
臺中市民間參與投資興建、營運青年住宅暨開發招商總顧問案

臺中市北屯區太原段社會住宅 BOT
促參案先期規劃摘要版

林正偉建築師事務所

臺中市南屯路二段 290 號 14 樓之 2

TEL:04-24720298

FAX:04-24715070

105 年 9 月 26 日

目錄

第一章	公共設施建設目的	1
第一節	計畫緣起.....	1
第二節	興建目的.....	1
第二章	許可範圍與年限	3
第一節	民間機構興建營運本業範圍.....	3
第二節	民間機構興建營運許可年限.....	3
第三節	容許民間投資附屬事業範圍.....	3
第四節	附屬事業興辦時點.....	3
第三章	興建規劃	4
第一節	工程調查及規劃.....	4
第二節	工程細部設計規範.....	5
第三節	工程發包施工.....	17
第四節	工程施工管理.....	17
第五節	節能減碳與環境保護.....	23
第四章	營運規劃	27
第一節	營運計畫辦理方式.....	27
第二節	營運規劃辦理時程.....	33
第五章	用地取得規劃	34
第一節	基地現況調查.....	34
第二節	用地範圍劃定.....	34
第三節	土地取得方式.....	35
第四節	土地交付時程.....	36
第五節	用地變更作業單位及程序之界定.....	36

第六章	環境及交通影響評估	38
第一節	環境影響評估方式及時程	38
第二節	水土保持及相關開發審查程序.....	40
第七章	財務規劃	42
第一節	財務規劃成果	42
第八章	風險規劃	45
第一節	確認風險因素及可能影響	45
第二節	風險分攤原則	51
第三節	風險因應或減輕策略.....	52
第四節	若有超額利潤之回饋機制	56
第九章	政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	56
第二節	政府承諾事項、完成程度及時程	58
第三節	政府配合事項、完成程度及時程	58
第十章	容許民間投資附屬事業範圍	60
第一節	土地權屬.....	60
第二節	營業業種.....	61
第三節	許可年期.....	61
第四節	興辦時點.....	61
第十一章	履約管理規劃	62
第一節	進度及品質管理機制.....	62
第二節	控制及查核項目與時點	66
第三節	營運績效評估指標.....	72
第四節	施工或經營不善之處理	92
第五節	接管規劃.....	96

第十二章	移轉規劃	99
第一節	期限屆滿之移轉	99
第二節	期限屆滿前之移轉.....	103
第十三章	後續作業事項及期程	105
第一節	招商公告階段作業項目	105
第二節	議約及簽約階段作業項目	107

表目錄

表 3-1	本計畫工程調查及規劃分工權責及辦理方式彙整表	4
表 3-2	施工時程預估表.....	17
表 3-3	第 I、II 區工程期限	18
表 5-1	本計畫用地範圍地籍彙整表	35
表 5-2	變更後計畫面積一覽表.....	37
表 6-1	開發後道路服務水準分析表	40
表 7-1	本案規劃配置表.....	42
表 7-2	財務效益表	43
表 7-3	營運權利金收取級距表.....	44
表 8-1	本業加附屬事業(銀髮住宅)之變異因子變動表	48
表 8-2	本業納入附屬事業(商場與旅館)敏感因子影響因素變化表	51
表 8-3	風險分擔分析表	51
表 8-4	風險因應或減輕策略分析表	53
表 8-5	本案各筆地號歷年調整公告地價及調整率表.....	54
表 8-6	保險計畫	55
表 9-1	政府承諾及配合事項參考對照表.....	57
表 10-1	本計畫用地範圍地籍彙整表	60
表 10-2	本計畫土地容許民間投資附屬事業範圍表.....	61

表 11-1	主要控管及查核項目及時點	66
表 11-2	營運績效各項目評估準則分配(暫定)	74
表 13-1.	招商階段作業項目	106
表 13-2.	公告階段作業項目	107
表 13-3.	甄審階段作業項目	107
表 13-4.	議約及簽約階段作業項目	108

圖目錄

圖 3-1	全區配置圖	6
圖 3-2	北屯區太原段 140 地號 I、II 區配置圖(地上一層)僅供參考	16
圖 5-1	本計畫基地與臺中市城市體驗農園分區圖套繪	34
圖 5-2	本計畫用地劃圍圖	35
圖 5-3	細部計畫變更後細部示意圖	37
圖 6-1	本計畫基地山坡地範圍圖示	41
圖 8-1	本業加附屬事業(銀髮住宅)風險分析圖	50
圖 8-2	本業加附屬事業(銀髮住宅)變異因素影響力圖	50
圖 10-1	本計畫用地範圍圖	60

第一章 公共設施建設目的

第一節 計畫緣起

臺中市政府積極建設更優質的適居環境，增加市民更多元的居住選擇，實現社會好宅「高品質、可負擔且適居」之政策目標。希望以政府或是民間興辦的角色，提供「只租不售」的標準居住空間，來協助弱勢民眾獲得良好居住空間。

為加速推動及提升政策性住宅單元的質與量，提供適宜的環境讓弱勢民眾可以定居臺中市的機會，擬採公私協力模式，提高公產效益並提供優質社會住宅的公共服務。與民間合作開發涉及公共建設之公益性與廠商營利事業之營利性的權衡取舍，依據相關法令擬定社會住宅由民間參與的政策與實施的流程分析，然民間參與的優劣分析，提供具體的建議給市政府參考未來實施社會住宅的可行性與先期規劃，增進公產效益並提供優質社會住宅的公共服務。

第二節 興建目的

壹、本計畫公共建設目的

社會住宅的社會制度源自於在都市化的過程當中，住宅市場供需機能無法滿足部分弱勢族群的需求，對於居住正義產生質疑，引發社會矛盾與衝突，而社會住宅的出現，就是以政府或是民間興辦的角色，提供「只租不售」的標準居住空間，來解決都市中弱勢人民的居住問題。

臺中市政府為因應當前全球化的快速發展及人口下滑、少子化趨勢，積極建設臺中市更優質的適居環境，提昇城市競爭力，推動以「居住方式多元化」、「住宅負擔合理化」、「居住環境優質化」的社會住宅計畫，增裕市民更多元的居住選擇，以實現社會好宅「高品質、可負擔且適居」之政策目標。

本計畫興建的社會住宅定義:根據促進民間參與公共建設法第 3 條(公共建設之範圍)第一項第五款:社會及勞工福利設施,再依據細則第 8 條第一項第二款:依法核准興辦之社會住宅。

貳、委由民間經營預期效益

一、民間廠商條件

未來的潛在民間廠商的條件,針對單一公司申請人、合作聯盟申請人之任一成員或協力廠商中應具備不動產或營造事業專業技術能力,如有住宅、旅館、飯店、學校(或勞工)宿舍等不動產開發案例,或近 10 年有興建大型不動產開發或設定地上權案例等。

二、興建規模適宜性

本計畫屬廊子地區區段徵收區,基地為北屯區太原段 140 地號,共 1 筆地號,地籍面積為 37,457 m²;位於大里溪與子溪交會口南側,其南側即為北屯區與太平區之行政區界線,土地所有權人為臺中市政府,土地管理者為臺中市政府地政局,土地使用分區為第三種住宅區,建蔽率為 55%,容積率為 280%。

在基地自身的土地使用管制規則的情況下,預計可興建 1,242 戶社會住宅,並規劃社會福利空間 660m²,及規劃停車空間作為附屬設施,提供臺中市青年勞工及弱勢民眾居住。藉此提升土地之使用強度,解決土地閒置、使用效率低之問題,提供高品質居住空間。

參、預期效益

- 一、制定公私部門合作規範,營造雙贏局勢
- 二、落實財務自主達永續經營
- 三、打造具友善環境的公共建築
- 四、促進空間混合
- 五、融入通用住宅及全齡住宅設計概念

第二章 許可範圍與年限

第一節 民間機構興建營運本業範圍

壹、興建營運本業範圍

基地為北屯區太原段 140 地號土地一筆地號，屬廊子地區區段徵收區；位於大里溪與子溪交會口南側，其南側即為北屯區與太平區之行政區界線；基地面積約 37,457 m²，土地所有權人為臺中市政府，土地管理者為臺中市政府地政局，土地使用分區為第三種住宅區。開發本業 1,242 戶社會住宅，以租金七折的方式出租，並規劃社會福利空間 660m²，及規劃停車空間作為附屬設施。

第二節 民間機構興建營運許可年限

委託興建期間自執行機關與民間機構完成簽約，經雙方會勘完成由政府設定地上權之基地範圍後起算許可年限，且依本案可行性評估報告之建議方案許可年限皆為 53 年。未來仍以招商文件公告為準。

第三節 容許民間投資附屬事業範圍

當本業自償能力不足時，得依據促參法第 13 條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 18 條規劃附屬事業，而本計畫初步規劃銀髮住宅作為附屬事業。

第四節 附屬事業興辦時點

當計畫財務自償能力不足，及可依據「促進民間參與公共建設法」第 13 條，及「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 2 項第 18 點，興辦附屬事業。

第三章 興建規劃

第一節 工程調查及規劃

本計畫屬新建工程位本市北屯區太原段 140 地號，共 1 筆，地籍面積 37,457.00 m²於，工程開發前應針對基地規劃設計執行內涉及基地調查(建築線指示、地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等)、現況測量(含高程、地形、植栽等)、鑑界、地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等業)、相關計畫及法令(如都市計畫、排水計畫、建築技術規則等)、水文氣象、交通等必要之調查作業。

藉由基礎作業調查完成後，即執行規劃設計作業，包含建築管理相關法規檢討、建築設計製作(平面、立面、剖面圖、透視圖、面積表)、結構及機電系統設計、工程進度研擬、工程經費概算、並提送相關審議單位審查，例如都市設計審議、候選綠建築證書(銅級)、候選智慧建築證書(合格級)、特殊結構外審、建造執照審查、五大管線審查等，以準備發包及取得建築執照。

壹、分工原則

表3-1 本計畫工程調查及規劃分工權責及辦理方式彙整表

項目	單位	辦理方式
1. 基礎資料與現況調查	主辦機關	協助提供資料
	民間機構	負責辦理或委託專業廠商辦理
2. 相關計畫、行政程序或法令調查	主辦機關	協助提供資料
	民間機構	負責辦理或委託專業廠商辦理

3	規劃設計	建築管理相關法規檢討 建築設計製作(平面、立面、剖面圖、透視圖、面積表) 結構及機電系統設計 工程進度研擬 工程經費概算	主辦機關	督導/備查
		都市設計審議 候選綠建築證書(銅級) 候選智慧建築證書(合格級) 特殊結構外審(視實際規劃需求) 排水計畫書審議 建造執照審查 五大管線審查等	民間機構	負責辦理或委託專業廠商辦理

備註:以上項目不限於上述，如屬相關法規必要皆應由民間機構執行並負擔其費用。

貳、建議時程

工程調查及規劃作業為新建工程規劃之基礎作業，且涉及未來營運之重要關鍵，建議民間機構應於公告期間即進行相關調查作業，並於簽訂投資契約之翌日 60 日內完成，建築設計應於完成調查作業後之翌日 270 日內完成。

第二節 工程細部設計規範

本節內容引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)。民間機構應盡量符合本節相關細部規範。

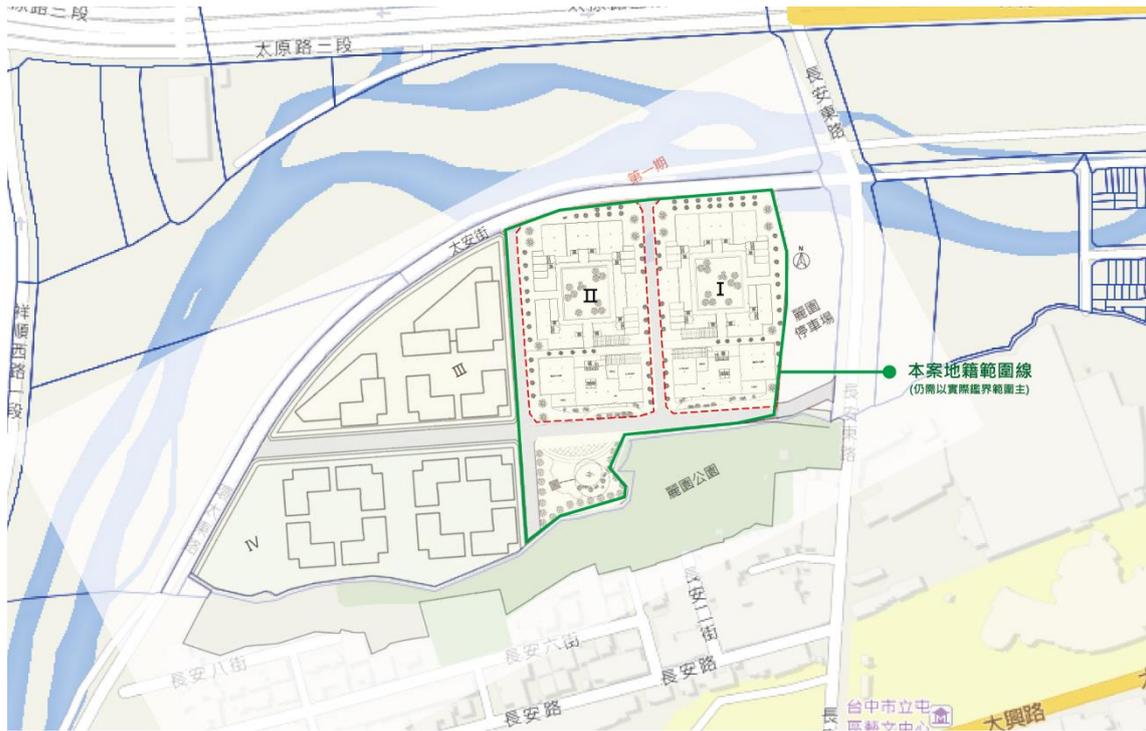


圖3-1 全區配置圖

壹、興建工程規劃需求

一、一般通則

- (一)、本開發案之建築規劃及設計階段應注意之事項及建築必要之功能，應依本章所訂建築設計準則及規範（以下簡稱「本準則」）辦理。得標廠商需遵循現行法令規定及本準則作為建築規劃設計之基本規範，務使本開發案完成後，能塑造良好都市景觀、創造地區特色及維持良好環境品質。
- (二)、本開發案應依臺中市建築管理自治條例、都市設計審議規則、相關法令規定，及依本準則之相關規定辦理。
- (三)、設計部份應符合節省能源、減少溫室氣體排放、保護環境、節約資源、經濟耐用等目的，並考量景觀、自然生態、兩性友善環境、生活美學。

二、適用法規標準

本計畫之設計內容應符合現行法規規範，工法、技術、材料及設備等之引用亦同，如建築法、建築技術規則、都市計畫法等，且至少應符合與滿足(但不限於)下列法規標準，民間機構仍應依現行相關法令進行調查作業。

- 1.建築法
- 2.建築技術規則
- 3.都市計畫法
- 4.都市計畫法施行細則
- 5.臺中市都市計畫住宅區旅館設置辦法
- 6.公共工程委員會施工綱要規範
- 7.中華民國國家標準(CNS)
- 8.美國材料試驗學會 (ASTM) 或相當之標準
- 9.消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準
- 10.環境保護相關法令
- 11.公共藝術設置辦法
- 12.建築物無障礙設施設計規範
- 13.屋內線路裝置規則
- 14.其他相關法令

貳、社會住宅建築計畫需求

一、房型規劃及戶數比例

- (一)、一房型數量比例為社會住宅總戶數之 40%。
- (二)、二房型數量比例為社會住宅總戶數之 40%。
- (三)、三房型數量比例為社會住宅總戶數之 20%。
- (四)、提供 1,242 戶社會住宅及其停車位數。

二、公共設施

- (一)、社會福利設施空間，應於 I、II 區地上 1 層，各規劃 330 平方公尺室內淨空間，總計 660 平方公尺，供社會局使用。
- (二)、建議應於環太東路預留公車站點，供地方未來增設公車站牌使用。

三、停車空間

汽車停車位應符合法規規定，以平面停車方式設計，除訪客停車可適度設置外，應以設置於地下層為原則。

四、智慧綠建築設計準則

依據內政部營建署 102 年 3 月 12 日工程技字第 10200069460 號函，「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」公有新建建築物之總工程建造經費達 5,000 萬元以上者，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選綠建築證書，於工程驗收合格並取得合格級以上綠建築標章後，始得發給結算驗收證明書。

另外公有新建建築物之總工程建造經費達 2 億元以上，且建築物使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，除應符合前項候選綠建築證書及綠建築標章之取得要求外，應於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選智慧建築證書，於工程驗收合格並取得合格級以上智慧建築標章後，始得發給結算驗收證明書。

本計畫建築物雖由民間機構興建，但仍屬公有建築物且為示範性之社會住宅，且工程總預算金額大於 2 億，建議智慧綠建築規範如下所列：

- (一)、應取得「銅級」候選綠建築證書及綠建築標章。
- (二)、應取得「合格級」候選智慧建築證書及綠建築標章。
- (三)、綠建材標準應符合建築技術規則之規定。
- (四)、結合基地區位及風土特性，於規劃設計中採自然通風、自然採光、避免過日照等原則，創造舒適、節約能源之生活環境。
- (五)、選用之材料、工法應考量環保、省能源及易維護、可單元更換等原則，避免造成環境污染及能源浪費。

五、安全健康住宅規劃設計準則

「光環境」、「音環境」、「熱環境」等建築物理環境規劃設計，均需依住宅性能類別之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分，必須符合相關評鑑指標第二等級為原則。

六、友善住宅社區以及通用設計準則

社會住宅 1242 戶應留設 2%為下肢障者使用，5%浴廁為無障礙設計。其它公共空間必要之無障礙設施包括：

- (一)、社區空間須設置無障礙設施、設備及無障礙空間。建構行動不便者可獨立到達、進出及使用建築物及基地環境。
- (二)、無障礙設施包括室外引導通路、坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設施、廁所盥洗室、浴室、觀眾席、停車位等。
- (三)、設置無障礙設備，如昇降機之語音設備、廁所之扶手、有拉桿之水龍頭、動力輔助門等。

參、社會住宅規劃設計準則及規範

本計畫社會住宅細部設計準則，設計準則及規範包含：(一)公共開放空間系統配置準則、(二)空間配置計畫、(三)結構系統、(四)機電設備、(五)低碳節能及管維需求之設計準則、(六)景觀規劃，各項準則內容分述如下：

一、公共開放空間系統配置準則

(一)、公共開放空間

- 1.基地法定空地以集中並開放留設為原則，總體配置需與周邊公共空間相融合。
- 2.預留公共藝術設置地點及空間公共藝術設置，應考量避免影響人行動線、無障礙空間、車行動線及視角。亦可朝向將本計畫建築物作為公共藝術建築地標之方向進行設計。
- 3.人行空間(含戶外廣場等)或步道系統動線配置事項，應特別考量無障礙環境之整體設計，包含人行空間寬度、鋪面材質、指標系統等。
- 4.公共開放空間應可全時開放，並配備充足夜間照明(建議採用LED或太陽能LED)，以確保社區安全與使用便利。
- 5.社區邊界得以自然地形、人工地形、複層式植栽、對外開放之社區空間邊緣與具親和性、穿透性的鏤空圍籬作界定。大門位置需考量居民主要來向;主要交通道路交通狀況;與呈現社區主要意象。
- 6.出入口、樓梯間、梯廳採光應充足。並有適當之管制及自主性，以安全、明確易辨識為原則。

(二)、量體、高度、造型、色彩風格

- 1.量體位置及高度須考量周遭地形與景觀。依空間需求配合基地條件設置，並適當設置之遮陽者不在此限。

- 2.建物及室內空間規劃應考量地區微氣候、生態、日照、通風、採光、噪音防制及合理之動線規劃，並以美觀、經濟、實用為原則。
- 3.考量整體建築之尺度樓高以天際線高低錯落、合宜設置為原則。
- 4.住宅各樓層每層高度不得少於 3.2 公尺，並應考量 11 樓（含）以上樓層各戶消防管線收納空間，並施做適當之遮蔽物（如天花板），且不得設置夾層。
- 5.各棟建築物外觀及立面色彩、形式設計，應考量其辨識性及自明性設計。
- 6.建築立面應考量耐污、易維護或更換之材質設計。
- 7.建築立面設計應考量住宅內部之自然通風採光，並考量建築物座向規劃遮陽設計。
- 8.建築立面設計可考量垂直綠化手法，使建築物達到隔熱降溫及熱島效應功效，並提升都市景觀整體美化。
- 9.為避免空調主機、晒衣工作空間、瓦斯管線及給排水管線...等影響社會住宅立面品質除工作空間儘量規劃於非正立面外，應適當的以格柵或其他立面設計方式遮蔽，並考慮日後維護合理性，維持建築立面美觀。
- 10.應考量廣告收租效益，惟需將設置位置、尺寸大小、光害問題、整體景觀...等對周邊之影響列入考量。

