標案案號：ocean_109_13

基隆市政府
「八斗子漁港遊艇港泊區先期規劃暨招商作業計畫」
委託經營規劃專業服務勞務採購案

先期規劃報告書—成果階段

主辦機關 ： 基隆市政府

執行廠商 ： 台灣博特顧問股份有限公司

中華民國 111 年 5 月

目錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 1
第二章 公共建設目的及民間參與方式 4
一、促進公共利益項目 4
二、公共建設目的 4
三、公共建設民間參與方式 5
第三章 民間參與期間及範圍 6
一、公共建設及附屬事業投資興建營運範圍之界定 6
二、許可期間 9
第四章 興建規劃 12
一、工程調查及規劃 12
二、工程設計規範 15
三、工程發包施工 17
四、工程施工管理 17
五、節能減碳 20
第五章 營運規劃 23
一、營運計畫辦理方式 23
二、營運監督與管理 26
三、營運期之時程規劃 32
四、節能減碳 33
五、物聯網 IoT 應用規劃 33
六、地方創生整合規劃 33
第六章 土地取得規劃 34
一、用地範圍劃定 34
二、土地取得方式 38
第七章 環境影響評估辦理方式與期程 40
一、辦理環境影響評估相關規定 40
二、辦理交通影響評估相關規定 41
三、其他開發審查程序 42
第八章 財務規劃 43
一、基本規劃資料 43
二、政府資金規劃 59
三、民間資金規劃 59
四、可適用之投資獎勵及租稅優惠 61
五、土地租金規劃 62

六、權利金.....62
七、政府財政效益分析.....65
第九章 風險規劃.....66
一、風險因素及可能影響.....66
二、風險分擔原則.....71
三、風險因應或減輕策略.....73
四、政府及民間風險分攤原則.....76
第十章 政府承諾與配合事項.....78
一、政府承諾事項、完成程度及時程.....78
二、政府配合事項、完成程度及時程.....79
第十一章 附屬事業之範圍.....80
一、附屬事業開發經營目的.....80
二、容許項目及營業業種.....80
三、開發經營規模.....81
四、開發經營期間.....81
第十二章 履約管理規劃.....82
一、進度及品質管理機制.....82
二、控制及查核項目與時點.....89
三、營運績效評估指標.....95
四、施工或經營不善之處置及關係人介入.....97
五、接管規劃.....98
六、履約管理組織架構.....100
第十三章 移轉規劃.....102
一、許可期限屆滿後之營運資產移轉.....102
二、許可期限屆滿前之營運資產移轉.....105
第十四章 後續作業事項及期程規劃.....108
一、作業事項及期程.....108
二、工作執行規劃與方法.....108
第十五章 其他事項.....112
一、政府是否投資、政府投資比例與時機.....112
二、使用者意見處理機制.....112
三、民眾使用自然生態資產權益.....112
四、其他.....112
附件一、預估財務報表.....附件 1-1
附件二、財政部函復農委會辦理八斗子漁港區域範圍劃定變更.....附件 2-1

圖目錄

圖 3-1 基地範圍示意圖 6
圖 4-1 開發規劃構想圖 13
圖 4-2 人車動線規劃圖 13
圖 4-3 商場量體模擬圖 14
圖 5-1 政策目標 23
圖 6-1 地籍分割示意圖 35
圖 14-1 評估流程與架構圖 111

表目錄

表 3-1 ROT 暨 BOT 範圍土地權屬一覽表 7
表 3-2 委由民間機構清潔維管範圍土地權屬一覽表 8
表 4-1 開發量體初步規劃 13
表 4-2 臺灣綠建築評估系統 EEWH.....21
表 5-1 營運執行計畫書內容表 25
表 5-2 營運監督管理工作項目、內容及方式 31
表 6-1 ROT 暨 BOT 範圍土地基本資料 35
表 6-2 委由民間機構清潔維管範圍用地資料 37
表 8-1 興建工程及設備支出表 45
表 8-2 興建工程分年支出表 46
表 8-3 折舊年限與重置成本分析 52
表 8-4 財務效益分析 54
表 8-5 財務效益分析（收取權利金） 55
表 8-6 融資可行性分析表 56
表 8-7 資金來源去路表 57
表 8-8 資金到位期程及分年償債表 57
表 8-9 敏感性分析表 58
表 8-10 資金來源去路表 60
表 8-11 超額營運權利金計收機制 63
表 8-12 超額營運權利金計算式 63
表 8-13 政府財政效益分析 65
表 9-1 影響程度定義風險表 70
表 9-2 評估風險量化表 70

表 9-3 綜合評估風險量化表 70
表 9-4 風險影響性 71
表 9-5 風險發生可能性 71
表 9-6 綜合評估 71
表 9-7 風險分擔原則彙整表 72
表 9-8 風險因應策略表 74
表 12-1 營運績效評估項目之評估標準及權重分配表 96
表 14-1 招商作業事項及期程表 108
表 14-2 各階段執行重點 108
表 14-3 後續作業期程表 110

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本案初步就可行性評估定稿報告及檢討修正評估結果彙整興辦目的、市場、法律、土地取得、工程技術、財務及環境影響等各項可行性評估成果如下表所示：

項目	評估摘要	評估結果
市場可行性	1. 市場供需現況分析： 藉由分析國人旅遊概況、周邊休閒觀光資源發展概況、遊艇產業發展概況、遊艇消費服務型態及收費標準、遊艇相關活動等，瞭解國內遊艇泊區經營現況及遊艇服務之趨勢，俾利後續提出具市場性之發展定位及構想。 2. 市場供需預測分析： 國內交通部航港局遊艇與動力小船駕駛機構評鑑合格之駕駛訓練機構共有 12 家。航港局資料顯示 104 年動力小船駕駛受訓人次為 3,686 人次，隨著受訓人次逐年增加，遊艇與動力小船駕駛訓練市場規模可期。 3. 設施需求量推估： 目前台灣遊艇總計多達 1,200 艘，然僅有 643 可堪用遊艇泊位，整體呈現供給不足情形。八斗子漁港遊艇港泊區目前泊位使用率 83%，周轉率 2%，但因浮動碼頭狀況不佳，故初步評估遊艇港泊區碼頭之整修須為優先處理，增加岸置艇庫以提升防颱與停泊量。	具可行性
技術可行性	1. 初步工程規劃： (1) 浮動碼頭：全面修建； (2) 悠遊館：整修面積為 1,021.43m^2（308.98 坪）； (3) 陸置艇庫：新建可容納 200 席 30 呎船席位之陸置艇庫，樓地板面積為 11,957.4m^2（3,617.1 坪）； (4) 商場：樓地板面積為 7,100.8m^2（2,147.99 坪）。 2. 工程經費及開發時程預估： (1) 浮動碼頭：工程經費約 2.3 億元，整修期 1 年； (2) 悠遊館：工程經費約 2,029 萬元，整修期約 1 年； (3) 陸置艇庫：工程經費約 2.19 億元，興建期約 3 年； (4) 商場：工程經費約 3.89 億元，興建期約 5 年；	具可行性

項目	評估摘要	評估結果
	3. 開發時程： (1) 興建期除了建築工期，尚須包含都市設計審議、申請建造執照、使用執照等建築設計規劃及相關審查期間約 18 個月，**陸置艇庫預估興建期程約 3 年，商場預估興建期程約 5 年**； (2) 整建期則除施作工期外，仍須包含向主辦機關及目的事業主管機關報請許可約 3 個月，合計預估**整建期程約 1 年**。	
法律 可行性	1. 促參法類： ✓ 本案座落於「基隆濱海風景特定區」範圍內，符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款「觀光遊憩設施」，續按促參法施行細則第 12 條規定「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**」，故本案得適用促參法辦理。 ✓ 民間參與公共建設方式為浮動碼頭及悠遊館 ROT 方式、陸置艇庫及商場則以 BOT 方式委外。 ✓ 本案採促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式及第 4 款 ROT 方式辦理，初步規劃**投資總額不含土地達新臺幣三億元以上，故符合重大公共建設範疇**。 2. 目的事業法類：空間規劃內容應符合相關規定。	具可行性
土地取得 可行性	本案土地所有權人為中華民國及基隆市，現國有土地管理機關為農委會漁業署；惟農委會已於 110 年 8 月 13 日公告修正八斗子漁港區域，故劃出漁港範圍之國有土地： 1. 非公共設施部分用地：依國有財產法規定辦理變更為非公用財產，並移交至財政部國有財產署接管，故建議主辦機關屆時與國產署協商，以合作改良利用方式取得。 2. 公共設施部分用地：建議主辦機關依國有財產法及「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理申請無償撥用事宜。	有條件 可行

項目	評估摘要	評估結果
環境影響	1. 環境影響分析及對策 初步研判施工期間之影響來自施工噪音震動、水質及廢棄物處理等；營運期間則包括空氣品質、噪音、廢棄物、汙水處理，已分別研擬預防及減輕對策。 2. 確認是否要進行環境影響評估 本案之整建及興建，非屬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規範之開發行為。依據目前之工程規劃，毋須進行環評。	具可行性
財務 可行性	總投資成本為 11.45 億元，各項財務指標如下： 1. 許可年期 50 年 2. 權益內部報酬率（Equity IRR）：9.40% 3. 自償能力（SLR）：1.06 4. 計畫回收年期（PB）：18 年	具可行性
民間參與 可行性 綜合評估	綜合各項評估結果，本案可行性評估整體具備可行性，惟土地取得可行性結果顯示，本案基地內之國有土地仍待辦理變更為非公用財產，建議主辦機關儘速與國有財產署協商，以合作改良利用方式取得，故**屬有條件可行**。	

第二章 公共建設目的及民間參與方式

一、促進公共利益項目

本案基地座落於「基隆濱海風景特定區」內，而本案為引進民間參與促進公共利益之公共建設項目，係認屬促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」，及促參法施行細則第 12 條「(略以）風景特定區...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**。」

二、公共建設目的

本案期望以兼顧現八斗子港區漁業及觀光產業發展之前提下，待八斗子漁港遊艇泊區（碧砂遊艇港）剔除於「八斗子漁港」區域範圍後，藉由引進民間技術與資金，打造成旗艦級遊艇專業停泊區和休閒遊艇碼頭，促進海洋娛樂體驗結合地方產業特色，推廣國人遊艇休閒活動及促進遊艇全體產業發展，加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質。

（一）活化土地利用，增加政府財政收入效益

本案開發後可獲得收入包括 ROT 及 BOT 開發所收取之權利金、土地租金，未來營運後之房屋稅及營業稅等。

（二）引入民間參與資源，減少政府支出

本案以促進民間參與公共建設方式辦理，藉引入民間資金及民間創新理念，提升經營效率，期可減輕政府財政負擔，並積極促進在地經濟產業發展。

（三）帶動地方繁榮，促進遊艇產業發展

本案以提升八斗子漁港遊艇港泊區整體機能為主要目標，以建設兼具國際化、親民化、設備完善化、服務需求多元化功能的遊艇碼頭，提供遊艇停泊空間，並創造臺灣遊艇事業的發展契機。

（四）創造優質環境，創造工作機會

本案希冀引入民間資金與專業經營管理，以提升服務品質及土地利用價值，創造就業機會及促進地區觀光產業再升級。同時，本案於

初期建設階段、施工期間、維護營運及整建、後期建設完成及經營等階段，將與營造工程業、建築設計類、土木工程類、機電工程類、裝修裝潢類、油漆類、設備檢測維設類、金融業、保險業、工程顧問業、服務業等相關行業產生經濟相乘之波動效果，創造直接與間接就業機會。

（五）海陸旅遊景點及產業與觀光資源串聯

本案期望在市港合作發展的共認下，透過水岸開放空間規劃設計，結合將基隆港區及沿岸海陸周邊產業之資源加以整合與串聯，並積極推動觀光宣傳及推廣事務。

（六）達成公共建設委外多贏局面

考量公益與營利之平衡，並兼顧相關公益性、回饋方案等，給予民間機構合理利潤，民眾、政府、廠商三贏之目標立下穩定基礎。

三、公共建設民間參與方式

本案開發方式係依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定:「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」及第 4 款規定:「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。」辦理委託整建暨興建—營運—移轉（ROT 暨 BOT）。

第三章 民間參與期間及範圍

一、公共建設及附屬事業投資興建營運範圍之界定

（一）投資興建範圍

1. ROT 暨 BOT 範圍

本案興建範圍如圖 3-1 所示，基地位於基隆市中正區長潭段 1260 地號等 41 筆土地，ROT 暨 BOT 範圍之地籍面積為 43,080m^2。其土地所有權人為中華民國（現管理機關為農委會漁業署）以及基隆市（管理機關為基隆市政府）。其中，ROT 範圍為悠遊館之建築基地（基隆市中正區長潭段 1274-1、1274-2 地號），其地籍面積合計為 3,420m^2，餘則為 BOT 範圍。

2. 委由民間機構清潔維護管理範圍

本案建議委由民間機構清潔維護管理範圍包含本案基地北側的第一種休閒漁業專用區用地（基地現況為海堤及停車場），及基地西南側之廣場兼停車場及綠地用地(基地現況為草坪廣場)，地籍面積約 22,628.95m^2。

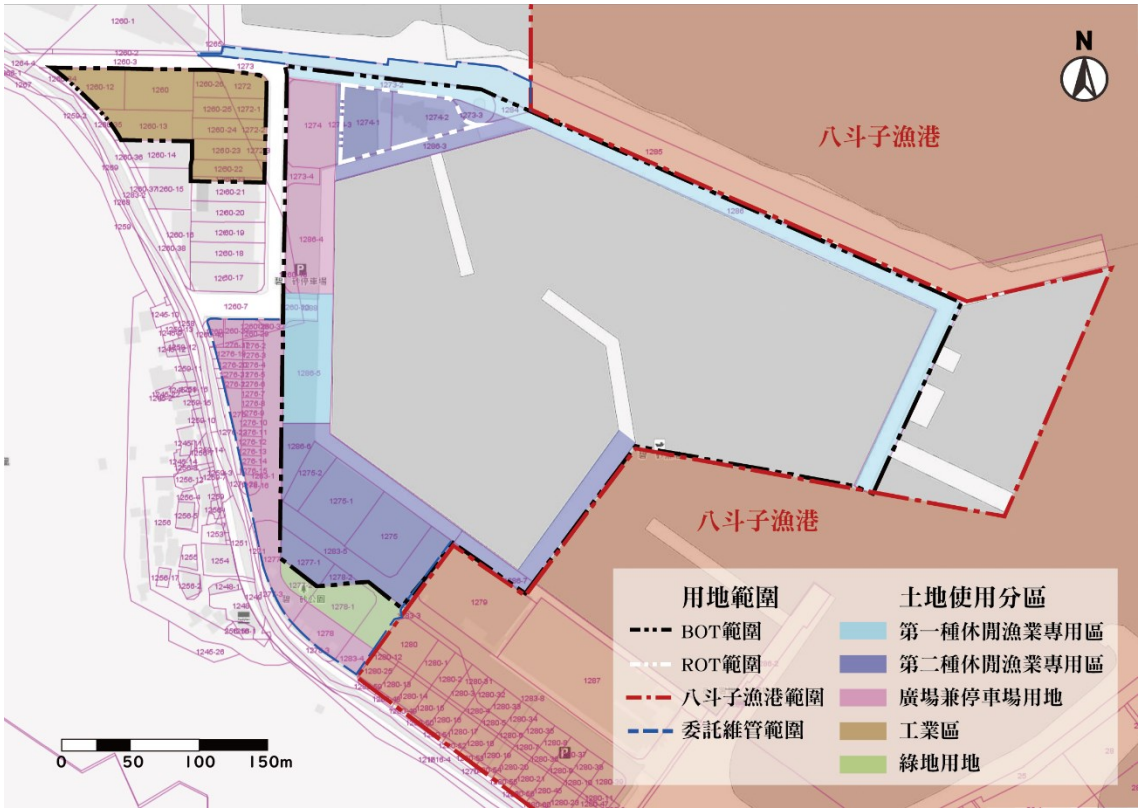


圖 3-1 基地範圍示意圖

表 3-1 ROT 暨 BOT 範圍土地權屬一覽表

民間參與方式	地段	地號	地籍面積(m^2)	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	所有權人	管理單位
ROT	長潭段	1274-1	1,775	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
ROT	長潭段	1274-2	1,645	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
ROT 面積合計			**3,420**					
BOT	長潭段	1260	1,512	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1260-9	44	第一種休閒漁業專用區	60	100	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-10	244	廣場兼停車場	5	10	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-12	1,042	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-13	1,325	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-22	628	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-23	667	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-24	560	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-25	451	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-26	444	工業區	70	210	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-30	249	第一種休閒漁業專用區	60	100	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-31	11	廣場兼停車場	5	10	基隆市	基隆市政府
BOT	長潭段	1260-33	143	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1272	611	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1272-1	363	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1272-2	254	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1272-3	147	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1272-4	43	工業區	70	210	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1273-1	8	廣場兼停車場	5	10	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1273-2	1,589	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1273-3	289	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1273-4	301	廣場兼停車場	5	10	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1274	2,178	廣場兼停車場	5	10	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1274-3	279	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1275	2,092	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1275-1	2,086	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1275-2	818	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1277-1	830	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1278-2	243	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署

民間參與方式	地段	地號	地籍面積(m²)	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	所有權人	管理單位
BOT	長潭段	1283-5	2,586	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1284	236	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1284-1	39	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286	6,039	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286-3	1,610	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286-4	2,662	廣場兼停車場	5	10	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286-5	2,775	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286-6	2,270	第二種休閒漁業專用區	60	160	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1286-7 (部分使用)	1,755	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT	長潭段	1288	237	第一種休閒漁業專用區	60	100	中華民國	漁業署
BOT 面積合計			**39,660**					

表 3-2 委由民間機構清潔維管範圍土地權屬一覽表

地段	地號	土地使用分區	地籍面積(m²)	建議委外面積(m²)	所有權人	管理單位
長潭段	1260-8	廣場兼停車場	162	162	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-27	廣場兼停車場	217	217	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-28	廣場兼停車場	108	108	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-29	廣場兼停車場	55	55	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-32	廣場兼停車場	136	136	基隆市	基隆市政府
長潭段	1276-1	廣場兼停車場	50	50	中華民國	漁業署
長潭段	1276-2	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-3	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-4	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-5	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-6	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-7	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-8	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-9	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-10	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-11	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-12	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-13	廣場兼停車場	105	105	中華民國	漁業署
長潭段	1276-14	廣場兼停車場	102.95	102.95	中華民國	漁業署

地段	地號	土地使用分區	地籍面積(m^2)	建議委外面積(m^2)	所有權人	管理單位
長潭段	1276-15	廣場兼停車場	92	92	中華民國	漁業署
長潭段	1276-16	廣場兼停車場	139	139	中華民國	漁業署
長潭段	1276-17	廣場兼停車場	65	65	中華民國	漁業署
長潭段	1276-18	廣場兼停車場	11	11	中華民國	漁業署
長潭段	1276-19	廣場兼停車場	157	157	中華民國	漁業署
長潭段	1276-20	廣場兼停車場	110	110	中華民國	漁業署
長潭段	1276-21	廣場兼停車場	98	98	中華民國	漁業署
長潭段	1276-22	廣場兼停車場	88	88	中華民國	漁業署
長潭段	1276	廣場兼停車場	302	302	中華民國	漁業署
長潭段	1277-2	綠地用地	403	403	中華民國	漁業署
長潭段	1277	廣場兼停車場	1,048	1,048	中華民國	漁業署
長潭段	1278-1	綠地用地	1,145	1,145	中華民國	漁業署
長潭段	1278	廣場兼停車場	876	876	中華民國	漁業署
長潭段	1283-1 (部分使用)	廣場兼停車場 道路用地	2,295	2,045	中華民國	漁業署
長潭段	1283-3 (部分使用)	綠地用地	1,059	800	中華民國	漁業署
長潭段	1283-4 (部分使用)	廣場兼停車場 道路用地	562	417	中華民國	漁業署
長潭段	1285	第一種休閒漁業專用區	12,088	3,300	中華民國	漁業署
小計			**22,628.95**	**13,186.95**		

（二）營運範圍

本案營運主體事業為促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 12 條所稱之「觀光遊憩設施」，其他營運項目包含附屬事業之營運、管理、維護、更新及增置，以及其他經主辦機關核定之營運事項。

二、許可期間

本案採民間參與整建政府現有建設、新建及營運(ROT 暨 BOT)，初期民間機構投入之資金龐大，需考量民間機構合理回收年期及營運風險對財務穩定之影響。本案參照可行性評估檢討修正報告書之財務分析結果，許可期間除可回收所投入之成本外，亦可獲得合理之投資報酬利潤;基於前開考量,建議本案許可期限規劃為 50 年,包括興(整)建期及營運期，其相關規劃如下：

（一）許可期間起算日

本案之許可期間自契約簽訂之日起算，包含興建期與營運期共計 50 年，其中興建期最長 5 年（整建期最長 1 年），餘為營運期；整建期及興建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合調整。

（二）許可期間規劃

1. 整建期及興建期調整

倘若民間機構之整建期及興建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合調整，惟總許可期間不變；依投資契約約定而提早終止或展延投資契約者，許可期間隨之提前屆滿或展延。

2. 整建期規範

民間機構應於本案用地交付日之次日起 6 個月內報請主辦機關同意或依相關法令申請相關執照或許可，依相關法令申報開工，1 年內完成整建工程，並依相關法規取得相關執照或證照。

3. 興建期規範

民間機構應於本案用地交付日之次日起 18 個月內取得建造執照並依相關法令申報開工，5 年內完成興建工程，並依建築法及相關法規取得使用執照及相關證照。

3. 營運期規範

本案營運期自營運開始日起至契約期間屆滿或提前終止日止。

（三）優先定約之規劃

依促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限（略）」。

本案為激勵民間機構於營運期間致力提供完善之公共服務品質，爰擬規劃優先定約之機制，並每年執行考核；除確保本案公共服務之品質外，亦為勉勵優良民間機構得以繼續服務，其相關機制規劃如下：

1. 營運績效評定之時間

依促參法第 51-1 條第 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。

2. 營運績效良好之標準

營運績效評估達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。如若民間機構於營運期間內有超過 30 年被評定為「營運績效合格」，且其中有 20 年以上被評定為「營運績效良好」，又於申請優先定約之前 20 年中有 10 年被評定為「營運績效良好」，得申請優先定約。

3. 優先定約之申請規定

倘若民間機構經評定為營運績效良好，得於許可期間屆滿前 4 年起，檢附所有營運績效評估報告及未來投資計畫書，向主辦機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，初步規劃延長期限為 20 年。民間機構若未於許可期間屆滿前 4 年起至許可期間屆滿前 3 年向主辦機關提出優先定約，則視同放棄優先定約之權利。

4. 繼續委託辦理方式

主辦機關審核民間機構符合優先定約之條件，且評估本案有繼續委託民間機構營運之必要時，由主辦機關研訂委託民間機構經營管理維護之契約條件，通知民間機構議定新約。

惟主辦機關依促參法第 51 條之 1 第 2 項規定與該民間機構優先定約前，應依促參法施行細則第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以及與該民間機構議定契約。

倘若未能於契約屆滿 2 年前完成議定新約，民間機構即喪失優先定約之權利；主辦機關得自行營運或另行辦理公開招標重新委託經營，民間機構不得異議。

第四章 興建規劃

一、工程調查及規劃

（一）工程調查

1. 基地地號：基隆市中正區長潭段 1260 地號等 41 筆土地。
2. 基地面積：43,080m^2
3. 使用分區：第一種休閒漁業專用區、第二種休閒漁業專用區、工業區、廣場兼停車場
4. 建蔽率 / 容積率：
   (1) 第一種休閒漁業專用區：60% / 100%
   (2) 第二種休閒漁業專用區：60% / 160%
   （得設置零售業、餐飲業等之法定容積率：56%）
   (3) 工業區：70% / 210%
   (4) 廣場兼停車場：5% / 10%
5. 土地權屬：中華民國（現管理機關為農委會漁業署）、基隆市
6. 基地現況：基地範圍內有遊艇港泊區（浮動及岸壁碼頭）、悠遊館、停車場、草坪廣場、空地。
7. 既存建築物：悠遊館位於本案基地北側，其坐落之土地係第二種休閒漁業專用區用地，為一棟三層樓 RC 建築物，於民國 89 年 5 月 2 日完成，總樓地板面積 1,021.43m^2。

（二）工程規劃

主辦機關已完成初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行評估使用並辦理細部設計工作。本案依據可行性評估結果研擬方案，本案遊艇港之浮動碼頭及悠遊館需進行整修，並初步規劃需新建陸置艇庫、商場及其他附屬設施。

陸置艇庫實際建築面積為 3,985.8m^2（1,205.7 坪），實設建蔽率為 48.7%；總樓地板面積約為 11,957.4m^2（3,617.1 坪），實設容積率為 146%。商場實際建築面積 3,550.4m^2（約 2,147.99 坪），實設建蔽率為 28%；總樓地板面積 7,100.8m^2（約 2,147.99 坪），實設容積率為 56%。

表 4-1 開發量體初步規劃

項目	樓地板面積	說明
陸置艇庫	11,957.4m^2	200 席 30 呎船席位
商場	7,100.8m^2	
合計	19,058.2m^2	

圖 4-1 開發規劃構想圖

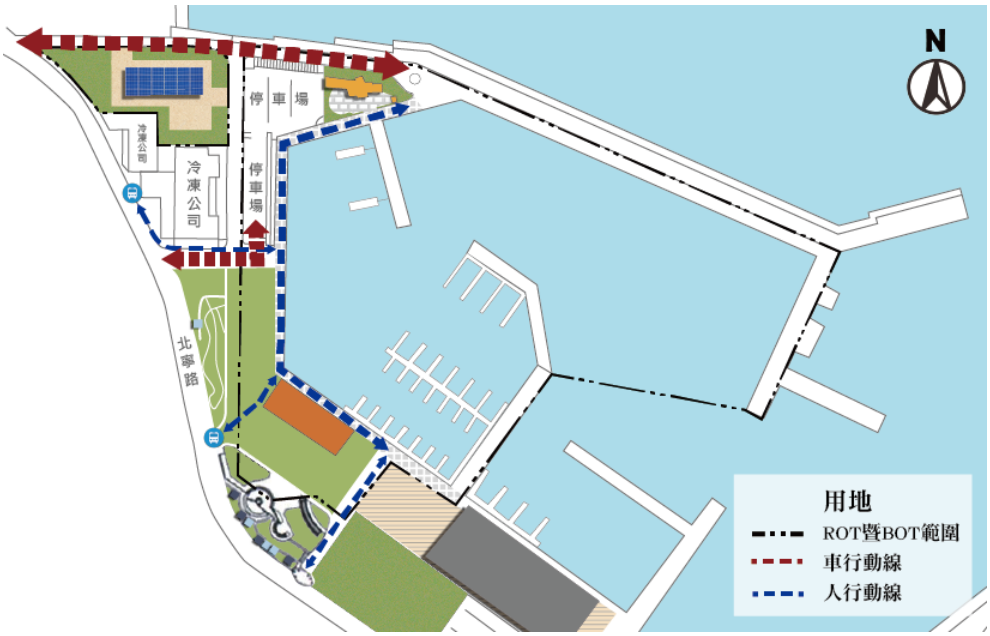


圖 4-2 人車動線規劃圖

圖 4-3 商場量體模擬圖

表 4-2 商場開發規劃說明表

項目	說明		
基地範圍	基隆市中正區長潭段 1275、1275-1、1275-2、1277-1、1278-2、1283-5、1286-6、1286-7 地號		
基地面積	12,680m^2		
建蔽率	60%	法定建築面積	7,608m2
容積率	160%	法定容積樓地板面積	20,288m2
得設置零售、餐飲等之法定容積率	56%	得設置零售、餐飲等之法定容積樓地板面積	7,100.8m2
項目	初步規劃開發構想		
實設建蔽率	28%	實際建築面積	3,550.4m^2
實設容積率	56%	總樓地板面積	7,100.8m^2

表 4-3 陸置艇庫開發規劃說明表

項目	說明		
基地範圍	基隆市中正區長潭段 1260、1260-12、1260-13、1260-22、1260-23、1260-24、1260-25、1260-26、1260-33、1272-1、1272-2、1272-3、1272-4、1272 地號		
基地面積	8,190m^2		
建蔽率	70%	法定建築面積	5,733m^2
容積率	210%	法定容積樓地板面積	17,199m^2
項目	初步規劃開發構想		
實設建蔽率	48.67%	實際建築面積	3,985.8m^2
實設容積率	146%	總樓地板面積	11,957.4m^2

（三）分工原則

1. 本案工程開發如依民間機構之規劃方案，需進行相關之環境影響評估，應由民間機構負責辦理。

2. 本案工程設計所需現場地質鑽探調查工作及地形測量工作由民間機構負責辦理，主辦機關得依需要派員參與。另興建營運期間之廢水、垃圾廢棄物等應有民間機構自行處理至可排放標準，或應由民間機構自行負擔費用委由專業廠商處理。

3. 本案主體公共建設及附屬事業之相關設施，於交付土地後由民間機構負責興建。

4. 主辦機關已完成之初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行評估使用並辦理細部設計工作。

5. 民間機構興建營運時所需設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃，得於投資計畫書中提出主辦機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

（四）辦理方式

1. 主辦機關所完成之初步規劃成果，將提供民間機構參考，惟民間機構可自行評估是否採納，並自行辦理規劃及負規劃開發之責任。

2. 民間機構於提出之投資計畫書中，應提出本案範圍內之設施規劃及其他必要之附屬設施規劃。

二、工程設計規範

（一）分工原則

民間機構所負責辦理本案投資興建之主體公共建設及其他附屬事業工程細部設計，由民間機構依基本設計辦理，並應送主辦機關備查。

1. 民間機構應於投資契約簽訂日之次日起 60 日內依投資計畫書、甄審委員會及主辦機關意見提出投資執行計畫書草案，該草案經主辦機關核定後為投資執行計畫書，作為本案興建及營運本案之依據，其中有關建築規劃設計方案部分，最終仍以基隆市都市設計審議委員會通過為準。

2. 民間機構所負責辦理之細部設計工作，應於投資契約簽訂後，依法委託專業技術顧問機構、建築師、技師等辦理。

3. 民間機構應於本案用地交付日之次日起 3 個月內，擬具本案之興建執行計畫書，經主辦機關同意後始得為之。其後如有修正時，亦同。興建執行計畫書之項目至少應包括但不限於：

