.自償能力評估。 6.財務效益評估。 7.融資可行性評估。 8.附屬事業開發財務可行性。 9.敏感性分析。 10.非自償部分補貼經費評估(如有)。	P8-1~7
(二)土地租金規劃	1.興建期及營運期土地租金計收時點及計算方式。 2.土地租金減收機制 (1)經評估計收土地租金財務不完全自償擬減收土地租金者，研擬減收後土地租金計算方式。 (2)規劃遇有不可歸責於民間機構之事由，無法依原訂計畫使用，擬依「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」(下稱租金優惠辦法)第 4 條規定， 給予土地租金減免或緩繳者，研擬優惠作法及期間。	P8-7~8
(三)權利金規劃	1.權利金收取項目、額度、年限及計算方式。 2.權利金繳付方式及時間。	P8-9~10

章節	基本撰擬內容	頁碼
	3.遲延給付利息計算方式。 4.檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。	
(四)自償能力	1.自償能力分析。 2.非自償部分補貼規劃 (1)就非自償部分給予補貼之額度上限、資金來源及編列期程等。 (2)補貼相關機制， 包括補貼時機、方式、金額現值；核付金額、方式及期程；調整機制等。	P8-11
(五)民間資金籌措	1.資金需求用途 依可行性評估擇定計畫方案及先期規劃修正內容，彙總興建或營運資金需求及籌措金額。 2.資金籌措規劃 (1)自有資金 A.民間機構自有資金投入金額與自有資金比率。 B.自有資金投入時程。 C.民間機構設立時之實收資本額。 (2)融資規劃 A.融資金額。 B.融資時程。 C.融資來源，如國家發展委員會中長期資金貸款、國內銀行團聯貸、發行公司債。	P8-11~12
(六)政府財源規劃	1.政府負擔經費項目內容及分年須編列預算金額，如地上物拆除、履約管理、管線遷移、環評作業等費用。 2.預算來源規劃，如稅收、作業基金、銀行。	P8-12
(七)其他	其他財務規劃須記載事項，如： 1.稅賦優惠：符合促參法之重大公共建設範圍者，可享有稅捐優惠包括地價稅、房屋稅與契稅減免、營利 事業所得稅減免、投資抵減優惠、免徵及分期繳納關稅。 2.其他優惠：重大天然災害復舊貸款等。 3.公共建設及附屬事業之收支分別列帳。	-
第九章、風險配置		
(一)計畫各階段風險項目評估結果	1.辨識各階段(興建、營運及移轉等)可能發生風險，並就風險特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量及說明，包括但不限於： (1)興建階段 工程延遲、成本超支、重作、完工、不可抗力、工作物滅失等風險。 (2)營運階段 營運中斷、需求及供給、成本擴增、設施滅失、不 可抗力 等 風	P9-1~6

章節	基本撰擬內容	頁碼
	險。 (3)移轉階段 移轉品質、移轉契約等風險。 2.就可能發生風險所涉主體，規劃公平合理風險分擔方式，並列表呈現。	
(二)風險因應策略	對可能發生風險，擬訂及選擇得以減輕或移轉風險之因應策略，如： 1.風險規避 不從事該項業務或活動。 2.風險移轉 採取保險或其他方式，移轉全部或部分之風險予他人承擔。 3.風險控制 採取降低風險發生可能性及衝擊之控管措施。 4.風險承擔 不採取措施改變風險之發生可能性及衝擊。	P9-6~11
第十章、政府承諾與配合事項		
(一)政府承諾事項、完成程度及時程	1.政府承諾事項 政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證事項，依個案特性完整且明確列出，如提供單一窗口、用地取得及交付、提供地上權設定、相關稅賦或規費負擔等。 2.完成程度及時程規劃 政府承諾事項完成程度及時程，如現有建物最遲於用地交付前完成報廢程序。	P10-1
(二)政府配合事項、完成程度及時程	1.政府配合事項 政府配合或協助民間機構完成、但不保證可達成民間機構要求之事項，依個案特性完整且明確列出，如行政協調、提供資料、協助申請證照許可、租稅優惠、中長期融資及其他事項。 2.完成程度及時程規劃 政府配合事項完成程度及時程，如興建期間依民間機構興建所需，協調台灣電力股份有限公司及台灣自來水股份有限公司等公用事業單位，提供開發區域完整公用設施布設。	P10-1~2
第十一章、履約管理		
(一)履約管理機制	1.履約管理組織與方式 (1)管理組織架構 採指定單位或設置專責小組，若採專責小組，其方式或成立時點。 (2)履約管理方式 由主辦機關自行辦理或委託專業顧問法人、機構、或團體協助	P11-1~14