(三)、動線規劃

- 1.需考量社區後續施工及緊急災害處理設置車輛進出之通道。
- 2.以人車動線分離為原則，並將汽、機車出入口設置於臨接道路邊，但不得設置於道路交叉口 10 公尺範圍內。出入

口應留設車輛進出延滯空間，且不得影響計有人行道的人行功能。

3.地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃；大面積地下停車空間，應予以分區規劃及管理，以利使用者識別方向及位置。

4.除一般車行動線外，應考量個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。

5.地下層車道出入口應維持車行動線之流暢。出入口應考慮設置紅綠燈、紅外線偵測器等管制設施，並與設置於地下室之車道控制主機連線。車輛進出可藉由感應卡控制開啟捲門及柵欄。

二、空間配置計畫

1.各項公共設施與空間規劃應考慮通用設計準則以無障礙環境之設計，方便各年齡層及多數使用者利用所有資源。

2.公共設施，如樓梯、電梯等，應盡量集中配置在各樓層相同的垂直位置。

3.社會住宅 1242 戶應留設 2% 戶數，且其室內空間需考量供下肢障者使用之設計；5% 戶數其浴廁需提供無障礙之設計。

4.鞋櫃、衣櫃、燈具、全套廚房設備（總體式廚具、抽油煙機、瓦斯爐、熱水器）等考量通用設計之使用。

5.室內總樓地板

室內總樓地板面積之使用，應達 1,242 戶之需求樓地板面積，公設空間所需之面積應符合相關法令規定為原則（需提出公設比分析表）。公設比計算方式如下：公設比=（小公+大公）/總登記面積；小公：當層樓梯間、梯廳間、走廊等；大公：一樓門廳、屋頂突出物、台電配電室、發電機室、蓄水池、水箱、管理員室及其他屬共用部分設施。

三、居住空間計原則

居住單位各空間設施與設備依內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定「社會住宅設施及設備項目規定(101.12.30)」進行設計原則規劃，內容如下：

- 1.客廳及餐廳：應備有所需桌椅。
- 2.臥室:應備有單人或雙人床、衣櫃及窗簾。
- 3.浴室:應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
- 4.廚房:應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐等。
- 5.其他應具備項目：曬衣架、熱水器(設有中央系統者免)。

四、停車規劃

- 1.結構設計應符合最新之「建築技術規則」、「建築物耐震設計規範及解說」等相關政府法令及規範之規定。
- 2.本計畫結構系統之規劃須考量地質條件、建築物使用機能與建築物之安全性、經濟性及施工性。
- 3.結構系統應考量盡量避免不規則性(包括立面、平面不規則或地震力傳遞路徑不規則)、軟層、弱層等設計，若空間機能所需宜詳實分析評估其耐震行為，並做合理耐震設計確保結構安全無虞。
- 4.充分考量地盤條件、地質特性，確切掌控地震對建築物之影響。結構設計應依據土壤液化評估結果採取必要之處置。

五、機電設備

- 1.避免箱體管線外凸影響室內外動線，統一規劃瓦斯外(立)管及空調設置位置與空間需求，並適當予以美化，避免影響建物外觀。

- 2.在兼顧空間機能合理前提下，管線集中或明管設置，方便日後檢修。
- 3.社會住宅 1,242 戶、社會福利設施、應設置獨立水、電錶為佳。
- 4.各空間裝設節能型、吸頂式燈具燈具(外觀立面設置夜間燈光、景觀燈)。
- 5.各居室預留電源插座、套管、排水管，並考慮立面景觀遮蔽效果及室內露出冷媒管線之適度遮蔽。
- 6.10 層以上高樓消防灑水部份，設置適當之天花遮蔽以利美觀。
- 7.各戶及各居室配置適當之有線及無線電視、電話、網路出線口、電源插座、燈具開關，另數位天線設置亦請納入。
- 8.按智慧建築物之理想及現況條件，設置對講系統、門禁系統、安全監控系統(紅外線感知、監視攝影機、瓦斯感知器、偵煙器、火警感知器、緊急照明、避難方向指示燈、保全系統)、緊急求助系統、報案系統等。
- 9.屋頂採雙水箱及加壓馬達。
- 10.後陽台設置升降式曬衣架。
- 11.另可將無線網路、獨居及社服居家安全等協助系統之智慧化綠建築相關設施一併納入。

六、低碳節能及管維需求之設計原則

- 1.應符合綠建築指標，並取得「綠建築標章」銅級標準以上。
- 2.各戶雜排水應考量設置截流器及分流設施。
- 3.可考量於適當位置設置太陽能發電設備，其電力可優先供應地下室、公共空間使用。

- 4.社會住宅興建所需之油漆粉刷飾材，在室內部份應符合綠建材認定。
- 5.應取得「智慧建築標章」合格級以上，並考量公營住宅為開放式設計(未有圍牆規劃)，為保障住民安全，應併同物業管理機制評估規劃智慧安全系統。
- 6.室內設計除應考量通用設計外，另應考慮使用者需求，研提配置、家具設計、色彩、照明與維護管理等確實可行之總體空間規劃設計方案；另室內裝修之相關設備及提供住戶參考之傢俱配置應納入設計範圍。
- 7.為減少日後維護管理，給排水衛生系統應儘量以明管方式進行設計，且衛浴空間於兼顧隱私之情形下，以設置戶外開口為原則。
- 8.室內裝修管線位置，如電線、網路線、電話線應整合考量，減少後續接線所需施工，並預為考量用電設備、電容量之設計及整體管線配置。
- 9.應考量各居室空調室內機裝設位置，並應考量冷媒管排水管及相關電源配設區位。
- 10.社會住宅為考量多有兒童，為提升室內環境品質，降低兒童跑跳帶來居住品質影響，應妥為研擬降低樓板衝擊因之解決對策。
- 11.社會住宅之興建應設置集中式垃圾貯存空間，且應規劃於基地地面層室內外或其上下一層之室內無礙衛生及觀瞻處。

七、景觀規劃

- 1.景觀設計應考量日後維護管理及費用。
- 2.植栽宜選擇適合當地氣候且有遮蔭之臺灣原生樹種，並以複層植栽規劃，並考量四季性及樹根與建物關係等因素。

3.各開放空間植栽計畫可遵循下列原則：

- (1).走廊、陽臺、屋頂應考量立體性之綠化效果。
- (2).休憩空間周遭栽植開展型大喬木。
- (3).開放空間配合以開花明顯、樹型優美的大小型喬木混植。
- (4).開放空間應配合社區空間作多樣化之規劃，盡可能利用基地內之資源設置景觀據點，各廣場綠地應可提供集會、休閒等靜態活動使用；廣場綠地應活潑、開闊及完善之景園規劃。
- (5).串聯空間應使其應具有遮蔭、遮雨、聯繫等功能。中介空間應力求動線簡潔、明亮寬敞，避免死角或難以管理之地點產生。

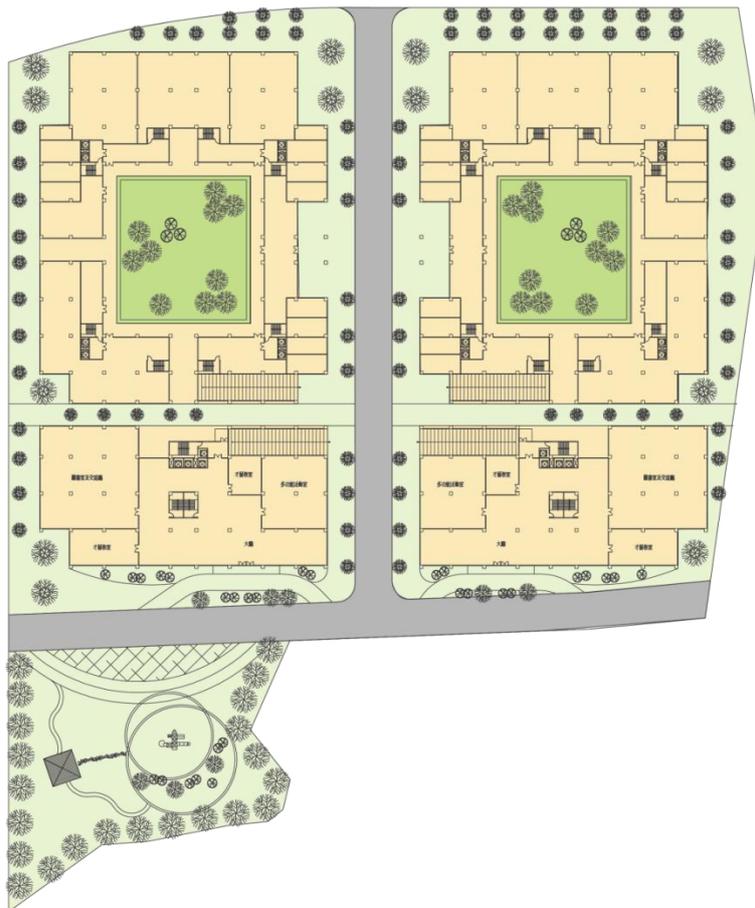


圖3-2 北屯區太原段 140 地號 I、II 區配置圖(地上一層)僅供參考

第三節 工程發包施工

由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，且基於整體規劃考量，本計畫將於相關招商文件中說明本案相關設計準則(如：建築量體、高度限制、開放空間、交通動線等)，民間機構需依照相關規定辦理，並於投資契約中規定該部份設計圖需送主辦機關確認。

壹、分工原則

一、執行機關

執行機關可成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體辦理監督管理民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

二、民間機構

民間機構所屬特許範圍之工程興建，由民間機構自行辦理發包施工及採購作業。

貳、辦理方式及時程

民間機構應於發包前取得主辦機關備查發包圖說符合公共建設目的，得以進行發包作業。

第四節 工程施工管理

壹、施工期程

於開工後進入實質工程階段，主要依一般鋼筋混凝土集合住宅大樓興建工序進行。包括「大底開挖」、「地下室筏基」、「地下室樓版」、「地下室柱牆」、「一樓版」、「各層結構體依序施作」、「上樑」、「門窗工程」、「外牆裝修」、「內部裝修」、「景觀工程」等項目。(引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07))

表3-2 施工時程預估表

項次	工程項目	預計期程
----	------	------

1	開工	期程始點
2	既有雜項工程拆除、整地與機具進場	預計 30 日曆天
3	地下室開挖與擋土工程	預計 60 日曆天
4	地下層施作	預計 330 日曆天
5	地上各樓層施作	預計 840 日曆天
6	裝修工程	預計 120 日曆天
7	外牆及水電工程	預計 120 日曆天
8	環境復原與景觀工程	預計 90 日曆天
9	驗收與完成	預計 30 日曆天

資料來源:臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)。

另依據「建築法」第 53 條及「臺中市建築管理自治條例」第 26 條規定建築其限基準估算，其中包含基準工程 3 個月、地下層每層 4 個月、地面各樓層每層 2 個月。(引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07))

表3-3 第 I、II 區工程期限

區	建物樓層	預計期程
I	2 幢 地下二層/地上十四層	39 個月
II	2 幢 地下二層/地上十四層	39 個月

註：前列各期開發工程進度，得依據市場需求及市府政策依序或同期展開。

資料來源:臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)。

貳、工程施工管理

本計畫引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)後續興建工程之注意事項以及基本施工規範研擬如下：

一、總則

一般規定：本工程有關建築材料規格，品質強度標準及配比、施工法等，除圖說上或建築技術規則各編中另有規定者外，悉依本說明書之規定辦理。圖說效力：承包人應按核准工程設計圖說確實施工，凡圖上未註明，而為施工上所必需或慣例上應有之工作，承包人均應照作，不得推諉或另外要求加價。

實地勘察：承包人於估算前應先至工地查勘，對地形高低、地面標高、地下設施、土質鬆實、地上物遷移、運輸遠近、修建架設、水電安裝及完工後之場地清理等，顧慮週全而後詳實估價，倘因事前疏忽而致發生額外工作時，概不得要求加價。

材料檢驗：工程上使用之材料，均應符合圖說之規定，如需送交檢驗機關檢驗時，承包人應負責送檢，其所需檢驗費用由承包人負擔。

申報查驗：工程開工時應由承包人向該主管建築機關提出開工報告書。工程進行期中，承包人應將主要構造體分層分別先自行負責依圖樣確實檢查，並經主任技師簽章後，再請監造建築師查驗，並依該地主管建築機關之規定報請報請勘驗後方得繼續施工。

二、基礎工程

標示準線：承包人應按圖示將工程界線水平高度及各部份中心線標示，並經主任技師核對無誤報請查驗後使准開工，但一切尺寸仍由承包人負全責。如基地需鑑界複丈者，承包人應協助起造人申請複丈。

開挖土方：承包人應按標示界線開挖土方，邊緣應以板樁支撐及其他安全設備妥為支承，或依土壤自然安息角開挖，以防坍塌，否則發生意外事故概由承包人負責。

災害防護：承包商對基地附近之公共設施，如自來水管、電話電纜、瓦斯管等於開工前應詳細調查以免施工時破壞，此外對基地周圍之教交通及公共排水溝等應維持其暢通，如有損毀應於完工前修復，對工程期間有礙公共安全、衛生等應依法令規定妥設防護設施。

超挖土方：承包人未得建築師之指示而超挖土方時，超挖深度應用2000PSI 混凝土填高至規定高度，所有一切工料費用均由承包人負擔。

三、鋼筋混凝土工程

一般規定：本工程舉凡水泥、粒料、水等材料品質及其配比，鋼筋之彎紮、搭接等，其模板之支撐，悉依建築技術規則構造篇第六章之規定辦理。

模板製作：木模板之材料須平直無節疤裂縫或其他缺點，厚度不得小於 15 公厘，並按結構體尺寸型式準確製作，板面應接合緊密，不使漏漿，牆柱等較深部位應留設活動口，以便灌漿前清除雜物。

模板支撐：模板製作前應先由營造廠繪就模板支撐結構結構及大樣圖，經主任技師核算無誤後方得施工。木支柱底部應墊以二個楔木並加釘橫繫木，重要部份應加設斜撐以防挫屈，支柱間隔不得大於 1 公尺。

模板拆除：拆除模板除結構特殊或跨距較大外，一般地樑基礎側板需 3 天以上，樑側板 7 天以上，柱、模、牆板 10 天以上，樓板 14 天以上，大樑底及挑樑板等應為 21 天以上為之。

四、**圻工工程**

一般規定：本工程使用材料須符合技術規則構造編及中國國家標準之規定，尺寸不合或有缺陷者均不得使用，並應運離工地。

砂漿拌合：水泥砂漿之材料、配比與拌合使用應依照技術規則構造編第 136 條至 138 條之規定。

磚牆疊砌：磚牆之砌疊應按技術規則構造編第三章之規定辦理。

五、**粉刷工程**

一般規定：本工程於粉刷前應將粉刷面用水刷淨，表面遺留砂粒剷除，並按建物基準十字線於粉面作水平或垂直準線及基準灰誌，粉刷完成面應面平角直。

水泥粉光：水泥砂漿粉刷至少應作二度，底度厚約 9 公厘，表面刮糙，乾燥後再粉二度厚約 6 公厘，完成表面須平直光滑，總厚度不得少於 15 公厘。

護角線：於隅角處應以 1：2 水泥砂漿做成 V 型護角。

滴水線：外牆粉刷凡遇有挑出如雨蓬窗盤等下端均應粉做滴水線，必要時應將滴水線處用小木條預釘於模板內，或於粉刷時預為嵌牢，待粉刷稍乾時起出木條，線條寬度必須大小統一。

油漆粉刷：除圖上另有規定外應將牆面批平，用砂皮磨平，然後刷一底二度油漆，每油一次均應用砂皮磨打一次，刷面必須表面光滑，不露筆鋒，油漆顏色由建築師選定之。

六、裝修工程

一般規定：本工程施工前應先將施工面之餘砂刮除。用水洗淨，並於其上打水平與垂直準線，以為黏貼之基準。

貼面磚：磁磚顏色務須均勻，施工前應送請建築師核定，底面先以 1 比 3 水泥砂漿打底一度厚約 1 公分，再以水泥漿（厚約 0.3 公分）密實鋪貼，並調整磚縫，使面平縫直，經 24 小時後以水泥漿填縫。

磨石子：施工前應將施工面清理清潔，以 1 比 3 水泥砂漿打底刮平，待凝結後於其上依指定彈線分格，按裝隔條，凝固後載以 1：2 水泥及磨石子粒料之混合料拍實密壓，俟乾硬後以機械磨平打臘。完成面應無空隙，表面光滑，顏色均勻。

大理石貼面：大理石材應表面平整色澤一致無裂痕，厚度在 2 分以上，設計圖樣所示貼面處均需按現場各部實際尺寸分勻施工，施工前應先繪就大樣圖送請監工人員核定使可施工，各接合處之線角、轉角、邊緣均須裝砌平直準確，各面平整，裝砌前並應將裝置底面噴濕，尺寸較大或懸吊貼面時，並應以銅製固栓牢固之。

七、屋面工程

防水水泥粉刷屋面：防水水泥粉刷，除另有規定外，均以 1：2 水泥砂漿加適量防水劑分做二度為準，其底度不得少於 10 公厘，總厚度不得少於 16 公厘，粉面應自一面轉至另一面 15 公分以上，並於轉角作成圓角以利洩水，除另有規定外，屋面並應作成百分之一之洩水坡度。

油毛氈防水層屋面：以 1：3 水泥砂漿依洩水坡度抹平，俟乾後先塗底油一度，再塗熱柏油一度，上鋪油毛氈一層，依序再塗熱柏油一度，上再鋪以油毛氈一層，總計油毛氈需三皮以上，並逐層緊壓排除內部空隙，其搭接長度至少 10 至 15 公分，女兒牆處並應彎折鋪於垂直面至少 15 公分。

石棉瓦屋面：石棉瓦與桁條間一律以 6 公厘徑之鉤型螺釘街連，鉤釘螺帽下需加一防水圈，並於安裝後於其上填封防水膠以防漏水，每片石棉瓦至少應有六支鉤釘，兩旁重疊最少一波半以上，兩端重疊長度須 15 公分以上。

八、門窗工程

一般規定：所有門窗均應按設計尺寸及圖示材料式樣製作，並裝配適用之五金、玻璃等配件，門窗五金包括門鎖、銅鉸鏈、門止、門軌、碰鎖、把手等。玻璃除另有規定外均為光面玻璃。

金屬門窗：鋁質或金屬門窗，材料應符合中國國家標準之規定，承包人應先提供樣品及其裝配之五金材質型式送經監工人員核定使用。

九、鋼架及鋼骨工程

材料規格：本工程所用結構鋼料及焊接應用等應符合中國國家標準及建築技術規則之規定，並經商品檢驗局檢驗之合格品。

裝配組立：承包人應聘請富經驗之放樣技師將各部構造在放樣場地翻製足尺樣板，並校對每一詳細尺寸，發現與圖樣有不符之處應報請監造人員核定改正後照作，如未能於事先發覺以致誤斷鋼料不能裝配而致損失時，均由承包人自行負責。

表面處理：本工程鋼鐵裸露部份之表面油漆均為兩度防銹烙黃底漆及兩度油質調和漆面漆，所有鋼料經噴砂處理後應即施作第一度防銹底漆，進入工地焊製成每組鋼架後即做第二度防銹底漆及第一度面漆，鋼架經吊裝組立完成後再施行第二度面漆，兩度面漆之顏色應不相同，第二度面漆顏色應色澤一律，面漆顏色由監造人員選定之。

