

---

臺中市西屯區惠來厝段  
社會住宅 BOT 招商委託專業服務

---

先期規劃報告書摘要本

主辦單位：臺中市政府都市發展局

規劃單位：台灣促參顧問有限公司

中華民國一百零六年三月六日

## 目錄

<b>第一章</b>	<b>公共建設目的 .....</b>	<b>1</b>
第一節	計畫緣起.....	1
第二節	興建目的.....	1
<b>第二章</b>	<b>許可年限及範圍 .....</b>	<b>4</b>
第一節	本業及附屬事業投資興建營運範圍之界定 .....	4
第二節	民間機構興建營運許可年限 .....	4
第三節	容許民間投資附屬事業範圍 .....	4
第四節	附屬事業興辦時點 .....	4
<b>第三章</b>	<b>興建規劃 .....</b>	<b>5</b>
第一節	工程調查及規劃.....	5
第二節	工程細部設計規範 .....	6
第三節	工程發包施工.....	24
第四節	工程施工管理.....	24
第五節	節能減碳與環境保護 .....	28
<b>第四章</b>	<b>營運規劃 .....</b>	<b>33</b>
第一節	營運計畫辦理方式 .....	33
第二節	營運規劃辦理時程 .....	39
<b>第五章</b>	<b>環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程</b>	<b>40</b>
第一節	環境影響評估方式及時程 .....	40
第二節	水土保持及排水計畫相關開發審查 .....	44

<b>第六章</b>	<b>財務規劃 .....</b>	<b>47</b>
<b>第七章</b>	<b>風險規劃 .....</b>	<b>51</b>
第一節	確認風險因素及可能影響 .....	51
第二節	風險分攤原則.....	53
第三節	風險因應或減輕策略 .....	54
<b>第八章</b>	<b>政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程.....</b>	<b>56</b>
第一節	政府承諾事項、完成程度及時程 .....	56
第二節	政府配合事項、完成程度及時程 .....	57
<b>第九章</b>	<b>容許民間投資附屬事業範圍 .....</b>	<b>59</b>
第一節	土地權屬 .....	59
第二節	營業業種.....	61
第三節	許可年期.....	61
第四節	興辦時點.....	62
<b>第十章</b>	<b>履約管理規劃 .....</b>	<b>63</b>
第一節	進度及品質管理機制 .....	63
第二節	控制及查核項目與時點 .....	67
第三節	營運績效評估指標 .....	74
第四節	施工或經營不善之處理 .....	95
第五節	接管規劃.....	99
<b>第十一章</b>	<b>移轉規劃 .....</b>	<b>103</b>
第一節	期限屆滿之移轉.....	103
第二節	期限屆滿前之移轉 .....	106

## 表目錄

表 3-1	工程調查及規劃分工權責一覽表.....	5
表 3-2	規劃方案面積、樓層彙整表.....	13
表 3-3	規劃方案房型及配比.....	14
表 3-4	臺中市社會住宅傢俱及設備設置項目一覽表.....	19
表 3-5	施工時程.....	25
表 5-1	環境影響應備文件及流程說明.....	41
表 5-2	相關開發審查程序.....	44
表 6-1	本案規劃配置表.....	47
表 6-2	財務效益表.....	48
表 6-3	計畫基地土地地號與面積地價表.....	49
表 6-4	營運權利金收取級距表.....	49
表 7-1	風險分擔分析表.....	53
表 7-2	風險因應或減輕策略分析表.....	54
表 9-1	政府承諾及配合事項參考對照表.....	56
表 10-1	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.....	67
表 11-2	營運績效各項目評估準則分配(暫定).....	76

## 圖目錄

圖 3-1	全區平面配置圖(棟別).....	11
圖 3-2	全區平面配置圖.....	11
圖 3-3	地下一層平面圖.....	12
圖 3-4	地下二層平面圖.....	12
圖 3-5	地下三層平面圖.....	13
圖 3-6	各房型單元平面圖.....	15

圖 5-1	臺中市環境影響審查作業流程.....	43
圖 5-2	臺中市山坡地範圍.....	44
圖 7-1	本業加附屬事業(商場與旅館)风险分析圖.....	51
圖 7-2	本業加附屬事業(商場與旅館)變異因素影響力圖.....	52
圖 10-1	西屯區惠來厝段社會住宅範圍.....	60

# 第一章 公共建設目的

## 第一節 計畫緣起

本計畫基地(惠來厝段 593 地號等 5 筆土地)位於西屯區精華地段青海路二段與惠中路口，毗鄰捷運綠線、惠來國小、西屯圖書館及櫻花黃昏市場等，區位適宜，生活機能佳、交通便捷且條件優渥，適合興辦為作為社會住宅。經評估約可興辦 300 戶社會住宅，因區位條件佳，適合引進民間投資，因此規劃朝向開放民間參與投資興建方向辦理，做為臺中市民間參與示範性社會住宅興辦之基地。

## 第二節 興建目的

### 壹、本計畫公共建設目的

公共建設(社會住宅)屬公共財，對政府及社會大眾而言，可創造良好的外部效益及社會利益，但其具有自償能力低的特性，成為民間參與的限制。但透過 BOT 模式，政府藉公私部門合作之方式，引進民間資本、技術、能力及效率，以解決政府財政短絀、提升公共建設之品質及增進社會全民福祉。

### 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；以及經營專業技術能力，如有住宅、旅館、飯店、學校(或勞工)宿舍等不動產開發案例。

#### 二、興建規模適宜性

透過基地條件適宜性分析，可以發現基地區位適宜，生活機能佳、交通便捷且條件優渥，適合興辦作為社會住宅。

在基地自身的土地使用管制規則的情況下，預計可興建 300 戶社會住宅，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。

### 三、提供周邊環境服務項目

#### (一)、商業空間

基地設置商業設施，藉以帶動其商圈及周邊商業發展，促進經濟發展。

#### (二)、開放空間

本基地的整體規劃開發，預計留設 40% 以上的綠地空間，將改善地區景觀與建築風貌。

#### (三)、社會福利設施空間

未來由民間廠商提供室內淨面積至少 330m<sup>2</sup> 之社會福利設施空間給社會局做使用，同時也提供周邊民眾使用。

#### (四)、民眾活動中心

提供西屯區區居民使用，未來由民間廠商應提供室內淨面積至少 500m<sup>2</sup> 民眾活動中心給區公所做使用。

### 四、預期效益

(一)、興建符合民眾需求的社會住宅 300 戶(包含本業社會住宅、社會福利設施空間、民眾活動中心及其附屬設施停車空間)。

(二)、設置商業設施，活絡周邊經濟發展，提高土地使用強度及土地使用多樣性。

(三)、提供承租者及周邊民眾就業機會

(四)、增加開放空間，提供友善且豐富的活動空間。

(五)、設立社會福利設施空間，提供承租者以及周邊民眾使用。



## 第二章 許可年限及範圍

### 第一節 本業及附屬事業投資興建營運範圍 之界定

#### 壹、興建營運本業範圍

本基地為西屯區惠來區段 593、589-2、589-3、592-5、593-8 地號等 5 筆土地，位在西屯區青海路二段與惠中路交叉口，面積總計 6,982 m<sup>2</sup>，基地中包含第二種住宅區及第三-二種住宅區，土地所有權人為中華民國，管理者為臺中市政府，無需再申請撥用。初步規劃興建地上 14 層，地下 3 層之建築物，營運委外本業(社會住宅+停車場)為 300 戶社會住宅，以租金七折的方式出租。

#### 第二節 民間機構興建營運許可年限

委託興建期間從執行機關與民間機構完成簽約，並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

本計畫在社會住宅自償能力不足的情況下，可依據促參法 13 條、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 18 條，規劃社會住宅之附屬事業，本方案規劃【商場、旅館】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

本計畫屬公共工程之新建工程位於本市西屯區惠來厝段 589-2、589-3、593、592-5、593-8 地號，共 5 筆，地籍面積 6,982.00 m<sup>2</sup>。工程開發前應先針對基地及周邊環境進行基地調查、環境調查及公共設施之調查及規劃等，同時擬定開工前籌辦計畫、施工計畫及監造計畫。

#### 壹、分工原則

表3-1 工程調查及規劃分工權責一覽表

項目		單位	辦理方式	
1.	基礎資料與現況調查	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等)</li> <li>➡ 現況測量(含高程、地形、植栽等)</li> <li>➡ 鑑界</li> <li>➡ 地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等業)</li> <li>➡ 水文氣象</li> <li>➡ 建築線指示(依臺中市政府 99 年 10 月 13 日府都計字第 0990277326 號函，本計畫屬免建築線指示)</li> <li>➡ 交通</li> </ul>	執行機關	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ 都市計畫</li> <li>➡ 排水計畫(基地面積達 1 公頃以上需辦理，本計畫面積未達 1 公頃)</li> <li>➡ 建築技術規則</li> <li>➡ 水土保持計畫(本計畫非屬山坡地)</li> <li>➡ 住宅區旅館設置申請許可</li> </ul>	執行機關	協助提供資料
		民間機構	負責辦理或委託專業廠商辦理	

項目		單位	辦理方式
3	規劃 設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ 建築管理相關法規檢討</li> <li>⊕ 建築設計製作(平面、立面、剖面圖、透視圖、面積表)</li> <li>⊕ 結構及機電系統設計</li> <li>⊕ 工程進度研擬</li> <li>⊕ 工程經費概算</li> </ul>	執行機關 監督、管理
		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ 都市設計審議</li> <li>⊕ 綠建築候選證書(銅級以上)</li> <li>⊕ 智慧綠建築候選證書(合格級以上)</li> <li>⊕ 特殊結構外審(視實際規劃需求)</li> <li>⊕ 排水計畫書審議(基地面積達1公頃以上需辦理，本計畫面積未達1公頃)</li> <li>⊕ 建造執照審查</li> <li>⊕ 五大管線審查</li> <li>⊕ 開工前籌辦計畫</li> <li>⊕ 施工計畫</li> <li>⊕ 監造計畫</li> </ul>	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由民間機構執行並負擔其費用。

## 貳、建議時程

民間機構所負責工程調查及規劃，應併於投資計畫書提出基本調查及設計規劃內容。民間機構應自與主辦機關簽訂投資契約之日起算，140日曆天(含調查、設計及請照時程)，並須依各相關法令規定，取得開工所需相關建造執照。民間機構相關興建調查；設計成果及預算，皆應送主辦機關備查。

### 第二節 工程細部設計規範

#### 壹、適用法規標準

##### 一、建築法

- 二、建築技術規則
- 三、都市計畫法
- 四、都市計畫法施行細則
- 五、臺中市都市計畫住宅區旅館設置辦法
- 六、公共工程委員會施工綱要規範
- 七、中華民國國家標準(CNS)
- 八、美國材料試驗學會 (ASTM) 或相當之標準
- 九、消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準
- 十、環境保護相關法令
- 十一、公共藝術設置辦法
- 十二、建築物無障礙設施設計規範
- 十三、屋內線路裝置規則
- 十四、其他相關法令

