110年度促參專業人員訓練

預評估、可行性評估(含公聽會)及先期規劃作業

推動促參司 童偉碩

110年7月2日

簡報大綱

01 預評估機制

02 促參可行性評估

03 促參先期規劃

04 案例分享

01.

預評估機制

辦理依據

- 公共建設促參預評估機制
  （財政部106.9.11台財促字第10925522990號函）

辦理目的

(一)初步檢視公共建設是否適合採促參法辦理
(二)初步分析公共建設類別、 土地取得、商業模式及可能涉及之機關間協調
(三)藉預評估作業，檢視初步促參可行性，避免浪費主辦機關時間、人力及經費。

適用範圍

- 未簽約案件解除列管
- 申請「機關辦理民間參與公共建設案件前置作業費用補助」之案件

運用時機

- 屬適用範圍之案件，機關應併附「公共建設促參預評估檢核表」，供相關機關做為審查參考。
- 非屬適用範圍之案件，供機關做為辦理民間參與公共建設決策之參考。

預評估結果之處理及公開

- 預評估結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，其屬初步可行者，始得辦理可行性評估；主辦機關應將該結果公開於資訊網路，公開期間不少於10日。
- 預評估結果為初步可行性低或不可行者，應就關鍵課題本於公共利益及專業考量，為適當決定。

「公共建設促參預評估檢核表」，可至財政部民間參與公共建設資訊網(http://ppp.mpf.gov.tw)，點選「參考資料/作業指引/公共建設促參預評估機制」下載

填表前，機關應先蒐集下列基本資料以利填表：

(一)土地及建物登記簿謄本。
(二)土地使用分區證明（位於都市計畫地區者）
(三)如屬既有之公共建設者，查閱機關管理維護情形及預算書內容。

一、公共建設基本資訊
一、計畫名稱：_____ 二、執行機關(構)(即填表單位)：_____ 三、公共建設現況： （一）基地區位_____縣(市)_____區(鄉/鎮)_____段 _____小段_____地號 基地面積：_____平方公尺 建物樓地板面積：_____平方公尺