十、雜項工程

排水溝渠：建築四周應按圖示位置建造排水陰井及明渠或暗溝，排水溝溝底應作成 U 字型，流水坡度以能流洩暢通不致積水為度，最淺淨深深度不得小於 12 公分，通道踏步應加作混凝土蓋板，所有表面均須飾以水泥砂漿粉光。

清理現場：本工程於完工時，承包人應負責將建築物內外及基地範圍內妥加整理，並拆除工棚料房，將雜物廢物運離工地。場外之道路圍

牆排水溝及鄰屋如損毀應予無修護，並將建築物所有門窗設備等清洗乾淨，始准報請驗收。

申請執照：承造人應負責辦理使用執照之一切手續及費用，不得推辭。於取得使用執照後由水電承包人負責協助業主辦理接通水電事宜。

參、工程施工管理分工及辦理方式與期程

一、民間興建營運

(一)、分工及辦理方式

由民間機構自行辦理施工管理及監造事宜。主辦機關將於興建期間，指派相關人員或成立專責單位督導民間機構，負責本計畫興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫有關之督導工作。

此外，民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告等工作資料，以供主辦機關查核。

(二)、建議期程

民間機構應於取得建造執照後，39 個約內完成本計畫工程，並取得使用執照，開使營運。

(三)、展延機制

若因不可歸責於民間機構之事由，於特許期間不變之前提下，民間機構得以書面檢具具體理由，向主辦機關申請展延，經主辦機關同意後得展延至多 1 年，並以乙次為限。

第五節 節能減碳與環境保護

引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)，本計畫為興建滿足「生態規劃」、「通用設計」、「綠建築規範」、「智慧建築規範」...等相關規範，且住宅單元機能合理，空間尺度合宜，社區內公共設施可滿足住戶需求，並兼供周邊鄰里社區共同使用，補充公共設施之不足，景觀優美，具高自

明性之集合住宅社區，設計上已朝節能減碳之方向努力。本計畫規劃設計上之節能減碳評估如下：

壹、施工管理階段

一、推動營建剩餘土石方與廢棄物減量與再利用

從土石或營建廢棄物為資源的角度來看，如果能在工址現地減量，並在工區內妥善處理、再利用，不但能減少運輸所消耗的能源，減少二氧化碳排放，對於環境保育與公共安全亦有正面助益。

為符合節能減碳、資源利用、環境保育及永續發展之方向，應積極推動土石方多元再利用，避免環境污染破壞，並解決土方問題。

二、提昇工程施工品質，落實節能減碳規劃

施工品質良好之工程，能大幅減少維護管理所需投入之資能源，延長設施壽命，減少不必要浪費，如落實三級品管並針對下列「節能減碳」事項納入查核重點，可有效落實節能減碳。

- (一)、基地土方平衡：多餘土方與不足土方均有害於地球環保，慎重考慮地形地貌變化設計與開挖時取得最佳的挖方填方平衡。
- (二)、使用節能減碳之工法及機具：採用自動化施工方式或是高效率的機具設備，不但能提高施工速率，節省經費，亦能減少施工過程中所排放之二氧化碳。如採用預鑄樑柱、預鑄外牆、系統模板等自動化的工法，對施工品質及節能減碳有莫大的助益。
- (三)、維護自然環境：施工過程應維護工程附近生態環境，重視動植物棲地的維護，減少並妥善處理營建廢棄物。
- (四)、能源有效利用：對於工地所使用的照明、運輸、用水、供電等臨時設施應採用節能減碳之設備，將能源作最有效之利用。

- (五)、維護機制之建立：如契約是否納入維護管理相關規定；竣工移交是否包含操作維護手冊等。設備定期之保養維護，有助於延續設備之壽命（延長更換期程），並確保其運作效益（確保能源效益），間接達到節能減碳之目標。

貳、開放空間計畫

- 一、因本計畫開發建築面積僅占基地全體面積 18.65%，故可謂落實低密度開發原則，大量保留綠化與生態環境。
- 二、均勻配置之綠化空間，可調節社區微氣候，創造全區透水環境，適度配置之景觀生態池，可與雨水再利用系統以及水保設施結合，創造基地優美景觀，並可促進生態多樣性之社區環境。

參、照明設備

- 一、燈具採高效率、高反射率、低眩光型式。
- 二、使用照明率高之照明光源，所有日光燈燈具採用高頻電子式安定器及 T5 燈管，並配合使用高效率省電燈管，以符合省能源政策。
- 三、選用演色性良好，色溫接近自然光色之光源。
- 四、公共區域照明採集中二線式燈控系統，由管理人集中控制，以達節能之目的。
- 五、車道車位分迴路點滅，非尖峰時段 50% 點燈，節約能源。

肆、給水配管設計

各戶熱水管及進水管至地下水池段採不銹鋼管並被覆保溫，避免管路結露，熱傳導係數於 0.065W/M.k 以下減少能源損耗。

伍、雨水再利用系統

- 一、以屋頂、露台收集良好雨水供建築物使用，以期降低使用量及達到有效利用自然資源之目的。
- 二、透過設置雨水儲存槽降低本建築物對地區雨水排水系統負荷。
- 三、雨水儲存槽設於地下筏基內，有效貯集容量依環評報告書為主。
- 四、基地壁面及人工地盤綠化部分，留置自動噴灌設施（景觀工程）之水源電源，所需水源採用雨水回收水。

陸、節能及綠能設計

- 一、節能設計：臺中市位於亞熱帶地區，夏天氣候炎熱，需要用冷氣時間至少半年以上，故應考慮建築物能源之節省問題，如西曬面設計格柵。
- 二、遮蔭空間：臺中地區夏天陽光充足，氣溫偏高，後續規劃應提供大量的半室外遮蔭空間，以滿足居民活動需要，並充分反映在地環境之特色。
- 三、綠能設計：配合臺中氣候之特色及世界替代能源的潮流，應積極運用綠能系統（太陽能）之特色，納入設計考量，以符合節能減碳之世界潮流，成為一棟二十一世紀的環保示範性建築。
- 四、採用節能燈具：臺中晚間戶外活動相當多，後續規劃應特別考量夜間活動時所須之照明，整體燈光計畫應特別納入設計考量。未來區內公有設施應使用節能設備，公用設備儘量利用節能設備及替代能源，社區全區路燈宜採用 LED 照明。

第四章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

壹、費率訂定與調整機制

本計畫收費標準及調整機制依據「臺中市社會住宅出租辦法」做訂定，分為租賃對象、租金與租賃期限、保證金及簽約公證費用及社會住宅承租程序等。

一、租賃對象規劃

依據之「臺中市社會住宅出租辦法」第五條:申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件:

- (一)、年滿二十歲之國民。
- (二)、在臺中市（以下簡稱本市）設有戶籍，或勞務提供地為本市但未設戶籍者。
- (三)、家庭成員在本市均無自有住宅。
- (四)、家庭成員無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。
- (五)、家庭成員未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。
- (六)、家庭年所得及每人每月平均收入應低於受理申請當年度都發局公告之標準。

符合前項第五款者，申請時應切結同意簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼資格。

二、租金與租賃期限規劃

(一)、租金規劃

依據「臺中市社會住宅出租辦法」第十一條:由民間機構委託三家估價師事務所,針對社會住宅進行估價,所衍生出之估價費用由民間機構支應,估價成果報告提交給臺中市政府,後由臺中市政府進行審議及調整,針對估價師之報告進行評定,並於入住前公告租金定價。

(二)、租賃期限規劃

依據「臺中市社會住宅出租辦法」第十三條:「社會住宅租期為三年,期限屆滿時仍符合第五條第一項各款條件者,得續約一次,合計租期最長不得逾六年。

三、保證金

依據「臺中市社會住宅出租辦法」第十二條:由民間機構與臺中市政府所提供之承租人名單簽訂租賃契約,於簽訂契約時由承租人繳交二個月租金總額之保證金及第一個月租金給民間機構,保證金由民間機構代收。

四、簽約公證費用

依據「臺中市社會住宅出租辦法」第十條第一項第四款:「公證費用由社會住宅經營管理者與承租人各負擔二分之一。」

五、未來社會住宅承租程序

依據「臺中市社會住宅出租辦法草案」第十條社會住宅承租程序,未來由臺中市政府作為社會住宅申請入住之受理單位,由臺中市政府進行資格審查,將符合申請條件者名單提供予民間機構,由民間機構通知符合申請資格者入住。

貳、營運內容規範

一、營運之基本要求

民間機構應確保本計畫案之營運,除符合委託契約規定及相關法令所訂之各項範圍及要求,應符合下列原則:

(一)、營運開始日

- 1.民間機構應於簽訂投資契約之翌日起 3 年內，完成本案之興建，取得使用執照並開始營運。
- 2.民間機構應於興建完成並依法取得所需執照、證照或設立許可後，正式開始營運前 90 日前，提送「營運執行計畫書」予臺中市政府同意核定，並由臺中市政府指定「營運開始日」，始得開始營運。
- 3.興建期間，若因不可歸責於民間機構之事由，於特許期間不變之前提下，民間機構得以書面檢具具體理由，向主辦機關申請興建期展延，經主辦機關同意後得展延至多 1 年，並以乙次為限。

(二)、空間使用原則

- 1.民間機構實際經營項目應依所提送經臺中市政府核准之「營運執行計畫書」提供服務。

2.空間保留需求

臺中市政府基於社會住宅的公共效益，提升社會住宅的睦鄰機制，民間機構須提供臺中市政府社會福利設施空間 660m²，由臺中市政府社會局接管，以無償之方式提供臺中市政府使用，視使用面積依比例繳納管理費，並設置獨立水電表。

3.公眾使用空間

營運期間所有供公眾使用空間，包含但不限於公共開放空間，應對外開放使用，未經臺中市政府書面同意前，不得任意關閉。民間機構如有維修或其他必要，於取得臺中市政府書面同意後，民間機構得暫時關閉部分或全部基地之公共開放空間供公眾使用空間。

(三)、設備維護與更新

民間機構應維持本案之營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本案投資契約終止時仍可維持正常之營運狀態。

重置部分，本計畫參閱「行政院主計處固定資產耐用年數表」，訂定重置時間並預估重置成本，民間機構須依據本計畫訂定之時程進行重置。

- 1.機電及裝修工程：每 15 年進行一次重置，並以機電及裝修工程設置成本之 20%作為設備重置成本。
- 2.傢俱設備：每 6 年以傢俱設備設置成本之 15%作為設備重置成本之估算

民間機構於每次重新簽訂承租人時，需確保屋內設施設備之品質(如牆面、浴廁、廚具等)，皆可維持正常使用，並與社會住宅承租人簽訂定設施設備使用說明書(相關設施設備項目依據內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定之社會住宅設施及設備項目規定設置)。

(四)、編列財產清冊

- 1.民間機構自開始營運之日起 30 日內，應編列本計畫之資產清冊並送臺中市政府都市發展局備查。
- 2.民間機構應於開始營運後至投資契約許可年限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，且應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況、維修狀況及該資產是否屬於應移轉之項目
- 3.開始營運之第 2 年起，於每年 1 月 31 日將前 1 年度最新資產清冊送交臺中市政府都市發展局備查。
- 4.資產清冊應詳實載明投資執行計畫書、營運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，以及是否為新增、替代更新等說明)。

(五)、財務監督

民間機構對本計畫之營運應獨立設帳，每年之財務報表應於每年 5 月 31 日前，將經會計師查核簽證之財務報告，提送臺中市政府都市發展局備查。

(六)、回饋計畫

為確保本案達成公益性之目的，除下述回饋要求外，可由申請人自行提出其他回饋計畫進行審核評比。

- 1.民間機構於相同職能及薪酬條件下，提供本案非專業部分之工作機會總錄取名額至少之 10% 予設籍於臺中市北屯區 6 個月以上之考當地人士，以創造並兼顧地區之就業機會。
- 2.未來營收在 5.0 億元以上，民間廠商方有超額利潤，所以此超額利潤建議由民間廠商自提權利金繳付之比例，當作營運權利金繳交於臺中市政府。

二、委託營運項目依據

本計劃定義委託營運項目包含本業(社會住宅、社會福利設施空間)、附屬設施(停車空間)、附屬事業(符合都市計畫土地使用管制規則得規劃之使用項目)，民間機構得於本計畫用地開發經營附屬事業，但不得違反本案用地土地使用分區管制之規定，且面積不得超過總樓地板面積 30%。

本計畫本業社會住宅依據臺中市社會住宅出租辦法第十一條訂定租金，民間機構應於建物取得使用執照後，預計開始營運前 90 日前，依該投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」送請執行機關核定，以檢視民間機構營運之妥適性，未來將依循臺中市政府所擬訂之社會住宅租賃契約、社區規約及相關規範執行，據以執行，其內容包括但不限於下列事項：

(一)、經營構想、經營組織架構與業務項目說明：

包含本業、附屬設施及附屬事業之經營空間比例，經營理念與營業方針、預計營業項目等。

(二)、營運計畫:

- 1.區分本業、附屬設施及附屬事業，上述項目皆須包含未來經營管理方式、預計開始營運日，空間運用計畫、籌備計畫、人力配置計畫、人力招募與培訓計畫等。
- 2.附屬事業須含交通改善對策(需考量本業及附屬事業停車空間之動線處理)。
- 3.本業社會住宅須含社區營造計畫、睦鄰計畫、回饋計畫等。
- 4.本業以外之各項空間收費標準與調整原則。

(三)、社會住宅租賃契約草案、社區規約(未來將依循臺中市政府所擬訂之社會住宅租賃契約、社區規約及相關規範執行)、設施設備使用規範書(相關設施設備項目依據內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定之社會住宅設施及設備項目規定設置)。

(四)、危機處理計畫及安全維護計畫:

- 1.本業需設置客服專線、設施設備報修專線，附屬事業需設置客訴專線，規劃處理機制、流程。
- 2.本業、附屬設施及附屬事業整體營運空間之安全維護計畫。

(五)、資產及設施設備管理維護計畫：

包含本業、附屬設施及附屬事業整體營運空間各項資產及設施設備之管理維護方式、管理維護標準及管理維護頻率等。

(六)、節能減碳推廣計畫：

應具體說明未來本業在興建期與營運期之節能減碳及管理計畫實施方式、與措施，包含綠建築、智慧建築、綠色工法、綠色能源等。

(七)、風險管理與保險計畫：

包含衡量風險影響效果、風險承擔能力與因應方式，及興建和營運期間之保險計畫，計畫內容包括保險項目、投保時程、投保金額。

三、民間機構管理機制

本計畫建議民間機構，可與物業管理公司合作共同管理。本計畫將管理機制區分為出租時、租賃期間、契約終止、違約處理，另由於租賃過程中，除契約簽訂部分，若民間機構與承租人之間產生認定不一之狀況，建議建立協商機制，由第三方公正，維護雙方權益。

第二節營運規劃辦理時程

民間機構應於 3 年內開始營運；倘因不可抗力需分階段營運，除因不可抗力事由及其他非可歸責於民間機構之因素，經執行機關同意予以延長興建期間外，應優先完成本業之興建工程。違者除不得營運外，並依違約處理方式規定辦理。

興建期間，若因不可歸責於民間機構之事由，於特許期間不變之前提下，民間機構得以書面檢具具體理由，向主辦機關申請展延，經主辦機關同意後得展延至多 1 年，並以乙次為限。

第五章 用地取得規劃

第一節 基地現況調查

本計畫基地為北屯區太原段 140 地號，共 1 筆地號，地籍面積為 37,457 m²。自民國 100 年地政局依據平均地權條例施行細則第 84 條之 1、臺中市實施平均地權基金收支保管及運用辦法，交由農業局規劃作「臺中市城市體驗農園」。



圖5-1 本計畫基地與臺中市城市體驗農園分區圖套繪

資料來源：本計畫參酌臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)，重新繪製基地範圍。

第二節 用地範圍劃定

本計畫基地為北屯區太原段 140 地號，共 1 筆地號，地籍面積為 37,457 m²。本計畫屬廊子地區區段徵收區；位於大里溪與子溪交會口南側，其南側即為北屯區與太平區之行政區界線，土地所有權人為臺中市政府，土地管理者為臺中市政府地政局，土地使用分區為第三種住宅區。

表5-1 本計畫用地範圍地籍彙整表

地號	面積	公告土地現值 (元/m ²)	當期申報地 價(元/m ²)	所有權人	管理者
140	37,457.00	33,000	5,700	臺中市	臺中市政府地政局
合計	37,457.00				

資料來源:土地登記第二類謄本北屯區太原段 140 地號，本計畫於 105 年 01 月 25 日線上查詢全國地政電子謄本系統。



圖5-2 本計畫用地劃圍圖

資料來源: 本計畫查詢地籍圖資網路便民服務系統網。

第三節 土地取得方式

本計畫基地為廊子區段徵收區之配餘地，屬臺中市所有之土地，目前由臺中市政府地政局接管，但基地目前由農業局規劃作「臺中市城市體驗農園」，承租給臺中市市民作為農園使用，以一年一租方式提供市民耕作，現階段承租出去各單元，將於 105 年 6 月前租約陸續到期，將由農業局交回地政局。

都發局將以下列 2 種方式擇一，取得土地並設定地上權給民間機構興辦社會住宅，本計畫先假定以第一種方式進行財務試算。

壹、合作開發

由地政局與都發局簽定合作開發契約，再由都發局依促參法相關規定進行公開招商。

然因為本基地隸屬於「平均地權基金」，未來民間機關若在財務規劃上可以自償，並且有盈餘，則必須將部分盈餘繳回地政局「平均地權基金」，做為回饋地政局提供太原段 140 地號做為社會住宅用地。

而本計畫目前規劃收取之土地租金及權利金，皆由執行機關(臺中市政府都市發展局)收取，若營運產生超額利潤則將超額利潤部分則回饋至「平均地權基金」，後續相關土地租金、權利金及超額利潤，收取單位及收取的比例分配，則待臺中市地政局與都發局進行協商之後研擬。

貳、讓售

依據土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：...四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。...依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。」，用讓售的方式由都發局取得土地。

第四節土地交付時程

臺中市政府與民間機構於簽訂投資契約時，同時完成簽訂設定地上權契約之翌日起 30 日內，交付本基地予民間機構，並於交付完成後 30 日內，臺中市政府與民間機構雙方會同向本基地所屬地政事務所辦理完成地上權之設定登記。

第五節用地變更作業單位及程序之界定

本計畫屬社會住宅使用，依現行都市計畫調查，本計畫屬第三種住宅區，故應無須辦理用地變更。本計畫進一步參酌「臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告」以提供良好之住宅環境品質，並考量適度切分基地規模、建構完整道路系統等因素，建議用地變更，詳細內容如下說明。

壹、基地內用地變更

為提供良好之住宅環境品質，並考量適度切分基地規模、建構完整道路系統等因素，增劃細部計畫道路用地，以因應住宅人口增加所衍生之都市發展問題，參考同為變更都市計畫已因應社會住宅使用之案例，民國 100 年 8 月變更中和都市計畫(中和區秀峰段土地)(配合興建社會住宅)案，同樣因基地範圍大，將原土地使用分區劃設人行步道用地及道路用地，以利後續社會住宅規劃。

本計畫基地變更將由都市發展局配合以個案變更方式辦理「臺中市(大坑風景區)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫」之變更，以及地政局以區段徵收基金辦理開闢事宜。

