

## 目錄

第 1 章	可行性評估綜整.....	1
1.1	可行性評估結果.....	1
1.2	公聽會採納項目.....	2
1.3	醫療服務設置問題.....	6
第 2 章	先期規劃總說明.....	8
第 3 章	許可範圍與許可期限.....	11
3.1	許可範圍.....	11
3.2	許可期限.....	15
3.3	附屬事業容許範圍.....	16
第 4 章	興建規劃.....	17
4.1	工程調查及規劃.....	17
4.2	工程細部設計.....	21
4.3	工程發包施工.....	24
4.4	工程施工管理.....	27
4.5	工程監督.....	30
第 5 章	營運規劃.....	31
5.1	營運計畫辦理方式.....	31
5.1.1	營運原則與目標.....	31
5.1.2	公私部門合作關係.....	33
5.2	營運內容及規範管理計畫.....	34
5.2.1	營運內容要求.....	34
5.2.2	營運限制及要求.....	36
5.2.3	民間機構應負擔事項.....	37
5.2.4	設施使用及費率標準與調整機制.....	37
5.2.5	投資計畫書內容.....	38

5.3	營運監督與管理.....	41
5.4	辦理時程.....	42
5.5	節能減碳.....	42
<b>第 6 章</b>	<b>土地取得規劃.....</b>	<b>43</b>
6.1	用地範圍劃定.....	43
6.2	土地取得方式及時程.....	44
6.3	用地變更作業單位之界定.....	44
6.4	地上物拆遷及補償.....	45
6.5	既有土地權利處置.....	45
<b>第 7 章</b>	<b>財務規劃.....</b>	<b>46</b>
7.1	基本規劃資料.....	46
7.2	政府資金規劃.....	47
7.3	民間資金規劃.....	47
7.4	本計畫可適用之獎勵及租稅優惠措施.....	48
7.5	權利金規劃.....	49
<b>第 8 章</b>	<b>環境影響評估辦理方式及時程.....</b>	<b>50</b>
8.1	環境影響評估方式及時程.....	50
8.2	水土保持及相關開發審查.....	50
<b>第 9 章</b>	<b>風險規劃.....</b>	<b>51</b>
9.1	確認風險因素及可能影響.....	51
9.2	風險分擔原則.....	55
9.3	風險因應或減輕策略.....	56
9.4	若有超額利潤之回饋機制.....	56
<b>第 10 章</b>	<b>政府承諾與配合事項.....</b>	<b>57</b>
10.1	政府承諾事項.....	57
10.2	政府協助事項.....	57
<b>第 11 章</b>	<b>履約管理規劃.....</b>	<b>59</b>
11.1	履約管理進度.....	59

11.2	控管、查核項目及時點.....	62
11.3	營運績效評估指標.....	65
11.4	經營不善之處置.....	68
11.5	關係人介入.....	74
11.6	接管規劃.....	74
11.7	組織架構.....	75
<b>第 12 章</b>	<b>移轉規劃.....</b>	<b>77</b>
12.1	營運資產維護管理.....	77
12.2	維護時程.....	79
12.3	財產清冊.....	79
12.4	資產移轉及返還作業規範.....	80
<b>第 13 章</b>	<b>後續作業事項及期程規劃.....</b>	<b>85</b>
13.1	後續作業事項.....	85
13.2	期程規劃.....	93

## 第 1 章 可行性評估綜整

### 1.1 可行性評估結果

依本案可行性評估結果，本案除土地取得有尚待解決事項外，其餘各項評估均為可行，爰依法廣續辦理先期規劃作業，可行性評估重點整理如下

評估面向	評估指標	可行性分析	
預評估	政策面	○	初步可行，委託民間修建營運，可節省政府財務及人力，並得提升公共服務品質，並可藉民間經營能力靈活及擴大宣傳行銷引進資金，活絡商業活動及創造就業機會。
	法律面	○	初步可行，符合促參法修建-營運-移轉模式及相關規定。
	財務面	○	初步可行，財務上具自償能力，各項投資效益指標亦符合投資效益。
市場面	市場發展潛力	○	台南市老人日間照顧中心及社區長照場域，需求人次逐年增加。 據推估，台南市日間照顧市場缺額約 4,800 人，計畫基地周邊日照中心嚴重缺乏。
	投資意願調查	○	廠商表示為評估當中。
法律面	建議之模式是否可行	○	本計畫為促參法第三條第一項第四款規定之公共建設（衛生福利與醫療設施）。
工程面	工程規劃	○	本計畫並未使用特殊技術或較難工法，而其他工程可依以往所慣用之方法進行，由專業技術工程人負責，無高難度之施工困難。
財務面	財務分析是否可行	○	經財務試算，具有民間投資之可行性。
土地面	土地取得及使用可行性	▲	本計畫土地為國有且為南科管理局管理，土地取得無疑義，考量本計畫之性質，對於未來土地之

評估面向	評估指標	可行性分析	
			交付，本計畫原則上以出租做為土地交付方式。 現有之促參合約需與現有廠商妥適處理後，始得交付與本案民間機構。
環境面	環境影響	○	本計畫建設開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，不需進行環境影響評估。

○：具有可行性 ▲：尚有待處理 ×：不具可行性

## 1.2 公聽會採納項目

依促進民間參與公共建設法第 6-1 條第二項：「前項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地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及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。」

本案公聽會業於 114 年 7 月 18 日假南部科學園區管理局 201 會議室辦理完竣，會中與會各界代表表達之意見，整理如下

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
一、	黃秀華老師		
	1. 本案預計提供營養諮詢之健康促進方法，對增進老人認知功能及預防摔倒有幫助，若有醫療團隊加入，將更有利本案順利進行。	■是 □否 □非針對本案之建議	未來營運單位若有醫療團隊加入確有利本案進行，但因地用關係，醫療行為無法於計畫基地進行，但醫療團隊進駐協助確可提升服務品質，將列為建議民間機構考量之內容
	2. 依照計畫基地目前土地地目為	■是	依照計畫基地目前土

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	公園用地之使用限制，若要納入醫療項目，相關法規尚需與臺南市政府進行溝通協商。	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	地使用限制，醫療項目並不符合地用， <b>土地地用變更事項</b> ，仍須與其他單位進行協調後，依程序辦理變更，惟目前不具相關可行性。
	二、招商說明會上應將基地規劃內容說明清楚，以利廠商後續投資作業。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	感謝提醒，未來招商文件內容會將各項內容明確標示。
三、	蘇林里楊國華里長		
	1. 南科在地工作之成年子女可將家內獨居或喪偶老人送至日照中心照護是不錯的選擇，若未來日照服務人數不足 120 人，可由鄰里介紹參加。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	將列為後續招商條件之建議事項。
四、	安定里歐陽春彥里長		
	1. 供餐給老人家是很重要的事情，因為很多老人家對這個服務很有需求。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	供餐服務為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
五、	南關里許義方里長		
	1. 接送服務及心理師引導很重要，因為部分到日照中心的長者行動不太方便也怕生。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	接送服務為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
六、	奇美醫院		
	1. 建議不僅作為日照中心，而是配合長照 3.0 政策，以提供在地住民醫療、長照復能之全功能中心。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用。全功能中心部分將列為建議民間機構考量之內容。
	2. 居家服務也是近期衛服部大力	<input checked="" type="checkbox"/> 是	居家服務為本計畫可

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	推動的項目，這邊應該也要成為居家服務的基地。	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
3.	南科園區的員工也會有亞健康的民眾，期望日照中心亦有健康中心的功能，以提供疾病先期判斷與照顧服務。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	健康中心如涉及醫療行為，即與本計畫基地用地地用不符，恐無法設置。
4.	希望能將醫療與照護功能整合於日照中心，及妥善規劃該用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用， <b>將列為建議民間機構考量之內容。</b>
5.	本案建築現作為鷹萬健身館營運中，未來若投資廠商接續營運，既有水電管線處理方式為何？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	未來民間機構與修建期間，可依需求進行水電配置規劃，並獨立分錶。
6.	奇美南科醫院目前正在建設當中，預計 2027 年會完成，若基地可以有診所能與醫院作急慢整合共同照顧，相信對園區以及長輩的照顧會很有幫助。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用， <b>將列為建議民間機構考量之內容。</b>
7.	新加坡海軍新村成功將診所、商場、日照中心及幼兒園整合在一個建築的不同樓層，或許未來基地也可朝此方向發展，成為整合式的一個基地	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	目前計畫基地朝向多功能日照中心規劃，除日照中心外，未來民間廠商亦可依市場需求進行配置。
七、	奇美復華日間照顧中心		
1.	日照中心需要認真設計課程，長輩的出席率就會提高。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉。
2.	有醫療照顧人員、營養師及心理師共同合作，可即時了解有治療需要的長輩狀況，因此有醫療團隊加入日照中心是很好	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉， <b>但計畫基地目前地用並不能進行醫療行為，但可藉由醫療團隊協助觀察長者</b>

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	的。		情況做轉介治療或預防，對基地確有助益，將列為建議民間機構考量之內容。
八、	新廣義日照中心		
	1. 希望可開辦工作坊或課程，讓社區民眾、家屬或從業人員能夠了解長照的意涵，也能幫助大家及早發現長輩慢性病的潛在因子。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	講座課程為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
	營新醫院		
	1. 希望能結合科技發展為“有特色的日照中心”，建議可規劃講堂及運動區域，使老年人多參與自立復能相關活動。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	講座課程、自立復能等項目為日照中心可發展發向，將列入未來招商建議供參。
	2. 是否僅定位在日照中心？未來若配合長照 3.0 的醫療部分要如何連結？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	目前僅設定日照中心為必須項目，其餘發展項目預計由民間機構依實際營運需求安排。
	3. 日本的日照中心致力於“製造不便”讓老人家能夠學習復能、延緩退化，所以他們會設立三溫暖、模擬生活環境等這些在我們看來對老人有危險的設施，這與我們大量設置無障礙設施的想法不同，但日本致力於讓老人家能夠增長在家老化的時間，所以他們的日照中心除了照顧，還有訓練老年人生活自主的功能。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉，將列為建議民間機構考量之內容。
九、	財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會(善化日照)		
	1. 基地空間很大，或許可以做很多的運用，包含日照中心的長輩或許可以考慮把失智、失能	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	目前僅設定日照中心為必須項目，其餘發展項目預計由民間機



項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	做分級分開照顧，減少互相間的影響。	議	構依實際營運需求安排。
十、	高齡∞產業淨零聯盟		
	1. 用地是否能夠使用到醫療用途？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用。
	2. 120 位長者的收案人數，是否是最低要求人數？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	120 位收案人數限制為目前法規之上限，本案並不會限制最低收案人數。
	3. 契約時間會有多久？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	契約期間目前仍在評估當中，會依可行性評估之成果設定。

### 1.3 醫療服務設置問題

本案自起案以來，各方潛在廠商對於醫事服務設施進駐，提供園區民眾相關服務之議題十分關注。依目前法規，計畫基地之土地使用分區並不能設置醫療服務設施，為回應民意希望，執行機關亦以函詢方式向醫療服務機構業管的衛生福利部詢問相關設置可能性，惟仍獲告依現行法規須符合相關土地管制規定辦理。

基於衛生福利部函釋，計畫基地目前土地使用管制不符醫療服務使用之需求，現況無法辦理醫療服務，但無法辦理醫療服務並不影響本案辦理日照中心及其他社區式長期照顧機構之項目，對於本案公共建設目的無損。