（二）經營現況：

□ 新興之公共建設

□ 既有之公共建設

□ 全部委外

1、最近1年營運收入：_____萬元

2、最近1年營運成本及費用：_____萬元

□ 部分委外，範圍：_____

1、最近1年營運收入：_____萬元

2、最近1年營運成本及費用：_____萬元

□ 自行營運，範圍：_____

1、最近1年營運收入：_____萬元

2、機關管理人力，專職：____人;兼辦：___人

3、最近1年管理維護預算約_____萬元

（四）土地權屬：

□全數為公有土地

□管理機關為執行機關

□管理機關為其他機關（機關名稱：_____）

□含私有土地（約占計畫範圍_____%），其所有權人為：

□國營事業（機構名稱：_____）

□私人

□其他

（五）土地使用分區：

□都市計畫地區

使用分區為_____

□非都市土地

使用分區為_____

使用地類別為_____

（六）基地有否有聯外道路：

□有

□否，未來有道路開闢計畫

□有，說明（含預算編列情形）：_____

□否

（七）基地否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

□有，說明（含預算編列情形及執行單位）：_____

□否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

□公共建設計畫經核定採促參方式辦理：

計畫名稱：_____

核定日期及文號：_____

□具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

□既有公共建設管理人力、維護經費受限

□為活化公有土地或資產

□其他：_____

□無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

□促參法

（一）公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：

_____

（符合促參法施行細則第____條第____項第____款）

（若有一類[項]以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款）

（二）公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：（可複選）：

□交由民間新建-營運-移轉（BOT）

□交由民間新建-無償移轉-營運（BTO）

□交由民間新建-有償移轉-營運（BTO）

□交由民間增/改/修建-營運-移轉（ROT）

□交由民間營運-移轉（OT）

□民間機構備具私有土地-擁有所有權-自為營運或交由第三人營運（BOO）

□其他經主管機關核定之方式

（三）公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

□是：

□主辦機關

□被授權機關，授權機關為：_____

□受委託機關，委託機關為：_____

□否，

□依其他法令辦理者：

□獎勵民間參與交通建設條例

□都市更新條例

□國有財產法

□商港法

□其他：_____

□無相關法律依據（跳填『陸』）

其他法令	法令主管機關	可開發類型
商港法	交通部	港區用地開發
都市更新條例	內政部	公有地都市更新
大眾捷運法	交通部	捷運場站聯合開發
國有財產法	財政部國有財產署	國有土地標租或招標設定地上權
電業法	經濟部	風力發電設施
地方政府公產管理法令	各直轄市、縣(市)政府	公有土地標租或招標設定地上權
漁港法	農委會	觀光休閒漁港

叁、土地取得面

一、土地取得：

- □主辦或被授權執行機關為土地管理機關
- □尚須取得土地所有權、使用權或管理權
  - □公共建設所需用地為涉公有土地，土地取得方式為：
    - □撥用公有土地
    - □依其他法令規定取得土地使用權
  - □公共建設所需用地夾雜涉公私有土地，私有土地取得方式為：
    - □協議價購
    - □辦理徵收
    - □其他：_____
  - □是有否已與相關機關或人士進行協商：
    - □已協商且獲初步同意
    - □已協商但未獲結論或不可行
    - □未進行協商

三、土地使用管制調整：

- □毋須調整
- □須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定
- □須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

土地取得：

- 涉公有土地者，其撥用或使用，依相關法令規定檢視(如土地法、國有財產法、地方公產管理法令等)。
- 涉私有土地者，依促參法辦理之案件，請查閱促參法第16條規定；依其他法令辦理者，請查閱各主管法律或土地徵收條例規定。

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施**有否穩定之服務對象或計畫**：

□有

□否

□不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

（一）鄰近地區有否類似設施須付費使用

□有

□否

□不確定，尚待進一步調查

（二）其他地區有否類似設施須付費使用

□有

□否

□不確定，尚待進一步調查

（三）有否相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例

□有（案名：_____）

□沒有

三、民間參與意願（可複選）：

□已有民間廠商自行提案申請參與（依促參法第46條規定辦理）

□已有潛在民間廠商探詢

□無民間廠商探詢

陸、綜合預評結果概述

一、政策及法律面預評小結：

□初步可行，說明：_____

□條件可行，說明：_____

□初步不可行，說明：_____

二、土地取得面預評小結：

□初步可行，說明：_____

□條件可行，說明：_____

□初步不可行，說明：_____

三、市場及財務面預評小結：

□初步可行，說明：_____

□條件可行，說明：_____

□初步不可行，說明：_____

四、綜合評估，說明：_____

1. 政策及法律面預評

(1)初步可行：符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定者。

(2)條件可行：非屬「初步可行」或「初步不可行」之其他情況。

(3)初步不可行：不符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定者。

2. 土地取得面預評

(1)初步可行：基地非位於環境敏感地區，且各選項均無不確定情形或均屬機關可以掌握者。

(2)條件可行：基地位於環境敏感地區之條件發展區或環境敏感疑慮可排除者；或尚須取得土地所有權、使用權或管理權；或尚須調整土地使用管制。

(3)初步不可行：無相關法律依據辦理；或基地位於環境敏感地區之限制發展區；或土地取得未經協商；或土地取得已協商但未獲結論或不可行。

3. 市場及財務面預評

(1)初步可行：設施已有穩定之使用對象、使用者對於使用者付費情形接受度高、有相似已簽約案例、民間參與意願明確

(2)條件可行：非屬「初步可行」或「初步不可行」之其他情況。

(3)初步不可行：設施未有穩定使用對象、尚無相似已簽約案例或公共建設不可向使用者收費。

02.