表5-2 變更後計畫面積一覽表

土地使用分區	面積(公頃)	比例(%)
第三種住宅區	6.90	89.15
道路用地	0.84	10.85
合計	7.74	100.00

資料來源：臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)。

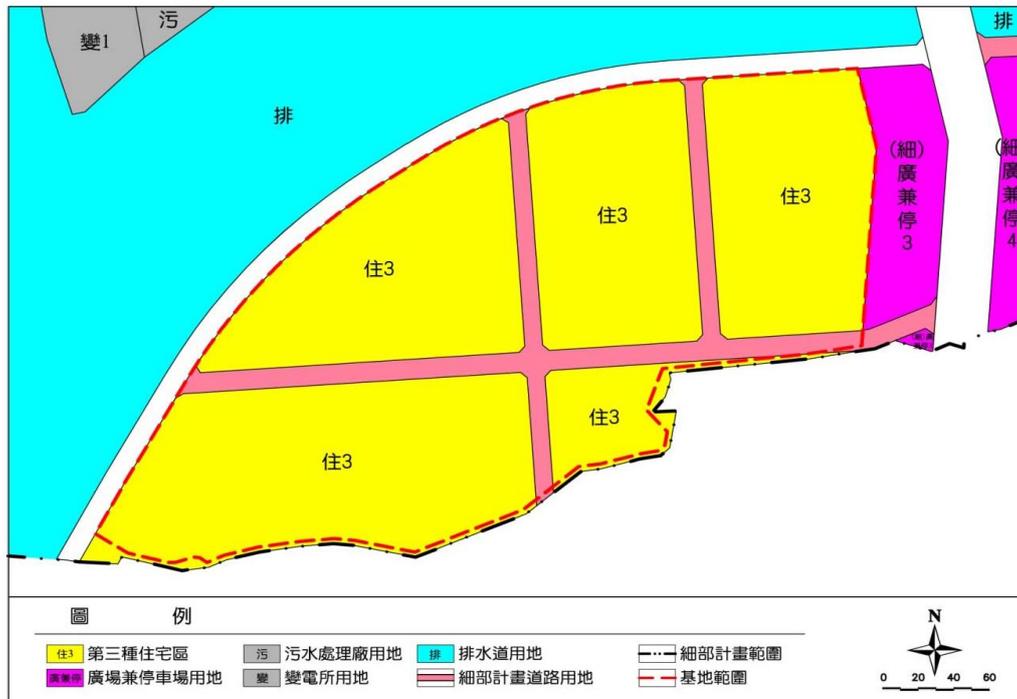


圖5-3 細部計畫變更後細部示意圖

資料來源：臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)。

第六章 環境及交通影響評估

本章節編撰寫，依據臺中市政府財政局「臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事檢核表(104.09)」先期規劃之環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程，節內容分為 1.環境影響評估方式及時程 2.水土保持及相關開發審查程序。

第一節 環境影響評估方式及時程

壹、環境背景現況概述

本計畫「北屯區太原段 140 地號」屬新建工程，開發面積為約 3.75 公頃(地籍面積 37,457 m²)。新建規劃依據「臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07)」，本計畫以興建社會住宅為主，建築物之使用項目以住宅及店舖使用為主。新建基地分為 I、II 區，第 I 區配置 2 幢、6 棟，地下 2 層，地上 12~14 層集合住宅，總樓地板面積 75,480.90 m²；第 II 區配置 2 幢、6 棟，地下 2 層，地上 12~14 層集合住宅，總樓地板面積 75,202.27 m²。

一、環境影響評估實施範圍認定標準

本計畫屬公共建設之計畫，公共建設是否應辦理環境影響評估，主要應查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」、「政府政策環境影響評估作業辦法」...等規定，才可瞭解該公共建設是否需進行環境影響評估。依環保署環署綜字第 69644 號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

本計畫之公共建設項目為社會住宅，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條及第 26 條進行檢討評估，其內容說明如下：

(一)、第 25 條 新市區建設

其第 25 條第一款社區之定義，依環保署環署綜字第六六三〇六號函解釋，開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 25 條所稱新社區興建，係指開發行為以社區型式申請興建，目前相關法令以社區型式申請興建除國民住宅社區、勞工住宅社區、非都市土地山坡地住宅社區外，下水道法施行細則第 4 條規定，該法所稱新開發社區，指經主管機關認定之社區及合於下列情形之一者：

- 1.可容納五百人以上居住或總計興建一百住戶以上者。
- 2.依山坡地有關法規規定於山坡地從事開發建築者。

故本計畫社會住宅是否屬國民住宅社區之型式，尚須由目的事業主管機關認定(臺中市政府都市發展局)，如屬之則依環保署環署綜字第六六三〇六號函解釋，無需進行環境影響評估。且進一步依第 25 條第 5 項進行檢討，區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。

(二)、第 26 條 高樓建築

高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：「高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。」，由於本計畫之開發規模未達認定標準第 26 條之規定，故本計畫無需進行環境影響評估。

貳、交通影響分析及因應對策

一、開發後交通分析

在探討開發衍生之交通影響，係以原道路之車流量，加上基地開發後衍生之交通量，評估其交通服務水準變化較大之路段，作為後續交通改善之參考。由下表開發後道路服務水準分析得知，晨峰時段環太東路(太安街)及廊子路幾乎可維持開發前之服務水準，惟昏峰時段開發前後道路服務水準差距較大，但 C 級之負荷程度仍在可接受範圍，且日後可

配合交通管制或疏導方式進行改善。(引自臺中市北屯區太原段 140 地號社會住宅總結報告書(104.07))

表6-1 開發後道路服務水準分析表

項目			道路容量(PCU)	開發前			開發後		
				交通量(PCU)	V/C	服務水準	交通量(PCU)	V/C	服務水準
晨峰	環太東路(太安街)	往東	1,600	120	0.08	A	404	0.33	A
		往南	1,600	64	0.04	A	404	0.29	A
	廊子路	往南	5,500	386	0.07	A	1,615	0.36	B
		往北	5,500	556	0.10	A	1,615	0.39	B
昏峰	環太東路(太安街)	往東	1,600	132	0.08	A	925	0.66	C
		往南	1,600	192	0.12	A	925	0.70	C
	廊子路	往南	5,500	710	0.13	A	3,699	0.80	C
		往北	5,500	588	0.11	A	3,699	0.78	C

註:1.現況道路服務水準係為實地交通調查。

2.路段交通調查時間:104年03月03日(二)7:30~8:30及17:30~18:30。

資料來源:臺中市北屯區太原段140地號社會住宅總結報告書(104.07)。

第二節 水土保持及相關開發審查程序

壹、水土保持計畫

依據水土保持法規定土地位於山坡地，依規定須辦理水土保持計畫審查（或水土保持規劃書）及雜項執照。水土保持法第3條規定，山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，(一)標高在100公尺以上者。(二)標高未滿100公尺，而其平均坡度在5%以上者。

本計畫依行政院農業委員會水土保持局，臺中市山坡地範圍界址圖冊(98.07)，本計畫非屬山坡地，無須辦理水土保持計畫審查。

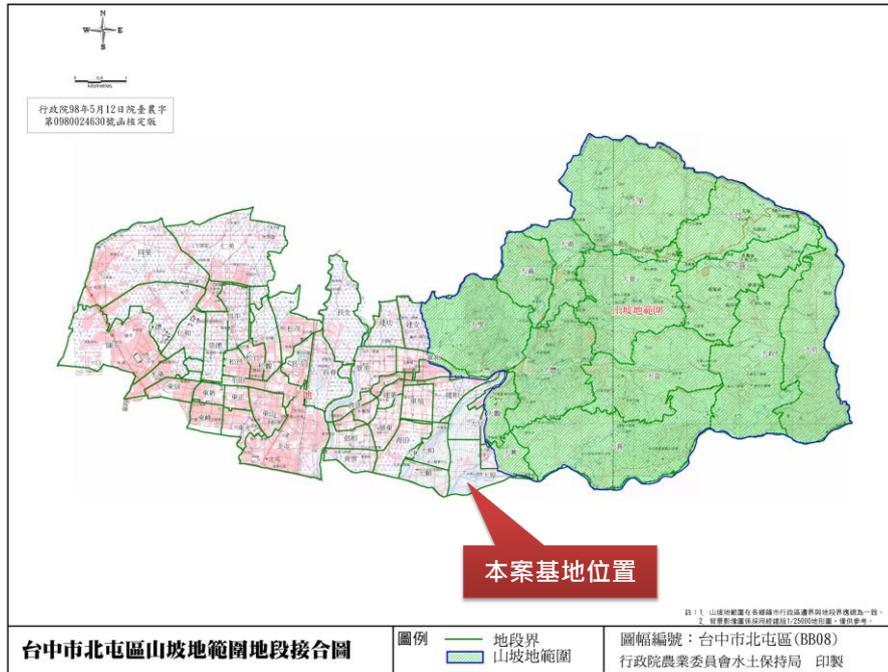


圖6-1 本計畫基地山坡地範圍圖示

資料來源：臺中市山坡地範圍界址圖冊。

貳、相關開發審查程序

本計畫屬社會住宅開發，土地使用分區屬住3用地符合土地使用。依據住宅法第二條，本計畫主管機關為(臺中市政府)依法可辦理社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理，故本計畫無相關開發審查程序。

第七章 財務規劃

依據臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表(臺中市政府財政局, 2015), 先期規畫之財務規劃重點包含財務規劃成果(含許可年期、委外範圍以及是否納入附屬事業)、政府資金規劃、民間資金規劃、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施、土地租金以及權利金。

本節將延續可行性評估分析結果, 首先第一部分說明財務可行性之分析流程, 與經過財務效益分析後最適方案之結論以及相關規範做檢討, 第二部份就最適方案之各項基本假設參數設定、營運收入與營運支出, 以及財務效益指標做說明。第三部份再就先期規劃重點項目, 討論其許可年期、委外範圍、政府資金規劃、民間資金規劃、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠、土地租金以及權利金等規劃, 以利招商階段之招商文件研擬。

第一節 財務規劃成果

財務規劃成果係就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再作詳細確認。然因政府對計畫之財務支持必須循相關法制作業或編列預算支應, 因此財務規劃明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項, 以作為政府設定該計畫權益之底限, 避免日後爭議。

壹、規劃配置項目

於可行性評估可得知本業經財務試算後不具自償能力, 且透過土地租金減收(只收 1 元)之情形下, 仍不具備自償能力, 所以建議納入附屬事業, 然本案之獎勵容積最大為 1.2 倍, 故依此假設下, 暫規劃附屬事業之內容, 包含銀髮住宅、商業空間、停車場, 如下表所示:

表7-1 本案規劃配置表

	項目	總樓地板面積(m ²)	百分比
本業	社會住宅	76,470	51.60%
	社福空間	660	0.45%

	項目	總樓地板面積(m ²)	百分比
	停車場	35,190	23.75%
附屬事業	銀髮住宅	25,360	17.11%
	公共服務空間	2,300	1.55%
	商業空間	2,000	1.35%
	停車場	6,210	4.19%
合計		148,190	

資料來源：本規劃單位整理

貳、許可年期

依據本計畫財務可行性評估規畫之基本假設與參數設定，並經財務試算後具備可行性之許可年期為 53 年，起始年為民國 106 年，興建期為 3 年(民國 106 至民國 108 年)，營運期為 50 年(民國 109 年至民國 158 年)。另依據行政院耐用年限表中，一般建築物鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造耐用年限為 50 年，故以此作為建物折舊攤提之年限。

參、財務效益分析

經財務效益評估後，本案之計畫淨現值為 194,481 仟元，內部報酬率為 3.51%，折現回收年期為第 50 年，自償能力為 102.53%，所以表示於本案之基本假設參數下財務具備自償能力。

表7-2 財務效益表

財務指標	內容
計畫淨現值(NPV)(仟元)	194,481
計畫內部報酬率(IRR)	3.51%
計畫回收年期(PB)	第 28 年
計畫折現回收年期(DPB)	第 50 年
自償能力(SLR)	102.53%
股權淨現值(NPV)(仟元)	602,363
股權內部報酬率(IRR)	4.85%
股權回收年期(PB)	第 25 年
股權折現回收年期(DPB)	第 37 年
財務可行性	可行

資料來源：本規劃單位整理

註：尚未計收權利金

肆、權利金收取方式

於上一節土地租金能收足之情況下，可以再收取權利金，若以自償能力為 100%，作為設定權利金之標準，本案收取開發權利金 300 萬元(未來由民間機構於權利金標單自提，不得低於 300 萬元)，以及營運權利金(如表 4-34，營收 2.5 億元以下收取營運權利金 2.00%；營收 2.5 億元~3.0 億元收取營運權利金 3.00%；營收 3.0 億元~3.5 億元收取營運權利金 4.00%；營收 3.5 億元~4.0 億元收取營運權利金 5.00%；營收 4.0 億元~4.5 億元收取營運權利金 6.00%；營收 4.5 億元~5.0 億元收取營運權利金 7.00%；營收 5.0 億元以上由民間廠商於投標時自提，不得低於 8.00%)。其中，由於本案之營運權利金收取級距之營收最大值 5.0 億元(以自償能力剛好為 100%之情況設定)，也就是說，未來營收在 5.0 億元以上，民間廠商方有超額利潤，所以此超額利潤建議由民間廠商自提權利金繳付之比例，當作營運權利金繳交於市府，然本基地隸屬於「平均地權基金」，若營運產生超額利潤則將超額利潤部分回饋至「平均地權基金」，做為回饋地政局提供太原段 140 地號做為社會住宅用地。營運權利金於權利金收取項目與財務效益如下表所示。

表7-3 營運權利金收取級距表

營運收入(A)	權利金比例	營運權利金
2.5 億元以下	2.00%	$A*2.00\%$
超過 2.5 億元~3.0 億元以下	3.00%	$500 萬+(A-2.5 億元)* 3.00\%$
超過 3.0 億元~3.5 億元以下	4.00%	$650 萬+(A-3.0 億元)* 4.00\%$
超過 3.5 億元~4.0 億元以下	5.00%	$850 萬+(A-3.5 億元)* 5.00\%$
超過 4.0 億元~4.5 億元以下	6.00%	$1,100 萬+(A-4.0 億元)* 6.00\%$
超過 4.5 億元~5.0 億元以下	7.00%	$1,400 萬+(A-4.5 億元)* 7.00\%$
超過 5.0 億元	X%	$1,750 萬+(A-5.0 億元)*X\%$

資料來源：本規劃單位整理

註：X%以民間機構填寫之權利金標單比例計收，不得低於 8.00%

第八章 風險規劃

第一節 確認風險因素及可能影響

壹、一般促參案件可能遭遇之風險

一、一般風險

(一)、政策風險

包括計畫或政策變更、收費標準變更、法令變更、營業稅等稅賦的增加、特許權變化、公共設施的配合、政府終止補助等，尤以政策變更為較大變數。惟政策風險皆非民間廠商可掌握，因此一般不由民間廠商承擔，宜由政府負責。其避險方式，通常會將政策風險列為除外事件，民間廠商可要求在營運移轉契約中就政治風險所遭受的損失予以損害賠償。

(二)、資金運用

資本運用風險通常包含利率上升、物價通膨等，由於此類變數的波動與調整，並非政府與民間廠商可獨立影響。資本運用風險宜由民間廠商自負，加強營運成本控制降低風險，如人事費用務必力求精簡，著重效率與服務之對稱關係，藉以控制成本；落實例行維修維護檢查，降低資產設備之汰換，降低開銷，減低資本運用風險。

(三)、不可抗力風險

所謂不可抗力風險，係指由於天然不可抗力之災害、人為不可抗力之災害，或因重大事故造成設施損害而產生之風險。

二、興建風險

(一)、工程風險

本計畫未來若由民間廠商擔任興建責任，民間廠商應支應興建所需工程成本，主辦機關毋須負擔，惟若興建工程進度延宕，將影

響公共建設服務之延續性，是為此階段主辦機關應負擔之部分風險。故為降低興建期間風險，主辦機關應於契約內明訂民間廠商應完成興建期程與標的物內容，並就民間廠商因本計畫須向主辦機關辦理審查程序、證照或許可申請時，於法令許可及權責範圍內提供協助，以使本計畫得以順利推展。

(二)、財務風險

民間廠商應於興建期間加強營運成本控制降低風險，避免成長增加影響民間廠商於營運期間。

三、營運風險

(一)、市場風險

本計畫之目的在健全臺中市住宅市場，提供住宅單元予本市經濟基礎尚未穩定又不具弱勢身分別之青年族群，若營運過程中因市場因素，造成居住率低於評估時，整體財務計畫勢必受到影響。

(二)、營運風險

包含營運管理及營運技術兩個層面。營運管理風險，係指包含對經營成本之控制，民間廠商除追求營收平衡外，對於營運成本之控制亦為營運階段重要之一環，否則縱使民間廠商營收達到預期水準，若營運成本無法控制得宜，民間廠商實際上之營收恐難支付相關成本之支出。

於營運技術風險的部分，民間廠商之營運技術將與營收有密切關係，若民間廠商無法運用可行之技術來營運，將使得營收無法達到預期標準。為降低民間廠商無法運用可行技術來營運之風險，建議甄審評選加重民間廠商營運實績與營運評鑑(或績效評估)成果配比，由具相當營運技術之民間廠商營運本計畫。

(三)、倒閉及接管(自行營運或再度委外營運)的風險

民間廠商可能因各種原因面臨倒閉風險，致主辦機關須進行接管。就此部分的風險，建議主辦機關宜區分不同情形來控管風險，以下說明之。

若係因其他突發情事，致民間廠商一時周轉不靈，但其對繼續經營本計畫仍具相當的熱誠時，主辦機關或可考慮儘量給予協助，因本計畫公益性甚深，主辦機關於進行處理方式的評估時，建議將此點納入考量，以俾確實達到本計畫的公益目的。

若係明顯可歸責民間廠商的經營不善而發生結束營運等情事，致本計畫無法繼續營運時，主辦機關宜事前於營運移轉契約中載明相關處理辦法，並依約進行後續處理；處理過程中，民間廠商應全力協助並配合主辦機關，不得有任何異議。

(四)、聲譽受影響的風險

民間機構在許可期限內，若發生經營不善或其他重大情事時，則因在此所涉及者仍為公共建設設施之推動，執行機關聲譽勢必會受到一定程度影響。

此時除要求民間機構儘速改善、澄清事實並加以道歉外，若於營運移轉契約中已訂定相關防範或補救機制，如提供一定金額的履約保證金擔保履約責任，懲罰性違約金、終止營運或終止契約等約款，則可透過契約中所規範的相關機制來彌補損失，以俾將衝擊降至最低。

惟站在風險控管的角度，建議應著重在事前的監督上，執行機關宜隨時了解民間機構之營運績效與維護狀況，定期檢視財務報表等，並於營運移轉契約中詳細規範民間機構應遵守之事項，以俾有效控管風險。

(五)、損害賠償風險

本計畫交由民間廠商營運後，若相關設施遭受損害時，應由民間廠商自行負責，應無疑問。惟民間廠商得透過相關保險，如火險及公共意外險等來管控損害賠償之風險，主辦機關亦應於契約中明訂民間廠商需投保保險內容與金額。

主辦機關若欲加強自身保障，可要求民間廠商讓主辦機關擔任受益人，若在許可期限內遭受損害，待釐清各自責任歸屬後，以保險金額之全部或部分為損失之彌補。若保險金額尚不足彌補損失時，則依據損害賠償責任釐清責任歸屬。

(六)、未繳違約金風險

若經契約明確約定違約及懲罰性違約金事宜，且民間廠商於違約情事發生時卻不依約改善者，主辦機關得逕行決定自履約保證金扣抵，並要求民間廠商補足差額。

四、返還期風險

許可期限屆滿，民間廠商應依當時最新之營運資產清冊，於 30 日內將主辦機關具所有權之財產及物品返還予主辦機關；若於返還期間發生天災或不可抗力事故，致使返還發生困難，或民間廠商放棄履約保證金時，則主辦機關可能須承擔因返還時所產生的損失。建議相關損失須納入保險計畫，並透過營運中斷險理賠主辦機關之損失。

此外，營運期履約保證金依規定須在許可年期屆滿後退還至該民間廠商，如果屆時仍無法順利承接營運，或是民間廠商放棄履約保證金，則返還後之營運風險將悉數由政府承擔；故返還移轉期風險主要由政府承擔。

貳、主要影響財務可行性之風險因素

本案透過敏感性分析確認主要影響財務可行性之風險因素，敏感性分析係以@Risk 軟體進行蒙地卡羅分析法，蒙地卡羅分析法是以一種隨機模擬方法，主要功能係考慮在不同情境可能發生狀況下，將變異數情境分成「最有可能發生」、「最差狀況」和「最佳狀況」三種組合，再就各因子「最有可能發生」、「最差狀況」和「最佳狀況」之數值納入財務分析，以模擬 5,000 次分析後可能產生的財務分析，並檢視重要影響因素。採用蒙地卡羅分析的優點是同時分析多項目的影響因素變化對本計劃財務影響，相較於單一因子敏感性分析更能精準呈現各因素對計畫的影響。

本業納入附屬事業(銀髮住宅)之敏感性因子設定，除了工程經費、房屋稅以及社會住宅各房型市價租金，另外尚加入附屬事業之相關參數，例如銀髮住宅出租率、商業空間出租率、停車場停放率等，設定最好狀況與最差狀況之範圍，並藉由敏感性分析說明對於整體財務效益影響。相關變異因子變動表如下。