就無法辦理醫事服務設施進駐乙節，已向多個潛在廠商進行說明，亦獲得潛在廠商回應認為無法辦理醫療服務確實會造成投資意願降低，但仍有廠商認為長照服務設施仍具評估效益。

無法設置醫事服務設施對於本案投資意願確有減損，但對於本案公共建設目的未有損害，爰建議以現況廣續辦理促參計畫，測試市場反應。

## 第 2 章 先期規劃總說明

本案先期規劃作業係依循可行性分析，作為廣續辦理之依據，為使讀者能快速知悉本案先期規劃內容及重點，爰整理本案重點進行說明，俾便閱讀。

### 許可範圍

南科健康生活館 C 棟，共 4 層樓，樓地板面積 4,556.58 m<sup>2</sup>

### 許可期限

15 年，含修建期 1 年，營運期 14 年；有條件優先訂約 1 次 5 年。

### 許可業種

本業必須項目：

日間照顧中心

其他得經營項目：

除住宿式機構外之居家式長照機構及社區式服務長照機構服務項目。

### 工程規範

依現行法規辦理修建、裝修等申請

修建必要項目：

室內裝修、消防機電、空調、廚房設備、水電分表

### 營運監督

機關得進行營運檢查，定期提送各項營運資產清冊，與營運相關

## 之報表及經會計師查核簽證之財務報告書

### 土地取得

由機關與現有促參營運廠商協商後(已初步達成共識)，交由民間機構營運

### 財務規劃

在日間照顧中心收案 120 位、其餘空間利用項目採開放規劃的基礎情境設定下，投資 5645 萬元，具有財務可行性。

### 環境影響評估

本案不涉及開發行為，無須辦理環境影響評估

### 風險規劃

主要由商業保險及未來合約設計進行風險分擔，超額利潤部分已浮動權利金共享方式處理。

### 政府承諾事項

交付相關土地建物、協助相關行政溝通及申請文書。

### 履約管理規劃

#### 整建期:

工程計劃書、工程月報、施工進度查核、各業管機關相關執照審查。

#### 營運期:

各項保險、每年營運績效評估、會計師財務簽證、年度資產清冊、履約管理會議等。

經營運評鑑優良達一定次數得優先訂約，經營不善者得依照違約

處理或提前由機關接管。

#### 移轉返還規劃

營運終止時，乙方依營運資產清冊無償移轉資產與甲方。

#### 後續期程

擬定招商文件、契約草案，辦理招商座談會、舉行甄審會、上網公告、審查、議約簽約等事宜，

有關醫療服務設置相關問題，由於現行土地使用規定並不允許設立醫療服務，進行土地使用變更程序期程無法確定且結果無法預料，經機關評估後，本案以現況核准使用之土地使用項目進行後續促參規劃程序。

## 第 3 章 許可範圍與許可期限

本計畫未來得由國家科學及技術委員會（以下簡稱主辦機關）委託南部科學園區管理局依促參法第八條第一項第四款之規定辦理後續招商作業。由主辦機關提供南科健康生活館 C 動土地及建物委託民間機構修建及營運，其所有權仍屬主辦機關，其他與民間機構使用目的不抵觸之限定物權仍屬主辦機關，民間機構僅享有修建及營運之權利，並應負責維護管理。

本章就前述各節綜合評估結果，研擬許可範圍及期限如下：

### 3.1 許可範圍

#### 一、 土地範圍

南科健康生活館 C 棟位於臺南市善化區環東路二段 20-2 號。土地座落臺南市善化區善科段 65 號土地。土地面積 56,233.27 平方公尺，土地使用分區為公園用地（公 14）。所有權人為中華民國，管理單位南科管理局。

因本筆地號為南科健康生活館及運動場坐落地號，尚有南科健康生活館 A.B 棟及其他空間，故實際委外範圍為南科健康生活館 C 棟座落之土地範圍，以實際點交為準。

南科健康生活館 C 棟為 4 層樓建築物，目前做為健身館使用，總樓地板面積 4,556.58 m<sup>2</sup>，

表 2.1 委外土地列表

地段	地號	面積	所有權	管理單位	土地使用分區
善科段	65	56,233.27 m <sup>2</sup>	中華民國	南科管理局	公園用地
	合計	56,233.27 m <sup>2</sup>			

表 2.2:C 棟各樓層面積列表

樓層	面積
1F	1563.46 m <sup>2</sup>
2F	719.88 m <sup>2</sup>
3F	1067.23 m <sup>2</sup>
4F	1206.01 m <sup>2</sup>



圖 2.1 委外土地範圍圖



圖 2.2 委外建築空拍圖

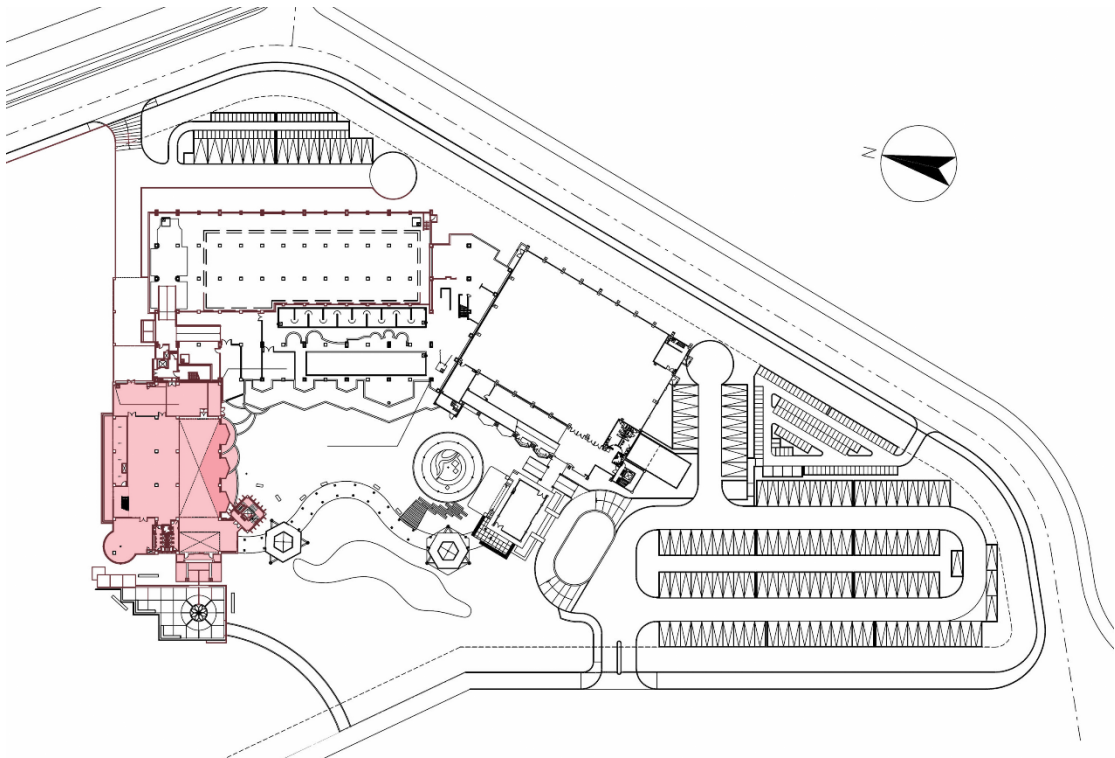


圖 2.3 委外範圍圖

## 二、 本業經營範圍

### 〈一〉 建物、附屬設備及事務機具之營運管理維護事項

由民間機構取得修建及營運權，維護南科健康生活館 C



棟相關設施，並負擔委外經營之相關營運管理、行銷、人事及賦稅等維持日常運作之費用。

## 〈二〉 本業辦理事項及服務對象

民間機構得利用南科健康生活館 C 棟辦理或提供日間照顧、老人講座、老人健康諮詢服務等符合政府長照政策之項目為經營軸心，配合心靈成長、活動展覽、健康休閒、會議展演及餐飲、賣店等項目。其中日間照顧中心為本計畫本業辦理之項目，說明如下：

### 1. 日間照顧中心

#### 辦理內容

日間提供老人生活照顧服務、機能回復運動、健康促進活動、健康服務、教學、講座、諮詢、餐飲等服務、文康休閒及其他活動等。

#### 服務對象

以設籍於台南科學園區所在的新市區、善化區、安定區者、本人曾任職於台南科學園區內廠商者、直系三等親內於台南科學園區就業者為優先。

### 2. 其他長期照顧服務機構

#### 辦理內容

符合長期照顧服務法規定之居家式長照機構及社區式服務長照機構服務項目。

#### 服務對象

以設籍於台南科學園區所在的新市區、善化區、安定區者、本人曾任職於台南科學園區內廠商者、直系三等親內於台南科學園區就業者為優先。

### 3.2 許可期限

考量現行南科健康生活館 C 棟仍有委託經營契約至 117 年 3 月 29 日止，故本計畫許可期限自主辦機關發文通知日起 15 年，其中修建期 1 年，營運期 14 年。許可期限屆滿時，民間機構營運績效經執行機關評定良好者且主辦機關有再委外經營之需求，民間機構得申請優先定約。優先定約之期間以 5 年為準，並以一次為限。

### 3.3 附屬事業容許範圍

#### 一、 附屬事業使用所容許項目說明

依據促進民間參與公共建設法第 13 條第 3 項：「附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。」，同條第 4 項亦闡明：「民間機構經營第一項附屬事業之收入，應計入公共建設整體財務收入。」

#### 二、 本計畫附屬事業容許範圍

本計畫附屬事業容許範圍，以南科健康生活館 C 棟建築內為主。

#### 三、 本計畫附屬事業容許事業項目

本計畫建議民間機構得於許可範圍內，依相關法令之規定經營附屬事業，辦理與許可範圍本業投資計畫相關之附屬事業，民間機構應經主辦機關書面同意，且如須取得有關機關之營運許可者，民間機構應於取得許可後，始得為之。

## 第 4 章 興建規劃

本計畫係依據促參法第八條第一項第四款方式 ( ROT ) 公告徵求民間機構參與整建暨營運，由民間機構整建並營運至許可期限屆滿後，將所有營運資產無償移轉予執行機關之方式進行。茲就本計畫整建內容及工程施工管理之辦理方式等說明如後。

### 4.1 工程調查及規劃

#### 一、 本計畫規範必要性投資工程項目

本計畫未來整建期間，規範民間機構針對本計畫需進行下列必要性投資工項：

##### 〈一〉 室內裝修

包括變更目前建築隔間、空間配置以及將非承重牆、梁、柱進行空間改造及各式裝修，以符合日照中心及長照相關營運需求。

##### 〈二〉 機電及消防設備

現有機電及消防設備與日照中心法規需求有所不同，未來民間機構應針對委外範圍內之消防系統做全面性檢討，如因委外空間/隔間改變或有不符消防法等法規規範，其改善費用由民間機構自行負擔並執行。

該設施及系統應獨立設置，不得與 A、B 棟系統連結，避免系統維護權責不清之情況。

### 〈三〉 空調系統

現有之空調系統與空調管線路應由民間機構進行檢討，配合未來空間規畫進行設置，並依法辦理使用執照變更後施工。

### 〈四〉 廚房設備

民間機構應自行採購廚房器具、油脂截流槽及餐飲經營所需一切設備，並設置排氣、排煙等設備，不得有空氣污染之情事發生。

### 〈五〉 水電分錶作業

目前委外範圍水電係 A、B、C 棟同一水/電錶，未來民間機構應進行 C 棟（委外範圍）水電分錶作業。

## 二、 本計畫建議投資工程項目

包括日照中心營運所需之硬體設備和軟體設備。硬體設備包括家具、輔具、無障礙設施、緊急安全設備等；軟體設備則包括日常照顧服務、健康促進活動、餐飲服務、交通接送及管理系統等。

## 三、 分工原則與內容

〈一〉 本計畫之各項工程調查與規劃，將由民間機構負責辦理。

〈二〉 未來營運所需之工程建設、營運設備及其他附屬設

施建設，將由民間機構自行辦理規劃，執行機關僅負督導查核之責任。

#### 四、 辦理方式

以下分別說明日後辦理該公共建設之各項工程調查與規劃時，執行機關與民間機構各自辦理方式。

〈一〉 執行機關針對該計畫用地之相關計畫及規劃成果，提供予民間機構參考。

〈二〉 民間機構若針對本計畫有工程建設，則應提出本計畫之工程建設、營運設備及其他附屬設施之規劃。

表 6.1 工程建設分工原則表

階段	執行機關	民間機構
招商階段	◎評估分析整體開發之可行性 ◎提出計畫需求書	◎依招商資料，提出投資計畫書
規劃階段	◎審查民間機構所提之規劃內容	◎依執行機關所提之招商計畫與資料及所投標時所提出投資計畫書，辦理規定作業
設計階段	◎審查民間機構所提之設計書圖及經費預算 ◎協助民間機構請領建築執照	◎提出設計書圖及經費預算 ◎請領建築執照
施工階段	◎督導民間機構之營建管理，以控管進度、品質及環保 ◎協助民間機構請領建築使用執照	◎統籌辦理工程之發包、施工監造 ◎請領建築使用執照