促參可行性評估

一、可行性評估之法源依據

(一)促參法第6條之1

主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。
可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

(二)施行細則第26條

主辦機關依本法第6條之1進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，**以民間參與角度**，就民間參與效益、**市場**、**技術**、**財務**、**法律**、**土地取得**、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。
前項可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。

基於預評估初步結果
做更深入的檢視及評估

二、可行性評估項目

「促進民間參與建設可行性評估作業手冊」，可至財政部民間參與公共建設資訊網(https://ppp.mof.gov.tw)參考資料區下載

(一)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

(二)民間參與效益

(三)市場可行性

(四)技術可行性

(五)法律可行性

(六)土地取得可行性

(七)環境影響

(八)財務可行性

(九)民間參與可行性綜合評估

(十)計畫替選方案評估

(十一)公聽會提出之建議或反對意見

(十二)其他事項

二、可行評估項目(續)

(一)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標(與促參預評估檢核表勾稽)

1. 基地現況說明
2. 政策概述

(1)上位計畫。

(2)施政計畫。

3. 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

(1)加速公共建設與服務之提供。

(2)提升公共服務品質。

(3)提振內需與 帶動經濟成長。

二、可行評估項目(續)

(二)民間參與效益

1. **增進公共建設服務性及公益性**
   - 如於偏鄉新設醫院，充實醫療資源，提供民眾就醫服務。
2. **減輕政府財政支出負擔**
   - 如由民間機構負擔公共建設興建、維護與營運成本支出，減少政府財政支出。
3. **增加政府財政收入**
   - 如增加土地租金、權利金、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。

二、可行評估項目(續)

(三)市場可行性

1. 市場供需現況調查分析

(1)設施供需現況調查。

(2)民眾付費意願調查。

2. 市場供需預測分析

(1)設施需求量推估。

(2)設施規模預測。

(3)未來發展趨勢。

3. 市場競爭力分析

(1)競爭對手及範圍界定。

(2)競爭影響分析(SWOT分析)。

二、可行評估項目(續)

(三)市場可行性(續)

4. 投資意願調查

(1)直接電訪。

(2)意願調查(如問券調查、電訪) 。

(3)座談會。

(4)調查結果分析。

5. 市場地位及策略

(1)市場定位及最適規模。

(2)以現況定位市場策略。

(3)附屬事業。

*釐清公共建設、附屬事業與附屬事業營運項目與內容。

二、可行評估項目(續)

(四)技術可行性

1.技術資料分析

◆基地現況或設施使用現況。

◆基地周邊交通、開發情形。

2.初步工程規劃

BOT案

① 允建建蔽率及容積率。

② 工程規劃構想、限制因素如與其他公用管線或工程設施構造物共構等之評估。

③ 設施規模評估。

OT案

① 初期投資(如裝修工程、修繕工程或設備購置等)構想。

② 評估期初投資期程或營運不中斷。

ROT案

① 增、修、改建範圍。

② 涉古蹟及歷史建築者，評估特殊技術、規範及成本

二、可行評估項目(續)

(四)技術可行性(續)

3. 工程經費估算

- ◆興建成本。
- ◆營運設備經費。
- ◆重製經費及期程。

4. 施工時程規劃

- ◆評估各施工項目所需時間，
  並合理考量工程所需相關審查及行政作業時程。

5. 方案比較(如有)

1. 特殊設備、設計
2. 停車位
3. 造價

二、可行評估項目(續)

(五)法律可行性

1. 促參法規檢討

◆促參法第3條、第5條、第8條及促參法施行細則所定之公共建設類別主辦及授權(或被委託)機關、民間參與方式。

◆「促參法之重大公共建設範圍」及相關租稅減免及優惠措施之適用。

◆適用促參法令疑義分析(若有)。

2. 其他相關法規檢討

◆**目的事業**、土地、**都市計畫**、營建、環境影響、經濟稅賦及其他法令之適法性分析。

◆地方公有財產管理法令限制。

◆外資(負面表列)或陸資(正面表列)投資限制。

◆是否須適用我國締結條約或協定。

3. 公共建設所在地地方自治法規檢討

二、可行評估項目(續)

(六)土地取得可行性

1. 土地權屬現況

◆土地基本資料(地權及地用)。
◆公私有土地比率。
◆地上物現況。

2. 土地取得方式

◆公有土地 →

得以有償或無償撥用取得土地管理權
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規定及財政部92.8.4台財產接字第0920022821號函(各機關經管國有公用不動產，屬撥用取得者，須不違反原撥用目的，始適用促參法)。

