玉井農產加工及冷鏈物流中心營運移轉（OT）促參前置作業委託專業服務案

先期計畫書(定稿本)

委託單位：臺 南 市 政 府 農 業 局
規劃單位：十方都市開發顧問有限公司

中華民國111年7月

目　　錄

Contents

第一章　可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 1-1

第二章　公共建設目的及民間參與方式 2-1

第一節　公共建設目的 2-1
第二節　公共建設類別及民間參與方式.....2-3

第三章　民間參與期間及範圍 3-1

第一節　民間參與期間 3-1
第二節　民間參與範圍 3-2

第四章　興建.....4-1

第一節　工程調查及規劃 4-1
第二節　工程細部設計規範 4-4
第三節　工程品質要求 4-6
第四節　時程規劃.....4-8
第五節　工程經費規劃 4-8

第五章　營運.....5-1

第一節　營運計畫(含營運項目及內容).....5-1
第二節　費率標準及調整機制 5-5
第三節　時程規劃.....5-6
第四節　營運監督與管理(含自主管理).....5-7

第六章　土地取得規劃.....6-1

第一節　土地權屬.....6-1
第二節　土地取得方式及難易度分析 6-2
第三節　土地取得時程及成本 6-2
第四節　土地交付時程 6-3
第五節　用地變更作業及程序 6-3
第六節　地上物拆遷及補償 6-3

第七章　環境影響評估與開發許可 7-1

第一節　環境影響評估項目及開發許可 7-1
第二節　辦理方式與時程 7-5

第八章　財務計畫.....8-1

第一節　可行性評估財務規劃成果(含基本假設參數) 8-1
第二節　土地租金計收規劃 8-13
第三節　權利金計收及調整機制規劃 8-14
第四節　民間資金籌措規劃 8-15
第五節　政府財源規劃 8-16
第六節　租稅優惠規劃 8-17

第九章　風險配置 9-1

第一節　計畫各階段風險項目 9-1
第二節　風險分擔方式 9-4
第三節　風險因應策略 9-5

第十章　政府承諾與配合事項 10-1

第一節　政府承諾事項、完成程度及時程 10-1
第二節　政府配合事項、完成程度及時程 10-2

第十一章　容許民間投資附屬事業範圍 11-1

第十二章　履約管理 12-1

第一節　履約管理機制 12-2
第二節　控制及查核項目與時點 12-6
第三節　施工與經營不善之處置及關係人介入 12-8
第四節　接管營運機制 12-14
第五節　營運績效評定 12-16
第六節　協調委員會籌組 12-21

第十三章　移轉規劃 13-1

第一節　政府取得公共建設所有權規劃 13-1
第二節　營運期限屆滿之移轉規劃 13-2
第三節　營運期限屆滿前之移轉規劃 13-6
第四節　資產清冊建立及管理 13-7
第五節　資產總檢查規劃 13-8

第十四章　後續作業事項及期程規劃 14-1

第一節　後續作業事項 14-1
第二節　作業期程規劃 14-12

第十五章　其他事項 15-1

第一節　公聽會會議紀錄及相關事項 15-1
第二節　其他配套措施 15-6

附錄

一、111.5.3 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

二、111.6.6 先期計畫書複審意見暨處理情形對照表

圖目錄

Contents

圖 3-2-1　本案建築外觀設計示意圖.....3-2
圖 3-2-2　建物一層平面配置圖.....3-3
圖 3-2-3　建物二層平面配置圖.....3-3
圖 7-2-1　環境影響評估審查作業流程圖.....7-8
圖 12-1-1 履約管理執行程序示意圖.....12-1
圖 12-1-2 履約管理組織架構圖.....12-2
圖 14-1-1 後續招商作業流程圖.....14-1

表目錄

Contents

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表.....1-1
表 2-2-1 促進民間參與公共建設法(第 3 條)規定之公共建設類別表 .1-3
表 2-2-2 民間參與公共建設方式比較表.....2-4
表 3-2-1 本案建築計畫空間配置表.....3-4
表 4-1-1 工程調查與辦理方式權責分工表.....4-1
表 4-5-1 工程及營運設備經費估算表.....4-8
表 5-1-1 本案建築計畫空間配置表.....5-2
表 5-1-2 本案智慧財產權相關規範一覽表.....5-4
表 5-3-1 本案營運期間各項工作辦理期限綜整表.....5-6
表 6-1-1 本案用地基本資料一覽表.....6-1
表 6-3-1 本案用地範圍之土地租賃期間一覽表.....6-2
表 7-1-1 本案適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表..7-2
表 7-1-2 本案之環境影響減輕及因應對策綜整表.....7-3
表 7-2-1 本案環境影響評估適用相關內容綜整表.....7-5
表 7-2-2 環境影響評估主要工作事項及時程一覽表.....7-7
表 7-2-3 環境影響說明書作業時程一覽表.....7-7
表 8-1-1 財務評估基本假設及參數設定表.....8-1
表 8-1-2 工程及營運設備經費估算表.....8-3
表 8-1-3 營運收入綜整表.....8-3
表 8-1-4 營運支出綜整表.....8-4
表 8-1-5 財務效益評估指標綜整表.....8-5
表 8-1-6 財務效益指標分析表.....8-6
表 8-1-7 現金流量表.....8-7
表 8-1-8 損益表.....8-8
表 8-1-9 資產負債表.....8-9
表 8-1-10 政府效益綜整表.....8-10
表 8-1-11 敏感度綜合分析表.....8-10
表 8-1-12 委外年期敏感性綜合分析表.....8-11
表 8-1-13 水電及燃料費用敏感性綜合分析表.....8-11
表 8-1-14 權利金敏感性綜合分析表.....8-11
表 8-1-15 新建費用部分轉嫁廠商敏感性綜合分析表.....8-12
表 8-3-1 變動權利金支付計畫表.....8-14
表 8-5-1 主辦機關出資購置之營運資產管理維護規定一覽表.....8-16
表 9-2-1 風險分擔分析表.....9-4
表 9-3-1 民間機構保險內容建議綜整表.....9-6
表 12-2-1 本案裝修(整備)期之控制及查核項目與時點表.....12-6
表 12-2-2 本案營運期之控制及查核項目與時點表.....12-6
表 12-2-3 本案移轉期之控制及查核項目與時點表.....12-7
表 12-3-1 履約保證金規劃說明表.....12-10
表 12-4-1 接管營運規劃綜整表.....12-15
表 12-5-1 營運績效評估項目建議一覽表.....12-16
表 14-1-1 後續招商作業執行重點表.....14-2
表 14-1-2 綜合評審項目及配分表.....14-6
表 14-2-1 後續作業事項與時程表.....14-12
表 14-2-2 簽約後至點交期間之廠商應辦理事項及預計時程表.....14-13
表 15-2-1 綜合評審項目及配分表.....15-8

第一章　可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本章主要依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要為「可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整」等項目，說明如後：

本案可行性評估報告業經市府核定通過在案，依據可行性評估報告內容，本案除市場及財務為「條件可行」之外，其餘皆為可行。依據財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」所載，「條件可行」應對關鍵影響因素提出可行及最適民間參與方案，供決策參考，仍可續為辦理促參委外招商作業。

本案可行性評估報告係評估兩種方案【方案 1（「無須」投資農產冷鏈及冷凍空調相關設備）及方案 2（「須」投資農產冷鏈及冷凍空調相關設備）】，兩方案主要差異係廠商是否需投資農產冷鏈及冷凍空調相關設備(即新建工程 5 億元中 14%市府配合款部分是否由廠商負擔)，可行性評估報告之評估結果綜整詳如表 1-1-1 所示。依市府政策，基於政府預算編列行政程序，配合款將納入年度預算編列，由市款支應，爰本案後續招商似以「方案 1」較適宜，惟依 111.5.3 先期計畫書審查會議委員意見，前述市府配合款期望能以權利金方式轉嫁廠商負擔，於一定年期內回收，並補充財務試算。爰此，本案先期計畫書配合重新財務試算(含權利金調整)，供主辦機關決策參考，以為後續招商方案，詳細內容請見第八章所示：

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容	評估結果
市場可行性分析	■ 條件可行之說明： 1.新冠肺炎影響農產內外銷，增加投資風險。 2.整體大環境景氣波動，廠商投資較為保守。 **→可行方案：為降低市場部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：** 1.政府面：設定合理權利金及特許年限，協助推廣行銷。 2.廠商面：強化市場區隔、建立品牌形象、注重價格策略。 ---------- **一、市場供需現況調查分析** 1.青果市場 （1）民國 109 年臺南市青果總產量達約 39.7 萬公噸，占全臺總產量之 15.1%位居第二。另本案所在地玉井區及其周邊行政區屬臺南市前五大青果產區。	□可行 ■條件可行 →可行 □不可行

項目	分析內容	評估結果
	(2) 本案所在地玉井區以芒果、番石榴、木瓜、鳳梨、柚類及蜜棗等青果為中南部產量最高。另玉井區主要以芒果衍生加工品為大宗。 (3) 內銷市場： ・傳統批發市場：臺南市青果供應予全臺 16 處批發市場共計 12 萬 728 公噸，占全臺青果市場交易總數量之 13%。 ・量販店、生鮮超市及宅配市場：臺南市青果供應大型量販店、生鮮零售及宅配等通路占 7 成。 (4) 外銷市場： 民國 109 年臺灣農耕產品中之青果外銷總量達 340,961 公噸，其中臺南市境內大宗果品之外銷排名中鳳梨排序第 1、芒果排序第 3、柚類（文旦柚與白柚）排序第 5，而番石榴與蜜棗具外銷競爭優勢位居第 9 及第 13。 (5) 考量青果產地、產量、市場競爭力及外銷潛能等因素，本案處理品項以鳳梨、芒果、柚類、番石榴及蜜棗五大品項為主。 **2.冷鏈物流市場** (1) 近年受新冠肺炎疫情影響，促進宅經濟需求且推動冷鏈物流需求暴增，民國 109 年臺灣實體零售業「網路銷售額」大幅成長 23%，高於電子商務業 16%的成長率。 (2) 臺南市玉井區及其周邊冷藏設備缺乏，具冷鏈發展之必要。 (3) 冷鏈運輸市場逐年擴張，低溫倉儲銷售額從民國 103 年 350 億元成長至民國 108 年達 430 億元，成長幅度約達 23%，且低溫商品運費收入比例逐年上升(目前桃園市低溫商品運費收入占全臺總收入約 53.2%，臺南市占 15.3%次之)，顯示冷鏈運輸市場正持續擴大。 (4) 依據交通部民國 109 年度汽車貨運調查報告顯示，從臺南市裝貨起運之國產內銷貨運量約 7588 萬公噸(約佔全臺總運量 10.5%)；於臺南市卸貨之國產內銷貨運量約 8033 萬公噸(約佔全臺總運量 11.13%)。 **3.民眾付費意願** (1) 農產冷鏈物流方面： 未採用冷鏈物流之農業(水果)相關業者中有意願導入冷鏈之比例約達 3 成 (31.7%) 以上，鑒於農產冷鏈物流是發展趨勢，未來農業業者導入冷鏈比例應會逐漸提升。 (2) 低溫運送方面： 目前低溫宅配費用計算，一般材積包裹（61-90 公分）每單金額需超過 1,400 元等，才能夠將物流費用率壓低至 15%以下。 (3) 農產品加工方面： 民國 108 年蔬果加工、冷凍蔬菜果實及脫水食品銷售量逐年提升，其中脫水食品大幅成長已突破 3 萬公噸。	

項目	分析內容	評估結果
	二、供需預測分析 1.設施需求量推估： （1）以內銷處理效能而言，芒果預計達每年 4,307 公噸。 （2）以外銷處理效能而言，鳳梨推估外銷量能達 1,042 公噸/年、柚類（文旦柚及白柚）推估外銷量能達 68 公噸/年、番石榴推估外銷量能達 84 公噸/年，以及蜜棗推估外銷量能達 57 公噸/年。爰此，初步推估本案青果總處理量達 5,558 公噸/年，取整數至少 5,500 公噸為本案年青果處理量能。 2.設施規模預測： 本案係採促參 OT 方式辦理，玉井農產加工及冷鏈物流中心主要興建地上二層，總樓地板面積約 7,454 平方公尺建物，空間配置包含分級預冷區、冷藏(棟)區、加工作業區及行政辦公區等。 **三、市場競爭策略** 1.政策目標－青果理貨＋檢疫＋加工+貯運 2.市場目標－電子商務平台及自有品牌建立 3.目標客群－玉井周邊區域之青果農戶、電子商務(直接/間接)客戶 4.產品定位－區域型農產冷鏈物流中心 **四、投資意願調查** 經訪談 10 家廠商，有初步意願 3 家，可再評估 3 家，餘暫無意願。詳細廠商建議意見詳如 ch3-4 所示。 **五、開發定位策略** 1.發展定位：區域型農產冷鏈物流中心。 2.空間機能：冷鏈物流＋青果加工＋農業推廣。 3.空間分區：分級預冷區＋冷藏(凍)區＋加工作業區＋行政辦公區＋公共設施區。 4.營運管理策略：作業策略＋通路策略＋服務策略＋技術策略。	

項目	分析內容	評估結果
工程技術可行性分析	**一、基礎資料調查分析** 1.地形地勢：平均坡度約 1.62 度為一級坡，地勢平坦。 2.地質土壤：屬全新世階地堆積層，以礫石、砂及黏土為主。 3.活動斷層：未有已知活動斷層經過本案基地。 4.氣候條件：年平均氣溫為 24.5°C，年平均雨量 1,772.5 公釐。 5.水文環境：本案無地面水體經過，距離本案基地最近之水文環境為距西北側約 300 公尺之葫蘆墩圳及 1 公里處之埤溪排水溝。 **二、初步工程規劃** 1.空間配置構想：本案採促參 OT 方式辦理，以既有設施委外營運。 2.建管相關規定：民間機構如因營運需求擬辦理室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定。 3.建築執照申辦：本案目前使用用途符合使用執照所載內容，惟若未來民間機構擬變更使用用途時，應經主辦機關同意後辦理變更使用執照。 4.管理維護權責：主辦機關負責不可抗力造成之結構修繕，餘民間機構負責。 **三、工程費用估算** 方案 1：約 1,500 萬元。 方案 2：約 8,500 萬元。 **四、施工時程規劃** 方案 1 及方案 2：皆約需 3 個月。	■可行 □條件可行 □不可行
財務可行性分析	■ 條件可行之說明： 1.近期物價、人力成本上漲波動幅度大，且部分民眾消費趨保守，廠商經營較有風險。 2.經敏感度分析顯示，營運收入與營運支出比例影響較為顯著。 **→可行方案：為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：** 1. 政府面：合理招商條件誘因（合理固定權利金＋累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。 2. 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。 ---------- **一、特許年限：**方案 1：5 年，方案 2：15 年。 **二、基本規劃資料** 1.營運收入：包括青果處理收入、冷藏（凍）庫租借收入及其他收入等。 2.營運支出：包括人事費用、水電及燃料費用、包裝費用、檢疫費用、管銷費用、其他費用及土地租金等。 **三、財務分析方法** 1.內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR）	□可行 ■條件可行 →可行 □不可行

<table>
<tr><th>項目</th><th>分析內容</th><th>評估結果</th></tr>
<tr><td></td><td>
2.淨現值（Net Present Value, NPV）
3.自償能力（Profitability Index, PI）
4.回收年限（Payback, PB）
四、財務效益評估
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>方案 1</th><th>方案 2</th></tr>
<tr><td colspan="2">委外年期</td><td>5 年</td><td>15 年</td></tr>
<tr><td colspan="2">投資金額</td><td>1500 萬元</td><td>8500 萬元</td></tr>
<tr><td colspan="2">固定權利金</td><td>200 萬元/年</td><td>100 萬元/年</td></tr>
<tr><td colspan="2">變動權利金</td><td>按年度總營運收入採累進級距方式計收：
<table>
<tr><th>當年度總營運收入</th><th>百分比</th></tr>
<tr><td>6,000 萬元以下(含)</td><td>2%</td></tr>
<tr><td>超過 6,000 萬元(不含)且 1 億元以下(含)之部分</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>超過 1 億元(不含)之部分</td><td>4%</td></tr>
</table></td><td>按年度總營運收入採累進級距方式計收：
<table>
<tr><th>當年度總營運收入</th><th>百分比</th></tr>
<tr><td>1 億元以下（含）</td><td>1.5%</td></tr>
<tr><td>超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分</td><td>2.5%</td></tr>
<tr><td>超過 1.8 億元（不含）之部分</td><td>3.5%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="4">民間投資可行性分析</td><td>內部報酬率</td><td>12.62%＞10%
（股東權益報酬率）</td><td>12.82%＞10%
（股東權益報酬率）</td></tr>
<tr><td>淨現值</td><td>1,175,097 元＞0</td><td>17,951,629 元＞0</td></tr>
<tr><td>自償能力</td><td>1.01＞1</td><td>1.05＞1</td></tr>
<tr><td>回收年限</td><td>第 4 年</td><td>第 9 年</td></tr>
</table>
■ 本次先期計畫書修正補充說明：
先期計畫書依 111.5.3 審查會議委員意見（市府配合款期望能以權利金方式轉嫁廠商負擔，於一定年期內回收），配合重新財務試算(含權利金調整)，供主辦機關決策參考，以為後續招商方案，詳細內容請見第八章所示：
<table>
<tr><th>項目</th><th>本次先期計畫調整後方案</th></tr>
<tr><td>委外年期</td><td>15 年</td></tr>
<tr><td>投資金額</td><td>1500 萬元</td></tr>
<tr><td>固定權利金</td><td>500 萬元/年</td></tr>
<tr><td>變動權利金</td><td>按年度總營運收入採累進級距方式計收：
<table>
<tr><th>當年度總營運收入</th><th>百分比</th></tr>
<tr><td>1 億元以下（含）</td><td>2%</td></tr>
<tr><td>超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>超過 1.8 億元（不含）之部分</td><td>4%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>分析內容</th><th>評估結果</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>內部報酬率</td><td>13.38%＞10%
（股東權益報酬率）</td></tr>
<tr><td>淨現值</td><td>9,372,390 元＞0</td></tr>
<tr><td>自償能力</td><td>1.02＞1</td></tr>
<tr><td>回收年限</td><td>第 10 年</td></tr>
</table>
五、敏感度之分析
經財務敏感度分析結果顯示，營運收入及營運支出比例等較為顯著，建議未來民間機構之針對定價策略及成本管控應審慎評估，降低投資風險。</td><td></td></tr>
<tr><td>法律可行性分析</td><td>一、業務面
1.辦理機關：
（1）主辦機關：臺南市政府。
（2）執行機關：臺南市政府農業局。
2.公共建設類型：農業設施。
3.開發方式：促參 OT 方式。
4.籌資及租稅優惠
（1）籌資優惠：本案投資應得享有促參法第 30 條規定之籌資優惠。
（2）租稅優惠：本案不符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，不得享有相關租稅優惠。
5.土地租金：
依市府與台糖公司簽訂之契約、臺糖公司「土地出租及提供設定地上權作業要點」規定計收土地租金並外加營業稅：
・固定租金：簽約當期申報地價 X4.5%。
・浮動租金：當期申報地價 X5.5%。
二、空間面
1.土地使用項目：
本案農牧用地已獲行政院農委會專案核准作農業設施容許使用，本案應符合土地容許使用項目，無須辦理用地變更作業，土地使用適法性應無虞。
2.建築管理：
應申請建築室內裝修許可。</td><td>■可行
□條件可行
□不可行</td></tr>
<tr><td>土地取得可行性分析</td><td>一、土地取得難易分析
本案基地座落於臺南市玉井區芒子芒段 572-4 地號等 9 筆土地，土地所有權人為臺灣糖業股份有限公司，土地取得無虞。</td><td>■可行
□條件可行
□不可行</td></tr>
</table>

