

促進民間參與公共建設案件  
OT 案簡化版可行性評估報告撰擬範例

財政部

113 年 12 月

中華民國 113 年 12 月 25 日台財促字第 11325540280 號函

使用說明：

一、促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 8 條第 1 項第 5 款 OT 案件，相較 BOT、ROT、B(R)TO 案件，多數屬契約年期較短、委託營運範圍及公共建設目的明確、民間機構無須巨額投入即可開始營運。此類案件之前置規劃作業應得以簡化，以有效節省作業時間。

二、本部統計歷來之促參案件類型，OT 案件約佔全部促參案件 6 成，故頒布「OT 案件簡化版可行性評估撰擬範例」(以下簡稱本撰擬範例)目的係協助主辦機關依促參法第 6 之 1 條縮短 OT 案件之可行性評估辦理時間，因此，除有下列情形者外，所有公共建設類別之 OT 案件，均得以本撰擬範例辦理可行性評估作業：

1. 單一計畫採複數興辦方式者，如 BOT+OT、ROT+OT 等。
2. OT 案件結合促參法第 9 條之 1 政府有償取得公共服務方式辦理者。
3. 屬重大公共建設者。
4. 契約年期超過 10 年者。
5. 有規劃附屬事業者。
6. 計畫所需土地或建物需辦理協議價購、撥用、用地變更、地上物拆遷補償、或環境影響評估者。

三、OT 案件以運動中心(促參法施行細則第 17 條第 3 款)、停車場(促參法施行細則第 2 條第 1 項)及古蹟或歷史建築等(促參法施行細則第 11 條第 4、5 款)此三類公共建設之比例最高，因此，本撰擬範例將以前述三類公共建設作為案例提供範例文字，其他類別之公共建設得參考本撰擬範例文字並依個案情況調整。

四、主辦機關依據本撰擬範例辦理可行性評估作業者，免撰寫可行性評估作業檢核表。

# ○○○縣/市○○○營運移轉案 可行性評估報告

主辦機關：○○○○○○○○

○○○年○○○月

## 目錄

壹、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....	1
貳、民間參與效益及政府效益 .....	5
參、市場可行性 .....	6
肆、技術可行性 .....	19
伍、財務可行性 .....	20
陸、法律可行性 .....	29
柒、土地取得可行性 .....	33
捌、環境影響 .....	34
玖、國家安全及資通安全 .....	38
壹拾、公聽會提出之建議或反對意見 .....	38
壹拾壹、其他事項 .....	39
壹拾貳、民間參與可行性綜合評估 .....	39
壹拾參、後續作業辦理時程規劃 .....	41
附件 1：服務滿意度問卷調查 .....	42
附件 2：投資意願調查表 .....	44
附件 3 財務可行性評估示範 .....	46

# ○○縣/市○○(請填入公共建設名稱)營運移轉案

## 可行性評估報告

### 壹、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

#### 一、基地現況說明

##### (一) 基地區位

○○○(填入公共建設名稱)位於\_\_\_\_\_縣/市\_\_\_\_\_鄉/鎮/市/區\_\_\_\_\_路/街\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號之\_\_\_\_\_。

##### (二) 基地面積

本基地面積為\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>，地號為\_\_\_\_\_縣/市\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號。

##### (三) 基地既有地上物及設施空間使用現況

(放入本建物現況圖及平面圖)

1. ○○○(填入公共建設名稱)，所有權屬為\_\_\_\_\_，現由\_\_\_\_\_經管，目前開放給社會大眾作為\_\_\_\_\_使用。(請填入提供之公共服務，如停車場、運動中心、公園綠地、藝文展覽、保存宣揚歷史文化等)
2. 各樓層設施空間如下：(欄位若不敷使用請自行增加或調整)

表 1-1○○○(填入公共建設名稱)各樓層設施空間現況一覽表

樓層	主要空間及設施說明	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
1F	(例如：服務中心、禮品店)	
2F	(例如：韻律教室、展覽空間)	
3F	(例如：行政辦公室)	
B1F	(例如：機房、停車場(機車停車位○格、汽車停車位○格))	
總計		

#### (四) 周邊環境現況

##### 1. 基地連外道路系統



本基地交通條件相當便利，透過道路系統向東/南/西/北可前往\_\_\_\_\_地區。

##### 2. 大眾運輸系統

本基地緊鄰 捷運/輕軌/機捷\_\_\_\_\_站，徒步/車程距離約\_\_\_\_\_分鐘，鄰近亦有公車站牌。

##### 3. 停車空間(如有停車空間，請摘要說明基地內及鄰近區域之現況停車空間)

本基地內設有\_\_\_\_\_格小客車停車位(含\_\_\_\_\_格無障礙停車位、\_\_\_\_\_格電動汽車專用充電停車位)及\_\_\_\_\_格機車停車位(含\_\_\_\_\_格無障礙停車位)。

本基地鄰近區域設有多處公私有停車場，彙整如下表：

停車場	距離本基地	停車位數量
○○國小地下停車場	500 公尺	小客車：○格 機車：○格

#### (五) 其他

(以下為範例文字，主辦機關得依個案情況調整。)

1. 本計畫○○○(填入古蹟或歷史建築名稱)依文化部/○○縣市政府民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日○○○號函指定為古蹟/歷史建築。

2. 其他事項(主辦機關得依個案情況填載說明事項)

說明：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 二、政策概述

#### (一) 啟用時間

☐○○○○(填入公共建設名稱)於民國(下同)\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日完工(填入使用執照取得日期)，於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日啟用營運。

☐建物於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日興建完成(填入使用執照取得日期)，目前尚未對外營運。

#### (二) 營運現況概述

☐政府自營：由○○○(填入負責營運之政府單位)自行營運。

☐全部委外營運：委外營運契約將於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期滿。

☐部分委外營運，部分政府自營：委外營運契約將於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期滿，委外營運範圍為\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_，其餘部分為政府自營。

☐ 部分委外營運，部分尚未對外營運：委外營運契約將於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日期滿，委外營運範圍為\_\_\_\_\_。

☐ 部分政府自營，部分尚未對外營運：已對外營運範圍為\_\_\_\_\_

☐ 未曾對外營運。

☐ 其他：\_\_\_\_\_。

(三) 為結合民間專業營運團隊經營管理，以提升○○○(填入公共建設名稱)之公共服務水準，本計畫擬依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 8 條第 1 項第 5 款，以 OT 興辦方式辦理招商，並依促參法第 6 之 1 條進行可行性評估。

### 三、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

(以下選項為範例文字，主辦機關得依個案情況調整選項文字，且可複選。)

☐ 引進民間資金、營運專業及人力，以改善、解決現有\_\_\_\_\_問題(例如：違法停車、設施維護人力短缺、遊樂服務單一、既有設施部分空間閒置)。

☐ 提供多元\_\_\_\_\_服務，並依民眾需求提供各項\_\_\_\_\_課程/服務/商品，如\_\_\_\_\_，以提升鄰近地區民眾之生活品質。

☐ 提高○○○(填入公共建設名稱)之環境品質、服務品質、設施安全性、設施使用率、使用滿意度、\_\_\_\_\_等公共服務品質。



- ☐ 活化既有設施使用，提升服務效益。
- ☐ 提升公共建設服務品質，提高場域之安全性、教育性、多元性、友善性、便利性。
- ☐ 促進藝術多元發展，豐富\_\_\_\_\_地區藝文生活，促進文創、文化觀光等相關產業發展。
- ☐ 其他：\_\_\_\_\_

## 貳、民間參與效益及政府效益

(以下選項為範例文字，主辦機關得依個案情況調整選項文字，且可複選。)

- ☐ 引進民間資金、專業及人力，提升公共服務品質。
  - ☐ 由民間機構聘僱營運人員，負擔公共建設維護管理及營運成本，可增加社會就業人口，減少政府員額與財政支出。
  - ☐ 依促參法委外營運，增加政府土地租金、權利金或營業稅等稅費財政收入。
  - ☐ 對於年滿 65 歲以上高齡者、低收入戶或身心障礙者等公益對象，由民間機構依其等需求，訂定各項優惠措施方案以保障其使用公共設施權利，以增進全民社會福祉。
  - ☐ 透過在地需求掌握與就近社區連結，凝聚社區意識，帶動社區發展。
  - ☐ 增進公共建設之空間使用率及營運收入，以結合周邊觀光資源。
  - ☐ 增加在地就業數量。
  - ☐ 其他：\_\_\_\_\_
-

## 參、市場可行性

### 一、市場供需現況調查分析

(建議就需求面可依個案設施及提供服務，進行消費族群、目標客群分析，分析數據可查找中央或地方政府製作之統計資料，而供給面得分析基地周遭有無相似類型公共建設供給。以下以停車場、運動中心及古蹟或歷史建築為範例。)