## 貳、土地使用管制及都市設計管制事項

### 一、住宅區(住二、住三之二)

#### (一)、開發強度

- 1.住二:建蔽率 60%、容積率 220%、上限容積率 330(%)、高度比 1.5、後院深度 3M。
- 2.住三之二:建蔽率 55%、容積率 280%、上限容積率 420(%)、高度比 1.5、後院深度 3M。

#### (二)、容許使用項目

- 1.第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

- 2.第三之二種、第五種及第五之一種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管
- 3.如設置旅館應依「臺中市都市計畫住宅區旅館設置辦法」進行相關申請程序。

### (三)、騎樓與建築退縮規定

- 1.住宅區臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置 2 公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。
- 2.住宅區用地凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。

### (四)、停車空間

依據「10407 大土管(第二冊)(原市筏子溪以東、舊有市區以西)」第 11 點及建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

### (五)、景觀及綠化原則

建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

#### (六)、都市設計審議

公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

#### (七)、公益設施獎勵措施

為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限：

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

#### (八)、容積移轉

本案非位於容積移轉許可範圍。

### 二、都市設計規定

本基地如符合都市設計審議範圍，則應依「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」進行規劃設計檢討。

## 參、公共空間設置基準

### 一、社會福利設施

本計畫應於地上 1 層，規劃室內淨面積至少 330 平方公尺空間，供社會局使用。

## 二、民眾活動中心

本計畫應於地上 1 層，規劃室內淨面積至少 500 平方公尺空間，供地方及社區使用。

## 三、IBIKE 租賃站

本計畫應於戶外留設 IBIKE 站點，應提供 30~36 輛，以供交通局納入未來 IBIKE 租賃站考量。

## 四、E-CAR 充電站

本計畫應於地下 1 層規劃電動汽車充電站 2 站、機車電池交換站 2 站。

# 肆、規劃方案

本計畫社會住宅以設定 300 戶基礎條件下，進行方案財務試算，試算結果以方案二為佳，其方案規劃內容僅供民間機構參考，民間機構於投資計畫書時，得依其創意及營運需要自行規劃，但其規劃內容須能符合主辦機關之基本需求及相關法令規定即可。

### 一、建築配置說明

基地規劃配置主要考量基地與周邊環境關係，及友善鄰里規以留設開放式廣場、綠地空間。主要配置 4 棟，地下 3 層，各棟通用。

A 棟商場+社會住宅，地上 1~14 層；B 棟旅館，地上 1~8 層；C、D 棟商場+社會住宅+社會福利設+民眾活動中心、地上 1~8 層。地下室出入口主要規劃於智惠街 12m 計畫道路，住宅出入口主要以惠中路 15m 計畫道路為主。

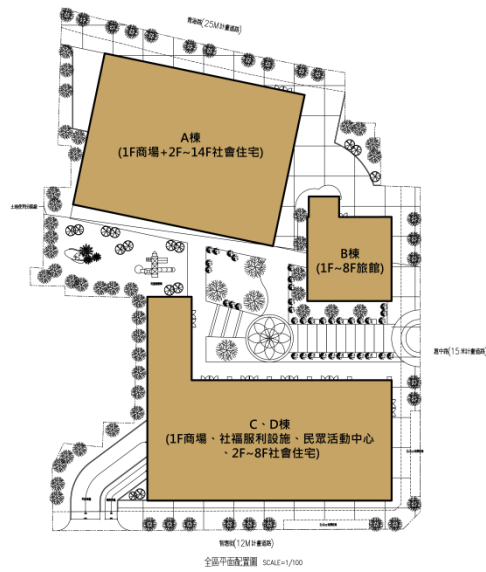


圖3-1 全區平面配置圖(棟別)

資料來源：本規劃單位繪製。

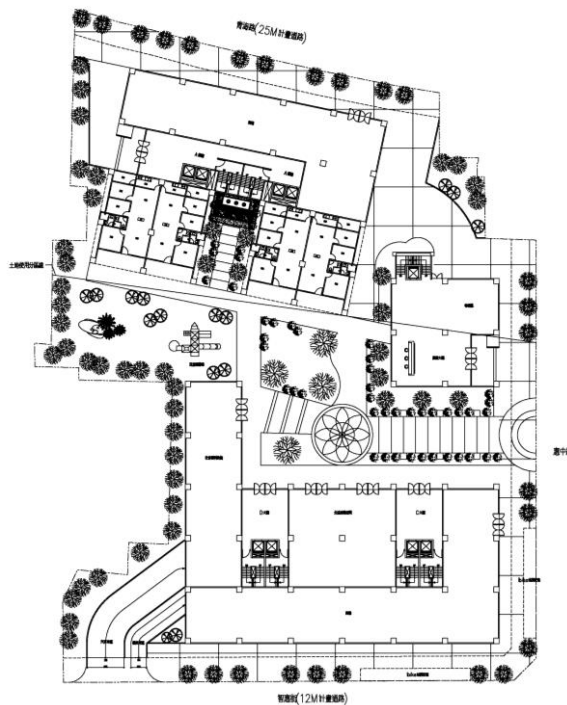


圖3-2 全區平面配置圖

資料來源：本規劃單位繪製。



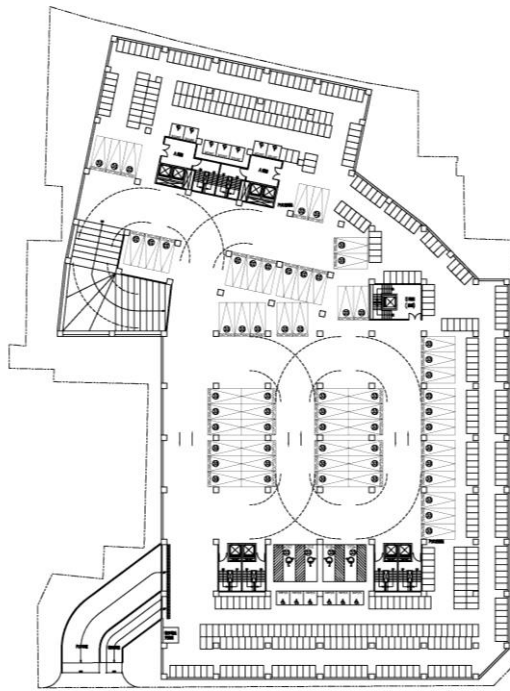


圖3-3 地下一層平面圖

資料來源：本規劃單位繪製。

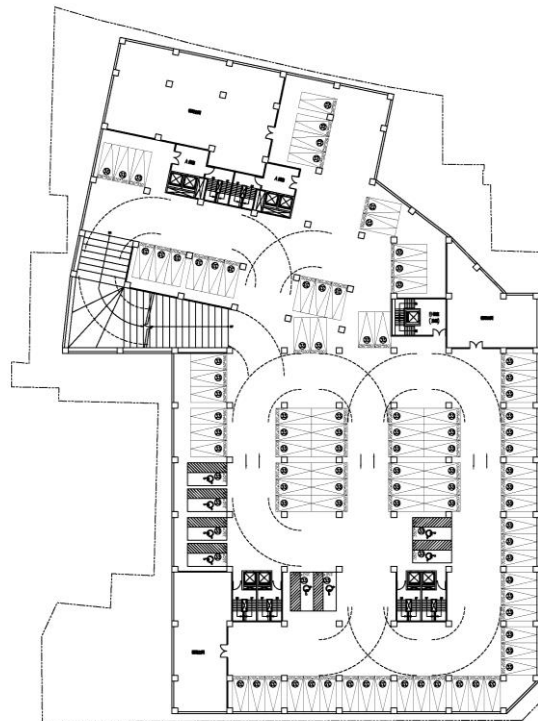


圖3-4 地下二層平面圖

資料來源：本規劃單位繪製。

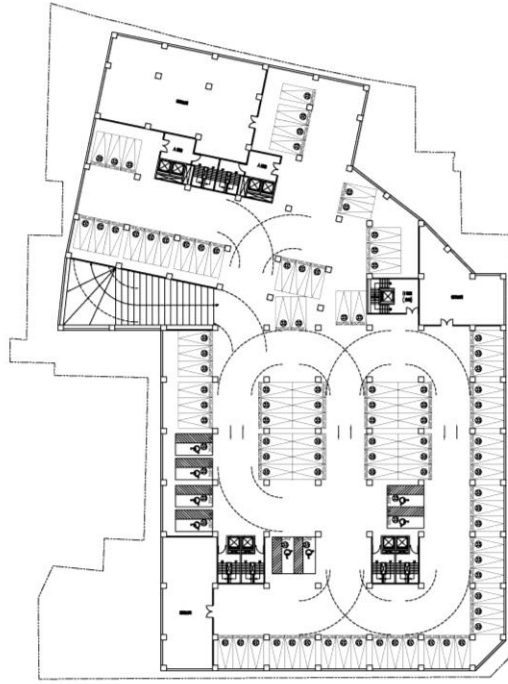


圖3-5 地下三層平面圖

資料來源：本規劃單位繪製。

## 二、規劃方案面積、樓層彙整表

表3-2 規劃方案面積、樓層彙整表

項目		法定容積面積(m <sup>2</sup> )	免計容積面積(m <sup>2</sup> )	總樓地板面積合計(m <sup>2</sup> )	法定車位	實設數量	樓層數
本業	社會住宅	13,600	2,000	15,600	汽車 90 位 機車 300 位	300 戶	地上 2~14 層 地上 2~8 層
	社會福利設施	330	0	330	汽車 4 位	1 間	地上第 1 層
	民眾活動中心	500	0	500	機車 9 位	1 間	地上第 1 層
	停車場	0	11,760	11,760		汽車 100 位 機車 310 位	地下 1~3 層
附屬事業	商場	1,000	0	1,000	汽車 9 位 機車 10 位	302.5 坪	地上第 1 層
	旅館	5,075	840	5,915	汽車 46 位 機車 51 位	14 坪 115 間	地上 1~8 層
	停車場	0	5,040	5,040		汽車 110 位 機車 65 位	地下 1~3 層

項目	法定容積面積(m <sup>2</sup> )	免計容積面積(m <sup>2</sup> )	總樓地板面積合計(m <sup>2</sup> )	法定車位	實設數量	樓層數
合計	20,505	19,640	40,145	汽車 149 位 機車 370 位	汽車 210 位 機車 375 位	