#### 五、 建議時程

執行機關與民間機構應針對前述之分工原則與內容所訂事

項，說明日後辦理該公共建設之各項工程調查與規劃時程。執行機關與民間機構應對於各自所負責事項之辦理時程視計畫所需明訂個別項目應完成之期限。

## 4.2 工程細部設計

依基地現況、發展條件限制及可行性評估建議，本計畫建築物整建之設計原則、設計分工及設計辦理方式，說明如下所列內容。

### 一、 設計原則

經工程調查蒐集相關法令規定及計畫後，依法令規定、投資計畫書辦理規劃設計、相關行政程序及施工。

### 二、 基本設計功能規範

#### 〈一〉 辦理基本要求

1. 民間機構於本計畫建築物整建工程設計應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及契約所有文件等規定，並對設計成果負法律及契約之所有設計責任。
2. 為發揮民間參與之精神及彈性，以達成執行機關及民間機構最大之營運利益，本設計功能規範所提列之各項規範僅為基本原則之規定，民間機構得於投資計畫書內應提報較本規範為佳之各項規劃設計方案。
3. 本設計功能規範與契約及其他所有招商文件得互為補充，民間機構應詳盡閱讀並確實了解全盤內容以進行設計。

#### 〈二〉 一般基本規範

1. 環境硬體設備



牆壁、天花板及地板部分，須以光滑、防水、淺色、耐用和易清潔材質(如：光面瓷磚或不銹鋼)。應為無縫的構造，不得有長黴、成片剝落、積塵、納垢...等情形。

## 2. 通風系統

須有合宜室溫及足夠通風設施，另應定期清洗及消毒空調濾網。

### 〈三〉 綠建材及節能減碳原則

未來民間機構進行相關建物整建作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(100年5月修正本)相關政策要求辦理。

1. 規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。
2. 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具(如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等)等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積百分之三十以上。

## 三、 分工辦理方式

### 〈一〉 民間機構負責事項

1. 民間機構負責為國立臺灣圖書館地下一、二樓之整建，可由民間機構委託開業建築師或室內裝修公司辦理，並考量許可審查時間，儘速辦理。
2. 民間機構應於施工前，提擬妥相關申請審核圖說，包含變更使用、室內裝修，並於裝修施工前取得相關單位審核圖說合格之文件，倘如涉及消防安全設計變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
3. 本計畫基地位於公園用地內，未來民間機構整建計畫，應按法令規定辦理相關事項。

### 〈二〉 執行機關協助事項

執行機關協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印。

## 4.3 工程發包施工

### 一、 作業內容與辦理方式

民間機構應依據行政院頒「公共工程施工品質管理制度」、行政院公共工程委員會頒「公共工程施工品質管理作業要點」及契約文件品質管理要求等規定辦理。

考量許可範圍內部份施工項目可能因與既有之 A、B 棟有所連結，為保障施工安全，未來民間機構相關工程施作應妥適與 A、B 棟營運廠商進行協調，不得影響 A、B 棟營運廠商之使用。

### 二、 民間機構負責事項

1. 民間機構應依據建築法、電業法、屋內線路裝置規則、消防法、勞工安全衛生管理及環保法系中有關規定進行施工。
2. 本計畫投資整建及營運所需相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、天然瓦斯設備等。
3. 施工期間，民間機構應切實遵守空氣污染防制法、噪音管制法、廢棄物清理法等法令規定，隨時負責工地環境保護。
4. 民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。與本計畫有關之

所有工程承攬業者，包括但不限定於一切次承攬人，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向執行機關報備。

5. 民間機構需依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與裝修之員工（含監造人員、工程品管人員）及工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將執行機關列為共同受益人及被保險人。
6. 民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依投資契約規定限期完工及竣工查驗及驗收、完成使照變更等，民間機構得於整建期間以書面詳述具體理由申請延展。本項申請展延及同意展延期間均列入許可期限。

### 三、政府辦理或協助事項

1. 將於施工整建期間指派相關人員或成立專責單位督導組織，負責本計畫整建期間有關工程品質、進度控管及環保等任何與本計畫有關之督促，並於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料、竣工書圖及其他相關文件，以供查核必要事項。執行機關得視需要自行或委請專案管理顧問監督前述工程施工進度及品質管理事項。
2. 民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第五十二條、第五十三條或投資契約之規定辦理。
3. 執行機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、

監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構所應負擔之各項責任。

#### 四、發包施工時程建議

本計畫工程發包與施工階段之建議時程，於取得建照及開工許可後，依工程預定進度完成本項作業。

## 4.4 工程施工管理

本工程於施工前需詳實考量下列項目：

### 一、 施工管理重點

1. 針對基地現況應詳實調查，盡可能降低施工中對既有環境的影響，必要時應研擬取代方案，如施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區。
2. 施工材料搬運動線考量，周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
3. 道路維護、噪音、振動之管制、拆除部分須採低噪音拆除、依據不同施工階段之噪音位準實測值，其各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
4. 塔吊、吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網設置。
5. 環境衛生的維護、空氣污染防制，污廢水排放前應處理至符合環保法規。
6. 營建廢棄物清運、施工用電、焊接用火、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置、施工中彈性調整工期等。

### 二、 整建執行計畫書

民間機構應於工程作業之初，擬具本計畫之整建執行計畫書，經執行機關審民間機構應於工程作業之初，擬具本計畫之整

建執行計畫書，經執行機關審查同意後施行。整建執行計畫書之內容應包括但不限於：

1. 各階段民間機構應辦作業項目說明
2. 整建規劃
3. 工作組織架構、人員學經歷及職掌
4. 預定作業時程（含重要里程碑）
5. 主要材料或設備規範
6. 計畫管制方式
7. 分包計畫
8. 執行管理月報內容
9. 工程品質管理計畫
10. 安全與衛生計畫

### 三、 工程施工管理方式

- 〈一〉 民間機構不得以不具備履行投資契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為承包商或分包廠商。
- 〈二〉 民間機構對於承包商及其分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。採購契約經執行機關備查者，亦同。
- 〈三〉 承包商應規範其砂石、廢土、廢棄物、建材等分包廠商，不得有使用非法車輛或超載等行車違規行為。
- 〈四〉 承包商及其分包廠商使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土廠供應。

#### 〈五〉 施工計畫書

為確保施工品質，民間機構及承包商應考量本計畫之工程特殊性，擬定整體及分項作業施工計畫書。

#### 〈六〉 施工管理組織型態

包含施工管理組織架構、任務分配及職掌說明、相關人員學經歷說明、相關證明文件、必要之通訊資料、分包管理規劃等。

#### 〈七〉 工程品質管制

1. 未來民間機構應依「公共工程施工品質管理作業要點」規定設置品管人員至少 1 人，該品管人員應接受工程會或其委託訓練機構辦理之公共工程品質管理訓練課程，並取得結業證書；取得前開結業證書逾 4 年者，應再取得最近 4 年內之回訓證明，始得擔任品管人員。
2. 民間機構應於施工前提報整體品質計畫予執行機關，該計畫內容應包括品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢查表及文件紀錄管理系統及設備功能運轉檢測程序及標準。



## 4.5 工程監督

### 一、 施工計畫與報表

民間機構應依設計及施工進度，每月提送施工進度報告予執行機關，內容至少應包括已完成、進行中及後續工作之工作進度、設計及施工中所遭遇之問題及其解決方式及品質報告。

### 二、 品質規劃及管控

本計畫建築物使用品質之良窳取決於硬體及軟體設施之妥善設計及施作，故不僅應重視施工品質，更應對設計品質有良好之規劃與控制。

於品質規劃及管控之分工方面，民間機構應於施工期前提送工程品質計畫書，進行設計及確保施工品質。

### 三、 督導查核標準與處分機制

〈一〉 執行機關於施工期間依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 46 條第 1 項(二)3，指派相關人員或邀請專家學者進行督導查核。並於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。執行機關得視需要自行或委請履約管理顧問督導查核前述工程施工進度及管理事項。

〈二〉 民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第五十二條、第五十三條或投資契約之規定辦理。

## 第 5 章 營運規劃

### 5.1 營運計畫辦理方式

#### 5.1.1 營運原則與目標

##### 一、 民間機構營運原則

##### 〈一〉 遵守目標原則

為維持南科健康生活館 C 棟日照中心服務品質，民間機構未來營運方向及經營對策，應以提供長者學習、日間照顧等服務為主要目標。

服務對象以設籍於台南科學園區所在的新市區、善化區、安定區者、本人曾任職於台南科學園區內廠商者、直系三等親內於台南科學園區就業者為優先。附屬事業則對一般民眾開放服務。

##### 〈二〉 利益共享原則

為兼顧創造利益、互惠均霑之原則，民間機構應支付租金予主辦機關，主辦機關則提供環境及建物供民間機構營運獲利，共享利益。

##### 〈三〉 設施使用原則

南科健康生活館 C 棟日照中心經修建期完成修建後，若於營運期間民間機構欲減設施、設施遷移、調整空間等變更，應由民間機構符合法令規範下，提出相關構想圖說，並經主辦機關核定後始得為之。

#### 〈四〉 優質服務原則

本計畫的軟硬體設施應不只能滿足使用者的需求，還應使其感覺舒適與滿意。其質與量均需細心規劃，並具備便利化的特色，建立良好的資訊流通管道。

### 二、 民間機構營運目標

為給予民間機構足夠之彈性，提升經營效率，營運之規劃僅作功能性、原則性之規範，本計畫希冀藉由民間機構經營達到以下目標：

#### 〈一〉 提升經營效率

民間機構經營以提升南科健康生活館 C 棟日照中心經營效率及公共建設的服務性及公益性。

#### 〈二〉 減輕財政負擔，並創造租金之額外收入

委託民間機構營運後，除可減輕主辦機關每年所需之營運成本及設備維護成本等財政負擔外，更藉由租金之收取，創造額外之收入。

#### 〈三〉 推廣主辦機關形象地位

藉由南科健康生活館 C 棟日照中心提供多元的機能服務，有助於提升主辦機關之形象與地位，增加民眾滿意度，對政府機構有正面助益。

#### 〈四〉 建構老有所用的社會

未來可藉由南科健康生活館 C 棟日照中心透過活化、培力的方式，讓台南科學園區地區長者活動力再現，並且投入社區營造的過程中，藉由這樣的方式，讓南科健康生活館

C 棟日照中心成為一個具有「生、心理兼具的健康照護」、「老人活動力再活化的復能基地」的運作模式，讓南科健康生活館 C 棟日照中心於社區營造歷程中，逐步走向永續發展的老人安養模式，為未來的老化社會提供了一種養老模式的選擇。

## 5.1.2 公私部門合作關係

### 一、 公部門

未來辦理委外後，南科健康生活館 C 棟日照中心之角色與定位為老人日間照顧服務中心，建議在民間機構於許可範圍所提供的服務項目上，公部門應以輔導監督為主。為便於投資契約之履約管理，公部門亦宜先期規劃本計畫在滿足委外宗旨之前提下，設置營運績效指標，並明訂績效指標之監督管考方式，俾以未來進入營運階段時，雙方能有一致之履約及營運管理溝通機制，並作為依據促參法第 51-1 條之營運績效評估的基礎及優先定約之參考。

### 二、 私部門

民間機構在配合南科健康生活館 C 棟日照中心之宗旨，負責委外範疇之經營與服務。民間機構必須能掌握主辦機關、民眾之需求，提供良善之服務，以展現委託廠商之經營活力。民間機構一方面需擁有良好經營能力；另一方面亦需具有經營管理統合能力，才能使多元照顧等機能性經營發揮綜效，配合有效規劃流程，節省經營成本，創造經營利益；除了對經營者之能力要求外，民間機構亦需有為主辦機關推廣南科健康生活館 C 棟日照中心之業務衍生服務品質提升盡力之本意，以達成公私協力之預期效益。