(1) 施工管理組織架構與職掌
(2) 土地使用、整修及興建規劃（含規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖等相關工程圖說）
(3) 整體施工管理計畫（含施工進度計畫、預定開工日期）
(4) 主要材料或設備規範
(5) 基本設計、綠建築及工程經費（應包含初步概算預算金額）
(6) 品質管理計畫（含品質及文件管理計畫）
(7) 公共藝術及創新與回饋
(8) 安全及衛生管理計畫（含緊急應變、通報及防災計畫）
(9) 保險計畫（含風險管理及保險規劃）
(10) 環境維護管理及交通維持計畫

（二）基本開發項目規範

本案興建主體事業為「觀光遊憩設施」，應至少包含可容納 200 席(含)以上之 30 呎遊艇之陸置艇庫及維修空間。如欲規劃附屬事業，其營運項目需依促參法與相關法規，且符合土地使用管制規定並經主辦機關同意。

（三）工程規範

1. 本案規劃設計應按「擬定暨變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫（第二次通盤檢討）(第一階段)案」規定辦理，且結構物之設計應符合建築技術規則規定。

2. 其他相關公共設備之必要空間需包含配電室、自設變電室、發電機房、電信室、雨水回收機房、通風機房、自來水池、消防機房及中控室等。

3. 建築物之施工、建材應依建築技術規則設計施工編第 321 條規定辦理。

三、工程發包施工

本案民間機構負責投資興建之主體及附屬事業工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業等，並依各階段進度提送主辦機關備查。前開工程發包、施工、採購及驗收作業等，均屬於許可期間之興建期內。

四、工程施工管理

本案民間機構所負責投資興建工程及各項設施，由民間機構自行辦理施工管理及監督監造事宜，且應依法令聘請專業技術顧問辦理，並由民間機構負完全責任；民間機構應於本案用地交付日之次日起 3 個月內提送本案之興建執行計畫書，後續於各階段提送興建執行進度至主辦機關備查，相關興建管理計畫內容如下：

（一）基本原則

1. 民間機構應負責本案之規劃設計及施工興建，就本案之興建應符合本案所示最低功能及效益要求之規定，並依都市計畫及相關法規辦理。
2. 民間機構整修本案浮動碼頭時，除應事前報經主辦機關及目的事業主管機關書面同意，且以不得破壞原結構安全及相關設備使用機能為原則，如需拆除主辦機關所有之資產設備，應與主辦機關確認該資產設備之處置方式，民間機構不得據以要求任何費用及損失賠償。
3. 悠遊館由民間機構依據營運需要，確實檢討室內裝修、使用用途變更、消防及相關法令，確保可取得建築物使用類組之使用用途變更及合法經營前提下，依投資執行計畫書所提之方案據以執行，如須變更整修規劃時，須報經主辦機關及目的事業主管機關同意後，始得變更。
4. 悠遊館係公有財產且未達使用年限，倘民間機構有申請拆除重建之需求，除應報經主辦機關及其財產管理單位同意外，且重建之樓地板面積不得低於原有建築物之樓地板面積，並不得據以要求任何費用及損失賠償；倘若經其財產管理單位同意後，主辦機關亦應協助完成公有財產報廢程序，並協助民間機構取得建築物權利證明文件或其他合法證明文件等申請拆除執照應具備書件，以利民間機構辦理拆除相關作業。

4. 本契約範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。主辦機關或其委託之機構對民間所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

（二）開工日期

民間機構應於投資契約簽訂日之次日起 3 個月內提供預定開工日期（得併入投資執行計畫書），送主辦機關備查。

（三）完工日期

民間機構應依投資執行計畫書所載之期程完成本案之規劃興建與相關工程。

（四）執照與許可

1. 民間機構應自行負擔費用與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本以書面提送主辦機關備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
2. 因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可，民間機構得向主辦機關申請展延興建期，惟除主辦機關另有同意外，契約期間不予展延。

（五）工程監督計畫

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於投資契約簽訂日起每月 10 日前提送工作月報予主辦機關備查。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行督導與查核，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

1. 民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，包括但不限於：職業安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫、建造執照或室內裝修施工許可等，除動火申請應於事前 3 日向主辦機關提出外，其餘逕向主管機關申請者，並應送主辦機關備查。
2. 施工期間之交通維持由民間機構負責，民間機構應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如民間機構執行有困難時，由主辦機關予以協助。

3. 主辦機關得於必要時查核民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。
4. 工作月報告內容應至少包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
5. 工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，民間機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度 10%者，民間機構應提趕工計畫報主辦機關備查。
6. 民間機構應依興建執行計畫書之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全、衛生及環境保護。
7. 民間機構應將品質管理、安全衛生與環境保護執行狀況納入工作月報一併提報主辦機關備查。
8. 民間機構應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

（六）完工資料之交付

1. 民間機構於本契約期間內應妥善保存所有規劃、設計、施工、監造等有關之紀錄文件與圖說，主辦機關亦有權要求民間機構提供之。民間機構應分別於 ROT 或 BOT 部分之營運開始日前提送 ROT 或 BOT 部分已完工之工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，其資料包括但不限於：
   (1) 全區（含整修及未整修區域）竣工圖、電腦圖檔及結構計算書之電子檔案；
   (2) 新增或完成維修各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
   (3) 整修工程施工前後具日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表等；
   (4) 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限；
   (5) 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。
2. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 天內送請主辦機關備查。
3. 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。

（七）稽核及工程控管

1. 安全監控與應變及通報計畫

(1) 民間機構於契約簽訂日之次日起 3 個月內，應就契約執行之內部及外部安全進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

(2) 民間機構於契約簽訂日之次日起 3 個月內，應研擬就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並應提出通報計畫予主辦機關。其後如有修正時，亦同。

(3) 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約日之次日起 30 日內，送交契約副本予主辦機關備查。

2. 品質管理

民間機構應依其所提送之興建執行計畫書，於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質。

3. 工作進度定期提報

民間機構應定期將其工作進度提報主辦機關。主辦機關得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核，民間機構不得拒絕。

4. 三級品管

民間機構之興建工作應參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營業。

5. 資產堪用度之維持

主辦機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

五、節能減碳

本案於開發時應配合政府推動節能減碳、生態環境保護等之環境保育政策為原則。故本案應以永續之目標，民間機構於整體規劃時應

考量「臺灣綠建築評估系統 EEWH」之評估等，以及依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定:「建築物之室內裝修材料及樓地板面材料應採用綠建材，其使用率應達室內裝修材料及樓地板面材料總面積百分之三十以上」，盡量利用環保材質施作。

（一）取得時機

綠建築標章之推動在國內分為候選綠建築證書與綠建築標章。綠建築標章取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築。本案應於建造執照取得後，申請取得「候選綠建築證書」，並於申辦建築使用執照後取得「綠建築標章」。

（二）綠建築標準

公共設施應採用自動化節約能源設計，並應遵循內政部「臺灣綠建築評估系統」進行設計以達節能、環保目的。綠建築評估系統之九大指標包含綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源、生物多樣性、廢棄物減量、污水垃圾改善等。

綠建築最低門檻為四項指標合格，又「日常節能」及「水資源」二項為必須通過合格之指標；依據九大指標不同比重的評分機制，劃定五等級評估法，分別為鑽石、黃金、銀、銅與合格，比重最高為「日常節能」指標。本案建議取得「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、「水資源」、「污水垃圾改善」等至少五項指標合格，以符合全球綠化潮流。綠建築指標相關說明如下表所示：

表 4-4 臺灣綠建築評估系統 EEWH

大指標群	指標內容 指標名稱	評估要項
生態	生物多樣性	生態綠網、小生物棲地、植物多樣化、土壤生態
	綠化量	綠化量、CO_2固定量
	基地保水	保水、儲留滲透、軟性防洪
節能	日常節能（必要）	外殼、空調、照明節能
減碳	二氧化碳減量	建材 CO_2排放量
	廢棄物減量	土方平衡、廢棄物減量
健康	室內環境	隔音、採光、通風、建材
	水資源（必要）	節水器具、雨水、中水再利用
	污水垃圾改善	雨水污水分流、垃圾分類、堆肥

六、公共藝術

依文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項：「公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。」，又按文化藝術獎助及促進條例施行細則第 5 條第 1 款第 2 項規定：「重大公共工程：造價新臺幣五億元以上之政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業或依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程，不包含搶險、搶修等具緊急、臨時性之公共工程。」，經查本案認屬重大公共工程，爰應辦理公共藝術，相關要點如下所示：

1. 按文化藝術獎助及促進條例施行細則第 5 條第 1 款第 4 項，公共藝術係指辦理具公共性之藝術相關創作、策展、民眾參與及教育推廣等內容。
2. 依文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項，興辦機關（構）辦理公共藝術，應參照藝術創作者所提之建議，擬訂公共藝術管理維護計畫，定期勘察公共藝術狀況，並逐年編列預算辦理之。

再按文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 3 項規定：「第一項公有建築物、重大公共工程因特殊事由，經審議會審核同意免辦理公共藝術，或其辦理經費未達百分之一者，其辦理或剩餘經費應納入各級主管機關成立之相關基金或專戶，統籌辦理文化藝術事務。」爰本案應規範民間機構承諾依照相關規定辦理公共藝術事宜，或是將公共藝術經費繳入「基隆市公共藝術專戶」。

第五章 營運規劃

一、營運計畫辦理方式

（一）營運目標與定位

本案之整體發展由民間機構進駐投資，打造旗艦級遊艇專業停泊區和休閒遊艇碼頭，促進海洋娛樂體驗結合地方產業特色，加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質，促進周邊地區經濟發展。

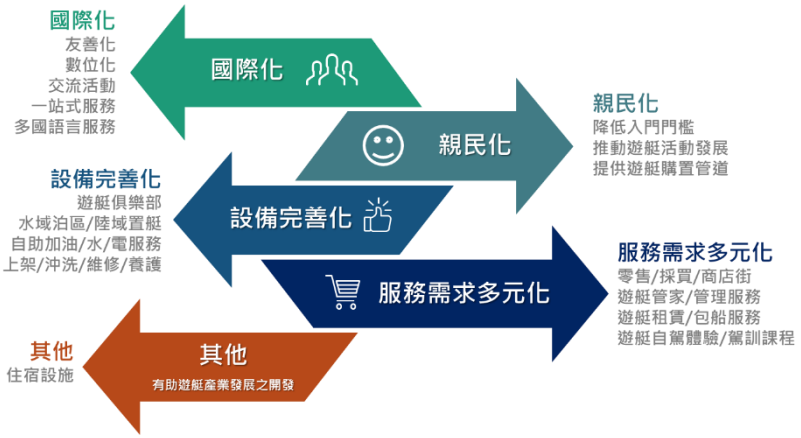


圖 5- 1 政策目標

按交通部航港局 105 年 7 月「臺灣遊艇基地整體評估規劃」，遊艇基地發展短程目標為「滿足水陸域服務設施需求」，中程目標為「建置示範性基地、完善遊艇活動海上路網」，遠程目標為「產生帶動與擴散效果，創建臺灣遊艇活動圈」；又參照交通部航港局 107 年 1 月「遊艇基地營運管理參考手冊」，爰擬定評估標準如下：

1. 親民化：提供一定比例之平價包船服務或遊艇租賃費率，且民間機構每年至少應辦理 1 場遊艇推廣活動
2. 設備完善化：民間機構每半年至少應定期檢查並維護 1 次陸地上和水上的設備、資產及基礎設施之狀態。
3. 服務需求多元化：營運遊艇俱樂部、遊艇管家服務、加水、加電、陸置艇庫，另民間機構應設置客戶申訴管道，且每年至少應進行 1 次滿意度調查。
4. 國際化（遠程目標）：民間機構應於開始營運後 15 年內通過國際服務水準評鑑制度如英國遊艇協會（TYHA）的金錨獎、海洋工業協會國際理事會（IMCI）的藍星等級，或是由民間機構擬定替代方案經主辦機關同意後據以執行，使遊艇基地建設與國際接軌。

（二）營運方式

民間機構應依主辦機關審核同意之營運執行計畫書，自行負責經營管理業務、興建及購置營運所需資產及設備、聘僱營運所需之人員，且應全權負責各項營運活動之收益及成果。民間機構應成立營運管理專責組織，定期接受主辦機關之營運績效評估，並向主辦機關提報；主辦機關應依契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

（三）費率訂定與調整機制

本案建議遊艇停泊費收費應回歸市場機制，故本案之主體事業及附屬事業之費率或訂價得由民間機構依照市場行情訂定後研提至投資執行計畫書內，載明營運費率訂定標準，依此作為營運費率之基準。倘若民間機構欲調整營運費率上限，建議可於投資契約約定民間機構得擬定調整方案，送交主辦機關核准同意後始得為之，以提供營運之彈性。

（四）營運項目內容規範

1. 營業項目

本案依促參法第 15 條規定，採設定地上權方式交由民間機構整建、興建及營運。本案主體事業為「觀光遊憩設施」，民間機構得自行規劃附屬事業，惟該附屬事業之規劃，應經主辦機關核定同意後始得為之。

2. 辦理方式

民間機構於契約期間內全權負責營運成本及維修費用，並應維持基地內主體事業及附屬事業之設施均在良好狀況下，且對於基地內主體事業及附屬事業之設施做必要之裝修、置換與改善。惟本案基地範圍內之防波堤維修責任由政府負擔。

3. 其他事項

(1) 民間機構於營運期間應維持主體事業及附屬事業之品質、規模、服務項目，不得低於申請時之規劃。營運期間如需調整，民間機構應事前書面報請主辦機關同意。

(2) 基於未來遊艇泊區發展重點與方向，民間機構應配合以下事項：

A. 倘基地內仍有可停泊之遊艇泊位，民間機構應開放遊艇停泊之申請，不得拒絕。

B. 民間機構應於基隆市節慶活動或遊艇推廣活動時，優先提供主辦機關場地使用，其餘時間由民間機構自行規劃利用。

（五）營運計畫項目

民間機構應就申請參與本案時所提出之投資計畫書，依據甄審委員會及主辦機關審核之意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關核定後列為雙方簽訂投資契約之一部分，以作為民間機構營運執行本案之依據。

本案實際營運管理之主體為民間機構，故應依投資契約及投資執行計畫書提送營運執行計畫書，其內容應至少包含但不限於項目如下表所示：

表 5-1 營運執行計畫書內容表

項目	說明
營運目標	整體營運目標、預期營運項目
營運管理計畫	包含主體事業空間規劃、附屬事業空間規劃
行銷推廣計畫	行銷規劃：敘明未來行銷概念與預計施行策略。 推廣計畫：擬具短、中、長程之業務規劃目標。
費率訂定與調整機制	主體事業與附屬事業收費標準及調整原則說明。
裝修及設備維護計畫	包含設施維護管理方式、期間及預期費用。
資產之增置與汰換	應敘明預期投資費用、設施內容與定期汰舊之設施項目、金額及投資時程等。
人力設置計畫	包含組織架構、人力配置計畫、主要人員資歷、人力訓練計畫、安全防護計畫，並配合研擬當地人員僱用及社會弱勢人員聘用計畫等。
環境管理維護計畫	應針對主體事業與附屬事業周邊環境，包括交通、環境整潔、廢水處理等項目提出相關管理計畫。
整體安全維護措施	須至少說明公共安全、消防與交通設施，及維護辦理方式，建立平時的災害預防與安全維護系統。
風險管理與保險計畫	應針對消費者可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理及保險計畫，至少需依據相關法規規定提供最低限度的保險範圍及金額。另可視民間機構的營運需求，規劃財產險、現金險、竊盜損失險等，以分散民間機構的營運風險。

項目	說明
危機處理計畫及應變	應針對災害（如火災、颱風、地震等）及危機處理（如申訴意見處理、員工傷害）等內容需加以敘明，並說明處置與反應計畫、通報系統構想、危機處理流程作業方法。
回饋計畫	為建立及促進本案及基地周邊鄰里之良好關係，並確實實踐企業社會責任，民間機構應提出未來規劃之睦鄰與回饋策略及其概念構想。

二、營運監督與管理

（一）營運管理

1. 開始營運

(1) 民間機構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，確定營運開始日。

(2) 營運開始日：ROT 範圍自用地交付日之次日起算 1 年內，BOT 範圍自用地交付日之次日起算 5 年內全部開始營運。經主辦機關事前書面同意者，民間機構得就本案部分設施進行部分營運。

2. 民間機構應遵守事項

(1) 民間機構應於興建期屆滿前完成興建，並依相關規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，分別於 ROT 或 BOT 部分營運開始日 3 個月前提出 ROT 或 BOT 部分之營運執行計畫書及主管機關核准營業執照等文件，報經主辦機關事前書面同意後，始得營運。民間機構應於營運期間內維持營運資產處於隨時堪用之狀態。

(2) 民間機構如發現機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。

(3) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法規規定聘僱專業人員營運本案。

(4) 民間機構應依相關法規辦理本案之營運，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之索賠或涉訟，民間機構應負擔一起相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。

(5) 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所衍生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。

(6) 民間機構更換協力廠商，應經主辦機關事前之書面同意。主辦機關應於接獲民間機構提出協力廠商名單之次日起 30 內表示同意與否。如主辦機關逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為主管機關已經同意。

3. 營運資產維護管理

(1) 民間機構應隨時對本案之營運資產為良好之營運狀況，並應對本案之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，且應作成檢查、裝修、置換及修繕紀錄供主辦機關查核，以確保於本案契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

(2) 民間機構應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

(3) 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送主辦機關備查。

4. 編列資產清冊

(1) 民間機構應於營運開始日編列本案之資產清冊，除 ROT 或 BOT 部分開始營運之當年度資產清冊應分別於 ROT 或 BOT 部分之營運開始日後 3 個月內送交主辦機關備查外，其後每年民間機構應於會計年度結束後 5 個月內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

(2) 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」，詳實載明各項營運資產之種類、名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、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，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。

(3) 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、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），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

5. 民間機構應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。

6. 民間機構應符合相關法規之規定聘用弱勢團體。

7. 民間機構對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

8. 出租或委託第三人經營

民間機構得經主辦機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託經營或出租至第三人。惟其委託或出租不得違反下列規定：

(1) 民間機構與受託經營者或承租人所簽訂之契約不得違反本契約之規定。其內容至少應包含下列規定：

A. 委託經營或出租契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依主辦機關書面通知，委託經營或出租契約併同終止。

B. 受託經營者或承租人應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有牴觸者，該約定無效。

(2) 民間機構應將其與受託經營者或承租人簽訂之書面契約，提供予主辦機關備查。如其內容違反本契約或法令者，主辦機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或法令時，構成民間機構之違約。

(3) 如民間機構之受託經營者或承租人違反簽訂之委託經營或出租契約或未遵守本契約及相關法令之規定，民間機構應立即以書面通知民間機構之受託經營者或承租人限期改善，並副知主辦機關。如民間機構之受託經營者或承租人未於期限內改善，民間機構應採行必要措施處置之。如民間機構怠於通知或採行必要措施，則構成民間機構之缺失。

9. 附屬事業

(1) 民間機構得於本案用地上，依相關法令開發並經營本業以外之附屬事業。

(2) 民間機構如未於投資計畫書中提出，而於契約期間內進行或增加附屬事業之開發經營者，民間機構於辦理前應先提出經營與回饋計畫並報經主辦機關事前書面同意後，始得為之。

(3) 民間機構辦理開發及經營附屬事業期間，不得超過本契約期間。本契約終止時，其經營附屬事業權限一併終止。本契約期間如依本契約約定展延時，附屬事業經營期間得一併展延。

(4) 主辦機關依相關法規及本契約約定辦理附屬事業之監督與管理。民間機構辦理開發及經營附屬事業，如有違反本契約之規定，主辦機關除得依本契約規定辦理，並得定期終止其附屬事業之一部或全部。

(5) 附屬事業之營運，民間機構得自行選擇為之，亦得將附屬事業之空間出租至第三人或委託第三人代為經營。民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：

A. 除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。

B. 受託經營者應遵守本契約，開發經營契約及相關法令規定。

C. 除主辦機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

D. 委託第三人經營附屬設施或事業者，第三人之收入仍應計入營業收入計算營業權利金。

(6) 民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

A. 由專責部門經營及管理。

B. 主體事業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

(7) 第三人經營附屬事業之行為，倘有違反本契約關於民間機構義務之規定者，視為民間機構違反本契約。

10. 主辦機關查核

(1) 主辦機關及其他公務機關基於職權之行使或為監督民間機構確實履行本契約之必要，得進入本案用地內為必要之行為。

(2) 營運開始日後，主辦機關得隨時查核民間機構是否依契約約定營運，民間機構應於主辦機關進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。

(3) 民間機構應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

(4) 主辦機關認定民間機構之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求民間機構改善。

11. 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，於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請主辦機關同意後，自費設置促參識別標誌。

（三）營運績效評估項目及標準

為維持營運品質以達成營運目標，主辦機關得定期或不定期或召開會議，評定民間機構所提報營運績效評估結果及財務報表等相關營運資料，並提出限期改善方案。

有關民間機構營運績效之評估，建議主辦機關依「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」成立評估委員會，辦理營運績效評估作業，並自本案 ROT 範圍開始營運之次一年度起，每年度辦理上一年度營運績效評估一次，並作出督促改善及獎懲之決議。倘連續 3 年評估營運績效在標準以下者，則視為經營不善。

1. 評估時點：主辦機關每年應對民間機構進行營運績效評估，並設定達一定分數為合格。
2. 評估項目：各項目評估準則分配，主辦機關將於當年度評估前告知民間機構各項營運績效評估項目及權重。
3. 營運績效評估之合格標準：營運績效達 70 分為合格，營運績效達 80 分以上為良好，營運績效未達 70 分則為不合格。

（四）營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦機關相關管理及推動業務工作，並依投資執行計畫書、營運執行計畫書執行本案。以下就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定投資契約參考，詳如下表。

表 5-2 營運監督管理工作項目、內容及方式

項目	內容	方式
營運監督管理	營運及財務檢查	透過定期及不定期方式進行查核檢查。
	營運績效評估	營運績效評估委員會依據營運績效評定辦法進行評估。
民間機構所提計畫及資料審查	投資執行計畫書	依據甄審委員會、主辦機關意見之要求修訂。
	興建執行計畫書、營運執行計畫書(含年度營運計畫)	透過審查會議方式辦理。
	施工紀錄及文件、分包契約、保單、資產目錄	簽訂投資契約時將明定民間機構之特許權開始後，民間機構需將新增及既有資產做成資產目錄，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，並定期提送予主辦機關備查。
	相關文件資料之查核或備查監督管理方式	1. 編列資產清冊：民間機構應分別於 ROT 或 BOT 部分之開始營運日起 3 個月內，編列本案之資產清冊(至少應包含依本案規劃之必要投資項目)，並送主辦機關備查。且自營運開始之第二年起，應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，於每年會計年度結束後 5 個月內，將前一年度最新營運資產目錄送交主辦機關備查。 2. 營運資產維護管理：民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，並對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於整建暨興建營運契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設備，應先經主辦機關同意，完工後，並應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等送交主辦機關備查。 3. 禁止營運權轉讓：民間機構除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。 4. 未來將於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供主辦機關查核。

（五）營運績效評估委員會工作小組

依據財政部 106 年 3 月 28 日台財促字第 10625506100 號函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」辦理，應由主辦機關組成營運績效評估委員會，每年至少進行 1 次實地考核與書面審查營運成果審查。

1. 主辦機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會。
2. 主辦機關於營運績效評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。
3. 營運績效評估委員會置評估委員（下稱委員）5 人至 17 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、學者人數不宜少於二分之一。
4. 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。

（六）營運缺失之處理

本案之興建、營運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，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興建或營運之一部或全部，並通知政府相關機關。

依前述中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運辦法，依各中央目的事業主管機關訂定之接管營運辦法辦理之。

倘公共建設發生重大情事，有危及重大公共利益或造成緊急危難之虞時，擁有緊急處置權限者係中央目的事業主管機關並非主辦機關，尤應注意。因此，如有前述緊急情況發生時，主辦機關應呈請中央目的事業主管機關介入作緊急處理。

三、營運期之時程規劃

（一）研提營運計畫相關計畫書圖內容

民間機構應於契約簽訂日之次日起 60 日內提送投資執行計畫書予主辦機關核定，並需於興建完成後至 ROT 或 BOT 部分之預定營運開始日 3 個月前提交 ROT 或 BOT 部分之營運執行計畫書（詳見表 5-1）予主辦機關備查。

（二）開始營運

民間機構應於預定營運開始日 3 個月前之前書面報請主辦機關同意後，始得營運。

（三）營運資產移轉辦理方式及時程

民間機構於許可年限屆滿後，應將所有營運資產無償移轉予主辦機關；主辦機關應將營運資產轉移之相關規定、要求事項、辦理方式及時程等明定於投資契約中。

四、節能減碳

為避免營建工程對於環境造成破壞或過度衝擊，民間機構於規劃設計時，即應帶入環境規劃設計概念，並順應自然地形及相關條件，以達節能減碳及達環境永續發展之目的。興建期間對於主要建物採用節能減碳相關措施，引入綠建築規劃概念，減輕對能源的依賴和消耗，並應於往後營運期間內持續落實、舉凡維護、更換、重置等行為。營運期間內應選擇同等級之建材、耗材、工法及設備。

五、物聯網 IoT 應用規劃

民間機構於營運期間對於遊艇管理、碼頭管理、艇庫管理、停車管理、商場管理、消費管理及其他智慧化應用等，應積極引入物聯網 IoT 概念，以確保船舶入港安全、人員安全管控等，提高人員與船隻的安全，並更有效率地安排船務。

六、地方創生整合規劃

為強化各縣市鄉鎮特色產業發展，吸引更多優質人才，推動地區產業經濟永續發展，提昇地方生活品質。是以，民間機構應協助認養創生事業提案，或提擬地方創生計畫經主辦機關同意後據以執行。另民間機構應協助主辦機關盤點各地「地、產、人」關鍵特色資源及相關產業整合規劃，確立該地方特有的獨特性與核心價值，並針對營運、管理及活動面進行人才培育規劃，且協助主辦機關進行相關法規制定研議。

第六章 土地取得規劃

一、用地範圍劃定

（一）用地位置及面積

本案基地位於基隆市中正區長潭段 1260 地號等 41 筆土地，其地籍面積為 43,080m^2，其中國有土地共 30 筆，面積約 34,342m^2，基隆市有土地共 11 筆，面積為 5,665m^2。

為利於未來交付土地給民間機構，爰建議主辦機關先行針對本案 ROT 暨 BOT 範圍內之基隆市中正區長潭段 1286-7 地號辦理地籍分割，以及本案委由民間機構清潔維管範圍內之長潭段 1283-1、1283-3、1283-4 及 1285 地號辦理地籍分割（詳如圖 6-1），將本案用地之範圍明確化。

本案 ROT 暨 BOT 範圍內之基隆市中正區長潭段 1286-7 地號面積原為 1,755m^2，建議分割為 1286-7 地號及 1286-8 地號，地籍分割後，1286-7 地號面積約為 800m^2，1286-8 地號面積約為 955m^2。

本案委由民間機構清潔維管範圍之基隆市中正區長潭段 1283-1 地號面積原為 2,295m^2，建議分割為 1283-1 地號及 1283-11 地號，地籍分割後，1283-1 地號面積約為 2,045m^2，1283-11 地號面積約為 250m^2；長潭段 1283-3 地號面積原為 1,059m^2，建議分割為 1283-3 地號及 1283-12 地號，地籍分割後，1283-3 地號面積約為 800m^2，1283-12 地號面積約為 259m^2；長潭段 1283-4 地號面積原為 562m^2，建議分割為 1283-4 地號及 1283-13 地號，地籍分割後，1283-4 地號面積約為 417m^2，1283-13 地號面積約為 145m^2；長潭段 1285 地號面積原為 12,088m^2，建議分割為 1285 地號及 1285-1 地號，地籍分割後，1285 地號面積約為 3,300m^2，1285-1 地號面積約為 8,788m^2。

綜上所述，本案 ROT 暨 BOT 用地範圍以及委由民間機構清潔維護管理用地範圍，其面積將以未來實際分割為準。

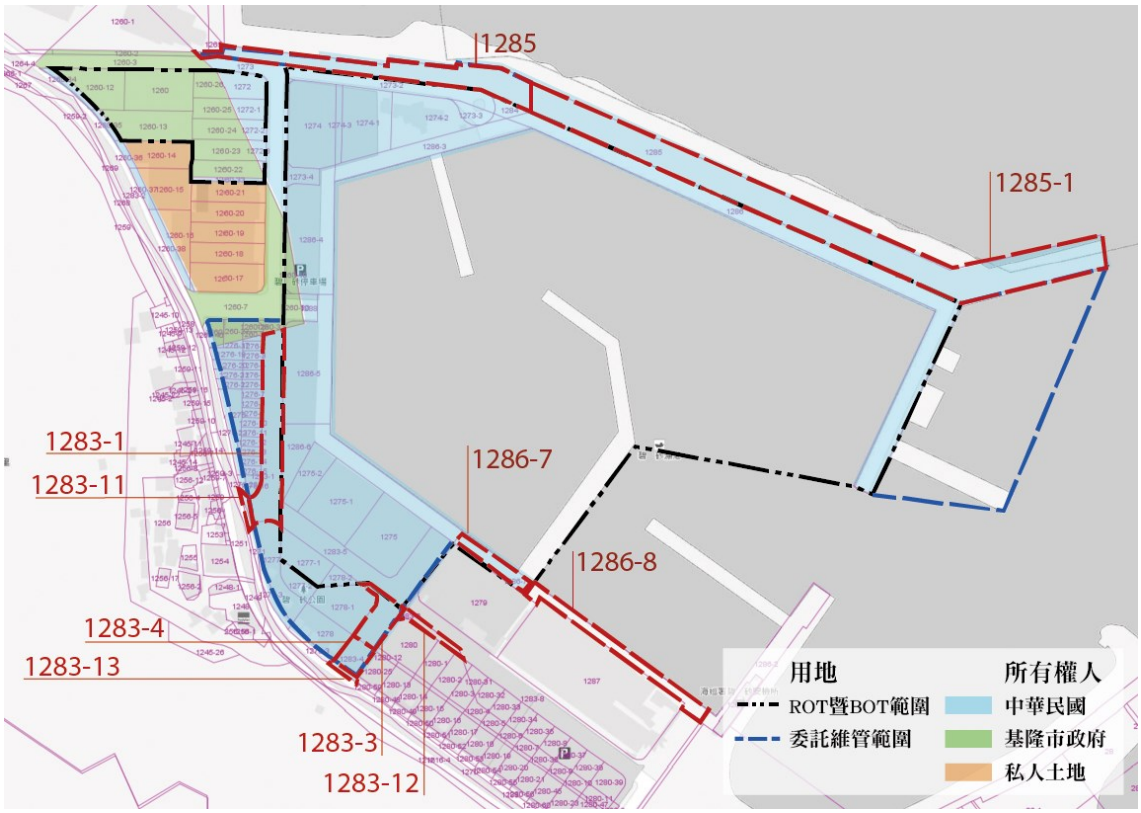


圖 6-1 地籍逕為分割示意圖

（二）用地所有權

表 6-1 ROT 暨 BOT 範圍土地基本資料

地段	地號	地籍面積(m²)	委外面積(m²)	公告地價(元/m2)	公告現值(元/m2)	所有權人	管理單位
長潭段	1260	1,512	1,512	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1260-9	44	44	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-10	244	244	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-12	1,042	1,042	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-13	1,325	1,325	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-22	628	628	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-23	667	667	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-24	560	560	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-25	451	451	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-26	444	444	6,000	28,800	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-30	249	249	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-31	11	11	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-33	143	143	6,000	28,800	中華民國	漁業署