項目	分析內容	評估結果
	二、土地取得方式分析 主辦機關應依臺糖公司「土地出租及提供設定地上權作業要點」規定辦理本案用地範圍土地承租。 **三、土地取得時程分析** 本案用地範圍之土地已完成承租期程，租賃契約期程分別民國 113 年 1 月 15 日與民國 114 年 12 月 31 日屆滿。後續租賃契約若於本案委外期限內屆滿，須再向臺糖公司重新簽訂租賃契約。 **四、土地取得成本分析** 依據臺糖公司「土地出租及提供設定地上權作業要點」以下列固定租金及浮動租金加總計收，並外加營業稅 ■ 固定租金＝簽約當期申報地價×4.5%。 ■ 浮動租金＝當期申報地價×5.5%。	
環境影響分析	**分從冷鏈物流及農產加工方面，說明如下：** 1.冷鏈物流方面：非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條規定項目，應無須實施環境影響評估。 2.農產加工方面： 後續視農產加工性質是否需申請工廠登記證進行認定，說明如下： (1) 若不需申請工廠登記證：應無需實施環境影響評估 (依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條規定) (2)若需申請工廠登記證：視農產加工作業區面積等而定 A.農產加工作業區面積＞1,000 m^2：須實施環境影響評估。 B.農產加工作業區面積≦1,000 m^2：若經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，無須實施環境影響評估。 (依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條第 4 款規定)	■可行 □條件可行 □不可行

第二章　公共建設目的及民間參與方式

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「公共建設目的」及「公共建設類別及民間參與方式」等項目，說明如後：

第一節　公共建設目的

一、公共服務需求

行政院農業委員會民國 107 年第 6 次全國農業會議總結論，期建構全國農產品冷鏈物流體系，設置智慧型冷鏈物流中心，優化採前及採後處理、分級包裝、貯運系統。整合業者建立跨國冷鏈物流體系，提升農產品到貨品質與市場競爭力，規劃在北、中、南設置三大國家旗艦型農產品物流中心以及建置八處區域型冷鏈物流中心解決調節產銷之政策目標。

臺南市政府為能落實我國農業永續發展，期配合行政院民國 110 年核定中長程（110-113 年）「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」計畫，設置臺南區域型農產冷鏈物流中心，以完善冷鏈網絡之建置。本案玉井農產加工及冷鏈物流中心，主要執行青果理貨與集貨、選別分級、預冷、低溫檢疫、加工等作業，設定處理青果包含鳳梨、芒果、柚類、番石榴及蜜棗等品項，青果年處理量約 5,500 公噸。興建工程預定於民國 111 年 11 月開工，民國 113 年 1 月完工。

後續將依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 8 條第 1 項第 5 款規定，以 OT 方式辦理（Operate-Transfer），並按該法第 42 條規定，採民間參與政府規劃之公共建設方式委託民間專業經營團隊營運，期盼藉由民間專業及效率經營能力，提升農產競爭力。

二、興辦目的

（一）加速公共建設與服務之提供

透過民間資金挹注開發及經營，加速公共建設與服務之提供，同時撙節臺南市政府對於本案建設管理維護之預算編列，每年自民間機構經營所收取之權利金，亦為市政建設經費公務預算之收入來源，作為充實發展農業等使用。

（二）提升公共建設服務之品質

本案透過民間之經營專業與創意，藉由營運專業管理機制之建構，提供優質服務以確保農產加工與冷鏈物流中心之服務品質，並期能調節臺南市果品產銷平衡及穩定價格。

（三）帶動區域產業及玉井區地區發展

本案開發將可提升農產品冷鏈物流系統與設備，促進臺南市青果等農業產業發展，未來民間廠商於本案基地進行相關開發營運，亦將可帶動相關產業之經濟發展，提供一定之就業機會，同時亦可引進高效率之經營機制，帶動玉井區地區之繁榮發展。

第二節　公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

（一）促參法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 14 種類別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類別表

公共建設類別	
1.交通建設及共同管道	8.電業設施及公用氣體燃料設施
2.環境污染防治設施	9.運動設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	10.公園綠地設施
4.衛生醫療設施	11.工業、商業及科技設施
5.社會及勞工福利設施	12.新市鎮開發
6.文教設施	13.農業設施
7.觀光遊憩設施	14.政府廳舍設施

（二）本案適用促參法規定之「農業設施」類別

依促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱促參法施行細則）第 21 條第 8 款規定略以，「經中央目的事業主管機關認定之下列各項農業設施：....(二)具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施。」

本案為玉井農產加工及冷鏈物流中心之使用，符合促參法施行細則第 3 條第 1 項第 13 款及促參法施行細則第 21 條第 8 款第 2 目規定所稱「農業建設」之公共建設類別，並業經行政院農業委員會農糧署認定在案（110.6.4 農糧銷字第 1101011174 號函）。

二、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 2-2-2 所示。本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式辦理，OT 為「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」。

表 2-2-2 民間參與公共建設方式比較表

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
BOT (Build-Operate-Transfer) 新建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
無償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	民間	民間	民間	政府	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	政府	民間	民間	政府	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer) 增/改/修建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT (Operate-Transfer) 營運-移轉	政府	政府	民間	政府	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO (Build-Own-Operate) 新建-擁有-營運	民間	民間	民間	民間	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關核定之方式	—	—	—	—	—

第三章　民間參與期間及範圍

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「民間參與期間」及「民間參與範圍」等項目，說明如後：

第一節　民間參與期間

一、許可年限之規定

本契約期間自完成點交日起 15 年或契約終止日止。民間機構至遲應自完成點交日起 3 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

二、優先定約之規定

主辦機關依促參法第 51-1 條第 1 項規定每年辦理 1 次營運績效評估後，應依促參法第 51-1 條第 2 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」之次數累計達 8 次（含）以上，得於契約屆滿 18 個月前檢附歷評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，其期間以 10 年為限，民間機構若未於上開期限前向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

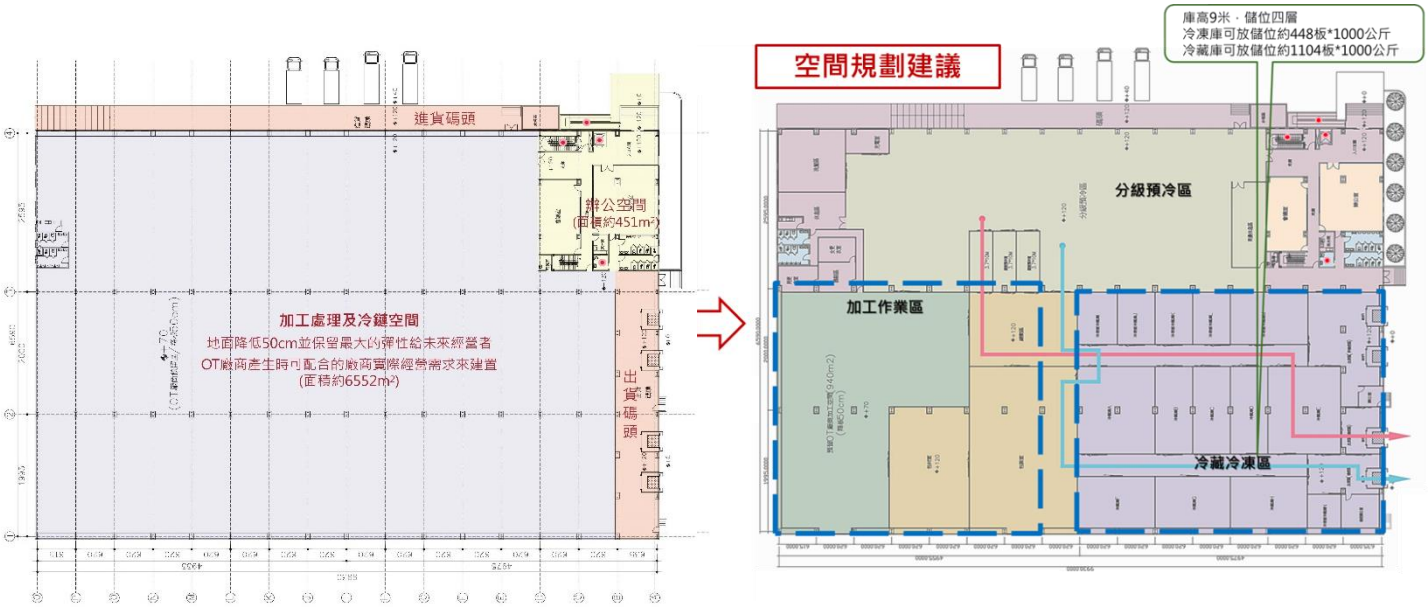
民間機構申請繼續定約，經主辦機關同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第二節　民間參與範圍

本案民間參與範圍位於玉井區芒子芒段 572-4 地號等 9 筆土地，基地面積約 57,415 平方公尺，地上物目前刻正由臺南市政府辦理新建工程作業中(即玉井農產加工及冷鏈物流中心，預計青果處理量可達 5,500 公噸/年)，規劃地上二層，總樓地板面積約 7,797 平方公尺，詳如圖 3-2-1、圖 3-2-2、圖 3-2-3 及表 3-2-1 所示（實際空間配置以後續新建工程竣工圖說內容為準），預計民國 111 年 11 月開工，民國 113 年 1 月完工，未來建物完工後將交由民間機構營運管理。

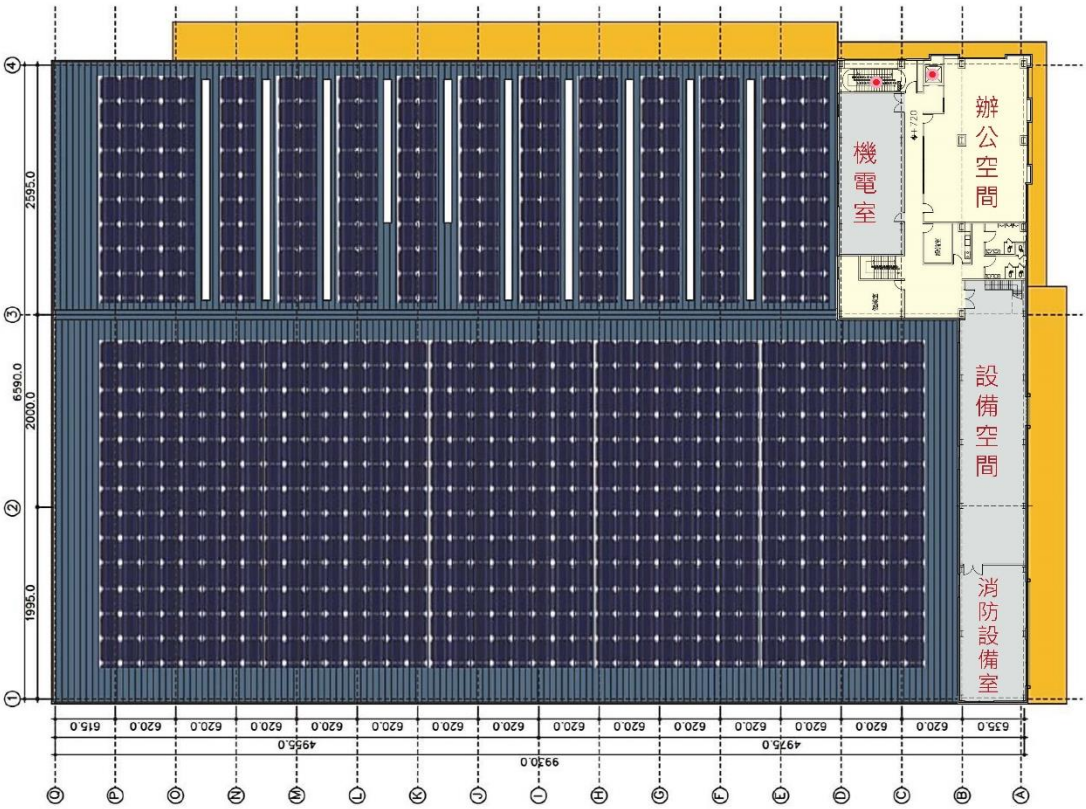
資料來源：玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書(民國 110 年 11 月)，臺南市政府。

圖 3-2-1 本案建築外觀設計示意圖



註：後續新建工程之空間規劃等將配合未來 OT 廠商需求建置。
資料來源：1.玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書(民國 110 年 11 月)，臺南市政府
2.玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書(民國 111 年 4 月)，臺南市政府
3.本案整理。

圖 3-2-2 建物一層平面配置圖



註：後續新建工程之空間規劃等將配合未來 OT 廠商需求建置。
資料來源：1.玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書(民國 111 年 4 月)，臺南市政府
2.本案整理。

圖 3-2-3 建物二層平面配置圖

表 3-2-1 本案建築計畫空間配置表

樓層	分區	說明	樓地板面積(㎡)
一樓（樓高約6M）	分級預冷區	1.地磅登記站、進貨月臺、理貨場 2.青果選別及分級、包裝及貨物暫存空間 3.真空預冷庫、強風壓差預冷庫、高壓空氣噴槍設備 4.公共廁所及運銷農民休息空間等	7,003
	冷藏（凍）區	1.三種以上溫層之冷藏庫、含低溫檢疫設施 2.儲位管理系統、出貨月臺等	
	加工作業區	1.青果乾燥設備 2.青果包裝設備等	
	行政辦公空間	行政辦公室	
二樓（樓高約4.5M）	行政辦公區	行政辦公室、機電室、消防設備室及設備空間等	794
戶外	公共設施區	1.停車場 2.滯洪池、隔離綠帶 3.汙水處理設施、廢棄物處理設施等	—
合計			7,797

註：1.後續新建工程之空間規劃等將配合未來 OT 廠商需求建置。

2.依市府另案辦理之玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書，本案建物設有緊急發電機及消防系統設備工程，說明如下：

(1)緊急發電機

緊急發電機與低壓配電系統併接，台電停電時由自動切換開關(ATS)轉切至緊急電源供應，以因應電力短缺之風險，初步規劃設置：

A.供冷凍系統使用：至少 250KW(含)以上緊急發電機 1 台。

B.供消防及其他緊急動力(如電梯、給排水泵浦等)使用：至少 200KW(含)以上緊急發電機 1 台。

未來民間廠商可視營運需求於營運期間加大緊急發電機容量等，以加強降低營運風險及避免品質受損。

(2)消防系統設備工程

包括滅火器、室內消防栓、室外消防栓、火警自動警報設備、手動報警設備、緊急廣播設備、標示、避難逃生及緊急照明等。

資料來源：1.玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書(民國 110 年 11 月)，臺南市政府。

2.玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書(民國 111 年 4 月)，臺南市政府。

3.本案整理。

第四章　興建

本案係採促參 OT 方式委外（OT 係指民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府），爰此，在建築工程方面主要為辦理室內裝修工程（以下簡稱「裝修」），未涉及興建部分，茲先敘明。

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「工程調查及規劃」、「工程細部設計規範」、「工程品質要求」、「時程規劃」及「工程經費規劃」項目，說明如後：

第一節　工程調查及規劃

民間機構進行裝修工程前，建議需針對本案基地內建築物現況進行事前調查，同時於投資執行計畫書中擬定開工前籌辦計畫、施工計畫及監造計畫。以下為工程調查及規劃之分工原則、辦理方式及建議時程，詳表 4-1-1 所示：

表 4-1-1 工程調查與辦理方式權責分工表

<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th rowspan="2" colspan="2">項目</th><th colspan="2">分工</th><th rowspan="2">辦理方式</th></tr>
<tr><th>主辦機關</th><th>民間機構</th></tr>
<tr><td rowspan="6">工程調查</td><td colspan="2">計畫及法規資料調查</td><td rowspan="6">督導及協助</td><td rowspan="9">辦理執行</td><td rowspan="6">1.民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。
2.主辦機關協助提供相關資料供民間機構參考。</td></tr>
<tr><td colspan="2">裝修行政程序調查</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物現況調查</td><td>空間調查</td></tr>
<tr><td>其他資料</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公用設備資源調查計畫</td><td>公用設備現況資料</td></tr>
<tr><td>其他資料</td></tr>
<tr><td rowspan="4">工程規劃</td><td colspan="2">裝修工程規劃</td><td rowspan="4">督導或核備</td><td rowspan="4">民間機構自辦或委託專業廠商辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程進度規劃</td></tr>
<tr><td colspan="2">品質規劃及管控</td></tr>
<tr><td colspan="2">成本規劃</td></tr>
</table>

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

一、工程調查

本案於工程進行前之各項調查，皆以民間機構辦理為主，並應自行負擔裝修工程、相關營運設備之添置及取得營運所需之各項證照與許可，及其全部費用。主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程調查辦理方式，包括民間機構自辦（向主辦機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理等。

（一）建築物現況調查

建築物現況調查資料包括建物使用狀況（各樓層配置）、建築物構造等資料。上述建築物現況調查係屬裝修工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

（二）公用設施資源調查

基地之相關公用設施（電力、電信、自來水、污水及排水系統等）等，民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來開發使用之規模量進行評估，以便後續向相關機構申請。上述公用設施資源調查係屬裝修工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

二、工程規劃

工程規劃內容建議包括裝修工程規劃、工程進度規劃、品質規劃及管控、成本規劃等項目，本案工程規劃皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

三、辦理方式

（一）民間機構負責事項

1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。

2.民間機構承諾於契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

（二）主辦機關協助事項

1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經主辦機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。

2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，主辦機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，主辦機關得於必要範圍內進行協調。

四、建議時程

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議民間機構自完成簽約日至完成點交日止，經主辦機關同意後進入本案用地範圍進行規劃設計所需之各項調查工作（如建物調查等）。