## 5.2 營運內容及規範管理計畫

### 5.2.1 營運內容要求

#### 一、 營運業種及項目

本計畫本業主要以提供南科健康生活館 C 棟日照中心服務對象以設籍於台南科學園區所在的新市區、善化區、安定區者、本人曾任職於台南科學園區內廠商者、直系三等親內於台南科學園區就業者為優先。

無論本業或附屬事業民間機構均不得經營違法、色情與特種行業或其他類似性質或有損主辦機關形象之虞之行業。

#### 二、 營運項目內容依據

民間機構應於簽訂投資契約前，依主辦機關核定之投資執行計畫書內容，據以執行。

民間機構應確保其經營管理，符合主辦機關所核定之投資計畫書以及投資契約與相關法令所訂之各項規範與要求。

#### 三、 營運開始日及營業日

##### 〈一〉 營運開始日

民間機構應依主辦機關所核定之營運開始日開始營運，且其營運亦須遵循各目的事業主管機關之規定。

##### 〈二〉 營業日與營業時間

民間機構於契約期間之全年營運日不得少於 250 日，除契約另有規定外，未經主辦機關書面同意前，不得擅自關閉

部分或全部營業區域。

民間機構如有維修或其他必要，於取得主辦機關書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，並仍應繳付租金予主辦機關。但如為維護安全有緊急維修之必要者，得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即依該項規定通知主辦機關。

#### 四、 營運管理

民間機構應於每年 1、4、7、10 月(於該月 15 日前)陳報服務成果季報表及日照中心收案名冊於主辦機關。

#### 五、 促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，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。

#### 六、 收案檔案管理

收案檔案為南科健康生活館 C 棟日照中心經營之核心，其在營運期或經營權移轉時，是重要的考核及監督事項。有關檔案之管理事項如下：

##### 〈一〉 約定所有權歸屬

於履約階段其所有權歸民間機構所有；但於任何情況下，有移轉之情事者，其所有權歸主辦機關所有。

##### 〈二〉 主辦機關保有備份之權利

於任何時期，民間機構應提供電子檔案備份送機關存查。  
每季並應提送更新備份資料。

### 〈三〉 於移轉時機關並享有著作權

此為預防主辦機關於特殊情況擬重製收案者資料時，民間機構另主張著作權而興訟。

## 5.2.2 營運限制及要求

### 一、 營運空間名稱之報核

民間機構於許可期間，就委託標的應維持「南科健康生活館 C 棟日照中心」之名稱或簡稱為「南科健康生活館日照中心」，非經主辦機關同意不得變更。

### 二、 民間機構之商標或名稱之使用規定

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、用具、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣品。民間機構為營運本計畫空間有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如主辦機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，主辦機關得向民間機構求償。

### 三、 文宣、廣告物之張貼、放置、繪製或吊掛規定

民間機構如欲於許可範圍內張貼、放置、繪製或吊掛 30 日以上之各類文宣、廣告物，須先經主辦機關同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續，惟非經主辦機關同意，民間機構不得將委託標的設施或牆面等出租作商業廣告使用。

### 5.2.3 民間機構應負擔事項

1. 民間機構人員之僱用，悉依政府相關法令規定辦理。
2. 民間機構營運應自負盈虧，並負擔營運所衍生之各項稅捐總額（地價稅及房屋稅除外）、規費、維修、行銷、人事、其他所有營運費用及因違反有關法令應繳納之罰鍰等費用。
3. 民間機構對於委外範圍內之土地、建築物、各項設備及設施等標的物及營運資產，應盡善良管理人之維護管理義務，其所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、更新、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用，於主辦機關交付民間機構並經民間機構點交完成後，概由民間機構負擔。
4. 為確保本計畫服務品質，民間機構應於營運開始前，依投資執行計畫書內，相關營運設備購置計畫之內容。
5. 每年繳付土地租金。

### 5.2.4 設施使用及費率標準與調整機制

#### 一、設施使用原則

1. 民間機構應配合主辦機關辦理活動或公務使用空間需求，提供主辦機關無償使用許可範圍及其設施設備，其場地使用需求全年度不超過 20 日為原則，如有疑義由主辦機關認定之。主辦機關並應於空間使用前 30 日通知民間機構。於上述無償使用時間外主辦機關使用場地，依民間機構之定價享有至少 7 折之優惠。



2. 南科健康生活館 C 棟日照中心之所有設施，應秉持公平原則，提供外界公平使用機會，不得專供某單位、團體或個人獨佔使用。

## 二、 費率訂定說明

1. 南科健康生活館 C 棟日照中心之所有空間，以提供老人日間照顧、學習、休閒育樂及辦理訓練、會議、研習、展示等使用為優先，對於 65 歲以上老人或社會福利團體使用場地或參加課程、活動其收費須依民間機構定價享有優惠折扣，其折扣率由民間機構訂定後報主辦機關核定。
2. 各場地及各項服務使用原則、管理辦法及收費標準由民間機構參考市價訂定後報主辦機關核定後實施，如有費率調整之需求，應由民機機構檢附相關費率調整說明，報經主辦機關核定後實施。

### 5.2.5 投資計畫書內容

民間營運計畫主要就未來民間機構於申請時應提送之投資計畫書中，有關營運計畫內容應載明事項作一說明，以利未來簽訂投資契約時，將其納為投資契約之一部分，以作規範。

#### 一、 計畫目標及營運管理構想

本計畫之申請動機、規劃目標、現況瞭解及整體規劃構想。

#### 二、 申請單位組織狀況

1. 成立宗旨與目標。

2. 董事或校務會議人員名冊及現職人員名冊，含職稱、姓名、性別、出生、學歷、經歷等。
3. 財務狀況：
  - (1) 最近 2 年之服務經費來源、經費決算表、資產負債表、損益平衡等及財力自足證明。成立未滿 2 年者，以實際成立時間計。
  - (2) 直接服務支出與行政支出比。
4. 服務績效：
  - (1) 最近 2 年之服務內容及績效說明。(如有受理相關委託事項亦請說明)。
  - (2) 既有服務內容與受理委託業務相關性。

### 三、投資計畫

1. 整體空間土地使用計畫：包括全區使用計畫、建物使用規劃、開放空間使用規劃、新增設施配置規劃等。
2. 施工計畫：包括設備及施工計畫、安全維護計畫、施工期程、投資經費分析等。
3. 環境影響衝擊分析與對策：包括施工期間交通、噪音、事業廢水...等對環境造成之影響以及因應對策。
4. 營運設備購置計畫。

### 四、營運計畫

1. 服務目標、預期效益及未來展望。
2. 服務對象、人數、條件及需求評估。
3. 服務方式、內容、服務流程、收費標準等。

4. 服務對象權益維護事項(權利義務關係及申訴處理)。
5. 組織與人力配置(包括組織結構圖、人力配置、職務內容、資格要件、福利概況及其他可配合服務之相關人力資源、經驗與能力)。
6. 服務管理之執行能力評估(包括督導系統、計畫執行進度、空間規劃及服務管理有關規定及機構自我評估考核指標與方法)。

## 五、 財務及風險管理計畫

1. 財務基本參數說明。
2. 營運收入及成本費用之概算合理性 ( 含增額土地租金比例 )。
3. 預估財務報表。
4. 財務效益分析。
5. 敏感性分析。
6. 資金籌措、償債能力及財務結構之說明及融資意願書(無則免)。
7. 含服務經費來源、收支預算編列及財力自足證明。
8. 風險分析及保險計畫：包括主要保險項目、金額及投保時程。

## 六、 創新服務或回饋措施。

## 5.3 營運監督與管理

### 一、 營運監督

- 〈一〉 民間機構應按投資契約之規定，定期提送各項營運資產清冊，與營運相關之報表及經會計師查核簽證之財務報告書及營運有關之會計簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，送主辦機關備查。
- 〈二〉 主辦機關得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。
- 〈三〉 應依相關規定取得各項許可執照，送主辦機關備查後，始得營業。

### 二、 營運缺失

民間機構如有缺失時，主辦機關得要求民間機構限期改善，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，主辦機關得再要求民間機構改善，並得按日處以民間機構懲罰性違約金。但如缺失情形足以嚴重影響計畫之營運時，主辦機關得逕以違約處理。於主辦機關處以違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，主辦機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。主辦機關代為改善費用，由民間機構負擔。

## 5.4 辦理時程

營運計畫辦理時程，如下所敘：

- 一、許可期限內，民間機構應依投資計畫書所訂期限，執行各項服務設施營運工作。
- 二、許可期限內，主辦機關將配合成立專案小組責成各相關單位辦理營運督導及管理工作。

## 5.5 節能減碳

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

- 一、商品販售以提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。
- 二、採用高效能電器，且空調溫度避免過低，冷氣控溫且不外洩，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。
- 三、其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管、LVD 或 LED 燈、省電燈泡等。

## 第 6 章 土地取得規劃

### 6.1 用地範圍劃定

#### 一、 民間參與範圍之土地

本計畫委外土地範圍，座落臺南市善化區善科段 65 號土地，土地面積占 1563.46 平方公尺。

#### 二、 民間參與範圍之土地權屬及使用分區

##### 〈一〉 土地權屬

南科健康生活館 C 棟座落於臺南市善化區善科段 65 號土地，所有權人為中華民國，管理單位為南科管理局。

##### 〈二〉 土地使用分區

本計畫基地臺南市善化區善科段 65 號土地，屬「變更臺南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（第四次通盤檢討）」，土地使用分區屬公園用地（公 14）。



圖 5.1 土地使用分區圖

## 6.2 土地取得方式及時程

依據促參法第 15 條規定，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 25 條、國有財產法第 28 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。

本計畫所需用地，土地權屬中華民國，管理者為南科管理局，未來得逕依促參法第 15 條規定，以出租方式，於契約期間內提供民間機構使用。

## 6.3 用地變更作業單位之界定

本計畫基地之土地使用分區為「公園用地」，依都市計畫公共設

施用地多目標使用辦法規定，公園用地立體多目標可做為社會福利設施使用，故本案土地使用內容符合本計畫規劃項目使用，因此，毋須辦理用地變更程序。

## 6.4 地上物拆遷及補償

本計畫無需辦理地上物拆遷及補償作業。

## 6.5 既有土地權利處置

本計畫基地目前仍有與鷹萬公司之促參契約正在履行當中(至 117 年 3 月 29 日)，為辦理本計畫，建議由機關循既有合約機制與鷹萬公司進行協商，將本計畫基地（C 棟健身館）自現有合約範圍內剔除，與鷹萬公司就既有營運移轉契約進行協商並進行修約。



## 第 7 章 財務規劃

### 7.1 基本規劃資料

#### 一、 假設基礎

1. 評估基期：以民國 114 年為評估基期
2. 評估期間：本計畫評估年期共為 15 年
3. 物價上漲率：2%
4. 股東權益報酬率：5.4%
5. 資本結構：自有資金：100%
6. 折現率：預估 4%。

#### 二、 基本規劃

經可行性綜合分析結果，本計畫南科健康生活館 C 棟日照中心之修、改建、營運管理，民間機構投資金額約為 5645 萬元。主要營業收入為日間照顧及附屬事業收入等，營業支出包含人事成本、水電瓦斯、管銷費用、修繕維護費、其他費用、土地租金等。

民間機構具財務效益，依法令支付土地租金，辦理南科健康生活館 C 棟日照中心經營。本計畫許可期限為 15 年，具民間參與財務可行性，其財務效益如下表。

表 6.1 財務效益指標

項目 \ 年期	計畫面財務效益分析
投資金額	56,448,500 元
許可年期	15
折現率	4%
淨現值(NPV)	6,517,619 元
內部報酬率(IRR)	5.44%
帳上回收年限(PB)	11
折現後回收年限(DPB)	13
自償率	1.128
財務可行性	可行