得以合作改良利用方式

◆私有土地
如協議價購、徵收、區段徵收、租賃、設定地上權及其他方式等。

二、可行評估項目(續)

(六)土地取得可行性(續)

3. 土地取得成本(如有)
4. 土地取得時程(如有)
5. 用地變更(如有)
6. 地上物拆遷及補償(如有)
7. 水土保持及相關程序(如有)

二、可行評估項目(續)

(七)環境影響

1. 環境影響分析

◆環境背景現說明。

◆對環境造成影響分析。

◆公共建設與環境因子關係評估。

◆交通影響評估。

2. 環境影響因應對策

◆確認是否須辦理環評。

◆評估可能造成環境影響項目，並提出相關減輕對策。

3. 節能減碳分析

◆施工工法、環保綠建材、具節能減碳效益項目。

◆節能減碳相關標章申請，如綠建築標章、智慧建築標章。

二、可行評估項目(續)

(八)財務可行性(參考可行性評估財務假設檢核表)

1. 基本假設參數：參酌官方公布資訊及個案特性

(1)評估基期、期間。
(2)物價上漲率。
(3)資本結構。
(4)融資條件：利率、寬限期及還款期。
(5)自有資金預期報酬率(股東必要報酬率)。
(6)折現率。
(7)各項租稅：營利事業所得稅、營業稅、地價稅、房屋稅等。
(8)土地租金。
(9)折舊及攤銷。

二、可行評估項目(續)

(八)財務可行性(續)

2. 基本規劃資料

說明基本規劃項目估算方式及參考依據，各項估算應有合理依據論述或類似案例

(1)興建成本(期初投資成本)。

(2)重置成本。

(3)營運成本費用

- 如人事費用、水電燃料費、保險費、郵電費、廣告費、行政管理費等、維修費、土地租金、折舊及攤銷費用及各項租稅(如地價稅、房屋稅)等。

(4)營運收入

- 公共建設(含附屬設施)及附屬事業收入應分別估列。

二、可行評估項目(續)

(八)財務可行性(續)

3. 權利金評估

- 視個案財務狀況衡酌是否收取；計收方式得區分為開發權利金及營運權利金。得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收。

4. 預估財務報表

- 資產負債表、綜合損益表、現金流量表。

5. 自償能力評估

- 依施行細則第43條規定計算。

6. 財務效益評估

- 淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年期。

7. 各方案財務效益評估

二、可行評估項目(續)

(八)財務可行性(續)

8. 權利金評估

- 分年償債比率(DSCR)、負債權益比(DER)。

9. 預估財務報表

- 基本假設參數
- 規劃資料
  - ✓開發規模及時程
  - ✓興建成本
  - ✓營運成本費用及收入
- 預計財務報表
- 財務效益評估
- 附屬事業財務淨效益

9-1. 自償能力評估

- 財務淨效益
- 預計財務報表
- 財務效益評估
- 附屬事業規模合理性評估

二、可行評估項目(續)

(八)財務可行性(續)

10. 敏感性分析

- 就計畫重要假設參數(如權利金、土地租金、營運收入、興建成本、利率、營運成本及費用)進行敏感性分析。

11. 非自償部分補貼經費評估(如有)

- 於財務評估，納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，仍未具完全自償能力者，得依促參法第29條，就非自償部分進行補貼評估：

(1) 計算非自償部分補貼金額。
(2) 檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。
(3) 若採營運績效補貼，得填寫「營運績效補貼民間參與效益評估檢核表」作為參考。

二、可行評估項目(續)

(九)民間參與可行性綜合評估

1)就前述各項評估結果摘要
2)綜合評估說明

(十)計畫替選方案評估

1）綜合評估結果可行者免提替選方案。
2）綜合評估結果不可行者考量是否有其他建議。

二、可行評估項目(續)

(十一)公聽會提出之建議或反對意見

1. 公聽會通知與辦理

- 公聽會時間、地點、通就知方式及邀請對象

2. 公聽會資料

1) 包括辦理時間、事由、依據、推動目的與民間參與方式、公共建設量體、預計辦理期程、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響等。
2) 揭露資訊原則上不包含與地方居民無直接關聯之財務規劃方案及權利金方案。

3. 公聽會紀錄及回應說明

1) 公聽會紀錄內容及建議與反對意見。
2) 建議及反對意見不採納之理由具體說明。
3) 應納入可行性評估報告附件。

03.