第二節　工程細部設計規範

本案之各項細部設計與施工規範皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準。例如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等；以及臺南市建築管理相關法令，例如《臺南市建築管理自治條例》、《臺南市建築工程施工中管制規則》及其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。以及契約所有文件等規定，並對設計成果負法律及契約之所有設計責任。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續工程辦理方式與建議時程，重點說明如下：

一、辦理方式

（一）民間機構負責事項

1.民間機構依各項法令規定、契約文件及經主辦機關同意之投資執行計畫書辦理本案裝修工程，並得委託建築師、專業技師、裝修公司或其他專業機構辦理，並負擔全部相關費用。

2.民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及主辦機關意見修正後，提出經主辦機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。

（二）主辦機關協助事項

1.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，主辦機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

2.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，主辦機關得於必要範圍內進行協調。

3.主辦機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計階段所應負擔之各項責任。

二、建議時程

民間機構應自完成點交日起，依投資執行計畫書之時程進行本案裝修工程、相關營運設備之添置，並由民間機構自行委託建築師、專業技師、裝修公司或其他專業機構辦理。

第三節　工程品質要求

民間機構應負責本案裝修工程之施工管理及品質管理，說明如下。

一、裝修計畫

民間機構應於投資執行計畫書提出裝修計畫，其內容至少但不限於應包括裝修工程規劃、施工期程、經費估算及各項許可申領時程等。

二、施工管理重點

民間機構執行施工管理，應負責工程之品質管理、環境衛生、施工安全等工作，重點項目如下：

（一）品質管理

施工品質管制為公共建設重要環節，考量本案非屬大規模公共建設，故建議比照單一中小型工程，由民間機構委任具有特定資格之技師或建築師等，進行監督工程品質。

（二）環境衛生

1.施工中營建廢棄物清運時，廢棄物上部應有妥適之遮護設施。

2.施工中需設防塵屏及防塵被覆措施，以防止粉塵飛揚。

3.各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準等。

（三）施工安全

本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全等概由民間機構負責，如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

三、施工期間管理責任歸屬

施工期間主辦機關及民間機構之責任歸屬，應由民間機構負責工程之規劃、設計及施工責任，主辦機關則盡監督之責，說明如下：

（一）民間機構之施工管理責任

民間機構應負之施工管理責任包含如下：

1.民間機構應依主辦機關審核通過投資執行計畫書中之裝修計畫，負責辦理工程之規劃、設計及施工，並負擔本案裝修工程之規劃、設計及施工所產生之一切法律責任。

2.如因民間機構之規劃、設計或施工，致與第三人發生爭議糾紛時，應由民間機構負責。如因民間機構之規劃、設計或施工，致與主辦機關或第三人而受損害者，由民間機構負賠償責任。

3.民間機構於施工期間，應自行負責清理工地、依相關法令設置相關標示、設施，辦理修建工程中之相關員工或施工人員安全保險等各項相關保險。

（二）主辦機關之監督管理責任

1.主辦機關應依促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，於投資契約記載施工期間之有關工程品質、進度稽查及控管等事項，並得指派相關業務人員負責。

（後續投資契約條文規範建議：民間機構應依投資執行計畫書及營運執行計畫書進行本案整修及營運作業。主辦機關為控管進度，必要時得檢查民間機構工作內容及品質，包括但不限於要求民間機構限期提出施工紀錄與文件、工作進度及相關資料等，以供主辦機關查核）

2.民間機構施工期間違反法令或契約之工程品管規定，或經主辦機關認定有損害建築結構、施工安全或服務品質之情形，主辦機關應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及逾期不改善之處理等事項，通知民間機構。

第四節　時程規劃

民間機構得依其營運需求於投資計畫書中，規劃預計裝修及設備添置等時程，惟民間機構至遲應自完成點交日起 3 個月內開始營運，若民間機構無法於規定期限內完成，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

第五節　工程經費規劃

本案工程經費規劃(含營運設備)分為兩部分，一為政府出資購置部分(約 1.84 億元，實際金額應以後續主辦機關核定為準)，二為廠商自行購置部分(最低投資金額 1,500 萬元)。說明如下：

■ 政府出資購置部分：最多 1.84 億元
(實際金額應以後續主辦機關核定為準)

目前本案新建工程業經行政院農業委員會審查同意補助預算 5 億元，包括第一期土建費用 3.16 億元，第二期空間及設備費用 1.84 億元，依市府政策，第二期空間及設備費用 1.84 億元（實際金額應以後續主辦機關核定為準）將由主辦機關依廠商需求購置(未來營運廠商應於投資計畫書中提出規劃及設施設備需求)，不足的部分由廠商另外投資。

■ 廠商自行購置部分：至少 1,500 萬元

依經 111.2.24 市府審定之可行性評估報告定稿本，本案初期概估工程及營運設備經費約 1,500 萬元，詳如表 4-5-1 所示，未來實際工程及營運設備費用應視民間機構實際提列而定，並應經會計師查核之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證），提送主辦機關審查。而實際投資費用應不得低於前述金額，以維後續營運服務品質。

表 4-5-1 工程及營運設備經費估算表

項次	工程項目	數量	單位	總價
1	裝潢工程 （木作工程、輕隔間工程、壁面裝飾工程等）	1	式	2,100,000
2	行政事務機具 (辦公桌椅、事務機、電腦、電話設備等)	1	式	700,000
3	車輛 (運輸車、堆高機等)	10	輛	11,000,000
4	倉儲管理設備	1	式	1,200,000
合計				15,000,000

第五章　營運

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「營運計畫（含營運項目及內容）」、「費率標準及調整機制」、「時程規劃」及「自主管理」項目，說明如後：

第一節　營運計畫（含營運項目及內容）

本節營運計畫主要內容包括「營運目標」、「營運原則」、「營運項目及內容」、「禁止營運權轉讓」、「營運應負擔事項」及「營運限制事項」等項目，說明如下：

一、營運目標

本案營運目標為引進民間機構專業營運能力及創意，營運玉井農產加工及冷鏈物流中心，藉由現代化冷鏈青果處理保存技術，優化農產運銷品質並完善整體冷鏈環境，期有助穩定國內相關農產市場銷售價格，並確保外銷出口農產品品質及供貨穩定性，提升農產競爭力。

二、營運原則

（一）營運管理本案標的須符合相關建築、土地使用管制、消防法規之規定。

（二）民間機構營運管理部分應依投資執行計畫書內容辦理，如欲變更投資執行計畫書內容者，應報請主辦機關同意後據以執行。

（三）民間機構行銷、廣告行為或辦理之活動與主辦機關委託營運項目無關時，應經主辦機關書面同意始得辦理。

（四）民間機構對於委託營運管理標的物及資產應善盡管理維護義務。

三、營運項目與內容

本案營運項目與內容主要係提供冷鏈物流(含青果理貨與集貨、選別分級、預冷、低溫檢疫、貯運等)、青果加工(例如青果簡易加工包裝、果品製作等)及農業推廣(例如電子商務平台、自有品牌建立等)等相關業務之營運，未來實際營運項目以民間機構提出之投資計畫書並經主辦機關同意為準。

在營運空間方面，依據臺南市政府規劃之實質空間配置，主要劃分為「分級預冷區」、「冷藏（凍）區」、「加工作業區」、「行政辦公區」及「公共設施區」等，詳如表 5-1-1 所示。依主辦機關政策，未來實質空間配置及加工作業設備設置與否，將依促參 OT 廠商實際營運需求規劃，以保留空間最大使用彈性予未來經營者。

表 5-1-1 本案建築計畫空間配置表

樓層	分區	說明	樓地板面積(㎡)
一樓（樓高約 6M）	分級預冷區	1.地磅登記站、進貨月臺、理貨場 2.青果選別及分級、包裝及貨物暫存空間 3.真空預冷庫、強風壓差預冷庫、高壓空氣噴槍設備 4.公共廁所及運銷農民休息空間等	7,003
	冷藏（凍）區	1.三種以上溫層之冷藏庫、含低溫檢疫設施 2.儲位管理系統、出貨月臺等	
	加工作業區	1.青果乾燥設備 2.青果包裝設備等	
	行政辦公空間	行政辦公室	
二樓（樓高約 4.5M）	行政辦公區	行政辦公室、機電室、消防設備室及設備空間等	794
戶外	公共設施區	1.停車場 2.滯洪池、隔離綠帶 3.汙水處理設施、廢棄物處理設施等	—
合計			7,797

註：1.後續新建工程之空間規劃等將配合未來 OT 廠商需求建置。

2.依市府另案辦理之玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書，本案建物設有緊急發電機及消防系統設備工程，說明如下：

(1)緊急發電機

緊急發電機與低壓配電系統併接，台電停電時由自動切換開關(ATS)轉切至緊急電源供應，以因應電力短缺之風險，初步規劃設置：

A.供冷凍系統使用：至少 250KW(含)以上緊急發電機 1 台。

B.供消防及其他緊急動力(如電梯、給排水泵浦等)使用：至少 200KW(含)以上緊急發電機 1 台。

未來民間廠商可視營運需求於營運期間加大緊急發電機容量等，以加強降低營運風險及避免品質受損。

(2)消防系統設備工程

包括滅火器、室內消防栓、室外消防栓、火警自動警報設備、手動報警設備、緊急廣播設備、標示、避難逃生及緊急照明等。

資料來源：1.玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書(民國 110 年 11 月)，臺南市政府。

2.玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書(民國 111 年 4 月)，臺南市政府。

3.本案整理。

四、禁止營運權轉讓

民間機構除為促參法第52條之改善計畫或第53條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。

另民間機構因營運本案設施所使用主辦機關所有之營運資產，非經主辦機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

五、民間機構應配合事項

（一）本案營運項目應符合使用執照所登載之內容，惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照所登載之內容，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

（二）民間機構得自行規劃本案對外營運名稱且設計獨立商標，惟該名稱應加註「玉井農產加工及冷鏈物流中心」，並應經主辦機關同意，變更時亦同。

（三）民間機構應配合主辦機關之產銷調節補助政策，協助收購相關農產品進行加工及銷售。

（四）本案兼負調節農產品產銷平衡之功能，未來民間機構應提出相關農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等) ，納入投資計畫書載明承諾，並作為未來招商評審項目之一。

六、營運應負擔事項

民間機構應自負盈虧負責管理、維護主辦機關所交付之委託營運標的物，並應負擔營運本案所衍生之相關稅捐（不含地價稅與房屋稅）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

七、營運限制事項

本案營運之相關限制事項係就民間機構之空間使用、商標使用、文宣、廣告物張貼或吊掛等事項，說明其適用範圍，如下所述：

（一）空間之使用

民間機構應於營運籌備完成後，須備妥相關營業使用執照及營運前應報准之事項，向目的事業主管機關提出履勘申請，經目的事業主管機關履勘核准，並報請主辦機關同意後始可營運。

（二）商標（或標章）之使用

本案民間機構商標（或標章）使用限制如下，如主辦機關因民間機構使用之商標（或標章）或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，主辦機關得向民間機構求償。

1.主辦機關之標章

民間機構於投資契約約定之範圍內，經主辦機關同意後始得使用主辦機關之標章。

2.民間機構之商標

民間機構為營運設施有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、餐飲用具、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣品。

表 5-1-2 本案智慧財產權相關規範一覽表

■ 民間機構之智慧財產權(含商標)所有權取得方面

民間機構承諾依本契約營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對主辦機關或主辦機關授權使用之人提出索賠或追訴時，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關損害。

■ 主辦機關使用權方面

主辦機關於其認為必要時有權使用或查閱民間機構為本案營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術 或資料等（簡稱「智財權物件」），民間機構應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知主辦機關。

■ 使用年限及規範方面

· 當本契約終止時(例如委外期限屆滿)，民間機構支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於主辦機關，並應使該所有人或有權使用人以書

面同意或授權主辦機關使用該智財權物件。

· 民間機構擔保其及主辦機關就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯； 如主辦機關因民間機構或主辦機關就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，民間機構應賠償主辦機關因此所受之一切損害，包括但不限於主辦機關敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、民間機構參與且同意主辦機關給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

（三）文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於本案用地範圍內之土地、建築物外部、工作物外部等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依宜蘭縣廣告物管理細則相關規定辦理。

第二節　費率標準及調整機制

本案非屬公用事業，民間機構得視營運需求及考量市場行情等自行依投資執行計畫書相關內容擬定收費費率標準與調整機制，報請主辦機關同意後始得實施，非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。另民間機構應於每年 11 月 30 日前，將下一年度收費費率標準報主辦機關備查。

第三節　時程規劃

一、開始營運

民間機構應依所提之投資執行計畫內所訂定之期限，執行本案營運工作。民間機構至遲應自完成點交日起 3 個月內開始營運，並於開始營運日 30 日前，報經主辦機關同意後開始營運。民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

（備註：民間機構依營運需求完成裝修整備及營運設備添置等作業，並投資至少 1,500 萬元後，即可向主辦機關申報開始營運）

二、辦理期限

契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，主辦機關需辦理營運督導及管理工作，各項工作辦理期限詳如表 5-3-1 所示。

表 5-3-1 本案營運期間各項工作辦理期限綜整表

辦理期限建議	辦理主體	民間機構辦理事項	主辦機關辦理事項
開始營運日30日前	民間機構	於開始營運日 30 日前，報經主辦機關同意後開始營運。	同意
完成點交日起3個月內	民間機構	開始營運	—
開始營運日起60日內	民間機構	提送第 1 年資產清冊	備查
每年4月30日前	民間機構	提送前 1 年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料	備查
每年11月30日前	民間機構	提送下一年度收費費率標準及營運計畫	同意
每年1月31日前	民間機構	提送前一年度最新營運資產清冊	備查
每年至少1次(每年4月30日後)	主辦機關	配合提供相關文件資料，以供查核	辦理營運績效評估
定期或不定期	主辦機關	提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核	派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況

第四節　營運監督與管理(含自主管理)

本案未來履約執行，除民間機構自行依投資契約規定營運管理外，並由主辦機關依投資契約、促參法及其相關規定等，管理監督民間機構，有關營運監督與管理等相關規範，說明如下。

一、營運監督規範

（一）年度營運計畫

民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運計畫予主辦機關同意。其內容須包含收費費率標準，收費費率標準無修改者，應註明前次經主辦機關同意之實施內容。有關營運計畫內容初步建議如下：

1.開始營運日。
2.營運管理組織架構
3.整體營運構想。
4.營運管理計畫。
5.農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等)。
6.安全監控計畫。
7.緊急通報計畫。
8.創新及公益事項辦理計畫。
9.資產及設備維護計畫。
10.風險管理與保險計畫。

（二）財務報表

1.民間機構應於每年 4 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查。

2.民間機構應保存其營運本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，且一切會計事項應依一般會計準則及商業會計法有關規定辦理。

3.主辦機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。主辦機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

（三）營運資產維護管理

1.民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

2.民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

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

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

（四）資產清冊備查

民間機構應於開始營運日起，編列本案之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 60 日內送交主辦機關備查外，民間機構應於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」或主辦機關同意之格式，逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、營運管理機制

（一）改善計畫

依據促參法第 52 條規定略以，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得要求限期改善，並以書面通知民間機構及其融資機構或保證人。民間機構應於書面所定期限內改善，完成後經主辦機關確認達改善後應達到之標準，始解除民間機構之缺失責任，如屆期未完成改善或改善無效，則以重大違約處理，有關營運缺失認定及違約處理詳第十二章「履約管理」說明。

（二）適當措施

依促參法第 53 條規定，公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。中止及前項停止其興建或營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，續維持該公共建設之營運。

如民間機構之運作未能達到本案委外目的者，在符合投資契約所載相關要件前提下，依促參法第 52 條及第 53 條、促參案件作業指引第 51 點規定，得予以強制接管營運。本案為農業設施，主辦機關應按「民間參與農業設施公共建設接管營運辦法」進行接管處分，有關退場機制與接管規劃詳第十二章「履約管理」說明。

第六章　土地取得規劃

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「土地權屬」、「土地取得方式及難易度分析」、「土地取得時程及成本」、「土地交付時程」、「用地變更作業及程序」及「地上物拆遷及補償」等項目，說明如後：

第一節　土地權屬

本案用地範圍位於臺南市玉井區芒子芒段 572-4 地號等，共計 9 筆土地，土地使用面積為 57,415 平方公尺，土地所有權人皆為臺灣糖業股份有限公司（以下簡稱臺糖公司），詳如表 6-1-1 所示。目前本案用地範圍之土地皆已向臺糖公司承租，後續契約若於委外期限內屆滿，須再向臺糖公司重新簽訂租賃契約。

表 6-1-1 本案用地基本資料一覽表

地區	地段	地號	土地面積(㎡)	基地面積(㎡)	使用分區	所有權人
台南市玉井區	芒子芒段	572-4	3,834	527	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	573-1	46,716	17,343	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	573-2	1,426	248	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	573-3	989	353	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	575-2	1,023	516	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	578	9,260	1,882	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	572-1	24,823	24,823	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	572-3	2,056	2,056	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
台南市玉井區	芒子芒段	572-6	9,667	9,667	一般農業區農牧用地	臺灣糖業股份有限公司
合計			99,794	57,415	—	

資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理

第二節　土地取得方式及難易度分析

本案用地非屬公有土地，土地所有權人為臺糖公司，主辦機關依臺糖公司之「土地出租及提供設定地上權作業要點」相關規定辦理土地承租。目前本案用地範圍之土地已向臺糖公司完成承租作業，土地取得應無虞。

第三節　土地取得時程及成本

本案用地範圍之土地皆屬臺糖公司所有，且本案已完成承租作業，其土地租金計算方式需依據臺南市政府與臺糖公司簽訂之契約、臺糖公司之「土地出租及提供設定地上權作業要點」等以下列固定租金及浮動租金加總計收，並外加營業稅。

■ 固定租金＝簽約當期申報地價×4.5%。

■ 浮動租金＝當期申報地價×5.5%。

本案用地範圍之土地已完成承租(共二份租約)，租賃契約期程分別至民國 113 年 1 月 15 日與民國 114 年 12 月 31 日屆滿，詳如表 6-3-1 所示，後續租賃契約屆滿時，須再向臺糖公司辦理續租。

表 6-3-1 本案用地範圍之土地租賃期間一覽表

行政區/地段	地號	土地使用面積 (㎡)	土地租賃期間
臺南市玉井區芒子芒段	572-4	527	93.12.1～113.1.15
	573-1	17,343	
	573-2	248	
	573-3	353	
	575-2	516	
	578	1,882	
	572-1	24,823	110.6.18～114.12.31
	572-3	2,056	
	572-6	9,667	