#### (一) 停車場

##### 1. 需求面分析

##### (1) 客群分析

☐ 通勤客群：本基地位於○○○商辦區，鄰近有○○○公司、○○○公司、\_\_\_\_\_之營業據點，而有上班族通勤及來訪洽公民眾之臨時停車需求。

☐ 觀光旅遊客群：本基地鄰近○○○觀光景點，每個月旅遊觀光人次平均\_\_\_\_\_人，而該觀光景點小客車車位僅○格尚無法滿足觀光客群停車需求，故觀光客群多至本計畫停車場停放車輛。

☐ 在地居民：依據\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月之人口統計資料，本基地所在地區人口數為\_\_\_\_\_人，本基地半徑 500 公尺(步行 10 分鐘)範圍人口數為\_\_\_\_\_人，包括\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里等，且多數住宅未設有自有停車位，在地居民有租賃停車格之需求。

☐ 其他：\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(2) 因此，本計畫可針對 ☐ 通勤客群 ☐ 觀光旅遊客群  
☐ 在地居民 ☐ 其他：\_\_\_\_\_ 之需求，提供多元化之停車服務。

## 2. 相似類型公共設施供給分析

本基地周邊有無類似設施或服務：

☐ 有，類似設施或服務彙整如下表：

名稱	地址	停車位數(格)			收費方式
		大型車	小客車	機車	
路邊停車	○○路段至○○路段				
○○○停車場					

☐ 否。

## (二) 運動中心

### 1. 區域人口分析

#### (1) 人口數

依據\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月之人口統計資料，本基地所在地區人口數為\_\_\_\_\_人。本基地半徑 1 公里(步行 15 分鐘)範圍人口數為\_\_\_\_\_人，包括\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里、\_\_\_\_\_里等。

#### (2) 人口結構分析

依據\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月之人口統計資料，幼年人口占全區\_\_\_\_\_％、壯年人口\_\_\_\_\_％、老年人口\_\_\_\_\_％。  
 男性與女性人口比例分別為\_\_\_\_\_％、\_\_\_\_\_％。

(3) 因此，本計畫可針對幼年/青壯年/老年客群之需求，提

供更多元化之服務。

## 2. 相似類型公共設施供給分析

本基地周邊有無類似設施或服務：

☐有，類似設施或服務彙整如下表：

名稱	地址	設施內容	收費方式及金額

☐否。

## (三) 古蹟或歷史建築

### 1. 需求面分析：觀光旅遊市場分析

#### (1) 國內旅遊市場

依交通部觀光署之民國○年臺灣旅遊狀況調查報告顯示，民國○年國人國內旅遊總旅次\_\_\_\_\_旅次，相較於前一年度正/負成長○%，國內旅遊消費量達○○○億元。

其中，\_\_\_\_\_類型之遊憩活動，占比為○%。(建議依據調查報告填入與本計畫古蹟或歷史建築可對應之遊憩活動類型，如文化體驗活動、美食活動、其他休閒活動等)，且國人選擇旅遊地點時之考慮因素，前三因素為\_\_\_\_\_ (建議依據調查報告填入考慮因素之統計資料，以利評估後續營運方向，如交通便利或接駁方便、紓壓休閒保健、有主題活動等)

#### (2) ○○縣/市觀光遊憩市場分析

(建議填入所在縣市之觀光遊客量統計官方資料，或至

交通部觀光署統計資料庫之主要觀光遊憩據點統計，  
查找本基地所在區域之遊客量資料)

### (3) 國外來臺觀光遊憩市場分析

(建議填入來臺旅客之統計官方資料，或至交通部觀光署統計資料庫之歷年來臺旅客按目的分，查找來臺旅客人次及目的等資料)

## 2. 相似類型公共設施供給分析

本基地周邊有無類似設施：

☐有，類似設施或服務彙整如下表：

名稱	地址	○年參觀人次	設施亮點

☐否。

## 二、營運現況分析

☐尚未對外營運。(主辦機關得免填「二、營運現況分析」其他項目。)

☐已對外營運，營運現況分析如下：

### (一) 收費標準

(建議主辦機關依個案設施、提供服務，完整說明現行收費標準、收費方式及金額，以下以停車場、運動中心及古蹟或歷史建築為範例。)

#### 1. 運動中心

現行收費標準如下表：

(表格內容為範例文字，主辦機關得依個案情況調整文字及欄位數量)

樓層	主要空間及設施說明	收費方式及金額
1F	(例如：服務中心)	
2F	(例如：韻律教室)	
3F	(例如：行政辦公室)	
B1F	(例如：機房、停車場(機車停車位○格、汽車停車位○格))	

## 2. 停車場

現行收費標準如下表：

(表格內容為範例文字，主辦機關得依個案情況調整文字及欄位數量)

營業時間	<input type="checkbox"/> 24 小時 <input type="checkbox"/> 上午____時至下午____時 <input type="checkbox"/> 其他：_____
停車位數量	1. 大型車車位_____格 2. 小客車車位_____格 3. 機車車位_____格
收費情形	1. 平日____元/1 小時，每日上限為____元。 2. 假日____元/1 小時，每日上限為____元。 3. 月租____元/1 個月，____元/3 個月。

## 3. 古蹟或歷史建築

現行收費標準如下表：

(表格內容為範例文字，主辦機關得依個案情況調整文字及欄位數量)

營業時間	<input type="checkbox"/> 上午____時至下午____時 <input type="checkbox"/> 其他：_____
常設展 門票收費	1. 全票_____元 2. 優待票_____元 (優待票適用對象為

	<input type="checkbox"/> 65 歲以上 <input type="checkbox"/> 大專院校學生 <input type="checkbox"/> ○人以上之團體 <input type="checkbox"/> ○○縣/市民眾 <input type="checkbox"/> 其他：_____
	3. 免費進場 <input type="checkbox"/> 6 歲以下 <input type="checkbox"/> 身心障礙及其陪同者 <input type="checkbox"/> ○○里里民 <input type="checkbox"/> 其他：_____
特展 門票收費	1. 全票_____元 2. 優待票_____元 (優待票適用對象為 <input type="checkbox"/> 65 歲以上 <input type="checkbox"/> 大專院校學生 <input type="checkbox"/> ○人以上之團體 <input type="checkbox"/> ○○縣/市民眾 <input type="checkbox"/> 其他：_____       ) 3. 免費進場 <input type="checkbox"/> 6 歲以下 <input type="checkbox"/> 身心障礙及其陪同者 <input type="checkbox"/> ○○里里民 <input type="checkbox"/> 其他：_____
餐飲收費	1. 飲品價格：_____元至_____元。 2. 餐點價格：_____元至_____元。 3. 內用每人最低消費金額為_____元，或消費一杯飲料。 4. 其餘項目詳見菜單。
其他	(如紀念品、展覽活動等)

## (二) 使用狀況分析

(建議主辦機關填入個案設施使用狀況，或民眾使用公共建設服務之頻率，宜說明公共建設使用之旺季/淡季或尖峰時刻，以下以停車場、運動中心及古蹟或歷史建築為範例。)

### 1. 停車場

(1) 依據近三年使用狀況分析，平日尖峰時段為上午\_\_\_\_\_時至下午\_\_\_\_\_時，假日尖峰時段為上午\_\_\_\_\_時至下午\_\_\_\_\_時。

(2) 近三年尖峰時段每日平均停車次數如下：

年份	大型車	小客車	機車

\_\_\_\_\_年使用次數減少，係因疫情影響，疫情穩定後已有穩定成長趨勢。

(3) 近三年月租格數如下：(建議區分大型車、小客車、機車)

\_\_\_\_\_年月租數量合計為\_\_\_\_\_格/月。

\_\_\_\_\_年月租數量合計為\_\_\_\_\_格/月。

\_\_\_\_\_年月租數量合計為\_\_\_\_\_格/月。

## 2. 運動中心

(1) 近三年使用人次如下：

\_\_\_\_\_年使用人次為\_\_\_\_\_。

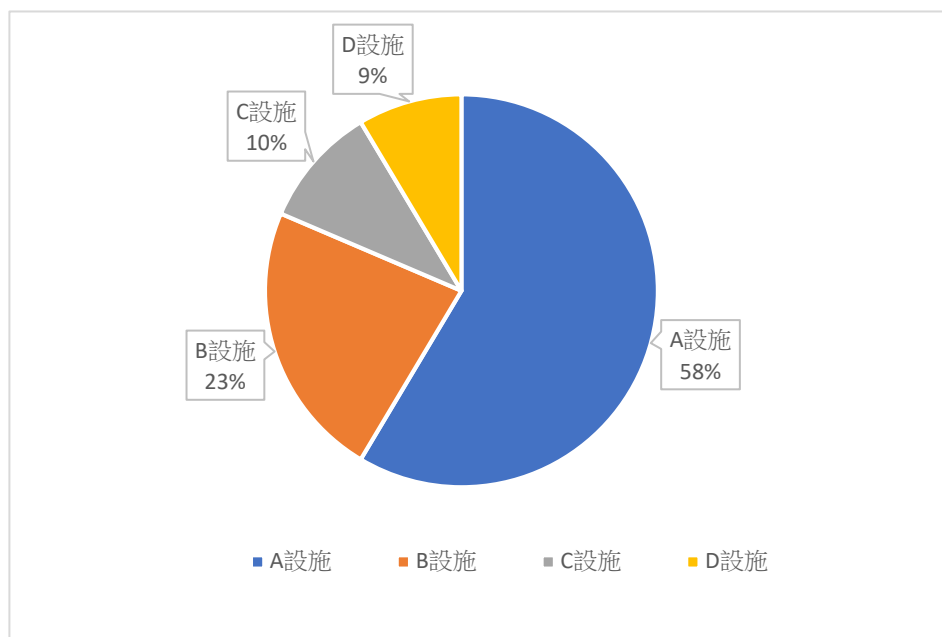
\_\_\_\_\_年使用人次為\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_年使用人次為\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_年使用人次減少，係因疫情影響，疫情穩定後已有穩定成長趨勢。