促參先期規劃

一、先期規劃之法源依據(施行細則第52條)

主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。但未涉及政府預算補貼者，不在此限。

先期規劃，應撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍。

基於政府角度，明確表達由民間參與之各項內容及政府承諾或配合事項，做為招商文件重要參考。

二、先期規劃項目（施行細則第52條）

「促進民間參與建設先期規劃作業手冊」，可至財政部民間參與公共建設資訊網(https://ppp.mof.gov.tw)點選「參考資料/作業指引/可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表」下載

(一)可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整
(二)公共建設目的及民間參與方式
(三)民間參與期間及範圍
(四)興建
(五)營運
(六)土地取得
(七)環境影響評估與開發許可
(八)財務計畫
(九)風險配置
(十)政府承諾與配合事項
(十一)附屬事業
(十二)履約管理
(十三)移轉
(十四)後續作業事項及期程
(十五)其他事項

二、先期規劃項目(續)

(四)興建(續)

4. 其他特殊考量

(1)綠建材及節能減碳規劃。

(2)永續及延壽規劃。

TIP

綠建築及智慧建築等級，將影響工程經費及營運期維護成本，須謹慎考量等級設定

5. 工程經費估算

6. 正式營運前進行測試或試營運

(依法令規定或主辦機關要求)

(1)試營運規劃：

✓ 視法令規定或個案需求，規劃正式營運前進行設備功能測試或辦理試營運之預計期程

(2)營運要求及標準：

✓ 試營運基本要求，包括營運管理工作範圍、營運設備項目、營運管理原則、營運管理報告提送及應遵循相關法令規範與要求

二、先期規劃項目(續)

(五)營運

1. 營運計畫

(1)營運內容：

A. **營運目標**：公共建設及提供服務目標。

B. **營運項目**：公共建設、附屬設施及附屬事業營運項目。

C. **作業規範**：營運基本需求規範、民間機構須提送營運計畫書及年度營運計畫等內容與時限。

D. **人力組織**：民間機構提供服務所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員及證照人員。

E. **營運相關限制事項**：如委託第三人經營或出租、商標或名稱使用限制、調整設施使用空間等。

F. **民間機構應負擔事項**：如民間機構應負責營運、管理及維護資產，並負擔營運衍生各項稅捐等。

G. **安全監控及通報計畫**

二、先期規劃項目(續)

(五)營運(續)

1. 營運計畫

(2)費率標準及調整機制

A. 營運設施收費方式、標準票價、優惠票價、公益場次、依法免費使用範圍、優惠方案及其他要求等。

B. 民間機構擬調整收費標準機制。

C. 費率公告周知機制。

2. 營運期之時程規劃

(1)營運開始日與屆滿日　(2)優先定約機制

3. 營運特殊考量

(1)節能減碳與環境保護　(2)地方回饋與睦鄰計畫

4. 營運期間自主管理

(1)管理組織及制度 (2)營運缺失處理機制

(3)緊急應變措施 (4)常態性檢討機制及自我評量

二、先期規劃項目(續)

(五)營運(續)

(2)費率標準及調整機制

A. 營運設施收費方式、標準票價、優惠票價、公益場次、依法免費使用範圍、優惠方案及其他要求等。

B. 民間機構擬調整收費標準機制。

C. 費率公告周知機制。

2. 營運期之時程規劃

(1)營運開始日與屆滿日　(2)優先定約機制

3. 營運特殊考量

(1)節能減碳與環境保護　(2)地方回饋與睦鄰計畫

4. 營運期間自主管理

(1)管理組織及制度　(2)營運缺失處理機制

(3)緊急應變措施　(4)常態性檢討機制及自我評量

二、先期規劃項目(續)