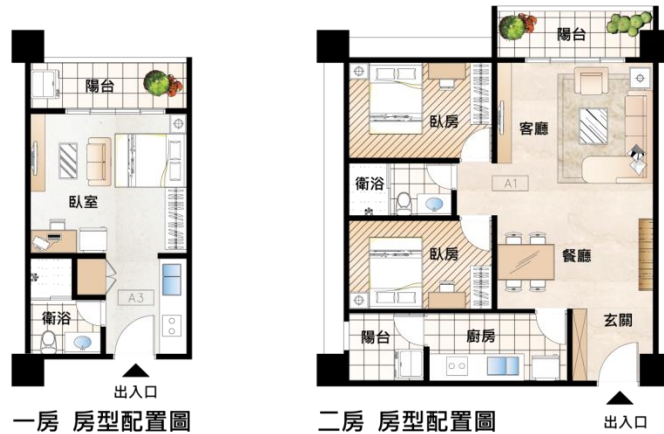
資料來源:本規劃單位評估。

## 伍、住宅單元規劃

表3-3 規劃方案房型及配比

房型	隔局	專有部分		共有部分	合計(坪)	房型配比
		最小室內淨面積(坪)	陽台面積(坪)	公設面積(含大公、小公)(坪)		
1房1廳	1廳廚+1房+1衛浴	6	0.5~2	0.50~2.46	7.00~13.46	40% (±2%)
2房2廳	1廳+1廚+2房+1衛浴	15	2.0~3.2	2.00~3.46	19.00~24.66	40% (±2%)
3房2廳	1廳+1廚+3房+2衛浴	24	2.0~3.2	2.50~3.11	28.50~33.31	20% (±2%)

資料來源:本規劃單位研擬。





三房 房型配置圖

圖3-6 各房型單元平面圖

資料來源：本規劃單位繪製。

## 陸、設計準則及規範

### 一、建築配置計畫

#### (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.基地西南側以 589-3 地號地籍線為界，往東留設 6 米等寬範圍土地，地籍不分割，並納入惠來厝段社會住宅基地法定空地計算，其設計採硬鋪面形式供公眾使用(詳圖 10-1)。
- 3.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。
- 4.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(至少 4~6 公尺)、鋪面材質、指標系統等。
- 5.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。
- 6.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。
- 7.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應依法令規範為基準，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. 可考量廣告收租效益，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

- (一)、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。
- (二)、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。
- (三)、社會住宅 300 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。
- (四)、室內總樓地板

室內總樓地板面積之使用，應達 300 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。

### (五)、居住空間設計原則

居住單位各空間設施與設備依內政部營建署「社會住宅設施及設備項目規定」及臺中市社會住宅傢俱及設備設置項目一覽表(草案)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)。

表3-4 臺中市社會住宅傢俱及設備設置項目一覽表

房型	數量	規格
三房型(最小室內坪數 24 坪)		
變頻冷氣機	2	適應坪數:3~5 坪,分離式,能源效率 2 級以上,客廳及主臥室各 1 台
臥室窗簾	2	寬 150cm×高 150cm
客廳窗簾	1	寬 210cm×高 220cm
雙人木頭床架	2	寬 150cm×長 180cm (五尺*六尺)
單人木頭床架	1	寬 90cm×長 180cm (三尺*六尺)
小型系統衣櫃	1	寬 200cm×深 60cm×高 200cm
中型系統衣櫃	2	寬 320cm×深 60cm×高 240cm
雙桿曬衣架	1	300cm,二桿,手搖式
瞬熱型熱水器	1	16L/min
櫥櫃	1	225cm
整體廚具	1	空間範圍:240cm×150cm、240cm×180cm、240cm×210cm、240cm×240cm(含:抽油煙機、雙口瓦斯爐、水槽、上下層收納櫃、多功能架)
二房型(最小室內坪數 15 坪)		
變頻冷氣機	2	適應坪數:3~5 坪,分離式,能源效率 2 級以上,客廳及主臥室各 1 台
臥室窗簾	2	寬 150cm×高 150cm
客廳窗簾	1	寬 210cm×高 220cm
雙人木頭床架	1	寬 150cm×長 180cm (五尺*六尺)
單人木頭床架	1	寬 90cm×長 180cm (三尺*六尺)
小型系統衣櫃	1	寬 200cm×深 60cm×高 200cm
中型系統衣櫃	1	寬 320cm×深 60cm×高 240cm
雙桿曬衣架	1	300cm,二桿,手搖式
瞬熱型熱水器	1	16L/min
整體廚具	1	空間範圍:240cm×150cm、240cm×180cm、240cm×210cm、240cm×240cm(含:抽油煙機、雙口瓦斯爐、水槽、上下層收納櫃、多功能架)
一房型(最小室內		



房型	數量	規格
坪數 6 坪)		
變頻冷氣機	1	適應坪數：8~10 坪，分離式，能源效率 2 級以上
臥室窗簾	1	寬 150cm×高 150cm
雙人木頭床架	1	寬 150cm×深 186cm (五尺*六尺)
小型系統衣櫃	1	寬 200cm×深 60cm×高 200cm
雙桿曬衣架	1	300cm，二桿，手搖式
瞬熱型熱水器	1	16L/min
整體廚具	1	空間範圍：240cm×150cm(含：抽油煙機、單口電磁爐、水槽、上下層收納櫃、多功能架)

### (六)、停車規劃

- 1.建物地下層設置停車空間及必要設備、機房、儲藏室空間，並應符合地下室開挖率相關規定。
- 2.考量汽車停車需求，應依都市計畫法令或建築技術規則等相關法令，依法設置汽車車位，機車位仍以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。
- 3.地面一層倘規劃作為商場、店鋪使用，應考量臨停、裝卸需求規劃停車位。
- 4.電動汽車充電站 2 站、電動機車電池交換站 2 站。
- 5.戶外應預留公共自行車租賃站(空間至少需留設 30~36 輛空間)。

## 三、結構系統

- (一)、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。
- (二)、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。
- (三)、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。

- (四)、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。

#### 四、機電設備

- (一)、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。
- (二)、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。
- (三)、社會住宅 300 戶、社會福利設施、民眾活動中心空間需設置獨立水、電錶。
- (四)、各空間裝設節能型、吸頂式燈具(外觀立面設置夜間燈光、景觀燈)。
  - 1.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。
  - 2.10 層以上高樓消防灑水部份，設置適當之天花遮蔽以利美觀。
  - 3.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。
  - 4.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。
  - 5.屋頂採雙水箱及加壓馬達。
  - 6.後陽台設置升降式曬衣架。
  - 7.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。

#### 五、低碳節能及管理維護需求之設計原則

- (一)、應符合綠建築指標，並取得「綠建築標章」銅級標準以上。
- (二)、各戶雜排水應考量設置截流器及分流設施。
- (三)、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。
- (四)、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。
- (五)、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。
- (六)、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。
- (七)、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。
- (八)、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。
- (九)、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。
- (十)、應考量營運管理時所需之設施儲存空間，建議以地下層規劃為主。
- (十一)、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。

- (十二)、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。

## 六、BIM 系統導入

有鑑於近 10 年來國內推動建築資訊模型 (Building Information Modeling, BIM) 技術的發展與應用，建議民間機構若能引進此技術於本計畫使未來營運能利用 BIM 成果深化與建置設施維護管理系統，以達全建築生命週期之目標與效益。民間機構倘建置之，則技術成果應無償提供予執行機關使用。

## 七、景觀規劃

- (一)、景觀設計應考量日後維護管理及費用。
- (二)、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。
- (三)、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。

## 第三節 工程發包施工

### 壹、分工原則

#### 一、主辦機關

主辦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

本計畫屬公共工程，施工作業應依「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理。

### 壹、施工期程

取得建造執照後，應依向主管單位申報開工並依據工程圖說及相關施工規範所載範圍進行工程施工作業，其流程包含假設工程、開挖及擋土措施、基礎工程、各層結構體工程、外牆門窗安裝、內外牆裝修工程、機電工程(電力/弱電/給排水/空調/消防)、室內裝修工程、電梯工程、環境復原景觀工程等。

工程施工程序完成後，即進入竣工驗收階段，包含設備測試運轉、建築師、結構、消防、機電等技師確認施工無誤後簽證、再依相關法規向主管機關申報竣工、申請使用執照等。

表3-5 施工時程

階段	項目	預計期程 (日曆天)	備註	
施工 階段	1	申報開工	7	--
	2	假設工程	3	與項目 1 同步作業
	3	開挖及擋土措施	30	與項目 2 同步作業
	4	基礎工程	30	--
	5	各層結構體工程	500	規劃 4 棟/地上 15 層、地下 3 層
	6	內外牆裝修工程	50	
	7	機電工程(電力/弱電/給 排水/空調/消防)	--	與項目 5 同步作業
	8	室內裝修工程	--	與項目 6 同步作業
	9	門窗/電梯/家具工程	--	與項目 6 同步作業
	10	環境復原/景觀工程	40	--
	11	設備測試運轉	30	--
	12	完工驗收(含設備測 試運轉、使用執照、 綠建築證書、旅館登 記證等)	80	--
	小計	770 日		

備註: 本表為預估值, 民間機構仍應依實際規劃之量體及需求調整。

## 貳、工程施工管理規範

依據營造業法第 33 條及「營造專業工程特定施工項目應設置之技術士種類比率或人數標準」所定標準者, 於專業工程特定施工項目之施工期間, 應依法設置技術士。由民間機構依法辦理, 或委託專業機構辦理監造計畫, 民間機構廠商應於興建執行計畫書中敘明, 主要及分包工程及技術服務之採購項目、作業流程、預定時程, 並提交主辦單位備查後施行。

- 一、民間機構應於興建執行計畫書中敘明, 主要及分包工程及技術服務之採購項目、作業流程、預定時程, 並提交主辦單位備查後施行。

- 二、民間機構不得以不具備履行興建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廠或分包廠商。
- 三、民間機構對於承包廠或分包廠商之履約能力，應負完全責任，採購契約經市府單位備查者，亦同。
- 四、民間機構應規範其砂石、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。
- 五、民間機構使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土供應。
- 六、施工執行計畫書：為確保施工品質，民間機構應擬定整體及分項作業施工執行計畫書，包含施工時程計畫、工程造價預估及興建成本控制計畫、品管計畫、興建協調工作計畫、分包計畫。

## 參、工程監造管理規範

### 一、品質稽核及文件記錄管理系統

民間機構應建立建管理作業系統，作為規劃及執行工程進展之標準，包括進度控制、成本控制(含財務分析)、品質控制、資料送審和施工大樣圖控制、設計變更控制、施工文件列管等相關之作業及監控流程。

針對上述項目之品管文件與紀錄管理內容，分對各類文件、試驗、施工記錄皆留存建檔，以供日後評鑑、驗收之查證及對日後其他工程施工品質管理計畫之查閱及參考。

### 二、書面文件資料建檔

民間機構應就公文往來、會議紀錄、品管文件（各項材料施工查證紀錄、檢試驗報告、施工照片、改正報告）、估驗紀錄、設計書圖等予以個別彙整建檔。

### 三、勞工安全衛生查核計畫

民間機構於工程施工期間實施安全衛生管理推動各項工作時，必須有賴於健全的管理體制之建立。目的在明確劃分各單位及人員的權責，在既定的安全衛生管理目標下，有效地執行及落實安全衛生的各項管理業務，為明確區分各承包商的權責，建議安全衛生管理採三級管理查核方式執行。