資料來源：臺南市政府玉井農產加工及冷鏈物流中心 規劃報告（110.9.15）

有關續租事宜，依台糖公司 110.6.29 函復市府表示，倘於承租期間，未有違反契約第 8 條規定，且按時繳租，並於租期屆滿前，行文台糖公司辦理續約者，台糖公司實無不續約之理由，因此倘為符合農糧署區域冷鏈物流中心補助作業規範規定，欲承租 20 年以上，應無疑慮。

第四節　土地交付時程

土地交付時程與方式說明如下：

一、土地交付時程

主辦機關應於指定之點交日，將本案所需用地、建築物及其設施等依使用現況點交民間機構。

二、土地點交通知

主辦機關應於點交日 5 日前，通知民間機構辦理點交之時間及地點，民間機構則須會同主辦機關完成本案用地之點交。

第五節　用地變更作業及程序

本案用地之土地使用分區為一般農業區、使用編定為農牧用地，本案基地擬作農產加工及冷鏈物流中心之使用，臺南市政府已向中央目的事業主管機關(行政院農業委員會)申請農牧用地作農業設施容許使用，並獲專案核准(民國 109 年 12 月 21 日農授糧字第 1091062304 號函)，本案應符合土地容許使用項目，無須辦理用地變更作業。

第六節　地上物拆遷及補償

本案玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程刻正辦理中，後續擬以促參 OT 方式委外營運，應無地上物拆遷及補償之事宜。

另依臺南市政府與台糖公司現行租約規定，租約期滿後，應由臺南市政府拆除地上物後返還土地予台糖公司。

第七章　環境影響評估與開發許可

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「環環境影響評估項目及開發許可」、「辦理方式與時程」等項目，說明如後：

第一節　環境影響評估項目與開發許可

一、本案是否辦理環評之分析

本案玉井農產加工及冷鏈物流中心，相關環評認定說明如下：

（一）冷鏈物流方面：經初步檢視應非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條農、林、漁、牧地之開發利用所列七款範圍，應無需辦理環境影響評估。

（二）農產加工方面：

後續視農產加工性質是否需申請工廠登記證進行認定，說明如下：

1.若不需申請工廠登記證：應無需實施環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條略以，農產品加工場所（不含屬農產運銷加工設施之農產品加工室），有下列情形之一者，應實施環境影響評估：申請開發或累積開發面積 30 公頃以上。依臺南市政府之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書，本案基地面積約 5.7 公頃，其中農產加工作業區面積將依民間機構需求配置，應小於 30 公頃，爰應無須實施環境影響評估。

2.若需申請工廠登記證：視農產加工作業區面積等而定

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條第 4 款，其他工廠，興建或擴建符合下列規定之一者：位於第一級水庫集水區。但申請開發或累積開發面積 1,000m^2 以下，經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。本案位於第一級水庫集水區，依臺南市政府之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書，本案基地面積約 5.7 公頃，其中農產加

工作業區面積將依民間機構需求配置，爰是否須實施環境影響評估將視實際使用面積而定：

(1)農產加工作業區面積＞1,000 m^2：須實施環境影響評估。

(2)農產加工作業區面積≦1,000 m^2：若經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，無須實施環境影響評估。

表 7-1-1 本案適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表

法規名稱	法條	說明
開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	**第 3 條第 1 項第 4 款**	工廠之設立，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 四、其他工廠，興建或擴建符合下列規定之一者： （一）位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 （二）位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 （三）位於重要濕地。 （四）位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。 （五）位於水庫集水區，符合下列規定之一： 1.屬附表三所列行業。但位於第二級水庫集水區，申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 2.非屬附表三所列行業，位於第一級水庫集水區。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經水庫主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 （六）位於海拔高度一千五百公尺以上。 （七）位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。 （八）位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
	第 15 條	農、林、漁、牧地之開發利用，其興建或擴建提供住宿、餐飲或溫泉服務之休閒農場或農產品加工場所（不含屬農產運銷加工設施之農產品加工室），有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，

法規名稱	法條	說明
		經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 三、位於重要濕地。 四、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。 五、位於海拔高度一千五百公尺以上。 六、位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積十公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上。 七、申請開發或累積開發面積三十公頃以上。 前項農產品加工場所屬應申請工廠設立登記者，應依第三條規定辦理。

二、環境影響預擬之對策

為利主辦機關瞭解本案於裝修期間與營運期間之各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕與因應對策，詳如表 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案之環境影響減輕及因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	□		·就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 ·運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當逸漏。 ·施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。	△
			△	·宣導怠速等候逾三分鐘者，應關閉引擎，以降低運輸車輛造成空氣污染。	△
	水質	□		·應將具汙染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。	△
			□	·營運期於附近承受水體進行監測，供隨時改進環保措施之參考。	△

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
	噪音振動	□		·根據不同施工階段各類施工機具噪音標準預測值，施工單位均應加以控管，以符合噪音管制標準第六條營建工程噪音管制標準值。 ·施工場所裝設臨時性隔音設施，減少施工現場發出之噪音。 ·施工機具、施工場所加裝防振材料，常用之防振材料有空彈簧、線圈彈簧、防振橡膠等。	△
			□	·設置夜間管制時段，減少車輛頻繁進出。	△
	廢棄物	□		·施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代清除業代為清理，集中運送至附近合法之垃圾掩埋場處理。	△
			□	·營運所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，資源回收再利用，達到減量化之目的。	△
自然生態環境	地形地貌	△		·本案施工主要為營運設備添置及場域之維護，對地形地貌應不產生影響。	△
	地質土壤	□	□	·嚴格管制施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。	△
	地震斷層	△	△	·依據中央地質所調查資料顯示，本案基地無活動斷層經過，應無影響。	△
	水文	□	□	·開放空間應加強規劃並留設綠化植被，減少地表逕流量。	△
社會經濟環境	土地利用		○	·本案規劃作為農產加工及冷鏈物流中心使用，除可以滿足地區的農場品冷鏈物流、加工等需求外，透過現代化的設備，提高經營效率。	●
	產業經濟		○	·引進民間企業化經營精神及專業技術，除可提高整體服務品質。	●
	交通衝擊	□		·工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
			□	·妥善規劃動線引導運輸車輛至本案，避免停車亂象影響周邊交通安全。	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	□		·確實執行施工管理計畫，以維持施工地區環境清潔。	△
			○	·加強場域維護，維持綠色景觀，維持整體環境清潔，避免因髒亂造成景觀危害以及公共衛生之影響。	○

資料來源：1.影響階段以ˇ說明。
2.影響程度符號：●顯著性之正面影響　○輕微性之正面影響　△幾無影響
□輕微性之負面影響　■顯著性之負面影響

第二節　辦理方式與時程

為利主辦機關瞭解環境影響評估相關內容，茲簡要整理說明如下：

一、環境影響評估內容

（一）第一階段審查：環境影響說明書

若開發行為經認定應實施環境影響評估後，後續則需依據「環境影響評估法」第 6 條及第 7 條，製作開發基地之環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，進行第一階段之環境影響評估及審查作業，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。

（二）第二階段審查：環境影響評估報告書

若經審查認定對環境有重大影響之虞，需進入第二階段環境影響評估，除需依據第 8 條規定辦理相關作業及舉行公開說明會外，並應依第 11 條規定提出環境影響評估報告書初稿，進行後續現場勘察、舉行公聽會及審查作業。主管機關應於 60 日內作成審查結論後，開發單位依審查結論修正作成環境影響評估報告書，送主管機關依審查結論認可。

表 7-2-1 本案環境影響評估適用相關內容綜整表

項目	環境影響評估法相關規定	
	法條	內容
環境影響說明書	第 6 條	開發行為依第五條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。 前項環境影響說明書應記載下列事項： 一、開發單位之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、預測開發行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。

項目	環境影響評估法相關規定	
	法條	內容
	第 7 條	開發單位申請許可開發行為時，應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。 主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，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。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。前項審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。
環境影響評估報告書(初稿)	第 8 條	前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項： 一、將環境影響說明書分送有關機關。 二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於 30 日。 三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。 開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。
	第 11 條	開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。前項評估書初稿應記載下列事項： 一、開發單位之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。
	第 12 條	目的事業主管機關收到評估書初稿後三十日內，應會同主管機關、委員會委員、其他有關機關，並邀集專家、學者、團體及當地居民，進行現場勘察並舉行公聽會，於三十日內作成紀錄，送交主管機關。 前項期間於必要時得延長之。
	第 13 條	目的事業主管機關應將前條之勘察現場紀錄、公聽會紀錄及評估書初稿送請主管機關審查。 主管機關應於六十日內作成審查結論，並將審查結論送達目的事業主管機關及開發單位；開發單位應依審查結論修正評估書初稿，作成評估書，送主管機關依審查結論認可。 前項評估書經主管機關認可後，應將評估書及審查結論摘要公告，並刊登公報。但情形特殊者，其審查期限之延長以六十日為限。

二、辦理方式與時程

承前述分析，有關環境影響評估作業之主要工作事項包含環境影響說明書製作（包含空氣品質監測、水文、景觀、動植物生態調查等，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）以及主管機關審查及後續相關作業（如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等），若審議過程順利，總作業時程最快約需 9 個月至 1 年，詳如表 7-2-2、表 7-2-3 所示。另若涉及第二階段環境影響評估報告書作業，約需 2 年以上。環境影響評估相關作業流程詳如圖 7-1-1 所示。

表 7-2-2 環境影響評估主要工作事項及時程一覽表

項目	報告書製作時間	預估審查時程
環境影響說明書 (第一階段)	約需 6 個月 （主要為環境現況調查，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）	共 90 天（如需補件或再審所需時間約至少半年）： 1.程序審查：30 天 2.初審：30 天 3.大會審查：30 天
環境影響評估報告書 (第二階段)	約需 10 個月 （含進行環境因子調查及評估）	共 14 個月（如需補件或再審所需時間約至少二年）： 1.局內審查及內容修正：約 2 個月 2.目的事業主管機關審查、現勘、公聽會：約 3 個 3.環保署專案審查、委員審查、定稿及驗收：約 9 個月

註：1.以上為一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。
2.本案應辦理第一階段之環境影響說明書作業，若環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，方繼續進行第二階段環境影響評估。

表 7-2-3 環境影響說明書作業時程一覽表

工作事項 \ 月	2	4	6	8	10	12
環境影響說明書製作 (主要工作包含空氣品質監測、動植物調查等)						
主管機關審查及後續相關作業 (如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等)						

註：以上為第一階段環評一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。

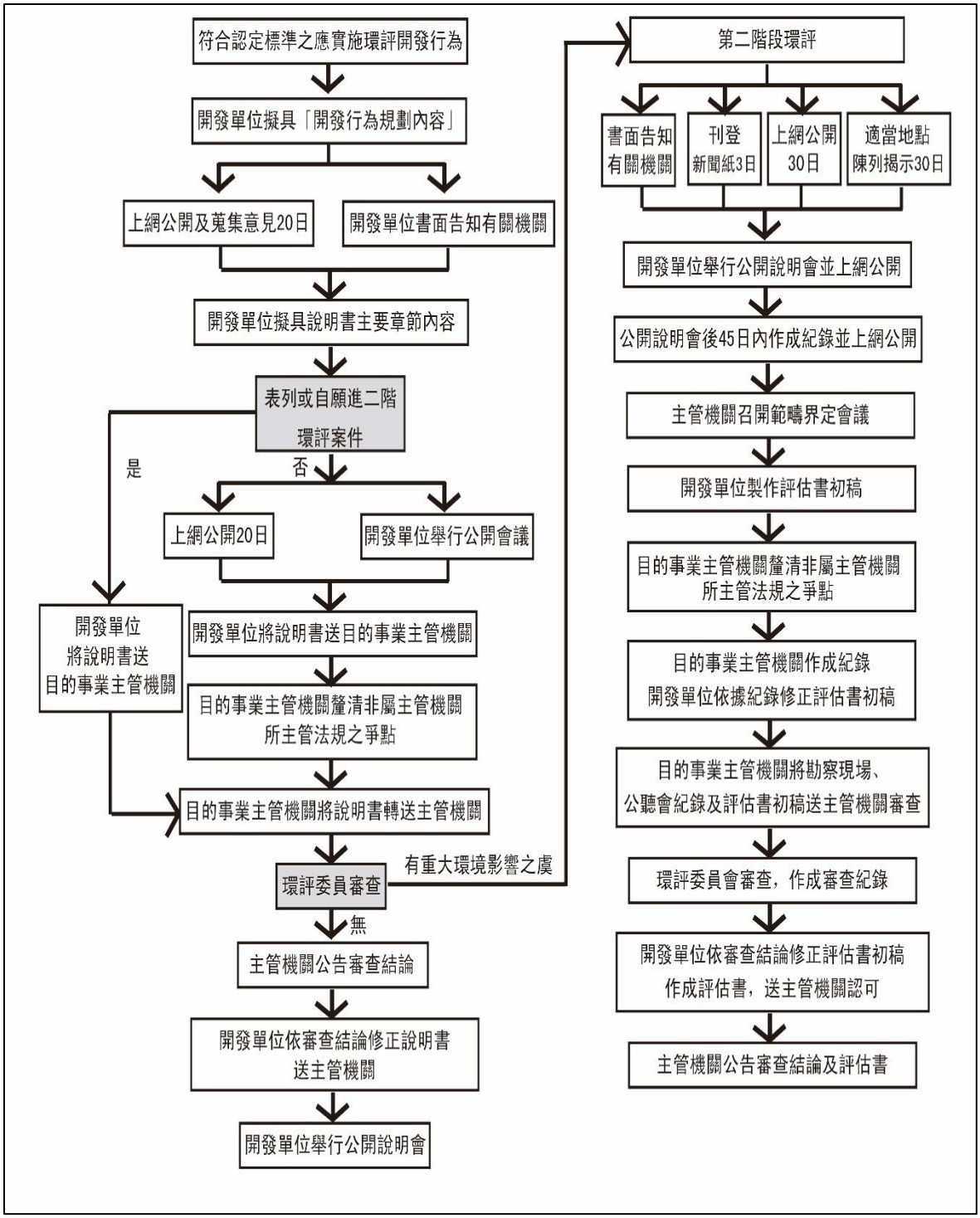


圖 7-2-1 環境影響評估審查作業流程圖

第八章　財務計畫

本章主要依據本案契約規定工作事項並參酌財政部促參司「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「可行性評估財務規劃成果(含基本假設參數)」、「土地租金計收規劃」、「權利金計收及調整機制規劃」、「民間資金籌措規劃」、「政府財源規劃」及「租稅優惠規劃」等項目，說明如後：

第一節　可行性評估財務規劃成果(含基本假設參數)

依 111.5.3 先期計畫書審查會議委員意見及政策需求(如下)，本案先期計畫書配合重新財務試算(含權利金調整)，供主辦機關決策參考，以為後續招商方案。相關財務評估分別就基本假設參數、基本規劃資料、財務分析方法、財務效益評估及敏感度之分析等說明如後：

111.5.3 先期計畫書審查會議委員意見及政策需求：

市府配合款(7,000 萬元)期望能以權利金方式轉嫁廠商負擔，.並於一定年期內回收

目前本案新建工程業經行政院農業委員會審查同意補助預算 5 億元，其中 14%由市府配合款支應(約 7,000 萬元)，此部分依政策擬轉由廠商負擔。

一、基本假設參數

相關假設與參數設定包括評估年期及通貨膨漲率等項目，詳如表 8-1-1 所示。

表 8-1-1 財務評估基本假設及參數設定表

基本假設與參數	參數值	備註
評估年期	15 年	參考國內相關案例，並依本案財務特性設定。
物價上漲率	2%	參考行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 101 年至 110 年)平均消費者物價指數年增率(約 0.93%)，並考量去年(110 年)消費者物價指數年增率達 1.96%，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行以物價上漲率不超過 2%為目標，本案以 2%預估。

<table>
<tr><th colspan="2">基本假設與參數</th><th>參數值</th><th>備註</th></tr>
<tr><td colspan="2">地價上漲率(每 2 年)</td><td>1%</td><td>參考本基地民國 101-111 年公告地價變動值及內政部地政司都市地區地價指數預估。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">稅率</td><td>營利事業所得稅</td><td>20%</td><td>依 107.2.7 修正「所得稅法」，營利事業所得稅稅率由 17%修正為 20%。</td></tr>
<tr><td>營業稅</td><td>5%</td><td>依「加值型及非加值型營業稅法」第 10 條規定，現行行政院公告之營業稅 5%計算。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地租金</td><td>依台糖公司之土地出租及提供設定地上權作業要點計收</td><td>依市府與台糖租約，及台糖公司之土地出租及提供設定地上權作業要點，以下列固定租金及浮動租金加總計收，並外加營業稅
▌固定租金＝簽約當期申報地價×4.5%。
▌浮動租金＝當期申報地價×5.5%。</td></tr>
<tr><td colspan="2">固定權利金</td><td>500 萬/年</td><td>依財務試算結果設定。</td></tr>
<tr><td colspan="2">變動權利金</td><td>按級距累進計收</td><td>依本案財務試算結果設定。按級距累進計收
年度營業總收入 | 計收比例
1 億元以下（含） | 2%
超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分 | 3%
超過 1.8 億元（不含）之部分 | 4%</td></tr>
<tr><td colspan="2">股東權益報酬率</td><td>10%</td><td>參酌財政部推動促參司「民間參與公共建設財務評估模式規劃」，一般民間投資廠商要求投資報酬率大多介於 8~12%，並參考國內相關促參案例等，本案之股東權益報酬率（ROE）定為 10%。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">資金規劃</td><td>自有資金比例</td><td>100%</td><td>本案採 OT，依實務多為自有資金支應。</td></tr>
<tr><td>融資貸款比例</td><td>0%</td><td>同上。</td></tr>
<tr><td colspan="2">折現率</td><td>10%</td><td>以加權平均資金成本（WACC）為折現率，加權平均資金成本=自有資金比例×股東權益要求報酬率+負債比例×貸款利率×（1-所得稅率）。</td></tr>
<tr><td colspan="2">折舊規劃</td><td>直線法</td><td>依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。因促參案於期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算資產殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢。</td></tr>
<tr><td colspan="2">重置規劃</td><td>每 5 年以營運設備重置 20%</td><td>營運設備包括倉儲管理設備、行政事務機具、車輛等。依據行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」，營運設備估計耐用年限為 5 年，本案每 5 年以營運設備重置 20%規劃。</td></tr>
</table>

二、基本規劃資料

（一）期初投資成本

本案初期概估工程及營運設備經費約 1,500 萬元，詳如表 8-1-2 所示，未來實際工程及營運設備費用應視民間機構實際提列而定，並應經會計師查核之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證），提送主辦機關審查。而實際投資費用應不得低於前述金額，以維後續營運服務品質。