地段	地號	地籍面積(m²)	委外面積(m²)	公告地價(元/m2)	公告現值(元/m2)	所有權人	管理單位
長潭段	1272	611	611	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1272-1	363	363	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1272-2	254	254	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1272-3	147	147	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1272-4	43	43	6,000	28,800	中華民國	漁業署
長潭段	1273-1	8	8	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1273-2	1,589	1,589	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1273-3	289	289	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1273-4	301	301	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1274	2,178	2,178	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1274-1	1,775	1,775	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1274-2	1,645	1,645	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1274-3	279	279	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1275	2,092	2,092	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1275-1	2,086	2,086	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1275-2	818	818	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1277-1	830	830	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1278-2	243	243	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1283-5	2,586	2,586	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1284	236	236	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1284-1	39	39	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286	6,039	6,039	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286-3	1,610	1,610	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286-4	2,662	2,662	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286-5	2,775	2,775	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286-6	2,270	2,270	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1286-7*	1,755	800	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1288	237	237	5,900	27,600	中華民國	漁業署
	小計	**43,080**	**42,125**				

註：長潭段 1286-7 地號委外面積以未來實際分割為準。

表 6-2 委由民間機構清潔維管範圍用地資料

地段	地號	地籍面積 (m^2)	委外面積 (m^2)	公告現值 (元/m^2)	公告地價 (元/m^2)	所有權人	管理單位
長潭段	1260-8	162	162	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-27	217	217	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-28	108	108	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-29	55	55	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1260-32	136	136	5,900	27,600	基隆市	基隆市政府
長潭段	1276-1	50	50	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-2	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-3	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-4	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-5	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-6	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-7	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-8	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-9	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-10	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-11	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-12	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-13	105	105	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-14	102.95	102.95	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-15	92	92	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-16	139	139	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-17	65	65	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-18	11	11	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-19	157	157	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-20	110	110	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-21	98	98	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276-22	88	88	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1276	302	302	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1277-2	403	403	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1277	1,048	1,048	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1278-1	1,145	1,145	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1278	876	876	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1283-1*	2,295	2,045	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1283-3*	1,059	800	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1283-4*	562	417	5,900	27,600	中華民國	漁業署
長潭段	1285*	12,088	3,300	5,900	27,600	中華民國	漁業署
小計		**22,628.95**	**13,186.95**				

註：長潭段 1283-1、1283-3、1283-4 及 1285 地號委外面積以未來實際分割為準。

二、土地取得方式

（一）土地取得模式

本案預定使用土地之土地所有權人為中華民國及基隆市，目前基地內國有土地之管理機關為農委會漁業署。然農委會業於 110 年 8 月 13 日公告修正「八斗子漁港區域」，爰劃出漁港範圍之國有土地續將依國有財產法第 34 條第 1 項辦理變更為非公用財產，並移交至財政部國有財產署接管。有關國有土地之取得，相關建議如下：

1. 非公共設施用地部分

有關本案基地內國有土地之非公共設施用地，建議主辦機關可依「國有財產法施行細則」第 47 條第 2 項、第 48 條、第 48 條之 1 及第 48 條之 3 規定以合作改良利用方式取得，主辦機關得以擬定合作改良利用工作計畫書，與國產署簽訂改良利用契約方式，協議未來收益之部分比例與國產署分享。

2. 公共設施用地部分

有關本案基地內國有土地之公共設施用地，建議主辦機關可依「國有財產法」第 38 條，及按「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理申請無償撥用事宜。

又主辦機關應按「國有不動產撥用要點」第 7 點第（14）項：「申請無償撥供停車場使用，且無應有償撥用之情形者，除屬辦公廳舍、公園、遊樂區、風景區、公墓等之附設停車場外，檢附下列文件： 1.免費停車場：主管機關核定符合規費法第十二條或第十三條免徵使用規費規定之文件。2.收費停車場：交通部依行政院訂頒「各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則」審核同意之文件。」

及第（17）項：「地方機關申請無償撥用都市計畫範圍內不動產，符合下列各目情形者，檢附載明中華民國九十四年八月四日前、後使用分區變更沿革及法律依據之文件。但無妨礙都市計畫證明文件已載明屬通盤檢討變更等，足資證明符合劃分原則第一項但書第九款各目情形之一者，免附：1.現使用分區非位於住宅區、商業區、工業區、或容許住、商、工業使用之特定專用區。2.非撥供劃分原則第一項但書第八款第二目規定用途使用。3.現使用分區係中華民國九十四年八月四日後變更。」辦理。

續由主辦機關依據促參法第 15 條第 1 項：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」規定辦理，設定地上權予民間機構興建營運。

（二）土地點交規劃

主辦機關應於投資契約簽訂日之次日起 30 日內，交付本案範圍之土地。

（三）用地變更作業單位及程序之界定

本案基地用地為第一種休閒漁業專用區、第二種休閒漁業專用區、廣場兼停車場及工業區。

依據「擬定暨變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫（第二次通盤檢討）(第一階段)案」規定，第一種休閒漁業專用區用地可作藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構、休閒服務業使用、遊艇俱樂部設施、遊艇岸置服務設施、油水電供給服務設施；第二種休閒漁業專用區用地可作批發業、零售業、飲食業、運輸業、藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構、休閒服務業使用、旅館業、遊艇俱樂部設施、遊艇岸置服務設施、油水電供給服務設施，惟批發業、零售業、飲食業、旅館業使用之面積，不得大於各建築基地基準容積之 35%；廣場兼停車場用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用；工業區用地則可作漁業機械修護業、漁業相關製造業、乙種工業、艇庫設施等。

三、地上物拆遷及補償

本案基地範圍內有悠遊館一既存建物，按本案規劃將進行悠遊館之整建，其餘用地現況為草坪廣場或空地，故尚無地上物拆遷及補償之問題。

第七章 環境影響評估辦理方式與期程

一、辦理環境影響評估相關規定

依據「環境影響評估法」第 5 條規定：「下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

（一）工廠之設立及工業區之開發。

（二）道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。

（三）土石採取及探礦、採礦。

（四）蓄水、供水、防洪排水工程之開發。

（五）農、林、漁、牧地之開發利用。

（六）遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。

（七）文教、醫療建設之開發。

（八）新市區建設及高樓建築或舊市區更新。

（九）環境保護工程之興建。

（十）核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。

（十一）其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。」，故依環評法訂定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，作為認定是否應實施環境影響評估之標準。

依促參法公共建設項目，本案興辦公共建設項目為促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」；又依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，本案符合第 8 條及第 19 條所列對象，惟本案開發位置、開發規模、開發模式皆未達其公告標準，故本案無需進行環境影響評估。倘若未來民間機構規劃之建築量體或開發面積，已達應依法辦理環境影響評估時，則依分工原則（詳 P.13）辦理。

二、辦理交通影響評估相關規定

依據「建築物交通影響評估準則」第 2 條：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：

（一）第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。

（二）第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。

（三）第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。

（四）第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。

（五）第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。

前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之基準。但地方主管機關得視當地特性另行規定及公告，並報請中央主管機關備查。」

又按「建築技術規則建築設計施工編」第 59 條規定：「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間（略）。」。續依據「擬定暨變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫（第二次通盤檢討）(第一階段)案」規定，廣場兼停車場用地應提供之停車位，小客車停車位不得低於 350 輛，又本計畫區內須設置 150 席停車位，惟本案已設有 197 席停車位；另本案規劃新建之商場係認屬於第一類建築，規劃設置小型車停車位數少於 150 席，且樓地板面積小於二萬四千平方公尺，故本案無需辦理交通影響評估。

三、其他開發審查程序

（一）海岸管理法

依內政部於 107 年 8 月 3 日台內營字第 1070812160 號公告修正「海岸地區範圍」，基隆地區之濱海陸地均納入之。依據海岸管理法第 25 條第 1 項：「在一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，申請人應檢具海岸利用管理說明書，申請中央主管機關許可。」，屬新開發案件者，符合前述之第 25 條所訂「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」應檢具「海岸利用管理說明書」向中央主管機關申請許可者，應於審議階段，就其是否符合上開「特殊性、必要性或區位無替代性」之認定原則，併同審議。

本案 BOT 開發面積已達「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」第 3 條規定之「於濱海陸地範圍內為下列利用：1.所申請太陽光電設施僅位於海岸防護區範圍內陸域緩衝區，且不涉及土地使用分區變更，申請或累積利用面積達五公頃。2.本目之 1 以外利用情形，申請或累積利用面積達一公頃。」，故未來民間機構須依法檢具「海岸利用管理說明書」向中央主管機關申請許可。

再依海岸管理法第 31 條規定：「為保障公共通行及公共水域之使用，近岸海域及公有自然沙灘不得為獨占性使用，並禁止設置人為設施。但符合整體海岸管理計畫，並依其他法律規定允許使用、設置者；或為國土保安、國家安全、公共運輸、環境保護、學術研究及公共福祉之必要，專案向主管機關申請許可者，不在此限。」，應研議納入相關契約約定事項。

第八章 財務規劃

一、基本規劃資料

（一）基本假設與參數設定

1. 評估年期

參考一般 BOT 促參案例，許可期間約 35 年至 50 年，本案為 ROT+BOT，故設定評估年期以 40 年及 50 年評估（含興（整）建期），以民國 111 年為本案分析基礎年期。本案第一期營運範圍為悠遊館、停車場及浮動碼頭，整修期 1 年，第二期營運範圍為艇庫，興建期 3 年，第三期營運範圍為商場，興建期 5 年。

2. 營利事業所得稅及營業稅

本案為重大公共建設，適用促進民間參與公共建設法第 36 條「民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。」

本案評估設定自稅前純益為正且填補虧損之年起徵營利事業所得稅，前五年依促參法第 36 條免納營利事業所得稅，另依所得基本稅額條例扣除免稅額 50 萬元後繳納 12%基本稅額。於課稅年度第六年起繳納營利事業所得稅 20%，本案評估設定自稅前純益為正且填補虧損之年起徵。且自 87 年度起，營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵營利事業所得稅，自 107 年起加徵稅率為 5%。

營業稅部分依財政部公告需課徵 5%之營業稅，考慮進銷項稅額可抵銷之效果，本評估以未稅價估計。

3. 融資利率

參考近年五大銀行放款利率，加計手續費、印花稅等相關費用後，目前的融資利率水準約為 2.5%左右，保守評估以 3%作為本案之融資貸款利率；設定寬限期 5 年，還款期 15 年。

4. 資本結構

本案規劃分期分區營運，故設定投資經費之資金來源除自有資金與銀行融資外，尚有營運產生之現金挹注。依融資可行性分析，自有資金及營運挹注資金佔投資金額約 48.39%、銀行融資佔約 51.61%。

5. 物價調整率

參酌台灣經濟發展與近年來資料研判，雖 110 年物價有通膨之壓力，然未來經濟發展相對穩定，長期而言物價波動幅度預估不大，故本案假設未來許可年期內，以近 10 年物價指數年增率之平均為 0.995%，保守估計採每年調升 1%。

6. 土地租金

依促參法第 15 條規定，出租及設定地上權之租金，得予優惠。再依「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」規定計算。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。設定土地租金按當期公告地價 1%，加計簽約當期公告地價 2%計收，地價調整率以 3%預估，每 2 年調整一次。按 110 年度公告地價，本案平均公告地價為每平方公尺 5,919 元。

7. 折舊、攤提與重置

本案對於各項設備及資產之折舊方式，採直線法作為試算基礎。建築結構工程因耐用期間較長，故本案採營運期間內折舊完畢，機電消防設備、外部景觀、內部裝修工程及營運設備等則依耐用年限 10 年折舊完畢後，以各項目期初投入成本之 30%重增置，營運期間內最後一次重增置將依剩餘年限折舊完畢。

8. 折現率

本案之折現率採用下列兩大基準：

(1) 權益資金內部報酬率

考量到資本市場之機會成本及經營風險與開發風險之承擔，以及近年國內市場利率偏低，故設定權益資金預期報酬 8%，並以此作為折現率之第一基準。

(2) 加權平均資金成本（WACC）

考量本案資本結構、負債及股權資金成本，將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的加權平均資金成本，其反應執行此計畫時，取得資金的平均成本，可視為投資本案的機會成本；另一方面，從效益需大於成本的角度來看，WACC 可視為投資計畫的必要報酬率，其計算公式如下：

WACC=Wd*Kd(1-t)+Wc*Kc；其中

WACC：加權平均資金成本率

Wd：舉債部分權數；

Kd：平均借款利率；t：所得稅率

Wc：權益資金權數；Kc：股東權益報酬率

其計算基準為設定股東權益報酬率 8%與融資利息為 3%的情況下，將依據許可年間各年度之資金結構推算而得本案之加權平均資金成本。

（二）預估財務報表

本案評估預估財務報表詳附件一。

（三）期初投入經費

本案按整體建設期程推估，第一期為整修悠遊館，預估整建期程 1 年；第二期興建陸置艇庫與購置龍門吊，預估興建期程約 3 年；第三期興建商場，預估興建期程約 5 年。故整體興建期程約 5 年，分期建設完成後即分期進入營運期開始營運。本案將各期分期建設期間定義為「資金投入期間」，以該期間內的各項建設支出估算本案各項建設經費規劃，興建所需之經費如下詳述：

表 8-1 興建工程及設備支出表

悠遊館整修工程經費			
項目	單價(坪)	數量	複價
機電設備	25,000 元	308.98 坪	7,724,564 元
內部裝修	20,000 元	308.98 坪	6,179,652 元
外部景觀	5,000 元	308.98 坪	1,544,913 元
營運設備	3,000,000 元	1 式	3,000,000 元
間接成本	上述合計 10%	-	1,844,913 元
小計			20,294,042 元
陸置艇庫興建工程經費			
項目	單價(坪)	數量	複價
建築結構（含龍門吊）	50,000 元	3,617.11 坪	180,855,500 元
機電設備	5,000 元	3,617.11 坪	18,085,550 元
間接成本	上述合計 10%	-	19,894,105 元
小計			218,835,155 元

商場興建工程經費			
項目	單價(坪)	數量	複價
建築結構	75,000 元	2,147.99 坪	161,099,250 元
機電設備	30,000 元	2,147.99 坪	64,439,700 元
內部裝修	50,000 元	2,147.99 坪	107,399,500 元
外部景觀	10,000 元	1,687.71 坪	16,877,100 元
間接成本	上述合計 10%	-	34,981,555 元
公共藝術工程	直接工程之 1%	1 式	3,847,971 元
小計			388,645,076 元
浮動碼頭整建工程與遊艇購置經費			
項目	單價(坪)	數量	複價
浮箱體 2.8m*h1.3m	68,000 元	937m^2	63,716,000 元
浮箱體 1.7m*h1.4m	68,000 元	723m^2	49,164,000 元
導樁滾輪組及組裝	72,000 元	91 組	6,552,000 元
基樁固定框架	42,920 元	39 組	1,673,880 元
三角固定框架	32,000 元	56 組	1,792,000 元
不鏽鋼固定螺栓套箍及螺栓	1,750 元	6,248 支	10,934,000 元
旅客防落蓋板	16,500 元	91 組	1,501,500 元
木材圍緣及橡膠防舷材	16,500 元	1,734m	28,611,000 元
羊角「40cm」青銅合金	14,900 元	232 組	3,456,800 元
運費及組裝及下水安裝	3,300 元	2,039m^2	6,727,050 元
水電箱柱	653,000 元	25 組	16,325,000 元
工程設計費	9,546,770 元	1 式	9,546,770 元
遊艇購置	25,000,000 元	5 艘	125,000,000 元
間接成本	上述合計 10%	-	32,500,000 元
小計			357,500,000 元

表 8-2 興建工程分年支出表

項目	第一年支出	第二年支出	第三年支出	第四年支出	第五年支出
建築結構	34,195,475	104,562,050	122,647,600	32,219,850	48,329,775
機電設備	15,977,089	20,122,160	21,930,715	12,887,940	19,331,910
裝修工程	16,919,602	21,479,900	21,479,900	21,479,900	32,219,850
景觀工程	3,232,623	3,375,420	3,375,420	3,375,420	5,063,130
碼頭工程	200,000,000	-	-	-	-
遊艇購置	125,000,000	-	-	-	-
營運設備	3,000,000	-	-	-	-
間接成本	39,832,479	14,953,953	16,943,364	6,996,311	10,494,467
公共藝術	-	-	-	-	3,847,971
合計	438,157,268	164,493,483	186,376,999	76,959,421	119,287,103

（四）興（整）建期支出

1. 履約保證金

履約保證金參考一般市場促參案件，通常以總工程經費之1%~5%預估，本案以 3%預估履約保證金約 3,000 萬元，手續費預估為履約保證金之 1.5%，興建期間每年手續費約 45 萬元。

2. 產物保險費用

預估保險費用以工程投入累積淨額之 0.2%預估。

3. 資本化利息

本案於興建期間，將與興建工程相關而發生之利息費用予以資本化，整修興建期 5 年，總資本化利息約為 68,722,881 元。

4. 興建期土地租金

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」第二條規定，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，設定興建期土地租金為公告地價之 1%，地價調整率 3%，每 2 年調整一次。於本案整修/興建期間，平均每年土地租金約 500 萬元。

（五）營運期收入

本案營運期之收益源自遊艇碼頭泊位、陸置艇庫、遊艇俱樂部、商場等收入，詳細如下：

1. 遊艇碼頭泊位收入

本案遊艇碼頭有浮動碼頭及岸壁碼頭二種泊位，詳如下述：

(1) 浮動碼頭泊位收入

本案浮動碼頭共 54 席泊位，預計整修完工後即開始營運。考量本案八斗子漁港遊艇港泊區已劃出漁港範圍，續將規劃為觀光遊艇港，惟目前無觀光遊艇港停泊費收費標準及法令規定，故參考第一類漁港遊艇停泊費收費標準估算，平均每席泊位每日收費約 750 元。同時，本案考量觀光遊艇港的觀光經濟效益，爰參考烏石港遊艇碼頭之浮動泊位收費標準，其平均每席泊位每日收費約 834 元。爰設定本案浮動碼頭泊位包含清潔管理費用平均單價為每席泊位每日收費 850 元，再考量目前本案可出租浮動碼頭之承租狀況，故設定本案平均每年出租率約 95%。

第一類漁港遊艇停泊費收費標準平均單價分析					
停泊區域	泊位規格	泊位數	適合船型	收費單價	複價
A 區	10 公尺	15 席	30 - 40 呎	400 元	6,000 元
B 區	10 公尺	15 席	30 - 45 呎	400 元	6,000 元
C 區	20 公尺	12 席	45 - 70 呎	800 元	9,600 元
D 區	30 公尺	8 席	80 - 100 呎	1500 元	12,000 元
E 區	30 公尺	4 席	80 - 100 呎	1500 元	6,000 元
平均單價				750 元/席/日	

烏石港遊艇碼頭浮動泊位收費標準平均單價分析				
泊位規格	泊位席數	泊位收費	維護收費	收費複價
18 公尺	4 席	21,600 元/月	12,960 元/月	138,240 元/月
15 公尺	13 席	18,000 元/月	10,800 元/月	374,400 元/月
10 公尺	15 席	12,000 元/月	7,200 元/月	288,000 元/月
平均單價			834 元/席/日	
本案設定浮動碼頭泊位平均單價			**850 元/席/日**	

(2) 岸壁碼頭泊位收入

本案岸壁碼頭共 71 席泊位，預計於浮動碼頭整修期完工後開始營運。考量本案八斗子漁港遊艇港泊區已劃出漁港範圍，續將規劃為觀光遊艇港，惟目前並無觀光遊艇港停泊費收費標準及法令規定，故本團隊參考第一類漁港遊艇停泊費收費標準估算，其平均每席泊位每日單價約 286 元。另考量觀光遊艇港後續之觀光發展經濟效益，參考烏石港遊艇碼頭之沿岸碼頭收費標準，平均單價為每席每日約 631 元，故設定岸置碼頭泊位包含清潔管理費用平均每席每日收費約 450 元。同時，參照本案岸壁碼頭之承租概況，故設定本案每年平均出租率 95%。

第一類漁港遊艇停泊費收費標準平均單價分析					
停泊區域	適合船型	泊位數	預估船型	收費單價	複價
E 區	100-180 呎	1 席	140 呎	35 元/公尺	1,505 元/日
F 區	30 - 60 呎	10 席	45 呎	20 元/公尺	2,800 元/日
G 區	20 - 40 呎	54 席	30 呎	20 元/公尺	10,800 元/日
	60 - 70 呎	1 席	65 呎	20 元/公尺	400 元/日
	100 - 120 呎	1 席	110 呎	35 元/公尺	1,190 元/日
	150 - 180 呎	1 席	165 呎	50 元/公尺	2,550 元/日
H 區	30 - 45 呎	2 席	37.5 呎	20 元/公尺	480 元/日
	60 - 80 呎	1 席	70 呎	25 元/公尺	550 元/日
平均單價			286 元/席/日		

烏石港遊艇碼頭浮動泊位收費標準平均單價分析		
遊艇規格	收費單價	複價
10 公尺以下	200 元/天	200 元/席/日
15 公尺	每公尺 20 元/天	300 元/席/日
25 公尺	每公尺 25 元/天	625 元/席/日
40 公尺	每公尺 35 元/天	1,400 元/席/日
平均單價		631 元/席/日
本案設定岸壁碼頭泊位平均單價		**450 元/席/日**

2. 遊艇俱樂部會員收入

本案規劃悠遊館整修後作為遊艇俱樂部使用，參考其他促參案件、亞果遊艇、烏石港遊艇俱樂部等案例之入會費及入會人數，本團隊預估營運期間遊艇俱樂部會員人數約 70 人，每人入會費 100 萬元，為終身會員制。另每年亦向會員收取年費每人 6 萬元。預估營運第一年會員人數 20 人、第二年會員人數成長至 40 人、第三年會員人數成長至 70 人。

3. 場租收入

本案初步規劃於悠遊館內提供一可進行聚會或會議之場地，並提供場地出租服務。本團隊預估每天 3 場次，每場次 4 小時，每場次 3,500 元。本案設定起始出租率 20%，成長率 5%，出租率上限 30%。

4. 遊艇租金收入

本團隊規劃民間機構購置 5 艘遊艇，參考其他促參案件及國內遊艇出租價格，本案預估遊艇每年可出航天數約為 180 天，每艘遊艇每天可出租時數 8 小時，故每艘遊艇每年最高可出租時數約 1,440 小時，然考量氣候、海象等因素，故本案保守估計每年平均出租時數為 1,200 小時。同時參考烏石港遊艇碼頭、亞果等案例，每小時租金 4,500 元，起始出租率 55%，出租成長率 5%，出租率上限 60%。

5. 陸置艇庫租金收入

本案規劃新建之陸置艇庫共有可停放 200 艘遊艇空間供出租。本案參考國內艇庫租金，設定陸置艇庫每席每月租金 6,000 元，設定起始出租率 65%，成長率 3%，出租率上限 70%。

6. 遊艇維修、保養收入

本案遊艇維修、保養收入包含遊艇之驗船費用、基本保養與更換機油等保養維護，預估約遊艇碼頭泊位收入、陸置艇庫租金收入與遊艇租金收入之 15%。

7. 商場收入

本案商場初步規劃採自營模式，並依照「八斗子漁港可行性評估規劃計畫 期末報告書(修正版)」，爰本案設定商場每年坪效為每坪約 10 萬元。

8. 停車收入

本案悠遊館旁停車場有 197 席停車位，另預計於商場興建完成後將增加 46 席停車位，共計 243 席停車位，並均規劃為臨停車位。本案設定臨停車位每小時收費 40 元，預估平均停車時數 5 小時，起始停車率 50%，出租成長率 3%，出租率上限 60%。

9. 龍門吊使用收入

為提供遊艇上下岸服務，本案亦規劃一座龍門吊供艇庫使用，參考烏石港遊艇碼頭上下架作業(龍門吊收費標準-岸置)之收費標準，本案設定每次使用費 4,000 元。同時考量遊艇每年可出航時間大約為 6 個月，以及預估每艘遊艇平均每月出航 1.5 次，且每次遊艇出航共需使用龍門吊 2 次（上、下架各 1 次），爰本案預估龍門吊於陸置艇庫開始營運第一年之收入約 936 萬元。

10. 其他營業收入

本案其他營業收入為遊艇駕訓課程、浮潛體驗、遊艇補給、遊艇管家服務、俱樂部餐飲等其他營業收入，預估約為遊艇碼頭泊位租金收入、陸置艇庫租金收入、遊艇租金收入、場租收入與停車收入之 20%。

（六）營運期支出

本案營運期支出主要為收入之成本費用，相關說明如下：

1. 碼頭管理成本

碼頭管理成本為承租本案遊艇碼頭泊位與陸置艇庫之遊艇、本案民間機構所購置之遊艇、龍門吊等相關維護管理成本，包含物料、水電等約占遊艇碼頭泊位收入、遊艇租金收入、陸置艇庫租金收入及龍門吊使用收入之 15%。

2. 遊艇維修、保養成本

遊艇維修、保養成本為承租本案遊艇碼頭泊位、陸置艇庫及遊艇之相關保養維修費用，包括但不限於基本保養、機油更換及驗船等，以遊艇維修、保養收入之 30%預估。

3. 商場營業成本

商場營業成本包含人事費用、水電費、清潔費、廣告費、銷貨成本等。參採財政部統計處發布「109 年度營利事業各業所得額、同業利潤標準暨擴大書審純益率標準」之百貨零售業之毛利率為 25%（成本率約 75%），故本案以商場收入之 75%預估。

4. 場租成本

場租成本包含水電費、清潔費、茶水費等費用支出，以場租收入之 5%預估。

5. 其他營業成本

其他營業成本包含課程設備維護、遊艇保養、耗材等，故以其他營業收入之 25%預估。

6. 停車場管理成本

停車場之水電、清潔與維護管理等相關費用，約占停車收入之 2%。

7. 人事費用

本案人事費用為行政人員約 10 人、餐飲人員約 10 人、遊艇俱樂部營運人員含管家約 15 人、遊艇碼頭管理人員約 5 人、遊艇維修人員約 5 人、停車場管理人員約 2 人、遊艇船長與服務人員約 15 人、商場管理團隊約 10 人等共約 70 人團隊薪資，加計勞健保、職工福利、加班費、年終獎金等，平均每人月薪資 36,000 元，每年以 14 個月計算，約占總營業收入（不含遊艇俱樂部入會費及商場收入）之 35.5%。

8. 其他費用

其他費用包含郵電費、廣告宣傳費等其他營運相關費用，約占總營業收入之 1.5%。

9. 履約保證金手續費

履約保證金規劃至營運期將返還半數予民間機構，履約保證金手續費預估 1.5%；故本案營運期間履約保證金為 1,500 萬元，每年手續費支出為 22.5 萬元。

10. 營運期土地租金

按「促進民間參與公共建設法」第 15 條規定，出租及設定地上權之租金，得予優惠。再依「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」規定計算。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。設定土地租金按當期公告地價 1%，加計簽約當期公告地價 2%計收，地價調整率以 3%預估，每 2 年調整一次。營運期間平均土地租金約 1,187 萬元。

11. 房屋稅

房屋稅以房屋課稅現值乘以房屋稅率計算，經查本案房屋折舊率為 1.17%，地段調整率為 110%，房屋稅率為 3%。依「基隆市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定，重大公共建設得減納房屋稅 50%，最長五年，爰本案房屋稅平均每年約 180 萬元。

12. 折舊費用與重置成本

本案折舊費用採直線法折舊，於耐用年限到期時投入重置成本，最後一次投入之重置成本以剩餘許可年限折舊，詳如下述：

表 8-3 折舊年限與重置成本分析

悠遊館—折舊與重置分析				
項目	折舊年限	重置比例	重置金額	許可期間重置年
機電設備	10 年	30%	2,317,369 元	第 11、21、31、41 年
裝修	10 年	30%	1,853,895 元	第 11、21、31、41 年
營業設備	10 年	30%	900,000 元	第 11、21、31、41 年
景觀	10 年	30%	463,474 元	第 11、21、31、41 年
浮動碼頭—折舊與重置分析				
項目	折舊年限	重置比例	重置金額	許可期間重置年
浮動碼頭	10 年	30%	60,000,000 元	第 11、21、31、41 年
遊艇	10 年	30%	37,500,000 元	第 11、21、31、41 年

陸置艇庫—折舊與重置分析				
項目	折舊年限	重置比例	重置金額	許可期間重置年
設備	10 年	30%	5,425,665 元	第 13、23、33、43 年
商場—折舊與重置分析				
項目	折舊年限	重置比例	重置金額	許可期間重置年
機電設備	10 年	30%	19,331,910 元	第 15、25、35、45 年
裝修	10 年	30%	32,219,850 元	第 15、25、35、45 年
景觀	10 年	30%	5,063,130 元	第 15、25、35、45 年