- (一)、定期召開協議組織協調會，工程進度檢討會或不定期之安全會議持續不斷宣導要求，以確保安全衛生政策為事業單位各階層人員所了解、執行並維持運作。
- (二)、落實三級自主管理與稽核制度，以期徹底篩檢出各項潛藏之危害因子，加以防範及改善。
- (三)、定期檢討政策，管理及稽核制度，確保政策可以運作。
- (四)、對各種危險性之機具或設備皆需具備檢查合格之證照及從事指揮、操作、吊掛作業之人員則均應取得訓練合格之證照，始可進場作業。
- (五)、專任之機電人員負責臨時用電及其他機械設備等電器控制開關之全面檢修設置及維護。
- (六)、嚴格要求作業勞工個人防護用具確實之配戴及使用，並加強水平，垂直型安全索設置及安全帶之確實鈎掛。
- (七)、強化高架作業各項安全防護措施，如護欄、護蓋、安全網及警告標示等各種防墜落之防護措施。
- (八)、加強地下室開挖擋土安全措施及地面開口部護欄，警示措施之設置，以防止邊坡之崩塌及人員之墜落。
- (九)、除加強急救人員訓練外，平時即應成立緊急搶救小組並建立好緊急連絡通報體系。



## 肆、工程施工管理分工及辦理方式與期程

### 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 3 年內取得使用執照，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，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，應優先完成本業之興建工程。

### 三、展延機制

工程展延機制參考各 BOT 案件機制規劃，如新北市淡水文創園區暨停車場用地、大臺中地區纜車興設計畫，興建期展延規定：限乙次至多 1 年；高雄市 01-07-廣 02 廣場用地興建營運移轉公共建設案，興建期展延機制規定：限乙次至多 6 個月；國立海洋科技博物館興建營運移轉 (OT+BOT) 案興建期展延機制規定：惟興建時程之展延，許可年期不同時展延，並維持原許可年期，故本興建期展延建議如下：

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。

## 第五節 節能減碳與環境保護

本計畫於開發時應以配合政府推動節能減碳、生態環境之保育政策為原則。整體規劃時，應考量綠建築綠建築七大指標評估系統之評

估，包括基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標等。

## 壹、基地綠化

鼓勵計畫區內綠化，有綠覆率、喬木植栽、栽種密度之規定，以覆土深度、樹徑、喬木數量來規定綠化量。

- 一、應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。
- 二、空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地。
- 三、在大空間區域應盡量種植喬木，其次再種植棕櫚樹，然後應在零散綠地空間種滿灌木。
- 四、在喬木及棕櫚樹下方的綠地應盡量密植灌林，以符合多層次綠化功能。
- 五、即使在人工鋪面上，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木。覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。
- 六、盡量減少花圃及草地，尤其人工草坪對空氣淨化毫無助益。
- 七、盡量在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，但是應該注意其覆土量及防水對策
- 八、儘量以基地內既有之樹木進行基地內移植。

## 貳、基地保水

加強基地保水性能，包括增加土壤地面、增加透水鋪面、增加透水鋪面、貯留滲透設計、花園雨水截留設計，以最自然的雨水直接入滲效果或讓雨水暫時貯存於水池、低地，再慢慢以自然滲透方式滲入大地土壤之內方式，達到兼具防洪功能的生態透水設計。

- 一、盡量將空地全面綠化，並盡量將車道、步道、廣場等人工鋪面設計成透水鋪面，只要有法定空地之八成做成透水鋪面即可達成。

- 二、對於屋頂、陽台、地下室之地面層，可盡量做成花園以涵養雨水。

### 參、水資源

積極利用雨水與生活雜用水之循環再利用的方法，並在建築設計上積極採用省水器具，來達到節約水資源的目的。

- 一、採用節水器具：全面採用省水器具，必能節省不少水量，包括新式水龍頭與節水型水栓、省水馬桶、兩段式馬桶、省水淋浴器具、自動化沖洗感知系統等等。
- 二、設置雨水貯留供水系統：將雨水予以截取貯存，經過簡單淨化處理後再利用為生活雜用水，藉以替代性補充水源、消防用水之貯水水源。
- 三、設置中水系統：將生活污水匯集經過污水處理後，作為廁所沖洗及綠地澆灌使用。

### 肆、日常節能

以最大耗電部分的空調與照明用電的節能設計為重點，並將節能評估重點設定在建築外殼節能設計、空調效率設計及照明效率設計等三大方向。

- 一、建築外殼節能設計重點包括：建築外殼開窗率、開口部的外遮陽設計、建築物之座向方位、避免全面玻璃帷幕之外殼設計，屋頂的隔熱處理等。
- 二、空調節能效率設計重點（以中央空調為對象）：建築空間應依空調使用時間實施空調區劃、依據實際熱負荷預測值選用適當適量的空調系統、選用高效率熱源機器。
- 三、照明節能重點：建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、盡量採自然採光設計及利用自動晝光節約照明控制系統。

## 伍、溫室氣體減量措施

為了達成 CO<sub>2</sub> 減量指標的基準要求，建築物的建材使用計畫應善加配合之規劃原則包括：

- 一、結構輕量化：建築物的輕量化直接降低了建材使用量，進而減少建材之生產耗能與 CO<sub>2</sub> 排放。
- 二、合理的結構設計：為了降低建材的使用量，首重合理而經濟的結構系統設計，亦即盡量使建築物的跨距設計合理化，保有均勻對稱的平面、立面、剖面等設計，減少不必要的造型結構荷重。
- 三、採寒帶林木為材料的原木結構、集成材木構造、預鑄木構版、木地板等材料，可儲存大量大氣中的 CO<sub>2</sub>，但是使用熱帶林木則不然。

## 陸、廢棄物減量

- 一、基地土方平衡設計：建築設計前應慎重考慮地形地貌變化設計與地基開挖上取得最佳的挖方填方平衡計畫。民間機構於興建期間開挖基地產生之土方與填土後所剩餘之土方處理所得收入，必須繳交執行機關。
- 二、結構輕量化：為了降低營建廢棄物與施工空氣污染，建築結構的輕量化設計是首要目標，亦即盡量採用鋼構造與金屬外牆設計，或採用大跨距的木造建築物。
- 三、營建自動化：如不能採用鋼構造而採用 RC、SRC 構造時，應儘量引進營建自動化工法以降低營建污染，例如採用系統模板、預鑄外牆、預鑄樑柱、預鑄樓板、整體預鑄浴廁、乾式隔間等自動化的工法，對施工中的廢棄物減量有莫大的助益。

四、多使用回收再生建材：使用回收再生建材相當於減少建材生產能源、減少二氧化碳排放、減少營建廢棄物。

## 柒、污水垃圾減量

建築業者要在設計施工階段，即預留專用洗衣空間及排水孔，並確實督導水電設計及施工者將排水管接續至污水系統，即達指標合格要求。住宿以外的其他建築物，在建築設計施工中，要確認專用廚房、洗衣、更衣浴室空間的雜排水配管系統是否確實導入污水系統。

在垃圾處理指標上，最有利的條件在於預先留設有充足垃圾處理運出空間，並以景觀綠化美化的方法來設計專用垃圾集中場。其次是執行資源垃圾分類回收管理系統，或設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

## 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」做初步規劃，待臺中市社會住宅出租辦法發布後，即依據臺中市社會住宅出租辦法訂定。

##### 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，針對臺中市惠來厝段社會住宅

進行租金估價，所產生之估價費用由民間機構支付，並將估價成果報告提交臺中市政府，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，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。

## 四、簽約公證費用

依據「臺中市社會住宅出租辦法」第十條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」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 60 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：民間機構須提供臺中市政府社會福利設施空間及民眾活動中心，由臺中市政府社會局及西屯區公所接管，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. 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、IBIKE 租賃站及 E-CAR 充電站等，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、iBike 租賃站及 E-CAR 充電站等供公眾使用空間。

## (三)、設備維護與更新

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規範書。

#### (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 日前將前 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. 規劃社會福利設施空間室內淨面積至少 330m<sup>2</sup>及民眾活動中心室內淨面積至少 500m<sup>2</sup>，社會福利設施空間及民眾活動中心，需由民間機構無償提供給臺中市社會局及西屯區公所使用，並視使用面積依比例繳納管理費。

2. 戶外應預留公共自行車租賃站(空間至少需留設 30~36 輛空間)。
3. 設置 E-CAR 充電站，汽車至少 2 位，機車至少 2 位做為設置原則。
4. 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%予設籍於臺中市西屯區 6 個月以上之考當地人士，以創造並兼顧地區之就業機會。
5. 本案之營運權利金收取級距之營收最大值 4.0 億元(以獲利指數最低標準 1 之情況設定)，未來營收在 4.0 億元以上，民間廠商方有超額利潤，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，作為社會住宅公益行為之使用。超額利潤之權利金繳付以民間機構填寫之權利金標單比例計收，不得低於 0.6%。

## 二、委託營運項目依據

本計畫定義委託營運項目包含本業(社會住宅、社會福利設施空間、民眾活動中心)、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，不得違反本案用地土地使用分區管制之規定，但不得為地上權住宅，附屬事業樓地板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，本業社會福利設施空間及民眾活動中心，需由民間機構無償提供給臺中市社會局及西屯區公所使用，並視使用面積依比例繳納管理費。

民間機構應於建物取得使用執照後，預計開始營運前 60 日前，依該投資執行計畫書提出「營運執行計畫書」送請執行機關核定，未來將依循臺中市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。

(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：

1. 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：

1. 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：

- 1.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 年內取得使用執照，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，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，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 環境影響評估與開發許可之 辦理項目、方式及時程

### 第一節 環境影響評估方式及時程

本計畫基地位於臺中市西屯區西屯區惠來厝段 593、589-2、589-3、592-5、593-8 地號，初步開發規模面積計 0.6982 公頃(地籍面積)，建築之使用途主要為住宅、商場、旅館等使用，擬新建地上 1~14 層、地下 3 層，總樓地板面積 40,145 m<sup>2</sup>。

#### 壹、環境影響評估

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，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，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 26 條進行檢討評估，經檢討本計畫尚未達應提送環境影響評估之標準，其分析內容說明如下：

##### 一、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、環境影響評估方式及時程

「開發行為」一旦經認定應實施環境影響評估後，應於申請許可時，檢具「環境影響說明書」，向目的事業主管機關提出並由目的事

業主管機關轉送主管機關審查（即第一階段審查）主管機關於收件後 50 日以內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。審查結果如認為不需要進行第二階段環評，則僅需於實際開發前進行公開說明會即可。