表8-1 本業加附屬事業(銀髮住宅)之變異因子變動表

	變數	最差	最有可能	最佳
--	----	----	------	----

	變數	最差	最有可能	最佳
工程經費(千元)	4,662,360	5,594,832	4,662,360	3,729,888
社會住宅出租率	93%	80%	100%	100%
土地租金	107%	120%	100%	100.0%
房屋稅	107%	120%	100%	100.0%
股東要求報酬率	6%	7%	6%	4.8%
自有資金比率	37%	50%	30%	30.0%
貸款利率	2.60%	3.1%	2.60%	2.1%
人事費用(千元)	12,526	15,031	12,526	10,021
維護費用(千元)	18,550	22,259	18,550	14,840
市價租金-一房	480	384	480	576
市價租金-二房	432	346	432	518
市價租金-三房	375	300	375	450
銀髮住宅 單人房定價	16,520	13,216	16,520	19,824
銀髮住宅 雙人房定價	27,680	22,144	27,680	33,216
銀髮住宅餐費	6,000	4,800	6,000	7,200
銀髮住宅出租率	87%	72%	90%	100%
市價租金- 商業空間	700	560	700	840
商業空間出租率	93%	80%	100%	100.0%
管理費	47	40	50	50
汽車月租金	1,500	1,200	1,500	1,800
機車月租金	100	80	100	120
汽車臨停停放率	50%	40%	50%	60%
機車臨停停放率	60%	48%	60%	72%

資料來源：本規劃單位整理

各項參數的假設變化，採用@Risk 軟體進行 Monte Carlo Simulation 5,000 次模擬分析，產生的模擬結果分配如下圖，結果發現在經 5,000 次模擬試算之後，本業加附屬事業方案二之 NPV，範圍從最小值虧損 19.76 億元至最大值獲利 13.05 億元。其中獲利為正的機率有 23.70%，虧損的機率有 76.30%。

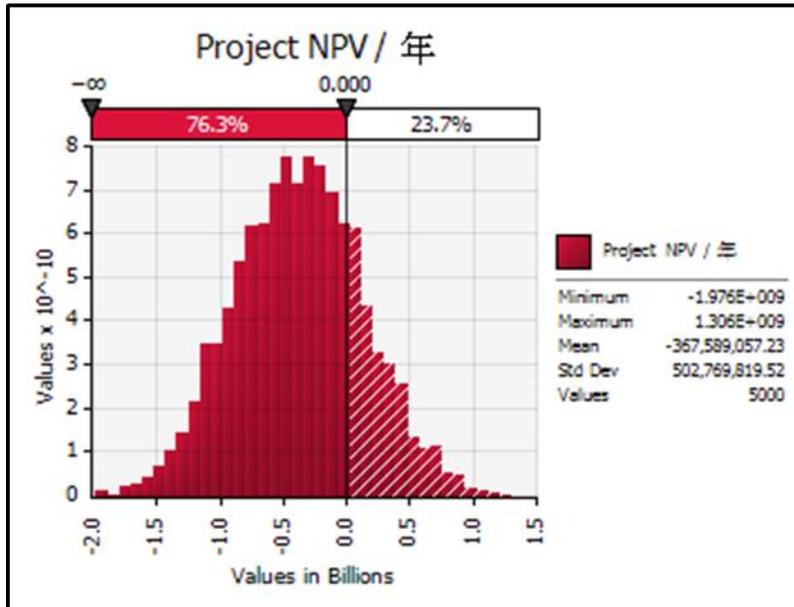


圖8-1 本業加附屬事業(銀髮住宅)風險分析圖

從下圖各敏感因子影響性可發現，主要影響本業加附屬事業方案二之淨現值 NPV 之前五大敏感性因子為：工程經費、銀髮住宅出租率、自有資金比率、股東要求報酬率、銀髮住宅雙人房定價。

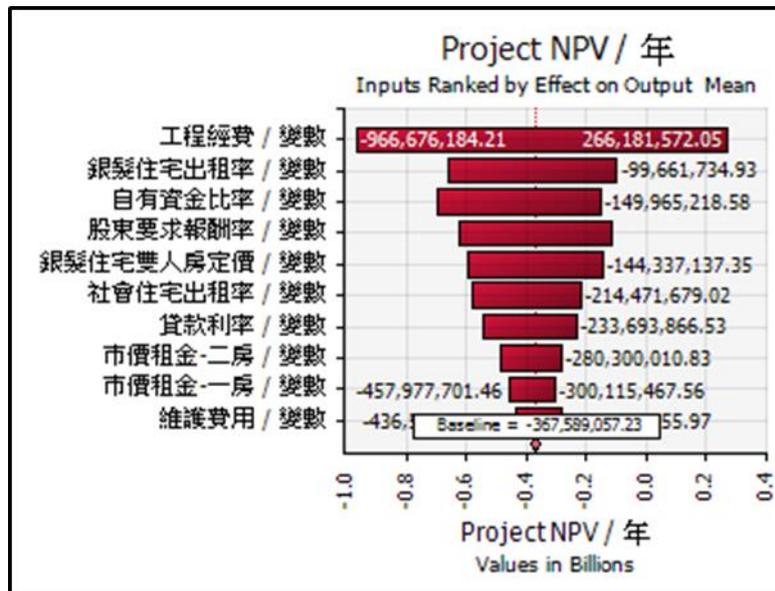


圖8-2 本業加附屬事業(銀髮住宅)變異因素影響力圖

影響本業納入附屬事業(銀髮住宅)淨現值 NPV 結果之主要變異因子，前三名為工程經費、銀髮住宅出租率與自有資金比率，分別就此三個變異因子作單因子敏感度分析，其中具自償能力之工程經費臨界值為增加 4.27%工程經費，增加超過 4.27%工程經費則轉變為不具備自償能力；銀髮住宅出租

率臨界值為減少 6.43%，減少超過 6.43%則轉變為不具備自償能力；自有資金比率臨界值為增加 4.48%，增加超過 4.48%則轉變為不具備自償能力。

表8-2 本業納入附屬事業(商場與旅館)敏感因子影響因素變化表

評估項目		財務效益指標			
		SLR	NPV(仟元)	IRR	DPB(年)
工程經費	+20%	91.84%	-700,127	2.69%	無法回收
	+10%	96.90%	-251,921	3.07%	無法回收
	+0%	102.53%	194,481	3.51%	第 50 年
	-10%	108.32%	605,495	3.98%	第 43 年
	-20%	114.97%	1,026,259	4.54%	第 38 年
銀髮住宅出租率	+10%	105.92%	465,037	3.77%	第 46 年
	+5%	104.18%	324,850	3.64%	第 48 年
	+0%	102.53%	194,481	3.51%	第 50 年
	-5%	100.54%	41,366	3.35%	第 53 年
	-10%	98.64%	-103,033	3.20%	無法回收
自有資金比率	+10%	97.13%	-213,382	3.46%	無法回收
	+5%	99.73%	-20,612	3.48%	無法回收
	+0%	102.53%	194,481	3.51%	第 50 年
	-5%	105.10%	399,863	3.51%	第 47 年
	-10%	107.85%	628,325	3.52%	第 45 年

資料來源：本規劃單位整理

第二節 風險分攤原則

表8-3 風險分擔分析表

類型	風險項目	風險影響	風險承擔		轉嫁保險公司
			執行機關	民間機構	
一般性風險	政策風險	包括計畫或政策變更、收費標準變更、法令變更、營業稅等稅賦變動風險	★	☆	
	資金運用風險	包含利率上升、物價通膨等	☆	★	
	不可抗力風險	外力災害致財產損失	☆	★	○
興建風	完工風險	包括工期延誤、無法完工、環境保護、審核延誤	★		

類型	風險項目	風險影響	風險承擔		轉嫁保險公司
			執行機關	民間機構	
險		等			
	財務風險	整建成本的管控等	★		
營運風險	市場風險	包括競爭風險、價格風險等都會影響財務穩定性		★	
	營運管理風險	影響成本增加		★	
	營運技術風險	影響財務受損或人員損傷	☆	★	●
	倒閉或接管的風險	包括可歸責、不可歸責民間機構之情事而無法繼續營運時	★		
	聲譽受影響的風險	包括民間機構經營不善或發生其他重大情事時	★		
	損害賠償風險	影響財務損失		★	●
	未繳違約金的風險	發生違約情事卻不依約改善	★		
返還期間風險	返還期間風險	影響財產點交；影響保證金收回；影響績效結果與優先定約	☆	★	

資料來源:本計畫整理

註：風險承擔者：★主要承擔者 ☆次要承擔者

風險轉嫁： ● 大部分可轉嫁 ○ 僅部份可轉嫁

未來應在投資契約中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合理分擔，降低計畫執行風險；將政府民間雙方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。

民間機構須研提務實風險管理計畫，於研提投資計畫書階段，對於各項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，以規避或降低各項計畫風險，並應以更務實觀點去執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、財務承受及行政程度等風險管理措施。

第三節 風險因應或減輕策略

壹、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。故為降低民間參與公共建設整體之風險，目標在於政府及民間機構間風險合理分擔，建議原則如下：

- 一、利用風險管理技術如保險，規避及轉移風險，擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，原則為分擔給最具承擔能力的當事人承擔風險為最適當。
- 三、民間機構與執行機關應以本計畫營運規劃、政府承諾及協助事項所陳述之權利義務，以此關係合作來解決風險分擔事宜。
- 四、以契約適度規範雙方的責任分野，而執行機關應將承諾及協助事項，具體而明確化說明，以釐清相關責任，大幅降低不可預期的風險。簡而言之，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

表8-4 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
一般性風險	政策風險	契約列入除外情事，採取補救措施或協商處理
	資金運用風險	甄選階段時選擇具備財務管理能力，以求不致因資金運用影響本計畫進行
	不可抗力風險	於契約中列明不可抗力範圍，要求民間機構規劃適當保險機制以避險
營運風險	市場風險	善用市場經驗值，建立計畫合理營運計畫
	營運管理風險	甄選階段慎選民間機構，並定期監督 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
	營運技術風險	甄選階段慎選民間機構，並定期監督 針對各項設備使用經驗強化
	倒閉或接管的風險	善用接管機制，並於契約明列民間機構應全力配合接管事宜
	聲譽受影響的風險	於契約中要求限期改善，列明損害賠償機制，並收取適當履約保證金
	損害賠償風險	加強日常設施設備維護修繕及維修工作，並要求

類型	風險項目	風險因應對策
		民間機構規劃適當保險機制
	未繳違約金的風險	於契約中收取適當履約保證金，並規定限期改善及未改善後續效果
返還期風險	返還期間風險	延長履約保證期間至返還移轉完成後相當期間，確保因返還所生問題得以解決

資料來源:本計畫整理

貳、土地租金上漲率風險因應及策略

由於土地租金會伴隨著公告地價之漲幅而變動，本案地號 140 之公告地價過去 10 年平均漲幅 69%(參照表 8-5)，若設定每三年公告地價皆調漲 69%，未來實際狀況也不一定會如此，因此公告地價之調漲具有不確定性，所以在設定土地租金調漲率時較具困難性，未來土地租金是否收足也會影響廠商財務自償能力與權利金設定，依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 57 點，主辦機關得基於推動個案之政策目標、民間機構使用機關財產情形及財務收支狀況，衡酌決定是否計收權利金。前項權利金之設定，應就權利金及租金分別估算，且應以支付足額土地租金後，始計收權利金。

所以本案土地租金與權利金之推估，是假設在土地租金皆收足才收權利金的架構下，然土地公告地價每 3 年調漲一次，本案營運年期長達 50 年，未來公告地價調漲之情形仍具不確定性，相關土地租金上漲率之法令尚處研擬階段，故本案財務預估暫假設公告地價調整率為 2%，若相關法令發布後則以該法令為主。未來廠商於營運期可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 條第三項規定：「公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。」，且上述所提逾百分之五十時，民間廠商與主辦機關再各半承擔，也就是說，本案興建或營運期間，如本案用地申報地價調漲，超出乙方財務計畫預估當年期申報地價之漲幅逾百分之 50 時，其超出乙方財務計畫預估當年期申報地價之漲幅百分之 50 以內之部分計算土地租金，仍由乙方負擔，超過乙方預估漲幅百分之 50 以上部分，計算之土地租金減半計收。

表8-5 本案各筆地號歷年調整公告地價及調整率表

地號	年度	95	96	99	102	105	平均調漲率
140	公告地價	-	1200	2300	3700	5700	

地號	年度	95	96	99	102	105	平均調漲率
	調整率	-	-	91.67%	60.87%	54.05%	69%
平均							69%

資料來源：本規劃單位整理

參、社會住宅出租率風險因應及策略

由於本案社會住宅屬公益性質之公共建設，經市場調查需求大於供給，且社會住宅居住比例大部分為青年勞工，只有 30% 屬於弱勢族群，租金之設定也低於市價，所以出租率應為滿租之情形，但考量營運年期長達 50 年，未來可能會面臨市場風險以及政策風險等相關影響出租率之風險，也因為社會住宅是公益性的公共建設，政府必須分擔部分出租率風險，當出租率未能達 100% 時，不足之部分可由政府補貼予廠商，或是給予土地租金相關優惠措施，同時又能減少土地租金上漲率之風險。

肆、保險計畫

營運期間民間機構應於正式營運後 30 日內就必要之營運資產及設備向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司購買並維持必要之足額保險，至少投保並維持下列各項保險：

- 一、除法令明文規定之保險金額外，民間機構就委託營運管理標的物及營運資產保險金額均不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行投資之設備財產等）。
- 二、公共意外責任險應依「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」相關規定辦理投保。
- 三、民間機構應於保險契約簽訂後 10 日內將保單提交執行機關備查，並應逐年於保險到期日前，將保險單及繳費收據副本送至執行機關收執。

表8-6 保險計畫

風險項目發生期間	保險種類
營運期間	財產綜合保險（含火災保險、地震險、水災、財產減失保險、颱風險等）。 公共意外責任險（包含人、財物及所有委託營運資產及建物）。 僱主意外責任險。

風險項目發生期間	保險種類
	第三人責任險。 營業中斷險。 依中華民國法規為員工投保勞工保險、全民健康保險。

資料來源:本計畫整理

第四節 若有超額利潤之回饋機制

一般促參案件如經財務評估自償能力高、回收期間短，就表示該計畫有較高的獲利空間，為避免政府委外興建營運所獲之效益與民間機構之獲利形成不合理之差距，可藉由收取相當額度之權利金，避免民間機構有不當獲利之情形發生，除本計畫之權利金收取包含開發權利金、營運權利金以營運收入比例方式外，若未來實際營運後，因整體經濟環境變遷或民間經營創意而產生超額利潤時，係為整體社會努力或民間努力經營之成果，若為整體社會所貢獻，則似有檢討權利金之必要，若為民間努力之成果，則政府甚至可考慮予以獎勵，以提供民間機構追求營運績效之誘因。

故超額利潤之定義為，經財務評估後，若具自償能力且收足土地租金之前提下，可計收相關權利金，若未來實際營運後因整體經濟環境變遷或民間機構經營創意，於支付足額土地租金與權利金後，若仍有稅前盈餘則為超額利潤。然權利金收取比例皆以自償能力為 100% 之情況做設定，也就是說，在本案設定之營運權利金收取級距之營收最大值 5.0 億元時，若民間機構繳付完 8.00% 之權利金後倘有盈餘則為超額利潤之認定，所以此超額利潤回饋建議由民間機構自提權利金繳付之比例(營收 5 億元以上之比例不得低於 8.00%)，然本基地隸屬於「平均地權基金」，若營運產生超額利潤則將超額利潤部分回饋至「平均地權基金」，做為回饋地政局提供太原段 140 地號做為社會住宅用地。

第九章 政府承諾與配合事項之項目、 完成程度及時程

依「民間參與公共建設可行性評估及先期計畫書作業手冊」之說明，所謂政府承諾事項，係指政府承諾民間機構於約定期限或範圍內完成或保證之事項；至

於政府協助事項，係指政府應或得協助民間機構完成之事項，惟並不保證一定可達民間機構之要求，有關本計畫之公私部門合作關係、政府承諾事項，以及政府協助事項，至於何者應列入先期規劃書中成為政府承諾與配合事項，則須視該公共建設計畫之背景及內涵而定。

表9-1 政府承諾及配合事項參考對照表

項目	可能之承諾與配合事項	得承諾事項	得配合事項	說明
法律層面	法令制度之訂定或修改	√		維持法律的一致性
工程層面	施工場地之提供(土地取得)	√	√	建議政府協助相關執行情序
	必要公共服務設施之興建或改善	√	√	
土地層面	土地之取得	√		
營運層面	營運期滿之優先訂約權	√		營運績效良好(法令規定)
	政府接管	√		建議按照契約規定
行政層面	介面之協調	√	√	建議按照契約規定
	公用設施之申設	√	√	建議協助廠商辦理申設

資料來源：行政院工程會可行性評估及先期規劃作業手冊。

政府承諾及配合事項係投資人關注之重點，會影響其投資意願，故建議執行機關在研擬政府承諾及配合事項時，須注意以下幾點：

壹、事前協調

承諾及配合事項涉及其他主管機關或上級機關，非執行機關所能獨立決策者，須做好協調及請示工作，可納入先期規劃書及招商文件內，以免日後引發爭議。

貳、滿足需求

政府承諾及配合事項應儘可能滿足該公共建設之基本需求，以提高民間參與意願。

參、量力而為

執行機關研擬政府承諾及配合事項，在滿足投資人需求之同時亦須量力而為，以免造成政府過重之負擔，發生可歸責於政府而致公共建設計畫延宕或中止之情形。

肆、預留彈性

對於不確定性高之事項，是否於先期規劃書中予以明確承諾，須慎重考量，執行機關應就該等事項預留與投資人協商之彈性。

伍、政府不保證協助事項必然成就

臺中市政府不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因政府協助事項未能成就而主張臺中市政府違反協助義務、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。

第一節政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項，包括於期限內交付委託經營範圍之資產設施及相關資料等，其內容包含：

壹、用地交付

臺中市政府與民間機構於簽訂投資契約時，同時完成簽訂設定地上權契約之翌日起 15 日內，交付本基地予民間機構，並於交付完成後 15 日內，臺中市政府與民間機構雙方會同向本基地所屬地政事務所辦理完成地上權之設定登記。

貳、成立單一窗口

臺中市政府應就本案應提供民間機構單一聯絡窗口，讓民間機關得以及時與臺中市政府聯繫本案執行狀況。

第二節政府配合事項、完成程度及時程

執行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，惟執行機關協助事項不擔保其必然成就，除委託營運管理契約另有規定外，民間機構不

得因政府協助事項未能成就而主張執行機關應負違約或賠償責任。本計畫政府配合辦理事項包括：

壹、社會住宅相關契約協助

本業住宅單元承租人名單由臺中市政府提供，相關入住程序及租賃契約由民間廠商依據臺中市社會住宅出租辦法及執行機關相關規定辦理。

貳、辦理工程調查所必須之作業

臺中市政府同意於雙方完成本契約簽署日起，至臺中市政府辦理完交付本案用地予民間機構期間，同意民間機構進入本案用地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

參、提供相關證照申請之協助

臺中市政府得協助民間廠商與有關單位協調辦理，使電力、自來水、瓦斯、電信、通訊及其他公用設施及地區排水、污水工程等能配合本案興建營運之需求。

民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，臺中市政府於法令許可及權責範圍內，得協助與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件。

肆、協助稅捐優惠、抵減、獎勵及補助

臺中市政府得於法令許可範圍內依促參法暨相關法令規定，提供必要之證明協助民間廠商申請及取得相關稅捐優惠、抵減、獎勵及補助等。

民間機構應自行負責臺中市政府協助事項之時程掌握及相關費用，並充分瞭解協助事項之成就非臺中市政府之義務，民間機構不得因協助事項之不能成就而對臺中市政府為任何賠償、補償之主張或減免自己之責任。

第十章 容許民間投資附屬事業範圍

第一節 土地權屬

本計畫基地為北屯區太原段 140 地號，共 1 筆地號，地籍面積為 37,457 m²。本計畫屬廊子地區區段徵收區；位於大里溪與子溪交會口南側，其南側即為北屯區與太平區之行政區界線，土地所有權人為臺中市政府，土地管理者為臺中市政府地政局，土地使用分區為第三種住宅區。