（七）財務效益評估暨自償能力評估

主要投資效益指標說明如下列各項，各項指標彙總如下所示：

1. 計畫淨現值 (Project NPV)

計畫淨現值（以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金）係將本計畫未來各年之現金淨流量，以加權平均資金成本率(WACC)折現，折現後加總之數值為計畫淨現值，計畫淨現值大於零，即表示此計畫可行。

2. 計畫內部報酬率 (Project IRR)

計畫內部報酬率（以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金）係指使本計畫未來各年之現金流量淨現值等於零時之折現率，當計畫內部報酬率大於加權平均資金成本率時，即表示此計畫具投資價值，計畫內部報酬率數值越高，表示該項投資計畫愈具效益。

3. 權益淨現值 (Equity NPV)

權益淨現值（除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值）乃是將計畫未來各年之現金流量，以權益資金報酬率折現，折現後加總之數值為權益淨現值，如權益淨現值大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值。

4. 權益內部報酬率 (Equity IRR)

權益面內部報酬率（除就專案所規畫之營業活動與投資活動產生之淨現金流外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投

入本案之投資價值）係指使本案未來各年現金流量淨現值等於零時之折現率，用於衡量投資者投資本案所獲之報酬率，並可衡量財務槓桿效果。當權益內部報酬率大於等於權益資金預期報酬率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值。

5. 回收年期 (Pay-Back Period)

回收年期係指預期能自計畫案之淨現金流入量，回收計畫投資成本期間支長短，回收年期越短者，投資者可越早收回投資資金，資金之週轉效率越佳。

6. 自償能力 (Self-Liquidating Ratio, SLR)

指「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」其意義即為，計畫之現金流出可由評估年期內之所有營運收入回收的部分，由於本案自償能力大於 1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入之支出可完全由營運收入回收。自償能力之公式如下所示：

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

本案因政策需求，重新評估遊艇碼頭及悠遊館需進行整修，並興建陸置艇庫及商場，經評估民間機構投資效益如下：

表 8-4 財務效益分析

項目	財務指標分析		說明
評估年期	40 年	50 年	-
計畫淨現值	(3,287,199)	38,156,834	應大於 0。
計畫內部報酬率	6.24%	6.70%	應大於 WACC。
權益淨現值	48,094,929	76,791,229	應大於 0。
權益內部報酬率	9.00%	9.40%	應大於預期報酬率 8%。
自償能力	1.00	1.01	應大於 1。
計畫回收年期	18 年	18 年	-

本案 40 年回推 WACC 為 6.27%，計畫淨現值小於 0、計畫內部報酬率大於加權平均資金成本 6.27%，顯示本計畫評估年期 40 年計畫不具備可行性。另評估年期 40 年權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於許可期間 40 年獲得合理報酬，且自償能力大於 1，顯示民間機構於本案可完全自償，無須主辦機關補貼，具備投資效益。

本案 50 年計畫淨現值大於 0、計畫內部報酬率大於加權平均資金成本 5.11%，顯示本計畫評估年期 50 年計畫具備可行性。另評估年期 50 年權益淨現值大於 0、權益內部報酬率大於預期報酬率 8%，顯示民間機構可於許可期間 50 年獲得合理報酬，且自償能力大於 1，顯示民間機構於本案可完全自償，無須主辦機關補貼，具備投資效益。經評估本案評估年期 40 年方案雖具被投資效益然不具備計畫財務可行性,50 年則具備財務可行性及投資效益,且無須主辦機關補貼，故將以 50 年進行後續分析。

（八）權利金分析

根據上述財務效益分析之結果，顯示本計畫民間機構有超額利潤可讓主辦機關收取營運權利金。本計畫營運權利金以目標搜尋法分別得出三種權利金收取方案，三種權利金方案分別為僅收取最大變動權利金、僅收取收取最大固定權利金及兩者同時收取。

經分析評估年期 50 年可收取最大變動權利金為營業收入之 2.05%、可收取最大固定權利金為 5,826,771 元，若同時收取時，可收取變動權利金 1%與固定權利金 2,800,000 元。經權利金分析，在維持民間機構權益內部報酬率為 8.50%情況下，可收取變動營運權利金 1.00%與固定權利金 280 萬元，然計畫淨現值為負、計畫內部報酬率小於加權平均資金成本 6.40%。故為維持計畫財務可行性，另以維持計畫內部報酬率 6.40%分析權利金機制，建議採收取變動權利金 0.60%、固定權利金 180 萬元。

表 8-5 財務效益分析（收取權利金）

項目	評估年期 50 年權利金分析		
變動權利金	2.05%	0.00%	1.00%
固定權利金	-	5,826,771	2,800,000
計畫淨現值	(27,547,569)	(22,439,527)	(22,998,617)
計畫內部報酬率	6.18%	6.23%	6.22%
權益淨現值	26,991,680	28,304,994	29,200,959
權益內部報酬率	8.50%	8.51%	8.53%
項目	評估年期 50 年計畫內部報酬率權利金分析		
變動權利金	1.20%	0.00%	0.60%
固定權利金	-	3,682,582 元	1,800,000 元
計畫淨現值	0	0	360,686
計畫內部報酬率	6.40%	6.40%	6.40%
權益淨現值	47,750,087	46,147,410	47,238,513
權益內部報酬率	8.88%	8.83%	8.86%

（九）融資可行性分析

融資可行性分析旨在探討民間機構之還本付息能力，債權人於提供融資時通常預先估算民間機構於還本付息期間之償債能力，以測知其債權得否受償風險，民間機構是否可順利籌集所需資金並償還借款。為確保本案得以順利進行，償債能力分析說明如下：

1. 分年償債比率 (Debt Service Coverage Ratio, DSCR)

係衡量本案於評估年其各年產生之現金流量能否償付當期到期債務本息之指標，一般而言，DSCR 至少需要大於 1.2，如此能確保各年產生之現金流量可償還到期本息，而償債比率越高，即代表償還債務能力越強，其計算公式為：

分年償債比率 ＝ （當期之稅前淨利+折舊及攤銷+利息費用）/（當期應償還之本金+利息費用）

2. 利息保障倍數 (Time Interest Earned, TIE)

利息保障倍數（TIE）亦為分析償債能力之重要指標，該指標係衡量本案於評估年期各年產生之盈餘能否償付當期到期利息之指標，要維持正常償債能力，利息保障倍數至少應大於 2，且比值越高，即代表長期償債能力越強。如果利息保障倍數過低，將面臨虧損、償債的安全性與穩定下降的風險，期計算公式為：

利息保障倍數 ＝ （當期之稅前淨利+利息費用）/利息費用

本案以評估年期 50 年之還款期間各年度之利息保障倍數（TIE）即分年償債比率（DSCR），詳如下：

表 8-6 融資可行性分析表

年次	1	2	3	4	5
利息保障倍數（TIE）	整修及興建期				
分年償債比率（DSCR）					
年次	6	7	8	9	10
利息保障倍數（TIE）	2.78	3.06	3.39	3.76	4.11
分年償債比率（DSCR）	1.51	1.56	1.62	1.68	1.71
年次	11	12	13	14	15
利息保障倍數（TIE）	4.61	5.37	6.19	7.30	8.74
分年償債比率（DSCR）	1.76	1.83	1.89	1.96	2.03

年次	16	17	18	19	20
利息保障倍數（TIE）	11.18	14.58	20.82	35.21	107.67
分年償債比率（DSCR）	2.11	2.19	2.28	2.37	2.47

依據一般促參案評估經驗，本案設定寬限期為 5 年，還款期為 15 年故整體融資期間共 20 年。融資年息為 3%，融資期間 TIE 最低為 2.78（融資第 6 年），顯示本案各年產生之盈餘足以償付當期到期利息；DSCR 最低為 1.51（融資第 6 年），顯示本案各年產生之盈餘足以償付當期到期之本息，故本案具備融資可行性。

表 8-7 資金來源去路表

資金來源去路表（111 年至 115 年）					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	394,109,709	34.26%	建築工程	341,954,750	29.73%
銀行融資	591,164,564	51.40%	機電工程	90,249,814	7.85%
營運挹注	164,910,428	14.34%	裝修工程	113,579,152	9.87%
			景觀工程	18,422,013	1.60%
			營運設備	3,000,000	0.26%
			浮動碼頭	200,000,000	17.39%
			遊艇購置	125,000,000	10.87%
			公共藝術	3,847,971	0.33%
			間接成本	89,220,573	7.76%
			資本化利息	68,722,881	5.97%
			週轉金(現金)	96,187,548	8.36%
合計	1,150,184,701	100.00%	合計	1,150,184,701	100.00%

表 8-8 資金到位期程及分年償債表

年次	1	2	3	4	5
自有資金投入	197,054,855	57,145,908	66,998,651	39,410,971	33,499,325
自有資金總額	197,054,855	254,200,762	321,199,413	360,610,384	394,109,709
融資金額投入	295,582,282	85,718,862	100,497,976	59,116,456	50,248,988
融資償債金額	-	-	-	-	-
融資總額	295,582,282	381,301,144	481,799,119	540,915,576	591,164,564
年次	6	7	8	9	10
自有資金投入	-	-	-	-	-
自有資金總額	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
融資金額投入	-	-	-	-	-
融資償債金額	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971
融資總額	551,753,593	512,342,622	472,931,651	433,520,680	394,109,709

年次	11	12	13	14	15
自有資金投入	-	-	-	-	-
自有資金總額	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
融資金額投入	-	-	-	-	-
融資償債金額	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971
融資總額	354,698,738	315,287,767	275,876,796	236,465,825	197,054,855
年次	16	17	18	19	20
自有資金投入	-	-	-	-	-
自有資金總額	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
融資金額投入	-	-	-	-	-
融資償債金額	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971
融資總額	157,643,884	118,232,913	78,821,942	39,410,971	-

（十一）敏感性分析

本案敏感性分析是針對興建成本、營運收入、營運支出及融資利率四項進行變動分析，檢視其財務效益在不同情況下之變動幅度，並比較分析其風險高低。如下表所示：

表 8-9 敏感性分析表

敏感性分析					
興建成本	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	98,204,851	49,282,769	360,686	(48,561,398)	(97,478,749)
計畫報酬率	7.23%	6.80%	6.40%	6.04%	5.70%
權益淨現值	118,809,537	83,024,025	47,238,513	11,453,000	(24,329,105)
權益報酬率	10.45%	9.60%	8.86%	8.20%	7.60%
自償能力	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
營運收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	(348,209,076)	(173,939,004)	360,686	174,691,291	349,021,897
計畫報酬率	3.37%	4.98%	6.40%	7.70%	8.91%
權益淨現值	(220,513,756)	(86,632,401)	47,238,513	181,132,039	315,025,566
權益報酬率	3.93%	6.42%	8.86%	11.32%	13.81%
自償能力	0.92	0.96	1.00	1.04	1.08
營運支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
計畫淨現值	252,541,458	126,451,072	360,686	(125,721,477)	(251,708,162)
計畫報酬率	8.24%	7.35%	6.40%	5.39%	4.28%
權益淨現值	239,976,632	143,607,572	47,238,513	(49,124,636)	(145,416,974)
權益報酬率	12.36%	10.61%	8.86%	7.10%	5.31%
自償能力	1.06	1.03	1.00	0.97	0.95

敏感性分析					
融資利率	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
計畫淨現值	(25,495,674)	(12,570,756)	360,686	13,293,329	26,225,972
計畫報酬率	6.21%	6.30%	6.40%	6.50%	6.61%
權益淨現值	(19,462,940)	13,885,444	47,238,513	80,592,447	113,946,381
權益報酬率	7.68%	8.24%	8.86%	9.56%	10.36%
自償能力	0.99	1.00	1.00	1.00	1.01

由上述的敏感性分析可以得知，營運收入之變動對本案影響最為重大，其次是營運支出。未來民間機構應於興建期間加強興建成本的控管，於營運期間加強行銷推廣，力求營運收入來源穩定，並注意未來融資利率變動，以確保本案財務效益之可行性。

（十二）結論與建議

經財務效益分析，本案計畫淨現值 38,539,222 大於 0，計畫內部報酬率 6.70%大於加權平均資金成本 5.11%，顯示本案具備財務可行性。且權益淨現值 76,791,229 大於 0，權益內部報酬率 9.40%大於權益資金預期報酬率 8%，顯示民間機構營運本案可獲得合理報酬。另自償能力 1.01 大於 1 顯示民間機構營運本案可完全自償，無須主辦機關補貼。考量民間機構風險承擔與利潤共享的原則分析權利金收取機制，經分析每年營業收入固定比例 0.60%及固定金額 180 萬元營運權利金時，民間機構計畫淨現值 360,686 大於 0，計畫內部報酬率 6.40%等於加權平均資金成本 6.40%，權益淨現值 47,238,513 大於 0，權益內部報酬率 8.86%大於 8%，顯示此權利金收取機制民間機構具有風險承擔能力及投資效益，故建議主辦機關收取每年營業收入固定比例 0.60%及固定金額 180 萬元。

二、政府資金規劃

經評估民間機構執行本案具備自償能力，政府無需補貼貸款利息，或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。

三、民間資金規劃

（一）資金來源與應用

民間機構執行本案所需投資金額約為 11.50 億元，其來源包含自有資金與融資貸款資金，本案預估資金來源及用途如下表所示。

表 8-10 資金來源去路表

資金來源去路表（111 年至 115 年）					
資金來源(元)			資金去路(元)		
自有資金	394,109,709	34.26%	建築工程	341,954,750	29.73%
銀行融資	591,164,564	51.40%	機電工程	90,249,814	7.85%
營運挹注	164,910,428	14.34%	裝修工程	113,579,152	9.87%
			景觀工程	18,422,013	1.60%
			營運設備	3,000,000	0.26%
			浮動碼頭	200,000,000	17.39%
			遊艇購置	125,000,000	10.87%
			公共藝術	3,847,971	0.33%
			間接成本	89,220,573	7.76%
			資本化利息	68,722,881	5.97%
			週轉金(現金)	96,187,548	8.36%
合計	1,150,184,701	100.00%	合計	1,150,184,701	100.00%

（二）民間自有資金規劃

依促參法第 33 條規定:「參與公共建設之民間機構得 公開發行新股，不受公司法第第二百七十第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」及第 34 條規定:「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條、第二百四十九條第二款及第二百五十條第二款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」由上述相關規定可知民間機構得藉由公開募股與公司債模式取得相關資金，並排除公司法之相關限制，有利於民間機構有效籌措自有資金。

本案規劃民間機構於興（整）建期以自有資金及營運挹注投入約 34.26%，係由民間機構自行募集籌措之資金及營運產生之現金流入予以彌補。未來營運資金如出現缺口時，應辦理現金增資或短期融資，以確保本案所需之資金無虞。

（三）民間融資資金來源規劃

本案之融資金額包括建設成本及其他相關資金需求，將依建設時程分期撥貸。其中融資金額約占資金投入之 51.40%，屬長期貸款共計 5.91 億元。依據一般促參案計畫之特殊屬性，與銀行所簽訂之條件，規劃融資年期為 20 年，其中寬限期為 5 年，餘款於後 15 年中分本利攤還。

四、可適用之投資獎勵及租稅優惠

（一）土地租金優惠

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定辦理：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 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。
3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。

（二）賦稅優惠

1. 免納營利事業所得稅

依促參法第 36 條：「民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。第一項免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。」

2. 地價稅、房屋稅

參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。減免之期限、範圍、標準及程序由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。

房屋稅以房屋課稅現值乘以房屋稅率計算，經查本案房屋折舊率為 1.17%，地段調整率為 110%，房屋稅率為 3%。依「基隆

市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」，重大公共建設得減納房屋稅 50%，最長五年。

五、土地租金規劃

（一）租金標準

民間機構於用地交付翌日起，應依「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」規定計算繳交租金。

（二）租金繳納方式

1. 民間機構應定期繳納當年度土地租金。
2. 民間機構應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。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指定之銀行帳戶；如民間機構以支票方式繳納土地租金，應於繳納期限前兌現。

（三）繳納租金期限

1. 第 1 年（指自設定地上權契約簽訂之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於設定地上權契約簽訂之日起 30 日繳納。
2. 其後年度（依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

（四）延遲繳納處理

民間機構未依期限繳納土地租金者，每逾 1 日按未繳清數額一法定利率年期加計兩碼（即 0.5%）作為延遲利息，延遲利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。

六、權利金

（一）營運權利金

1. 依「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」，權利金係於收取足額之土地租金後始計收，而營運權利金係取決於民間機構未來之經營成效，如設定太高將會影響民間投資人之意願。經財務效益分析，考量風險分攤建議採同時收取固定比例 0.60%之變動權利金與固定金額 180 萬元之固定權利金。

2. 超額營運權利金

本案參考其他促參案件規劃超額營運權利金收取機制，並以本案預估平均營業收入（3.86 億元）為計收基準，當實際營業收入超過平均營業收入（3.86 億元）之 110%時，就超出部分按下列級距對應之增收比例收取超額營運權利金：

表 8-11 超額營運權利金計收機制

累進級距	增收百分比
3.86 億×110%(4.246 億)＜實際營業收入≦3.86 億×120%(4.632 億)	1%
3.86 億×120%(4.632 億)＜實際營業收入≦3.86 億×130%(5.018 億)	2%
3.86 億×130%(5.018 億)＜實際營業收入	3%

表 8-12 超額營運權利金計算式

累進級距	超額營運權利金計算式
4.246 億＜實際營業收入≦4.632 億	(實際營業收入-4.246 億)×1%
4.632 億＜實際營業收入≦5.018 億	(4.632 億-4.246 億)×1% + (實際營業收入-4.632 億)×2%
5.018 億＜實際營業收入	(4.632 億-4.246 億)×1% + (5.018 億-4.632 億)×2% + (實際營業收入-5.018 億)×3%

（二）營業收入定義

營業收入係指會計年度內，民間機構依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本案（含本業及附屬事業）所得之全部稅前營業收入（含自行經營或委託經營）。

（三）權利金繳付方式

民間機構應得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。民間機構以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入主辦機關指定之銀行帳戶。

（四）營運權利金收取時間點

1. 固定權利金

自本案第一期營運範圍之營運開始日起，民間機構應於每年 5 月 31 日前，繳交前一年度之固定權利金，如民間機構前一年度之營運期不滿一年者，按當年度營運期間日數之比例計算當年度固定權利金金額。

2. 變動權利金

自本案第一期營運範圍之營運開始日起，民間機構應於每年 5 月 31 日前，繳交前一年度之變動權利金，如民間機構前一年度實際營業收入低於平均營業收入之 110%（4.246 億元）時，收取變動權利金 1%；如民間機構前一年度實際營業收入高於平均營業收入之 110%(4.246 億元)，低於平均營業收入之 120%(4.632 億元）時，就該區間增收變動權利金 1%，共 2%；如民間機構前一年度實際營業收入高於平均營業收入之 120%（4.632 億元），低於平均營業收入之 130%（5.018 億元）時，就該區間增收變動權利金 2%，共 3%；如民間機構前一年度實際營業收入高於平均營業收入之 130%（5.018 億元）時，就超過部分增收變動權利金 3%，共 4%。

倘民間機構經前述計算後，前一年度之變動權利金低於民間機構申請本案之權利金報價單所載之對應年度預估之變動利金 80%時（不含 80%），民間機構應按申請本案之權利金報價單所載預估之權利金 80%繳交。

（五）權利金延遲給付

民間機構未依期限繳納權利金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率加計兩碼（即 0.5%）作為延遲利息，延遲利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘民間機構逾期 60 日仍未繳付，甲方得按違約處理。

（六）權利金檢討與調整機制

1. 調整之事由

除符合促參法施行細則第 29 條第 1 項之情形或本契約約定外，營運權利金不應任意調整。

2. 調整之原則

自本案營運開始日起每 10 年，由主辦機關與民間機構任一方依本案契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、民間機構經營實情及發生事由之可歸責性協議檢視營運權利金計收之合理性。

3. 調整之程序

營運權利金依前項調整時，主辦機關或民間機構應提出本案之工程、營運財務報告、市場環境等相關資料，雙方進行協議調整營運權利金，如雙方無法達成協議時，則由協調委員會做出是否調整及調整金額之決定。

七、政府財政效益分析

主辦機關於本案評估年期 50 年內可獲得之財務效益，本案除了有營運權利金可收取，尚有土地租金約 5.59 億元、房屋稅約 0.89 億元、營運權利金 2.02 億元，合計約 8.50 億元之財政效益。其他機關可獲得相關財政稅收，預估營利事業所得稅可獲得 6.28 億元，營業稅可獲得 9.46 億元。主辦機關可節省之工程經費約 9.85 億元、可節省之營運成本支出約 134.49 億元。

表 8-13 政府財政效益分析

	項目	金額(元)
主辦機關財政收入效益	土地租金 [1]	559,227,363
	營運權利金 [2]	201,743,751
	合計	760,971,114
地方政府財政收入效益	房屋稅	89,044,036
	合計	89,044,036
中央機關財政收入效益	營利事業所得稅 (不含未分配盈餘加徵)	628,709,208
	加值型營業稅	946,197,927
	合計	1,574,907,135
主辦機關可節省之成本	工程建設經費	985,274,273
	營運成本費用	13,448,805,025
	合計	14,434,079,298

註 1：由土地所有權人或管理機關分別收取。

註 2：收益分潤比例將視基隆市政府與國有財產署簽訂之合作改良利用契約辦理。

第九章 風險規劃

民間參與公共建設，係指由政府將原本應自行進行建造之公共建設義務，交由民間機構代為履行。鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提升公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫皆有其風險，且其所投資之金額龐大，參與主體眾多，包含政府機關、民間投資者、融資機構及承包商等，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下，合理分擔風險及更有效率地經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共建設計畫成功與否的關鍵。

一、風險因素及可能影響

在工程計畫或 BOT 計畫中所稱之風險，與一般企業經營時著重之風險略有不同，尤其 BOT 計畫之興建、營運及移轉工作與介面銜接，更是一般企業所無，且牽涉其他相關產業，如保險、如融資等事項。故於外國文獻中將 BOT 計畫風險定義為對 BOT 案件成本、時間及品質造成妨礙，致 BOT 計畫無法順利完成之因素、事件或影響，而風險管理即是發現風險並採取減少風險，管理風險之措施。就本案而言，整體風險考量將採下列原則：

1. 在不同階段，全案計畫個體將面臨不同風險。
2. 體認風險的可靠資訊會隨時間不斷變化。
3. 原先認為係不可控制之風險，可能隨著事實變化而成為可以控制之風險。
4. 新風險之出現有不可預測性。
5. 計畫進行中必須進行不間斷之風險評估與管理。
6. 最大風險出現在興建期與營運初期。
7. 投資與回收期限均長，增大風險不可測性。
8. 融資機構對於計畫資產無追索權或有限追索權，係依靠計畫收益回收貸款。

在這些原則下，就本案之主要風險加以分類，希望能有助於發現風險。因若能事先發現越多風險，則風險評估及分攤將更貼近執行面可能遭遇之問題，而提高事前準備之周全。

（一）風險處理

一般風險處理可依損失發生頻率與發生時之嚴重程度來區分處理方式，當風險發生可能性較低且造成損失較大時，可採風險保留措施（當預防成本大於造成之損失）或風險預防（當預防成本小於造成之損失）；當風險發生可能性高但造成損失不大時，採風險降低策略，如與政府協商或與其他企業合作等方式；當風險發生可能性高且可能造成極大損失時，須採取風險避免或風險移轉措施，盡量避免所有可能產生之風險。

由於 BOT 計畫具複雜性且參與之資金來源甚多，計畫發起人必須發掘潛在風險及衡量各種風險之可接受度，並將風險分配給各參與者，即風險之分擔。而風險分擔之重要原則即在於將風險分配給有能力承擔者；再者，承擔風險者，對於處理風險付出相當之成本，故於整體機制設計時，應考慮給予合理之補償。

錯誤的風險管理，將使無能力承擔之一方須耗費更多成本避免或解決風險帶來之問題，造成成本浪費，且對融資機構於評估融資可行性時將有負面影響，故稱合理之風險管理為 BOT 計畫案成功關鍵。

（二）本案風險管理之目標

適當的風險分擔可達成下列目標：

1. 減少成本浪費，達成最有效率之利用

將風險歸於有能力之一方承擔，將可節省不必要之成本浪費，使資源做最有效率之應用。

2. 提供民間努力與及時完成計畫之誘因

承擔風險者可獲得合理之報酬，且民間因降低承擔能力之外的風險，可增加民間機構進行投資之意願及如期完成計畫之誘因。

3. 減少不可測性，維持全案永續開發

由有能力者承擔風險，可有效控制風險，將風險帶來之危害降到最低，民間自可專心致力於公共建設之興建經營，則不僅可改善公共建設之服務品質，對收益亦大有幫助，如此有助於永續開發。

（三）本案風險種類

對於 BOT 計畫可能遭遇之風險，國內外學者有各種不同之分類方式，如聯合國工業發展組織（UNIDO）即區分為一般風險與特許專案計畫風險，Wideman 從風險管理角度出發，將風險分為外部不可預測、外部可預測、內部、技術、法律風險等 5 類，另亦有外國文獻分為計畫風險(planning risk)、設計風險(design risk)、興建風險(construction risk)、營運風險(operating risk)、需求風險(demand risk) 、財務風險(financial risk)及法律風險 (legislative risk)。

國內方面有依計畫階段區分為規劃風險、招標風險、興建風險、營運風險、移轉風險及移轉後風險者，或依性質不同，區分為財務風險、法律風險、政治風險、不可抗力風險、完工風險及遲延風險者；行政院公共工程委員會委託研究之「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，將風險概分為七大類：政策風險、金融風險、市場風險、完工風險、營運風險、法律風險及不可抗力風險。

1. 政策風險：包括政策變化、法令變更等。

政策風險包括投資契約被不當中止（如環境或局勢變動）、許可執照取得風險（如建造執照、使用執照或營業執照之取得延遲）或政策改變等因素，致使民間機構必須中斷興建或營運計畫。由於政治風險之掌控權非歸屬民間機構，因此一般均不由民間機構承擔，而宜由政府負責提供適當之協助。故民間機構可能要求於投資契約中將政策風險列為除外情事條款，並要求政府就民間機構因政治風險所遭受之損失予以補償。

2. 金融風險：包含利率風險、通貨膨脹等。

由於物價指數與利率之走勢往往呈同向變動，當通貨膨脹率或利率走高時，將造成民間機構之興建或營運成本增加，進而影響民間機構之財務負擔。為降低利率上漲或通貨膨脹風險，民間機構於申請時即應事先審慎評估，政府亦應賦予合理之營運費率調整機制以降低風險。

3. 市場風險：包含競爭風險、需求風險、營收未如預期等。

民間機構參與投資營運本案，主要著眼於未來營運所帶來的收益與報酬。本案之營收主要包括遊艇碼頭及其附屬商業設施之收益。倘若未來遊艇碼頭及其附屬商業設施之營收未如預期，將

導致計畫本身無法產生足夠的現金流入以支應營運成本及費用。對此，民間機構應加強本身之行銷及廣告宣傳，或透過策略規劃，降低市場營運風險。

4. 完工風險：包含工期延誤、成本超支、無法完工、用地徵收、環境保護、審核延誤、技術與品質問題、勞工風險、貸款增加等。

因受設計錯誤、工安意外、工程糾紛、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，而使受施工影響之時間延長。爰應於投資契約條款中明定罰則及除外情事，以區分責任歸屬，並要求民間機構就可投保之部份購買保險以降低風險。

5. 營運風險：包含營運中斷風險、勞資糾紛、營運績效等風險。

本案係屬公共建設，如因民間機構之財力或專業能力（如營運服務、行銷企劃、安全管理、意外應變及經營管理等）不足，將可能導致營運中斷而蒙受莫大損失。因此，除在招商時訂定資格條件以確保申請人財力及專業能力之完整外，並於投資契約中要求交履約保證金，及投保相關保險以降低風險。

6. 法律風險：包含法令變更、擔保結構、民間機構破產、金融協議不履行等。

本案係屬民間參與公共建設案，如因修法及民間機構破產倒閉等情況發生，恐導致中止營運及強制接管等課題，對主辦機關及地方發展產生莫大的損失。在招商時訂定資格條件以確保申請人財務能力完整，並於契約中訂定許可年期內發生相關法令變更或財務困難等，將設計第三方機構擔保策略或交由主辦機關進行強制等相關措施而降低風險。

7. 不可抗力風險：天然與人為災害發生之風險。

不可抗力風險係指因天然不可抗力之災害、人為不可抗力之災害等造成營運設施損害而產生之風險；如颱風、地震、水災、戰爭等。其避險方式可分為可投保與不可投保兩部份，前者利用購買保險之方式轉嫁，後者則視實際需要列入投資契約之條款。

（四）風險量化評估

所稱風險量化，係透過適當之方式將 BOT 計畫風險予以量化，以對各項風險重要性做出初步結論，並針對較重要之風險擬定風險管理策略，以收防範未然之效。風險量化可透過下列步驟進行：

1. 評估風險造成之影響程度

首先以主觀方式評估特定風險對計畫之敏感性，並以其影響程度為評估風險之標準。

表 9-1 影響程度定義風險表

影響程度	影響程度佔計畫成本之比重	風險評估
造成服務中斷	50% - 100%	高
嚴重影響	5% - 50%	中
輕微影響	＜5%	低

2. 評估風險發生可能性

其次，則採風險發生之可能性定義。

表 9-2 評估風險量化表

發生程度	發生機率值	發生可能性
極有可能發生	＞10%	高
偶爾發生	1% - 10%	中
不太可能發生但仍非完全無可能性	＜1%	低

3. 綜合評估

綜合上述兩表，產生初步量化指標。

表 9-3 綜合評估風險量化表

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	1	1	2
中	1	2	3
低	2	3	3

綜合比對風險影響程度及發生可能性後，可得到上表之分析結果，在表中數字代表風險考慮之優先順序，越靠近表格中左上角之風險，重要性程度越高，故可知標號為 1 之風險為最重要(影響程度最大)，標號為 2、3 者次之。如同前述，本案中可能遭遇 BOT 案件之一般風險，爰依風險量化方式，進行風險評估。