表 8-1-2 工程及營運設備經費估算表

項次	工程項目	數量	單位	總價
1	裝潢工程 （木作工程、輕隔間工程、壁面裝飾工程等）	1	式	2,100,000
2	行政事務機具 (辦公桌椅、事務機、電腦、電話設備等)	1	式	700,000
3	車輛 (運輸車、堆高機等)	10	輛	11,000,000
4	倉儲管理設備	1	式	1,200,000
合計				15,000,000

（二）營運收入

本案收入來源主要包含青果處理收入、冷藏（凍）庫租借收入及其他收入等，相關假設說明詳如表 8-1-3 所示。第一年營運收入扣除整備期(3 個月)，以營運 9 個月估算。

表 8-1-3 營運收入綜整表

項目	說明[註 1]
青果處理收入	青果處理收入=每年青果處理量（5500 公噸，約 5,500,000 公斤[註 2]）×處理率（考量本案為新設廠，市場信任度及客源有待逐步建立，初步設定第 1 年 25%，爾後每年增加 5%，至 80%趨於穩定）×處理費（平均約 35 元/公斤，包括理貨、低溫檢疫、包裝等，每 10 年調漲 5%）。

項目	說明[註1]
冷藏（凍）庫租借收入	冷藏（凍）庫租借收入=出租面積（約 270 坪，以 540 坪預冷及冷藏室空間一半出租，另一半供物流中心使用）×每月租金（1,600 元/坪，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）×12 個月×出租率(考量本案為新設廠，市場信任度及客源有待逐步建立，初步設定第 1 年 50%，爾後每年增加 5%，至 90%趨於穩定)。
其他收入	1.其他收入包含特殊包裝、貼標等理貨出貨之處理收入及農產加工等。 2.其他收入=前述收入×5%。

註：1.營運收入假設主要參考臺南市政府提報農委會之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書及既有玉井蒸熱廠營運資料等，並依本案案性調整設定，其中處理費已考量農民青果售價進行設定。
2.本案青果處理品項以鳳梨、芒果、柚類、番石榴及蜜棗五大品項為主，並配合青果產期，及每月外銷量與內銷批發市場交易量為基礎，調整設定當月主力品項及月處理量，縮短淡旺季處理之落差，以便設備能全年充分利用。初步規劃 12-2 月以蜜棗與番石榴為主；3-4 月以鳳梨與番石榴為主；5 月以鳳梨為主；6-7 月以芒果為主；8 月以芒果與柚類（文旦）為主；9 月以柚類（文旦）為主；10-11 月以柚類（白柚）與番石榴為主。

（三）營運支出

本案營運支出包括人事費用、損耗成本、水電及燃料費用、包裝費用、檢疫費用、管銷費用、其他費用及土地租金等，相關假設說明詳如表 8-1-4 所示。

表 8-1-4 營運支出綜整表

<table>
<tr><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>人事費用</td><td>
<table>
<tr><th>類別</th><th>月薪（元）</th><th>月</th><th>數量</th></tr>
<tr><td>總經理</td><td>120,000</td><td>14</td><td>1 人</td></tr>
<tr><td>外銷經理</td><td>66,000</td><td>14</td><td>1 人</td></tr>
<tr><td>內銷經理</td><td>66,000</td><td>14</td><td>1 人</td></tr>
<tr><td>廠長</td><td>58,000</td><td>14</td><td>1 人</td></tr>
<tr><td>協理</td><td>48,000</td><td>14</td><td>2 人</td></tr>
<tr><td>組長</td><td>42,000</td><td>14</td><td>2 人</td></tr>
<tr><td>員工</td><td>34,000</td><td>14</td><td>30 人</td></tr>
<tr><td>約聘僱人員
(臨時人員)</td><td>30,000</td><td>3</td><td>40 人</td></tr>
</table>
註：1.人事薪資包含勞健保、勞退提撥，往後並以每年物價上漲 2%估算。
2.依 111.1.6 可行性評估報告審查委員意見，應配合理貨數量調整約聘僱人數，爰本案約聘僱人員配合每年青果處理率調整，例如第 1 年為約聘僱人員 40 人×第 1 年青果處理率 25%=10 人。</td></tr>
<tr><td>損耗成本</td><td>以青果處理收入及其他收入之 8%估算。</td></tr>
</table>

項目	說明
水電及燃料費用	以營業總收入 10%估算。
包裝費用	以每公斤 3 元計算(即每年青果處理量×包裝費 3 元/公斤)，往後並以每年物價上漲 2%估算。
檢疫費用	包括檢疫官旅費及檢疫費，檢疫官旅費預估每年 105 萬元，檢疫費以每年青果處理量(5500 公噸×每年處理率)×外銷佔比(22%)×需檢疫官檢疫比例(25%)×檢疫費(670 元/公噸)估算。往後並以每年物價上漲 2%估算。
管銷費用	包含維持營運之相關費用、保險費、郵電費、行政費用、雜項購置、修繕費等，以營業總收入 30%估算。
其他費用	包括耗材、資材等費用，例如標籤、紙箱、物流籃等，本案以其他收入之 10%推估。
土地租金	依市府與台糖租約，及台糖公司之土地出租及提供設定地上權作業要點，以下列固定租金及浮動租金加總計收，並外加營業稅 ▌固定租金＝簽約當期申報地價×4.5%。 ▌浮動租金＝當期申報地價×5.5%。

註：營運支出假設主要參考臺南市政府提報農委會之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書及既有玉井蒸熱廠營運資料等，並依本案案性、111.1.6 可行性評估報告審查委員意見及 111.5.3 先期計畫書審查委員意見調整設定。

三、財務分析方法

本案將根據內部報酬率、淨現值、自償能力及回收年限等財務評估指標來評估計畫之財務可行性，各項財務效益評估說明詳如表 8-5-1 所示。

表 8-1-5 財務效益評估指標綜整表

項目	說明
內部報酬率 **(Internal Rate of Return, IRR)**	內部報酬率的定義為，未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。 $$令\ NPV = CF_0 + \left\{\frac{CF_1}{(1+k^*)} + \frac{CF_2}{(1+k^*)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+k^*)^n}\right\} = 0$$ k*即為 IRR；CFt：第 t 年的淨現金流量；n：評估年期。
淨現值 **(Net Present Value, NPV)**	淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。 $$NPV = CF_0 + \left\{\frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}\right\} = \sum_{t=0}^{n} \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$ CFt：第 t 年的淨現金流量；k：折現率；n：評估年期。

項目	說明
自償能力 **（Profitability Index, PI）**	依據促參法施行細則第 43 條的定義，自償能力係指「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。」即採獲利指數（Profitability Index）概念，就計畫評估年期內各項成本及收入予以估算。 $\text{自償能力} = \text{PI} = \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}}$ 當 PI≧1，即代表該計畫具自償能力；若 PI＜1，則表該計畫不具自償能力。獲利指數的概念與 NPV 相似，係將現金流入與現金流出以比率的方式呈現；而 NPV 為淨值的概念，係以量的方式呈現。故當計畫之 PI≧1 時，表其 NPV≧0；而當 PI＜1 時，其 NPV＜0。
回收年限 **（Payback, PB）**	回收年限係分析自計畫淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。 令 $\sum_{t=0}^{T} CF_t = 0$，T 即回收年期；CFt：第 t 年的淨現金流量。

四、財務效益評估

（一）民間廠商財務效益

經財務分析結果，本案具財務效益，即財務可行，詳如表 8-1-6 所示。預計財務報表詳如表 8-1-7 至表 8-1-9 所示。

表 8-1-6　財務效益指標分析表

項目		內容
委外年期		15 年
投資金額		1,500 萬元
民間財務效益分析	**內部報酬率(IRR)**	13.38%＞10% （股東權益報酬率）
	淨現值(NPV)	9,372,390 元＞0
	自償能力(PI)	1.02＞1
	回收年限(PB)	第 10 年

表 8-1-7 現金流量表

單位：元

特許年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	青果處理收入	36,093,750	57,750,000	67,375,000	77,000,000	86,625,000	96,250,000	105,875,000	115,500,000	125,125,000	134,750,000	125,125,000	134,750,000	151,593,750	161,700,000	161,700,000
營運活動	冷藏（凍）庫租借收入	1,944,000	2,908,224	3,236,060	3,575,846	3,927,930	4,292,666	4,670,421	5,061,569	5,466,494	5,575,824	5,687,340	5,801,087	5,917,109	6,035,451	6,156,160
	其他收入	1,901,888	3,032,911	3,530,553	4,028,792	4,527,646	5,027,133	5,527,271	6,028,078	6,529,575	7,016,291	6,540,617	7,027,554	7,875,543	8,386,773	8,392,808
	營業收入小計	39,939,638	63,691,135	74,141,613	84,604,639	95,080,576	105,569,799	116,072,692	126,589,647	137,121,069	147,342,115	137,352,957	147,578,642	165,386,402	176,122,224	176,248,968
	人事費用	(16,530,000)	(22,664,400)	(23,304,960)	(23,962,077)	(24,636,156)	(25,327,614)	(26,036,875)	(26,764,376)	(27,510,562)	(28,275,890)	(29,060,827)	(29,865,851)	(30,463,168)	(31,072,431)	(31,693,880)
	損耗成本	(3,039,651)	(4,862,633)	(5,672,444)	(6,482,303)	(7,292,212)	(8,102,171)	(8,912,182)	(9,722,246)	(10,532,366)	(11,341,303)	(10,533,249)	(11,342,204)	(12,757,543)	(13,606,942)	(13,607,425)
	水電及燃料費用	(3,993,964)	(6,369,114)	(7,414,161)	(8,460,464)	(9,508,058)	(10,556,980)	(11,607,269)	(12,658,965)	(13,712,107)	(14,734,212)	(13,735,296)	(14,757,864)	(16,538,640)	(17,612,222)	(17,624,897)
	包裝費用	(3,093,750)	(5,049,000)	(6,008,310)	(7,003,973)	(8,037,059)	(9,108,667)	(10,219,924)	(11,371,988)	(12,566,047)	(13,803,319)	(15,085,056)	(16,412,541)	(16,740,792)	(17,075,608)	(17,417,120)
	檢疫費用	(1,088,002)	(1,133,019)	(1,166,222)	(1,200,301)	(1,235,276)	(1,271,170)	(1,308,005)	(1,345,806)	(1,384,595)	(1,424,398)	(1,465,239)	(1,507,144)	(1,537,287)	(1,568,032)	(1,599,393)
	管銷費用	(11,981,891)	(19,107,341)	(22,242,484)	(25,381,392)	(28,524,173)	(31,670,940)	(34,821,808)	(37,976,894)	(41,136,321)	(44,202,635)	(41,205,887)	(44,273,592)	(49,615,921)	(52,836,667)	(52,874,690)
	其他費用	(190,189)	(303,291)	(353,055)	(402,879)	(452,765)	(502,713)	(552,727)	(602,808)	(652,957)	(701,629)	(654,062)	(702,755)	(787,554)	(838,677)	(839,281)
	營業稅	(1,996,982)	(3,184,557)	(3,707,081)	(4,230,232)	(4,754,029)	(5,278,490)	(5,803,635)	(6,329,482)	(6,856,053)	(7,367,106)	(6,867,648)	(7,378,932)	(8,269,320)	(8,806,111)	(8,812,448)
	土地租金	(896,908)	(896,908)	(901,863)	(901,863)	(906,867)	(906,867)	(911,922)	(911,922)	(917,027)	(917,027)	(922,183)	(922,183)	(927,391)	(927,391)	(932,651)
	固定權利金	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)
	變動權利金	(798,793)	(1,273,823)	(1,482,832)	(1,692,093)	(1,901,612)	(2,167,094)	(2,482,181)	(2,797,689)	(3,113,632)	(3,420,263)	(3,120,589)	(3,427,359)	(3,961,592)	(4,283,667)	(4,287,469)
	營運支出小計	(48,610,129)	(69,844,084)	(77,253,412)	(84,717,575)	(92,248,205)	(99,892,705)	(107,656,527)	(115,482,177)	(123,381,668)	(131,187,782)	(127,650,036)	(135,590,427)	(146,599,208)	(153,627,749)	(154,689,254)
	營運活動合計	(8,670,491)	(6,152,948)	(3,111,799)	(112,937)	2,832,371	5,677,095	8,416,165	11,107,470	13,739,401	16,154,333	9,702,922	11,988,215	18,787,194	22,494,475	21,559,714
折舊		(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)
可稅所得		(9,670,491)	(7,152,948)	(4,111,799)	(1,112,937)	1,832,371	4,677,095	7,048,138	9,739,443	12,371,374	14,786,306	8,334,895	9,705,942	16,504,921	20,212,202	19,277,442
自有資金		15,000,000														
投資活動	投資成本	(15,000,000)														
	重置成本						(3,312,242)					(3,656,983)				
	投資活動合計	(15,000,000)	0	0	0	0	(3,312,242)	0	0	0	0	(3,656,983)	0	0	0	0
理財活動	銀行貸款															
	本金償還															
	理財活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨現金流量		(23,670,491)	(6,152,948)	(3,111,799)	(112,937)	2,832,371	2,364,852	8,416,165	11,107,470	13,739,401	16,154,333	6,045,938	11,988,215	18,787,194	22,494,475	21,559,714
營利事業所得稅		0	0	0	0	(366,474)	(935,419)	(1,409,628)	(1,947,889)	(2,474,275)	(2,957,261)	(1,666,979)	(1,941,188)	(3,300,984)	(4,042,440)	(3,855,488)
稅後淨現金流量		(23,670,491)	(6,152,948)	(3,111,799)	(112,937)	2,465,897	1,429,433	7,006,537	9,159,582	11,265,126	13,197,072	4,378,959	10,047,026	15,486,210	18,452,034	17,704,226

註：( )內之數值表示為負值。

表 8-1-8 損益表

單位:元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
營業收入															
青果處理收入	36,093,750	57,750,000	67,375,000	77,000,000	86,625,000	96,250,000	105,875,000	115,500,000	125,125,000	134,750,000	125,125,000	134,750,000	151,593,750	161,700,000	161,700,000
冷藏（凍）庫租借收入	1,944,000	2,908,224	3,236,060	3,575,846	3,927,930	4,292,666	4,670,421	5,061,569	5,466,494	5,575,824	5,687,340	5,801,087	5,917,109	6,035,451	6,156,160
其他收入	1,901,888	3,032,911	3,530,553	4,028,792	4,527,646	5,027,133	5,527,271	6,028,078	6,529,575	7,016,291	6,540,617	7,027,554	7,875,543	8,386,773	8,392,808
營業收入合計	39,939,638	63,691,135	74,141,613	84,604,639	95,080,576	105,569,799	116,072,692	126,589,647	137,121,069	147,342,115	137,352,957	147,578,642	165,386,402	176,122,224	176,248,968
營業成本及費用															
人事費用	(16,530,000)	(22,664,400)	(23,304,960)	(23,962,077)	(24,636,156)	(25,327,614)	(26,036,875)	(26,764,376)	(27,510,562)	(28,275,890)	(29,060,827)	(29,865,851)	(30,463,168)	(31,072,431)	(31,693,880)
損耗成本	(3,039,651)	(4,862,633)	(5,672,444)	(6,482,303)	(7,292,212)	(8,102,171)	(8,912,182)	(9,722,246)	(10,532,366)	(11,341,303)	(10,533,249)	(11,342,204)	(12,757,543)	(13,606,942)	(13,607,425)
水電及燃料費用	(3,993,964)	(6,369,114)	(7,414,161)	(8,460,464)	(9,508,058)	(10,556,980)	(11,607,269)	(12,658,965)	(13,712,107)	(14,734,212)	(13,735,296)	(14,757,864)	(16,538,640)	(17,612,222)	(17,624,897)
包裝費用	(3,093,750)	(5,049,000)	(6,008,310)	(7,003,973)	(8,037,059)	(9,108,667)	(10,219,924)	(11,371,988)	(12,566,047)	(13,803,319)	(15,085,056)	(16,412,541)	(16,740,792)	(17,075,608)	(17,417,120)
檢疫費用	(1,088,002)	(1,133,019)	(1,166,222)	(1,200,301)	(1,235,276)	(1,271,170)	(1,308,005)	(1,345,806)	(1,384,595)	(1,424,398)	(1,465,239)	(1,507,144)	(1,537,287)	(1,568,032)	(1,599,393)
管銷費用	(11,981,891)	(19,107,341)	(22,242,484)	(25,381,392)	(28,524,173)	(31,670,940)	(34,821,808)	(37,976,894)	(41,136,321)	(44,202,635)	(41,205,887)	(44,273,592)	(49,615,921)	(52,836,667)	(52,874,690)
其他費用	(190,189)	(303,291)	(353,055)	(402,879)	(452,765)	(502,713)	(552,727)	(602,808)	(652,957)	(701,629)	(654,062)	(702,755)	(787,554)	(838,677)	(839,281)
營業稅	(1,996,982)	(3,184,557)	(3,707,081)	(4,230,232)	(4,754,029)	(5,278,490)	(5,803,635)	(6,329,482)	(6,856,053)	(7,367,106)	(6,867,648)	(7,378,932)	(8,269,320)	(8,806,111)	(8,812,448)
土地租金	(896,908)	(896,908)	(901,863)	(901,863)	(906,867)	(906,867)	(911,922)	(911,922)	(917,027)	(917,027)	(922,183)	(922,183)	(927,391)	(927,391)	(932,651)
固定權利金	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)
變動權利金	(798,793)	(1,273,823)	(1,482,832)	(1,692,093)	(1,901,612)	(2,167,094)	(2,482,181)	(2,797,689)	(3,113,632)	(3,420,263)	(3,120,589)	(3,427,359)	(3,961,592)	(4,283,667)	(4,287,469)
營業成本及費用合計	(48,610,129)	(69,844,084)	(77,253,412)	(84,717,575)	(92,248,205)	(99,892,705)	(107,656,527)	(115,482,177)	(123,381,668)	(131,187,782)	(127,650,036)	(135,590,427)	(146,599,208)	(153,627,749)	(154,689,254)
營業利益	(8,670,491)	(6,152,948)	(3,111,799)	(112,937)	2,832,371	5,677,095	8,416,165	11,107,470	13,739,401	16,154,333	9,702,922	11,988,215	18,787,194	22,494,475	21,559,714
營業費損															
折舊	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)
營業費損合計	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(1,368,027)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)	(2,282,273)
稅前純益	(9,670,491)	(7,152,948)	(4,111,799)	(1,112,937)	1,832,371	4,677,095	7,048,138	9,739,443	12,371,374	14,786,306	8,334,895	9,705,942	16,504,921	20,212,202	19,277,442
所得稅	0	0	0	0	(366,474)	(935,419)	(1,409,628)	(1,947,889)	(2,474,275)	(2,957,261)	(1,666,979)	(1,941,188)	(3,300,984)	(4,042,440)	(3,855,488)
稅後純益	(9,670,491)	(7,152,948)	(4,111,799)	(1,112,937)	1,465,897	3,741,676	5,638,510	7,791,555	9,897,099	11,829,045	6,667,916	7,764,754	13,203,937	16,169,762	15,421,953