(2) 各項設施近三年使用人次占比分析(如有，建議以圓餅圖呈現主要使用項目及占比)



(備註：建議依實際營運狀況及比例填入圓餅圖，於電子檔點選圓餅圖按右鍵，清單點選「編輯資料」，再點選「在 Excel 中編輯資料」，即可調整項目名稱及比例)

### 3. 古蹟或歷史建築

(1) 本計畫古蹟/歷史建築參訪遊客有 ☐ 在地民眾 ☐ 全國各地民眾 ☐ 外國遊客。

(2) 近三年參訪人次如下：

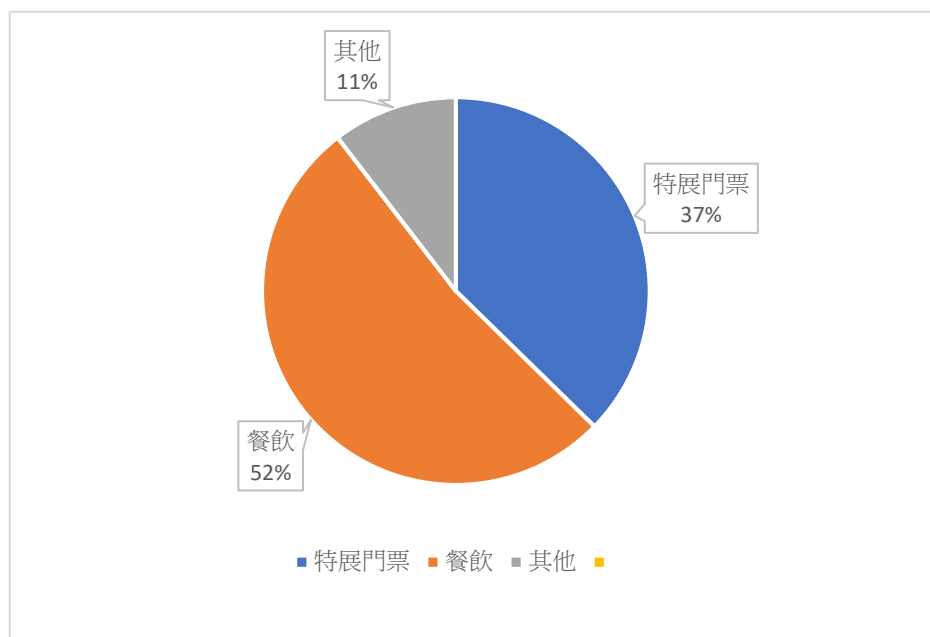
\_\_\_\_\_年參訪人次為\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_年參訪人次為\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_年參訪人次為\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_年參訪人次減少，係因疫情影響，疫情穩定後已有穩定成長趨勢。

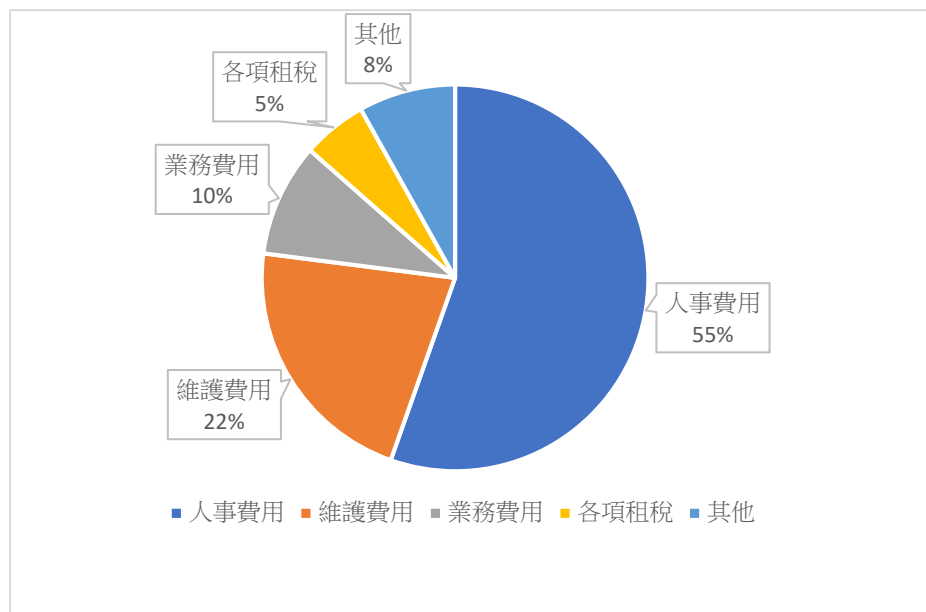
(3) 其他收費項目近三年消費金額占比分析(如有，建議以圓餅圖呈現主要收費項目及消費金額占比)



(備註：建議依實際營運狀況及比例填入圓餅圖，於電子檔點選圓餅圖按右鍵，清單點選「編輯資料」，再點選「在 Excel 中編輯資料」，即可調整項目名稱及比例)

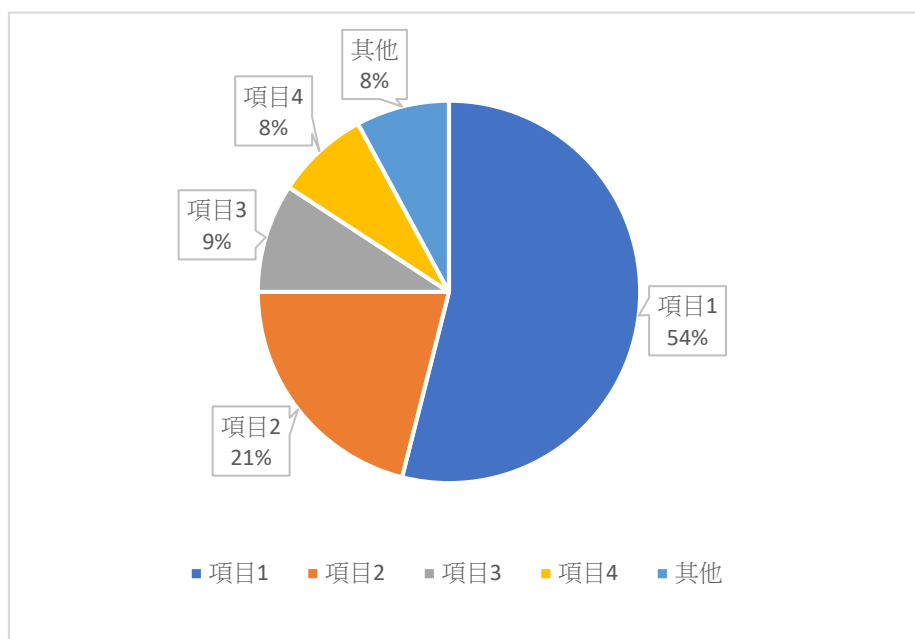
### (三) 近三年營運成本及收入(依實際營運成本及收入項目填入)

1. \_\_\_\_\_ 年營運成本總支出為 \_\_\_\_\_ 元，總收入為 \_\_\_\_\_ 元，淨利為 \_\_\_\_\_ 元。
2. \_\_\_\_\_ 年營運成本總支出為 \_\_\_\_\_ 元，總收入為 \_\_\_\_\_ 元，淨利為 \_\_\_\_\_ 元。
3. \_\_\_\_\_ 年營運成本總支出為 \_\_\_\_\_ 元，總收入為 \_\_\_\_\_ 元，淨利為 \_\_\_\_\_ 元。
4. 近三年之營運成本總支出平均為 \_\_\_\_\_ 元，每年收入平均為 \_\_\_\_\_ 元，每年淨利平均為 \_\_\_\_\_ 元。
5. 營運成本項目分析(以圓餅圖呈現主要支出項目及占比)



(備註：建議依實際營運狀況及比例填入圓餅圖，於電子檔點選圓餅圖按右鍵，清單點選「編輯資料」，再點選「在 Excel 中編輯資料」，即可調整項目名稱及比例)