表10-1 本計畫用地範圍地籍彙整表

地號	面積	公告土地現值 (元/m ²)	當期申報地 價(元/m ²)	所有權人	管理者
140	37,457.00	33,000	5,700	臺中市	臺中市政府地政局
合計	37,457.00				

資料來源:土地登記第二類謄本北屯區太原段 140 地號，本計畫於 105 年 01 月 25 日線上查詢全國地政電子謄本系統。



圖10-1 本計畫用地範圍圖

資料來源: 本計畫查詢地籍圖資網路便民服務系統網。

第二節營業業種

以本計畫而言，公共建設本業為社會住宅、社會福利空間、社會住宅(停車空間)，故除了前開本業之外，本計畫允許民間機構符合「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」之大土管(第一冊)1-13. 變更臺中市(原大坑風景區部分)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫[土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討及都市計畫法臺中市施行自治條例，相關規範條件下，得依投資契約之規定開發經營附屬事業；並自行於投資計畫書中提出投資附屬事業之範圍。本計畫之允許使用項目及內容，如下。

表10-2 本計畫土地容許民間投資附屬事業範圍表

土地使用分區	容許使用項目
住3	<p>下列附屬事業設施不得超過申設本業設施總樓地板面積之 30%： 第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則住宅區相關規定管制。 附屬事業設置應依循「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」之大土管(第一冊)1-13. 變更臺中市(原大坑風景區部分)都市計畫(臺灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫[土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)]專案通盤檢討及都市計畫法臺中市施行自治條例 本計畫當前規劃銀髮住宅、停車場經營等相關符合土管規定項目。</p>

註：都市計畫需依土地使用分區證明為主。

資料來源：本規劃單位研擬。

第三節許可年期

自委託興建期間自執行機關與民間機構完成簽約，經雙方會勘完成由政府設定地上權之基地範圍後起算許可年限，且依本計畫可行性評估報告之建議方案許可年限皆為 53 年。未來仍以招商文件公告為準。

第四節興辦時點

當計畫財務自償能力不足，及可依據「促進民間參與公共建設法」第 13 條：及「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 2 項第 18 點：興辦附屬事業，提升社會住宅財務自償能力，增加民間參與誘因。

第十一章 履約管理規劃

第一節 進度及品質管理機制

壹、履約管理機制

一、履約管理單位

依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項第 45 條規定，執行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。建議執行機關宜成立履約管理小組；且因本計畫涉及社會福利政策的實踐，該履約管理小組中應至少一人具社會福利專業；若人員調度上可配合，建議宜至少一人具備法律專業，以俾本計畫順暢進行。

二、管理方式

促參案件的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，且在促參案件之履約期間，臺中市政府應設立常設性的履約管理任務編組，以目標管理為原則，民間機構依投資契約之規定自律、自治，並適時搭配獨立專業機構之參與，進行促參案的履約管理。管理機制之運用一般如下：

(一)、書面審查與備查

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。其中，涉及本計畫執行之重要項目，應經臺中市政府之審查同意，如投資執行計畫書。

(二)、定期與不定期會議

定期與不定期之會議，可以建置雙方直接溝通之平台。

(三)、財務監督

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外，亦可評估本計畫之營運目標是否達成。

(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。

三、履約管理計畫之擬定

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於臺中市政府掌握本計畫進度並進行追蹤。建議依促參法第 51 之 1 條及促參法施行細則第 61 條第 2 項規定辦理，每年至少進行一次的評估，並得成立評估委員會。

四、履約保證金

(一)、參考依據

依「政府採購法」、「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」及其他規定給予本計畫相關建議。

(二)、繳納方式

履約保證金由民間機構以提供現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、或經甲方核可之履約保證人所出具且其格式亦經甲方認可之不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書之方式為之。

經臺中市政府同意，民間機構得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

民間機構應於各項履約保證方式之有效期間屆滿 20 日前，提供新的履約保證替代，否則執行機關得押提以其現金續作履約保證，至民間機構提出新的履約保證為止。

(三)、履約保證金額度

參酌「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 15、16 條，履約保證金之額度，得為契約金額之一定比例，由執行機關於招商文件中擇定，賦予機關依個案審酌的權限。

所謂契約金額之「一定比例」，以不逾契約金額之百分之十為原則。且若契約金額於履約期間有增減者，履約保證金之金額得依增減比率調整。

(四)、履約保證金之解除：

參酌「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 19 條，得以履約進度、驗收、維修或保固期間等條件，一次或分次發還，由機關視案件性質及實際需要，於招商文件中訂明。

除營運移轉契約另有訂明不予發還之情形者外，於符合發還條件且無待解決事項後發還。若因不可歸責於廠商之事由，至終止或解除契約或暫停履約者，得提前發還之。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。

建議本計畫可參考上述方式，民間機構於契約期間若無違約情事，臺中市政府應按下列時程，解除民間機構部份之履約保證金責任，並於押提款項理算清楚後，將該次剩餘之履約保證金無息返還予民間機構：

- 1.本業社會住宅開放受理申請時，乙方得申請返還履約保證金:50%。
- 2.本案營運期滿 25 年，乙方得申請返還履約保證金:25%。
- 3.契約期間屆滿，完成資產移轉 90 日後，應返還履約保證金:25%。

(五)、履約保證金期限：

為確保履約保證金確實發揮功效，履約保證金期限應比契約期限長；故參酌一般實務慣例，建議本計畫履約保證金期限應持續至

營運移轉契約終止後 3 個月為止。若營運移轉契約規定營運期間展延時，履約保證金之期限亦應同步展延。

於任何情事致履約保證金期限即將到期時，民間機構至遲應於期限屆滿至前 20 日提供新的履約保證金證明文件代替，以延續履約保證。若民間機構為換取新的履約保證金證明文件，臺中市政府得逕行押提其現金續作履約保證。

(六)、履約保證金押提

參酌「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 20 條，履約保證金得不予發還之情形，由臺中市政府視案件性質及實際需要，於招商文件中訂明，賦予執行機關相當權限；建議本計畫履約保證金不予發還之情形如下：

- 1.違反契約營運分包相關規範，將本計畫土地、建築物、設施及營運轉包者。
- 2.偽造、變造與履約相關之文件，經查明屬實者。
- 3.無正當理由不履約營運移轉契約者。
- 4.因可歸責於民間機構之事由，致執行機關終止或解除營運移轉契約或中止營運一部或全部者。
- 5.未依營運移轉契約規定期限，或執行機關同意之延長期限內履行契約之一部或全部者。
- 6.因可歸責於民間機構之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- 7.民間機構有破產，或有其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 8.未依執行機關規定延長履約保證金有效期限者。
- 9.委託經營期間屆滿、終止或解除時，未依資產清冊返還執行機關之財產。

10. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法之情事，經甲方認定情形重大足以影響營運移轉契約之履行者。

(七)、履約保證金扣抵後的處理方式

於有相關履約保證金扣抵情事發生後，臺中市政府得要求民間機構於扣抵履約保證金後 15 日內補足履約保證金金額；若未補足，執行機關得逕行押提其現金續作履約保證。

第二節 控制及查核項目與時點

壹、興建期

著重於進度控管與監督品質管理系統之正常運作，包含規劃設計、施工及完工等階段，透過執行計畫書(含細部設計成果及準備工作完成報告，如品質管制計畫、施工管理計畫)、安全監控與通報計畫、施工月報及完工報告等資料之提送，定期之履約管理會議及興建分包契約等，進行本案興建期之控管與查核。

表11-1 主要控管及查核項目及時點

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
一、工程面				
(一) 規劃設計階段				
興建執行計畫書	◎		簽約後 60 日內之時間內	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括工作組織架構、興建規劃、採購計畫、興建時程管理、施工管理計畫、分包計畫、執行管理月報內容要項、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理及綜合環境管理...等。
(二) 施工階段				
民間機構執行月報		◎	每月	1. 內容至少包括工作內容、工作進度報告(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)、品質管理及衛生執行狀況等。 2. 臺中市政府得聘請專業顧問對民間

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
				機構之工 作進行監督與查核。
(三)完工驗收階段				
1.完工報告		◎	完工後	內容至少包括竣工資料等。
二、其他				
1.投資執行計畫書	◎		接獲甲 方評審 結果通 知之次 日起 20 日內	依據投資計畫書、甄審委員會與甲方意見，及承諾同意納入辦理事項，修訂內容後提出經甲方核定後之計畫書，以為乙方興建營運本案之依據。
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，並協助解決困難。 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、地上物處理及成立單一窗口。

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

貳、營運期

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
(一)營運前準備				
1.營運執行計畫書	◎		正 式 營 運 前 90 日 前	是否符合投資契約、投資執行計畫書及相關法規要求，並應包括經營組織與業務項目說明、經營構想、營運計畫、附屬事業經營計畫、租賃契約草案(含附屬事業、附屬設施與停車場空間等)、住宅單元以外之各項收費標準與調整原則、危機處理計畫，包含安全維護計畫、資產及設施設備管理維護計畫。
2.營運相關契約		◎	依契約	民間機構因營運本計畫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。
3.政府應辦事項	◎		依契約	依契約規定項目

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
(二)營運期間				
1.年度營運計畫 (含附屬事業)		◎	每年 11 月 30 日前	民間機構應提出下年度的營運計畫送臺中市政府備查，其內容應至少包括下年度預定之經營項目及內容、營業方針、預期收益及可能之增資計畫等項目。
2.營運相關契約		◎	依契約	民間機構因營運本計畫與第三人簽訂之主要契約於變更或新增時(注意事項參考營運前準備之 3.營運相關契約)。
3.營運績效說明書			每年 5 月 31 日前	1.民間機構提送營運績效說明書。
4.營運績效評估	◎		每年 6 月 30 日	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.依年度項目與標準評估之。 3.得設置營運績效評估委員會處理。 4.評估委員會應於每年 8 月 31 日前完成評分及提出建議改善事項
5.營運費率之訂定與變更	◎		定期	1.符合營運費率調整規定。 2.若因客觀環境變動，得請求專案核定。
6.履約管理會議	◎		定期	1.定期會議召開，了解民間機構執行進度，並協助解決困難。 2.會議記錄
7. 政府應辦事項			依契約	依契約規定之政府應辦事項之處理，應依契約規定時間由權責單位辦理，由執行機關統籌辦理情形

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

參、財務事項

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
1.融資契約		◎	依契約	民間機構如有設定負擔之必要，應檢具融資計畫書(包含設定負擔之標的、內容、金額與償債計畫)，併同融資計畫書草案，向臺中市政府提出書面申請並經同意後，始得設定負擔予融資機構或其指定之第三人，所取得資本僅得用於本案之執行。
2.權利金繳交	◎		定期	1.繳交時點：每年 6 月 30 日前繳付。 2.權利金計算依據、計算方式、繳交方式。

3.土地租金繳交	◎		定期	1.繳交時點：每年 1 月 31 日繳交當年度土地租金。 2.土地租金計算依據、計算方式、繳交方式。
4.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。
5.實收資本之維持、持股比例承諾、自有資本比例	◎		每年	1.符合實收資本額之規定。 2.符合持股比例承諾。 3.維持自有資本比例。
6.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。
7.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。
8.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特許期限屆滿且民間機構完成資產移轉及返還後 3 個月止。

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

肆、設備維護、保險、保全及其他

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	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，並按促參法施行細則§47 辦理。 2.經臺中市政府書面同意者。
3.設備維護		◎	定期	應依投資契約之規定辦理。
4.安全監控計畫		◎	興建或營運前、修正時	1.包括設施內、外部安全。 2.保全措施。
5.緊急通報計畫		◎	興建或營運	緊急事故應變措施及通報臺中市政府

			前、修正時	系統與方法。
6.保險契約		◎	投保後、每年	1.符合投資契約規定保險種類與金額。 2.提送保險單、批單及繳費收據副本。 3.興建期保險類別參考：貨物運輸保險、營造綜合保險(含第三人意外責任險)、雇主意外責任險、營建機具綜合保險、建築師工程師專業責任險等。 4.營運期保險類別參考：火險及財產綜合保險(含爆炸、地震及颱風洪水水漬附加險)、營運中斷保險、公共意外責任險(含人及財物)、僱主意外責任險。

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

伍、資產管理

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
1.營運資產盤點		◎	每年	民間機構應於該年 1 月 31 日內，繳交前一年度最新營運資產清冊。
2.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。

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

陸、移轉期

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
(一)優先定約	◎		屆滿前	1.於特許期限屆滿前 3 年，由民間機構向臺中市政府提出申請。 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。 5.民間機構申請定約，經臺中市政府審核符合優先定約之條件者，臺中市政府應研訂繼續營運之條件，通知民間機

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
				構議定新約內容。倘民間機構對臺中市政府之條件拒絕同意，或於特許期限屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約權。
(二)營運上交接	◎		屆滿前	1.若民間機構放棄優先定約權，臺中市政府應備妥營運交接之準備作業。 2.屆滿後由臺中市政府或其指定之第三人繼續營運。
(三)權利義務解除				
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。
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臺中市政府。
3.履約保證金退還	◎			1.本業社會住宅開放受理申請時，乙方得申請返還履約保證金 50%。 2.本案營運期滿 25 年，乙方得申請返還履約保證金 25%。 3.契約期間屆滿，完成資產移轉 90 日後，應返還履約保證金 25%。
(二)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，臺中市政府在分類清點時較容易。
2.營運資產總檢查(或資產檢查)	◎		契約期間屆滿	1.契約期間屆滿前 3 年起，委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
			前 3 年	1. 構進行營運資產總檢查。 2. 民間機構委託獨立、公正且經臺中市政府同意之專業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，將檢查報告交予臺中市政府備查(期間屆滿)，或作成資產鑑價報告(提前終止時)。
3.移轉	◎		屆滿後或提前終止後	1. 得組專案小組準備交接事宜。 2. 臺中市政府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。

資料來源：本規劃單位參考「加強促參案件履約管理機制委託專業服務案研究報告」暨相關案件研究整理。

第三節 營運績效評估指標

有關民間機構營運績效之評估，由臺中市政府設置營運績效評估委員會(以下簡稱「評估委員會」，臺中市政府將另行訂定設置辦法)，自本案營運開始日之次一年度起，每年度完成辦理營運績效評估乙次。本案之營運績效評估項目標準及程序規劃如下：

壹、營運績效評估目的

臺中市政府為評估民間機構是否已按照投資執行計畫書、營運執行計畫書執行或是否有違約情事，以作為民間機構經營管理改進之參考，及作為臺中市政府是否與民間機構優先定約之依據，由臺中市政府依促參法第 51 條之 1 以及促參法施行細則第 62 條之規定辦理營運績效評估。如民間機構該年度之評估結果未達及格標準，臺中市政府得命民間機構限期改善。

貳、營運績效評估方法

有關民間機構營運績效之評估，由臺中市政府設置「評估委員會」，自營運開始日之次一年度起，於每年 6 月 30 日辦理營運績效評估乙次。臺中市政府應於「評估委員會」召開前 1 個月以書面通知民間機構，民間機構並應於「評估委員會」召開前 15 日內，將欲評估之該年度營運績效說明書、

財務報表經會計師簽證及年度營運計畫提送予臺中市政府或臺中市政府指定之各委員。

評估委員會由臺中市政府聘請具有與本案相關專業知識或經驗之專家、學者及政府單位代表 7 至 11 人組成，並由臺中市政府指定之人擔任召集人。評估委員會屬臨時性質，評估作業完成後即予解散。評估作業期間，評估委員得依規定酌支審查費、出席費及交通費，評估作業所需之經費由臺中市政府負擔。

參、營運績效評估程序

民間機構應於「評估委員會」召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。目前初步規劃未來營運績效評估指標與考核表，於契約簽訂後據以實施。依據契約規定，評定後之平均營運績效評估達 70 分至 79 分者，當年度應評定為「營運績效及格」；達 80 分以上者，當年度應評定為「營運績效良好」；未達 70 分者，評定為「營運績效不及格」。

民間機構應於營運期間之評分為 80 分(含)以上達 30 次以上，無連續 2 年 70 分以下，得於委託營運期間屆滿 3 年前，檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請繼續定約一次，其期間以 10 年為限，民間機構未於上開期限前，向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

肆、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目應包含本契約履約情形、安全管理、設備及清潔維護、營運情形、下年度營運計畫、客訴處理機制、契約明定社會責任履行等，各項目評估準則分配詳下表所示。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。臺中市政府如欲調整項目及權重者，應於當年度營運績效評估實施前以書面方式告知民間機構。

表11-2 營運績效各項目評估準則分配(暫定)

A.服務滿意度(權重 35% ; 配分 35 分)