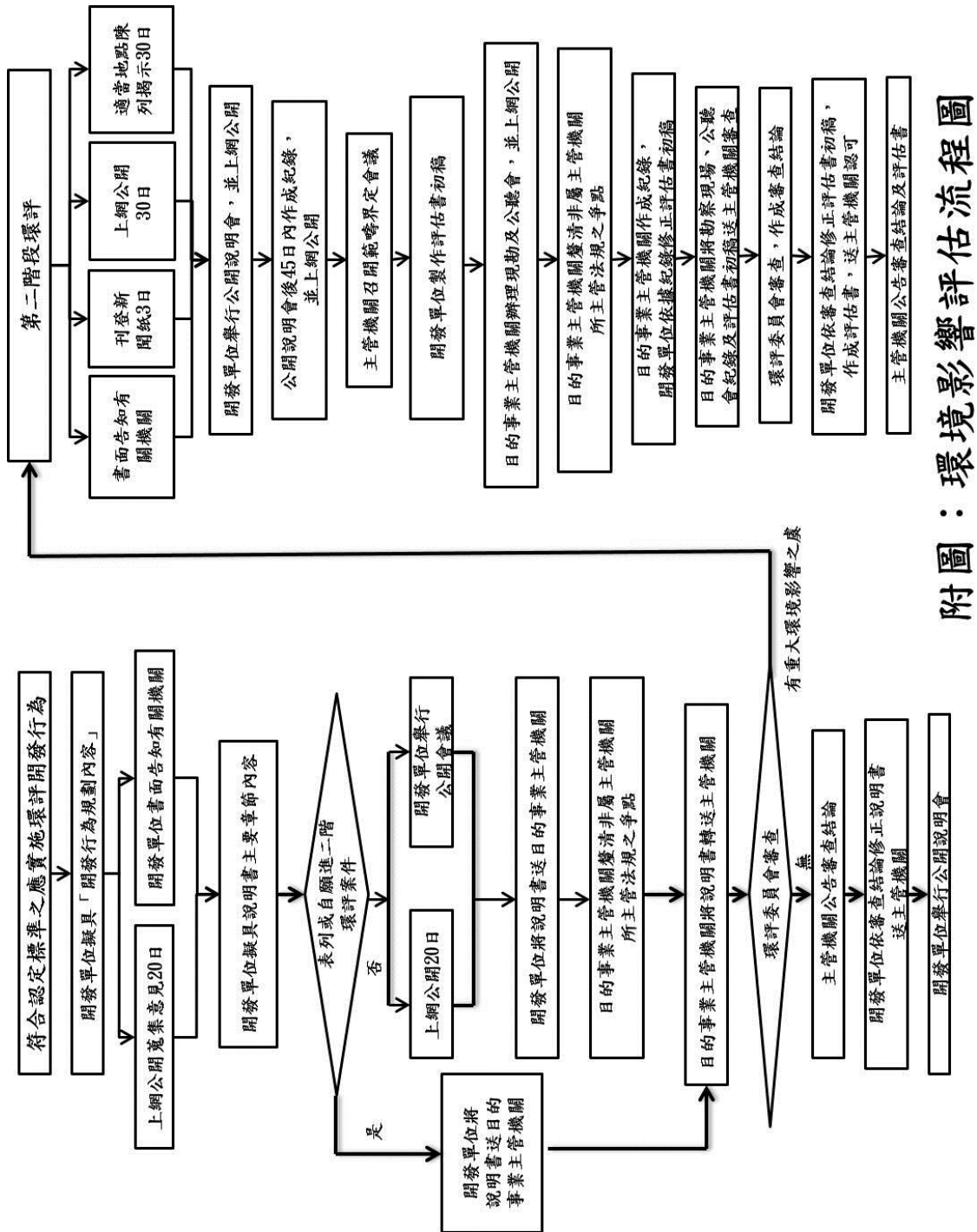
倘審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應依規定繼續進行第二階段環境影評估，即「環境影響評估報告書」。經主管機關審查 60 天為限，做成審查結論後，開發單位依審查結論修正所作成之書件名稱。其相關作業內容與流程如下：

表5-1 環境影響應備文件及流程說明

項目	應備書圖文件	製作時程	審查時程預估
環境影響說明書	一、開發單位名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。 七、預測開發為可能引起之環境影響。 八、環境保護對策、替代方案。 九、執行環境保護工作所需經費。 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十一、參考文獻 十二、附錄。	環境影響說明書製作時間至少約需 4 個月，主要因環境現況調查，依據環保署規定，空氣品質及河川調查必需至少三次，每次間隔一個月。	環境影響說明書審查分為三個階段 (1)程序審查:30 天 (2)初審:30 天 (3)大會審查:30 天。 如需補件或再審所需時間約至少半年
環境影響評估報告書(初稿)	一、開發單位名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、環境現況、開發行為可能影響範圍	環境影響評估報告書(初稿)，進行環境因子調查及評估製作時間至少約需 10 個月。	環境影響評估報告書初稿審查預估時程如下： (1)評估書初稿局內審查及內容修正(約 2 個月) (2)交通部審查、現勘、公聽會(約 3 個月) (3)環保署專案審

項目	應備書圖文件	製作時程	審查時程預估
	之主要及次要範圍及各種相關計畫。 七、環境影響預測、分析及評定。 八、減輕或避免不利環境影響之對策。 九、替代方案。 十、綜合環境管理計畫。 十一、對有關機關意見之處理情形。 十二、對當地居民意見之處理情形。 十三、結論及建議。 十四、執行環境保護工作所需經費。 • 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十六、參考文獻		查、委員審查、定稿及驗收(約 9 個月)  如需補件或再審所需時間約至少二年
備註：以上時程預估不包含補件與再審時間。			

資料來源:本規劃單位彙整。



附圖：環境影響評估流程圖

圖5-1 臺中市環境影響審查作業流程

資料來源：臺中市政府環境保護局。



## 第二節 水土保持及排水計畫相關開發審查

### 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。

本計畫經查詢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，本計畫非屬山坡地，平均坡度均在 5%以下，故無須辦理水土保持計畫審查。



圖5-2 臺中市山坡地範圍

資料來源: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)。

### 貳、相關開發審查程序

本計畫建築基地開發相關審查，包含旅館許可、都市設計審議、建造執照、綠建築候選證書等，其檢討說明如下：

表5-2 相關開發審查程序

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
住宅區旅館許可	臺中市政府觀光旅遊局	臺中市都市計畫住宅區旅館設置辦法	○	<p>都市計畫住宅區設置旅館應符合下列規定：</p> <p>一、客房二十間以上，每間面積不得小於八平方公尺。</p> <p>二、旅客主要出入口之樓層應設門廳及旅客接待處。</p> <p>三、非整幢建築物使用者，營業樓層應以整層作為旅館使用，並設單獨出入口，另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</p> <p>四、申請設置基地面臨已開闢道路寬度應在八公尺以上。旅館基地跨越商業區或旅館區者，得合併申請。</p> <p><b>本計畫屬住宅區，如設置旅館應依規定向主管機關申請。</b></p>
都市設計審議	臺中市都市發展局	「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	○	<p>新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。</p> <p><b><u>本計畫擬興建樓層超過 12 層，依規定提送都市設計審議。</u></b></p>
排水計畫	臺中市政府水利局	臺中市排水計畫審查作業辦法	×	<p>於排水集水區域內辦理土地開發利用、變更使用計畫，致增加排水逕流量，面積達一公頃以上者，土地開發人或變更使用人應將其排水計畫書送受理開發利用或變更使用計畫之目的事業主管機關轉送水利局審查。</p> <p><b><u>本計畫面積約為 0.7 公頃，未達 1 公頃。</u></b></p>

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
建造執照	臺中市都市發展局	建築法	○	「起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣，繳納費用，申請直轄市、縣（市）主管建築機關預為審查。審查時應特重建築結構之安全。前項列舉事項經審定合格者，起造人自審定合格之日起六個月內，依審定結果申請建造執照，直轄市、縣（市）主管建築機關就其審定事項應予認可。 <u>本計畫應依規定辦理建造執照申請。</u>
地質安全評估作業	臺中市都市發展局	地質法	○	本計畫屬地質敏感區之「地下水補注敏感區」，應進行地質安全評估作業。
候選綠建築證書	內政部建築研究所 財團法人台灣建築中心	公有建築物綠建築標章推動使用作業要點	○	<u>本計畫屬公有建築物，應依規定申請候選綠建築證書(銅級以上)。</u>
候選智慧建築證書	內政部建築研究所 財團法人台灣建築中心	智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點	○	<u>本計畫屬公有建築物，應依規定申請候選智慧建築證書(合格級以上)。</u>

備註：本表不限於上述相關開發審查項目，○辦理，×無須辦理。

資料來源：本規劃單位研擬。

## 第六章 財務規劃

### 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，附屬事業總樓地板面積最多約可佔總樓地板面積 30%，故依此假設下，暫規劃附屬事業之內容，包含商場(1,000 m<sup>2</sup>)、旅館(5,915 m<sup>2</sup>)與停車場(5,040 m<sup>2</sup>)，如下表所示：

表6-1 本案規劃配置表

	項目	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	百分比
本業	社會住宅	15,600	38.86%
	停車場	11,760	29.29%
	社福空間	330	0.82%
	民眾活動中心	500	1.25%
附屬事業	商場	1,000	2.49%
	旅館	5,915	14.73%
	停車場	5,040	12.55%
合計		40,145	100.00%

資料來源：本規劃單位整理

### 貳、許可年期

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

本案之淨現值為 19,542,298 元，內部報酬率為 3.53%，折現回收期為第 47 年，自償能力為 100.51%，所以表示於本案之基本假設參數下財務具備自償能力。

表6-2 財務效益表

財務指標	內容
折現率(WACC)	3.31%
內部報酬率(IRR)	3.53%
淨現值(NPV)(元)	19,542,298
回收期(PB)	第 27 年
折現回收期(DPB)	第 47 年
自償能力(SLR)	100.51%
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、土地租金之計收

興建期土地租金=面積×公告地價×1%

營運期土地租金=面積×公告地價×租金率 5%×促參優惠 60%

土地公告地價每 3 年調漲一次，考量近年公告地價調漲幅度較大，為降低廠商風險，故先以現有的法規之土地租金優惠內容，依據促進民間參與公共建設公有土地及設定地上權租金優惠辦法第 2 條第 3 項：「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。」，因此倘「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」，則每年地租漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。如相關法令有較優於上述條件時，廠商得申請依該法令規定或啟動協商機制辦理。

興建期第一年土地租金 $= (6,697 \text{ m}^2 \times 14,627 + 98 \text{ m}^2 \times 12,500 + 183 \text{ m}^2 \times 12,500 + 2 \text{ m}^2 \times 24,800 + 2 \text{ m}^2 \times 24,800) \times 1\% = 1,015,687 \text{ 元}$ 。

營運期第一年土地租金 $= (6,697 \text{ m}^2 \times 14,627 + 98 \text{ m}^2 \times 12,500 + 183 \text{ m}^2 \times 12,500 + 2 \text{ m}^2 \times 24,800 + 2 \text{ m}^2 \times 24,800) \times 5\% \times 60\% \times (1 + 16.7\%) = 3,555,921 \text{ 元}$ 。