## 6. 營運收入項目分析(以圓餅圖呈現主要收入項目及占比)



(備註：建議依實際營運狀況及比例填入圓餅圖，於電子檔點選圓餅圖按右鍵，清單點選「編輯資料」，再點選「在 Excel 中編輯資料」，即可調整項目名稱及比例)

#### (四) 使用者滿意度

(調查表可參考附件 1。如為新建設施且未曾對外營運，免辦理使用者滿意度調查；其他已有對外營運之公共建設，主辦機關應於可行性評估階段辦理使用者滿意度調查，得以問卷調查方式辦理，問卷形式得以紙本或電子方式填寫。)

##### 1. 調查方式：問卷調查

##### 2. 調查結果

整體滿意度評分為\_\_\_\_\_，以五分制量表評估，平均滿意得分高於 4 分以上之項目為\_\_\_\_\_，顯示民眾對於上述項目、服務表示滿意。其中未達 4 分之項目為\_\_\_\_\_，主要係因\_\_\_\_\_ (建議說明滿意度不高之原因，如空間動線規劃差、設施數量供不應求、管理人力不足、無法即時處理使用者疑問、設施服務單一無變化)。

#### 二、 相關案例分析

是否有相似公共建設依促參法辦理招商並已簽約：

(主辦機關可至促參資訊網搜尋相關案例，並選擇一案填寫)

☐ 有，案名：\_\_\_\_\_

☐ 否。

#### 三、 投資意願調查

(調查表格可參考附件 2，主辦機關可至促參資訊網之促參關聯廠商履歷或 iMAP 業者資料庫，查詢潛在投資廠商名稱及聯絡方式)

(一) 調查方式(可複選)

☐親自訪談，訪談家數共計\_\_\_\_\_家，公司名稱列表如下：

項次	公司名稱
1	
2	
3	
4	
5	

☐電話訪談，訪談家數共計\_\_\_\_\_家，公司名稱列表如下：

項次	公司名稱
1	
2	
3	
4	

☐問卷調查，收回有效問卷共計\_\_\_\_\_份，填寫問卷之公司列表如下：

項次	公司名稱
1	
2	
3	
4	

(二) 有無民間廠商表示有投資意願

☐已有民間廠商表示有投資意願，廠商有：

☐無民間廠商有投資意願，請說明潛在民間廠商投資疑慮：  
(可複選)

☐基地面積過大，營運維護管理成本過高。

☐基地位置離市區過遠/交通不便利，設施使用率低。

- ☐既有設施老舊，營運維護管理成本過高。
- ☐民眾無付費使用○○○(填入公共建設名稱)之習慣。
- ☐鄰近已有同類型設施，○○○(填入公共建設名稱)可能無市場競爭力。
- ☐其他：\_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

#### 四、市場定位及策略

##### (一) 市場定位

1. 為改善、解決○○○(填入公共建設名稱)現有營運問題，引進民間專業團隊及創意，打造○○○(填入公共建設名稱)新氣象，提供社會大眾更優質之公共服務。
  2. 其他：\_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

##### (二) 訂價策略

- ☐已對外營運：
- ☐既有服務項目沿用目前收費方式。
- ☐已對外營運：部分服務項目將更改收費方式為：\_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_。
- ☐尚未對外營運：建議得參考類似公共設施可能之市場價格、費率訂價及營運量估算營運使用面積之全部營運收入，包括自行經營及委託第三人經營收入等，收費方式初步規劃為：\_\_\_\_\_
- ☐其他：\_\_\_\_\_

(三) 其他：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 肆、技術可行性

##### 一、現況空間說明及管理維護經費需求評估

表○：○○○(填入公共建設名稱)現況空間說明

(表格內容為範例文字，主辦機關得依個案情況調整文字及欄位數量)

樓層或主要空間 名稱	現況照片	維護管理成本	備註
1F 服務中心		<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	
2F 韻律教室		<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	
3F 行政辦公室		<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	
B1F 機房、停車場	(機車停車位○格、 汽車停車位○格)	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	

##### 二、現有主要設施使用年限及現況

編號	設施名稱	使用年限	放置位置 或樓層	現況照片	備註
1					(如有定期檢 修、保養或維 護，請說明頻 率及方式。)
2					
3					
4					

##### 三、其他

(如公共建設有其他法定維護管理需求，建議臚列說明。以古蹟或歷史建築之案件為例，建議主辦機關摘要說明維護管理計畫之日常保養、定期檢修等事項及需求。)

## 伍、財務可行性

(依據「促進民間參與公共建設財務評估作業手冊」撰擬財務可行性評估作業，範例可參考附件 3。提醒主辦機關權利金收取應於計畫營運收入扣除營運相關成本費用(含土地租金)後仍有營運盈餘前提下，再設算權利金計收金額。)

### 一、基本假設參數設定

項目	說明
評估基期	民國○年(請填入計畫開始之年度)
評估期間	N 年，自○年○月○日至○年○月○日(請填入投資契約期間，包含前置作業期間(如，投資契約簽約日後至設施及設備點交之前期間))
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	○% (物價基準年為○年，以 5 年年增率平均值估算，請至行政院主計總處網站查詢公布數據)
資金結構	全數以自有資金支應。
自有資金預期報酬率 (折現率)	全數以自有資金支應，折現率為自有資金預期報酬率：X%。(一般促參案件多以 8%至 12%進行規劃，主辦機關得視個案市場可行性評估潛在投資人投資意願調查結果設定)
計畫預期利潤率	○%，參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之「擴大書審純益率」。 (111 年擴大書審純益率：如餐飲業-餐廳 9%、運輸輔助業-停車場管理 8%、運動場服務業 6%)
營利事業所得稅	依所得稅法規定以 20%估算
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列

### 二、基本規劃資料

項目	金額	說明
營運收入		
A 營運收入(a)+(b)	第 1 年預估_____萬元至最後 1 年預估_____萬元。	若有該空間先前營運之收入資料，則參考過往營運情形填入；若該空間先前未對外收費營運、或有對外收費



項目	金額	說明
		營運，則參考說明。
(a)公共建設營運收入	<input type="checkbox"/> 有該空間先前營運之收入資料：依據過往營運情形，○○○於過去○年間之平均收入金額為○萬元×年增率○%(填入物價上漲率)預估營運期間分年營運收入。 <input type="checkbox"/> 無，請依序填入營運範圍各主要營運項目。 項目 1 _____(萬元/年)； 項目 2 _____(萬元/年)； 項目 3 _____(萬元/年)；	1.以公共建設可能之市場價格、費率訂價及營運量估計，並衡量評估期間營業收入成長率。 以公共建設營運使用面積所估算之全部營運收入，包括自行經營及委託第三人經營收入，並衡量評估期間營業收入成長率。
(b)附屬設施營運收入	第 1 年預估_____萬元至最後 1 年預估_____萬元。	如廣告費、場地出租費等收入。
營運成本費用		
B 營運成本費用 (c)+(d)+(e)+(f)	第 1 年約_____萬元至最後 1 年約_____萬元	若有該案件先前營運之成本費用資料，則參考過往營運情形推估。
(c)人事費用	第 1 年約_____萬元至最後 1 年約_____萬元，年增率為○%(填入物價上漲率) A.營運需求人力_____人 B.第 1 年總需求人力之平均年薪×總需求人力=第 1 年預估人事費用_____。 C.第 2 年人事費用=第 1 年預估人事費用×物價上漲率○%	指評估期間預估營運所需人力及員工薪資。 可參考行政院主計總處公布之薪資及生產力統計資料之各業受僱員工平均薪資及歷年各業受僱員工經常性薪資指數變動情形，衡量評估期間人事費用。
(d)維護費用	第 1 年約_____萬元至最後 1 年約_____萬元(約佔營運	為維持營運設備正常運作或更有效率，所必須支出機

項目	金額	說明
	收入___%) A.各年維修費用=各年營運收入×○%	器設備、設施等維護、修繕、保養費用，並衡量評估期間物價上漲率。
(e)行政庶務費用	<input type="checkbox"/> 水電燃料費 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%) <input type="checkbox"/> 保險費用 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%) <input type="checkbox"/> 郵電費 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%) <input type="checkbox"/> 廣告費 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%) <input type="checkbox"/> 行政管理費 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%) <input type="checkbox"/> 其他費用__(萬元/年) 第 1 年約___萬元至最後 1 年約___萬元(約佔營運收入___%)	依個案性質並參考其他案例、實務作業慣例予以估算，並衡量評估期間物價上漲率。
(f)土地租金	第 1 年約_____萬元至最後 1 年約_____萬元 A.第 1 年申報地價___萬元×課稅地價稅率○%+簽	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定按當期申報地價及課稅地價稅率之乘積，加計簽約當期申

項目	金額	說明
	約當期申報地價____萬元 ×2%。 B.預估每 2 年之地價上漲 率為○%。	報地價百分之二計收。
<b>營運淨利(未計入權利金前)</b>		
C 營運淨利(未計入權利金之前) (=A 營運收入-B 營運 成本費用)	第 1 年營運淨利約____萬元 至最後 1 年營運淨利約____萬元。	