章節	基本撰擬內容	頁碼
	辦理。 2.主要履約管理內容依個案特性分階段擬訂，如： (1)興建期：配合興建之各項規劃、設計、施工、品質管控等事項，審閱各項文件；各項申請作業進度、工程進度控管；重大工程合約及融資契約控管、各項財務比率要求之控管。 (2)營運期：民間機構各項證照之取得及維持狀況;配合營運規劃之各項報表、合約之提送、財務比率要求遵循情形等之控管。 3.財務檢查機制 (1)民間機構定期提送財務報表資料項目及審查(或備查)方式。 (2)實地查核辦理方式，如定期及不定期檢查。 4.履約管理會議 定期或不定期召開履約管理會議及運作方式。 5.施工與經營不善之處理及關係人介入民間機構未能履行契約之處置方式、施工或經營不善之處理方式、施工或經營不善之緊急處分、缺失及違約處理及依促參法第 52 條第 1 項第 2 款由融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建營運之規劃。 6.接管營運機制 期前終止之程序及資產移轉事宜。	
(二)營運績效評定	1.營運績效評估委員會之組成。 2.營運績效評定作業辦法(至少包含下列事項)： (1)營運績效受評期間。 (2)營運績效評估項目及標準。 (3)營運績效評估標準之調整及其時機。 (4)營運績效良好之評定方式。 (5)營運績效評估程序。 3.優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。	P11-14~20
(三)協調委員會籌組	1.協調委員會組成時機。 2.協調委員會任務。 3.協調委員選任。 4.協調程序，包括召集會議方式、協調申請書提送、變更或追加爭議標的、解決方案之決議、協調成立、協調不成立之救濟程序等。	P11-20~23
第十二章、移轉		
(一)投資契約簽訂後之點交規劃	1.點交期程規劃。 2.點交資產標的。 3.點交方式。	P12-1
(二)營運期	1.移轉及返還營運資產標的	P12-1~6

章節	基本撰擬內容	頁碼
限屆滿之移轉計畫	(1)必須返還資產項目。 (2)營運資產移轉項目。 2.移轉及返還營運資產程序 (1)民間機構於契約終止後提送截至終止時資產清冊期限。 (2)民間機構須提供作為移轉及返還參考必要文件、紀錄、報告等資料項目。 3.移轉及返還營運資產條件及計價有償及無償移轉範圍；有償移轉計價方式、價金給付及費用負擔。 4.移轉及返還前後之權利義務 返還及移轉標的之物權設定負擔 塗銷；營運設施使用、操作人員訓練及技術移轉；債權移轉、軟體移轉、未返還移轉物品之處置等。	
(三)營運期限屆滿前之移轉計畫	1.返還資產項目及返還資產狀態，如現況返還、回復原狀返還。 2.移轉發生原因及移轉標的(興建中、營運中資產)之處理、程序、條件及計價、價金給付、移轉時及移轉後之權利義務。 3.有償移轉資產之計價方式，如就資產之實際成本、使用情形、使用價值及契約期間剩餘年限估算，或委由公正專業鑑價機構進行資產鑑價。	P12-6~9
(四)資產清冊建立及管理	1.定期編製資產清冊資產清冊編製與提送時程，及資產清冊應涵括之必要項目與內容。 2.定期盤點資產 主辦機關參與定期盤點之頻率及方式。	P12-9~10
(五)資產總檢查計畫	民間機構於營運期屆滿前提出移轉資產清冊時間、方式及辦理資產總檢 查之 檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。	P12-10
第十三章、後續作業事項及期程		
後續作業事項及期程	明列下列後續作業項目及預定期程。 1.籌組甄審委員會及工作小組 包括委員專長、人數；工作小組組成； 成立時點。 2.研擬及審核招商文件 包括申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案及規劃、公告申請、議約及簽約時程。 3.辦理招商說明會 (1)備具投資資訊供索閱方式。 (2)舉辦招商說明會時點、方式及其他與潛在投資人交換意見機制，必要時依潛在投資人意見修訂招商文件之辦理方式。 4.公告 (1)於主管機關資訊網站公告相關內容。	P13-1~4

章節	基本撰擬內容	頁碼
	(2)公告內容釋疑。 5.甄審及評決 (1)資格審查。 (2)綜合評審。 6.議約及簽約 (1)依招商文件規劃時程辦理議約。 (2)掌握最優申請案件申請人依限成立民間機構(如有)。 (3)簽訂投資契約。	
第十四章、其他事項		
促參法規定之其他事項	1.公聽會提出建議及反對意見之處理說明。 2.先期計畫書之審查與公開。	P14-1