## 7.2 政府資金規劃

經財務評估結果，在無政府補助及土地租金按地價稅額計收下，財務可達到自償，故本計畫無須機關補助民間機構。

## 7.3 民間資金規劃

### 一、 民間投資資金來源與運用

本計畫主要資金用於投資各項支出，營運期之營運收入及政府補助估計可滿足營運支出所需。

### 二、 財務計畫辦理方式

政府基於不補貼貸款利息之原則下，民間機構應自行籌措投資所需財源。

## 7.4 本計畫可適用之獎勵及租稅優惠措施

依照「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項第 4 款與「促進民間參與公共建設法施行細則」第 8 條規定，本計畫應屬供公眾使用或促進公共利益之「衛生福利及醫療設施」。

依「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」中「衛生醫療設施」之重大公共建設範圍之規定為：「依法許可設置並符合下列規定之一之衛生醫療相關設施：一、位於中央衛生主管機關公告衛生醫療資源不足地區者。二、土地開發面積達二公頃以上者。三、投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。」

本計畫衛生醫療設施不列入重大公共建設範圍，故本計畫僅得享一般促參優惠，詳參下表。其主要影響項目有二，茲列舉如下。

### 一、 可享土地租金優惠

依據促參法第 15 條與「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，民間機構以出租或設定地上權等方式取得之土地，其租金得予以優惠，並依興建期間與營運期間分別計算土地租金。

### 二、 可依促參法及其相關子法由主辦機關協辦相關優惠貸款

依照「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」，承接營運之民間投資人可申請優惠貸款，主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款，用於支付公共建設所需器材設備、土木及建築工程暨其相關費用等資本性支出項目或營運所須資金(不得用於購置土地及移作他用)。

前述貸款額度最高不得超過計畫所需之 70%，可由單一家銀行承貸，最高額度不高過新臺幣二億元，以不超過郵政儲金二

年期定期儲金機動利率加年息 2.25%浮動計息，貸款期限最長 10 年（含寬限期至多三年）。

另依據促參法第 35 條規定民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

## 7.5 權利金規劃

依促參生命週期手冊，權利金之擬定精神在於使民間能充分將其資金投注於建設與營運事業上，而非加重期初資金負擔或提高民間籌資風險及困難度。

本之權利金收取暫以民間機構能獲得正常利潤為原則做設定，初步規劃固定權利金 12 萬元/年，變動權利金在總營業收入 1,500 萬元以下時不收取，當總營業收入達 1,500 萬元以上~2,500 萬元時收該營收級距 1%，總營業收入超過 2,500 萬元~3,000 萬元時收 2%，超過 3,000 時收 3%，並累計前一級距收取。

## 第 8 章 環境影響評估辦理方式及時程

### 8.1 環境影響評估方式及時程

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條第 1 項第 2 款規定略以，機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。是以，本計畫不涉及興建或擴建開發行為，依法無需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

### 8.2 水土保持及相關開發審查

本計畫不涉及興建或擴建開發行為，依法無需辦理水土保持及相關開發審查。

## 第 9 章 風險規劃

### 9.1 確認風險因素及可能影響

#### 一、 政策及金融風險

##### 〈一〉 法律變化

本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」辦理，相關租稅優惠均依「促進民間參與公共建設法」辦理，如本計畫在土地租金設定方面，係適用「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」，倘日後上開法令產生變化，將使民間機構相關之營運成本增加或減少，若營運成本增加太多可能影響營業淨利；因此，主辦機關必須擔負大部分風險。

##### 〈二〉 稅賦的增加

本計畫營運後，即有可能帶動地價之提高，因而使地價稅的支出增加。根據土地相關稅法之規定，地價稅之納稅義務人係為土地所有權人，因此前開風險將由土地所有權人（管理機關為南科管理局）負擔。

##### 〈三〉 許可權變化

主辦機關所允諾之許可權（如：許可期限、委託營運範圍）若產生變化，將影響民間機構之權益。因此，需於投資契約中明訂許可權之內容，以保障民間機構的權益，並降低許可權變化產生之風險。

##### 〈四〉 金融風險

本計畫之許可期間極可能會面臨利率變化（融資層面）、匯率變化及通貨膨脹等問題。民間機構於投標前，必須審慎估算投資成本，並負擔大部分風險。

## 二、營運期風險

### 〈一〉 政府承擔風險

營運期風險多由民間機構承擔，政府應隨時了解民間機構之經營績效與維護狀況，定期檢視其財務報表，並宜另要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任，並於投資契約中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

### 〈二〉 民間機構承擔風險

本計畫委由民間機構開始營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本。將民間機構於營運期間可能面臨之風險說明如下。

#### 1. 市場風險

本計畫之設施提供日間照顧等服務，並以該服務為主要營收來源，屆時收案率或營業額未達到預期目標，將面臨營運策略改變與定價之市場考驗。

#### 2. 價格風險

當競爭條件改變是否能維持規劃之租金水準，為營運期間注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，做為定價之參考。

### 3. 營運管理風險

除了追求最大營收外，對於營運成本之控制亦為營運階段重要之一環，否則縱使民間機構營運達到預期水準，若營運成本無法控制得宜，民間機構恐難穩定營運。

### 4. 營運中斷風險

倘若發生經營不善而致營運中斷，將造成民間機構營業損失，且影響南科健康生活館 C 棟日照中心民眾服務功能。營運中斷風險為民間機構在營運期所承擔最大風險之一，市場風險、價格風險與營運管理風險由民間機構完全承擔。

## 三、 移轉期風險

### 〈一〉 政府承擔風險

營運期限屆滿後，民間機構需將營運資產移轉給政府；若投資契約內容規範不詳盡時，必然發生移轉糾紛。履約保證金依規定需在許可期屆滿後退還該民間機構，如果屆時仍無法順利承接營運，或是民間機構放棄履約保證金，則移轉後之營運風險將悉數由政府承擔。故移轉期風險多數由政府承擔。

#### 1. 移轉品質風險

許可期屆滿後，民間機構應將資產移轉政府，移轉方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於投資契約中訂定，使移轉作業得以順利進行，移轉之資產符合契



約要求。

## 2. 承接經營能力風險

移轉後承接經營單位是否有足夠經營管理能力，是風險控制重點。

## 3. 空間復舊風險

營運資產移轉及返還後，部分空間是否依主辦機關需求恢復原狀或保持一定程度。

### 〈二〉 民間機構承擔風險

本計畫採無償移轉，民間機構在移轉期風險並不高，僅需考慮履約保證金之退還，及是否爭取優先續約之利弊。

## 四、 不可抗力風險

參與計畫之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外在風險，如天然災害、人為之因素及因國內政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

### 〈一〉 天然災害風險

異常天候造成之災害，如颱風、水災、地震等天然災害，將影響民間機構之營運，民間機構應有防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與營運風險。

### 〈二〉 政策風險

民間參與是由民間機構取得許可權後進行相關營運管理，政府介入深淺不一，常受政府機關決策影響，民間參與亦因此而受到影響。

## 9.2 風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，本計畫之風險分擔原則如下：

- 一、 利用各種風險管理技術，避免及防止風險的產生。
- 二、 民間機構與主辦機關應以合作關係來解決風險分擔事宜。
- 三、 以投資契約適度規範雙方的責任分野，而主辦機關承諾及協助事項。

表 8.1 本計畫主要風險分擔表

主要風險項目	風險分擔	
	政府	民間機構
整建期風險		
(1)完工風險	○	◎
(2)財務風險	-	-
營運期風險		
(1)市場風險		◎
(2)價格風險		◎
(3)營運管理風險		◎
(4)營運中斷風險	○	◎
移轉期風險		
(1)移轉品質風險	◎	○
(2)承接經營品質風險	◎	○
不可抗力風險		
(1)天然災害風險		◎
(2)政策風險	◎	
(3)政府承諾辦理事項風險	◎	
◎：主要風險承擔者 ○：次要風險承擔者		

### 9.3 風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，應由民間機構於投標時提出，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，詳見下表所示。

表 8.2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
整建期 風險	完工風險	◎投保相關保險 ◎訂定合約規範
	財務風險	◎投保相關保險 ◎訂定合約規範
營運期 風險	市場風險	◎善用市場經驗值，建立計畫合理市場假設
	價格風險	◎訂定合約規範
	營運管理風險	◎加強人員服務品質及效率 ◎加強日常設施設備維護修繕及維修工作 ◎針對各項設備使用經驗，建立合理成本模式
	營運責任風險	◎加強保全與維修 ◎投保意外責任險
其他 風險	移轉風險	◎訂定合約規範
	不可抗力風險	◎評選優良承包商 ◎投保相關產險
	政治風險	◎訂定合約規範
	政策法令變動風險	◎訂定合約規範

資料來源：本計畫整理。

### 9.4 若有超額利潤之回饋機制

經民間創意、營運能力或經濟環境改變，致有超額利潤，以營業收入作為收取基礎等，一般應可消彌一部分超額利潤，對於其他回饋部分則由民間機構依其創意，及以睦鄰、社區或地區融合等角度等自行提出，並於招商文件中明定列為綜合評審之項目。

## 第 10 章 政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資本計畫，政府將承諾及配合辦理相關事項，以提高本計畫委由民間辦理之可行性，所謂政府承諾事項指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，政府配合辦理事項指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求，有關本計畫政府承諾及配合事項說明如下：

### 10.1 政府承諾事項

- 一、 依現況完成相關土地、地上物及營運資產等交付予民間機構。
- 二、 依投資契約之約定交付相關設施。

### 10.2 政府協助事項

主辦機關得承諾於其權責範圍內，協助民間機構履行本計畫之營運，主辦機關協助事項，不擔保其必然成就，除投資契約另有規定外，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應負違約或賠償責任。本計畫政府配合辦理事項包括：

#### 一、 行政配合及協調

民間機構因營運本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，主辦機關在法令許可範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

#### 二、 重大天然災害復舊貸款

民間機構在許可期限內因天然災變而受重大損害時，主辦機關得協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

### 三、 申請各項優惠稅賦之適用

民間機構之投資計畫如符合促參法及相關法令之融資、租稅優惠，主辦機關得協助出具相關文件。

### 四、 公共設備申設

協助民間機構協調用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請。

### 五、 其他事項協助提出

如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本計畫時於投資計畫書內容中提出，依主辦機關同意，得列入投資契約中據以執行。

## 第 11 章 履約管理規劃

### 11.1 履約管理進度

#### 一、履約管理重點

依促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊規定，促參案件履約管理重點主要可從規劃設計、興建階段及營運階段等進行說明，各階段重點綜整詳下表。

表 10.1 促參案件履約管理重點

階段	一般重點說明
規劃設計階段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.確保規劃設計內容符合公共建設目的。</li> <li>2.掌握民間機構如期提送規劃設計圖說。</li> <li>3.適時注意民間機構資金籌措情形。</li> </ol>
興建階段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。</li> <li>2.掌握民間機構如期提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。</li> <li>3.督導民間機構落實施工安全衛生責任。</li> <li>4.要求民間機構於申報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件。</li> <li>5.涉及政府投資其建設之一部者，確實辦理勘驗。</li> <li>6.依其他法令規定或個案需要，要求民間機構於正式營運前進行測試或試營運。</li> </ol>
營運階段	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.落實評估民間機構營運績效。</li> <li>2.掌握民間機構如期提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。</li> <li>3.定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形。</li> <li>4.公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢</li> </ol>

階段	一般重點說明
	查，並將結果提送主辦機關審查。

資料來源：本計畫整理。

## 二、 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政府機關依約管理，得以掌握專案進度、重點並進行追蹤。主辦機關於執行前，建議可先與民間機構協商，討論執行上細節並達成共識，經由確認雙方權利義務，應辦事項與時程，依約執行，避免違約情事發生，並於每年年底提出次一年度履約管理計畫，檢視次年度應執行之履約管理項目，同時通知民間機構，或以備忘錄方式知會民間機構，才不會有所遺漏。

## 三、 進度及品質管理作業方式

### 〈一〉 書面審查與備查

履約雙方文件往來係履約管理工作最為直接有效之證據，其優點係可提供稽查之軌跡，並可作為雙方未來執行之依據。有關書面審查與備查主要係依投資契約民間機構需提交及備查事項進行審查：