### 三、 權利金評估

<b>營運權利金評估</b>		
C 營運淨利(未計入權利金之前) (=A 營運收入-B 營運 成本費用)	第 1 年營運淨利約____萬元 至最後 1 年營運淨利約____萬元。	經初步試算評估期間未含權利金之收支金額後，視個案財務狀況，有收取權利金空間，則再進一步評估可計收權利金金額。
D 權利金 ____ (萬元 / 年) <input type="checkbox"/> 固定百分比 ____ 每年(或月或季)以 營業收入百分比計收。 <input type="checkbox"/> 固定金額____ 每年(或月或季)以 固定額度計收。 <input type="checkbox"/> 變動百分比____ 每年(或月或季)依 權利金占比例級距 計收，得為累進或 累退。 <input type="checkbox"/> 變動金額____	第 1 年預估____萬元至最 後 1 年預估____萬元。	1. 營運權利金為公共建設 營運利潤共享概念，為利 於計算建議按營運收入 一定比例計收。 2. 營運收入係以該計畫中 所有營業活動(包含自行 經營、委託他經營收入、 出租設施租金收入，但不 包括處分資產之利得及 利息收入)開立統一發票 所獲得之收入(不含營業 稅)及依相關規定可免開 發票之收入。 3. 營運權利金建議以級距 計收，得為累進或累退方 式。(釋例如下)

營運權利金評估		
每年(或月或季)依特定指數或定期計收。		
E 稅前淨利(計入權利金後)(C -D)	第 1 年稅前淨利約____萬元 至最後 1 年稅前淨利約____萬元。	經試算評估期間稅前淨利(含權利金)，若個案計畫稅前淨利率(EBT)應大於或等於基本假設參數設定之計畫預期利潤率。若反之，則應進一步評估可計收權利金金額。

注意事項:

若營運權利金係依每年營運收入以變動百分比級距計收，得為累進或累退方式。(參考如下)

A 營運收入/年	權利金計收百分比	
	以累進級距計收	以累退級距計收
000 萬元(以上)~000 萬元(含以下)	Y%+0%	Z%-0%
000 萬元(以上)~000 萬元(含以下)之部分	Y %+0.5%	Z %-0.5%
000 萬元(以上)~000 萬元(含以下)之部分	Y %+1%	Z %-1%
000 萬元(以上)之部分	Y %+1.5%	Z %-1.5%

四、 預計財務報表

1. 預計綜合損益表

單位：仟元

	合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年	第 10 年
<b>營運收入</b>					
(a)公共建設營運收入					
(b)附屬設施營運收入					
<b>營運收入小計(一)</b>					
<b>營運成本及費用</b>					
(c)人事費用					
(d)維護費用					
(e)業務費用					

	合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年	第 10 年
(f)土地租金					
D 權利金					
營運成本及費用小計(二)					
本期稅前淨利(損失)					
(三)=(一)-(二)					
所得稅費用(四)=(三)*20%					
本期稅後淨利(損失)=(三)-(四)					

## 2. 預計現金流量表

單位:仟元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年	第 10 年	
營運活動之現金流量					
本期稅前淨利(損失)(三)					
減:所得稅費用(四)	(四) <sup>1</sup>	(四) <sup>2</sup>	(四) <sup>3</sup>	...	(四) <sup>10</sup>
營運活動之淨現金流入(出)(1) =(三)-(四)					
投資活動之現金流量					
投資活動之淨現金流入(2)					
籌資活動之現金流量					
自有資金(全數以自有資金支應)					
籌資活動淨現金流入(出)(3)					
本期現金流入(出) (4)=(1)+(2)+(3)					
期初現金餘額(M)	0	N <sup>1</sup>	N <sup>2</sup>	...	N <sup>9</sup>
期末現金餘額(N)=(4)+(M)	N <sup>1</sup>	N <sup>2</sup>	N <sup>3</sup>	...	N <sup>10</sup>

## 3. 預計資產負債表

單位:仟元

項目	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年		第 10 年
資產					
現金餘額(N)					
資產總額(N)					

項目	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年	第 10 年	
負債					
應付所得稅	0	(四) <sup>1</sup>	(四) <sup>2</sup>	...	(四) <sup>9</sup>
負債小計(I)					
權益					
自有資金(G)					
累計計畫盈餘 (J) =(三)- (四)					
權益小計(G)+(J)					
負債及權益總額 (I) + (G)+(J) =(N)					

## 五、自償能力(SLR)及財務效益評估

### 1. 自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析

指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大於 1，表示此計畫具有完全之自償能力。自償能力之定義如下：

**自償能力=計畫評估年期內各年現金流入現值總額 ÷ 計畫評估年期內各年現金流出現值總額**

注意事項:促參法施行細則第 52 條規定。

A:「現金流入」指公共建設計畫營運收入、附屬設施收入及其他相關收入之總和。

B:「現金流出」指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。

C:各年現金流入現值係指「各年現金流入金額」×「各年折

現因子」、各年現金流出現值「各年現金流出金額」×「各年折現因子」。各年折現因子公式 $=1/(1+i)^t$ ，i：折現率=自有資金預期報酬率，t=年期。

D：個案自償能力應大於或等於基本假設參數設定之自有資金預期報酬率(折現率)。若反之，則應進一步評估營運收入及營業成本與費用。

表○自償能力試算表

單位：仟元

年度/仟元	合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年.....第 9 年	第 10 年
折現因子(O)					
現金流入金額(A)=(一)					
現金流入現值(P)=(A)x(O)					
現金流出金額(B) = (二)+ (I)					
現金流出現值(Q)=(O)x((B)					
自償能力(Q)/(P)					

**注意事項：**

個案自償能力應大於 1。若反之，則應進一步評估營運收入及營業成本與費用。

## 2. 計畫稅前淨利率(Earnings Before Tax ratio，EBT ratio)

在前述假設前提下，本計畫收取權利金後之財務效益評估，計畫稅前淨利率計算公式如下：

計畫稅前淨利率=綜合損益表之稅前淨利÷綜合損益表之營運收入

注意事項：

A：「綜合損益表之稅前淨利」指綜合損益表之營運收入-綜合損益表之營運成本及費用+綜合損益表之營運外收支。

B：計畫稅前淨利率大於要求計畫合理利潤率，表示計畫可

行或具投資誘因；計畫稅前淨利率小於要求計畫合理利潤率，表示計畫不可行或不具投資誘因。

C：計畫合理利潤得參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之「擴大書審純益率」。

表○計畫稅前淨利率試算表

單位：仟元

年度/仟元	合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
營運收入(A)						
減:營運成本費用(B)+(D)						
稅前淨利(E)						
計畫稅前淨利率(E)/(A)						

#### 注意事項：

個案計畫稅前淨利率(EBT)應大於或等於基本假設參數設定之計畫預期利潤率。若反之，則應進一步評估可計收權利金金額。

#### 六、 敏感性分析

因上述財務評估係基於前述各項假設或估計而得，各項參數之改變皆將影響評估之結果，為瞭解各項重要假設參數之變化對本計畫之影響，茲檢視本計畫案營業收入及成本費用變數，於正負10%及正負5%之情形下對財務效益之影響，分析如下表：

營運收入變動	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫稅前淨利率					
成本費用變動	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫稅前淨利率					



## 陸、法律可行性

### 一、促參法規檢討

(一) 公共建設類別：\_\_\_\_\_

符合促參法第 3 條第 1 項第\_\_\_\_\_款

符合促參法施行細則第\_\_\_\_\_條第\_\_\_\_\_項

(二) 主辦機關：\_\_\_\_\_

(三) 有無執行機關(構)：

☐ 無。

☐ 有，依促參法第 5 條第 2 項，授權\_\_\_\_\_執行，  
授權文件：\_\_\_\_\_ (填入公文函號及  
日期)

☐ 有，依促參法第 5 條第 3 項，委託\_\_\_\_\_執行，  
委託文件：\_\_\_\_\_ (填入公文函號及  
日期)

(四) 民間參與方式：促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式。

(五) 非屬重大公共建設。

(如為重大公共建設，不適用本撰擬範例)

### 二、目的事業法令

(建議主辦機關依個案情況臚列該公共建設類別所涉及之目的事業法令，以下以停車場、運動中心、古蹟或歷史建築為範例)

(一) 停車場

(主辦機關得依個案情況，增加相關法規及條文規範)