註：()內之數值表示為負值。

表 8-1-9 資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
資產															
流動資產															
現金及約當現金	0	(6,152,948)	(9,264,748)	(9,377,684)	(6,911,787)	(5,482,354)	1,524,183	10,683,765	21,948,891	35,145,963	39,524,922	49,571,948	65,058,158	83,510,192	101,214,418
流動資產合計	0	(6,152,948)	(9,264,748)	(9,377,684)	(6,911,787)	(5,482,354)	1,524,183	10,683,765	21,948,891	35,145,963	39,524,922	49,571,948	65,058,158	83,510,192	101,214,418
固定資產															
建物及營運設備	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	18,312,242	18,312,242	18,312,242	18,312,242	18,312,242	21,969,226	21,969,226	21,969,226	21,969,226	21,969,226
減：累計折舊	(1,000,000)	(2,000,000)	(3,000,000)	(4,000,000)	(5,000,000)	(6,000,000)	(7,368,027)	(8,736,054)	(10,104,081)	(11,472,108)	(12,840,135)	(15,122,407)	(17,404,680)	(19,686,953)	(21,969,226)
固定資產合計	14,000,000	13,000,000	12,000,000	11,000,000	10,000,000	12,312,242	10,944,215	9,576,189	8,208,162	6,840,135	9,129,091	6,846,818	4,564,545	2,282,273	0
資產合計	14,000,000	6,847,052	2,735,252	1,622,316	3,088,213	6,829,888	12,468,399	20,259,953	30,157,052	41,986,097	48,654,013	56,418,767	69,622,703	85,792,465	101,214,418
負債															
長期負債															
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益															
股本	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491	23,670,491
保留盈餘(含法定盈餘公積)	(9,670,491)	(16,823,439)	(20,935,239)	(22,048,175)	(20,582,278)	(16,840,603)	(11,202,092)	(3,410,538)	6,486,561	18,315,606	24,983,522	32,748,276	45,952,212	62,121,974	77,543,927
股東權益合計	14,000,000	6,847,052	2,735,252	1,622,316	3,088,213	6,829,888	12,468,399	20,259,953	30,157,052	41,986,097	48,654,013	56,418,767	69,622,703	85,792,465	101,214,418
負債及淨值合計	14,000,000	6,847,052	2,735,252	1,622,316	3,088,213	6,829,888	12,468,399	20,259,953	30,157,052	41,986,097	48,654,013	56,418,767	69,622,703	85,792,465	101,214,418

註：()內之數值表示為負值。

（二）政府財務效益

政府效益詳如表 8-1-10 所示，另有關市府配合款(7000 萬元)，若以委外期間所收取之固定權利金及變動權利金合計值視之，約在第 10 年可回收，若僅以固定權利金視之，約第 14 年回收。

表 8-1-10 政府效益綜整表

項目		內容
財務效益 (15 年)	土地租金	總計約 1,370 萬元
	固定權利金	總計約 7,500 萬元
	變動權利金	總計約 4,021 萬元
	營業稅	總計約 8,964 萬元
	營利事業所得稅	總計約 2,489 萬元
	總計	約 2 億 4,344 萬元
公共效益 (15 年)	· 提升農產品外銷競爭力 · 降低耗損，減少資源浪費，提升農產品附加價值 · 增加就業機會 · 節省政府管理維護費用 · 委外屆滿無償取得之軟硬體設施	

五、敏感性分析

在財務分析上，需運用許多預測值，具有相當之不確定性，因此一般財務分析上所運用之敏感性分析，即用來研判不同的預測值對整體財務效益之影響，提供決策者參考。本案以投資成本、營運收入、營運支出等變數，進行敏感性分析，說明如下：

（一）投資成本、營運收支敏感性分析

根據敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。詳如表 8-1-11 所示。

表 8-1-11 敏感性綜合分析表

項目		-10%	-5%	0%	+5%	+10%
投資成本	NPV(元)	10,736,026	10,054,208	9,372,390	8,690,572	8,008,754
	IRR	13.99%	13.68%	13.38%	13.09%	12.81%
營運收入	NPV(元)	-26,210,196	-8,245,186	9,372,390	26,730,307	43,893,587
	IRR	-0.19%	6.95%	13.38%	19.55%	25.88%
營運支出	NPV(元)	72,292,645	41,180,023	9,372,390	-23,242,931	-57,720,209
	IRR	38.88%	25.33%	13.38%	1.36%	-15.53%

（二）委外年期敏感性分析

有關委外年期敏感性分析，詳如表 8-1-12 所示。

表 8-1-12 委外年期敏感性綜合分析表

項目		10 年	13 年	15 年	18 年	20 年
委外年期	NPV(元)	-8,484,654	565,191	9,372,390	17,926,600	22,129,908
	IRR	4.65%	10.26%	13.38%	15.28%	15.94%

（三）水電及燃料費用敏感性分析

有關水電及燃料費用敏感性分析，詳如表 8-1-13 所示。

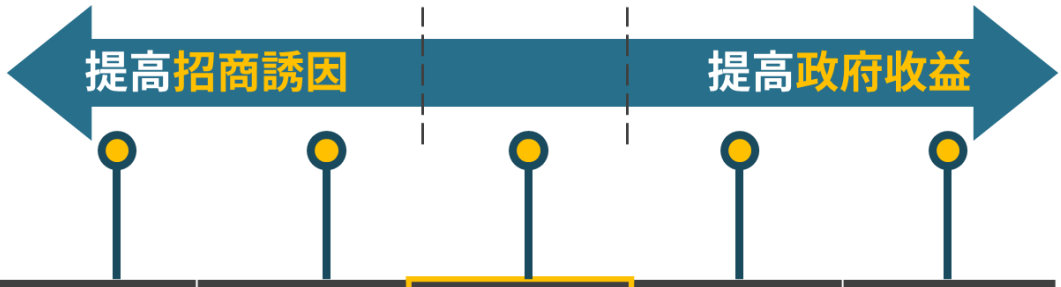
表 8-1-13 水電及燃料費用敏感性綜合分析表

項目		-10%	-5%	0%	+5%	+10%
水電及燃料費用	NPV(元)	16,067,542	12,719,966	9,372,390	6,024,814	2,677,238
	IRR	15.78%	14.58%	13.38%	12.18%	10.97%

（四）權利金敏感性分析

有關權利金敏感性分析，詳如表 8-1-14 所示。

表 8-1-14 權利金敏感性綜合分析表



項目	方案A IRR：18.58%		方案B IRR：16.00%		方案 IRR：13.38%		方案C IRR：10.93%		方案D IRR：8.58%	
固定權利金	350萬元		400萬元		500萬元		600萬元		650萬元	
變動權利金	年度營業收入	百分比	年度營業收入	百分比	年度營業收入	百分比	年度營業收入	百分比	年度營業收入	百分比
	1億以下	1.5%	1億以下	2%	1億以下	2%	1億以下	2%	1億以下	2.5%
	1億~1.8億元	2.5%	1億~1.8億元	3%	1億~1.8億元	3%	1億~1.8億元	3%	1億~1.8億元	3.5%
	超過1.8億元	3.5%	超過1.8億元	4%	超過1.8億元	4%	超過1.8億元	4%	超過1.8億元	4.5%
市府配合款(7000萬元)回收年期	第14年(若僅以固定權利金視之：第20年)		第12年(若僅以固定權利金視之：第18年)		第10年(若僅以固定權利金視之：第14年)		第9年(若僅以固定權利金視之：第12年)		第8年(若僅以固定權利金視之：第11年)	

（五）新建費用部分轉嫁廠商敏感性分析

本案係採 OT 方式，委外標的之建物由臺南市政府新建，其新建費用業經行政院農業委員會審查同意補助預算 5 億元，包括第一期土建費用 3.16 億元，第二期空間及設備費用 1.84 億元。

其中，第一期土建費用因近期營建造價上漲，需調增至 4.55 億元（依 111.6.27 玉井農產加工及冷鏈物流中心工程經費討論會議決議），即約增加 1.39 億元(=4.55 億元-3.16 億元)，其增加之經費依是否轉嫁民間廠商負擔，分為以下二方案，其敏感性分析詳如表 8-1-15 所示，供市府決策參考：

▌方案 A「1.39 億元不轉嫁民間廠商」：廠商期初投資成本約 1500 萬元

第一期增加費用 1.39 億元，由市府另向中央申請預算增編，不轉嫁予 OT 廠商負擔。

▌方案 B「1.39 億元轉嫁民間廠商」：廠商期初投資成本約 1.54 億元
(1500 萬元+1.39 億元)

第一期增加費用 1.39 億元，於原 5 億元內調整，致原第二期費用 1.84 億元減少 1.39 億元，不足部分轉嫁予 OT 廠商負擔。

表 8-1-15 新建費用部分轉嫁廠商敏感性綜合分析表

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">方案 A：1.39 億元不轉嫁民間廠商 註 1</th><th colspan="2">方案 B：1.39 億元轉嫁民間廠商</th></tr>
<tr><th>方案 B-1 註 2</th><th>方案 B-2 註 3</th></tr>
<tr><td>民間廠商期初投資成本</td><td>1500 萬元</td><td>1.54 億元</td><td>1.54 億元</td></tr>
<tr><td>委外年期</td><td>15 年</td><td rowspan="3">同左</td><td>25 年</td></tr>
<tr><td>固定權利金</td><td>500 萬元/年</td><td>110 萬元/年</td></tr>
<tr><td>變動權利金</td><td>按年度總營運收入採累進級距方式計收：<table><tr><th>當年度總營運收入</th><th>百分比</th></tr><tr><td>1 億元以下（含）</td><td>2%</td></tr><tr><td>超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分</td><td>3%</td></tr><tr><td>超過 1.8 億元（不含）之部分</td><td>4%</td></tr></table></td><td>按年度總營運收入採累進級距方式計收：<table><tr><th>當年度總營運收入</th><th>百分比</th></tr><tr><td>1 億元以下（含）</td><td>1%</td></tr><tr><td>超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>超過 1.8 億元（不含）之部分</td><td>2%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>民間財務內部報酬率</td><td>13.38%</td><td>-9.40%</td><td>5.05%</td></tr>
</table>

註：1.方案 A 市府配合款約 8,946 萬元《=原市府配合款 7000 萬元(5 億×14%)+本次增編經費 1946 萬元(1.39 億×14%)》，若以委外期間所收取固定權利金及變動權利金合計值視之，約在第 13 年可回收。
2.方案 B-1 市府配合款約 7,000 萬元，若以委外期間所收取固定權利金及變動權利金合計值視之，約在第 10 年可回收。
3.方案 B-2 市府配合款約 7,000 萬元，若以委外期間所收取固定權利金及變動權利金合計值視之，約在第 25 年可回收。

第二節　土地租金計收規劃

一、計收方式及時間

依促參法第 15 條第 1 項規定略以，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

本案係採 OT 方式辦理，而土地所有權為臺糖公司，臺南市政府須依臺糖公司「土地出租及提供設定地上權作業要點」相關規定辦理土地承租，為確保未來促參廠商所繳納之土地租金足供市府支付予臺糖公司，以維護市府權益，後續促參土地租金之計收，除甲乙雙方另有約定外，建議參照現行臺糖公司之土地租金計收方式辦理，以下列固定租金及浮動租金加總計收，並外加營業稅：

- 固定租金：簽約當期申報地價 X4.5%。
- 浮動租金：當期申報地價 X5.5%。

民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

二、給付方式

於繳納期限前匯款至主辦機關指定金融機構，並將匯款憑證影本提送予主辦機關備查。

第三節　權利金計收及調整機制規劃

一、權利金計收規劃

（一）計收方式及時間

1.固定權利金

民間機構自完成點交日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予主辦機關（依其所提權利金報價單內所填固定權利金金額，不得低於 500 萬元）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。

2.變動權利金

自開始營運日起，每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比（詳如表 8-3-1 所示）以累進級距方式計收。

表 8-3-1 變動權利金支付計畫表

年度營業總收入	本案訂定之變動權利金百分比	民間機構承諾百分比
1 億元以下（含）	2%	
超過 1 億元（不含）且 1.8 億元以下（含）之部分	3%	
超過 1.8 億元（不含）之部分	4%	

以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知主辦機關，主辦機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 20 日內繳納。

契約屆滿或終止時，民間機構仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報表主動送主辦機關審核，主辦機關於審核完成後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 20 日內繳納。

（二）給付方式

民間機構應以現金匯入主辦機關指定之銀行帳戶內，或開立以主辦機關為受款人之即期銀行本票或支票繳付主辦機關。

二、權利金調整機制

有關權利金調整機制，參考財政部「OT 案投資契約參考條款 」之契約定期檢討規定，研擬如下，後續可納入投資契約中規範：

「自契約簽訂日起 3 年，雙方得檢討本契約是否有變更必要(包括但不限於固定權利金、變動權利金)。

第四節　民間資金籌措規劃

民間機構於開始營運日前，應投資金額不得少於新臺幣 1,500 萬元整（含營業稅，不含土地租金及權利金）。其投資金額項目僅限於本案之裝修工程與相關營運設備添置及其他經主辦機關同意之項目。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫書中明確列示，並於完成投資建置後，提供經會計師簽證之付款憑證予主辦機關備查。

在民間資金籌措規劃方面，考量本案投資金額及建設性質(OT)，依實務多為自有資金支應。

第五節　政府財源規劃

目前本案新建工程業經行政院農業委員會審查同意補助預算 5 億元，包括第一期土建費用 3.16 億元，第二期空間及設備費用 1.84 億元，依市府政策，第二期空間及設備費用 1.84 億元(實際金額應以後續主辦機關核定為準)將由主辦機關依廠商需求購置(未來營運廠商應於投資計畫書中提出規劃及設施設備需求)，不足的部分由廠商另外投資。

其中，有關主辦機關出資購置之設備等營運資產(1.84 億元，實際金額應以後續主辦機關核定為準)，後續將點交予廠商營運管理，有關其管理維護及重置規定詳如表 5-8-1 所示，後續將納入投資契約中，以確保本案物流中心可永續營運並維護市府權益。

表 8-5-1 主辦機關出資購置之營運資產管理維護規定一覽表

主辦機關點交予民間機構之營運資產，以下列方式管理維護：
(1)主辦機關得就點交民間機構代為管理之營運資產實施每年一次盤點。
(2)民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約所定之保險所涵蓋，民間機構應自行購置相同或先行徵得主辦機關同意後以不低於原有功能之新品替代，並應於購入 14 日內無償移轉其所有權予主辦機關，由主辦機關登記於資產清冊。
(3)已達耐用年限之營運資產，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報廢後，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。除經主辦機關同意外，民間機構應於契約期間內添購相同或不低於報廢品原有功能之替代品替代。
(4)契約期間屆滿、終止或本契約解除時，民間機構應依現狀歸還及移轉予主辦機關，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應更換新品。

此外，有關本案委外財務可行性分析結果具完全自償能力，表示民間機構可完全回收其投資金額，故委外營運期間不需由政府另再編列預算投資或補助。

第六節　租稅優惠規劃

依促參法規定，有關籌資及租稅方面之優惠說明如下。

一、籌資優惠

依促參法第 30 條規定，主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機後或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。

二、租稅優惠

依促參法第 36、37 條、民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法、民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

惟依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，農業設施適用重大公共建設範圍者主要為農產品批發市場、休閒農業設施及漁港區域內相關設施，爰本案非屬重大公共建設範圍，應不適用促參法第 36、37 條相關租稅優惠。

第九章　風險配置

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「計畫各階段風險項目」、「風險分擔方式」及「風險因應策略」等項目，說明如後：

第一節　計畫各階段風險項目

不同階段可能因政策因素、市場環境或不可抗力因素等原因展生不同的風險，本案於委外營運期間可分為整修(整備)、營運及移轉等階段，以下就各階段可能產生之風險因素分析如下。

一、一般風險

一般風險係指無論於整修階段、營運階段或移轉階段皆可能產生之風險因素，詳細內容如下所述。

（一）政治風險

包括計畫、法令或政策改變等因素，致使民間機構必須中斷整修或營運計畫。

（二）金融風險

由於物價指數與利率之浮動多呈同向變動，當通貨膨脹率或利率走高時，將造成民間機構之整修或營運成本增加，進而提升民間機構財務風險。

（三）不可抗力風險

包含但不限於因天然不可抗力之災害，如颱風、地震、水災等或人為不可抗力之災害，如戰爭、恐怖行動、暴動、罷工或發生嚴重特殊之傳染疾病且經衛生福利部疾病管制署宣布成立中央流行疫情指揮中心等災害（例如），造成營運損害而產生之風險。

二、整修(整備)階段風險

本階段風險主要係指民間機構完成點交後，依據投資執行計畫書進行之整修工程(整備)期間所產生之風險因素，詳細內容如下所述。

（一）延遲完工風險

包含但不限於因設計錯誤、工程糾紛、工安意外、時程管理不當或民眾抗爭等因素影響，致工程無法如期完工，而使施工時間延長，進而影響整體營運時程。

（二）融資不足風險

民間機構如於投資執行計畫書規劃資金來源包括融資，但又未依約定時程與金融機構簽訂融資契約時，將導致民間機構可能產生融資不足之情形，進而影響整修或營運時程。

（三）環評風險

未來民間機構如擬做農產加工，可能涉及環境影響評估，其是否需辦理環評，則視民間機構未來是否需要申請工廠登記證而定，若需申請工廠登記證，且農產加工作業區面積＞1,000 m^2 者，應實施環境影響評估，其環評審查通過與否為民間機構應考量之風險。

三、營運階段風險

本階段風險主要係指民間機構完成整修工程後，依據主辦機關核定之開始營運日至契約完成期間所產生之風險因素，詳細內容如下所述。

（一）市場風險

包括因民間機構之經營方式或市場改變等使營運量不足，無法產生足夠現金流以支應營運成本及費用。例如受新冠肺炎疫情影響，整體經濟景氣及產業環境趨緊，致民間營運風險增加。

（二）營運管理風險

提供安全的環境是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，亦是須留意之營運管理風險。

（三）營運中斷風險

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失並影響服務之延續性。

（四）營運成本超支風險

營運管理成本之管控是營運期重要的一環，若營運管理成本無法控制得宜，民間機構恐難以穩定營運。民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

四、移轉階段風險

本階段風險主要係指民間機構契約完成後至移轉營運權予主辦機關期間所產生之風險因素，詳細內容如下所述。

（一）移轉品質風險

返還移轉標的、程序及移轉後權利義務若無明確訂定，返還移轉時可能產生糾紛或造成後續承接經營者無法順利營運。另移轉後品質與功能是否維持合格標準，亦是移轉時必須監控之風險因素。