表 9-4 風險影響性

判斷標準/影響程度	風險項目	風險評估
嚴重影響	不可抗力風險 政策風險	高
中等影響	營運風險 法律風險 市場風險	中
輕微影響	完工風險 金融風險	低

表 9-5 風險發生可能性

判斷標準/發生程度	風險項目	發生可能性
極有可能發生	完工風險 市場風險	高
偶爾發生	營運風險 金融風險 不可抗力風險	中
不太可能發生但 仍非完全無可能性	政策風險 法律風險	低

表 9-6 綜合評估

影響程度	發生可能性		
	高	中	低
高	無	不可抗力風險	政策風險
中	市場風險	營運風險	法律風險
低	完工風險	金融風險	無

二、風險分擔原則

本案風險分擔應依成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力者，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種合約及財務承諾工具進行管理。本案就一般風險、開發階段風險及營運階段風險，綜整如下表所示。

表 9-7 風險分擔原則彙整表

風險類別	主要風險項目	風險分攤原則			
		主辦機關	民間機構	工程承包商	融資機構
政策風險	法令變更風險	■	○		
	賦稅增加風險	■	○		
	計畫或政策變更風險	■	○		
金融風險	利率風險		■		○
	通貨膨脹		■		○
市場風險	競爭風險		■		
	需求風險		■		
	營收未如預期		■		
完工風險	工期延誤		■	○	
	成本超支		■	○	
	無法完工		■	○	
	環境保護	○	■	○	
	審核延誤		■		
	技術與品質問題		■	○	
	勞工風險		■	○	
	貸款增加		■		
營運風險	勞資糾紛	○	■		
	營運績效		■		○
	維修及重增置風險		■		
	營運中斷風險		■		
	營運成本超支風險		■		
財務風險	融資協議不履行		■		○
	營運公司破產	○	■		○
	擔保結構				■
移轉風險	移轉品質風險	■	○		
	承接經營能力風險	■	○		
不可抗力風險	天然與人為災害發生	○	■		○

註：■為主要風險分擔者；○為次要風險分擔者。

三、風險因應或減輕策略

（一）興建期間

由於本案為委託民間機構整建暨新建及營運，因此主要風險承擔者為民間機構，政府多為次要風險承擔者。為降低政府於民間機構開發期風險，建議主辦機關與民間機構簽約前，得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止民間機構期前終止或不履行契約時，由政府暫時承接營運或處理承接人選時所需要成本。

為防止民間機構將融資資金作為其他用途，建議可朝向信託或設帳專款專用形式，以利查核及確保資金流向。興建期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如專業責任險營建工程綜合險，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。

（二）營運期間

在營運期間為確保民間機構執行狀況符合公共利益，主辦機關可透過營運績效評估委員會每年至少進行營運績效評估一次，依據評估結果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案遊艇碼頭視為永續經營之目標。

另外為降低民間機構未來於市場、管理能力或營運中斷風險，在契約條件設定上應以合理並具有彈性為原則，如：權利金條件應在民間機構獲取合理報酬下設定，或要求履約事項應為可實際達成為方向，以避免設定難以執行之招商條件，致使民間機構財務負擔大導致易違約或營運中斷之情事。

營運期間在不可抗力之因素下，應要求民間機構投保足額之保險，例如火險及附加險、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。

（三）移轉期間

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，將設施定期與不定期維護狀況納為評分項目之一，以保障許可期間屆滿移轉回政府時所有設施勘用狀態佳。

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。

（四）履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構許可期間內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行監督與輔導工作，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。其餘風險因應對策詳見下表。

表 9-8 風險因應策略表

風險類別		管理措施	風險因應策略
政策風險	法令變更風險	風險預防	於投資契約中列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
	稅賦增加風險	風險預防	除加強成本控制外，一旦稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，列入投資契約除外情事，要求主辦機關予以協助。
	計畫或政策變更風險	風險預防	於投資契約中明定相關條件，若有變動列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。
金融風險	利率風險	風險降低	由民間機構採取適當避險措施，不致因金融市場波動影響全案之進行。
	通貨膨脹	風險降低	
市場風險	競爭風險	風險降低	未來民間機構應強化服務品質，加強行銷並提升競爭優勢。
	需求風險	風險降低	配合政府政策進行，強化服務建立口碑，吸引廠商進駐。
	營收未如預期	風險降低	掌握趨勢脈動，適時推出新規劃，增加營收。
完工風險	用地交付	風險保留	於契約中明訂為主辦機關之承諾事項。
	工期、審核延誤	風險預防	對於興建之強度，民間機構委請專業公司協助，以強化工程進度掌控。
	成本超支	風險預防	對於強化工程預算掌控，民間機構將委請專業公司協助，加強稽核，在承諾一定品質前提下，控制成本，避免超支。

風險類別		管理措施	風險因應策略
完工風險	無法完工	風險保留	依投資契約規定執行之。
	環境保護	風險預防	民間機構依法營運、加強營運控制與管理，避免違規情事。
	技術與品質問題	風險預防	民間機構將委請專業公司協助強化細部設計規劃，有效規範協力營造廠商。
	勞工風險	風險預防	依照相關法規經營避免勞工安全情事，如有糾紛依法律既有勞資爭議處理模式。
	貸款增加	風險預防	除由主辦機關協助辦理中長期融資等財務協助事項外，民間機構將自行負責與金融機構協議之責任。
營運風險	勞資糾紛	風險預防	依照相關法規營運，加強照顧勞工，注重勞方福利，避免引起勞資糾紛，如有糾紛依法律既有勞資糾紛處理模式。
	營運績效	風險預防	自負營運績效優劣，加強營運管理，創意行銷，創造績效。
	維修及重增置風險	風險預防	相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其設施供應及價格變動之風險應由民間機構負擔。
	營運中斷風險	風險預防	營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，政府將承擔相關風險。主辦機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形，而民間機構可提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。
	營運成本超支風險	風險預防	民間機構須妥善控制成本，包含維護管理費用等編列，並維持營運設施與設備之正常運作。
財務風險	營運公司破產	風險預防	契約中明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制。
	融資協議不履行	風險降低	民間機構本身將負起籌措資金之義務，並盡力尋求其他融資方法或分散融資來源。
	擔保結構	風險降低	融資機構應針對本案進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性及其擔保結構，以降低風險之發生。

風險類別		管理措施	風險因應策略
移轉風險	移轉品質風險	風險避免	許可期限屆滿後，民間機構應將委託營運資產返還至主辦機關，返還方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於投資契約中訂定，使後續返還作業得以順利展開，返還之營運標的物及營運資產符合契約要求。
	承接經營能力風險	風險預防	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。
不可抗力風險	天然與人為災害發生	風險避免	投資契約明定列為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。

四、政府及民間風險分攤原則

（一）投資契約納入合理風險分擔機制

透過投資契約架構，將政府及民間機構間風險作合理分擔。為降低計畫執行風險，將政府民間雙方之責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定雙方風險分擔方式，降低民間機構無法合理控制風險，將可增加民間參與投資意願，並能消弭融資機構風險疑慮。

（二）民間機構須研提務實風險管理計畫

民間機構於研提投資計畫書階段，對各項重要風險因素變化之衝擊與影響，均應事先了解並擬妥相關因應措施，藉以規避或降低各種計畫風險，並應以更務實觀點去作執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、財務承受及行政程序等風險管理措施。

（三）重視融資機構關切風險因素

本章彙整辦理促參案件所關切之風險因素，期望能提供主辦機關對於本案相關議題有一定了解。於招商階段，對於投資契約融資相關協助措施及風險分擔機制，予以適當考量，並能增加專案融資

計畫之可行性。基本上所有風險必須由參與者共同分擔，而所謂風險分擔，即在於風險配置於有能力管理之一方，如此方能達成本案之最大效益，將本案可能出現之風險及機率降至最低，順利完成本案之整建暨興建及營運，達到政府與民間雙贏之局面。

第十章 政府承諾與配合事項

為提高民間機構投資意願，政府部門應提供一定之承諾與協助，合理分配民間機構與政府之風險，使得風險分配得以落實，以確保本案順利完成。本案所謂「政府承諾事項」，係指政府應於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項；而「政府協助事項」，係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求者。

一、政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項與本案能否順利執行有著絕對的關係，而這些事項又屬主辦機關或簽約人之權責範圍內之事項，故於不牴觸現行之法令規定之情形下若能得到主辦機關或簽約人肯定之答覆，將有利於民間機構順利執行本案。本案主辦機關承諾事項如下。

（一）用地交付

本案基地範圍內所需用地，應由主辦機關取得並交付予民間機構使用。

（二）完成地上權設定或土地使用權使用同意

主辦機關與民間機構應於用地交付日之次日起 30 日內，完成設定地上權作業。

（三）提供單一窗口

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，主辦機關將指定一單位協助本案民間機構與其他單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

（四）行政配合及協調

民間機構因執行本案開發計畫而須向相關機構申請證照、許可、都市作業計畫、環境影響評估時，主辦機關在法令許可範圍內，得協助民間機構與相關機構進行協商，但民間機構應自行負責證照、許可之取得，都市作業計畫、環境影響評估程序之完善，並自行掌控時程。

二、政府配合事項、完成程度及時程

政府協助事項係基於政府一體之觀念，該項事項由主辦機關負責協調，較申請人自行辦理或申請時顧及時效，惟主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免民間機構之責任。本案之主辦機關協助事項如下。

（一）協助辦理中長期融資

主辦機關將視本案公共建設資金融通之必要，依促參法及相關法令規定，協助民間機構申請中長期資金貸款。

（二）協助申請租稅優惠

民間機構依促參法及相關法令規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，主辦機關將提供必要之證明與協助。

（三）申請證照許可之協助

民間機構因執行本案而需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機關與相關政府機關或機構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證照或許可之取得。

（四）協助與民眾進行溝通協調

主辦機關將協助民間機構與民眾進行溝通協調作業。

（五）協助申設各項公用設備

主辦機關於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關或機構協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備得以配合本案整建暨興建營運之需求。

（六）協助改善港區靜穩度

主辦機關將依政策需求於法令許可及權責範圍內，協助向相關政府機關或機構協調，改善本案遊艇港泊區靜穩度以配合本案營運之需求。

（七）其他事項之協助

如因法規規定致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

第十一章 附屬事業之範圍

一、附屬事業開發經營目的

依促參法第 13 條規定，民間機構執行本案時得設附屬事業，及依促參法施行細則第 34 條規定，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。主辦機關應於可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容，載明其辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。續依第 53 條規定，主辦機關應於公告及招商文件中載明容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。

本案附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

二、容許項目及營業業種

本案提供民間參與投資營運之基地位於「基隆濱海風景特定區」範圍內，土地為基隆市中正區長潭段 1260 地號等 41 筆土地，面積約 43,080m^2。本案公共設施為促參法第 3 條規定之觀光遊憩設施，主要設施係依促參法施行細則第 12 條（風景特定區）規定認列。

本案基地之土地使用分區分別為第一種休閒漁業專用區、第二種休閒漁業專用區、工業區及廣場兼停車場用地。依「擬定暨變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫（第二次通盤檢討）(第一階段)案」土地使用分區管制規定，休閒漁業專用區為促進休閒觀光事業之發展而劃定，得為批發業、零售業、飲食業、運輸業、藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構、休閒服務業、旅館業、遊艇俱樂部設施、遊艇岸置服務設施、油水電供給服務設施等使用；工業區用地可作漁業機械修護業、漁業相關製造業、乙種工業、艇庫設施；本計畫區域內之公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制、促參法規定之觀光遊憩設施範疇及相關規範之附屬事業規劃，並於取得主辦機關同意後，始得辦理。

三、開發經營規模

本案許可期間包括「興建期」及「營運期」，民間機構得依現行法規自行提出相關規劃，依投資契約之規定於投資計畫書中自行提出，未來與主辦機關簽約後，若有變更或調整應依契約相關條文之規定提出變更事業計畫，並由主辦機關核定。

四、開發經營期間

依據促參法施行細則第 34 條第 4 項規定，附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營，故附屬事業許可年期不可超過主體事業之許可年期。

第十二章 履約管理規劃

促參案件之履約管理主要透過投資契約內容管理、營運績效評估及專業諮詢服務等機制來達成。未來之履約管理規劃的方向，即為針對契約所規範之項目進行查核，控制執行的進度與成果的品質，以為將來進行營運績效評估會議之評估證據，獎勵績效良好之廠商，控管績效不彰之廠商。

一、進度及品質管理機制

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，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、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

主辦機關並不直接參與規劃設計、工程興建之監督與品管工作，其相關責任應由民間機構、建築師、營造業者、建管單位來負責。相關進度及品質管理機制如下：

（一）書面的審查與備查

履約雙方往來之文件係履約管理工作最為基礎之依據，除可作為管理工作直接有效之證據外，更可作為雙方未來執行之依據，並據以為提供稽查之軌跡。依投資契約要求，透過民間機構對於工程進度、工程經費、興建及營運計畫、空間變更、財務報表、安全監控及通報計畫、維護報表及保險等工作項目提供一定之文書文件、主辦機關依約以審查或備查之方式進行控管之方式，掌控履約現況；其中，涉及本案執行之重要項目，應經主辦機關之審查同意，例如投資執行計畫書；對於民間機構依約辦理之事項，則以備查行之，如施工進度、品質計畫書、年度營運計畫等。

1. 興建期間應提每月進度報告

有關工程進度管控，應規範民間機構於興建期間每月提出月進度報告，以利主辦機關掌控工程進度。因此，在民間機構每月提送時，主辦機關應利用「月進度報告」確實掌握與了解工程執行概況與進度，立即進行查核與提供書面意見，並於每月工作會議時提出討論，而當民間機構發生嚴重落後之情事時，立即通知主辦機關請民間機構提出趕工計畫後再行審查，以確保民間機構如期如質完成興建。其每月進度報告包括但不限於下列項目：

(1) 依約月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。

(2) 確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。

(3) 工作報告中應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。

2. 工作成果報告審查及進度控管

為使得工作成果更能符合主辦機關需求及期待，依民間機構每月所提進度成果報告，主辦機關應進行檢核及追蹤，對於需要政府協助解決事項、判斷允否、法令及契約適宜否之重要決策，應予列表追蹤，並與投資執行計畫書、興建執行計畫書核對，其工程進度上是否有延遲之況，以利掌握實際工進能符合計畫。

其每月審查及進度控管包括但不限於下列項目：

(1) 檢討工作報告之完整性。

(2) 檢核工作進度，並檢視進度差異原因以及本案進行中所遭遇之重大問題，適時提出建議。

(3) 審查並追蹤文件保存之完整性及各項會議決議事項辦理情形。

(4) 工作報告是否依投資執行計畫書或興建執行計畫書執行，若有差異須找出原因並要求民間機構作改善。

3. 申請或提送文件審查及進度控管

在民間機構依據投資契約要項辦理各項申請或提送文件時，在形式上是否符合契約時程、項目要求，在實質上是否內容符合法令、符合投資執行計畫書或興建執行計畫書、對政府是否產生利弊等事宜進行內容實質層面之審查作業，以掌控申請及提送文件進度以符合投資契約規範。其申請或提送文件審查及進度控管包括但不限於下列項目：

(1) 投資契約之履約要項時點依序排列，逐一審視提送時間及內容要項是否符合要求規範。

(2) 申請文件是否已完備且符合現有法令規範提送必要文件。

(3) 提送文件是否符合投資執行計畫書或興建執行計畫書之內容、時程。

（二）定期與不定期會議

定期與不定期之會議，可建置雙方直接溝通之平台。定期會議一般為協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議；不定期會議則如遇重大或緊急事故所召開之臨時會議，或不定期進行之事項溝通或追蹤。所有會議之決議事項均應列管紀錄，做為履約規範一部份，以為遵循。

依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 50 條規定：「主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構定期召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。」為協助主辦機關有效控管本案各階段執行進度追蹤、預判潛在之風險及提出應變措施，建立主辦機關、履約管理單位、民間機構及其他相關單位間之良好溝通管道，亦能適時提供相關協助。就協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議，得以定期會議方式為之。

興建期的籌備期間及申請相關執照（如辦理都市設計審議）期間，因民間機構主要工作為行政申請審查，建議每 3 個月定期召開；取得建照後實際進行施工作業，涉及工程進度、品質及資金到位之管控，則建議每月定期召開履約管理會議；進入營運期後，主要以督導民間機構日常之營運工作是否符合契約及公共安全之要求，尚無較為重要之履約監督事項，建議履約管理會議可依營運期之年期增加逐予適時延長，約 6 個月逐步延長到每年之營運績效評估會議辦理即可。

履約期間如遇有重大或緊急事故發生甚或違約、資金不足到位等情事，或需就不定期進行事項為溝通、協助或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議，以儘速解決相關問題，以求如期如質完成投資契約要求之事項及成果。上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。履約管理會議建議由主辦機關之履約管理小組及民間機構之代表組成之，就本案施工管理事項相關一切事務進行督促、檢討、溝通、協助與協商，俾利本案興建營運工作之推展。

營運管理會議，可由雙方或加上雙方推派之專家學者組成之，就營運期會議結論執行之情形，宜納入配合主辦機關政策辦理績效評估之參考準據，以有效提升本案履約效能。其他如收費標準調整或行銷管理相關計畫等，亦可提報討論作成決議後執行。

（三）財務監督機制

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況，亦可評估本案之營運目標是否達成。民間參與公共建設之投資契約，通常要求民間機構於年度結束後一定時間內，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送請主辦機關備查；另為瞭解營運及財產狀況，主辦機關亦得每年定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。為執行檢查作業，主辦機關得通知民間機構提供相關文件以供查核。

1. 自有資金及持股比例之維持

(1) 民間機構於契約期間內，自有資金之比率不得低於 30%。

(2) 民間機構於興建期間內，民間機構之發起人應維持 50%以上之股份。民間機構之發起人 50%以內之股份，非經主辦機關事前書面同意不得移轉其持股、設質或辦理減資，但為取得興建或營運有關之授信，不在此限。

2. 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。

3. 財務報表提送

(1) 民間機構應於每年會計年度結束後 5 個月內，將前一會計年度之董監事、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送主辦機關及會計師針對民間機構執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料 提送主辦機關。

(2) 民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、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國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。。

4. 財務檢查權

主辦機關得自行或委託財務專業顧問定期或不定期以書面或實地等方式檢查本案民間機構之財務狀況。主辦機關執行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相

關文件以供查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構不得拒絕。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合不得拒絕、妨礙或阻撓。

5. 組織變動之通知

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。

6. 相關稅捐負擔

(1) 在契約期間內，除地價稅及另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。
(2) 本案用地內所需水、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。
(3) 本計畫之地價稅、房屋稅及契稅之負擔得依「基隆市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」之相關規定辦理。

7. 融資契約簽訂時限

民間機構如須辦理融資，應於本案開工前與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送主辦機關備查，但事前報經主辦機關書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

8. 營運資產處分

(1) 民間機構因興建、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，並符合下列規定之一者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔。
A. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
B. 出租或設定負擔之期間，以契約之期限為限；
C. 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。
(2) 本案營運資產中之地上權，依簽訂之設定地上權契約規範辦理，營運所興建之地上建物及設施，應做整體管理營運，其所有權亦不可分割轉讓。

9. 本案主辦機關不補貼民間機構貸款利息，民間機構應自行向金融機構申請融資，主辦機關應提供下列協助：

(1) 視融資需要，依促參法第 51 條規定，同意民間機構將興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。

(2) 出具相關證明文件，協助民間機構依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。

(3) 出具相關證明文件，依促參法第 30 條協助民間機構向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款及相關稅捐優惠。

(4) 出具相關證明文件，協助民間機構取得相關稅捐優惠。

(四) 年度營運績效評估

藉由年度營運績效評估作業，履約雙方做最直接之互動，檢討民間機構過去一年度之績效，並訂定下一年度之預期目標。是以，年度營運績效評估作業係最直接且最全面反應促參案營運成果之履約管理模式。

依據促參法施行細則第 65 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第一項規定辦理營運績效之評定，應於成立評估委員會辦理之」。主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次上一年度營運績效評定。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。至於營運績效評估項目，應包含民間機構興建、營運本案是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生等事項，並由契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效。

(五) 協調委員會及爭議處理

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），及邀請專家學者組成協調委員會，協助本案未來的爭議處理。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，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

1. 雙方平時之聯繫與溝通

(1) 雙方就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。
(2) 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。
(3) 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。

2. 協調委員會之建立

(1) 雙方就關於本契約所載事項、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本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
(2) 雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會，其成立及協調章程應於契約中明定。
(3) 協調委員會對於爭議標的所為之決議，除任一方於收受決議之次日起 15 日以書面向協調委員會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
(4) 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，若於送達協調委員會於 3 月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對解決方案以書面提出不服或異議，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

3. 訴訟或仲裁

(1) 若雙方另以書面合意提付仲裁時，得協議擇定仲裁機構，如未能獲致協議，由主辦機關指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
(2) 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 內，自該名選單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
(3) 當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
(4) 當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方

選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

(5) 因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

4. 契約繼續執行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

(六) 履約管理計畫之擬訂

履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定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，履約管理計畫之擬定，至少應包括興建期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依未來民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。

主辦機關應於招商文件說明履約管理作法與原則，保留視都市發展狀況採分年分期開發之彈性以利潛在投資人評估執行成本，並於申請時提出具體之營運計畫，俾供主辦機關評選最優申請人之參考。主辦機關宜於簽約前完成或簽約後儘快訂定（如二個月內）履約管理計畫，以利簽約後儘快展開履約管理工作。

準此，本案主辦機關應先了解契約於各階段要求項目與標準，依時程、項目、文件、承辦單位等擬訂履約管理計畫。依契約條款，區分各階段與執行點，如以興建、營運、移轉等不同期程予以區分，不同期程中又依時間（如年、月）區分不同執行點。在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件（內容規範）、處理方式（審查或備查）、結果（繼續執行、罰則、履約保證金）。

二、控制及查核項目與時點

促參案之履約管理執行要項依興建、營運、移轉分階段說明，再加上於各階段均有的財務、資產管理等共通性項目，依本案之特性說明如下：

（一）興建期

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）規劃設計階段				
興建執行計畫書（含細部設計成果及準備工作完成報告）		●	用地交付日之次日起3個月內	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括品質管制計畫、施工管理及交通維持計畫、細部設計成果圖說、施工進度計畫及初步概算預算金額、安全與衛生計畫、環境保護計畫、緊急事故處理計畫等。
（二）施工階段				
民間機構提送月報	●	●	每月	其每月進度報告應包括但不限於下列項目： 1.依約月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工作進度，設計及施工中所遭遇問題及解決方案，以及品質報告。 2.確認工作進度並作整體評估，施工進度如有落後之虞即一併提出預警。 3.工作報告中應提列各次會議決議及待辦事項，並列管追蹤辦理情形。
（三）完工階段				
完工報告		●	完工後	內容至少包括竣工資料等。
（四）其他				
1.投資執行計畫書	●		契約簽訂日之次日起60日內	是否依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見進行修正。
2.履約管理會議		●	定期	1.定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議記錄。
3.興建分包契約		●	依契約	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及興建工作之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。
4.政府承諾事項	--	--	依契約	依投資契約規定之政府承諾事項之處理，包括用地交付、成立單一窗口等。

（二）營運期

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）營運前準備				
1.通知主辦機關營運開始日	●		營運開始日 3 個月前	是否符合投資契約有關營運時程要求之規定（必須於一定期限內正式對外營運）。
2.營運執行計畫書	●		營運開始日 3 個月前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，應包括經營組織與業務項目說明、營運構想、市場分析與營運計畫、經營管理準則與各類空間管理辦法、遊艇碼頭與附屬事業之收費費率及調整機制、資產及設備管理維護計畫、風險管理與保險規劃等。
3.營運相關契約		●	依契約	民間機構因營運本案與第三人簽訂之主要契約，包括不動產租賃契約或委託經營契約等，應符合民間機構應履行之義務與責任。
（二）營運期間				
1.年度營運計畫		●	每年	於年度營運開始前提供，其內容至少應包括當年度預定之經營項目及內容、費率調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等。
2.營運相關契約		●	依契約	
3.營運績效評估	●		每年	1.年度屆滿後一段時間內，配合年度財報之提供進行營運績效評估。 2.民間機構提送營運績效說明。 3.依年度項目與標準評估之。 4.主辦機關設置評估委員會處理。
4.營運費率之訂定與變更	●		定期	1.符合營運費率調整規定。 2.若因客觀市場經濟環境變動，得請求專案核定。
5.履約管理會議		●	定期	1.定期會議召開，瞭解民間機構執行進度。 2.會議記錄。
6.營運報告		●	每半年	其內容應包括但不限於：營運組織、投資金額及營業收入、回饋及睦鄰計畫、半年度財務報告等。

（三）財務監督事項

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1.融資協議書		●	依契約	如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理
2.融資契約		●	依契約	1.如須辦理融資，應於簽約後依規定於一段時間內辦理。 2.民間機構因此須將所取得之營運資產及設備，設定負擔予金融機構，須經主辦機關書面同意。 3.民間機構應提出融資契約書（內容至少應包括標的、內容、金額與償債計畫）。
3.權利金繳交	●		定期	1.繳交時點。 2.權利金計算依據、計算方式、繳交方式。
4.土地租金繳交	●		定期	1.繳交時點。 2.土地租金計算依據、計算方式、繳交方式。
5.提送財務報告		●	每年	1.年度結束後一定期間內。 2.符合規定之財務報告：經會計師查核簽證者、報表與附註說明。 3.依契約之獨立列帳方式辦理。
6.實收資本之維持、持股比例承諾、自有資金比例、資本適足率	●		每年	1.符合實收資本額之規定。 2.符合持股比例承諾。 3.維持自有資金或資本適足率比例。
7.重大事項通知		●	不定期	1.法人組織變動通知之規定。 2.減資、合併事宜應於董事會決議後通知。
8.財務檢查權	●		不定期	1.以書面或實地查核方式進行。 2.得委託專業人員協助執行。
9.履約保證金之更換	●	●	有效期限前	1.於有效期限到期前，以符合規定之履約保證金方式更替之。 2.持續至投資契約終止或許可期限屆滿且民間機構完成資產移轉後 60 日為止。

（四）設定負擔、設備維護與資產管理

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
1.設定地上權契約	●		簽約時	土地清冊、土地登記謄本、地籍圖
2.民間機構對所取得之興建營運權利、營運資產及設備之轉讓、出租或設定負擔	●		不定期	1.促參法§52 之改善計畫、§53 之適當措施所需，並按促參細則§47 辦理。 2.經主辦機關書面同意者。
3.設備維護		●	定期	應依投資契約之規定辦理。
4.營運資產盤點		●	每年	民間機構應製作營運資產清冊。
5.營運資產重置	●	●	依資產使用情形	1.應依投資契約、投資執行計畫書及營運執行計畫書之規定項目辦理。 2.民間機構自負管理與維護之責。

（五）移轉期

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
（一）優先定約	●		屆滿前三年起	1.於營運期間，超過 20 年以上被評定為「合格」且其中超過 10 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 5 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，民間機構得申請優先定約，繼續取得 10 年之營運權，優先定約次數以一次為限。 2.依投資契約之規定評定：資格（營運績效良好者）、申請文件（歷年營運績效評估報告、未來營運計畫書） 3.營運資產總檢查。 4.雙方議約。
（二）營運上交接	●		屆滿前	1.若民間機構放棄優先定約權，主辦機關應備妥營運交接之準 備作業。 2.屆滿後由主辦機關或其指定之第三人繼續營運。
（三）權利義務接觸				
1.地上權設定登記塗銷	●		屆滿後	依投資契約及設定地上權契約之規定，及原預告登記為之。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
2.資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔	●		移轉前	1.民間機構應於移轉前解除原為之設定負擔事項。 2.資產所有權可以順利移轉主辦機關。
3.履約保證金退還	●		營運屆滿1年、屆滿後	1.第一次解除與返還：全部設施營運起算屆滿 1 年，解除民間機構履約保證責任之 50%。 2.第二次解除與返還：於投資契約終止或許可期限屆滿，民間機構完成資產移轉後 60 日內返還餘額。 3.民間機構因缺失或違約而有應扣款項，應扣除後方予返還。
（四）資產移轉				
1.營運資產移轉計畫	●		屆滿前	1.依投資契約之規定提出：包含移轉資產範圍、期限、程序、方式、盤點、點交、對價等。 2.資產範圍：指民間機構因興建營運本案所必要而取得，且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。 3.移轉標的應包含關於本案投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。 4.資產對價之計算。 5.民間機構依照國有財產管理手冊來製作財產清冊，主辦機關在分類清點時較容易。
2.營運資產總檢查（或資產檢查）		●	屆滿前或提前終止後	1.編製移轉資產目錄或截至提前終止時之資產清冊提送主辦機關。 2.民間機構委託獨立、公正且經主辦機關同意之專業鑑價機構進行資產總檢查（或資產檢查）。 3.確認所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，將檢查報告交予主辦機關備查（期間屆滿），或作成資產鑑價報告（提前終止時）。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查同意	備查		
3.移轉	●		屆滿前或提前終止後	1.得組專案小組準備交接事宜。 2.主辦機關得派員進駐預作交接準備。 3.交接過程與結果應有紀錄與相關文件。

三、營運績效評估指標

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。

營運績效評鑑標準得由主辦機關制訂契約時，參考過去促參案件評鑑標準，或委由相關專家學者擬定標準。許可期內，主辦機關如需調整項目或權重者，應於年度營運績效評估作業開始前三個月書面通知民間機構。每年營運評估成果亦做為評鑑與續約之參考。

（一）營運績效評估程序

1. 民間機構應於每年 6 月底之前，提出前一年度營運績效說明書，其內容應包括本章所規定之所有評估項目及會計師查核簽證財務報表、財產清冊資料。
2. 民間機構應於評估委員會召開時，提出簡報，答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
3. 各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。
4. 主辦機關應於民間機構提送營運績效說明書後一個月內完成營運績效評估作業。

（二）營運指標訂定

在營運指標訂定部份，建議可設定主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求、營運整體評價等 4 項評估指標。

在許可期間內，主辦機關如擬調整評估項目或權重者，建議於當年度營運積效評估作業開始三個月前，以書面告知民間機構各項營運績效評估項目及權重，並於下一年度營運績效評估時使用。