表6-3 計畫基地土地地號與面積地價表

地號	面積 ( $\text{m}^2$ )	公告地價 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )
593	6,697	14,627
589-2	98	12,500
589-3	183	12,500
592-5	2	24,800
593-8	2	24,800

資料來源：本規劃單位整理 (106 年 1 月公告地價)

## 伍、權利金收取方式

於上一節規劃之土地租金設定情況下，財務尚具備可行性，可再收取權利金，若以自償能力為 100%，作為設定權利金之標準，本案可收取開發權利金 250 萬元(未來由民間機構於權利金標單自提，不得低於 250 萬元)，營運權利金(如下表，營收 2.0 億元以下收取營運權利金 0.0025%；營收 2.0 億元~2.5 億元收取營運權利金 0.10%；營收 2.5 億元~3.0 億元收取營運權利金 0.15%；營收 3.0 億元~3.5 億元收取營運權利金 0.30%；營收 3.5 億元~4.0 億元收取營運權利金 0.45%；營收 4.0 億元以上由民間廠商於投標時自提，不得低於 0.6%)。營運權利金於權利金收取項目與財務效益如下表所示。

表6-4 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
2.0 億元以下	0.0025%	$A \times 0.0025\%$
超過 2.0 億元~2.5 億元以下	0.10%	$5 \text{ 千} + (A - 2.0 \text{ 億元}) \times 0.10\%$
超過 2.5 億元~3.0 億元以下	0.15%	$5.5 \text{ 萬} + (A - 2.5 \text{ 億元}) \times 0.15\%$
超過 3.0 億元~3.5 億元以下	0.30%	$13 \text{ 萬} + (A - 3.0 \text{ 億元}) \times 0.30\%$
超過 3.5 億元~4.0 億元以下	0.45%	$28 \text{ 萬} + (A - 3.5 \text{ 億元}) \times 0.45\%$

營運收入(A)	權利金比例	營運權利金
超過 4.0 億元	X%	50.5 萬+(A-4.0 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 0.6%

## 第七章 風險規劃

### 第一節 確認風險因素及可能影響

在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係基於假設或估計而得，故具有許多不確定因素存在，而這些參數的設定即影響了計畫的投資效益，若估計誤差或是未來環境情況有所變化，將會影響計畫之進行與安定性。因此進一步透過敏感性分析來瞭解各種變異數於三種情境(最有可能發生、最差狀況和最佳狀況)之下對本計畫的影響。

本業納入附屬事業(商場與旅館)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，例如旅館平日與假日之定價與訂房率、商場出租率等，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。

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(商場與旅館)之 NPV，範圍從最小值虧損 6.14 億元至最大值獲利 4.90 億元。其中獲利為正的機率有 41%，虧損的機率有 59%。

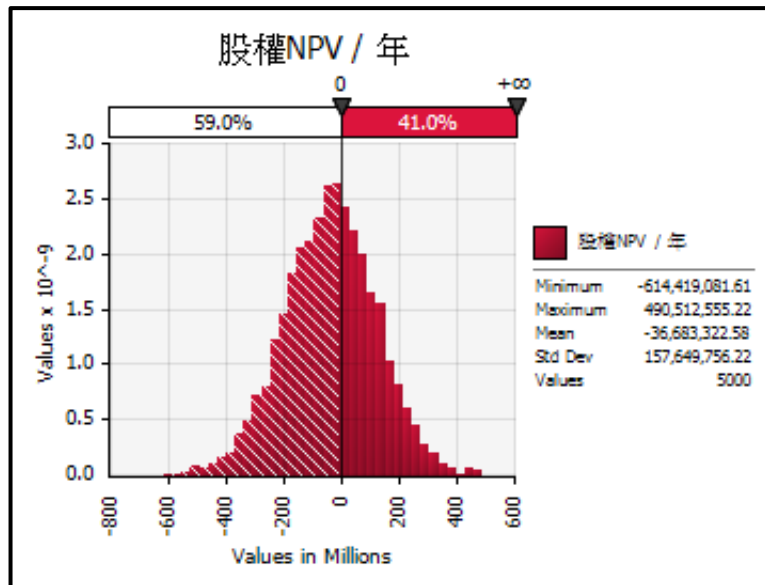


圖7-1 本業加附屬事業(商場與旅館)風險分析圖



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(商場與旅館)淨現值 NPV 之前五大敏感性因子為：工程經費、土地租金前 10 年調漲率、土地租金後期調漲率、社會住宅出租率、貸款利率、自有資金比率等。

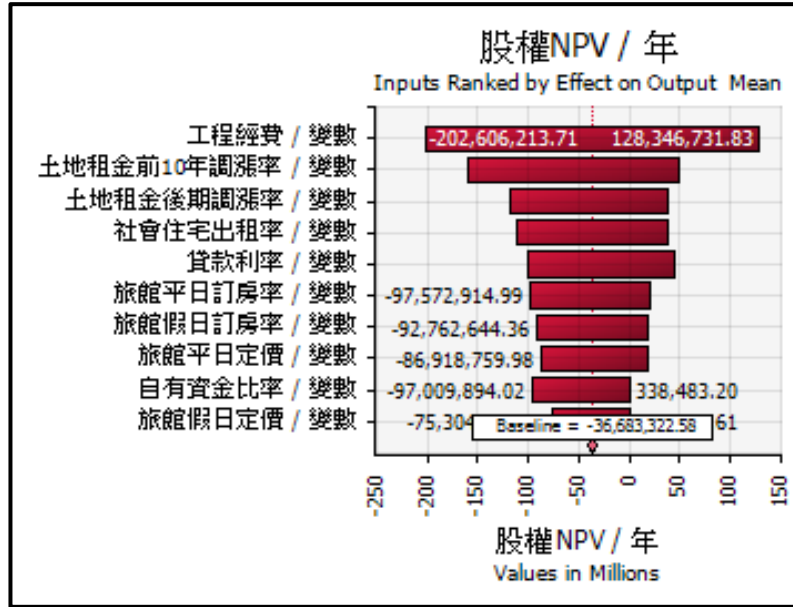


圖7-2 本業加附屬事業(商場與旅館)變異因素影響力圖

## 第二節 風險分攤原則

表7-1 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	★	☆	
	資本運用風險	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	☆	★	○
興建風險	完工風險	包括工期延誤、無法完工、環境保護、審核延誤等	★		
	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

### 第三節 風險因應或減輕策略

表7-2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
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
	資本運用風險	甄選階段時選擇具備財務管理能力，以求不致因資本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

#### 壹、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，本案五筆地號之公告地價過去 10 年平均漲幅 50%，若設定每三年公告地價皆調漲 50%，未來實際狀況也不一定如此，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，考量未來公告地價調整之不確定性，故先以現有法規之土地租金優惠內容，依據促進民間參與公共建設公有土地及設定地上權租金優惠辦法第 2 條第 3 項：「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。」，因此倘「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」，則每年地租漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。如相關法令有較優於上述條件時，廠商得申請依該法令規定或啟動協商機制辦理。

## 第八章 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，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	V		維持法律的一致性
工程層面	施工場地之提供(土地取得)	V	V	建議政府協助相關執行政序
	必要公共服務設施之興建或改善	V	V	
土地層面	土地之取得	V		
營運層面	營運期滿之優先訂約權	V		營運績效良好(法令規定)
	政府接管	V		建議按照契約規定
行政層面	介面之協調	V	V	建議按照契約規定
	公用設施之申設	V	V	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。

### 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。

## 參、訂定出租辦法

訂定社會住宅「臺中市社會住宅出租辦法」，讓民間機關得以遵照臺中市社會住宅出租辦法訂定社會住宅相關入住規範。

## 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。

## 第九章 容許民間投資附屬事業範圍

### 第一節 土地權屬

本計畫附屬事業之土地範圍為西屯區惠來區段 593、589-2、589-3、592-5、593-8 地號等 5 筆土地，位在西屯區青海路二段與惠中路交叉口，面積總計 6,982 m<sup>2</sup>，基地中包含第二種住宅區及第三-二種住宅區，西屯區惠來厝段社會住宅範圍土地所有權人為中華民國，管理者為臺中市政府。



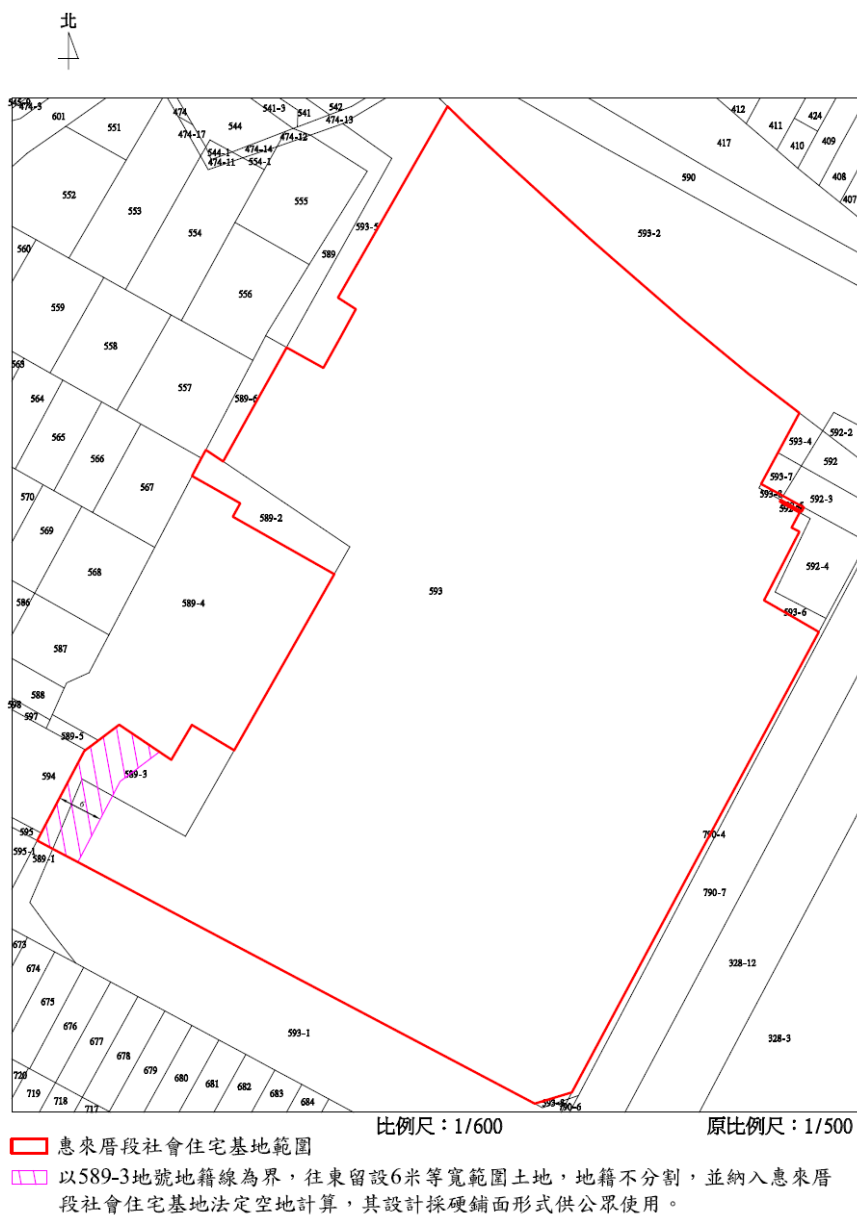
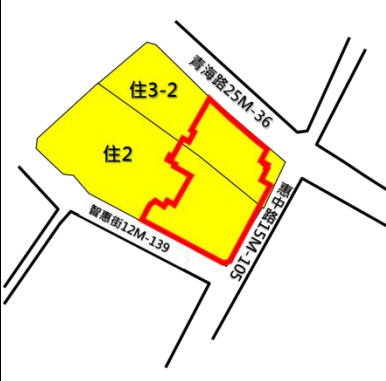