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<p>A-1 社區回饋執行情形</p> <p>配分:12 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>睦鄰計畫執行情形(+4 分) 4 分:依契約項目執行完成 0 分:無上述情事者。</p>	<p>目的: 增加周邊居民對於社會住宅的接受度，避免標籤化情形，營造優良生活品質。</p> <p>說明: 由民間機構自行提出睦鄰計畫，降低社會住宅對周邊居民生活造成之衝擊。 民家機構針對本業社會住宅空間上的使用，部分或整體皆不得以任何形式區隔社區空間，造成承租戶空間使用之不便，以避免標籤化。 附屬事業部分倘依實際需要需設置空間上之區隔者，則需納入「營運管理計畫書」中敘明，並獲得執行機關同意後方得實施，且臺中市政府得隨時督導，倘經通知改善而未改善者，則視為缺失。</p>
	<p>協助社區營造計畫(+3 分) 3 分:依契約項目執行完成 0 分:無上述情事者。</p>	<p>目的: 由居民發起營造社區意識，藉由居民的參與社區活動凝聚社區意識，運用在地資源，整合社區營造資源，結合地方特有的文化與地方產業，藉以營造多元多彩的社區。</p> <p>說明: 民間機構需協助發掘社區需求及發展方向，凝聚社區意識，提高承租人及周邊居民對於社區的認同度。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>契約明定社區回饋執行情形(+5 分) 5 分:依契約項目執行完成 0 分:無上述情事者。</p>	<p>目的: 促使民間機構遵照契約規定從事社會回饋，同時鼓勵民間廠商盡到社會責任創造社會和諧，除下述回饋要求為必要之項目，除上述外可由民間機構再提出其他回饋計畫。</p> <p>說明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構於相同職能及薪酬條件下，提供本案非專業部分之工作機會總錄取名額至少之 10%予設籍於臺中市北屯區 6 個月以上之考當地人士，以創造並兼顧地區之就業機會。 2. 未來營收在 5.0 億元以上，民間廠商方有超額利潤，所以此超額利潤建議由民間廠商自提權利金繳付之比例，當作營運權利金繳交於市府入平均地權基金。
<p>A-2 服務滿意度</p> <p>配分:8 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>本業(社會住宅住戶服務滿意度調查結果)</p> <p>平均滿意度*配分=服務滿意度得分 _____ *6 分=_____分</p>	<p>目的: 為了解社會住宅住戶對於民間機構所提供服務品質的滿意程度，據以研提改善措施，期能持續性的改善服務品質。</p> <p>說明: 每份問卷服務滿意度=每份問卷滿意得分÷每份問卷總配分: 平均服務滿意度=有效問卷服務滿意度總和÷有效問卷總數；服務滿意度問卷請民間機構自行設計，並提交給執行機關審核。 抽樣調查時點必須涵蓋週間(週一~週五)、週末(週六、週日)、國定假日及早、中、晚之時段。 服務滿意度調查構面包括：整體舒適性、安全性、服務性。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>附屬事業(服務滿意度調查結果)</p> <p>平均滿意度*配分=服務滿意度得分 _____*2分=_____分</p>	<p>目的: 為了解附屬事業所提供的服務，是否滿意顧客需求，進而提出改善措施，期能持續性的改善服務品質。</p> <p>說明: 每份問卷服務滿意度=每份問卷滿意得分÷每份問卷總配分； 平均服務滿意度=有效問卷服務滿意度總和÷有效問卷總數；服務滿意度問卷請民間機構自行設計，並提交給執行機關審核。 抽樣調查時點必須涵蓋週間(週一~週五)、週末(週六、週日)、國定假日及早、中、晚之時段。 服務滿意度調查構面包括：整體舒適性、安全性、服務性、便利性、專業性。</p>
<p>A-3 危機處理機制</p> <p>配分:12分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線設置情形(複選，分數相加)(+2分)</p> <p>1分：已設置訴專線且撥通順暢。 1分：客訴專線公告於佈告欄。 0分：未符合上述情事者。</p>	<p>目的: 促使民間機構針對社會住宅住戶的服務建議或報修事項，採取快速有效的解決方案，以提升服務滿意度。</p> <p>說明: 民間機構必須設置社會住宅住戶客服專線、設施設備報修專線，並公告於佈告欄；在營運績效評估時，由評估委員針對是否設置客訴專線、專線公告於佈告欄及專線撥通順暢性進行評分。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理情形(+10 分)</p> <p>本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理執行比率(單選)</p> <p>5.0 分：100%(含)。</p> <p>4.0 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>3.0 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>2.0 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理執行成效(單選)</p> <p>5.0 分：優。</p> <p>4.0 分：良。</p> <p>3.0 分：普。</p> <p>2.0 分：差。</p> <p>1.0 分：劣</p>	<p>目的： 促使民間機構針對社會住宅住戶的服務建議或報修事項，採取快速有效的解決方案，以提升服務滿意度。</p> <p>說明： 社會住宅住戶案件出現時，民間機構應依照已建立完善的處理機制(或流程)處理，並填具案件處理紀錄表，紀錄表應載明事項，本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理(危機處理包含事由、時間、地點、受理單位、處理措施、改善方式、追蹤改善成效及持續處理中或已結案之狀況等)執行情形以處理執行比率及成效為評估指標。在營運績效評估時，由評估委員針對本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理措施、改善方式、追蹤改善成效，若處理措施不確實、處理紀錄不完整時，則該類別列為缺失類別。當評估委員查核結束時，計算本業社會住宅客服專線、設施設備報修專線案件處理執行比率【計算方式 = 1-(缺失類別數÷總類別數)】，並評定比率的百分比級距及得分。</p>
<p>A-4 客訴處理機制</p> <p>配分:3 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>附屬事業客訴專線設置情形(複選，分數相加)(+2 分)</p> <p>1 分：已設置訴專線且撥通順暢。</p> <p>1 分：客訴專線公告於佈告欄及廠商經營網站。</p> <p>0 分：未符合上述情事者。</p>	<p>目的： 促使民間機構針對附屬事業顧客群的服務建議或申訴事項，採取快速有效的解決方案，以提升服務滿意度。</p> <p>說明： 民間機構必須設置顧客之客訴專線並公告於佈告欄及廠商經營網站；在營運績效評估時，由評估委員針對是否設置客訴專線、專線公告於佈告欄及廠商經營網站、專線撥通順暢性進行評分。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>附屬事業客訴案件處理情形(+1 分)</p> <p>1.0 分：100%(含)</p> <p>0.8 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>0.6 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>0.4 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>0.2 分：80%(含)~85%(不含)。</p> <p>0 分：80%(不含)以下。</p>	<p>目的: 促使民間機構針對附屬事業顧客群的服務建議或申訴事項，採取快速有效的解決方案，以提升服務滿意度。</p> <p>說明: 當顧客客訴案件出現時，民間機構應依照已建立的客訴處理機制(或流程)處理，並填具客訴處理紀錄表，紀錄表應載明事項應至少包括：客訴事由、時間、地點、受理單位、處理措施、未來改善方案、追蹤改善方案成效及持續處理中或已結案之狀況等；客訴處理時效除必須符合民間廠商客訴的處理機制規定時效外，尚須符合消費者保護法第 43 條第 2 項規定：「企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。」</p>

資料來源:本規劃單位研擬。

B. 民間機構營運績效(權重 45% ; 配分 45 分)

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<p>B-1 營運資產維護管理</p> <p>配分:10 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>整體營運空間維修保養情形(+4 分)</p> <p>本業、附屬設施及附屬空間整體營運空間設施設備維修保養執行妥適率(單選)</p> <p>2.0 分：100%(含)。</p> <p>1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>本業、附屬設施及附屬空間整體營運空間設施設備維修保養執行成效(單選)</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：優。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.6 分：良。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.4 分：普。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2 分：差。</p>	<p>目的:</p> <p>為使民間機構遵循營運契約規定，維持本案之本業、附屬設施及附屬空間整體營運空間營運資產為良好之營運狀況，並對本案之整體營運資產作必要之裝修、置換及修繕，確保各項設施(備)善盡維護保養責任，以提供良好公共服務品質。</p> <p>說明:</p> <p>本業、附屬設施及附屬空間及整體營運空間設施設備定期維修保養(保養紀錄至少應含維修保養時間、維修保養項目及維修保養人員等)執行情形以維修保養紀錄妥適率及執行成效為評估指標。</p> <p>在營運績效評估時，由評估委員針對本業、附屬設施及附屬空間及整體營運空間設施設備進行維修保養次數、定期維修保養落實性及紀錄的完整性進行查核，若整體營運空間建築物及附屬設施出現維修保養不確實、維修保養填寫紀錄不完整時，則該類別列為缺失類別。</p> <p>當評估委員查核結束時，計算本業、附屬設施及附屬空間及整體營運空間設施設備維修保養執行紀錄妥適率【計算方式 = 1-(缺失類別數÷總類別數)】，並評定妥適率的百分比級距及得分。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>營運資產管理(+6 分)</p> <p>營運資產盤點執行情形(單選)</p> <p>3.0 分：本年度已執行營運資產盤點一次(含)以上及提交最新資產清冊供執行機關備查。</p> <p>0 分：無上述情事者。</p> <p>營運資產管理制度執行情形(單選)</p> <p>3.0 分：優。</p> <p>2.5 分：良。</p> <p>2.0 分：普。</p> <p>1.5 分：差。</p> <p>1.0 分：劣。</p>	<p>目的：</p> <p>為使民間機構遵循營運契約規定，針對本案之本業、附屬設施及附屬空間整體營運空間營運資產行盤點，藉以維持本案之整體營運資產為良好之狀況。</p> <p>說明：</p> <p>依契約規定民間機構必須每年至少進行營運資產盤點一次以上，根據盤點結果製作最新資產清冊供執行機關備查，清冊內容至少但不限於下列的資料包括：資產名稱、編號、數量、取得數量、取得時間及耐用年限等；在營運績效評估時，民間機構必須備齊陳送執行機關備查之。</p> <p>最近資產清冊及盤點相關資料，供評估委員查閱評分；若發生盤點次數不足或資產清冊內容不完善而遭執行機關退回重新補送之現象時，則本項指標不給分。</p> <p>在營運績效評估時，民間機構必須備齊營運資產相關的管理制度(如資產購置登錄、調撥、報廢或移交辦法等)及相關執行紀錄資料，供評估委員評定營運資產管理制度的健全性及落實性。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<p>B-2 本年度營運計畫管理</p> <p>配分:10 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>年度營運計畫執行情形(+8 分)</p> <p>上年度績效評估有關經營管理類改善建議事項執行比率(單選)</p> <p>2.0 分：100%(含)。</p> <p>1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>上年度績效評估有關經營管理類改善建議事項執行成效(單選)</p> <p>2.0 分：優。</p> <p>1.6 分：良。</p> <p>1.4 分：普。</p> <p>1.2 分：差。</p> <p>1.0 分：劣。</p> <p>本年度營運計畫執行比率(單選)</p> <p>2.0 分：100%(含)。</p> <p>1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>本年度營運計畫執行成效(單選)</p> <p>2.0 分：優。</p> <p>1.6 分：良。</p> <p>1.4 分：普。</p>	<p>目的:</p> <p>促使民間機構訂定策略性的年度營運計畫及精確掌握各種服務的執行情況，據以研擬可提升營運效能的具體改善措施，進而提升營運績效。</p> <p>說明:</p> <p>在營運績效評估時，民間機構必須針對上年度績效評估有關經營管理類改善建議事項，逐項提出執行方案及具體執行成效，並計算已執行完成項目數占所有經營管理類改善建議項目數的比率，供評估委員查閱評分；若屬於營運績效評估的第一年，則以年度履約管理有關經營管理類改善建議事項為本指標之評估標的；若營運績效評估年度無任何改善建議事項時，則本指標之執行比率及執行成效均給予 2.0 分。</p> <p>民間機構必須分別備齊本年度營運計畫，逐項說明營運計畫項目的推動方案及具體執行成果，並分別計算已執行完成推動方案的項目數占年度營運計畫所有預計推動方案項目數的比率，供評估委員查閱評分。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>1.2 分：差。</p> <p>1.0 分：劣。</p>	
	<p>營運管理制度執行情形(+2 分)</p> <p>員工教育訓練執行情形(複選)</p> <p>1.0 分：辦理專業員工教育訓練每年每人達 20 小時以上者。</p> <p>1.0 分：辦理基層主管培育訓練每年每人 40 小時以上者。</p> <p>0 分：無上述情事者。</p> <p>本促參案文件檔案管理執行情形(單選)</p> <p>1.0 分：優。</p> <p>0.8 分：良。</p> <p>0.7 分：普。</p> <p>0.6 分：差。</p> <p>0.5 分：劣。</p>	<p>目的: 由民間機構訂定員工教育訓練計畫，強化營運目標和增加組織整合能力，提升員工工作績效。讓整體營運更有效率，進而提升營運績效。</p> <p>說明: 依照契約明定之營運管理執行計畫書承諾事項，民間機構員工教育訓練每年每人至少 20 小時；同時，承諾事項亦涵蓋基層主管培育訓練每年每人至少 40 小時，培訓課程項目包括：主管人員職責、溝通、溝通、工作計畫、控制、評估、職場倫理、領導與激勵、顧客服務管理等，教育訓練執行紀錄內容應涵蓋：授課講座、主題、時間、地點、講授大綱、受訓人員名冊及簽到簿，若屬於線上(數位學習)教育訓練課程，則必須提供線上授課之相關紀錄資料，若欠缺教育訓練具體的相關紀錄資料或教育訓練內容未涵蓋上述列示主題者，則本指標不計分；在營運績效評估時，民間機構必須分別備齊員工及基層主管參與教育訓練課程名稱、時數及教育訓練執行相關證明資料，供評估委員查閱評分</p> <p>在營運績效評估時，民間機構必須準備本促參案的文件檔</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
		<p>案管理辦法，並提供本促參案相關文件檔案，俾利評估委員查核其文件檔案分類編號的系統性、調取迅速性及存放完整性，以評定文件專檔管理的健全性。</p>
<p>B-3 整體環境清潔衛生管理</p> <p>配分:7 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>環境清潔衛生維護紀錄完整性(+4 分) 營運場域環境清潔衛生維護執行情形(單 選)</p> <p>2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。 1.0 分：劣。</p> <p>營運場域清潔衛生性(單選)</p> <p>2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。 1.0 分：劣。</p> <p>年度環保措施執行情形(+3 分) 年度環保教育訓練執行情形(單選)</p>	<p>目的: 促使民間機構積極從事社會住宅及附屬事業之營運場域清潔衛生維護，藉以提供使用者良好的衛生品質。</p> <p>說明: 營運場域清潔衛生維護範圍包括：社會住宅及附屬事業之營運場域、停車場、戶外公共空間、景觀植栽、室內外走道、基地周圍人行道及其他未列示之必要區域；清潔衛生維護內容必須涵蓋上述維護範圍內提供 使用者的各種公共設施(如廁所、公共電話、 電梯、飲水機...等)之清潔衛生。</p> <p>清潔衛生維護紀錄至少必須涵蓋的資料包括：清潔人員、清潔地點及時間等；營運績效評估時，民間機構必須備齊營運場域清潔 衛生相關紀錄或資料，由評估委員就清潔衛生紀錄是否涵蓋清潔時間、地點及人員、清潔人員是否依照清潔時間確實執行清潔作 業及清潔衛生紀錄填寫完整性等進行評估 後，評定「優、良、普、差、劣」等級及得分；營運場域清潔衛生性的評量，由營運績效評估委員實地勘查後，依營運場域清潔衛 生情況評定「優、良、普、差、劣」等級及得分。</p> <p>目的: 由民間機構訂定環保教育訓練，強化本案節能減碳之設計</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>1 分：已辦理本年度員工環保教育訓練計畫內容，並備有完整資料。</p> <p>0 分：未訂有本年度員工環保教育訓練計畫或未依教育訓練計畫辦理。</p> <p>年度環保改善計畫編製情形(單選)</p> <p>1 分：已編製經執行機關核備之本年度節水、節能及減廢改善措施計畫。</p> <p>0 分：未編製本年度節水、節能及減廢改善措施計畫。</p> <p>年度環保改善計畫執行成效(單選)</p> <p>1.0 分：優。</p> <p>0.8 分：良</p> <p>0.6 分：普</p> <p>0.4 分：差</p> <p>0.2 分：劣</p>	<p>理念，環境衛生整潔管理納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。</p> <p>說明：</p> <p>年度環保教育訓練計畫至少應包括：訓練時間及訓練主題等要件；環保教育訓練執行紀錄應涵蓋：訓練講座、主題、時間、地點、授課大綱、受訓人員名冊及簽到簿等，若屬於線上(數位學習)教育訓練課程，則必須提供線上授課之相關紀錄資料，若欠缺教育訓練具體的相關紀錄資料或教育訓練內容未涵蓋上述列示主題者，則本指標不計分；在營運績效評估時，民間機構必須備齊環保教育訓練計畫及執行紀錄，供評估委員查閱評分。</p> <p>民間機構必須編列經執行機關核備之年度環保改善計畫，環保改善計畫主要針對節水、節能及減廢等 3 大類提出具體的改善措施，計畫內容至少應包括：環保改善項目、執行方案、時程、投資金額及預期成果等 5 項；在營運績效評估時，民間機構必須備齊經執行機關核備之年度環保改善計畫，供評估委員查閱評分。</p> <p>在營運績效評估時，民間機構必須提供本年度與上年度環保成果(如節水、節電、減廢等)的比較資料，供評估委員查閱評分。</p>
<p>B-4</p> <p>整體設施安全管理</p> <p>配分:10 分</p>	<p>場域安全維護情形(+6 分)</p> <p>消防公安演練計畫執行情形</p> <p>2.0 分：定期辦理年度消防公安演練計畫內容，並備有完整紀錄。</p> <p>0 分：未訂定年度消防公安演練計畫或未依消防公安演練計畫內容辦理。</p>	<p>目的：</p> <p>促使民間機構積極從事本業、附屬設施及附屬空間整體營運空間場域安全維護，藉以提供使用者良好的安全品質。</p> <p>說明：</p> <p>民間機構每年應定期實施消防公安演練至少 1 次(含)以上；在營運績效評估時，民間機構必須備齊消防公安演練</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
得分: _____分	整體設施(營運場域)安全維護執行情形 2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。 1.0 分：劣。 消防及建築物公共安全定期申報檢查執行情形(單選) 2.0 分：依目的事業主管機關要求定期申報並通過各物業消防及建築物 公共安全檢查者。 0 分：無上述情事者。	計畫及執行紀錄，紀錄內容應包括：演練主題、時間、地點及參與人員等，供評估委員查閱評分。 營運場域安全維護是指民間機構致力於營運場 域及各種設施安全維護情形，如危險警告 標示、看板、禁制標誌、防滑措施、防撞設施、手扶欄杆、安全護欄、電梯安全使用警語、維持消防安全通道暢通、緊急避難路線指標...等；在營運績效評估時，由評估委員實地勘查後，評定營運場域及各種設施安 全維護情形的「優、良、普、差、劣」等級及得分。 在營運績效評估時，民間機構必須備齊消防安全、建築物防火避難設施或營運設備公共安全之目的事業主管機關要求檢查通過之函件證明；績效評估委員查閱時，若有目的事業主管機關檢查未通過之情事者，則本指標不給分。
	緊急意外事件處理的妥適率(+4 分) 緊急災害及意外事件處理情形(單選) 2.0 分：100%(含)。 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。 1.0 分：85%(不含)以下。 緊急災害及意外事件定期檢討機制機執行情形(單選) 2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。	目的： 促使民間機構積極從事社會住宅及附屬事業營運場域安全維護，藉以提供使用者良好的安全品質。 說明： 緊急災害及意外事件包括：營運場域發生失火或其他因素造成重大傷害、昏迷或死亡而須送醫處理之意外事件及天然災害(如颱風、地震等)之事件造成營運區域無法正常營運之事件，民間機構必須訂定年度緊急災害及意外事件的應變處理計畫(如研擬封閉、疏散、搶救、復原、執行機關對第三人之賠償、其他適當措施及通報程序等)提送執行機構核定；如果營運場域發生緊急災害及意外事件時，民間機構應依照訂定之緊急災害及意外事件通報標準作業程序處理，且必須於 1 小時內通報執行機關相關人員，並填具緊急災害及意外事件處理紀錄表，紀錄表應載明 事項至少

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>1.0 分：劣。</p>	<p>包括：發生事由、發生時間、發生地點、受理單位、處理措施、未來改善方案及追蹤改善方案等。</p> <p>緊急災害及意外事件處理情形以發生事件處理妥適率為評估指標；在營運績效評估時，民間機構必須備齊緊急災害及意外事件通報處理標準作業程序及年度所有發生案例的處理紀錄，供評估委員查閱評分；評估委員查核時，若有緊急災害及意外事件處理措施不適當、處理紀錄不完備及未在規定時限通知甲方者，則列為缺失事件；當查核所有案例後，則計算緊急災害及意外事件處理妥適率【計算方式：1-(缺失案件數÷年度緊急災害及意外事件總件數)】，並評定妥適率的百分比級距及得分；若營運績效評估年度未發生任何緊急災害及意外事件時，則本指標得 2.0 分。</p>
<p>B-5 財務管理能力</p> <p>配分:8 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>財務管理事項執行情形(+4 分)</p> <p>上年度績效評估有關財務管理類改善建議事項執行比率(單選)</p> <p>2.0 分：100%(含)。</p> <p>1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p>1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p>1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p>1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>上年度績效評估有關財務管理類改善建議事項執行成效(單選)</p> <p>2.0 分：優。</p> <p>1.6 分：良。</p> <p>1.4 分：普。</p>	<p>目的:</p> <p>為確保民間機構營運期間之財務穩健性，以提升營運效能，使營運產生最大效益。</p> <p>說明:</p> <p>在營運績效評估時，民間機構必須針對上年度績效評估有關財務管理類改善建議事項，逐項提出改善方案及具體執行成果，並計算已執行完成項目數占所有財務管理類改善建議項目數的比率，供評估委員查閱評分；若屬於營運績效評估的第一年，則以年度履約管理有關財務管理類改善建議事項為本指標之評估標的；若營運績效評估年度無任何改善建議事項時，則本指標之執行比率及執行成效均給予 2.0 分。</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	1.2 分：差。 1.0 分：劣。	
	財務能力(+4 分) 營運獲利力(單選) 2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。 1.0 分：劣。 營運成長力(單選) 2.0 分：優。 1.6 分：良。 1.4 分：普。 1.2 分：差。 1.0 分：劣。	目的: 為確保民間機構營運期間之財務穩健性，以提升營運效能，使營運產生最大效益。 說明: 財務能力主要從營運收益力及營運成長力進行評估；其中營運收益力以純益率=本年度稅後淨利÷銷售淨額為指標，營運成長力以年度營收成長率=(本年度營收額-上年度營收額)÷上年度營收額為指標；在營運績效評估時，民間機構必須備齊會計師簽註之財務報告，並計算上揭 2 個指標的表現值，由評估委員就該 2 個財務能力指標評定「優、良、普、差、劣」之等級及得分。

資料來源:本規劃單位研擬。

C.民間機構對執行機關日常配合(權重 20%；配分 20 分)