表 12-1 營運績效評估項目之評估標準及權重分配表

面向	項目	指標	配分	得分
主辦機關要求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養	15 分	
		營運資產管理		
	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15	
		年度營運計畫執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域衛生管理	營運參與清潔衛生維護情形	5	
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	15	
		緊急災害及意外防範處理情形		
		營運場域安全計畫執行情形		
	政策配合	民間機構對主辦機關業務配合度	10	
		民間機構對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		
	財務管理能力	財務管理事項執行情形	15	
		契約明定財務條款符合情形		
		財務能力		
	下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	5	
		下年度財務計畫編製情形		
使用者需求	服務滿意度	消費者滿意度	5	
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5	
		客訴案件處置情形		
睦鄰與回饋	公益空間經營及維護管理	公益空間供使用情況，以及維護管理情況	5	
	與周邊居民關係	地方居民色申訴處理	5	
整體營運評價	優良事蹟表現	獲公部門機關獎勵及獎項	總分加分上限 5 分	
		其它特殊貢獻		
		非契約明定重要投資或活動得投入		

面向	項目	指標	配分	得分
	改善/違規/違約事件	民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分扣分上限5分	
		民間機構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		
		民間機構違反營運契約事件		
綜合評鑑意見：			說明：	

（三）營運績效評定

許可期間該年之營運績效評估平均達 70 分為合格，營運績效評估達 80 分以上為良好。營運期間若有超過 30 年以上被評定為「合格」且其中超過 20 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 20 年中有 10 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，民間機構得據以向主辦機關申請期滿後優先定約，繼續取得 20 年之營運權，此外優先定約次數以一次為限。

四、施工或經營不善之處置及關係人介入

（一）違反促參法規定之退場機制及違約處理程序

依據促參法第 52 條規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但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。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。」及依促參法第 53 條規定：「公共建設之興建、營運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，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興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」

促參法施行細則第 67 條另規定「本法第 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。」

依據上述促參法及其細則相關規定，民間機構達上述事項，並構成持續相當期間仍未改善者，主辦機關可終止與民間機構間之投資契約。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）營運績效評估不佳之退場機制

國內促參案例中，亦有透過營運績效評估不佳來設計退場機制者，如本案許可期間為 50 年，每年進行營運績效評估，每年亦須對民間機構進行營運績效評估，當年度營運績效評估不佳民間機構應提出改善計畫，倘若民間機構連續 3 年評估營運績效在標準以下，主辦機關得與民間機構終止契約，並納入提前終止之移轉條件。

五、接管規劃

本案接管之規範應以交通部 95 年 5 月 19 日交路字第 09500850201 號令訂定發布之「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」辦理。民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管營運查核之用。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，但所需費用由民間機構負擔，並報請主辦機關備查。

（一）強制接管處份通知及處理

民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施，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：

1. 有促參法第 52 條第 1 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。

2. 有促參法第 53 條第 1 項情事，經中央目的事業主管機關通知民間機構停止營運之一部或全部者。
3. 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。

前項強制接管營運處分應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構（以下簡稱民間機構）並於新聞紙及網站公告五日：

1. 民間機構之名稱及其地址。
2. 強制接管營運之標的設施、事由及依據。
3. 強制接管營運之項目及範圍。
4. 接管人名稱及地址。
5. 接管人之權限。
6. 接管營運之期間及起始日。
7. 其他由主辦機關認為必要之事項。
8. 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。

前項事項並應通知融資機構、保證人及相關政府機關。

第 2 項第 6 款所定接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前二項之規定。

（二）中止或停止營運後之接管

自接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。接管人為執行接管營運之任務，得委聘律師、會計師或其他具有專門學識經驗之人員協助處理強制接管有關事項。如有必要，亦得指派或聘用人員，包括經理人、特定技術及財務人員等，取代民間機構原有人員以達成接管營運之目的。

強制接管期間之營業收入，由接管人支配管理，營業收入不足以支付接管營運所需之費用時，接管人應報請主辦機關為必要之處置；營業收入有剩餘，於終止接管時應返還予民間機構。接管執行接管營運所需下列費用，在營業收入內應支：

1. 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。
2. 接管營運所增置或更換必要設備之費用。

3. 其他接管營運所採取必要行為之費用。

接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主辦機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。

終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行結算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構或主辦機關所通知之接續營運之人。

六、履約管理組織架構

按「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點規定：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，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。第 48 點第 1 項協助履約管理之專家、學者，亦同。」及第 48 點規定：「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。」準此，主辦機關得視需要成立專責之履約管理小組，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事項。謹就本案履約管理單位之設置所涉及相關議題分述如下：

（一）履約管理專責小組

履約管理機制既係為確保促參案件得以順行所設置之架構，其應本於雙方議定之契約研擬，乃是理所必然。惟因主辦機關及民間機構雙方之企業文化與思維角度不同，易生摩擦；為掌控案件進行之節奏、避免履約過程因爭議頻生，建議本案主辦機關宜設立履約管理專責小組，成員 3 人至 5 人，且因本案涉及工程之興建，故履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業。

（二）履約顧問機構之參與

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、財務會計等事項因具有一定程度專業性質，且鑑於主辦機關常面臨人力短缺之困境，主辦機關除得就上開專業事項委託專業機構協助外，並得委請專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理事項。惟該受託辦理履約管理之法人、機構或團體，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，宜予注意。

（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、許可等相關業務，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。

第十三章 移轉規劃

民間機構於契約期滿後，依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定及第 54 條之規定，除經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於許可期限屆滿時與該機構優先定約，委任其繼續營運外，建築物及其固定之附著物及其他資產，在許可期限內不允許出借或設定任何負擔者。且民間機構應於許可期限屆滿後，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償移轉予主辦機關。

為維持本案營運所必要之資產、相關權利、軟體或他項文件，應一併移轉予主辦機關。同時為確保資產移轉後之正常營運，資產之移轉應包括其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。同時為確保主辦機關承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統，應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令之規定移轉或授權予主辦機關使用。

有關營運資產移轉及返還之移轉時間點，可分為許可年限屆滿時移轉及許可年限屆滿前之移轉，前者指許可年限屆滿後，民間機構返還營運資產之程序、標的及權利義務；後者指因許可年限屆滿前即終止契約，則民間機構與主辦機關雙方應進行協議，以完成資產轉移之相關議題。茲將相關議題分述如下：

一、許可期限屆滿後之營運資產移轉

（一）營運資產移轉計畫

依「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」。意即主辦機關與民間機構得於投資契約中約定，民間機構應於許可年限屆滿前三年，提出「營運資產移轉計畫」。

（二）有償與無償移轉條件

1. 無償移轉

本案不動產、營運之必要設施及有償移轉規定以外且為繼續

營運所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。民間機構應依「營運資產移轉計畫」無條件移轉所有權或其他權利予主辦機關。

2. 有償移轉

如經主辦機關與民間機構於投資契約中約定，民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於許可年限屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，且為營運所必要者，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且許可期限屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於許可年限屆滿時，得為有償移轉。

3. 有償移轉時之計價

有關有償移轉標的之計價方式，以下列二種方式之價值孰低者為準：

(1) 以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值之資產淨值，且折舊以直線法依當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

(2) 經營期限屆滿前一年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查並做有償移轉資產之鑑價。

就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方應於投資契約中協商訂定之。主辦機關及民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由雙方各自負擔。

（三）移轉標的

1. 民間機構因本案而取得之現存全部營運資產，除經主辦機關書面同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於許可期限屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法規及規定辦理移轉或授權登記手續，授權後之使用權利金，由雙方及權利人協議之。

2. 營運資產之移轉應包含能維持營運所必要之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、

契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

（四）移轉程序

1. 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目錄，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。

2. 許可期限屆滿前一年起，民間機構應委託公正、獨立，且經主辦機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構全數負擔。

3. 民間機構為營運資產之移轉時，應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為參考之用。

4. 民間機構應將屬其所有，不須移轉或返還主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內將該等物品自本基地遷離。如若民間機構於許可期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置。

（五）移轉時及移轉後之權利及義務

1. 除契約書另有規定者外，雙方在返還移轉程序完成前，均應繼續履行所應盡之義務。

2. 移轉標的如係民間機構以租賃、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。

3. 移轉標的如租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，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。

4. 在移轉及返還程序完成前，除投資契約另有約定者外，民間機構及主辦機關均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

5. 民間機構擔保全部機器設備及設施於移轉予主辦機關或其指定之

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，且民間機構應將移轉標的之製造商或分包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定之第三人。

6. 民間機構於營運期限屆滿獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資遣等事項，應由民間機構單獨依當時有關法令規定辦理之。

二、許可期限屆滿前之營運資產移轉

因某種履約障礙發生，導致本契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行，因此進行「許可期限屆滿前之營運資產移轉」，就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理。

而終止契約之事由種類繁多、發生原因各異，故就後續相應營運資產移轉之程序、標的及權利義務等問題，皆應有不同的處理規範。以下謹分別論述：

（一）契約終止事由

1. 因雙方「合意」終止時之移轉：經主辦機關與民間機構雙方合意終止投資契約時，移轉條件由雙方另行協議定之。

2. 因「可歸責於主辦機關」事由而終止時之移轉：因可歸責於主辦機關之事由而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。惟民間機構因此受有損害者，主辦機關應予補償，但不包括所失利益。

3. 因「可歸責於民間機構」事由而終止時之移轉：因可歸責於民間機構之事由而終止投資契約時，原則上民間機構應將本案其所有之資產依終止時之現狀無償移轉予主辦機關。若為有償移轉者，民間機構應將本案興建中之工程（興建期間終止）及其所有之營運資產（營運期間終止）經專業機構認定堪用之部分，經鑑價或雙方協議之價格有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

4. 因「政府政策或法令變更」事由而終止時之移轉：因政府政策或法令變更而終止投資契約時，得依前述之標的有償移轉予主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

5. 因「不可抗力或除外情事」終止時之移轉：由主辦機關與民間機構協商認定或交由協調委員會認定後，依投資契約相關規定，採取各種可能之必要合理措施後，如損害補救、減免租金或權利金等，仍無法繼續本案之興建或營運時，則雙方可依此規定終止契約。故民間機構就將本案之移轉標的除投資契約明訂應無償移轉予主辦機關之標的者外，得依前述之標的有償移轉與主辦機關，其計價方式應另於合約中規範之。

（二）移轉標的

投資契約提前終止時，除法令或契約另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉於主辦機關或其指定之第三人。投資契約有興建期及營運期之分，於不同之時點終止契約時，有不同之資產移轉之規範，以下分別說明

1. 興建期：民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。
2. 營運期：同許可期限屆滿後之營運資產移轉標的。

（三）移轉程序

1. 民間機構應於契約提前終止時起 60 日內，將截至提前終止時之資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受資產清冊時起 60 日內就移轉程序及期限達成協議。如協議不成，則依契約規定之爭議處理程序辦理。
2. 需鑑價之資產於資產移轉前，應由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告。鑑價費用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。
3. 民間機構完成移轉手續後，主辦機關如有應給付民間機構之款項，應依雙方協議之方式及期限支付予民間機構或民間機構指定之第三人。若不能依協議之期限內付清者，應依台灣銀行基本放款利率計付利息。
4. 本案後續接管營運人員訓練及民間機構技術人員駐支援之計畫，由主辦機關與民間機構另行協議之。
5. 許可期限屆滿前之資產移轉，其性質相同者得準用許可期限屆滿後營運資產之移轉等相關規定。

（四）移轉價金之給付

主辦機關應於移轉返還程序完成後，如有應給付民間機構之款項，主辦機關應於雙方協議之期限內，以現金一次或分期（加計利息）依契約終止效果之規定給付價金予民間機構。

（五）移轉時及移轉後之權利及義務

可以依性質準用關於許可期限屆滿後營運資產移轉之相關規定。

第十四章 後續作業事項及期程規劃

一、作業事項及期程

本案後續若進行公告招商作業，依據可行性及先期規劃成果推行，並依促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則辦理招標及甄審準備前置作業，其後續作業事項包括「撰擬招商文件草案、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約、簽約」，後續招商作業各階段保守估計所需時間建議如下表：

表 14-1 招商作業事項及期程表

作業事項	細項	預定期程
研擬招商文件及公告內容	研擬招商策略	90 日
	成立甄審委員會與工作小組	
	研擬招商文件及公告內容	
	發布投資訊息	
公告招商	辦理招商說明會	60 日
	辦理招商文件公告作業	
	招商文件澄清及釋疑	
甄審及評定	資格審查	30 日
	綜合評審	30 日
議約及簽約	議約	30 日
	簽約	30 日

二、工作執行規劃與方法

（一）招商階段

1. 各階段執行項目及內容

主要工作內容包括招商工作、甄審事項及議約簽約等相關事宜，各階段執行重點分述如下表：

表 14-2 各階段執行重點

階段	項次	主要工作項目	工作內容
招商準備作業階段	1	擬訂招商文件	招商文件、契約草案擬具包含： (1)公告事項之詳細規範。 (2)投資計畫書主要內容及格式。 (3)申請案件之評定方式及評選時程。

階段	項次	主要工作項目	工作內容
			(4)政府承諾及配合事項。 (5)議約及簽約期限。 (6)投資契約草案。 (7)必要專業規範。
	2	洽詢潛在投資者確認推動課題與對策方向	進行市場分析與釋放招商訊息
	3	籌組工作小組	提供工作小組組成需求、本案工作內容說明
	4	籌組甄審委員會	製作招商文件及契約草案並與工作小組確認之
	5	擬訂契約與招商文件草案	協助成立甄審委員會並協助召開甄審委員會
	6	製定公告招商文件內容	依據招商說明會民間各界及甄審委員會意見修定申請須知、製定契約(草案)
公告招商階段	1	辦理招商說明會	辦理招商說明會
	2	辦理公告招商	協助辦理招商文件公告作業
	3	招商文件澄清及釋疑	針對申請人對招商文件之疑義提出澄清及釋疑，必要時辦理補充公告
甄審及評定階段	1	申請人遞送申請文件	--
	2	資格文件審查	協助進行申請人資格文件審查(含資格文件、投資計畫書及保證金)
	3	完成資格審查，通知各申請人審查結果	確認及通知合格及不合格申請人之結果及理由
	4	提出投資計畫書及相關文件初步評估報告	協助工作小組製作初步評估報告書
	5	協助召開綜合評審會	協助辦理綜合評審事項，協助甄審委員會綜合評審出最優申請人，報請主辦機關公告及通知。
議約及簽約階段	1	議約	協助主辦機關與最優申請人進行議約工作
	2	最優申請人提送投資執行計畫書	協助審查投資執行計畫、核定投資執行計畫書
	3	審查特許公司條件（如有）	依申請須知及契約要求審查特許公司成立條件
	4	完成簽約	協助辦理簽約及儀式

各階段預定期日如表 14-1 所示，先期規劃預定於 111 年 5 月結案，本案後續招商作業之預估期日以 111 年 6 月起進行時程之安排，並預計於 112 年 2 月完成招商作業，詳如表 14-3 所示。

表 14-3 後續作業期程表

工作階段	日數		工作項目	111年							112年	
				6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
招商準備	90	1	研擬招商策略									
		2	成立甄審委員會與工作小組									
		3	研擬招商文件及公告內容									
		4	協助發布投資訊息									
		5	辦理招商座談會									
公告招商	60	6	協助機關辦理招商文件公告作業									
		7	招商文件澄清及釋疑									
		8	辦理招商說明會									
甄審及評定	60	9	完成資格審查									
		10	完成綜合評審									
議約及簽約	60	11	完成最優申請人議約									
		12	完成投資計劃書修訂									
		13	完成簽約									

2. 公告招商階段之作業重點與方法

辦理招商準備作業，相關作業流程如圖 14-1 所示，主要作業內容包括：

(1) 準備招商文件，研訂申請須知與契約（草案）。
(2) 發布投資資訊及辦理招商說明會。
(3) 協助成立甄審委員會。
(4) 研擬及確定評審項目、時程及評選方法。

3. 履約管理階段

本案採 ROT 暨 BOT 方式辦理，工程預算及施工期程將由民間廠商自行規劃，政府僅需以投資契約內容作為監督民間廠商辦理情形。

委任履約管理機構之費用計算包含履約專案管理、工程建築、法律及財務稽核服務工作，興建期之履約管理費用建議可由招商獎勵金內提撥，以協助主辦機關未來進行履約工作時預算來源之不確定。

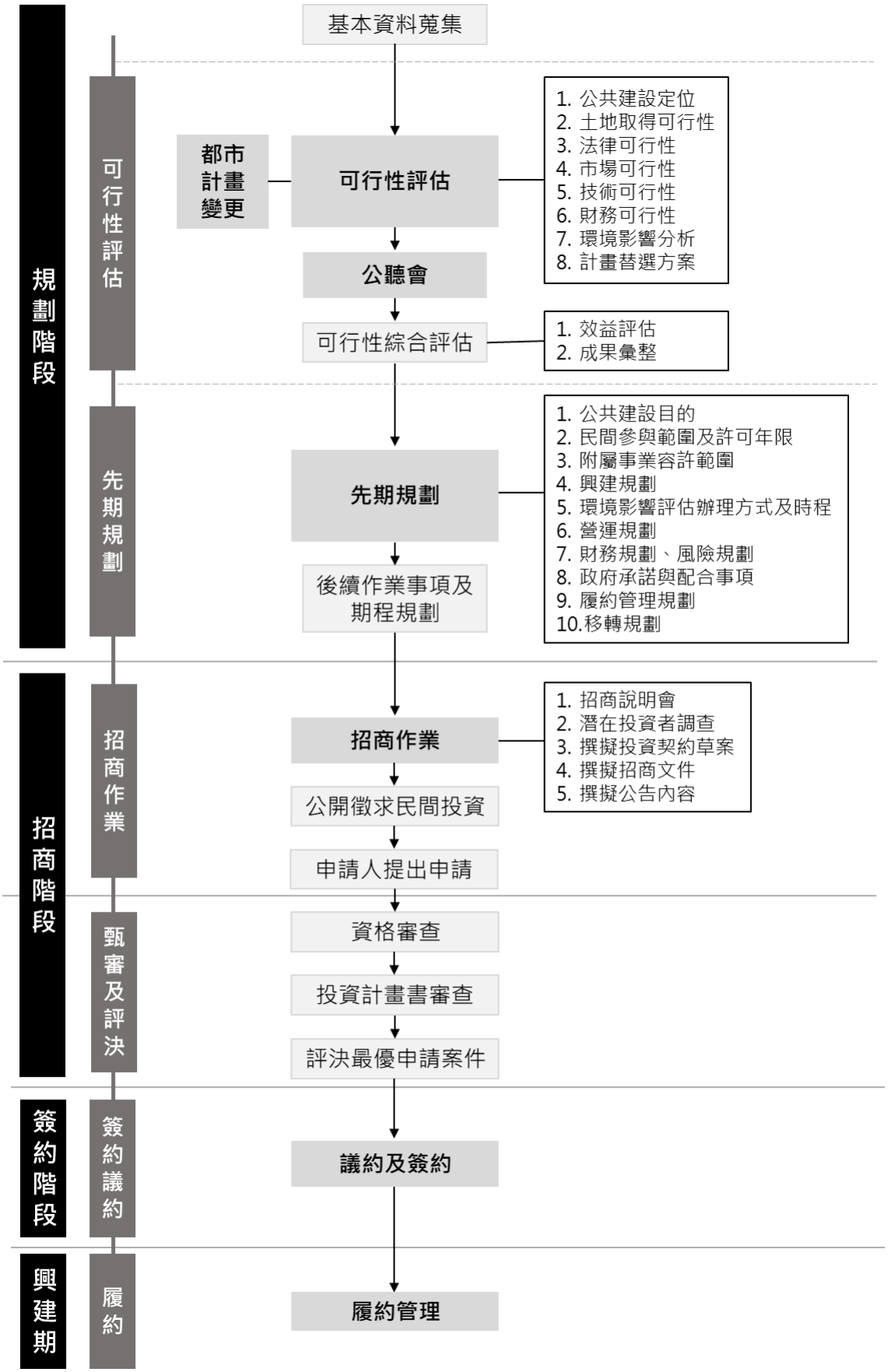


圖 14-1 評估流程與架構圖

第十五章 其他事項

依據機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 14 條第 6 項：「第 1 項第 14 款其他事項，包括政府是否出資、出資比例與時機、使用者意見處理機制、民眾使用自然生態資產與公共空間權益等」，相關事項說明如下：

一、政府是否投資、政府投資比例與時機

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 模式及第 4 款 ROT 模式，公告徵求民間機構參與整建暨興建並營運，營運期間屆滿後，將所有營運資產無償移轉予主辦機關之方式進行，公共建設全額由民間機構投資興建，政府無需投資，故無政府投資比例與時機等問題。

二、使用者意見處理機制

（一）招商前置作業階段

依「促參案件作業指引」第 15 點規定，可行性評估與先期規劃報告於政府公告徵求民間參與前需適時公開可行性評估及先期規劃報告公開於主辦機關資訊網路，公開期間不得少於 10 日。

依據前述規定，本案將於可行性評估及先期規劃作業完成後，於公告徵求民間參與前，適時於政府網站公告相關評估報告，並將透過於公告招商前所舉辦之公聽會及招商座談會，廣納本案未來使用者及潛在投資者之意見，作為招商作業參考。

（二）營運期間

有關本案使用者意見處理機制，目前規劃透過每年度之營運績效評估，將使用者需求（客訴處理狀況、機制等）列為評估指標之一，以約束民間機構應對使用者意見做妥適處理。

三、民眾使用自然生態資產權益

未來建築配置規劃將依據建築管理規則於設置公共使用空間，可讓民眾於公共空間內休憩，享有使用本公共建設公共空間之權益。

四、其他

本案目前無民眾或居民反對意見及無法溝通之情事。

附件一、預估財務報表

（一）預估損益表

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
營業收入	**-**	**89,674,544**	**92,525,912**	**124,893,778**	**99,246,154**	**327,016,191**	**330,983,008**	**334,631,257**	**338,332,590**	**341,932,114**
龍門吊使用收入	-	-	-	9,643,617	10,032,255	10,436,555	10,700,123	10,807,124	10,915,196	11,024,348
其他營業收入	-	11,931,451	12,377,441	12,554,687	12,794,468	13,041,428	13,264,438	13,460,485	13,661,260	13,840,906
停車場收入	-	7,166,556	7,455,368	7,755,820	8,068,379	8,393,535	8,731,794	9,083,686	9,449,758	9,700,442
遊艇碼頭泊位收入	-	27,264,432	27,537,077	27,812,447	28,090,572	28,371,478	28,655,192	28,941,744	29,231,162	29,523,473
艇庫租金收入	-	-	-	9,643,617	10,032,255	10,436,555	10,700,123	10,807,124	10,915,196	11,024,348
遊艇俱樂部會員收入	-	21,200,000	21,200,000	31,800,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
遊艇租金收入	-	14,998,500	16,525,620	16,690,876	16,857,785	17,026,363	17,196,626	17,368,593	17,542,279	17,717,701
場租收入	-	774,165	821,002	870,673	923,348	979,211	1,038,453	1,101,280	1,167,907	1,238,565
遊艇維修、保養收入	-	6,339,440	6,609,405	8,122,041	8,247,092	8,375,159	8,482,791	8,567,619	8,653,295	8,739,828
商店收入	-	-	-	-	-	225,755,908	228,013,467	230,293,601	232,596,538	234,922,503
營業成本	**-**	**11,406,174**	**11,876,743**	**15,342,518**	**15,632,210**	**185,247,309**	**187,185,415**	**189,081,034**	**190,996,672**	**192,923,470**
管理成本	-	6,339,440	6,609,405	9,568,584	9,751,930	9,940,643	10,087,810	10,188,688	10,290,575	10,393,480
客房成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他營業成本	-	2,982,863	3,094,360	3,138,672	3,198,617	3,260,357	3,316,109	3,365,121	3,415,315	3,460,226
餐飲成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
室內維護成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場成本	-	143,331	149,107	155,116	161,368	167,871	174,636	181,674	188,995	194,009
租金成本	-	38,708	41,050	43,534	46,167	48,961	51,923	55,064	58,395	61,928
維護成本	-	1,901,832	1,982,821	2,436,612	2,474,128	2,512,548	2,544,837	2,570,286	2,595,989	2,621,949
商店成本	-	-	-	-	-	169,316,931	171,010,100	172,720,201	174,447,403	176,191,877
營業毛利	**-**	**78,268,370**	**80,649,169**	**109,551,261**	**83,613,945**	**141,768,882**	**143,797,593**	**145,550,223**	**147,335,918**	**149,008,644**
營業費用	**3,970,457**	**52,025,669**	**53,611,750**	**69,557,736**	**70,966,638**	**94,102,557**	**94,951,345**	**95,421,564**	**96,161,944**	**97,927,918**
折舊及攤銷費用	-	16,882,047	16,882,047	22,274,145	22,274,145	37,630,039	37,630,039	37,630,039	37,630,039	37,630,039
房屋稅	-	139,722	138,067	887,159	876,637	1,397,602	1,380,788	1,363,973	1,347,159	2,660,690
土地租金	2,626,407	4,924,121	5,071,845	6,114,497	6,297,932	8,359,067	8,609,839	8,609,839	8,868,134	8,868,134
人事費用	-	24,734,463	25,746,699	33,687,291	35,232,385	35,947,401	36,554,187	37,039,868	37,536,299	37,988,412
保險費用(產物)	894,049	1,212,150	1,580,048	1,721,874	1,951,370	1,876,109	1,800,849	1,725,589	1,650,329	1,575,069
其他費用	-	1,345,118	1,387,889	1,873,407	1,488,692	4,905,243	4,964,745	5,019,469	5,074,989	5,128,982
履約保證金手續費	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
營運權利金	-	2,338,047	2,355,155	2,549,363	2,395,477	3,762,097	3,785,898	3,807,788	3,829,996	3,851,593
營業損益	**(3,970,457)**	**26,242,701**	**27,037,418**	**39,993,524**	**12,647,307**	**47,666,325**	**48,846,249**	**50,128,659**	**51,173,974**	**51,080,727**
營業外損益	**-**	**33,314**	**41,163**	**46,417**	**96,041**	**(17,064,906)**	**(15,861,723)**	**(14,660,661)**	**(13,457,989)**	**(12,253,950)**
營業外收益	-	33,314	41,163	46,417	96,041	78,866	99,720	118,453	138,796	160,505
利息收入	-	33,314	41,163	46,417	96,041	78,866	99,720	118,453	138,796	160,505
營業外支出	-	-	-	-	-	(17,143,772)	(15,961,443)	(14,779,114)	(13,596,785)	(12,414,456)
利息費用	-	-	-	-	-	17,143,772	15,961,443	14,779,114	13,596,785	12,414,456
稅前淨利	**(3,970,457)**	**26,276,015**	**27,078,581**	**40,039,942**	**12,743,347**	**30,601,419**	**32,984,526**	**35,467,998**	**37,715,985**	**38,826,776**
減：所得稅	-	2,616,667	3,189,430	4,744,793	1,469,202	3,612,170	6,596,905	7,093,600	7,543,197	7,765,355
減：所得稅加徵5%	-	-	886,000	1,075,012	1,588,282	507,337	1,214,516	1,187,443	1,276,848	1,357,775
稅後淨利	**(3,970,457)**	**23,659,348**	**23,003,151**	**34,220,137**	**9,685,864**	**26,481,912**	**25,173,105**	**27,186,956**	**28,895,940**	**29,703,645**

年度	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
營業收入	**345,332,341**	**348,743,664**	**352,189,101**	**355,668,992**	**359,183,682**	**362,733,519**	**366,318,854**	**369,940,043**	**373,597,443**	**377,291,417**
龍門吊使用收入	11,134,591	11,245,937	11,358,396	11,471,980	11,586,700	11,702,567	11,819,593	11,937,789	12,057,167	12,177,738
其他營業收入	13,983,133	14,122,964	14,264,194	14,406,835	14,550,904	14,696,413	14,843,377	14,991,811	15,141,729	15,293,146
停車場收入	9,797,446	9,895,420	9,994,375	10,094,318	10,195,262	10,297,214	10,400,186	10,504,188	10,609,230	10,715,322
遊艇碼頭泊位收入	29,818,708	30,116,895	30,418,064	30,722,245	31,029,467	31,339,762	31,653,160	31,969,691	32,289,388	32,612,282
艇庫租金收入	11,134,591	11,245,937	11,358,396	11,471,980	11,586,700	11,702,567	11,819,593	11,937,789	12,057,167	12,177,738
遊艇俱樂部會員收入	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
遊艇租金收入	17,894,878	18,073,827	18,254,565	18,437,111	18,621,482	18,807,697	18,995,774	19,185,732	19,377,589	19,571,365
場租收入	1,270,039	1,282,740	1,295,567	1,308,523	1,321,608	1,334,824	1,348,172	1,361,654	1,375,271	1,389,023
遊艇維修、保養收入	8,827,227	8,915,499	9,004,654	9,094,700	9,185,647	9,277,504	9,370,279	9,463,982	9,558,622	9,654,208
商店收入	237,271,728	239,644,445	242,040,890	244,461,299	246,905,912	249,374,971	251,868,720	254,387,408	256,931,282	259,500,594
營業成本	**194,854,613**	**196,803,159**	**198,771,191**	**200,758,903**	**202,766,492**	**204,794,157**	**206,842,098**	**208,910,519**	**210,999,625**	**213,109,621**
管理成本	10,497,415	10,602,389	10,708,413	10,815,497	10,923,652	11,032,889	11,143,218	11,254,650	11,367,197	11,480,869
客房成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他營業成本	3,495,783	3,530,741	3,566,048	3,601,709	3,637,726	3,674,103	3,710,844	3,747,953	3,785,432	3,823,287
餐飲成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
室內維護成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場成本	195,949	197,908	199,887	201,886	203,905	205,944	208,004	210,084	212,185	214,306
租金成本	63,502	64,137	64,778	65,426	66,080	66,741	67,409	68,083	68,764	69,451
維護成本	2,648,168	2,674,650	2,701,396	2,728,410	2,755,694	2,783,251	2,811,084	2,839,195	2,867,586	2,896,262
商店成本	177,953,796	179,733,334	181,530,667	183,345,974	185,179,434	187,031,228	188,901,540	190,790,556	192,698,461	194,625,446
營業毛利	**150,477,728**	**151,940,505**	**153,417,910**	**154,910,089**	**156,417,190**	**157,939,362**	**159,476,756**	**161,029,523**	**162,597,818**	**164,181,797**
營業費用	**98,735,653**	**97,936,621**	**98,559,621**	**98,817,112**	**99,559,822**	**98,478,097**	**99,128,036**	**99,491,889**	**100,159,851**	**100,533,100**
折舊及攤銷費用	37,630,039	36,497,287	36,497,287	36,412,037	36,412,037	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
房屋稅	2,627,061	2,593,433	2,559,804	2,526,176	2,492,547	2,458,919	2,425,291	2,391,662	2,358,034	2,324,405
土地租金	9,134,178	9,134,178	9,408,203	9,408,203	9,690,449	9,690,449	9,981,163	9,981,163	10,280,597	10,280,597
人事費用	38,361,518	38,730,223	39,102,615	39,478,731	39,858,609	40,242,285	40,629,797	41,021,185	41,416,487	41,815,742
保險費用(產物)	1,705,879	1,632,884	1,570,741	1,497,917	1,538,322	1,468,371	1,398,420	1,328,468	1,258,517	1,188,566
其他費用	5,179,985	5,231,155	5,282,837	5,335,035	5,387,755	5,441,003	5,494,783	5,549,101	5,603,962	5,659,371
履約保證金手續費	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
營運權利金	3,871,994	3,892,462	3,913,135	3,934,014	3,955,102	3,976,401	3,997,913	4,019,640	4,041,585	4,063,749
營業損益	**51,742,075**	**54,003,884**	**54,858,289**	**56,092,977**	**56,857,369**	**59,461,264**	**60,348,720**	**61,537,634**	**62,437,967**	**63,648,697**
營業外損益	**(11,049,266)**	**(9,925,848)**	**(8,744,184)**	**(7,565,559)**	**(6,382,506)**	**(5,244,621)**	**(4,062,353)**	**(2,879,953)**	**(1,697,400)**	**(514,715)**
營業外收益	182,861	123,950	123,284	119,581	120,304	75,860	75,799	75,870	76,093	76,450
利息收入	182,861	123,950	123,284	119,581	120,304	75,860	75,799	75,870	76,093	76,450
營業外支出	(11,232,127)	(10,049,798)	(8,867,468)	(7,685,139)	(6,502,810)	(5,320,481)	(4,138,152)	(2,955,823)	(1,773,494)	(591,165)
利息費用	11,232,127	10,049,798	8,867,468	7,685,139	6,502,810	5,320,481	4,138,152	2,955,823	1,773,494	591,165
稅前淨利	**40,692,809**	**44,078,036**	**46,114,105**	**48,527,418**	**50,474,862**	**54,216,644**	**56,286,366**	**58,657,681**	**60,740,567**	**63,133,982**
減：所得稅	8,138,562	8,815,607	9,222,821	9,705,484	10,094,972	10,843,329	11,257,273	11,731,536	12,148,113	12,626,796
減：所得稅加徵5%	1,397,764	1,464,941	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0	0	(0)
稅後淨利	**31,156,483**	**33,797,488**	**36,891,284**	**38,821,934**	**40,379,890**	**43,373,315**	**45,029,093**	**46,926,145**	**48,592,453**	**50,507,186**