1. 定期項目：工作月(季)報告、維護報表、財務報表、財產清冊、營運計畫等。
2. 不定期項目：各類圖說、完工資料、廣告及文宣、各類保險契約、分包契約（副本）記錄與文件等。

### 〈二〉 定期與不定期會議

藉由定期與不定期會議建置主辦機關及民間機構直接溝通

平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部分：

1. 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、營運績效評估會議等。
2. 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

### 〈三〉 實地勘查、檢查

透過到基地實地勘查、檢查，有助主辦機關瞭解民間機構經營良窳，包含定期與不定期之財務及營運檢查等。



## 11.2 控管、查核項目及時點

參考促參司標準契約相關規定，本計畫主要控管及查核項目，可分為簽約、修建、營運、財務、保全及安全、資產管理、移轉及返還等事項，相關控管及查核項目及時點，詳下表。

表 10.2 主要定期控管及查核項目及時點

階段	辦理期程	應辦事項	處理方式
簽約事項	簽約時（前）	1.檢具投資執行計畫書 2.簽約文件 3.履約保證金	核備，依據綜合評審時甄審委員會及執行機關(工作小組提供初審意見)意見檢核。
整建相關事項	簽約後一定時程內	1.提送施工計畫書、施工進度表、施工詳圖及施工材料 2.提送安全監控計畫 3.提送緊急事故通報計畫 4.提送施工中消防防護計畫 5.提送裝修工程分包計畫及分包合約副本	備查
	簽約後一定時程內	營運資產點交空間及代管資產	會勘點交
	資產交付	持續投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、營造綜合險、僱主意外責任險	備查
	施工前	1.提送工程品質計畫書 2.民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，例如勞工安全衛生查檢及施工中消防防護計畫申報、動火申請、取得變更使用及室內裝修暨消防設備圖審許可文件	備查

階段	辦理期程	應辦事項	處理方式
	施工期間	提送工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及相關文件	備查
	取得使用執照、室內裝修證明文件後 15 日內	1.具一定比例之竣工圖及電腦圖檔。 2.工程施工前後照片、工程經費明細表、相關單據或發票。 3.因辦理本計畫而申請之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、簿、冊等文件。 4.以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 1 個月內送交執行機關。	備查
營運相關事項	營運前 15 日	1.取得證照及許可證明 2.提送相關施工整修、營運及資產保險單 3.報主辦機關通知營運	備查
	與第三人簽訂\修改\變更重要合約及下包合約，簽約後 15 日內	合約副本	備查
	營運前	持續投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、僱主意外責任險	
	契約日起	開始營運	-
	營運年度次年起	提送營運績效說明書及財務報表	辦理營運績效評估
	提送營運績效說明書及財務報表後	1.主辦機關辦理營運績效評估 2.提送營運績效會議說明文件及簡報	辦理營運績效評估

階段	辦理期程	應辦事項	處理方式
		3.配合參與營運績效調查或勘驗	
財務事項	簽約日起	維護管理相關費用	-
	簽約日起	年度稅捐	-
	次年度 05/31 前	檢送會計師簽證年度財務報告	備查，並得不定期進行財務檢查
	不定期 變更登記後 15 日內	重大事項通知 1.法人組織變動通知之規定， 提送變更後公司登記證明文件、執照及章程 2.減資、合併事宜應於董事會決議後儘快通知	備查
	自簽約日起不定期	財務檢查	-
保險、保全事項	每半年	配合參與消防安全訓練	
	每年度	1.配合參與建築物公共安全檢查 2.配合參與消防安全設備檢修 3.負擔許可範圍內消防設備增修 4.配合參與衛生管理檢查	
	事故發生 1 小時內	報主辦機關事故通報	
	保全簽約 15 日內	提送保全簽約	核備
資產管理事項	每年度	1.提送代管資產清冊 2.配合參與代管資產盤點	核備
移轉及返還事項	許可期限屆滿前 6 個月或終止後 30 日內	1.提送資產返還及移轉計畫 2.負擔相關費用 3.營運資產移轉及返還、有關軟體文件物品及教育訓練或技術移轉等應補充規範	核備

階段	辦理期程	應辦事項	處理方式
	資產返還及移轉 完成後 6 個月	完成履約保證發還	
其他事項	計日延遲給付租金		
	每日每件懲罰性違約金		

## 11.3 營運績效評估指標

### 一、營運績效評估項目

參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」，研擬績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估，其內容包括以下四大面項，惟經營運績效評估會認為有調整評估項目之需，得於前一年績效評估委員討論後，修正隔年的評估項目，並於召開下次評估會議 6 個月前以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

#### 〈一〉 機關需求

營運資產維護管理、本年度營運計畫管理、營運場域衛生管理、營運場域安全管理、財務管理能力、政策配合度、下年度營運及財務計畫編製。

#### 〈二〉 使用者需求

服務滿意度、客訴處理機制等。

#### 〈三〉 社會大眾需求

契約明定社會責任履行。

#### 〈四〉 營運整體評價（加、扣分各為 5 分上限）

優良事蹟表現、改善/違規/違約事件等。

(一) ~ (三) 各項目評估準則分配，各評估項目由評估委員賦予零至一百之評分，評分乘上權重所得分數總和以一百分計。

(四) 為加、扣分項，各為 5 分上限。

表 10.3 績效評估表

需求面向	配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
機關需求 (50 分)	14	一、營運資產維護管理	1.建築物及附屬設施維修保養情形 2.營運資產管理
	10	二、本年度營運計畫管理	1.契約明定營運設施投資情形 2.年度營運計畫執行情形 3.營運管理制度執行情形 4.年度營運目標預估額達成情形 5.長青學苑培訓、日間照顧及老人住宿人次情形
	3	三、營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形
	9	四、營運場域安全管理	1.營運場域安全維護情形 2.緊急災害及意外事件防範處理 3.營運場域安全計畫執行情形
	6	五、財務管理能力	1.財務管理事項執行情形 2.契約明定財務條款符合情形 3.財務能力
	4	六、政策配合度	1.乙方對於甲方業務配合度 2.乙方對於履約督導事項配合度 3.乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
	4	七、下年度營運及財務計畫編製	1.下年度營運計畫編製情形 2.下年度財務計畫編製情形
	30	八、服務滿意度	服務滿意度調查結果
使用者需求(35 分)	5	九、客訴處理機制	1.客訴專線設置情形 2.客訴案件處理情形
社會大眾需求(15	15	十、契約明定社會責任履行	1.契約明定社區回饋執行情形 2.契約明定弱勢族群關懷執行

需求面向	配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
分)			3.契約明定優惠費率執行情形 4.年度環保措施執行情形
總計	本表評估項目一至十配分總分應為 100 分。		
營運整體 評價	加分上 限 5 分	十一、優良事蹟表現	1.創新性營運管理作為 2.非契約明定重要投資或活動 3.獲公部門機關獎勵及獎項 4.其他特殊貢獻事蹟
	扣分上 限 5 分	十二、改善/違規/違約 事件	1.乙方或其分包廠商不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 2.乙方或其分包廠商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 3.乙方或其分包廠商違反投資契約事件

## 二、 營運績效評估方法

主辦機關應設置營運績效評估會辦理民間機構營運績效之評估。營運績效之評估，應自正式營運後每年辦理乙次。

## 三、 營運績效評等

民間機構在許可期限之營運績效評估評等為：100~90 分為優良；89~80 分為良好；79~70 分為尚可；69~60 為差；59~0 為劣。

## 四、 營運績效評估結果

主辦機關除定期與不定期執行履約查核外，於營運績效評比列等為「差」或「劣」時，亦將要求民間機構限期改善，如

屆期未完成改善，主辦機關得再要求民間機構改善，並得按日處以民間機構懲罰性違約金新臺幣壹萬元整。

民間機構於許可期限內營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，主辦機關將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，主辦機關將以違約處理。

## 五、 優先定約

民間機構在許可期限內達 9 次以上評等為「營運績效良好」以上者，得於許可期限屆滿前第 12 個月起檢附歷年評估報告、未來投資計畫書等，向主辦機關提出繼續經營之營運計畫，其後續營運計畫，經主辦機關評估合格後，得同意申請繼續定約一次，其期間以 5 年為限，民間機構若於許可期限屆滿前 10 個月，未向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關審核符合優先定約之條件者，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或至許可期限屆滿前 6 個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約權，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

## 11.4 經營不善之處置

### 一、 未能履行契約之處置

在主辦機關發現民間機構有未能履行投資契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業）者，主辦機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處以一定

額度之違約金，並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止投資契約，並請求損害賠償，此等機制均將於投資契約中詳細規定處理程序。

## 二、 改善計畫

民間機構於營運期間，如有未如期營運、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其營運一部或全部。但執行機關依第三項規定同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。三、因前款中止營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。執行機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經執行機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理營運（促參法第 52 條）。

## 三、 適當措施

公共建設之營運如有未如期營運、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運（促參法第 53 條）。

## 四、 缺失及違約處理



為因應民間機構未如期營運或經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，執行機關得以每日處以違約金，或代為改善（費用由民間機構支付），另民間機構如有違約之情事，將於投資契約中明訂，缺失及違約之責任，以利有效防止民間機構經營不善時，執行機關可採取適當措施因應，未來擬定投資契約之要求內容如下說明：

#### 〈一〉 缺失

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本計畫之營運，始足作為違約終止事由。故參酌國內多數投資契約草案規定，除契約中所稱民間機構之違約之事項外，均列為民間機構之缺失，以避免契約動輒即走向終止。

##### 1. 缺失之處理

參照「促參法施行細則」第 68 條規定，於民間機構有缺失時，執行機關應具體列明民間機構之缺失及改善期間、目標及屆期未改善之處理，並載明民間機構屆時仍未改善之後果。

實務上之具體作法是民間機構如有缺失時，主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

- (1) 缺失之具體事實
- (2) 改善缺失之期限
- (3) 改善後應達到之標準
- (4) 屆期未完成改善之處理

##### 2. 懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，執行機關得每日處以違約金新臺幣 5000 元，並再定期命民間機構改善，如有造成主辦機關損失時，民間機構需負擔之損害賠償責任；但如缺失情形足以嚴重影響本計畫之營運時，執行機關得逕以違約處理。

於執行機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，執行機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。執行機關代為改善費用，由民間機構負擔。

## 〈二〉 違約

民間機構違約事由應予契約中明訂且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

### 1. 違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

- (1) 未依約繳交權利金、土地租金、其契約應繳納之費用。
- (2) 未依約協助主辦機關維持公共服務不中斷、未如期營運。
- (3) 經營不善。
- (4) 民間機構破產。
- (5) 民間機構未經契約變更程序，擅自變更本計畫之內容。
- (6) 未依約返還及移轉營運資產。
- (7) 其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。

### 2. 違約之處理

參照促參法第 52 條規定，民間機構違約時應賦予改正救濟之機會；並允許融資機構行使介入權。

(1) 定期要求民間機構改善

執行機關要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- A. 違約之具體事實。
- B. 改善違約之期限。
- C. 改善後應達到之標準。
- D. 屆期未完成改善之處理。

(2) 民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時為營運期間或移轉返還時間及實際情況，執行機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- A. 由融資機構於執行機關所定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運。
- B. 中止民間機構營運之一部或全部。但許可期間之進行不受影響。民間機構收受執行機關之中止通知後依期限完成改善並經執行機關同意者，應於執行機關指定期限內繼續營運。
- C. 執行機關得視情節輕重要求民間機構繳納懲罰性違約金每日 1 萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止，如有造成

主辦機關損失時，民間機構需負擔之損害賠償責任。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

- a. 違反契約規定每日懲罰性違約金每日 1 萬元。
- b. 營運缺失每日懲罰性違約金每日 5,000 元。

D. 解除或終止本契約。

- (3) 融資機構或其指定之其他機構接管後，或民間機構中止營運一定時間（6 個月）後，持續相當期間仍未改善者，執行機關得終止本契約。
- (4) 上述第（2）點之接管期間及第（3）點之改善期間，由執行機關與融資機構另行協商定之。

## 11.5 關係人介入

根據促參法第 52 條第 3 項規定：「民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理營運。」即所謂「關係人之介入權」之規定。故本計畫如有融資機構或保證人者，得經過執行機關之同意，於民間機構屆期不改善或改善無效時，暫時接管民間機構或繼續辦理營運之工作。