(八)財務計畫(續)

6. 政府財源規劃

(1) 政府負擔經費項目內容及分年須編列預算金額，如地上物拆除、履約管理、管線遷移、環評作業等費用。

(2) 預算來源規劃，如公務預算、特種基金預算、銀行貸款等。

7. 其他財務規劃須記載事項，如：

(1) 稅賦優惠：符合促參法之重大公共建設範圍者，可享有稅捐優惠包括地價稅、房屋稅與契稅減免、營利事業所得稅減免、投資抵減優惠、免徵及分期繳納關稅。

(2) 其他優惠：重大天然災害復舊貸款等。

(3) 公共建設及附屬事業之收支分別列帳。

二、先期規劃項目(續)

(九)風險配置

1. 計畫各階段風險項目評估結果

(1) 辨識各階段(興建、營運及移轉等)可能發生風險，並就風險特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量及說明。

(2) 就可能發生風險所涉主體，規劃公平合理風險分擔方式，並列表呈現。

2. 風險規避、移轉、控制及承擔等因應策略

(十)政府承諾與配合事項

1. 政府承諾事項、完成程度及時程
2. 政府配合事項、完成程度及時程

二、先期規劃項目(續)

(十二)履約管理

1. 履約管理機制

(1)履約管理組織與方式

- ✓ 管理組織架構，若採專責小組，其方式或成立時點。
- ✓ 履約管理方式。

(2)主要履約管理內容依個案特性分階段擬訂

- ✓ 興建期與營運期各項作業進度、財務比率要求之控管。

(3)財務檢查機制

- ✓ 定期提送財務報表資料項目及審查(或備查)方式
- ✓ 定期及不定期實地查核辦理方式。

(4)履約管理會議

(5)施工與經營不善之處理及關係人介入

(6)接管營運機制

二、先期規劃項目(續)

(十二)履約管理(續)

2. 營運績效評定

(1)營運績效評估委員會之組成

(2)營運績效評定作業辦法(至少包含下列事項)：

- ✓ 營運績效受評期間。
- ✓ 營運績效評估項目及標準。
- ✓ 營運績效評估標準之調整及其時機。
- ✓ 營運績效良好之評定方式。
- ✓ 營運績效評估程序。

(3)優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序

2. 協調委員會籌組

- ➢ 包含協調委員會組成時機、任務、委員選任及協調程序等

二、先期規劃項目(續)

(十三)移轉

1. 投資契約簽訂後之點交規劃

- 如期程、資產標的及方式。

2. 營運期限屆滿之返還及移轉計畫

- 返還及移轉營運資產標的、程序、條件及計價、返還及移轉前後之權利義務。

3. 營運期限屆滿前之移轉計畫

- 返還資產項目及資產狀態。
- 移轉發生原因及移轉標的之處理、程序、條件及計價、價金給付、移轉時及移轉後之權利義務。
- 有償移轉資產之計價方式。

4. 資產清冊建立及管理

- 返定期編製資產清冊。
- 定期盤點資產。

5. 資產總檢查計畫

二、先期規劃項目(續)

(十四)後續作業事項及期程

1. 籌組甄審委員會及工作小組
2. 研擬及審核招商文件
   - 包括申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案及規劃、公告申請、議約及簽約時程。
3. 辦理招商說明會
4. 辦理招商說明會
   - 於主管機關資訊網站公告相關內容。
   - 公告內容釋疑。
5. 甄審及評決
6. 議約及簽約

04.

財務評估
小小心得

1. 收支估算方向：一般至略偏保守

2. 收入估算注意事項

(P)符合當地市場行情及市場定位

有無規定上限

物價上漲率

(Q)使用率（競合）

公轉私成長率

逐年成長率

3. 支出估算注意事項

(1)工程費用：特殊建築/特殊設備/停車位

(2)營運費用：

餐廳
- 食材30-40%
- 水電管銷30%
- 人事25%

旅館
- 清潔耗材10%
- 維護5-10%
- 人事30%

賣店
- 原料30-40%
- 水電管銷10%
- 人事10%

敬請指教