年度	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
營業收入	**381,022,332**	**384,790,555**	**388,596,460**	**392,440,425**	**396,322,829**	**400,244,058**	**404,204,498**	**408,204,543**	**412,244,589**	**416,325,034**
龍門吊使用收入	12,299,516	12,422,511	12,546,736	12,672,203	12,798,925	12,926,915	13,056,184	13,186,745	13,318,613	13,451,799
其他營業收入	15,446,078	15,600,538	15,756,544	15,914,109	16,073,250	16,233,983	16,396,323	16,560,286	16,725,889	16,893,148
停車場收入	10,822,476	10,930,700	11,040,007	11,150,407	11,261,911	11,374,531	11,488,276	11,603,159	11,719,190	11,836,382
遊艇碼頭泊位收入	32,938,405	33,267,789	33,600,467	33,936,471	34,275,836	34,618,594	34,964,780	35,314,428	35,667,572	36,024,248
艇庫租金收入	12,299,516	12,422,511	12,546,736	12,672,203	12,798,925	12,926,915	13,056,184	13,186,745	13,318,613	13,451,799
遊艇俱樂部會員收入	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
遊艇租金收入	19,767,079	19,964,749	20,164,397	20,366,041	20,569,701	20,775,398	20,983,152	21,192,984	21,404,914	21,618,963
場租收入	1,402,913	1,416,943	1,431,112	1,445,423	1,459,877	1,474,476	1,489,221	1,504,113	1,519,154	1,534,346
遊艇維修、保養收入	9,750,750	9,848,257	9,946,740	10,046,207	10,146,669	10,248,136	10,350,617	10,454,124	10,558,665	10,664,252
商店收入	262,095,600	264,716,556	267,363,722	270,037,359	272,737,733	275,465,110	278,219,761	281,001,959	283,811,978	286,650,098
營業成本	**215,240,717**	**217,393,124**	**219,567,055**	**221,762,726**	**223,980,353**	**226,220,157**	**228,482,358**	**230,767,182**	**233,074,854**	**235,405,602**
管理成本	11,595,677	11,711,634	11,828,750	11,947,038	12,066,508	12,187,173	12,309,045	12,432,135	12,556,457	12,682,021
客房成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他營業成本	3,861,519	3,900,135	3,939,136	3,978,527	4,018,313	4,058,496	4,099,081	4,140,071	4,181,472	4,223,287
餐飲成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
室內維護成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場成本	216,450	218,614	220,800	223,008	225,238	227,491	229,766	232,063	234,384	236,728
租金成本	70,146	70,847	71,556	72,271	72,994	73,724	74,461	75,206	75,958	76,717
維護成本	2,925,225	2,954,477	2,984,022	3,013,862	3,044,001	3,074,441	3,105,185	3,136,237	3,167,599	3,199,275
商店成本	196,571,700	198,537,417	200,522,791	202,528,019	204,553,300	206,598,833	208,664,821	210,751,469	212,858,984	214,987,574
營業毛利	**165,781,615**	**167,397,431**	**169,029,405**	**170,677,699**	**172,342,476**	**174,023,901**	**175,722,140**	**177,437,361**	**179,169,735**	**180,919,432**
營業費用	**101,425,604**	**101,808,437**	**102,524,656**	**102,917,265**	**103,755,267**	**104,157,850**	**104,902,511**	**105,315,268**	**106,080,316**	**106,503,451**
折舊及攤銷費用	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
房屋稅	2,290,777	2,257,148	2,223,520	2,189,891	2,156,263	2,122,634	2,089,006	2,055,377	2,021,749	1,988,120
土地租金	10,589,015	10,589,015	10,906,686	10,906,686	11,233,886	11,233,886	11,570,903	11,570,903	11,918,030	11,918,030
人事費用	42,218,990	42,626,269	43,037,622	43,453,088	43,872,709	44,296,526	44,724,582	45,156,917	45,593,577	46,034,602
保險費用(產物)	1,324,684	1,254,732	1,195,632	1,125,681	1,168,960	1,099,008	1,029,057	959,106	889,154	819,203
其他費用	5,715,335	5,771,858	5,828,947	5,886,606	5,944,842	6,003,661	6,063,067	6,123,068	6,183,669	6,244,876
履約保證金手續費	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
營運權利金	4,086,134	4,108,743	4,131,579	4,154,643	4,177,937	4,201,464	4,225,227	4,249,227	4,273,468	4,297,950
營業損益	**64,356,010**	**65,588,994**	**66,504,749**	**67,760,434**	**68,587,209**	**69,866,051**	**70,819,628**	**72,122,093**	**73,089,419**	**74,415,981**
營業外損益	**76,960**	**26,654**	**58,852**	**86,771**	**119,112**	**106,217**	**138,694**	**171,235**	**203,861**	**236,552**
營業外收益	76,960	26,654	58,852	86,771	119,112	106,217	138,694	171,235	203,861	236,552
利息收入	76,960	26,654	58,852	86,771	119,112	106,217	138,694	171,235	203,861	236,552
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**64,432,970**	**65,615,648**	**66,563,602**	**67,847,205**	**68,706,321**	**69,972,267**	**70,958,322**	**72,293,328**	**73,293,280**	**74,652,533**
減：所得稅	12,886,594	13,123,130	13,312,720	13,569,441	13,741,264	13,994,453	14,191,664	14,458,666	14,658,656	14,930,507
減：所得稅加徵5%	-	0	(0)	(0)	0	-	0	(0)	(0)	(0)
稅後淨利	**51,546,376**	**52,492,519**	**53,250,882**	**54,277,764**	**54,965,057**	**55,977,814**	**56,766,658**	**57,834,662**	**58,634,624**	**59,722,027**

年度	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
營業收入	**420,446,285**	**424,608,748**	**428,812,835**	**433,058,963**	**437,347,553**	**441,679,029**	**446,053,819**	**450,472,357**	**454,935,081**	**459,442,431**
龍門吊使用收入	13,586,317	13,722,180	13,859,402	13,997,996	14,137,976	14,279,356	14,422,149	14,566,371	14,712,035	14,859,155
其他營業收入	17,062,079	17,232,700	17,405,027	17,579,077	17,754,868	17,932,417	18,111,741	18,292,858	18,475,787	18,660,545
停車場收入	11,954,746	12,074,293	12,195,036	12,316,987	12,440,157	12,564,558	12,690,204	12,817,106	12,945,277	13,074,730
遊艇碼頭泊位收入	36,384,491	36,748,336	37,115,819	37,486,977	37,861,847	38,240,465	38,622,870	39,009,099	39,399,190	39,793,182
艇庫租金收入	13,586,317	13,722,180	13,859,402	13,997,996	14,137,976	14,279,356	14,422,149	14,566,371	14,712,035	14,859,155
遊艇俱樂部會員收入	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
遊艇租金收入	21,835,152	22,053,504	22,274,039	22,496,779	22,721,747	22,948,965	23,178,454	23,410,239	23,644,341	23,880,785
場租收入	1,549,689	1,565,186	1,580,838	1,596,646	1,612,613	1,628,739	1,645,026	1,661,477	1,678,091	1,694,872
遊艇維修、保養收入	10,770,894	10,878,603	10,987,389	11,097,263	11,208,236	11,320,318	11,433,521	11,547,856	11,663,335	11,779,968
商店收入	289,516,599	292,411,765	295,335,883	298,289,242	301,272,134	304,284,855	307,327,704	310,400,981	313,504,991	316,640,041
營業成本	**237,759,658**	**240,137,255**	**242,538,627**	**244,964,014**	**247,413,654**	**249,887,790**	**252,386,668**	**254,910,535**	**257,459,640**	**260,034,237**
管理成本	12,808,842	12,936,930	13,066,299	13,196,962	13,328,932	13,462,221	13,596,843	13,732,812	13,870,140	14,008,841
客房成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他營業成本	4,265,520	4,308,175	4,351,257	4,394,769	4,438,717	4,483,104	4,527,935	4,573,215	4,618,947	4,665,136
餐飲成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
室內維護成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場成本	239,095	241,486	243,901	246,340	248,803	251,291	253,804	256,342	258,906	261,495
租金成本	77,484	78,259	79,042	79,832	80,631	81,437	82,251	83,074	83,905	84,744
維護成本	3,231,268	3,263,581	3,296,217	3,329,179	3,362,471	3,396,095	3,430,056	3,464,357	3,499,000	3,533,990
商店成本	217,137,449	219,308,824	221,501,912	223,716,931	225,954,101	228,213,642	230,495,778	232,800,736	235,128,743	237,480,031
營業毛利	**182,686,626**	**184,471,493**	**186,274,208**	**188,094,950**	**189,933,899**	**191,791,238**	**193,667,151**	**195,561,822**	**197,475,440**	**199,408,195**
營業費用	**107,495,464**	**107,929,186**	**108,747,400**	**109,191,922**	**110,134,470**	**110,590,009**	**111,441,834**	**111,908,611**	**112,783,507**	**113,261,748**
折舊及攤銷費用	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
房屋稅	1,954,492	1,920,863	1,887,235	1,853,606	1,819,978	1,786,349	1,752,721	1,719,092	1,685,464	1,651,835
土地租金	12,275,571	12,275,571	12,643,838	12,643,838	13,023,153	13,023,153	13,413,848	13,413,848	13,816,263	13,816,263
人事費用	46,480,038	46,929,929	47,384,318	47,843,251	48,306,774	48,774,931	49,247,771	49,725,339	50,207,682	50,694,849
保險費用(產物)	955,321	885,370	826,270	756,318	799,597	729,645	659,694	589,743	519,791	449,840
其他費用	6,306,694	6,369,131	6,432,193	6,495,884	6,560,213	6,625,185	6,690,807	6,757,085	6,824,026	6,891,636
履約保證金手續費	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
營運權利金	4,322,678	4,347,652	4,372,877	4,398,354	4,424,085	4,450,074	4,476,323	4,502,834	4,529,610	4,556,655
營業損益	**75,191,162**	**76,542,306**	**77,526,808**	**78,903,028**	**79,799,429**	**81,201,229**	**82,225,317**	**83,653,211**	**84,691,933**	**86,146,446**
營業外損益	**269,330**	**219,732**	**252,645**	**281,283**	**314,352**	**302,189**	**335,406**	**368,692**	**402,071**	**435,519**
營業外收益	269,330	219,732	252,645	281,283	314,352	302,189	335,406	368,692	402,071	435,519
利息收入	269,330	219,732	252,645	281,283	314,352	302,189	335,406	368,692	402,071	435,519
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**75,460,493**	**76,762,039**	**77,779,453**	**79,184,311**	**80,113,781**	**81,503,418**	**82,560,723**	**84,021,903**	**85,094,004**	**86,581,965**
減：所得稅	15,092,099	15,352,408	15,555,891	15,836,862	16,022,756	16,300,684	16,512,145	16,804,381	17,018,801	17,316,393
減：所得稅加徵5%	(0)	0	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
稅後淨利	**60,368,394**	**61,409,631**	**62,223,562**	**63,347,449**	**64,091,025**	**65,202,734**	**66,048,579**	**67,217,522**	**68,075,203**	**69,265,572**

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
營業收入	**463,994,856**	**468,592,804**	**473,236,732**	**477,927,100**	**482,664,371**	**487,449,014**	**492,281,505**	**497,162,320**	**502,091,943**	**507,070,862**
龍門吊使用收入	15,007,746	15,157,824	15,309,402	15,462,496	15,617,121	15,773,292	15,931,025	16,090,336	16,251,239	16,413,751
其他營業收入	18,847,150	19,035,622	19,225,978	19,418,238	19,612,420	19,808,544	20,006,630	20,206,696	20,408,763	20,612,850
停車場收入	13,205,477	13,337,532	13,470,907	13,605,616	13,741,672	13,879,089	14,017,880	14,158,059	14,299,639	14,442,636
遊艇碼頭泊位收入	40,191,113	40,593,025	40,998,955	41,408,944	41,823,034	42,241,264	42,663,677	43,090,314	43,521,217	43,956,429
艇庫租金收入	15,007,746	15,157,824	15,309,402	15,462,496	15,617,121	15,773,292	15,931,025	16,090,336	16,251,239	16,413,751
遊艇俱樂部會員收入	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
遊艇租金收入	24,119,592	24,360,788	24,604,396	24,850,440	25,098,945	25,349,934	25,603,433	25,859,468	26,118,062	26,379,243
場租收入	1,711,821	1,728,939	1,746,229	1,763,691	1,781,328	1,799,141	1,817,133	1,835,304	1,853,657	1,872,194
遊艇維修、保養收入	11,897,768	12,016,746	12,136,913	12,258,282	12,380,865	12,504,674	12,629,720	12,756,018	12,883,578	13,012,413
商店收入	319,806,441	323,004,506	326,234,551	329,496,896	332,791,865	336,119,784	339,480,982	342,875,791	346,304,549	349,767,595
營業成本	**262,634,579**	**265,260,925**	**267,913,534**	**270,592,669**	**273,298,596**	**276,031,582**	**278,791,898**	**281,579,817**	**284,395,615**	**287,239,571**
管理成本	14,148,930	14,290,419	14,433,323	14,577,657	14,723,433	14,870,667	15,019,374	15,169,568	15,321,264	15,474,476
客房成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他營業成本	4,711,788	4,758,905	4,806,494	4,854,559	4,903,105	4,952,136	5,001,657	5,051,674	5,102,191	5,153,213
餐飲成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
室內維護成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場成本	264,110	266,751	269,418	272,112	274,833	277,582	280,358	283,161	285,993	288,853
租金成本	85,591	86,447	87,311	88,185	89,066	89,957	90,857	91,765	92,683	93,610
維護成本	3,569,330	3,605,024	3,641,074	3,677,485	3,714,259	3,751,402	3,788,916	3,826,805	3,865,073	3,903,724
商店成本	239,854,831	242,253,379	244,675,913	247,122,672	249,593,899	252,089,838	254,610,736	257,156,844	259,728,412	262,325,696
營業毛利	**201,360,277**	**203,331,879**	**205,323,198**	**207,334,430**	**209,365,775**	**211,417,432**	**213,489,607**	**215,582,503**	**217,696,328**	**219,831,291**
營業費用	**114,366,365**	**115,998,842**	**116,930,197**	**117,661,837**	**118,719,962**	**124,881,409**	**125,840,464**	**126,352,836**	**127,338,017**	**127,863,052**
折舊及攤銷費用	34,975,670	36,120,500	36,120,500	36,353,029	36,353,029	42,014,518	42,014,518	42,014,518	42,014,518	42,014,518
房屋稅	1,618,207	1,584,578	1,550,950	1,517,321	1,483,693	1,450,064	1,416,436	1,382,808	1,349,179	1,315,551
土地租金	14,230,751	14,230,751	14,657,674	14,657,674	15,097,404	15,097,404	15,550,326	15,550,326	16,016,836	16,016,836
人事費用	51,186,887	51,683,846	52,185,775	52,692,722	53,204,740	53,721,877	54,244,186	54,771,718	55,304,525	55,842,660
保險費用(產物)	585,958	513,717	452,328	379,621	420,145	336,116	252,087	168,058	84,029	0
其他費用	6,959,923	7,028,892	7,098,551	7,168,906	7,239,966	7,311,735	7,384,223	7,457,435	7,531,379	7,606,063
履約保證金手續費	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000
營運權利金	4,583,969	4,611,557	4,639,420	4,667,563	4,695,986	4,724,694	4,753,689	4,782,974	4,812,552	4,842,425
營業損益	**86,993,911**	**87,333,037**	**88,393,001**	**89,672,593**	**90,645,812**	**86,536,024**	**87,649,142**	**89,229,667**	**90,358,310**	**91,968,239**
營業外損益	**469,062**	**420,234**	**454,769**	**485,033**	**519,908**	**509,556**	**548,762**	**588,041**	**627,425**	**666,883**
營業外收益	469,062	420,234	454,769	485,033	519,908	509,556	548,762	588,041	627,425	666,883
利息收入	469,062	420,234	454,769	485,033	519,908	509,556	548,762	588,041	627,425	666,883
營業外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	**87,462,973**	**87,753,272**	**88,847,770**	**90,157,627**	**91,165,721**	**87,045,580**	**88,197,904**	**89,817,708**	**90,985,735**	**92,635,122**
減：所得稅	17,492,595	17,550,654	17,769,554	18,031,525	18,233,144	17,409,116	17,639,581	17,963,542	18,197,147	18,527,024
減：所得稅加徵5%	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	-	(0)	0
稅後淨利	**69,970,379**	**70,202,617**	**71,078,216**	**72,126,101**	**72,932,577**	**69,636,464**	**70,558,323**	**71,854,167**	**72,788,588**	**74,108,097**

（二）預估現金流量表

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
營運活動現金流量										
稅後淨利	(3,970,457)	23,659,348	23,003,151	34,220,137	9,685,864	26,481,912	25,173,105	27,186,956	28,895,940	29,703,645
加：折舊及攤銷	-	16,882,047	16,882,047	22,274,145	22,274,145	37,630,039	37,630,039	37,630,039	37,630,039	37,630,039
加：應付營運權利金增加	-	2,338,047	2,355,155	2,549,363	2,395,477	3,762,097	3,785,898	3,807,788	3,829,996	3,851,593
減：應付營運權利金減少	-	-	(2,338,047)	(2,355,155)	(2,549,363)	(2,395,477)	(3,762,097)	(3,785,898)	(3,807,788)	(3,829,996)
營運活動現金流量合計	**(3,970,457)**	**42,879,442**	**39,902,307**	**56,688,489**	**31,806,123**	**65,478,571**	**62,826,944**	**64,838,884**	**66,548,186**	**67,355,281**
投資活動現金流量										
房屋及建築	(34,195,475)	(104,562,050)	(122,647,600)	(32,219,850)	(48,329,775)	-	-	-	-	-
機電設備	(15,977,089)	(20,122,160)	(21,930,715)	(12,887,940)	(19,331,910)	-	-	-	-	-
裝潢	(16,919,602)	(21,479,900)	(21,479,900)	(21,479,900)	(32,219,850)	-	-	-	-	-
景觀	(3,232,623)	(3,375,420)	(3,375,420)	(3,375,420)	(5,063,130)	-	-	-	-	-
浮動碼頭	(200,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遊艇購置	(125,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運設備	(3,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	(39,832,479)	(14,953,953)	(16,943,364)	(6,996,311)	(10,494,467)	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	(3,847,971)	-	-	-	-	-
資本化利息	(8,867,468)	(11,439,034)	(14,453,974)	(16,227,467)	(17,734,937)	-	-	-	-	-
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	**(447,024,736)**	**(175,932,517)**	**(200,830,972)**	**(93,186,888)**	**(137,022,039)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
籌資活動之現金流量										
自有資金	197,054,855	57,145,908	66,998,651	39,410,971	33,499,325	-	-	-	-	-
長期融資	295,582,282	85,718,862	100,497,976	59,116,456	50,248,988	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還長期融資	-	-	-	-	-	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)
籌資活動之現金流量合計	**492,637,136**	**142,864,770**	**167,496,626**	**98,527,427**	**83,748,313**	**(39,410,971)**	**(39,410,971)**	**(39,410,971)**	**(39,410,971)**	**(39,410,971)**
本期淨現金流量	41,641,943	9,811,695	6,567,961	62,029,028	(21,467,603)	26,067,600	23,415,973	25,427,913	27,137,215	27,944,310
期初現金餘額	-	41,641,943	51,453,638	58,021,599	120,050,627	98,583,025	124,650,624	148,066,598	173,494,510	200,631,726
期末現金餘額	**41,641,943**	**51,453,638**	**58,021,599**	**120,050,627**	**98,583,025**	**124,650,624**	**148,066,598**	**173,494,510**	**200,631,726**	**228,576,036**

年度	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
營運活動現金流量										
稅後淨利	31,156,483	33,797,488	36,891,284	38,821,934	40,379,890	43,373,315	45,029,093	46,926,145	48,592,453	50,507,186
加：折舊及攤銷	37,630,039	36,497,287	36,497,287	36,412,037	36,412,037	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
加：應付營運權利金增加	3,871,994	3,892,462	3,913,135	3,934,014	3,955,102	3,976,401	3,997,913	4,019,640	4,041,585	4,063,749
減：應付營運權利金減少	(3,851,593)	(3,871,994)	(3,892,462)	(3,913,135)	(3,934,014)	(3,955,102)	(3,976,401)	(3,997,913)	(4,019,640)	(4,041,585)
營運活動現金流量合計	**68,806,923**	**70,315,242**	**73,409,243**	**75,254,851**	**76,813,015**	**78,370,284**	**80,026,275**	**81,923,542**	**83,590,068**	**85,505,019**
投資活動現金流量										
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
裝潢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浮動碼頭	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遊艇購置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	(103,034,739)	-	(5,425,665)	-	(56,614,890)	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	**(103,034,739)**	**-**	**(5,425,665)**	**-**	**(56,614,890)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	-	(31,736,186)	(33,202,155)	(34,939,741)	(36,341,901)	(39,035,983)	(40,526,184)	(42,233,531)	(43,733,208)	(45,456,467)
償還長期融資	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)	(39,410,971)
籌資活動之現金流量合計	**(39,410,971)**	**(71,147,157)**	**(72,613,126)**	**(74,350,712)**	**(75,752,872)**	**(78,446,954)**	**(79,937,155)**	**(81,644,501)**	**(83,144,179)**	**(84,867,438)**
本期淨現金流量	(73,638,786)	(831,914)	(4,629,548)	904,139	(55,554,747)	(76,671)	89,120	279,041	445,889	637,581
期初現金餘額	228,576,036	154,937,250	154,105,335	149,475,787	150,379,926	94,825,179	94,748,508	94,837,629	95,116,669	95,562,558
期末現金餘額	**154,937,250**	**154,105,335**	**149,475,787**	**150,379,926**	**94,825,179**	**94,748,508**	**94,837,629**	**95,116,669**	**95,562,558**	**96,200,139**

年度	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
營運活動現金流量										
稅後淨利	51,546,376	52,492,519	53,250,882	54,277,764	54,965,057	55,977,814	56,766,658	57,834,662	58,634,624	59,722,027
加：折舊及攤銷	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
加：應付營運權利金增加	4,086,134	4,108,743	4,131,579	4,154,643	4,177,937	4,201,464	4,225,227	4,249,227	4,273,468	4,297,950
減：應付營運權利金減少	(4,063,749)	(4,086,134)	(4,108,743)	(4,131,579)	(4,154,643)	(4,177,937)	(4,201,464)	(4,225,227)	(4,249,227)	(4,273,468)
營運活動現金流量合計	**86,544,432**	**87,490,798**	**88,249,387**	**89,276,497**	**89,964,021**	**90,977,011**	**91,766,090**	**92,834,332**	**93,634,535**	**94,722,179**
投資活動現金流量										
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
裝潢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浮動碼頭	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遊艇購置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	(103,034,739)	-	(5,425,665)	-	(56,614,890)	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	**(103,034,739)**	**-**	**(5,425,665)**	**-**	**(56,614,890)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(46,391,739)	(47,243,267)	(47,925,793)	(48,849,987)	(49,468,551)	(50,380,032)	(51,089,992)	(52,051,196)	(52,771,162)	(53,749,824)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(46,391,739)**	**(47,243,267)**	**(47,925,793)**	**(48,849,987)**	**(49,468,551)**	**(50,380,032)**	**(51,089,992)**	**(52,051,196)**	**(52,771,162)**	**(53,749,824)**
本期淨現金流量	(62,882,046)	40,247,531	34,897,928	40,426,510	(16,119,420)	40,596,979	40,676,098	40,783,136	40,863,373	40,972,355
期初現金餘額	96,200,139	33,318,094	73,565,625	108,463,553	148,890,063	132,770,643	173,367,622	214,043,720	254,826,856	295,690,229
期末現金餘額	**33,318,094**	**73,565,625**	**108,463,553**	**148,890,063**	**132,770,643**	**173,367,622**	**214,043,720**	**254,826,856**	**295,690,229**	**336,662,584**

年度	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
營運活動現金流量										
稅後淨利	60,368,394	61,409,631	62,223,562	63,347,449	64,091,025	65,202,734	66,048,579	67,217,522	68,075,203	69,265,572
加：折舊及攤銷	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670	34,975,670
加：應付營運權利金增加	4,322,678	4,347,652	4,372,877	4,398,354	4,424,085	4,450,074	4,476,323	4,502,834	4,529,610	4,556,655
減：應付營運權利金減少	(4,297,950)	(4,322,678)	(4,347,652)	(4,372,877)	(4,398,354)	(4,424,085)	(4,450,074)	(4,476,323)	(4,502,834)	(4,529,610)
營運活動現金流量合計	**95,368,791**	**96,410,275**	**97,224,457**	**98,348,596**	**99,092,426**	**100,204,393**	**101,050,497**	**102,219,703**	**103,077,649**	**104,268,286**
投資活動現金流量										
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
裝潢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浮動碼頭	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遊艇購置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	(103,034,739)	-	(5,425,665)	-	(56,614,890)	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	**(103,034,739)**	**-**	**(5,425,665)**	**-**	**(56,614,890)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(54,331,555)	(55,268,668)	(56,001,206)	(57,012,704)	(57,681,923)	(58,682,461)	(59,443,721)	(60,495,770)	(61,267,683)	(62,339,015)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(54,331,555)**	**(55,268,668)**	**(56,001,206)**	**(57,012,704)**	**(57,681,923)**	**(58,682,461)**	**(59,443,721)**	**(60,495,770)**	**(61,267,683)**	**(62,339,015)**
本期淨現金流量	(61,997,502)	41,141,608	35,797,586	41,335,892	(15,204,386)	41,521,932	41,606,776	41,723,933	41,809,967	41,929,271
期初現金餘額	336,662,584	274,665,082	315,806,690	351,604,276	392,940,167	377,735,781	419,257,713	460,864,490	502,588,423	544,398,390
期末現金餘額	**274,665,082**	**315,806,690**	**351,604,276**	**392,940,167**	**377,735,781**	**419,257,713**	**460,864,490**	**502,588,423**	**544,398,390**	**586,327,661**

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
營運活動現金流量										
稅後淨利	69,970,379	70,202,617	71,078,216	72,126,101	72,932,577	69,636,464	70,558,323	71,854,167	72,788,588	74,108,097
加：折舊及攤銷	34,975,670	36,120,500	36,120,500	36,353,029	36,353,029	42,014,518	42,014,518	42,014,518	42,014,518	42,014,518
加：應付營運權利金增加	4,583,969	4,611,557	4,639,420	4,667,563	4,695,986	4,724,694	4,753,689	4,782,974	4,812,552	-
減：應付營運權利金減少	(4,556,655)	(4,583,969)	(4,611,557)	(4,639,420)	(4,667,563)	(4,695,986)	(4,724,694)	(4,753,689)	(4,782,974)	(4,812,552)
營運活動現金流量合計	**104,973,363**	**106,350,705**	**107,226,580**	**108,507,272**	**109,314,029**	**111,679,690**	**112,601,836**	**113,897,969**	**114,832,684**	**111,310,064**
投資活動現金流量										
房屋及建築	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
機電設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
裝潢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
景觀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浮動碼頭	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遊艇購置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
營運設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
間接工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公共藝術	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	(103,034,739)	-	(5,425,665)	-	(56,614,890)	-	-	-	-	-
投資活動現金流量合計	**(103,034,739)**	**-**	**(5,425,665)**	**-**	**(56,614,890)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
籌資活動之現金流量										
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利分配	(62,973,341)	(63,182,356)	(63,970,394)	(64,913,491)	(65,639,319)	(62,672,818)	(63,502,491)	(64,668,750)	(65,509,729)	(66,697,288)
償還長期融資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌資活動之現金流量合計	**(62,973,341)**	**(63,182,356)**	**(63,970,394)**	**(64,913,491)**	**(65,639,319)**	**(62,672,818)**	**(63,502,491)**	**(64,668,750)**	**(65,509,729)**	**(66,697,288)**
本期淨現金流量	(61,034,716)	43,168,350	37,830,520	43,593,781	(12,940,180)	49,006,872	49,099,345	49,229,219	49,322,954	44,612,776
期初現金餘額	586,327,661	525,292,945	568,461,294	606,291,815	649,885,596	636,945,416	685,952,288	735,051,633	784,280,852	833,603,807
期末現金餘額	**525,292,945**	**568,461,294**	**606,291,815**	**649,885,596**	**636,945,416**	**685,952,288**	**735,051,633**	**784,280,852**	**833,603,807**	**878,216,583**