惟融資機構或保證人暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，執行機關依法得終止投資契約。

## 11.6 接管規劃

無論依促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部或終止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

按 94 年內政部公布之「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」，如有因促參法第 52 條或第 53 條而終止契約之情事，得依法辦理接管事宜：

### 一、 經營主體移轉

主辦機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關（構）、或委託其他機關（構）、團體為接管人。

### 二、 人事、資產安排及處置

人事方面，民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人之有關詢

問，應據實答覆；其他受僱人員，應受接管人之指揮。

### 三、 接管人財務支出劃分

因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。

## 11.7 組織架構

### 一、 履約管理單位

依「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」關於履約管理事項的指導，主辦機關辦理履約管理，應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，必要時得邀請專家學者協助。

#### 〈一〉 組織架構

為降低本計畫之履約風險，建議依「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」指導成立履約管理小組，此履約管理小組主要負責監督民間機構於營運階段是否有依據合約要求事項進行，包括財會組、法律組及經營管理組。專案小組在人員選擇上，需就其專業背景，指派負責之權責，必要時亦可聘請專業顧問。透過權責分化與監督，期能達到有效之履約管理。

#### 〈二〉 執掌項目

履約管理小組負責本計畫履約期間一切與契約執行有關事務，為一常設性組織，建議由主辦機關首長指派一召集人統籌本計畫履約管理事務，另指派一專責人員，執行本計畫履約管

理相關事務及單一聯絡窗口，主要職掌說明如下：

1. 考量本計畫履約管理重點與模式、與民間機構溝通履約管理重點與模式、擬定履約管理計畫、履約管理表單。
2. 依契約執行本計畫履約工作，負責履約期間與民間機構之有關履約事務之溝通及履約管理表單查檢。
3. 瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。
4. 就民間機構依契約規定所提之相關文件進行審查或備查。
5. 有關履約定期與不定期會議之執行。
6. 財務監督之執行。
7. 年度營運績效之辦理執行、協助營運績效評估會之行政及幕僚工作。
8. 協調會之行政及幕僚工作。
9. 辦理本計畫依促參法、本計畫契約及相關法律規定有關本計畫履約之所有事務。

## 二、 民間機構營運組織

基於整體營運管理構想的落實，民間機構應依未來經營業務之需要，規劃人力配置及組織架構，並依營運計畫書之營運時程研擬招募及訓練計畫，對人員管理及考評、福利、獎懲、人力培訓等，研擬構想計畫。

## 第 12 章 移轉規劃

### 12.1 營運資產維護管理

#### 一、資產維護作業

##### 〈一〉 日常維護

1. 民間機構應對本計畫用地上之建物及各項營運設施、設備、器材等作負維護、保養之責。包括清潔管理維護、維持景觀、安全、綠化植栽及廢棄物清運處理之義務。其所衍生之各項清潔、維護、保護、保管、保險、水電、電話、保全及其相關營運費用，均由民間機構自行負擔。
2. 民間機構應依投資契約及相關法令規定，依善良管理人注意義務負責許可範圍內建築物之日常保養與維修責任，其所生費用應由民間機構負擔。

##### 〈二〉 更新及毀損修復

本計畫建物及設備，如有因應民間機構營運需求需要之更新替換、毀損修復、搬移或移除之計畫，應經主辦機關及相關主管機關事先書面同意後始得實施，並由民間機構負擔相關費用。

#### 二、契約期滿後之處理方式

- ##### 〈一〉 依促參法第 54 條規定：「( 第一項 ) 民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予



主辦機關。(第二項)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時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。(第三項)前項營運績效評估辦法應於契約中明定之。」

〈二〉 依上開規定，當營運期限屆滿後，民間機構應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償移轉、歸還予主辦機關。原則上本計畫規劃以無償方式移轉與返還現存所有之營運資產與營運權，包括民間機構重置之資產(將處理重置期間與營運屆滿日之合理規劃)，以求雙方權利關係之清楚。此部分之權利義務，將於投資契約中以專章特別約定。

〈三〉 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時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。於投資契約中規劃營運績效評估辦法，規定營運績效良好之標準、優先定約之次數與期間等權利義務，由主辦機關每年進行營運績效評估，待投資契約期滿前一定期間內，進行優先定約之協商，如完成優先定約者，可由原民間機構繼續經營一段期間，無須另外進行公開甄選。

### 三、 契約期滿前之處理方式

有關投資契約因可歸責於民間機構之事由致提前終止，於主辦機關請求民間機構移轉興建、營運資產之情形，經參照國內外案例及工程會『民間參與公共建設投資契約標準文件及要項之研議』成果報告，建立有償機制，並輔以主辦機關因投資契約提前終止所受損害之賠償及損害賠償債權確保等，將一併納入契約規範。

## 12.2 維護時程

民間機構應依本計畫相關之契約、投資執行計畫書及相關法令之規定，於許可期限內就本計畫範圍之土地、建築及設備等營運資產，善盡保管、維修、養護之責。以下綜整相關維護時程：

- 一、 民間機構於許可期限內應本契約及相關法令之規定確實進行營運資產之管理維護工作，並應於每年 1 月 31 日前，完成前一年度之管理維護工作紀錄並提交主辦機關備查。
- 二、 於重大災害發生後（如水災、颱風、地震等），民間機構應即進行設施檢查並做成勘驗紀錄，並提送執行機關。

## 12.3 財產清冊

### 一、 資產清冊之交付

民間機構應於土地、建物及各項設備點交後 30 日內，完成相關清冊及現況圖說（地形及建物測繪圖）與現況之查核，如有差異或缺漏者，應由主辦機關協助完成現況測繪調查，並點交予民間機構，經雙方確認無誤後，按建物及設備現況點交，由民間機構簽收，並始得興建、營運相關項目。

### 二、 營運期間資產清冊

民間機構應編製資產清冊，並於每年提送財務報表時一併檢送前一年度之資產清冊送交主辦機關備查。主辦機關並得隨時派員加以盤點。

## 12.4 資產移轉及返還作業規範

民間機構應於許可期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關（促參法第 54 條第 1 項）。故除有投資契約優先定約之情形外，民間機構應依約移轉、歸還營運資產於主辦機關或主辦機關指定之第三人，未來將於本計畫契約中規範下列事項：

### 一、 營運資產返還移轉計畫及契約

投資契約期限屆滿時，就營運資產之權屬進行以下規定：

1. 主辦機關點交予民間機構之現有營運資產，民間機構原則上應返還予主辦機關。
2. 如有民間機構因裝修而取得營運資產所有權之部分，民間機構亦應將所有權移轉予主辦機關。

因此時之資產返還及移轉為雙方可預期之情形，故民間機構應於屆滿前一定時間即提出資產返還移轉計畫，雙方並應於期限屆滿前依投資契約所定基本原則協商資產返還移轉事宜，並簽訂「資產返還移轉契約」。

依促參法施行細則第 80 條之規定，民間機構於許可期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。

### 二、 返還及移轉標的

#### 〈一〉 必須返還及非必須返還資產

許可期限屆滿之資產返還內容為主辦機關具有所有權之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之資產；移轉標的則應為民間機構投資之營運資產。未來除投

資契約另為約定外，民間機構於契約期間屆滿時，應依當時最新之營運資產清冊，於約定期限內將主辦機關具有所有權之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有之營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員、恢復指定空間交付樣貌。

## 〈二〉 依營運資產清冊移轉資產

1. 民間機構應於本計畫投資契約屆滿時，依當時最新之營運資產清冊，移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產予主辦機關。
2. 營運資產之返還及移轉應包含關於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。並應於一定期間完成教育訓練及技術移轉。
3. 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為投資契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關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，民間機構應於契約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令及規定辦理移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由主辦機關承擔。

## 三、 返還及移轉程序

依促參法施行細則第 80 條規定，期限屆滿時之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方法、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

未來本計畫投資契約得視計畫情形，得於契約中約定：

1. 民間機構應於營運期間屆滿前一定期間內自費委託獨立、公正且經主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查，勘驗其可供使用情形，並做成資產勘驗報告送交主辦機關備查。
2. 各項營運資產之返還及移轉方式於投資契約之「資產返還移轉」中規定。
3. 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還及移轉之參考。
4. 除投資契約另有約定外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

#### 四、 移轉條件及計價

本計畫於許可期限屆滿時如有所有權之移轉者，其移轉原則上應為無償，但考慮公共建設之耐用年限及重置需求，得約定民間機構於屆滿前一定年期內經主辦機關同意購買之設備或財物，於期限屆滿時得為有償移轉。

主辦機關與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，由乙方負擔。

## 五、 返還移轉時及返還移轉後之權利義務

除雙方另有同意外，原則上民間機構應確保資產於返還及移轉時並無任何負擔；且返還及移轉標的均可正常使用。

### 〈一〉 除去設定負擔

投資契約之返還及移轉標的，如民間機構有出租、出借或設定任何債權或物權之負擔者，民間機構應於返還及移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經主辦機關同意保留者不在此限。

### 〈二〉 暫時繼續營運

於資產返還及移轉完成且主辦機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本計畫前，民間機構應依主辦機關之要求，為主辦機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。

### 〈三〉 技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本計畫建設操作技術及維修相關之必要技術，提供予主辦機關。

### 〈四〉 債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人或契約相對人之同意。

### 〈五〉 軟體之移轉

為繼續本計畫之營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構應負責按原使用方式移轉

予主辦機關，使主辦機關得為必要之使用。

#### 〈六〉 未返還移轉物品之處置

1. 民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內，遷離該等物品，其費用由民間機構負擔。
2. 如民間機構於前項期限屆滿後一定期限內仍未搬離者，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，並向民間機構請求處置所生之一切費用。

#### 〈七〉 民間機構之擔保責任

1. 民間機構依投資契約約定返還予主辦機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予主辦機關時，並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
2. 除主辦機關另有同意者外，投資契約之移轉標的無論有償或無償移轉，民間機構均應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權，讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。
3. 民間機構於移轉時，除法令另有規定或雙方另有約定者外，主辦機關同意基於公益考量，優先僱用或委任民間機構之員工協助本計畫之繼續營運；其餘未經主辦機關僱用或委任之員工，應由民間機構自行安排。



## 第 13 章 後續作業事項及期程規劃

### 13.1 後續作業事項

可行性評估及先期規劃經審核通過後，主辦機關得依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 53 條至第 60 條之規定，辦理後續之前置及招商作業。

#### 一、 招商文件之擬訂、審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之擬訂、審核。

##### 〈一〉 擬訂申請須知

計畫之性質及基本規範、政府配合事項、申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式、申請程序、申請保證金、評決方法、評審時程及甄審標準、與投資契約權利義務有關之重要事項，相關要項說明如下：

申請須知	
第一章 公告事項之詳細規範	包含公共建設計畫之性質、基本規範、許可期限、公共建設計畫範圍、申請人之資格條件、申請案件之甄審項目及甄審標準等
第二章 名詞定義及一般說明	包含名詞定義與一般說明
第三章 計畫說明	包含本計畫基本資料說明、營運之特別要求、費用負擔等
第四章 申請作業規定	包含申請人資格及應提出之資格證明文件、申請程序、申請保證金、釋疑及回覆、異議、申訴及檢舉等
第五章 投資計畫書主要內	提供申請人如何撰寫投資計畫書



容及格式	
第六章 申請案件之評定方式及評審時程	依促參法第 44 條及組織及評審辦法之規定制訂，以辦理甄審相關作業，包含資格審查、綜合評審及評審作業時程
第七章 政府承諾及配合事項	包含政府承諾及配合事項
第八章 議約及簽約期限	包含議約、簽約前應完成之事項、履約保證與簽約

## 〈二〉 擬訂投資契約草案

投資契約架構以「營運」及「移轉返還」之權利義務事項為主軸，並輔以一般契約所必須之條款所構成，其內容除應將招商文件重要事項納入外，並應將政府與最優申請人商業談判之條件納入，契約要項包含下列項目：