圖10-1 西屯區惠來厝段社會住宅範圍

## 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、民眾活動中心、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(第二冊)2-6. 變更臺中市都市計畫(西屯地區)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。

表10-1 本計畫土地容許民間投資附屬事業範圍表

圖示	土地使用分區	容許使用項目
	<p>住 2 住 3-2</p>	<p>附屬事業設施不得超過總樓地板面積之 30%: 商業設施(設置內容應依「變更臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫」(第一次通盤檢討)案」；與「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」規劃)、旅館(需經目的事業主管機關核准者)、租賃權住宅、養生村、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 18 點興辦附屬事業，希望提升社會住宅財務自償能力，增加民間參與誘因。

## 第十章 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. 本業社會住宅取得使用執照時，乙方得申請返還履約保證金 25%。
2. 本業社會住宅入住率達 50%時，乙方得申請返還履約保證金 25%。
3. 本案營運期滿 25 年，乙方得申請返還履約保證金 25%。
4. 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。



履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
(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				

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
1. 營運執行計畫書	◎		正式營運前 60 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
(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			依契約	依契約規定之政府應辦事項之處理，

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
項				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		◎	興建或營運前、修正時	緊急事故應變措施及通報臺中市政府系統與方法。
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。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
(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. 本業社會住宅取得使用執照時，乙方得申請返還履約保證金 25%。 2. 本業社會住宅入住率達 50%時，乙方得申請返還履約保證金 25%。 3. 本案營運期滿 25 年，乙方得申請返還履約保證金 25%。 4. 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)		◎	契約期間屆滿前 3 年	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構進行營運資產總檢查。

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	核定	備查		
				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

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 65 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「營運績效評估委員會」，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「營運績效評估委員會」召開前 3 個月以書面通知民間機構，民間機構並應於「營運績效評估委員會」召開前 2 個月前準備，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送達臺中市政府。

營運績效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 17 人組成，並由臺中市政府指定之人擔任召集人。營運績效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「營運績效評估委員會」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依據評分標準賦予評分，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><b>A-1</b>  <b>社區回饋執行情形</b></p> <p>配分:12 分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、睦鄰計畫執行情形(+4 分)</p> <p><input type="checkbox"/> 4 分:依契約項目執行完成</p> <p><input type="checkbox"/> 0 分:無上述情事者。</p>	<p><b>目的:</b>                      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><b>說明:</b>                      由乙方自行提出睦鄰計畫，降低社會住宅對周邊居民生活造成之衝擊。</p> <p>民家機構針對本業社會住宅(社會福利空間、民眾活動中心、停車場)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。</p> <p>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「營運執行計畫書」中敘明，並獲得甲方同意後方得實施，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>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>二、協助社區營造計畫(+3 分)</p> <p><input type="checkbox"/> 3 分:依契約項目執行完成</p> <p><input type="checkbox"/> 0 分:無上述情事者。</p>	<p><b>目的:</b></p> <p>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><b>說明:</b></p> <p>乙方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>
	<p>三、契約明定社區回饋執行情形(+5 分)</p> <p><input type="checkbox"/> 5 分:依契約項目執行完成</p> <p><input type="checkbox"/> 0 分:無上述情事者。</p>	<p><b>目的:</b></p> <p>促使乙方遵照契約規定從事社會回饋，同時鼓勵乙方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，除上述外可由乙方再提出其他回饋計畫。</p> <p><b>說明:</b></p> <p>規劃社會福利空間室內淨面積至少 330m<sup>2</sup>及民眾活動中心室內淨面積至少 500m<sup>2</sup>，社會福利設施空間及民眾活動中心，需由乙方無償提供給臺中市社會局及西屯區公所使用，並視使用面積依比例繳納管理費。</p> <p>戶外應預留公共自行車租賃站(空間至少需留設 30~36 輛空間)。</p> <p>電動汽車充電站 2 站、電動機車電池交換站 2 站。</p> <p>乙方於相同職能及薪酬條件下，提供本案非專業部分之工</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
		<p>作機會總錄取名額至少之10%予設籍於臺中市西屯區6個月以上之考當地人士，以創造並兼顧地區之就業機會。</p> <p>本案之營運權利金收取級距之營收最大值4.0億元(以獲利指數最低標準1之情況設定)，未來營收在4.0億元以上，乙方方有超額利潤，超額利潤建議由乙方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，作為社會住宅公益行為之使用。超額利潤之權利金繳付以乙方填寫之權利金標單比例計收，不得低於0.6%。</p>
<p><b>A-2</b> <b>服務滿意度</b></p> <p>配分:8分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、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</p> <p>_____ *6分=_____分</p>	<p><b>目的:</b></p> <p>為了解社會住宅住戶對於乙方所提供服務品質的滿意程度，乙方需委託第三人執行服務滿意度問卷調查，據以研提改善措施，期能持續性的改善服務品質。</p> <p><b>說明:</b></p> <p>每份問卷服務滿意度=每份問卷滿意得分÷每份問卷總配分:</p> <p>平均服務滿意度=有效問卷服務滿意度總和÷有效問卷總數;服務滿意度問卷請乙方自行設計，並提交給甲方審核。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。</p> <p>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>二、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><b>目的:</b>            為了解附屬事業所提供的服務，是否滿意顧客需求，乙方需委託第三人執行服務滿意度問卷調查，進而提出改善措施，期能持續性的改善服務品質。</p> <p><b>說明:</b>            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；服務滿意度問卷請乙方自行設計，並提交給甲方審核。            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><b>A-3</b>  <b>危機處理機制</b></p> <p>配分:12分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、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><input type="checkbox"/> 1分：已設置訴專線且撥通順暢。</p> <p><input type="checkbox"/> 1分：客訴專線公告於佈告欄。</p> <p><input type="checkbox"/> 0分：未符合上述情事者。</p>	<p><b>目的:</b>            促使乙方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><b>說明:</b>            乙方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</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p>二、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>1.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><input type="checkbox"/> 5.0 分：100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>2.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><input type="checkbox"/> 5.0 分：優。(快速完成每件案件改善)</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：良。(完成每件案件改善)</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：普。(完成大多案件改善)</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：差。(完成一半案件改善)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(完成少數案件改善)</p>	<p>性進行評分。</p> <p><b>目的：</b> 促使乙方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><b>說明：</b> 社會住宅住戶案件出現時，乙方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>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
<b>A-4</b> <b>客訴處理機制</b>  配分:3分  得分:分	一、附屬事業客訴專線設置情形 (複選，分數相加)(+2分) <input type="checkbox"/> 1分：已設置訴專線且撥通順暢。 <input type="checkbox"/> 1分：客訴專線公告於佈告欄及廠商經營網站。 <input type="checkbox"/> 0分：未符合上述情事者。	<b>目的：</b> 促使乙方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。 <b>說明：</b> 乙方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。
	二、附屬事業客訴案件處理情形(+1分) <input type="checkbox"/> 1.0分：100%(含) <input type="checkbox"/> 0.8分：95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 0.6分：90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 0.4分：85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 0.2分：80%(含)~85%(不含)。 <input type="checkbox"/> 0分：80%(不含)以下。	<b>目的：</b> 促使乙方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。 <b>說明：</b> 當顧客客訴案件出現時，乙方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乙方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。」

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>B-1</b> <b>營運資產維護管理</b></p> <p>配分:10 分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、整體營運空間維修保養情形(+4 分)</p> <p>1.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><input type="checkbox"/> 2.0 分：100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>2.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。(所有設備皆能正常使用)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(大多數設備皆能正常使用)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(一半設備皆能正常使用)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(少數設備皆能正常使用)</p>	<p><b>目的：</b> 為使乙方遵循營運契約規定，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><b>說明：</b> 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>二、營運資產管理(+6分)</p> <p>1.營運資產盤點執行情形(單選)</p> <p><input type="checkbox"/> 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甲方備查。</p> <p><input type="checkbox"/> 0分：無上述情事者。</p> <p>2.營運資產管理制度執行情形(單選)</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0分：優。(皆優於基本標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 2.5分：良。(皆達基本標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0分：普。(大多數達基本標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.5分：差。(一半達基本標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0分：劣。(少數達基本標準)</p>	<p><b>目的：</b> 為使乙方遵循營運契約規定，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><b>說明：</b> 依契約規定乙方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甲方備查，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，乙方必須備齊陳送甲方備查之。 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甲方退回重新補送之現象時，則本項指標不給分。 在營運績效評估時，乙方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成效，基本標準為營運資產管理制度資料健全且落實。</p>
<p><b>B-2</b> 本年度營運計畫管理</p>	<p>一、年度營運計畫執行情形(+8分)</p> <p>1.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><input type="checkbox"/> 2.0分：100%(含)。</p>	<p><b>目的：</b> 促使乙方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>



共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
配分:10 分  得分:分	<input type="checkbox"/> 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。 2.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) <input type="checkbox"/> 2.0 分：優。(無任何改善建議事項) <input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(皆完成改善) <input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(大多數達完成改善) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(一半達完成改善) <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(少數達完成改善) 3.本年度營運計畫執行比率(單選) <input type="checkbox"/> 2.0 分：100%(含)。 <input type="checkbox"/> 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。 4.本年度營運計畫執行成效(單選) <input type="checkbox"/> 2.0 分：優。(皆優於預期成效) <input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(皆達預期成效) <input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(大多數達預期成效) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(一半達預期成效)	<b>說明：</b> 在營運績效評估時，乙方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。  乙方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。