法規及條號	條文規範重點
停車場法	
第 2 條	路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放

	車輛之場所。 路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。
第 3 條	主管機關：在中央為交通部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
第 14 條	路邊停車場之費率及計收方式。
第 17 條	公有路外公共停車場之費率及計收方式。
第 27 條之 1	公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施，相關規定由中央主管機關定之。
第 31 條	路邊停車場及公有路外公共停車場之收費，地方主管機關訂定費率，應送請地方議會審議。
身心障礙者及婦幼停車相關規定	
第 56 條第 1 項	公共停車場應保留百分之二作為身心障礙者專用停車位，故本計畫後續委外應依法設置至少○個身心障礙者專用停車位。
兒童及少年福利與權益保障法	
第 33 條之 1	部分公共停車場應保留百分之二作為婦幼專用停車位，故本計畫後續委外應依法設置至少○個婦幼專用停車位。
電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法	
第 2 條	路外公共停車場應設置之車位比例。
第 9 條	充電費用之收費基準及收費方式，由停車場經營業擬定，報請地方主管機關備查，並於停車場出入口或適當處所標示。
第 10 條	公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位之指引標誌。
公共建設所在地之收費標準等規定 (如地方主管機關訂有停車場管理收費等自治規範，建議摘要說明與本計畫委外營運相關重要規範。)	
第○條	
第○條	

## (二) 運動中心

(主辦機關得依個案情況，增加相關法規及條文規範。如運動

中心附設停車場且納入委託營運範圍，建議連同第(一)點停車場目的事業法令進行評估)

法規及條號	條文規範重點
國民體育法	
第 2 條	主管機關：在中央為教育部；在直轄市為直轄市政府縣（市）為縣（市）政府。
第 6 條	公共運動設施應於每年國民體育日(即 9 月 9 日)免放供民眾使用。
第 12 條	應規劃適宜身心障礙者之運動設施、體育活動或課程，以保障身心障礙者之體育活動權益。
第 44 條	公共運動設施之設置條件、設施規範、安全措施與人員規範、設備檢修、考核、獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
公共運動設施設置及管理辦法	
第 4 條	公共運動設施之空間及動線規劃標示規範。
第 6 條	<p>管理措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於公共運動設施明顯處標示緊急聯絡機制。</li> <li>2. 設置急救醫療用品及消防器材，並注意使用期限、保存方式及定期更換。</li> <li>3. 訂定緊急應變計畫並定期演練</li> <li>4. 依法投保公共意外責任保險，保險範圍及最低保險金額如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 每一個人身體傷亡：新臺幣六百萬元。</li> <li>(2) 每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。</li> <li>(3) 每一事故財物損失：新臺幣三百萬元。</li> <li>(4) 保險期間內總保險金額：新臺幣六千六百萬元。</li> </ol> </li> </ol>
第 8 條	運動設施維護、修繕、保養及更新之管理計畫訂定義務，且計畫及定期檢查、修復紀錄應保存至少五年。
第 9 條	直轄市、縣(市)政府應每年辦理管理維護情形之考核，管理單位應於每年 3 月 31 日以前提送前一年度之自評情形及結果。

地方主管機關相關場館使用管理辦法	
(如主辦機關有訂定運動中心使用管理相關自治規範，建議摘要說明與本計畫委外營運相關重要規範。)	
第○條	
第○條	

### (三) 古蹟或歷史建築

(主辦機關得依個案情況、所涉文化資產類型，增加調整相關法規及條文規範。如有附設停車場且納入委託營運範圍，建議連同第(一)點停車場目的事業法令進行評估)

法規及條號	條文規範重點
文化資產保存法	
第 3 條	文化資產之定義。
第 4 條	主管機關：在中央為文化部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。但自然地景及自然紀念物之中央主管機關為行政院農業委員會（以下簡稱農委會）
第 22 條	公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群管理維護所衍生之收益，全部或一部得作為管理維護費用。
第 23 條	古蹟之管理維護事項，且古蹟之所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，管理維護辦法由中央主管機關定之。
第 30 條第 2 項	歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用第二十三條及第二十四條規定。
第○條	
文化資產獎勵補助辦法	
第 2 條第 5 款	若民間機構就本計畫文化資產管理維護妥當，並具有一定績效者，得獲有主管機關之獎勵或補助。
古蹟管理維護辦法	

第 2 條	管理維護計畫原則應包括：古蹟概況、管理維護組織及運作、日常保養及定期維修、使用或再利用經營管理、防盜、防災、保險、緊急應變計畫、其他管理維護之必要事項。
第 18 條	古蹟之所有人、使用人或管理人應依管理維護計畫，實施管理維護工作。
第 19 條	古蹟之管理維護，應建立管理維護資料檔案，彙整後定期送主管機關備查。
第 21 條	歷史建築、紀念建築之管理維護，準用本辦法規定。

### 三、政府財產管理法令

- (一) 本計畫係採促參法 OT 模式辦理，依促參法第 15 條規定，本計畫 ☐ 國有 ☐ 公有土地出租不受土地法第 25 條 及 ☐ ☐ ☐ ☐ 自治條例 ☐ 國有財產法之限制。
- (二) 再者，本計畫既有營運資產將由主辦機關(或執行機關)交付予民間機構使用，該等財產亦為 ☐ 國有 ☐ 公有財產，有關財產報廢亦應依 ☐ ☐ ☐ 規定辦理。
- (三) 主辦機關(或執行機關)交付予民間機構之 ☐ 國有 ☐ 公有財產，應區分為「必須歸還」及「非必須歸還」並載明於營運資產清冊，以利未來依 OT 投資契約條款相關約定為對應之不同維護管理、資產總檢查、及契約期間屆滿後歸還等事項。

### 柒、土地取得可行性

#### 一、土地權屬現況

項次	縣市	段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	管理機關(構)	使用分區	使用類別
1								
2								
3								
4								

項次	縣市	段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	管理機關(構)	使用分區	使用類別
5								

## 二、 土地取得方式及成本

(依個案規劃勾選對應選項，並得依個案情況調整選項文字。如計畫基地需辦理撥用、協議價購者，無法適用本撰擬範例。)

☐ 本計畫基地屬國有土地，土地所有權人為中華民國，管理者為○○○(同本計畫之主辦機關(或執行機關))，無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。

☐ 本計畫基地屬公有土地，土地所有權人為○○○(同本計畫之主辦機關(或執行機關))，無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。

☐ 其他：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 三、 建物取得方式

(依個案規劃勾選對應選項，並得依個案情況調整選項文字。如計畫建物需辦理撥用、協議價購者，無法適用本撰擬範例。)

☐ 本計畫建物屬國有財產，所有權人為中華民國，管理者為○○○(同本計畫之主辦機關(或執行機關))，無須辦理撥用等程序。

☐ 本計畫建物屬公有財產，建物所有權人為○○○(同本計畫之主辦機關(或執行機關))，無須辦理撥用等程序。

☐ 其他：\_\_\_\_\_

## 捌、環境影響

### 一、 本計畫不需辦理環境影響評估

本計畫營運工作非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定項目，且規劃採 OT 方式辦理，未涉及興建行為，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

## 二、本計畫基地周遭環境影響分析

☐ 本計畫公共建設現已對外營運使用，故未來依促參法 OT 方式改由民間機構營運，對於本計畫基地周遭環境影響應屬輕微。

☐ 本計畫公共建設尚未對外營運使用，故未來依促參法 OT 方式改由民間機構營運，對於本計畫基地周遭環境影響，分析如下表：

(下表僅為範例，依個案規劃填入可能影響說明及範圍，並得依個案情況調整表格文字，但至少應就「空氣品質、水質、噪音振動、廢棄物、交通環境」進行評估。如公共建設已對外營運使用，但規劃新增營運項目，亦須進行下表環境影響分析)

評估因子	可能影響說明 (請依個案情況調整說明文字)	影響評估		減輕及因應對策 (可複選)
		範圍	程度	
空氣品質	民眾及工作人員車輛進出所產生之廢氣排放。	鄰近地區	<input type="checkbox"/> 幾無影響 <input type="checkbox"/> 輕微負面影響 <input type="checkbox"/> 顯著負面影響	<input type="checkbox"/> 宣導怠速等候逾三分鐘者，應關閉引擎，以降低汽機車造成空氣汙染。 <input type="checkbox"/> 要求民間機構規劃貨車、大型車輛停靠區域，避免廢氣影響使用民眾進出。 <input type="checkbox"/> 其他：_____
水質	營運過程所產生之事業廢水或生活污水。	本計畫基地、排水溝渠	<input type="checkbox"/> 幾無影響 <input type="checkbox"/> 輕微負面影響 <input type="checkbox"/> 顯著負面影響	<input type="checkbox"/> 監督民間機構依法妥善處理事業費用及生活汙水。 <input type="checkbox"/> 其他：_____