章節大項	細項
第一章 總則	包含契約範圍及文件、名詞定義與契約解釋、契約權利義務之繼受
第二章 契約期間	載明營運期間及營運資產點交之期限
第三章 乙方營運權限	包含委託營運權限
第四章 雙方聲明與承諾事項	包含雙方共同聲明、甲方聲明、乙方聲明、甲方承諾
第五章 甲方協助事項	包含甲方協助事項、甲方不擔保協助事項必然成就
第六章 營運	包含委託營運標的物、委託營運範圍、設施使用原則、權利及資產處分之限制、委託營運要求、營運需求、營運需求、營運之限制事項、營運之禁止分包等
第七章 費率及費率變更	包含費率及費率變更、設施使用優惠
第八章 土地租金與其他費用之計算與繳納	包含土地租金與其他費用之計算與繳納、其他事項
第九章 財務事項	包含持股比例要求及股權轉讓之限制、轉

章節大項	細項
	投資、財務報表提送、財務檢查權、公司組織變動之通知、相關稅捐及費用負擔、融資契約簽訂時限、營運資產處分、貸款協助
第十章 契約屆滿時之移轉	包含資產返還、資產返還時及返還後應負之義務、乙方未依約返還資產之處理、未依期限遷離財物之處理
第十一章 履約保證	包含履約保證期間、金額、方式、修改、抵扣及解除
第十二章 保險	包含乙方之投保義務、保險範圍及種類、保險條件、保險金受益人及其使用、保險契約之移轉
第十三章 營運績效評估機制及營運期間屆滿之續約	包含營運績效評估、優先定約
第十四章 缺失及違約責任	包含乙方之缺失、缺失之處理、乙方之違約、違約之處理
第十五章 契約之變更及終止	包含契約之變更、契約之終止或解除
第十六章 不可抗力與除外情事	包含不可抗力、除外情事、通知及認定程序、認定後之效果、損害之減輕、恢復措施、終止契約、未受影響部分仍依約履行
第十七章 爭議處理及仲裁條款	包含爭議處理、仲裁、契約繼續履行
第十八章 其他條款	包含智慧財產權及保密義務、通知與文件之送達、準據法、契約條款之可分性、管轄法院、棄權效力、契約份數

## 二、 協助辦理招商座談會

前置作業階段即可先行辦理招商座談會，並針對潛在投資進駐者之意見修改招商文件，以確保未來正式公告之文件能符合投資者之需求及具投資誘因。主要協助工作說明如下：

1. 協助辦理招商座談會，未來視實際計畫推動與執行狀況，於必要地點辦理說明會。
2. 協助說明招商內容。

### 三、 協助籌組甄審會及工作小組

1. 協助依規定籌組甄審會，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。
2. 協助向甄審委員會、工作小組說明招商文件內容。
3. 必要時依招商說明會之意見調整申請須知與投資契約草案內容。
4. 依甄審委員會及相關審查意見修正招商文件。

### 四、 協助辦理招商公告

協助於正式招商公告階段，藉由電子報及說明會等方式廣為散佈招商消息，以達宣傳效果。

### 五、 協助申請案件之甄審及評決

#### 〈一〉 協助辦理資格審查

1. 資格審查時，由主辦機關進行審查，選出合格申請人。
2. 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。
3. 審查過程，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符

程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明

4. 申請人逾主辦機關依前二項通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理
5. 資格審查結果，主辦機關應通知申請人，最遲不得逾甄審會選出最優申請人時或評決無最優申請人時；對審查不合格者，並應敘明其原因。

〈二〉 協助辦理綜合評審作業，並擬具申請案件初步評估意見

1. 甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，審查合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，由甄審會選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。
2. 主辦機關應於甄審會開會前，提醒甄審委員及工作小組成員，如有申請須知所定應行迴避之事由者，應自行迴避，如發現有未迴避者，應令其迴避。
3. 甄審會對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理。
4. 甄審會辦理綜合評審，應將財務計畫列為必要之甄審項目，並予以適當權重
5. 申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，經綜合評審均未達甄審標準或不符合公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

6. 甄審會評審結果與工作小組初審意見有明顯差異，或不同委員之評審結果有明顯差異，召集人應提交甄審會議決或依甄審會決議辦理複評，並列入會議紀錄。複評結果仍有明顯差異時，由甄審會決議之。
7. 甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。

## 六、 議約及簽約

協助主辦機關完成議約及完成簽約。

### 〈一〉 議約原則

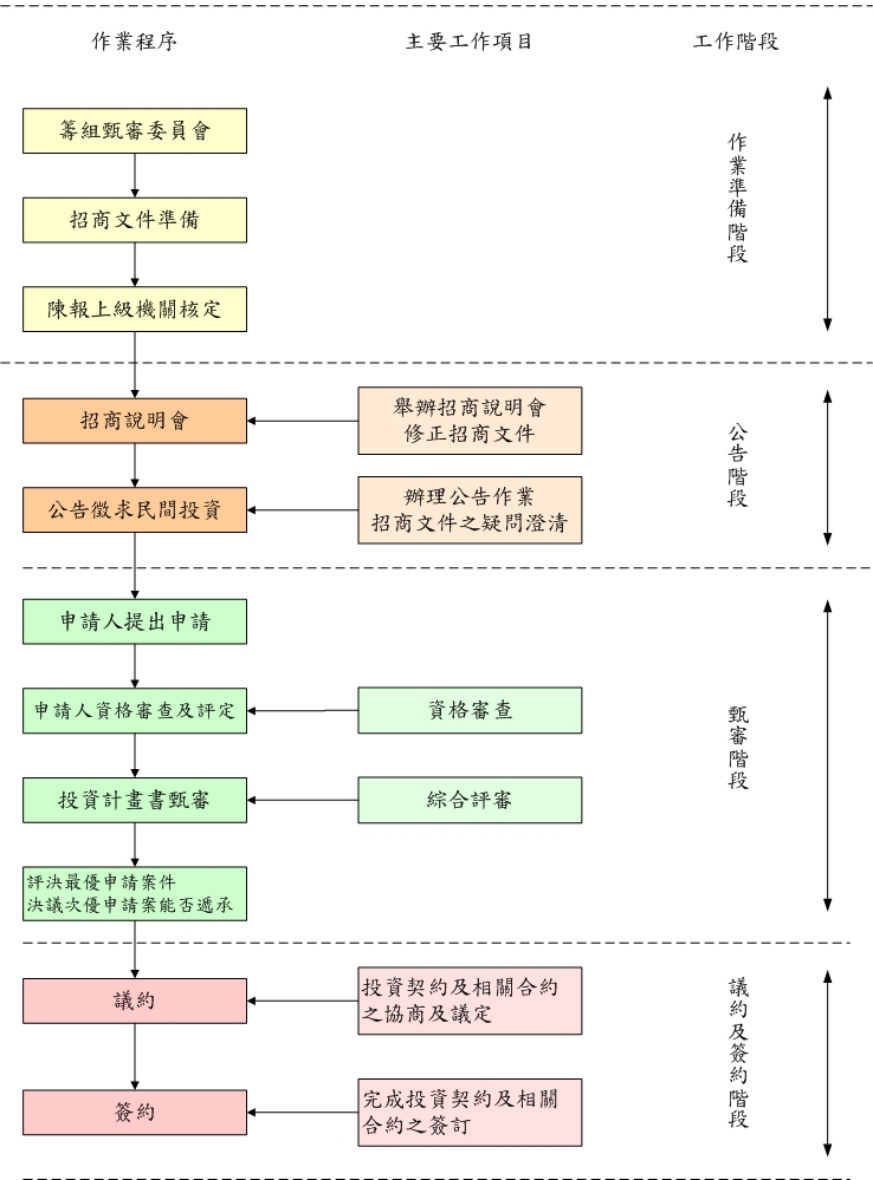
1. 申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：
  - (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
  - (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
  - (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
  - (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
2. 投資契約不得違反原公告及招商文件內容。但有下列情形之一者，不在此限：
  - (1) 原公告及招商文件內容載明得經協商後變更。
  - (2) 於公告後投資契約訂立前發生情事變更。
  - (3) 原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。

3. 主辦機關應依下列原則，辦理議約：

- (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果。
- (2) 議約內容除符合促參法施行細則第二十九條第二款或第三款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

〈二〉 議約及簽約期限

甄審會評選出最優申請人之日起至完成議約止之期間不得超過等標期之二倍，且以六個月為限。



資料來源：1.促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊。  
2.本計畫整理。

圖 12.1 本計畫後續作業流程圖



## 13.2 期程規劃

表 12.1 本計畫後續作業預定時程

作業階段	預計完成時間	工作內容
招商公告	公告後第 21 天	申請人提出書面釋疑截止
	公告後第 28 天	主辦機關完成書面釋疑，必要時補充公告
	公告後第 60 天 ( 截止日 )	申請文件截止收件
資格審查	截止日後第 2 日	主辦機關進行資格審查
	截止日後第 7 日	申請人提出補正或澄清文件內容
	截止日後第 10 日	主辦機關選出合格申請人
綜合評審	截止日後第 14 日	主辦機關完成投資計畫書初審意見
	由主辦機關通知 ( 評定日 )	召開甄審委員會選出最優申請人，次優申請人，並公告綜合評審結果
完成議 約、簽約	評定後 40 日內完成	最優申請人完成投資執行計畫書之修正交付，完成投資契約簽訂

※主辦機關可依權責於必要時調整以上作業時程，並由主辦機關通知申請人。



**「南科健康生活館C棟日照中心修建營運移轉」案  
先期規劃審查意見回覆**

意見	回覆及說明情形
王委員貳瑞	
<p>1. 本案已經召開公聽會，蒐集地方相關意見，彙整出各項設置指標可行性，其中僅「土地面」尚待處理，餘均為可行。公聽會有多項(人)提出本案需要醫療資源支撐才具可行性之建議，惟基地地目不符土地使用規範，公聽會意見彙整回應出現一(2)「與其他單位協調」與後續不可行或「建議民間機構考量」矛盾、不明確之回應情形。由於土地地目涉及基地規劃內容、設置時程，建議應先評估並確認地目變更可行性、變更時程及相關影響、因應方案、定位，避免後續衍生設置糾紛。</p>	<p>感謝委員指教，已修正相關用詞，並對公定會意見回復內進行調整，請見報告書內紅字部份。本案因土地地用無法設置醫療設施，因現行法規程序進行地目變更時程及結果具高度不確定性，爰規劃本案以現況進行招商。</p>
<p>2. 本案有多個醫療與照護相關團體機構參與，和多數公聽會辦理情形一樣，參與人員與單位均以自身專業、經驗與影響提出意見，彼此意見並非完全相容、一致，影響設置方向、定位、項目及效益可行性，建議規劃內容納入公聽會意見並須更深入分析可行性，例如六(7)多功能項目、七(2)回應說明並不明確。</p>	<p>感謝委員指教。 本案基於各方參與公聽會之團體均以自身專業及經驗提出多種構想，在規劃時即以保障主要公共建設目的(日照中心)為主，其餘容許經營項目部份，在不違背法令的前提下，由投標廠商依其專業及市場需求進行規劃及提案，並經主辦機關同意後始得經營。</p>
<p>3. 投資意願調查評估指標具可行性，可行性分析則是廠商評估中，財務試算同樣具可行性，兩者均應有更詳細發展規模方案分析。</p>	<p>感謝委員指教，目前財務試算方案係以主要公共建設目的(日照中心)收案 120 人進行試算即具備財務可行性。 投資意願調查部份，雖無法辦理醫療業務確對廠商投資意願造成影響，惟仍有廠商表達對於日照</p>

意見	回覆及說明情形
	中心具評估投資之價值。
<p>4. 規劃書抄錄各項規定，並未針對涉及項目與內容提出分析、方案與問題，並以之建立時程及後續進入實體規劃之依據，過度簡略。建議參考公聽會意見，重新整理規劃書項目及內容。</p>	<p>感謝委員指教，先期規劃之目的係作為後續撰寫招商文件及契約草案之原則性設定，確有較多規範性內容，但均係考量本案特點後進行設定。</p> <p>為簡明易懂，爰整理於章節二-先期規劃總說明，便於理解本案各項重要設計。</p>