（二）軟體設施移轉風險

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

第二節　風險分擔方式

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險種類，就各項風險之性質，依風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，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，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。

三、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。

另本案以 OT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔裝修、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而主辦機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 9-2-1 所示。

表 9-2-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔		
	主辦機關	民間機構	融資者
1.一般風險			
政治風險	●	○	
金融風險		●	○
不可抗力風險	○	●	○
2.整修(整備)階段風險			
延遲完工風險		●	
融資不足風險		●	
環評風險		●	
3.營運階段風險			
市場風險		●	
營運管理風險		●	
營運中斷風險	○	●	○
營運成本超支風險		●	
4.移轉階段風險			
移轉品質風險	●	○	
軟體設施移轉風險	●	○	

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

第三節　風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，應由投資人於投標時提出，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

（一）審慎評估

參與投標前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身之投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

（二）專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

二、風險轉移－充份的保險計畫

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 9-3-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 9-3-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對策	保險項目	保險內容
財物及受傷害第三人	公共意外責任保險	▌被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責： 1.被保險人或其受雇人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。 ▌依「臺南市供公共使用營業場所投保公共意外責任保險自治條例」第 5 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任險，其最低投保金額如下： 1.每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。 2.每一事故身體傷亡：新臺幣一千五百萬元。 3.每一事故財產損失：新臺幣三百萬元。 4.保險期間總保險金額：新臺幣三千六百萬元。
	火險及附加條款	▌火險：包括火災、火災及閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 附加條款： ▌附加條款 1.地震險 保險標的物直接因地震所致保險標的物之毀損或滅失，保險公司負賠償責任。 2.第三人意外責任保險 保險標的物因火災或爆炸所致第三人體傷、死亡或財物損害，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。 3.颱風洪水險 保險標的物直接因颱風或洪水所致保險標的物之毀損或滅失，保險公司負賠償責任。
營業中斷之實際損失	營業中斷保險	保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用時，保險公司負賠償責任。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
所屬員工	團體意外傷害險	被保險人因遭受意外傷害事故，致其身體蒙受傷害而致殘廢或死亡時，保險公司給付保險金。

第十章　政府承諾與配合事項

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「政府承諾事項、完成程度及時程」及「政府配合事項、完成程度及時程」等項目，說明如後：

第一節　政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指主辦機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，主辦機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、營運標的物之交付

（一）承諾事項之內容

主辦機關應依契約約定之時程，將本案之土地、建築物及其設施等依現況點交予民間機構使用。

（二）完成程度與時程

主辦機關應於指定之點交日，將本案所需用地、建築物及其設施等依使用現況點交民間機構。

二、提供單一窗口

（一）承諾事項之內容

為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

（二）完成程度與時程

主辦機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。

第二節　政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指主辦機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但主辦機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張主辦機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張主辦機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

一、行政配合協調之協助

（一）配合事項之內容

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

（二）完成程度與時程

主辦機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

二、公共設備申設之協助

（一）配合事項之內容

協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

（二）完成程度與時程

主辦機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

三、其他配合協助事項

如有其他需主辦機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審委員會及主辦機關同意後，納入投資契約中據以執行。

第十一章　容許民間投資附屬事業範圍

依據促參法第 13 條第 1 項及促參法施行細則第 34 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

基於本案公共建設及其附屬設施部分已具自償能力，本案應無容許附屬事業開發之必要性，爰此，本案不允許民間機構投資附屬事業。

第十二章　履約管理

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「履約管理機制(含進度及品質管理機制)」、「營運績效評定(含營運績效評估指標)」及「協調委員會籌組」等項目，說明如後：

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期占整個促參案生命週期的絕大部分，其成效亦是促參辦理成功與否之關鍵，若民間機構進駐之後，因營運管理不佳，導致公共建設品質低落，反而失去公共建設辦理促參委外之原意。爰此，履約管理係促參案辦理成功與否之一環，有關履約管理執行程序詳如圖 12-1-1 所示。

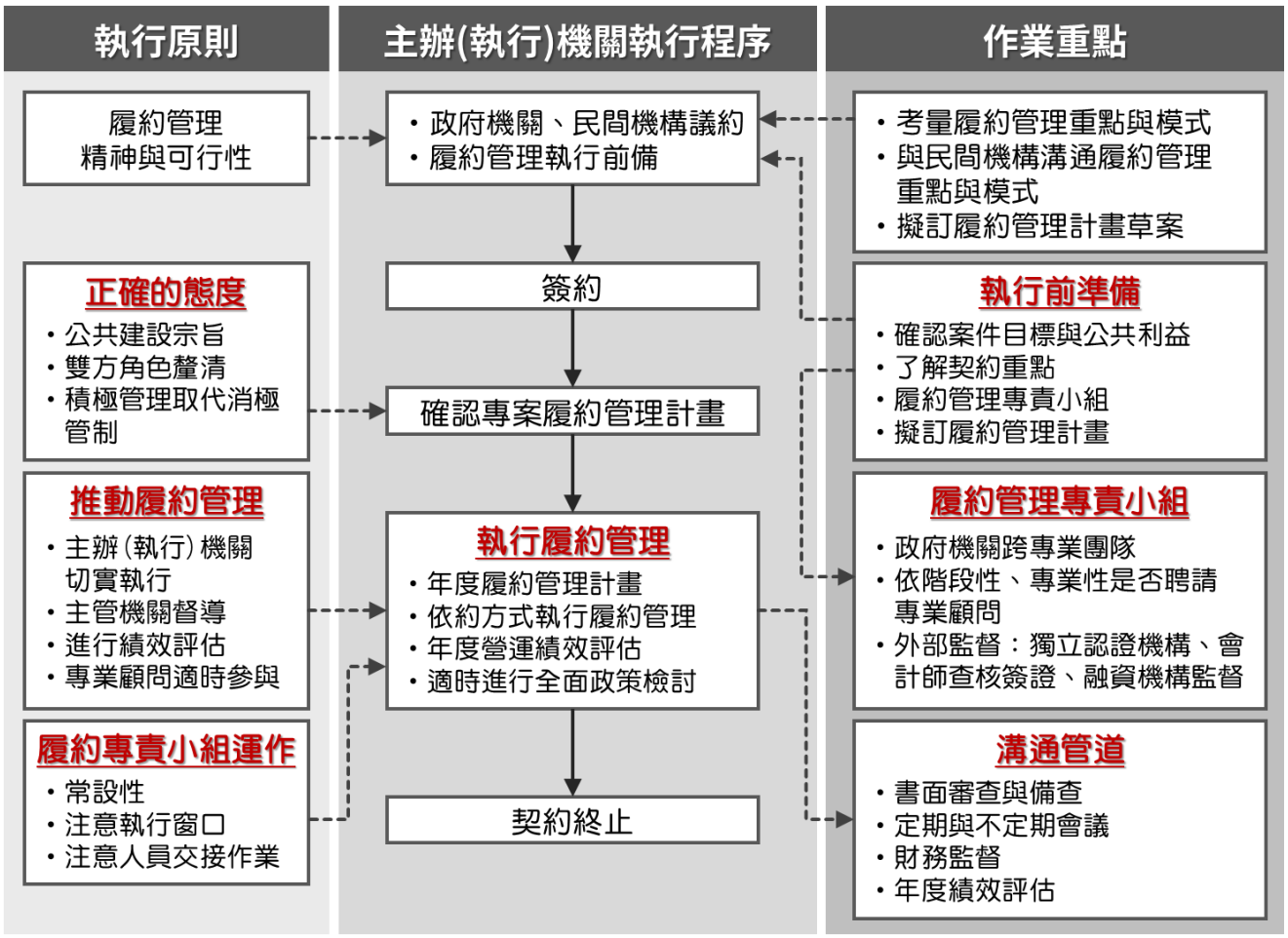


圖 12-1-1 履約管理執行程序示意圖

第一節　履約管理機制

一、履約管理組織與方式

參酌財政部促參司「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，主辦機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

（一）履約管理專責小組

主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 12-1-2 所示。另在履約管理過程中，主辦機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

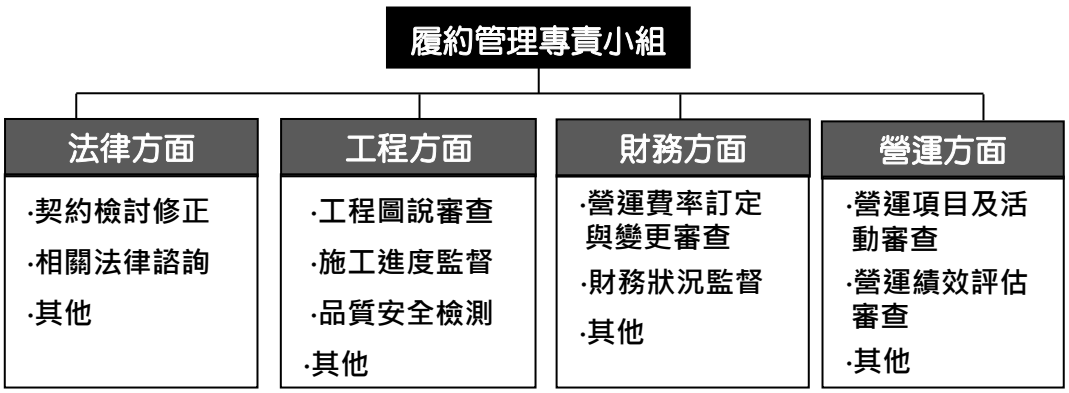


圖 12-1-2 履約管理組織架構圖

（二）委外專業顧問機構

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及裝修工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，主辦機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合

夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

二、進度管理機制

為確保民間機構在執行本案裝修工程與設備添置時，相關工程設備品質與內容符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。未來主辦機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，說明如下：

（一）投資執行計畫書

指民間機構自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及主辦機關意見修正後，所提出經主辦機關同意之投資執行計畫書，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。民間機構如有增修、變更投資執行計畫書之需求，應經主辦機關同意後，始得為之。

（二）營運執行計畫書

為確保本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 30 日前，提出「營運執行計畫書」及其他主辦機關要求文件，經主辦機關同意後，始得開始營運。營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

1.開始營運日。
2.營運管理組織架構
3.整體營運構想。
4.營運管理計畫。
5.農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等)。
6.安全監控計畫。
7.緊急通報計畫。
8.創新及公益事項辦理計畫。
9.資產及設備維護計畫。
10.風險管理與保險計畫。

（三）工作進度管控

民間機構應依投資執行計畫書及營運執行計畫書進行本案整修及營運作業。主辦機關為控管進度，必要時得檢查民間機構工作內容及品質，包括但不限於要求民間機構限期提出施工紀錄與文件、工作進度及相關資料等，以供主辦機關查核。

三、品質管理機制

（一）辦理營運績效評估

主辦機關應依促參法第 51-1 條第 1 項及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年至少辦理 1 次營運績效評定。本案參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 12-5-1 所示，未來得由主辦機關依實際需求調整。

（二）財務報表備查

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，亦可評估本案之營運目標是否達成。

1.民間機構應自每年 4 月 30 日前，將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查。

2.另為瞭解營運及財產狀況，主辦機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。主辦機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

（三）營運資產維護管理

1.民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

2.民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

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

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

（四）定期與不定期會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置主辦機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

1.定期會議：建議每月至少召開一次之「履約管理會議」，就執行內容進度管控及協商委託業務等事宜進行討論，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。

2.不定期會議：建議於遇到重大或緊急事故等事宜時召開臨時會進行討論因應，或不定期進行事項溝通或追蹤。

第二節　控制及查核項目與時點

主辦機關各階段應予控管及查核之項目、時點等履約管理執行要項，綜整詳如表 12-2-1、表 12-2-2 及表 12-2-3 所示，並針對本案之特性，於注意事項中說明本案之處理建議，俾供主辦機關將來執行履約管理之參考：

一、裝修(整備)期

表 12-2-1 本案裝修(整備)期之控制及查核項目與時點表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
裝修施工完成	備查	自完成點交之日起 3 個月內	民間機構依投資執行計畫書之時程進行本案裝修工程、相關營運設備之添置等，並由民間機構自行委託建築師、專業技師、裝修公司或其他專業機構辦理。
完工資料	備查	開始營運日起 60 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付主辦機關備查

二、營運期

表 12-2-2 本案營運期之控制及查核項目與時點表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
預計開始營運日期	同意	開始營運日 30 日前	民間機構應於開始營運日 30 日前，以書面報經主辦機關同意後開始營運。
民間機構開始營運	—	完成點交日起 3 個月內	依投資執行計畫書辦理。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 60 日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
財務資料備查	備查	每年 4 月 30 日前	民間機構提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
提送下一年度收費費率標準	備查	每年 11 月 30 日前	民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度收費費率標準

提送前一年度營運資產清冊	備查	每年 1 月 31 日前	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
辦理營運績效評估	查核	每年 4 月 30 日後	民間機構應配合提供相關備審文件資料，以供查核。
財務檢查	查核	定期或不定期	・定期：例如民間機構於每年 4 月 30 日前提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料時，主辦機關即可進行財務檢查。 ・不定期：例如主辦機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。

三、移轉期

表 12-2-3 本案移轉期之控制及查核項目與時點表

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
資產總檢查	備查	契約期間屆滿前 1 年	民間機構應自契約期間屆滿前 1 年起，進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交主辦機關，並自行負擔費用。
營運資產移轉計畫	同意	契約期間屆滿前 1 年	民間機構應於本案契約期間屆滿前 1 年與主辦機關協議營運資產移轉計畫，並於契約期間屆滿前 6 個月完成資產移轉清冊送交主辦機關同意。
資產移轉清冊	同意	契約期間屆滿前 6 個月	
資產返還	點收資產	契約期間屆滿後 60 日內或契約終止後 60 日內	民間機構應依當時最新之財產及物品清冊，無條件無償返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。

第三節　施工或經營不善之處置及關係人介入

根據促參法第 11 條第 6 款規定略以，主辦機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促參法第 52 條規定，民間機構於興建期或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生等施工或經營不善之情形，主辦機關得依投資契約要求定期改善、中止其相關設備之添置、營運一部或全部，或同意融資機構、保證人或擇定符合法令規定之其他機構於一定期限內暫時接管，說明如下：

一、退場機制

（一）缺失

除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。主辦機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，主辦機關得以違約處理。

（二）違約

1. 一般違約

（1）民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書、就土地租金及權利金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

（2）民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前同意，對本案營運資產作變更者。

（3）民間機構未經主辦機關事前同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。

（4）民間機構或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事致影響營運者。

（5）資金未依財務計畫約定時程到位者。

（6）民間機構未依契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者。

（7）民間機構有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。

（8）其他違反契約規定及影響本案裝修營運之情事者。

2. 重大違約

（1）民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

（2）民間機構未經主辦機關同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

（3）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。

（4）民間機構未經主辦機關事前同意，擅將本案之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。

（5）目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經主辦機關事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

（6）其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

（三）缺失及違約事項之處理

1. 通知定期改善

民間機構如有缺失或違約情形可改善者，主辦機關應以書面通知民間機構定期改善，主辦機關要求民間機構定期改善時，應依促參法施行細則第 68 條規定，以書面載明下列事項，通知民間機構。

（1）缺失之具體事實。

（2）改善缺失之期限。

（3）改善後應達到之標準。

（4）屆期未完成改善之處理。

民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

2. 中止民間機構營運之一部或全部

主辦機關辦理中止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

（1）中止一部或全部營運之事由。

（2）中止營運之日期。

（3）中止營運之業務範圍。

（4）中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

（5）屆期未完成改善之處理。

違約情事經民間機構改善並經主辦機關認定已消滅時，主辦機關應以書面限期令民間機構繼續營運。

3. 違約金

違約情形可改善者，主辦機關應以書面通知民間機構定期改善，民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運或終止契約。

此外，主辦機關並得依情節輕重，處以一般違約每件每日新臺幣 5,000 元，重大違約每件每日新臺幣 1 萬元之違約金，並得連續處罰至改善為止。

4. 終止契約

如因可歸責於民間機構之事由終止契約時，主辦機關得不發還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他基於本契約主辦機關有權向民間機構請求支付之費用。如不發還之履約保證金不足彌補主辦機關之損害時，不足部分民間機構仍應負賠償責任。

表 12-3-1 履約保證金規劃說明表

履約保證金：150 萬元
說明： ■經查促參法等相關規定，並無對履約保證金之額度有所規定，本案參考相關促參案件（例如農科園區物流中心營運移轉案等）及行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定，履約保證金之額度以不逾預算金額或預估採購總額之 10%為原則。本案考量案件性質以最低投資金額 10%估算，即 150 萬元（最低投資金額 1,500 萬元×10%），作為履約保證金。 ■民間機構應於與主辦機關完成本契約簽訂前，提供新臺幣 150 萬元之履約保證金，以作為對本案契約期間一切契約責任履行之保證。

二、糾紛處理與預防措施

（一）民間機構未妥善保管本案營運資產

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保投資契約終止後移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。主辦機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料文件等函送主辦機關備查。

另於投資契約約定，民間機構如未維持本案營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者，構成一般違約，主辦機關得通知定期改善並處以每件每日新臺幣 5,000 元。民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

（二）建立互助、互信平台之策略

為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一單位協助民間機構進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

（三）公正第三者之認定

履約期間，為保障契約雙方權益之公平性，得委由公正第三者辦理如營運資產總檢查、監督、鑑價、爭議處理等事務。公正第三者之產生，得由主辦機關指定，或由民間機構提出，並經主辦機關書面同意後始認定之。其中費用之負擔方面，建議應由民間機構委託公正第三者並自行負擔費用，惟如因主辦機關或政策因素終止契約辦理鑑價，應由主辦機關負擔；如因不可抗力因素終止契約辦理鑑價，或召開協調委員會所需費用，應由雙方共同負擔。

（四）爭議處理

為使本案契約順利履行，雙方就契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝

通聯繫協商。雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因契約所引起或與契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。雙方發生爭議事項時，依序以協商、協調、訴訟或仲裁解決之，說明如下：

1. 協商

（1）契約雙方就本案契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

（2）契約一方以書面提出協商之請求後 30 日內仍無法達成共識時，任一方得提送協調委員會決議之。

2. 協調

（1）雙方應自完成簽約日起 3 個月內，依協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程另行訂定。

（2）契約雙方就關於契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依契約約定之程序提交協調委員會處理。

（3）協調委員會對於契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日以書面提出不服或異議外，視為協調成立，契約雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

（4）契約雙方之爭議事項，除另有約定外，經提交協調委員會協調後 6 個月內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調委員會後 2 個月仍未能召開協調委員會，或任一方對於協調決議以書面提出不服或異議時，始得提起訴訟或經雙方合意提付仲裁。