評估因子	可能影響說明 (請依個案情況調整說明文字)	影響評估		減輕及因應對策 (可複選)
		範圍	程度	
噪音振動	營運活動音量過大所產生之噪音。	本計畫基地、鄰近地區	<input type="checkbox"/> 幾無影響 <input type="checkbox"/> 輕微負面影響 <input type="checkbox"/> 顯著負面影響	<input type="checkbox"/> 要求民間機構辦理活動應兼顧周遭里民之住家安寧。 <input type="checkbox"/> (停車場適用)定期做好停管設備之保養維護，減少機械噪音之產生。 <input type="checkbox"/> 其他：_____
廢棄物	營運過程所產生之事業或生活廢棄物，不當處理恐影響整體環境品質。	本計畫基地	<input type="checkbox"/> 幾無影響 <input type="checkbox"/> 輕微負面影響 <input type="checkbox"/> 顯著負面影響	<input type="checkbox"/> 營運產生之廢棄物，依法處理，並配合環保政策推行垃圾分類、資源回收再利用，達到減量化之目的。 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交通環境	若未妥善規劃車輛進出及停車動線，車輛違停將影響附近交通。	鄰近地區	<input type="checkbox"/> 幾無影響 <input type="checkbox"/> 輕微負面影響 <input type="checkbox"/> 顯著負面影響	<input type="checkbox"/> 要求民間機構有效規劃車輛進出及停車動線，並巡邏確認有無違停車輛。 <input type="checkbox"/> (停車場適用)藉由民間機構專業經營，有助於改善現況長期占用問題，增加停車流動。 <input type="checkbox"/> (運動中心、古蹟或歷史建築適用)停車位不足時，提供鄰近停車空間資訊，以降低違停。 <input type="checkbox"/> 其他：_____



評估 因子	可能影響說明 (請依個案情況調整說明文字)	影響評估		減輕及因應對策 (可複選)
		範圍	程度	
其他	(請依個案規劃填入)			

註：影響程度符號：△幾無影響 □輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

☐ 其他：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 玖、國家安全及資通安全

公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，有無涉及國安及資安風險(參考行政院國家資通安全會報、數位發展部資通安全署等公告)

☐有，請說明影響項目及程度：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

☐無。

## 壹拾、公聽會提出之建議或反對意見

(此章節為必填，請主辦機關摘要說明公聽會建議及處理情形)

### 一、公聽會會議

(一) 時間：○年○月○日 上/下午○時○分

(二) 地點：\_\_\_\_\_

(三) 主席：\_\_\_\_\_

(四) 規劃單位簡報詳附件○。

(五) 會議記錄詳附件○。

### 二、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形

## 壹拾壹、其他事項

(主辦機關請依個案規劃填入，如無，可刪除此章節)

## 壹拾貳、民間參與可行性綜合評估

### 一、綜合評估說明

評估面向	評估摘要	評估結果
市場可行性	<input type="checkbox"/> 本計畫公共設施及服務具有市場需求性，且有潛在廠商表達有投資意願，市場應屬可行。 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明：_____ <input type="checkbox"/> 不可行，說明：_____
技術可行性	<input type="checkbox"/> 民間機構營運本計畫期間，僅須負擔設施管理維護，技術應屬可行。 <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明：_____ <input type="checkbox"/> 不可行，說明：_____
財務可行性	本計畫經財務試算分析，建議特許年期為○年，其權利金收取建議方案如下： 1. 收取定額權利金每年○○○元。 2. 收取變動權利金，計收標準如下：_____ _____	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明：_____ <input type="checkbox"/> 不可行，說明：_____
法律可行性	本計畫屬促參法第 3 條第○項第○款及促參法施行細則第○條第○項第○款規定之○○○○(公共建設類別)，並由○○○擔任主辦機關，○○○擔任執行機關，採促參法第 8 條第 1 項第 5 款之 OT 方式委外，	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明：_____ <input type="checkbox"/> 不可行，說明：_____

評估面向	評估摘要	評估結果
	應屬可行。	<hr/> <hr/>
土地取得可行性	<input type="checkbox"/> 本計畫土地、建物之所有權屬為○○○，經管機關為○○○，無用地取得問題。  <input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明： <hr/> <input type="checkbox"/> 不可行，說明： <hr/>
環境影響	本計畫規劃興辦方式為 OT，無需實施環境影響評估，對於周遭環境影響亦屬輕微。	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明： <hr/> <input type="checkbox"/> 不可行，說明： <hr/>
國家安全及資通安全	<input type="checkbox"/> 本計畫使用的軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，涉及國安及資安風險之程度極微，應無風險。 <input type="checkbox"/> 本計畫使用的軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，均無涉及國安及資安風險，	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 部分可行，說明： <hr/> <input type="checkbox"/> 不可行，說明： <hr/>

## 二、 評估結果：

☐ 全部可行。

☐ 部分可行，說明：\_\_\_\_\_

☐ 不可行，理由：\_\_\_\_\_

### 壹拾參、後續作業辦理時程規劃

- 一、 先期計畫書預計提出時間：○年○月○日
- 二、 招商文件預計提出時間：○年○月○日
- 三、 公告招商預計時間：○年○月○日

## 附件 1：服務滿意度問卷調查

您好，

感謝您蒞臨，請協助填寫下列問卷內容，您的寶貴意見，將協助我們提升日後服務品質，謝謝您的合作！

(以下調查內容，請主辦機關依個案營運狀況調整問題及選項)

一、整體服務滿意度：

☐非常滿意(5 分) ☐滿意(4 分) ☐尚可(3 分) ☐不滿意(2 分) ☐非常不滿意(1 分)

意見：(選填)\_\_\_\_\_

二、櫃台服務人員態度及效率：

☐非常滿意(5 分) ☐滿意(4 分) ☐尚可(3 分) ☐不滿意(2 分) ☐非常不滿意(1 分)

意見：(選填)\_\_\_\_\_

三、環境清潔舒適程度：

☐非常滿意(5 分) ☐滿意(4 分) ☐尚可(3 分) ☐不滿意(2 分) ☐非常不滿意(1 分)

意見：(選填)\_\_\_\_\_

四、○○○之使用：(建議主辦機關依建物各類空間或所提供服務，臚列相關問題)

☐非常滿意(5 分) ☐滿意(4 分) ☐尚可(3 分) ☐不滿意(2 分) ☐非常不滿意(1 分)

意見：(選填)\_\_\_\_\_

五、○○○之收費價格：(建議主辦機關依建物各類空間或所提供服務，臚列相關問題)

☐非常滿意(5 分) ☐滿意(4 分) ☐尚可(3 分) ☐不滿意(2 分) ☐非常不滿意(1 分)

意見：(選填)\_\_\_\_\_

六、請問您使用○○○之頻率：(建議主辦機關依建物各類空間或所提供服務，臚列相關問題，並依設施性質調整使用頻率)

☐每個月 5 次以上 ☐每個月 1 至 4 次 ☐每半年 1 至 5 次

意見：(選填)\_\_\_\_\_

七、填表人年齡：

☐20 歲以下 ☐21 歲~30 歲 ☐31~40 歲 ☐41~50 歲 ☐51~60 歲 ☐61~70 歲

☐70 歲以上

八、其他建議事項：(選填)

---

---

## 附件 2：投資意願調查表

您好，

為提升公共服務品質，○○○(填入主辦機關/執行機關)擬就○○○(填入公共建設名稱)(地址：位於\_\_\_\_\_縣/市\_\_\_\_\_鄉/鎮/市/區\_\_\_\_\_路/街\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號之\_\_\_\_\_)，依促進民間參與公共建設法以 OT 方式委託民間機構營運，則為了解潛在廠商投資意願，請貴單位協助填寫下列問題：

### 一、受訪單位

#### (一) 基本資料

公司/法人名稱：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

E-mail：\_\_\_\_\_

#### (二) 公司資本額(主辦機關得依個案規劃調整金額區間)

☐500 萬元以下    ☐500 萬元至 1000 萬元

☐1000 萬元至 2000 萬元    ☐2000 萬元以上

#### (三) 近三年平均年營業額(主辦機關得依個案規劃調整金額區間)

☐500 萬元以下    ☐500 萬元至 1000 萬元

☐1000 萬元至 2000 萬元    ☐2000 萬元以上

### 二、調查內容

#### (一) 是否有投資計畫之意願

☐是    ☐否    ☐評估中

#### (二) 可接受之營運年期(可複選)(主辦機關得依個案規劃調整年期)

☐5 年    ☐8 年    ☐10 年



(三) 若有投資意願：

(四) 預計購置設備等投入金額約\_\_\_\_\_萬元。

(五) 初步評估所需營運人力約\_\_\_\_\_人。

(六) 預期合理報酬率為\_\_\_\_\_％。

(七) 權利金計收機制之建議方案：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(八) 若無投資意願，請協助告知原因(可複選)(主辦機關得依個案規劃調整選項)

☐營運範圍過小

☐義務維護範圍過大

☐客源考量

☐營運成本考量

☐規劃營運內容、型態不符營運方針

☐其他：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

三、本計畫營運內容建議：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

四、建議事項

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 附件 3 財務可行性評估示範

#### 一、基本假設參數設定

項目	說明
評估基期	民國 114 年
評估期間	5 年，自 114 年 1 月 1 日至 118 年 12 月 31 日
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	物價基準年為 114 年，以最近 5 年消費者物價指數年年增率平均值估算後取 2% 計算
資金結構	全數以自有資金支應。
自有資金預期報酬率 (折現率)	全數以自有資金支應，折現率為自有資金預期報酬率 8%。
計畫稅前淨利率(EBT)	參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之「擴大書審純益率」運輸輔助業-停車場管理：擴大書審純益率約 8%，以 8% 計算
營利事業所得稅	依所得稅法規定以 20% 估算
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列