（三）預估資產負債表

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
資產										
流動資產	**41,641,943**	**51,453,638**	**58,021,599**	**120,050,627**	**98,583,025**	**124,650,624**	**148,066,598**	**173,494,510**	**200,631,726**	**228,576,036**
固定資產	**447,024,736**	**606,075,206**	**790,024,131**	**860,936,874**	**971,661,203**	**934,120,577**	**896,579,951**	**859,039,325**	**821,498,699**	**783,958,073**
房屋及建築	41,013,648	163,160,076	307,079,353	349,994,363	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654
減：累計折舊	-	-	-	4,452,600	8,905,199	17,846,054	26,786,908	35,727,763	44,668,617	53,609,472
資產淨額	41,013,648	163,160,076	307,079,353	345,541,763	402,338,455	393,397,600	384,456,746	375,515,891	366,575,037	357,634,182
機電設備	18,471,775	42,326,420	68,623,880	85,789,884	110,289,601	110,289,601	110,289,601	110,289,601	110,289,601	110,289,601
減：累計折舊	-	379,697	759,393	2,078,588	3,397,783	8,397,348	13,396,912	18,396,476	23,396,040	28,395,604
資產淨額	18,471,775	41,946,723	67,864,487	83,711,296	106,891,817	101,892,253	96,892,689	91,893,125	86,893,561	81,893,997
內裝	19,740,404	45,607,076	72,063,815	100,673,822	141,506,683	141,506,683	141,506,683	141,506,683	141,506,683	141,506,683
減：累計折舊	-	303,757	607,515	911,272	1,215,029	7,652,735	14,090,440	20,528,146	26,965,852	33,403,557
資產淨額	19,740,404	45,303,319	71,456,301	99,762,550	140,291,654	133,853,948	127,416,242	120,978,537	114,540,831	108,103,125
景觀	3,738,978	7,803,750	11,961,246	16,457,114	22,873,720	22,873,720	22,873,720	22,873,720	22,873,720	22,873,720
減：累計折舊	-	75,939	151,879	227,818	303,757	1,343,605	2,383,452	3,423,300	4,463,147	5,502,995
資產淨額	3,738,978	7,727,810	11,809,367	16,229,296	22,569,962	21,530,115	20,490,267	19,450,420	18,410,572	17,370,725
浮動碼頭	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763	221,987,763
減：累計折舊	-	9,830,887	19,661,773	29,492,660	39,323,547	49,154,433	58,985,320	68,816,207	78,647,093	88,477,980
資產淨額	221,987,763	212,156,877	202,325,990	192,495,103	182,664,217	172,833,330	163,002,443	153,171,557	143,340,670	133,509,783
遊艇	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352	138,742,352
減：累計折舊	-	6,144,304	12,288,608	18,432,912	24,577,217	30,721,521	36,865,825	43,010,129	49,154,433	55,298,737
資產淨額	138,742,352	132,598,048	126,453,744	120,309,440	114,165,135	108,020,831	101,876,527	95,732,223	89,587,919	83,443,615
營運設備	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816	3,329,816
減：累計折舊	-	147,463	294,927	442,390	589,853	737,316	884,780	1,032,243	1,179,706	1,327,170
資產淨額	3,329,816	3,182,353	3,034,890	2,887,427	2,739,963	2,592,500	2,445,037	2,297,573	2,150,110	2,002,647
其他資產-公共藝術	(0)	(0)	(0)	(0)	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564
減：累計折舊	-	-	-	-	-	89,413	178,825	268,238	357,650	447,063
資產淨額	(0)	(0)	(0)	(0)	4,023,564	3,934,152	3,844,739	3,755,327	3,665,914	3,576,502
資產合計	**488,666,680**	**657,528,844**	**848,045,730**	**980,987,501**	**1,074,267,792**	**1,062,705,354**	**1,048,491,288**	**1,036,289,163**	**1,025,796,340**	**1,016,110,611**
負債										
流動負債	**-**	**2,338,047**	**2,355,155**	**2,549,363**	**41,806,448**	**43,173,068**	**43,196,869**	**43,218,758**	**43,240,966**	**43,262,564**
一年內到期借款	-	-	-	-	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971
應付營運權利金	-	2,338,047	2,355,155	2,549,363	2,395,477	3,762,097	3,785,898	3,807,788	3,829,996	3,851,593
長期負債	**295,582,282**	**381,301,144**	**481,799,119**	**540,915,576**	**551,753,593**	**512,342,622**	**472,931,651**	**433,520,680**	**394,109,709**	**354,698,738**
長期借款	295,582,282	381,301,144	481,799,119	540,915,576	551,753,593	512,342,622	472,931,651	433,520,680	394,109,709	354,698,738
負債合計	**295,582,282**	**383,639,191**	**484,154,275**	**543,464,938**	**593,560,041**	**555,515,690**	**516,128,520**	**476,739,438**	**437,350,676**	**397,961,302**
股東權益										
自有資金	197,054,855	254,200,762	321,199,413	360,610,384	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
法定盈餘公積	-	-	1,968,889	4,357,804	7,887,319	9,014,734	11,713,658	14,352,421	17,189,860	20,207,139
累計盈虧	-	(3,970,457)	17,720,002	38,334,238	69,024,860	77,583,309	101,366,296	123,900,639	148,250,155	174,128,816
本期損益	(3,970,457)	23,659,348	23,003,151	34,220,137	9,685,864	26,481,912	25,173,105	27,186,956	28,895,940	29,703,645
股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股東權益合計	**193,084,398**	**273,889,654**	**363,891,455**	**437,522,563**	**480,707,752**	**507,189,664**	**532,362,768**	**559,549,724**	**588,445,664**	**618,149,309**
負債及股東權益合計	**488,666,680**	**657,528,844**	**848,045,730**	**980,987,501**	**1,074,267,792**	**1,062,705,354**	**1,048,491,288**	**1,036,289,163**	**1,025,796,340**	**1,016,110,611**

年度	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
資產										
流動資產	**154,937,250**	**154,105,335**	**149,475,787**	**150,379,926**	**94,825,179**	**94,748,508**	**94,837,629**	**95,116,669**	**95,562,558**	**96,200,139**
固定資產	**849,452,186**	**813,044,312**	**782,062,102**	**745,739,478**	**766,031,744**	**731,145,487**	**696,259,229**	**661,372,972**	**626,486,715**	**591,600,457**
房屋及建築	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654
減：累計折舊	62,550,327	71,491,181	80,432,036	89,372,890	98,313,745	107,254,599	116,195,454	125,136,308	134,077,163	143,018,018
資產淨額	348,693,327	339,752,473	330,811,618	321,870,764	312,929,909	303,989,055	295,048,200	286,107,346	277,166,491	268,225,637
機電設備	110,034,832	110,034,832	109,182,331	109,182,331	116,777,381	116,777,381	116,777,381	116,777,381	116,777,381	116,777,381
減：累計折舊	30,823,030	35,797,117	34,493,039	39,381,876	32,533,853	36,932,224	41,330,594	45,728,965	50,127,335	54,525,706
資產淨額	79,211,802	74,237,715	74,689,292	69,800,455	84,243,528	79,845,157	75,446,787	71,048,416	66,650,046	62,251,675
內裝	141,302,868	141,302,868	141,302,868	141,302,868	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284
減：累計折舊	37,783,553	44,200,877	50,618,201	57,035,525	43,891,415	49,491,295	55,091,175	60,691,054	66,290,934	71,890,814
資產淨額	103,519,315	97,101,991	90,684,667	84,267,343	110,069,869	104,469,989	98,870,109	93,270,229	87,670,350	82,070,470
景觀	22,822,766	22,822,766	22,822,766	22,822,766	27,885,896	27,885,896	27,885,896	27,885,896	27,885,896	27,885,896
減：累計折舊	6,028,415	7,063,167	8,097,919	9,132,671	10,167,423	11,073,720	11,980,016	12,886,312	13,792,609	14,698,905
資產淨額	16,794,351	15,759,599	14,724,847	13,690,095	17,718,472	16,812,176	15,905,880	14,999,583	14,093,287	13,186,991
浮動碼頭	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434
減：累計折舊	31,712,538	40,883,791	50,055,045	59,226,299	68,397,553	77,568,806	86,740,060	95,911,314	105,082,568	114,253,821
資產淨額	183,678,897	174,507,643	165,336,389	156,165,135	146,993,882	137,822,628	128,651,374	119,480,120	110,308,867	101,137,613
遊艇	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646
減：累計折舊	19,820,336	25,552,370	31,284,403	37,016,437	42,748,470	48,480,504	54,212,538	59,944,571	65,676,605	71,408,638
資產淨額	114,799,310	109,067,277	103,335,243	97,603,210	91,871,176	86,139,142	80,407,109	74,675,075	68,943,042	63,211,008
營運設備	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872
減：累計折舊	475,688	613,257	750,826	888,394	1,025,963	1,163,532	1,301,101	1,438,670	1,576,239	1,713,807
資產淨額	2,755,183	2,617,615	2,480,046	2,342,477	2,204,908	2,067,339	1,929,771	1,792,202	1,654,633	1,517,064
其他資產-公共藝術	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564
減：累計折舊	536,475	625,888	715,300	804,713	894,125	983,538	1,072,951	1,162,363	1,251,776	1,341,188
資產淨額	3,487,089	3,397,677	3,308,264	3,218,852	3,129,439	3,040,026	2,950,614	2,861,201	2,771,789	2,682,376
資產合計	**1,007,876,525**	**970,547,324**	**934,846,154**	**899,338,256**	**863,986,362**	**828,934,021**	**794,047,472**	**759,350,843**	**724,821,061**	**690,482,973**
負債										
流動負債	**43,282,965**	**43,303,433**	**43,324,106**	**43,344,985**	**43,366,073**	**43,387,372**	**43,408,884**	**43,430,611**	**43,452,556**	**4,063,749**
一年內到期借款	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	39,410,971	-
應付營運權利金	3,871,994	3,892,462	3,913,135	3,934,014	3,955,102	3,976,401	3,997,913	4,019,640	4,041,585	4,063,749
長期負債	**315,287,767**	**275,876,796**	**236,465,825**	**197,054,855**	**157,643,884**	**118,232,913**	**78,821,942**	**39,410,971**	**0**	**-**
長期借款	315,287,767	275,876,796	236,465,825	197,054,855	157,643,884	118,232,913	78,821,942	39,410,971	0	-
負債合計	**358,570,732**	**319,180,229**	**279,789,931**	**240,399,839**	**201,009,957**	**161,620,285**	**122,230,826**	**82,841,582**	**43,452,556**	**4,063,749**
股東權益										
自有資金	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
法定盈餘公積	23,313,281	26,568,706	30,094,949	33,784,077	37,666,271	41,704,260	46,041,591	50,544,500	55,237,115	60,096,360
累計盈虧	200,726,319	228,627,378	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436
本期損益	31,156,483	33,797,488	36,891,284	38,821,934	40,379,890	43,373,315	45,029,093	46,926,145	48,592,453	50,507,186
股利分配	-	(31,736,186)	(33,202,155)	(34,939,741)	(36,341,901)	(39,035,983)	(40,526,184)	(42,233,531)	(43,733,208)	(45,456,467)
股東權益合計	**649,305,793**	**651,367,094**	**655,056,223**	**658,938,416**	**662,976,405**	**667,313,737**	**671,816,646**	**676,509,261**	**681,368,506**	**686,419,224**
負債及股東權益合計	**1,007,876,525**	**970,547,324**	**934,846,154**	**899,338,256**	**863,986,362**	**828,934,021**	**794,047,472**	**759,350,843**	**724,821,061**	**690,482,973**

年度	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
資產										
流動資產	**33,318,094**	**73,565,625**	**108,463,553**	**148,890,063**	**132,770,643**	**173,367,622**	**214,043,720**	**254,826,856**	**295,690,229**	**336,662,584**
固定資產	**659,748,939**	**624,862,681**	**595,402,089**	**560,515,832**	**582,244,464**	**547,358,207**	**512,471,950**	**477,585,692**	**442,699,435**	**407,813,178**
房屋及建築	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654
減：累計折舊	151,958,872	160,899,727	169,840,581	178,781,436	187,722,290	196,663,145	205,603,999	214,544,854	223,485,708	232,426,563
資產淨額	259,284,782	250,343,927	241,403,073	232,462,218	223,521,364	214,580,509	205,639,655	196,698,800	187,757,946	178,817,091
機電設備	116,777,381	116,777,381	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677
減：累計折舊	56,606,707	61,005,078	63,086,079	67,484,449	52,550,910	56,949,281	61,347,651	65,746,022	70,144,392	74,542,763
資產淨額	60,170,674	55,772,303	56,799,598	52,401,227	67,334,767	62,936,396	58,538,026	54,139,655	49,741,284	45,342,914
內裝	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284
減：累計折舊	75,636,798	81,236,678	86,836,557	92,436,437	65,816,467	71,416,347	77,016,226	82,616,106	88,215,986	93,815,866
資產淨額	78,324,486	72,724,606	67,124,726	61,524,847	88,144,817	82,544,937	76,945,057	71,345,178	65,745,298	60,145,418
景觀	27,885,896	27,885,896	27,885,896	27,885,896	32,949,026	32,949,026	32,949,026	32,949,026	32,949,026	32,949,026
減：累計折舊	15,141,728	16,048,024	16,954,320	17,860,617	18,766,913	19,673,209	20,579,506	21,485,802	22,392,098	23,298,395
資產淨額	12,744,168	11,837,872	10,931,576	10,025,279	14,182,113	13,275,817	12,369,520	11,463,224	10,556,928	9,650,631
浮動碼頭	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434
減：累計折舊	63,425,075	72,596,329	81,767,583	90,938,836	100,110,090	109,281,344	118,452,598	127,623,852	136,795,105	145,966,359
資產淨額	151,966,359	142,795,105	133,623,852	124,452,598	115,281,344	106,110,090	96,938,836	87,767,583	78,596,329	69,425,075
遊艇	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646
減：累計折舊	39,640,672	45,372,706	51,104,739	56,836,773	62,568,806	68,300,840	74,032,874	79,764,907	85,496,941	91,228,974
資產淨額	94,978,974	89,246,941	83,514,907	77,782,874	72,050,840	66,318,806	60,586,773	54,854,739	49,122,706	43,390,672
營運設備	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872
減：累計折舊	951,376	1,088,945	1,226,514	1,364,083	1,501,651	1,639,220	1,776,789	1,914,358	2,051,927	2,189,495
資產淨額	2,279,495	2,141,927	2,004,358	1,866,789	1,729,220	1,591,651	1,454,083	1,316,514	1,178,945	1,041,376
其他資產-公共藝術	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564
減：累計折舊	1,430,601	1,520,013	1,609,426	1,698,838	1,788,251	1,877,663	1,967,076	2,056,489	2,145,901	2,235,314
資產淨額	2,592,964	2,503,551	2,414,139	2,324,726	2,235,314	2,145,901	2,056,489	1,967,076	1,877,663	1,788,251
資產合計	**695,659,996**	**700,931,857**	**706,279,781**	**711,730,621**	**717,250,421**	**722,871,730**	**728,572,158**	**734,379,625**	**740,267,327**	**746,264,013**
負債										
流動負債	**4,086,134**	**4,108,743**	**4,131,579**	**4,154,643**	**4,177,937**	**4,201,464**	**4,225,227**	**4,249,227**	**4,273,468**	**4,297,950**
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付營運權利金	4,086,134	4,108,743	4,131,579	4,154,643	4,177,937	4,201,464	4,225,227	4,249,227	4,273,468	4,297,950
長期負債	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	**4,086,134**	**4,108,743**	**4,131,579**	**4,154,643**	**4,177,937**	**4,201,464**	**4,225,227**	**4,249,227**	**4,273,468**	**4,297,950**
股東權益										
自有資金	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
法定盈餘公積	65,147,079	70,301,717	75,550,968	80,876,057	86,303,833	91,800,339	97,398,120	103,074,786	108,858,252	114,721,714
累計盈虧	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436
本期損益	51,546,376	52,492,519	53,250,882	54,277,764	54,965,057	55,977,814	56,766,658	57,834,662	58,634,624	59,722,027
股利分配	(46,391,739)	(47,243,267)	(47,925,793)	(48,849,987)	(49,468,551)	(50,380,032)	(51,089,992)	(52,051,196)	(52,771,162)	(53,749,824)
股東權益合計	**691,573,862**	**696,823,114**	**702,148,202**	**707,575,978**	**713,072,484**	**718,670,265**	**724,346,931**	**730,130,397**	**735,993,860**	**741,966,063**
負債及股東權益合計	**695,659,996**	**700,931,857**	**706,279,781**	**711,730,621**	**717,250,421**	**722,871,730**	**728,572,158**	**734,379,625**	**740,267,327**	**746,264,013**

年度	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
資產										
流動資產	**274,665,082**	**315,806,690**	**351,604,276**	**392,940,167**	**377,735,781**	**419,257,713**	**460,864,490**	**502,588,423**	**544,398,390**	**586,327,661**
固定資產	**475,961,659**	**441,075,402**	**411,614,809**	**376,728,552**	**398,457,185**	**363,570,927**	**328,684,670**	**293,798,413**	**258,912,155**	**224,025,898**
房屋及建築	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654
減：累計折舊	241,367,418	250,308,272	259,249,127	268,189,981	277,130,836	286,071,690	295,012,545	303,953,399	312,894,254	321,835,109
資產淨額	169,876,236	160,935,382	151,994,527	143,053,673	134,112,818	125,171,964	116,231,109	107,290,255	98,349,400	89,408,546
機電設備	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677
減：累計折舊	76,623,764	81,022,135	79,994,840	84,393,211	69,459,671	73,858,042	78,256,412	82,654,783	87,053,153	91,451,524
資產淨額	43,261,913	38,863,542	39,890,837	35,492,466	50,426,005	46,027,635	41,629,264	37,230,894	32,832,523	28,434,153
內裝	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284
減：累計折舊	97,561,850	103,161,730	108,761,609	114,361,489	87,741,519	93,341,398	98,941,278	104,541,158	110,141,038	115,740,917
資產淨額	56,399,434	50,799,554	45,199,674	39,599,795	66,219,765	60,619,885	55,020,006	49,420,126	43,820,246	38,220,366
景觀	32,949,026	32,949,026	32,949,026	32,949,026	38,012,156	38,012,156	38,012,156	38,012,156	38,012,156	38,012,156
減：累計折舊	23,741,217	24,647,513	25,553,810	26,460,106	27,366,402	28,272,699	29,178,995	30,085,291	30,991,588	31,897,884
資產淨額	9,207,809	8,301,512	7,395,216	6,488,920	10,645,753	9,739,457	8,833,161	7,926,864	7,020,568	6,114,272
浮動碼頭	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434
減：累計折舊	95,137,613	104,308,867	113,480,120	122,651,374	131,822,628	140,993,882	150,165,135	159,336,389	168,507,643	177,678,897
資產淨額	120,253,821	111,082,568	101,911,314	92,740,060	83,568,806	74,397,553	65,226,299	56,055,045	46,883,791	37,712,538
遊艇	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646
減：累計折舊	59,461,008	65,193,042	70,925,075	76,657,109	82,389,142	88,121,176	93,853,210	99,585,243	105,317,277	111,049,310
資產淨額	75,158,638	69,426,605	63,694,571	57,962,538	52,230,504	46,498,470	40,766,437	35,034,403	29,302,370	23,570,336
營運設備	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872
減：累計折舊	1,427,064	1,564,633	1,702,202	1,839,771	1,977,339	2,114,908	2,252,477	2,390,046	2,527,615	2,665,183
資產淨額	1,803,807	1,666,239	1,528,670	1,391,101	1,253,532	1,115,963	978,394	840,826	703,257	565,688
其他資產-公共藝術	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564
減：累計折舊	2,324,726	2,414,139	2,503,551	2,592,964	2,682,376	2,771,789	2,861,201	2,950,614	3,040,026	3,129,439
資產淨額	1,698,838	1,609,426	1,520,013	1,430,601	1,341,188	1,251,776	1,162,363	1,072,951	983,538	894,125
資產合計	**752,325,580**	**758,491,518**	**764,739,098**	**771,099,320**	**777,534,154**	**784,080,416**	**790,711,523**	**797,459,786**	**804,294,083**	**811,247,684**
負債										
流動負債	**4,322,678**	**4,347,652**	**4,372,877**	**4,398,354**	**4,424,085**	**4,450,074**	**4,476,323**	**4,502,834**	**4,529,610**	**4,556,655**
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付營運權利金	4,322,678	4,347,652	4,372,877	4,398,354	4,424,085	4,450,074	4,476,323	4,502,834	4,529,610	4,556,655
長期負債	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	**4,322,678**	**4,347,652**	**4,372,877**	**4,398,354**	**4,424,085**	**4,450,074**	**4,476,323**	**4,502,834**	**4,529,610**	**4,556,655**
股東權益										
自有資金	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
法定盈餘公積	120,693,917	126,730,756	132,871,720	139,094,076	145,428,821	151,837,923	158,358,197	164,963,054	171,684,807	178,492,327
累計盈虧	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436
本期損益	60,368,394	61,409,631	62,223,562	63,347,449	64,091,025	65,202,734	66,048,579	67,217,522	68,075,203	69,265,572
股利分配	(54,331,555)	(55,268,668)	(56,001,206)	(57,012,704)	(57,681,923)	(58,682,461)	(59,443,721)	(60,495,770)	(61,267,683)	(62,339,015)
股東權益合計	**748,002,902**	**754,143,865**	**760,366,221**	**766,700,966**	**773,110,069**	**779,630,342**	**786,235,200**	**792,956,952**	**799,764,473**	**806,691,030**
負債及股東權益合計	**752,325,580**	**758,491,518**	**764,739,098**	**771,099,320**	**777,534,154**	**784,080,416**	**790,711,523**	**797,459,786**	**804,294,083**	**811,247,684**

年度	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
資產										
流動資產	**525,292,945**	**568,461,294**	**606,291,815**	**649,885,596**	**636,945,416**	**685,952,288**	**735,051,633**	**784,280,852**	**833,603,807**	**878,216,583**
固定資產	**292,174,379**	**256,143,292**	**225,537,869**	**189,274,253**	**209,625,526**	**167,700,421**	**125,775,316**	**83,850,211**	**41,925,105**	**0**
房屋及建築	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654	411,243,654
減：累計折舊	330,775,963	339,716,818	348,657,672	357,598,527	366,539,381	375,480,236	384,421,090	393,361,945	402,302,799	411,243,654
資產淨額	80,467,691	71,526,836	62,585,982	53,645,127	44,704,273	35,763,418	26,822,564	17,881,709	8,940,855	-
機電設備	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677	119,885,677
減：累計折舊	93,532,525	97,956,644	96,955,098	101,611,746	86,936,484	93,526,322	100,116,161	106,705,999	113,295,838	119,885,677
資產淨額	26,353,151	21,929,032	22,930,578	18,273,931	32,949,193	26,359,354	19,769,516	13,179,677	6,589,839	0
內裝	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284	153,961,284
減：累計折舊	119,486,902	125,107,380	130,727,859	136,348,337	109,748,966	118,591,429	127,433,893	136,276,357	145,118,820	153,961,284
資產淨額	34,474,382	28,853,904	23,233,425	17,612,946	44,212,318	35,369,854	26,527,391	17,684,927	8,842,464	0
景觀	38,012,156	38,012,156	38,012,156	38,012,156	43,075,286	43,075,286	43,075,286	43,075,286	43,075,286	43,075,286
減：累計折舊	32,340,706	33,252,153	34,163,599	35,075,045	35,986,491	37,404,250	38,822,009	40,239,768	41,657,527	43,075,286
資產淨額	5,671,449	4,760,003	3,848,557	2,937,111	7,088,795	5,671,036	4,253,277	2,835,518	1,417,759	-
浮動碼頭	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434	215,391,434
減：累計折舊	126,850,150	136,688,071	146,525,991	156,363,912	166,201,832	176,039,753	185,877,673	195,715,593	205,553,514	215,391,434
資產淨額	88,541,284	78,703,363	68,865,443	59,027,523	49,189,602	39,351,682	29,513,761	19,675,841	9,837,920	0
遊艇	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646	134,619,646
減：累計折舊	79,281,344	85,430,044	91,578,745	97,727,445	103,876,145	110,024,845	116,173,546	122,322,246	128,470,946	134,619,646
資產淨額	55,338,302	49,189,602	43,040,902	36,892,202	30,743,501	24,594,801	18,446,101	12,297,401	6,148,700	-
營運設備	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872	3,230,872
減：累計折舊	1,902,752	2,050,321	2,197,890	2,345,459	2,493,027	2,640,596	2,788,165	2,935,734	3,083,303	3,230,872
資產淨額	1,328,119	1,180,550	1,032,982	885,413	737,844	590,275	442,706	295,138	147,569	-
其他資產-公共藝術	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564	4,023,564
減：累計折舊	3,218,852	3,308,264	3,397,677	3,487,089	3,576,502	3,665,914	3,755,327	3,844,739	3,934,152	4,023,564
資產淨額	804,713	715,300	625,888	536,475	447,063	357,650	268,238	178,825	89,413	(0)
資產合計	**818,272,037**	**825,319,886**	**832,455,571**	**839,696,324**	**847,018,005**	**854,010,359**	**861,095,187**	**868,309,888**	**875,618,325**	**878,216,583**
負債										
流動負債	**4,583,969**	**4,611,557**	**4,639,420**	**4,667,563**	**4,695,986**	**4,724,694**	**4,753,689**	**4,782,974**	**4,812,552**	**-**
一年內到期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付營運權利金	4,583,969	4,611,557	4,639,420	4,667,563	4,695,986	4,724,694	4,753,689	4,782,974	4,812,552	-
長期負債	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
負債合計	**4,583,969**	**4,611,557**	**4,639,420**	**4,667,563**	**4,695,986**	**4,724,694**	**4,753,689**	**4,782,974**	**4,812,552**	**-**
股東權益										
自有資金	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709	394,109,709
法定盈餘公積	185,418,884	192,415,922	199,436,184	206,544,005	213,756,616	221,049,873	228,013,520	235,069,352	242,254,769	249,533,627
累計盈虧	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436	227,162,436
本期損益	69,970,379	70,202,617	71,078,216	72,126,101	72,932,577	69,636,464	70,558,323	71,854,167	72,788,588	74,108,097
股利分配	(62,973,341)	(63,182,356)	(63,970,394)	(64,913,491)	(65,639,319)	(62,672,818)	(63,502,491)	(64,668,750)	(65,509,729)	(66,697,288)
股東權益合計	**813,688,068**	**820,708,329**	**827,816,151**	**835,028,761**	**842,322,019**	**849,285,665**	**856,341,497**	**863,526,914**	**870,805,773**	**878,216,583**
負債及股東權益合計	**818,272,037**	**825,319,886**	**832,455,571**	**839,696,324**	**847,018,005**	**854,010,359**	**861,095,187**	**868,309,888**	**875,618,325**	**878,216,583**

附件二、財政部函復農委會辦理八斗子漁港區域範圍劃定變更

財政部　函

機關地址：116055臺北市文山區羅斯福路6段142巷1號
聯絡方式：吳巧薇 02-27718121分機1123

受文者：如正本

發文日期：中華民國110年5月31日
發文字號：台財產接字第11000157490號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：行政院交議，行政院農業委員會辦理主管八斗子漁港漁港區域範圍劃定變更一案，本部意見，請查照。

說明：

一、復貴會110年5月17日發產字第1100082516號書函。

二、依案附八斗子漁港漁港區域變更說明書及計畫書等資料，因八斗子漁港遊艇泊區及部分都市計畫道路之範圍，屬漁業低度利用或非漁業使用土地，須劃出漁港區域並變更為非公用財產移交本部國有財產署（下稱國產署）接管，且碧砂港區不列入漁港建設計畫內容。提供意見如下：

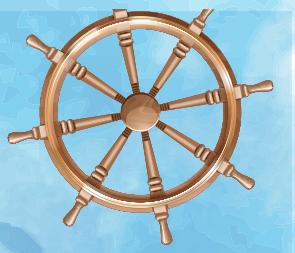
(一)行政院農業委員會漁業署（下稱漁業署）經管八斗子漁港區域範圍之國有土地，經劃出漁港範圍，該土地上如已有堤岸、碼頭、道路等公共設施，請漁業署自行管理或洽相關目的事業管理機關辦理撥用，免辦理變更為非公用財產；其餘土地，倘經漁業署檢討無公用需要，得依國有財產法第33條、第35條及國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項規定，申請變更為非公用財產移交國產署接管；如非全筆土地用途

廢止者，應先洽地政機關辦妥分割登記，確定變更為非公用財產之面積後，再行申報。如有被占用情形，得否按現狀移交，需依國有財產法施行細則第27條及各機關經管國有公用被占用不動產處理原則規定審認。

(二)得變更為非公用財產之土地，前提需依行政院109年2月18日研商基隆八斗子遊艇港發展可行性會議結論，由基隆市政府主導開發遊艇港及完成招商前負責管理維護，並由漁業署或交通部提供管理維護相關經費。

三、本案業徵詢貴會同意展延函復，併予說明。

正本：國家發展委員會
副本：



公司名稱：台灣博特顧問股份有限公司
公司地址：台北市大安區忠孝東路三段10巷3-1號3樓
公司電話：02-8773-7027
公司傳真：02-8773-6561