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<p>C-1 營運空間建議改善事項配合情形</p> <p>配分:10 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>本業建築物及附屬設施維護情形 配合機關建議改善本業建築物及附屬設施類事項執行比率(單選)</p> <p>5.0 分：100%(含)。 4.0 分：95%(含)~100%(不含)。 3.0 分：90%(含)~95%(不含)。 2.0 分：85%(含)~90%(不含)。 0 分：85%(不含)以下。</p> <p>配合機關建議改善本業建築物及附屬設施類事項執行成效(單選)</p> <p>5.0 分：優。 4.0 分：良。 3.0 分：普。 2.0 分：差。 0.5 分：劣。</p>	<p>目的： 為使民間機構遵循營運契約規定，維持本案本業建築物及附屬設施之營運資產為良好之營運狀況，配合機關建議改善事項，藉以提供良好公共服務品質。</p> <p>確保民間機構並無透過各項有形及無形之方式，區隔承租人使用空間，或區隔各承租人得自由使用之公共空間使用範圍。</p> <p>說明： 在營運績效評估時，民間機構必須針對有關本業建築物及附屬設施類配合機關改善建議事項，逐項提出改善方案及具體執行成效，並計算已執行完成項目數占所有建築物及附屬設施類改善建議項目數的比率，供評估委員評分。</p> <p>若屬於營運績效評估的第一年，則以年度履約管理有關建築物及附屬設施類改善事項為本指標之評估標的，若營運績效評估年度無任何改善事項時，則本指標之執行比率及執行成效均給予 5.0 分。</p>

<p>C-2 對於執行機關政策之配合</p> <p>配分:10 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>民間機構對於執行機關一般業務配合度</p> <p>5.0 分：優。</p> <p>4.0 分：良。</p> <p>3.0 分：普。</p> <p>2.0 分：差。</p> <p>0.5 分：劣。</p> <p>與主管機關社會住宅相關政策配合度</p> <p>5.0 分：優。</p> <p>4.0 分：良。</p> <p>3.0 分：普。</p> <p>2.0 分：差。</p> <p>0.5 分：劣。</p>	<p>目的: 促使民間機構積極配合本促參案公共服務目的、執行機關一般性或特殊性業務推動，以提升政府的公共服務效能。</p> <p>說明: 民間機構對於執行機關業務配合度的主要評估項目包括：公共服務目的、定期提報資料及執行機關行文要求處理事項的配合執行成效；在營運績效評估時，民間機構必須備齊本促參案公共服務目的執行情形、需定期提報資料及執行機關行文要求處理事項的執行相關證明，並由執行機關協助評估委員進行本指標的評分。</p> <p>民間機構對於執行機關履約督導管理事項配合度的 主要評估項目包括：履約督導相關資料提供的精確性、履約督導實地查核作業配合性及履約督導改善建議事項的執行成效等；在營運績效評估時，民間機構必須備齊年度履約管理改善建議事項的執行方案及成效，供評估委員查閱，同時由執行機關協助評估委員進行本項指標的評分。</p>
--	--	--

資料來源:本規劃單位研擬。

D.營運整體評價

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<p>D-1 優良事蹟表現</p> <p>加分上限 5 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>創新性營運管理作為(加分上限 1.5 分) 獲得的加分：_____) (請註明理由：_____)</p> <p>非契約明定重要投資或活動投入(加分上限 1.5 分) 獲得的加分：_____) (請註明理由：_____)</p> <p>獲公部門機關獎勵及獎項(加分上限 1 分) 獲得的加分：_____) (請註明理由：_____)</p> <p>其他特殊貢獻事蹟(加分上限 1 分) 獲得的加分：_____) (請註明理由：_____)</p> <p>本指標獲得的總加分：_____</p>	<p>目的: 促進民間機構恪遵法令及契約規定，並鼓勵民間機構積極從事創新管理作為，藉以提升社會大眾的整體評價。</p> <p>說明: 優良事蹟表現包括：創新性營運管理作為、非契約明定重要投資或活動、獲公部門相關主管機關評鑑或競賽獲獎事件(如獲金擘獎民間經營團隊獎)及其他特殊優良事蹟；評估委員可針對各種優良事蹟給予加分的點數，本項指標的總加分上限為 5 分。</p>

<p>D-2 改善/違規/違約事件</p> <p>扣分上限 5 分</p> <p>得分:_____分</p>	<p>乙方不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件： 通知改善次數：____次，(每要求改善一次扣 0.5 分)，本指標扣分：_____</p> <p>乙方違反目的事業主管機關法令違規事件： 通知改善次數：____次，(每要求改善一次扣 0.5 分)，本指標扣分：_____</p> <p>乙方違反營運契約事件： 通知改善次數：____次，(每要求改善一次扣 0.5 分)，本指標扣分：_____</p>	<p>目的: 降低本計畫整體形象或對民眾造成之負面觀感影響，要求改善以獲得民眾支持，提升民眾對本計畫之接受度。</p> <p>說明: 改善是指民間廠商或其承租者的不當營運作為雖未達違規或違約標準，但卻已對本促參案整體形象或民眾觀感造成負面影響，經執行機關提出限期改善而未改善之事件；在營運績效評估時，由執行機關提供民間廠商或其承租者營運績效評估期間的要求改善件數，供評估委員查閱評分。</p> <p>違規是指民間機構或其承租者發生違反目的事業主管機關法規之情事；在營運績效評估前，由執行機關事先函請各目的事業主管機關提供民間機構或其承租者營運績效評估期間的違規件數，供評估委員查閱評分。</p> <p>違約是指執行機關或其承租者發生違反營運契約規定之事由；在營運績效評估時，執行機關事先提供民間機構營運績效評估期間的違約件數，供評估委員查閱評分。</p> <p>改善、違規及違約事件三者的總扣份以 5 分為上限。</p>
--	--	--

資料來源:本規劃單位研擬。

伍、優先定約

民間機構於特許期限屆滿前 3 年，經臺中市政府評定為「營運績效良好」，得檢附歷年營運績效評估報告及未來營運計畫書等，向臺中市政府申請優先定約，並於屆滿前 1 年完成契約之議定及簽約，期限為 10 年並以乙次為限。民間機構如於特許期限屆滿前 3 年時，未向臺中市政府提出申請，視為放棄優先定約權。

民間機構申請定約，經臺中市政府審核符合優先定約之條件者，臺中市政府應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容。倘民間機構對臺中市政府之條件拒絕同意，或於特許期限屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約權，臺中市政府得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第四節 施工或經營不善之處理

對於經營不善之處置，促參法第 52 條及第 53 條，以及施行細則第 49 條至第 57 條，均有明確規定。以下說明之。

促參案件於投資契約中，通常依履約不良情節輕重程度，區分有「缺失」及「違約」兩種情型，除投資契約所定之民間機構違約事項外，其他行為如有不符投資契約規定者，均屬缺失。

在執行機關發現民間機構有未能履行契約之義務(例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業)者，執行機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於執行機關指定期間內完成改善者，執行機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金(金額得於擬定招商文件時進行確認)，並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，執行機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止契約，並請求損害賠償，並於契約中詳細規定處理程序。

壹、施工或經營不善之處置

一、改善計畫

(一)、要求限期改善。

(二)、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但主辦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)、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

二、採取適當措施

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

貳、缺失處理

一、缺失之定義

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。

二、缺失處理過程

參照促參法施行細則第 49 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、目標及屆期末改善之處理，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，執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

(一)、缺失之具體事實

(二)、改善缺失之期限

(三)、改善後應達到之標準

(四)、屆期未完成改善之處理

參、違約處理

一、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：

(一)、民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

(二)、民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。

(三)、資金未依財務計畫約定時程到位者。

(四)、其他嚴重影響計畫營運者。

(五)、除契約另有規定外，未經執行機關書面同意，擅自關閉部分或全部營業區域者。

二、違約處理過程

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。

(一)、限期要求民間機構改善

執行機關要求民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

1.違約之具體事實。

2.改善違約之期限。

3.改善後應達到之標準。

4.屆期未完成改善之處理。

5.民間機構應於改善完成後，以書面通知執行機關後，由執行機關書面通知繼續營運。

(二)、民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執行機關得為下列處理，並以書面通知民間機構：

1.一般違約:得按次處以新台幣 5 千元至 2 萬元。

2.重大違約:得視情節輕重按日連續處以新台幣 1 萬元至 3 萬元，直至乙方改善或本契約終止為止，並可累積計算。

3.計罰違約金，每一事由累計總額以新臺幣 300 萬元為上限。

4.民間機構有重大違約情事，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

(三)、民間機構若持續相當期間仍未改善或改善無效者，執行機關得終止本契約。

肆、契約終止之事由

一、執行機關與民間機構合意終止

於本契約存續期間內，執行機關與民間機構雙方得以書面通知或建築物因政策或其他原因無法順利完工交付營運廠商時合意終止本契約。

二、因可歸責於民間機構事由之終止

(一)、民間機構如有下列之情事發生時，執行機關得不通知民間機構逕行終止本契約：

1.民間機構未經執行機關書面同意擅自終止營運一部或全部或有經營不善之情事者。

- 2.民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
 - 3.民間機構未經執行機關事前書面同意，擅將本契約之權利義務或營運資產讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
 - 4.民間機構有偽造、變造本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - 5.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經執行機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
- (二)、於本契約期間，民間機構發生解散、歇業、破產、重整、清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者，執行機關得終止本契約。
- (三)、民間機構或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運管理者，執行機關得終止本契約。
- (四)、執行機關得依於情形嚴重且情況緊急者或民間機關屆期末改善或改善無效果者，執行機關得終止本契約。

第五節 接管規劃

在營運移轉契約簽署後，如民間機構未能達到本計畫之預期目的者，除透過退場機制處理外，亦可透過接管規劃處理，以下說明之。本計畫為臺中市北屯區太原段社會住宅的設置，為社會福利設施項目下的公共建設，若產生接管需求時，應依據 95 年 11 月 7 日內政部營建署發布之「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」辦理，內容說明如下：

- 一、本辦法依促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第五十三條第二項規定訂定之。
- 二、執行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。

三、執行機關於民間參與社會福利設施及共同管道、污水下水道、公園綠地設施、新市鎮開發、國家公園範圍內之觀光遊憩重大設施與環境污染防治設施之土石方資源堆置處理場及其設施等營建相關公共建設，有本法第五十三條規定情事，而有強制接管營運之必要時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關：

- (一)、民間機構之名稱及其主營業所地址。
- (二)、強制接管之事由。
- (三)、強制接管營運之項目及範圍。
- (四)、接管人之名稱及其機關、主營業所地址。
- (五)、接管人之權限。
- (六)、接管營運之期間及起始日。
- (七)、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。
- (八)、其他執行機關認為必要之事項。

前項第六款所定接管營運之期間，執行機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前項之規定。

四、民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，應由民間機構負責處理。

民間機構應於接管起始日起三十日內，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、財務報表及其他執行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

查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報執行機關備查。

五、自第三條第一項第六款所定接管營運日起，被接管營運標的設施之經營權及管理權，由接管人行使。

六、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。

七、因中止或停止營運而為強制接管營運時，有關民間機構之勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。

八、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，接管人應報請執行機關為必要之處置。

九、民間機構就有關被接管營運標的設施召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於七日前先以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。

十、接管人應定期向執行機關呈報受強制接管標的設施及營運之狀況。

接管人發現民間機構有下列情形之一且情節重大者，應即報請執行機關採取適當措施或依本法第五十二條規定終止投資契約：

(一)、違反法令或章程之情事者。

(二)、違反投資契約或其他相關合約者。

(三)、對接管人或執行機關所提之意見或所為之處置未配合辦理者。

(四)、其他有損民間機構本身或公共利益之行為者。

十一、有下列情形之一者，執行機關應終止強制接管營運：

- (一)、強制接管營運事由已消滅者。
- (二)、有事實足認無法達成接管之目的者。
- (三)、經執行機關認定無接管營運之必要者。

執行機關於終止強制接管營運時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關：

- (四)、終止強制接管之事由。
 - 1.終止強制接管營運之項目及範圍。
 - 2.終止強制接管之日期。
 - 3.其他由執行機關認有必要之事項。

十二、依前條第一項規定終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交民間機構。

十三、本辦法自發布日施行。

第十二章 移轉規劃

第一節 期限屆滿之移轉

壹、營運資產移轉計畫及契約

民間機構應於特許期限屆滿前 3 年以上之時間內提出營運資產移轉計畫，雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並於特許期限屆滿前 2 年以上之時間內完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

貳、移轉標的

特許期限屆滿之移轉標的應為民間機構現存所有營運資產。民間機構如原向第三人取得授權使用於營運資產之智慧財產權，亦應確保臺中市政府可順利取得，以確保臺中市政府得順利接替營運。有關移轉標的之規範建議為下：

- 一、除投資契約另有規定外，民間機構應於特許期限屆滿後 1 個月內，依當時編列最新之資產清冊，移轉其所有且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。
- 二、營運資產之移轉應包含關於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。
- 三、民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經臺中市政府同意不須移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用，並應會同臺中市政府依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉由臺中市政府或其指定之第三人承擔。

參、移轉程序

依促參法施行細則第 60 條規定，特許期限屆滿時之移轉，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。辦理特許期限屆滿時之移轉所必須事先執行的程序如下：

- 一、編製移轉資產目錄
- 二、進行營運資產總檢查
- 三、協商資產移轉事宜

- 四、提供必要之資料：民間機構應依臺中市政府要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 五、除投資契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

肆、移轉條件及計價

以 BOT 方式興建之公共建設，於特許期限屆滿時之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，可以約定民間機構於特許期限屆滿前經臺中市政府同意購買之設備或財物，於特許期限屆滿時得為有償移轉。因此，民間機構所移轉之營運資產，可分為有償移轉及無償移轉，其範圍及計價如下：

一、有償移轉之範圍及計價

(一)、範圍：民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於特許期限屆滿前 3 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得臺中市政府同意者，且於特許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，於特許期限屆滿時，為有償移轉。

(二)、計價：以移轉當時依原始成本減去已使用年限之累計折舊後之未折減餘額為準。

二、無償移轉之範圍

有償移轉之範圍以外，且為繼續營運本案所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。民間機構應依「營運資產移轉契約」無條件移轉所有權或其他權利予臺中市政府或其指定之第三人。

伍、移轉時及其後之權利義務

除雙方另有同意外，原則上民間機構應確保資產於移轉時並無任何負擔；且移轉標的均可正常使用。主要建議內容如下：

- 一、移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除臺中市政府書面同意

者外，民間機構應於特許期限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予臺中市政府或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

二、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，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經臺中市政府同意保留者不在此限。

三、暫時繼續營運

於移轉完成且臺中市政府有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構應依臺中市政府之要求，為臺中市政府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，並維護興建或營運場所之安全。

四、人員訓練

民間機構依規定移轉予臺中市政府之標的，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對臺中市政府或其指定之第三人提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。

五、技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供予臺中市政府。

六、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。

七、動產之移轉

民間機構應於臺中市政府指定之日期，交付應移轉之動產予臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。臺中市政府亦得要求民間機構為臺中市政府之利益繼續占有動產，由臺中市政府取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 6 個月為限。

八、軟體之移轉

為繼續本案之興建或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臺中市政府，使臺中市政府得為必要之使用。

九、未移轉物品之處置

(一)、民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉臺中市政府之物品，於臺中市政府所定之期限內將該等物品自本基地遷離，其費用由民間機構負擔。

(二)、如民間機構於前項期限屆滿後仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，臺中市政府得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用相互抵扣之。

十、民間機構之擔保責任

除臺中市政府另有同意者外，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 擔保請求權讓與臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。

第二節 期限屆滿前之移轉

壹、移轉發生原因(啟動時機)

投資契約提前終止的情形大致可區分為如下：

一、雙方合意終止

投資契約存續期間內，雙方得合意終止。

二、因可歸責於臺中市政府之事由終止

三、因可歸責於民間機構之事由終止

四、因不可抗力事件而終止本案之投資契約

五、因除外情事而終止本案之投資契約

貳、移轉標的

期限屆滿前之移轉標的原則上應同期限屆滿之移轉標的，意即，移轉標的應以資產清冊所載為基準，但在特許期限屆滿前終止契約之情形，有可能發生在興建期間而尚未建立資產清冊之階段，此時除一方面要求民間機構提出在建工程之財產設備情形，並由臺中市 政府進行確認外，允宜明定「得列入移轉標的者，以『已施作並為未來繼續興建所必要，且對於臺中市政府係有實益者』為限」，但臺中市政府如另有特別要求者，自依臺中市政府之要求為準。

參、移轉程序

一、編製移轉資產清冊

二、專業鑑價機構進行資產檢查

三、移轉程序協議

四、提供必要之資料：民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。

五、除投資契約另有規定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

六、因特許期限屆滿前終止而移轉時，雙方應副知融資機構。

肆、移轉條件及計價

一、雙方合意終止之效力

二、因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

三、因政府政策或法令變更，民間機構繼續執行將不符公共利益，臺中市政府之事由終止契約之效力：

四、因可歸責於臺中市政府之事由終止契約之效力：

五、因不可抗力而終止契約之效力

伍、移轉時及其後之權利義務

除臺中市政府與民間機構另有約定外，民間機構應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀移轉營運資產之所有權予臺中市政府。但民間機構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臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。

除前項規定之外，有關雙方移轉時及其後之權利義務，得參考期限屆滿之移轉有關移轉時及其後之權利義務，予以準用之。

第十三章 後續作業事項及期程

第一節 招商公告階段作業項目

壹、招商文件研擬與審核

包括招標須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

- 一、擬定申請須知草案：內容包含本計畫之說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容與格式、申請保證金、甄審計畫評選作業流程，投資契約權利義務之重要事項。
- 二、擬定委託營運管理契約草案：委託營運民間機構營運及移轉返移的權責事項為規劃主軸，以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項與政府與最優申請人商業談判之條件納入。

貳、舉辦招商說明會

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，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。

參、籌組甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，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。

肆、公告階段

於正式招商公告階段，可藉由機關網站公告、電子報及說明會等方式廣為散佈招商消息，以達宣傳效果。

公告招商程序依據中華民國 104 年 5 月 15 日財政台財促字第 10425507251 號函機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引參、公告徵求民間參與辦理。

伍、甄審階段

投資者依申請須知之規定申請送件，甄審則採二階段審查，第一階段就申請資格進行審查，資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

表13-1. 招商階段作業項目

項目	基本內容
一、研擬招商策略	研擬招商策略 1. 拜訪潛在廠商 2. 針對方案製作問卷詢問潛在廠商 3. 持續聯絡有意願之廠商 4. 辦理招商說明會 5. 協助機關公告
二、協助成立甄審委員會	協助成立甄審委員會
三、協助成立甄審工作小組	協助成立甄審工作小組
四、研擬招商文件及公告內容	1.申請須知(含相關附件)、公告作業程序、公告內容 2.投資契約草案(含相關附件) 3.評審辦法草案(含甄審項目、標準、時程及評定方式) 4.協助辦理招商文件審查

項目	基本內容
五、協助發布投資資訊與辦理招商說明會	1.宣傳文件或媒體之製作 宣傳文件未來執行構想：網頁、社群媒體、宣傳海報、邀請函、發佈新聞稿 2.協助發布投資資訊 3.協助辦理招商說明會

資料來源:本規劃單位彙整。

表13-2. 公告階段作業項目

項目	基本內容
一、協助機關辦理招商文件公告作業	協助機關辦理招商文件公告作業
二、協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領	協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領
三、招商文件之澄清及釋疑	1.協助招商文件之澄清及釋疑 2.協助招商文件之修訂及補充
四、變更或補充公告	變更或補充公告

資料來源:本規劃單位彙整。

表13-3. 甄審階段作業項目

項目	基本內容
一、協助審查申請人資格條件	協助審查申請人資格條件
二、協助審查投資計畫書	1.協助審查公司籌組計畫及組織架構 2.協助審查土地使用計畫 3.協助審查興建計畫 4.協助審查營運計畫 5.協助審查財務計畫 6.協助審查移轉及返還計畫 7.其他
三、綜合評審	綜合評審
四、協助與入圍申請人協商投資條件	協助與入圍申請人協商投資條件
五、協助審查修訂之投資計畫書	協助審查修訂之投資計畫書

資料來源:本規劃單位彙整。

第二節 議約及簽約階段作業項目

與最優申請人進行議約，議約完成後，交付投資計畫書，並訂委託營運管理契約，依時程完成建物、設施等之交付，正式委由民間機構營運。

表13-4. 議約及簽約階段作業項目

項目	基本內容
一、協助辦理議約作業	1.訂定議約原則交機關核定 2.協助契約條文之修正 3.協助契約之商議及訂定
二、協助辦理簽約及後續作業：協助確認簽約各項文件	協助辦理簽約及後續作業：協助確認簽約各項文件

資料來源:本規劃單位彙整。