#### 二、基本規劃資料

項目	金額	規劃內容說明
<b>1.1 營運收入</b>		
營運收入	第 1 年預估 1,980 萬元至最後 1 年預估 2,414 萬元。	
公共建設營運收入	有該空間先前營運之收入資料：依據過往營運情形推估第 1 年營業收入約 1,980 萬元，並以年增率 2% 預估營運期間分年營運收入。	1. 第 1 年臨時停車收入預估約 1,800 萬元。 2. 第 1 年月租停車收入預估約 180 萬元。 合計第 1 年公共建設營運收入為 1,980 萬元
附屬設施營運收入	無附屬設施經營	
<b>1.2 營運成本費用</b>		
A 項-營運成本費用-未計入權利金前		
1.2.A.1 人事費用	第 1 年約 500 萬元至最後 1 年約 609 萬元	1. 營運需求人力 8 人×平均每人年薪 62.5 萬元，預估

項目	金額	規劃內容說明
		第 1 年人事費用為 500 萬元。 2.以年增率 2%預估分年人事費用。
1.2.A.2 維護費用	第 1 年約 100 萬元至最後 1 年約 100 萬元	以點交資產所須維護費用預估每年固定支出約 100 萬元。
1.2.A.3 營運設備租用費用	第 1 年約 150 萬元至最後 1 年約 150 萬元	營運辦公設備及交通設備租用費用，預館每年固定 150 萬元。
1.2.A.4 土地租金	第 1 年約 600 萬元至最後 1 年約 636 萬元	1 公園段 806 地號 113 年公告地價 2 萬元/平方公尺×停車場營運面積 10,000 平方公尺，推估第 1 年申報地價 2 億元。 2.第 1 年申報地價 2 億元×課稅地價稅率 1%+簽約當期申報地價 2 億元×2%=600 萬元。 3..預估每 2 年之地價上漲率為 3%，推估第 3 年申報地價為 2.06 億元及第 5 年為 2.12 億元，計算後第 3 年土地租金為 618 萬元及第 5 年為 636 萬元。
1.2.A.5 行政庶務費	第 1 年約 480 萬元至最後 1 年約 541 萬元	包括電費、水費、電話費、保險費、油費、辦公行政器具及耗材等管理等支出，以過去 5 年實際營運支出約 468 萬元，推估第 1 年行政庶務費用約 480 萬元，並以年增率 2%預估營運期間分年費用支出。

項目	金額	規劃內容說明
B 項-營運成本費用-權利金評估		
1.2.B 權利金	第 1 年約 48 萬元至最後 1 年約 48 萬元	<p>1. 未計入權利金前之營運淨利 1,104 萬元(1.1 項營運收入總額 1 億 744 萬元-1.2.A 營運成本費用 9,640 萬元)，約占營運收入總額 1 億 744 萬元之 10% 。</p> <p>2. 每年固定收取 48 萬元。</p>

### 三、預計財務報表

編號	項目	合計	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	備註
		(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	
i	年增率	2%	1	1.0200	1.0404	1.0612	1.0824	
<b>壹</b>	<b>損益表</b>							
	營運收入							
1.1.1	臨時停車收入	97,674,567	18,000,000	18,360,000	19,101,744	20,270,924	21,941,900	以第1年金額依年增率(i項)調整
1.1.2	月租停車收入	9,767,457	1,800,000	1,836,000	1,910,174	2,027,092	2,194,190	以第1年金額依年增率(i項)調整
1.1	營運收入小計	107,442,024	19,800,000	20,196,000	21,011,918	22,298,016	24,136,090	各項收入金額合計
	營運成本及費用							
	A項-未計入權利金前							
1.2.A.1	人事費用	27,131,824	5,000,000	5,100,000	5,306,040	5,630,812	6,094,972	以第1年金額依年增率(i項)調整
1.2.A.2	維護費用	5,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	每年固定金額
1.2.A.3	營運設備租用費用	7,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	每年固定金額
1.2.A.4	土地租金	30,725,400	6,000,000	6,000,000	6,180,000	6,180,000	6,365,400	依法規計算
1.2.A.5	行政庶務費	26,046,551	4,800,000	4,896,000	5,093,798	5,405,580	5,851,173	以第1年金額依年增率(i項)調整
1.2.A	A項小計	96,403,775	18,300,000	18,496,000	19,079,838	19,716,392	20,811,545	
1.2.B	B項-權利金	2,400,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	假設每年固定金額
1.2	營運成本及費用小計	98,803,775	18,780,000	18,976,000	19,559,838	20,196,392	21,291,545	=1.2.A項+1.2.B項
1.3	本期稅前淨利(損失)	8,638,248	1,020,000	1,220,000	1,452,080	2,101,624	2,844,544	=1.1項-1.2項
1.4	營利事業所得稅費用	1,727,650	204,000	244,000	290,416	420,325	568,909	=1.3項×(1-20%)
1.5	本期稅後淨利(損失)	6,910,599	816,000	976,000	1,161,664	1,681,299	2,275,635	=1.3項-1.4項
1.6	計畫稅前淨利率(EBT)	8.04%						=1.3項÷1.1項

編號	項目	合計	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	備註
		(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	
<b>貳</b>	<b>現金流量表</b>							
	營業活動淨現金流量							
1.3	本期稅前淨利(損失)		1,020,000	1,220,000	1,452,080	2,101,624	2,844,544	=1.3項
1.5	營所稅支付金額			(204,000)	(244,000)	(290,416)	(420,325)	=1.3項 每年5月底前繳納前一年所得稅費
2.1	營業活動淨現金流量小計		1,020,000	1,016,000	1,208,080	1,811,208	2,424,219	
2.2	投資活動淨現金流量							
2.3	籌資活動淨現金流量							
2.3.1	自有資金		1,000,000					預計投入本案自有資金
2.4	當年淨現金流量		2,020,000	1,016,000	1,208,080	1,811,208	2,424,219	
2.5	期初現金餘額		-	2,020,000	3,036,000	4,244,080	6,055,288	
2.6	期末現金餘額		2,020,000	3,036,000	4,244,080	6,055,288	8,479,508	=2.4項+2.5項
<b>參</b>	<b>資產負債表</b>							
	資產							
2.6	現金餘額		2,020,000	3,036,000	4,244,080	6,055,288	8,479,508	=2.6項
3.1	資產合計		2,020,000	3,036,000	4,244,080	6,055,288	8,479,508	
	負債							
3.2.1	應付所得稅		204,000	244,000	290,416	420,325	568,909	=1.4項
3.2	負債小計		204,000	244,000	290,416	420,325	568,909	
	權益項目							
3.3.1	自有資金		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	=2.3.1項之累計金額
3.3.2	累計盈餘		816,000	1,792,000	2,953,664	4,634,963	6,910,599	=1.5項之累計金額
3.3	權益小計		1,816,000	2,792,000	3,953,664	5,634,963	7,910,599	
	負債及權益合計		2,020,000	3,036,000	4,244,080	6,055,288	8,479,508	

#### 四、財務效益及敏感性分析

編號	項目	合計	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	備註
		(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	
肆	自償能力							
4.1	折現因子	8%	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	折現率以8%計算。
1.1	各年現金流入	107,442,024	19,800,000	20,196,000	21,011,918	22,298,016	24,136,090	=1.1項
1.2	各年現金流出-營運成本費用	98,803,775	18,780,000	18,976,000	19,559,838	20,196,392	21,291,545	=1.2項
1.4	各年現金流出-營所稅	1,158,741	-	204,000	244,000	290,416	420,325	=1.4項
4.2	各年現金流入現值	85,144,411	18,333,333	17,314,815	16,679,938	16,389,707	16,426,617	=1.1項x4.1項
4.3	各年現金流出現值	79,388,722	17,388,889	16,443,759	15,720,925	15,058,415	14,776,734	=1.2項x4.1項
4.4	自償能力	107%	>100%					
伍	財務效益							
1.6	計畫稅前淨利率(EBT)	8%	符合預期計畫稅前淨利率					=1.3項÷1.1項
陸	敏感性分析							
5.1	變動幅度		-10%	-5%	目前規劃	+5%	+10%	
5.2	收入變動率		96,697,821	102,069,923	107,442,024	112,814,125	118,186,226	=1.1項x(1+5.1項)
	計畫稅前淨利率(EBT)變動		-2%	3%	8%	10%	13%	=(5.2-1.2)x(1-20%)÷5.2項
5.3	費用變動率		88,923,398	93,863,587	98,803,775	103,743,964	108,684,153	=1.2項x(1+5.1項)
	計畫稅前淨利率(EBT)變動		14%	10%	8%	3%	-1%	=(1.1-5.3)x(1-20%)÷1.1項