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<p><input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(少數達預期成效)</p> <p>二、營運管理制度執行情形(+2 分)</p> <p>1.員工教育訓練執行情形(複選)</p> <p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 0 分：無上述情事者。</p> <p>2.本促參案文件檔案管理執行情形(單選)</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0 分：優。(有系統編排、完整性高、清楚)</p> <p><input type="checkbox"/> 0.8 分：良。(完整性高、清楚)</p> <p><input type="checkbox"/> 0.7 分：普。(完整性高)</p> <p><input type="checkbox"/> 0.6 分：差。(調取迅速性低)</p> <p><input type="checkbox"/> 0.5 分：劣。(有缺漏)</p>	<p><b>目的：</b> 由乙方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><b>說明：</b> 依照契約明定之營運執行計畫書承諾事項，乙方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，乙方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，乙方必須準備本促參案的文件檔案管理辦法，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>B-3</b> <b>整體環境清潔衛生管理</b></p>	<p>一、環境清潔衛生維護紀錄完整性(+4 分)</p> <p>1.營運場域環境清潔衛生維護執行情形(單選)</p>	<p><b>目的：</b> 促使乙方積極從事社會住宅及附屬事業之營運場域清潔衛</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
配分:7 分  得分:分	<input type="checkbox"/> 2.0 分：優。(皆優於基本標準) <input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(皆達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(大多數達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(一半達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(少數達基本標準) 2.營運場域清潔衛生性(單選) <input type="checkbox"/> 2.0 分：優。(皆優於基本標準) <input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(皆達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(大多數達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(一半達基本標準) <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(少數達基本標準)	<p>生維護，藉以提供使用者良好的衛生品質。</p> <p><b>說明：</b>            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>清潔衛生維護紀錄基本標準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，基本標準需達乾淨整潔。</p>
	二、年度環保措施執行情形(+3 分) 1.年度環保教育訓練執行情形(單選) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 年度環保改善計畫編製情形(單選)	<p><b>目的：</b>            由乙方訂定環保教育訓練，強化本案節能減碳之設計理念，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><b>說明：</b>            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</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<input type="checkbox"/> 1分：已編製經甲方核備之本年度節水、節能及減廢改善措施計畫。 <input type="checkbox"/> 0分：未編製本年度節水、節能及減廢改善措施計畫。 2.年度環保改善計畫執行成效(單選) <input type="checkbox"/> 1.0分：優(完整執行環保教育訓練計畫) <input type="checkbox"/> 0.8分：良(有執行環保教育訓練計畫) <input type="checkbox"/> 0.6分：普(執行 80%環保教育訓練計畫) <input type="checkbox"/> 0.4分：差(執行 50%環保教育訓練計畫) <input type="checkbox"/> 0.2分：劣(執行 50%以下環保教育訓練計畫)	<p>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，乙方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>乙方必須編列經甲方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，乙方必須備齊經甲方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，乙方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>
<b>B-4</b> <b>整體設施安全管理</b>  配分:10分  得分:分	一、場域安全維護情形(+6分) 1.消防公安演練計畫執行情形 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 2.整體設施(營運場域)安全維護執行情形 <input type="checkbox"/> 2.0分：優。(完整執行營運場域安全維護) <input type="checkbox"/> 1.6分：良。(有執行營運場域安全維護)	<p><b>目的：</b> 促使乙方積極從事本業、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><b>說明：</b> 乙方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，乙方必須備齊消防公安演練計畫及執行紀錄，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。</p> <p>營運場域安全維護是指乙方致力於營運場域及各種設施</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(僅執行大多數營運場域安全維護) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(僅執行一半營運場域安全維護) <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(僅執行少數營運場域安全維護) 3.消防及建築物公共安全定期申報檢查執行情形(單選) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 0 分：無上述情事者。	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，乙方必須備齊消防安全、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。
	二、緊急意外事件處理的妥適率(+4 分) 1.緊急災害及意外事件處理情形(單選) <input type="checkbox"/> 2.0 分：100%(含)。 <input type="checkbox"/> 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。 2.緊急災害及意外事件定期檢討機制機執行情形(單選) <input type="checkbox"/> 2.0 分：優。(規律定期檢討且執行改善方案) <input type="checkbox"/> 1.6 分：良。(規律定期檢討)	<b>目的：</b> 促使乙方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。 <b>說明：</b> 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，乙方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、甲方對第三人之賠償、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，乙方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 小時內通報甲方相關人員，並填具緊急災害及意外事件處理紀錄表，紀錄表應載明 事項至少包括：發生事由、

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<input type="checkbox"/> 1.4 分：普。(不定期檢討) <input type="checkbox"/> 1.2 分：差。(發生意外事件後才檢討) <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣。(少數意外事件後才檢討)	<p>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，乙方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>B-5</b>  <b>財務管理能力</b></p> <p>配分:8 分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、財務管理事項執行情形(+4 分)</p> <p>1.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><input type="checkbox"/> 2.0 分：100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.6 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.4 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.2 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 1.0 分：85%(不含)以下。</p> <p>2.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><input type="checkbox"/> 2.0 分：優；+10%以上(含)。</p>	<p><b>目的：</b>  為確保乙方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><b>說明：</b>  在營運績效評估時，乙方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，執行成效之優劣得以改善後之財務指標增減情形為評估基準，或參酌評估委員之查閱意見給予分數；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</p>

共同性營運績效評估項目	評估指標	評分基準及說明
	<input type="checkbox"/> 1.6 分：良；+5%(含)~10%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：普；+0%(含)~5%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：差；-0%(不含)~5%(含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣；-5%(不含)~10%(含)。	時，則本指標之執行比率及執行成效均給予 2.0 分。
	<b>二、財務能力(+4 分)</b> <b>1.營運獲利力(單選)</b> <input type="checkbox"/> 2.0 分：優；100%以上(含)。 <input type="checkbox"/> 1.6 分：良；95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：普；90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：差；85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣；85%(不含)以下。 <b>2.營運成長力(單選)</b> <input type="checkbox"/> 2.0 分：優；100%以上(含)。 <input type="checkbox"/> 1.6 分：良；95%(含)~100%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.4 分：普；90%(含)~95%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.2 分：差；85%(含)~90%(不含)。 <input type="checkbox"/> 1.0 分：劣；85%(不含)以下。	<b>目的：</b> 為確保乙方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。 <b>說明：</b> 財務能力主要從營運收益力及營運成長力進行評估；其中營運獲利力以純益率=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，乙方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 個財務能力指標與投資執行計畫書之預估差異比率，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>一、 本業建築物及附屬設施維護情形</p> <p>1. 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><input type="checkbox"/> 5.0 分：100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：85%(含)~90%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 0 分：85%(不含)以下。</p> <p>2. 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><input type="checkbox"/> 5.0 分：優。(無任何改善事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：良。(皆達改善標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：普。(大多數達改善標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：差。(一半達改善標準)</p> <p><input type="checkbox"/> 0.5 分：劣。(少數達改善標準)</p>	<p><b>目的：</b> 為使乙方遵循營運契約規定，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>確保乙方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><b>說明：</b></p> <p>1. 在營運績效評估時，乙方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>2. 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 對於甲方政策之配合</p> <p>配分:10 分</p>	<p>一、 乙方對於甲方一般業務配合度</p> <p><input type="checkbox"/> 5.0 分：優。100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：良。95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：普。90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：差。85%(含)~90%(不含)。</p>	<p><b>目的：</b> 促使乙方積極配合本促參案公共服務目的、甲方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><b>說明：</b></p> <p>1. 乙方對於甲方業務配合度的主要評估項目包括：公共服</p>



<p>得分:分</p>	<p><input type="checkbox"/> 0.5 分：劣。85%(不含)以下。</p> <p>二、 與主管機關社會住宅相關政策配合度</p> <p><input type="checkbox"/> 5.0 分：優。100%(含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 4.0 分：良。95%(含)~100%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 3.0 分：普。90%(含)~95%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 2.0 分：差。85%(含)~90%(不含)。</p> <p><input type="checkbox"/> 0.5 分：劣。85%(不含)以下。</p>	<p>務目的、定期提報資料及甲方行文要求處理事項的配合執行成效；在營運績效評估時，乙方必須備齊本促參案公共服務目的執行情形、需定期提報資料及甲方行文要求處理事項的執行相關證明，並由甲方協助評估委員進行本指標的評分。</p> <p>2. 乙方對於甲方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，乙方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，同時由甲方協助評估委員進行本項指標的評分。在營運績效評估時，乙方必需提供社會住宅政策的配合成果報告書(如載明配合事項、時間、地點、相關影片的活動集錦及執行成果等)及一般業務執行情形驗業標，並逐項說明本年度社會住宅政策案件/一般業務的配合執行成果，由評估委員評定每個案件社會住宅政策/一般業務配合的「優」、「差」等級，並統計良好配合度【計算方式=1-(本年度社會住宅政策案件/一般業務獲得配合度「差」等級的次數÷本年度社會住宅政策案件/一般業務配合總次數)】，作為甲方社會住宅政策/一般業務配合評估指標。</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><b>D-1</b> <b>優良事蹟表現</b></p> <p>加分上限 5 分</p> <p>得分:分</p>	<p>一、創新性營運管理作為(加分上限 1.5 分) 獲得的加分：_____</p> <p>(請註明理由：_____)</p> <p>二、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：_____</p> <p>(請註明理由：_____)</p> <p>三、獲公部門機關獎勵及獎項(加分上限 1 分) 獲得的加分：_____</p> <p>(請註明理由：_____)</p> <p>四、其他特殊貢獻事蹟(加分上限 1 分) 獲得的加分：_____</p> <p>(請註明理由：_____)</p> <p>本指標獲得的總加分：_____</p>	<p><b>目的：</b> 促進乙方恪遵法令及契約規定，並鼓勵乙方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><b>說明：</b></p> <p>1. 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><b>D-2</b> <b>改善/違規/違約事件</b></p> <p>扣分上限 5 分</p>	<p>一、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><b>目的：</b> 降低本案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，提升民眾對本案之接受度。</p> <p><b>說明：</b></p> <p>1. 改善是指乙方或其承租者的不當營運作為雖未達違</p>

得分:分	<p>二、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>三、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>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，經甲方提出限期改善而未改善之事件；在營運績效評估時，由甲方提供乙方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>2. 違規是指乙方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，由甲方事先函請各目的事業主管機關提供乙方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>3. 違約是指甲方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，甲方事先提供乙方營運績效評估期間的違約件數，供評估委員查閱評分。</p> <p>4. 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。

總得分	(超過 100 分時，以 100 分計)			
評鑑等級 (請勾選)	優等(100~90 分)	良好(89~80 分)	合格(79~70 分)	待改善(69~0 分)
改善建議事項 (請盡可能以條列式敘明)				
績效評估委員簽名				
績效評估日期	中 華 民 國                    年                    月                    日			

## 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 67 條至第 75 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 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，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

民間機構違約事由應於契約中明定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。

### 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)、資本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未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，本計畫為臺中市西屯區惠來厝段社會住宅的設置，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。

# 第十一章 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 80 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、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中，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

1. 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。

2. 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

## 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。