3. 訴訟

因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以主辦機關所在地法院為第一審管轄法院。

4. 仲裁

（1）雙方得另以書面約定以仲裁方式解決爭議。

（2）提付仲裁時，雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理。

（3）採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。

（4）一方提起撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以主辦機關所在地法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理

5. 契約繼續履行

除契約已全部確定終止外，於爭議處理期間，雙方均應繼續執行本案契約。但雙方另有協議者，不在此限。

第四節　接管營運機制

根據促參法第 53 條第 2 項之規定略以，公共建設之興建期與營運期，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關必要時得強制接管營運。

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 13 款所稱「農業設施」及促參法施行細則第 21 條第 8 款訂定之「經中央目的事業主管機關認定之具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施」，故未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對主辦機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

一、政府強制接管類型

「民間參與農業設施公共建設接管營運辦法」係由促參法第 53 條第 2 項授權，而依促參法第 53 條第 2 項規定內容「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種類型，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：

（一）中止或停止營運後之接管

係指主辦機關或中央目的事業主管機關依促參法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，主辦機關認為有接管必要所為之暫時性強制接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予主辦機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，主辦機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

（二）終止投資契約後之接管

係指主辦機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

二、強制接管規範與程序

有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 12-4-1 所示。

表 12-4-1 接管營運規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬行政機關(構)，或委託其他機關(構)、公法人、團體為接管人。(§2)
2.接管之權利與義務	(1) 自所定接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。(§4) (2) 民間機構於受主辦機關之接管處分後，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、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。(§5)
3.原員工權利之保障	有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。(§4)
4.營運費用之支應來源	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。但有不足時，得由主辦機關予以補助。(§6)
5.接管權利之保障	(1) 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。其危險負擔不因接管而移轉於接管人。(§8) (2) 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，除法律另有規定外，應由民間機構負責處理。（§8） (3) 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、軟硬體系統等財物資料，以及人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件製作清單，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，並報主辦機關備查。(§8) (4) 民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於七日前以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。(§10)
6.接管營運之終止	有下列情形之一者，主辦機關應終止強制接管營運：(§11) (1) 強制接管營運事由已消滅者 (2) 有事實足認無法達成接管之目的者 (3) 經主辦機關認定已無強制接管營運之必要者。

註：本表內容係依據「民間參與農業設施公共建設接管營運辦法」規定綜整。

第五節　營運績效評定

主辦機關應依促參法第 51-1 條第 1 項及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就「營運績效評估項目及標準」、「辦理方式」、「營運績效評估結果」及「優先定約」進行說明。

一、營運績效評估項目及標準

本案依財政部促參司「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 12-5-1 所示，未來仍得由主辦機關依實際需求調整。

表 12-5-1 營運績效評估項目建議一覽表

評估面向	評估項目	評估指標	配分
主辦機關需求	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	10
		營運資產管理	
	2.當期營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15
		營運計畫執行情形（例如冷藏、加工及外銷、.農產次級品收購等）	
		營運管理制度執行情形	
		營運目標預估額達成情形(例如每年青果處理量)	
	3.營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	5
	4.營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	10
		緊急通報計畫執行情形	
		安全監控計畫執行情形	
	5.財務管理能力	財務管理事項執行情形	10
		契約明定財務條款符合情形	
		財務能力	
	6.政策配合度	乙方對於甲方業務配合度(例如配合產銷調節政策)	10
		乙方對於甲方履約督導事項配合度	
	7.下一期營運及財務計畫編製	下一期營運計畫編製情形	10
		下一期財務計畫編製情形	
使用者需求	8.服務滿意度	服務滿意度調查結果	10
	9.客訴處理機制	客訴專線設置情形	10
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求	10.創新及公益事項履行	聘用在地員工執行情形	10
		其他創新及公益事項	
小計			100

評估面向	評估項目	評估指標	配分
營運整體評價	11.優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分上限5分
		非契約明定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	12.改善/違規/違約事件	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分上限5分
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如環保、消防、衛生或勞工等）	
		乙方或其承租者違反投資契約事件	

註：本表項目、標準與配分得由主辦機關視實際需求調整之。

二、辦理方式

主辦機關應依促參法第51-1條第1項及施行細則第65條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就財政部促參司 106年3月公布之「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」內容進行概述。

（一）成立營運績效評估委員會

1. 成立時機

主辦機關為辦理年度營運績效評估，應成立營運績效評估委員會。

2. 任務

（1）依投資契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。

（2）協助解釋與營運績效評定結果有關事項。

（3）提出民間機構營運改善及建議事項。

（4）提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

3. 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 17 人，由主辦機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

4. 運作執行

（1）營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由主辦機關首長或其授權人指定委員擔任。

（2）營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

（3）營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。

(4)營運績效評估委員會會議宜有委員總額二分之一以上出席，且其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一；其決議以出席委員過半數同意行之。

5. 工作小組

（1）主辦機關得於營運績效評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。

（2）評估委員會開會時，工作小組成員宜至少 1 人全程出席。

（二）每年度辦理一次績效評估

主辦機關自開始營運日起，每年度應辦理績效評估 1 次（建議於年初辦理，例如每年 4 月 30 日後，以利予民間機構改善時效），主辦機關應於年度營運績效評估作業開始前 3 個月，通知民間機構於一定期限前，將該年度營運績效說明書送達主辦機關。

（三）營運績效評估程序

民間機構於主辦機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

1.主辦機關應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。

2.營運績效評估委員會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就民間機構所送年度營運績效說明書進行評定。

3.主辦機關得通知民間機構，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

4.主辦機關得要求民間機構於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。

5.主辦機關或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

三、營運績效評估結果

民間機構營運績效評定分數評分達 80 分以上者，為「良好」；達 70 分以上且未達 80 分者，為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，主辦機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，主辦機關得以違約處理，主辦機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

四、優先定約

主辦機關依促參法第 51-1 條第 1 項規定每年辦理 1 次營運績效評估後，應依促參法第 51-1 條第 2 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」之次數累計達 8 次（含）以上，得於契約屆滿 18 個月前檢附歷評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，其期間以 10 年為限，民間機構若未於上開期限前向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第六節　協調委員會籌組

主辦機關得依促參法第 48 條之 1 及其施行細則第 63 條規定，成立履約爭議協調委員會（以下簡稱協調委員會），處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議，財政部於民國 109 年 3 月 9 日財政部台財促字第 10925505340 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」，供主辦機關辦理協調委員會籌組事宜參考。

一、組成時機

雙方應自完成簽約日起 3 個月內，成立協調委員會。

二、協調委員會任務

協調委員會委員為無給職，其任務如下：

（一）投資契約（含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。

（二）不可抗力或除外情事認定爭議協調。

（三）主辦機關與民間機構雙方（以下簡稱雙方）同意交付協調事項。

三、協調委員會委員選任

協調委員會置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

四、協調委員會委員任期

協調委員會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

五、召開會議

協調委員會會議（以下簡稱協調會議）由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

六、利益迴避

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件。協調委員會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：（一）委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。（二）委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

七、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項：（一）雙方當事人。（二）協調標的。（三）事實及參考資料。（四）建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

八、協調資料之補充

協調委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

九、變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的：（一）基於同一事實所發生者。（二）擴張或減縮協調標的者。（三）不妨礙協調程序進行及終結者。

十、併案或不予協調

雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。前述所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十一、到場陳述意見

協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

十二、專業資料之提供

協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

十三、解決方案之決議

協調委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

十四、協調成立

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十五、應保密事宜

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理第 11 點、第 12 點、第 16 點之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

十六、協調委員會行政工作及費用負擔

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

十七、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

（一）協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。

（二）依投資契約約定不予協調。

（三）協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。

（四）任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十三章　移轉規劃

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「政府取得公共建設所有權規劃」、「營運期限屆滿之移轉規劃」、「營運期限屆滿前之移轉規劃」、「資產清冊建立及管理」及「資產總檢查規劃」等項目，說明如後：

第一節　政府取得公共建設所有權規劃

一、移轉標的

於契約期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新之資產清冊，於 60 日內將主辦機關具有所有權、經主辦機關同意之投資金額項目、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產、軟體資產及相關營運資料、文件等），無條件返還及移轉予主辦機關，並點交財物及撤離人員。

二、民間機構資產返還時及返還後應負之義務

（一）民間機構依本契約規定返還予主辦機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予主辦機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

（二）民間機構返還予主辦機關之所有資產，均應維持堪用之狀態。若雙方對營運資產堪用狀態有所爭議時，由民間機構委任經主辦機關同意之專業機構進行資產勘驗，並由民間機構負擔全部費用。民間機構若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

（三）民間機構依本契約返還資產前，須負責處理任何因其作為或不作為所引起之任何未決之糾紛及訴訟。若主辦機關因契約約定繼受民間機構資產而遭受第三人之損害賠償請求權時，民間機構應負擔主辦機關因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他有關支出。

（四）民間機構保證主辦機關不因資產之移轉而遭受任何損害，否則民間機構應對於主辦機關所受之損害負賠償之責。

第二節　營運期限屆滿之移轉規劃

「營運期限屆滿之移轉規劃」係指民間機構與主辦機關簽訂投資契約後，依約完成營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。以下僅就辦理契約屆滿時之移轉標的、程序、條件、計價及雙方行使相關權利義務內容說明之。

一、移轉標的

（一）移轉標的：於契約期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新之資產清冊，於 60 日內將主辦機關具有所有權、經主辦機關同意之投資金額項目、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產、軟體資產及相關營運資料、文件等），無條件返還及移轉予主辦機關，並點交財物及撤離人員。

（二）營運資產之移轉應包含關於本案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。

（三）契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經主辦機關同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由主辦機關承擔。

（四）契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予主辦機關。

二、移轉程序

（一）移轉前之營運資產總檢查

民間機構應於本案契約期間屆滿前 1 年起，委請主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

（二）營運資產移轉計畫

民間機構應於本案契約期間屆滿前 1 年與主辦機關協議營運資產移轉計畫，並於契約期間屆滿前 6 個月完成資產移轉清冊送交主辦機關同意。

（三）其他事項

1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。

2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。

3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措營運所提供融資擔保且經主辦機關同意之移轉標的，不在此限。

三、移轉條件及計價

（一）移轉範圍

民間機構於本契約屆滿時，除下列有償移轉範圍外，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予主辦機關或主辦機關指定之第三人所有，且不得以任何理由拒絕移轉。

1. 有償移轉之範圍

民間機構於本契約期間屆滿前1年內所重置或增置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且於契約期間屆滿時維持合理正常使用之狀態及具有未折減餘額之營運資產，於本契約期間屆滿時為有償移轉。

2. 無償移轉之範圍

除主辦機關與民間機構雙方另有約定外，均屬無償移轉範圍。民間機構應將營運資產所有與營運、維修相關之必要技術及該技術所使用之智慧財產權等一併移轉予主辦機關所有或使用。

（二）有償移轉之計價

民間機構依投資契約約定為有償移轉標的者，其價金計算以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。

（三）費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、移轉時及移轉後之權利義務

（一）於契約期間屆滿後，主辦機關完成本案用地範圍點收前，除主辦機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

（二）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，除主辦機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予主辦機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

（三）移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經主辦機關同意保留者不在此限。

（四）民間機構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，且其維修狀況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本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

（五）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之同意。

（六）除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿或終止後30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，同意視為廢棄物，任由主辦機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償主辦機關因此所受一切損害，此項賠償，主辦機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。

（七）民間機構對其依投資契約約定移轉予主辦機關之標的，有關營運資產之使用、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負擔，對主辦機關或其指定之第三人提供人員訓練。

第三節　營運期限屆滿前之移轉規劃

「營運期限屆滿前之移轉規劃」，係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故契約屆滿前之移轉實為投資契約「終止」之後續法律效果。

如本案契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉予主辦機關或主辦機關指定之第三人，有關契約期間屆滿前之移轉標的與程序等，說明如下。

一、移轉標的

移轉標的與營運期限屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括裝修中之工程。

二、移轉程序

（一）民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予主辦機關。

（二）除雙方另有約定外，主辦機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。

（三）民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。

（四）除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

三、移轉價金之給付

主辦機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

四、移轉時及移轉後之權利義務

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉主辦機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

第四節　資產清冊建立及管理

一、資產清冊建立

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交主辦機關備查外，亦應於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」及主辦機關要求之格式，逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、資產維護管理

（一）管理維護範圍

民間機構應就本案用地範圍之相關設施、設備負責維護與管理，善盡管理人責任。另於營運期間民間機構欲進行任何重大修繕或改善計畫前，應以書面通知主辦機關同意。

（二）管理維護內容

1.民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

2.民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

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

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

（三）資產盤點時程

主辦機關得就點交予民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第五節　資產總檢查計畫

民間機構應於本案契約期間屆滿前 1 年起，委請主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交主辦機關同意，並自行負擔費用。

第十四章　後續作業事項及期程規劃

本案於先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 53 條至 60 條規定，辦理後續之招商甄審、議約及簽約等作業。基此，本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」撰擬，主要包括「後續作業事項」、「作業期程規劃」等項目，說明如後：

第一節　後續作業事項

依據本案後續工作項目規劃，後續招商作業等程序詳如圖 14-1-1 及表 14-1-1 所示，主要分成招商準備作業階段、公告招商階段、甄審及評定階段、議約及簽約階段等四個階段，其作業重點分述如下：

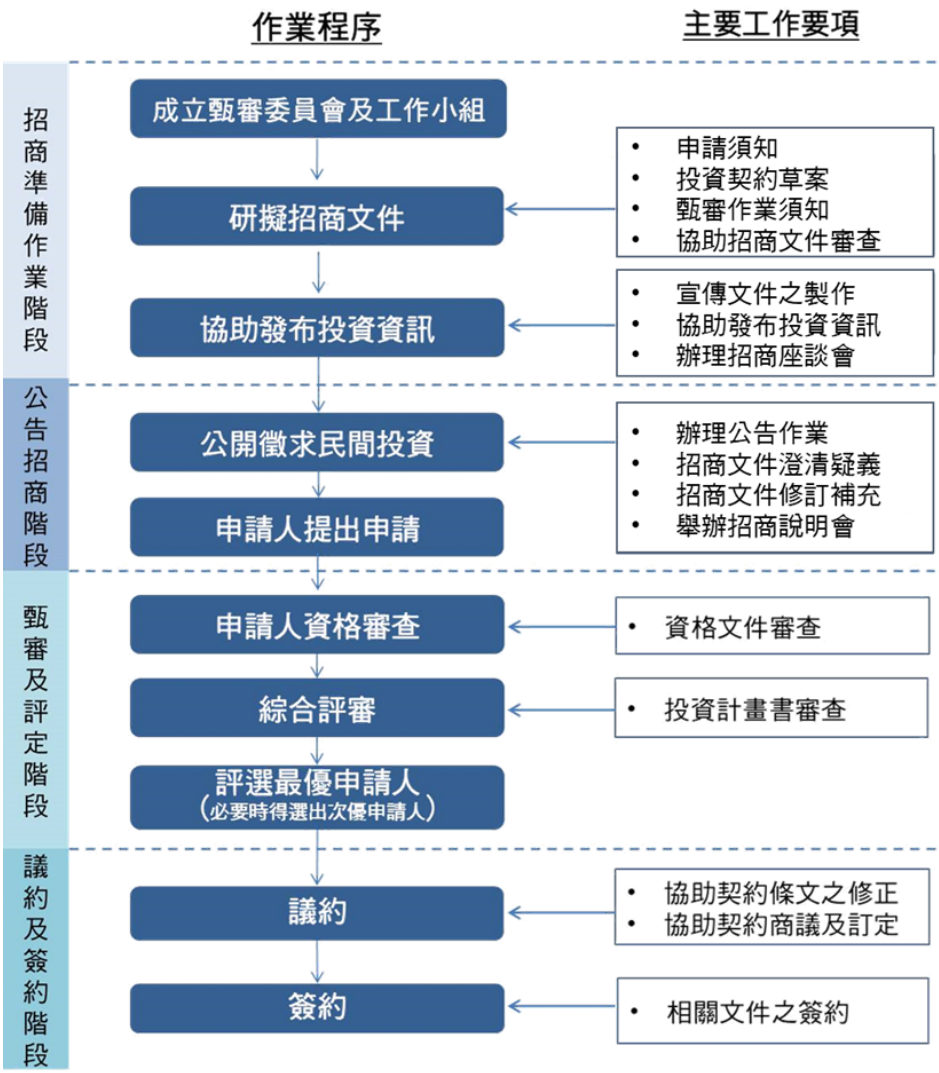


圖 14-1-1 後續招商作業流程圖

表 14-1-1 後續招商作業執行重點表

作業階段	作業內容	
招商準備作業階段	研擬招商策略	
	協助成立甄審委員會	
	協助成立甄審工作小組	
	研擬公告及招商文件內容	申請須知(含相關附件)
		投資契約草案(含相關附件)
		甄審作業須知草案 (含甄審項目、標準、時程及評定方式)
		審查招商文件
	協助發布投資資訊與辦理招商座談會	文宣製作
		發布投資資訊
		辦理招商座談會(1 場)
公告招商階段	辦理招商文件公告作業	
	備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領	
	招商文件之澄清及釋疑	招商文件之澄清及釋疑
		招商文件之修訂及補充
	辦理招商說明會(1 場)	
甄審及評定階段	審查申請人資格條件	
	審查投資計畫書	協助審查公司籌組計畫及組織架構
		協助審查營運計畫
		協助審查財務計畫
		研擬工作小組初審意見
		其他相關資料
議約及簽約階段	辦理議約作業	協助契約條文之修正
		協助契約之商議
	辦理簽約及後續作業	

一、招商準備作業階段

（一）協助成立甄審委員會及工作小組

主辦機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審委員會。甄審委員會之委員由主辦機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。

有關後續成立甄審委員會應注意事項，說明如下，另依本案之案性，建議委員之遴聘應具相關專業背景，如促參實務、建築工程、法律實務、財務會計及其他等。

1. 主要法令依據：民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法。
2. 甄審委員會委員組成人數(§4)：設置 7~17 人，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。
3. 甄審委員會出席委員人數(§8)：
   （1）甄審委員會會議應有委員總額 1/2 以上，且至少 5 人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。
   （2）會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之 1/2。

（二）研擬公告及招商文件內容

依促參法第 42 條規定略以：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。因此，為利後續公告招商作業進行，應擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須知及投資契約草案等，如下：

1. 申請須知（含相關附件）。
2. 投資契約草案（含相關附件）。
3. 甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）。

（三）發布投資資訊與辦理招商座談會

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，主辦機關應先行公開各項資訊，並辦理招商座談會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件之參考。

二、公告招商階段

（一）辦理招商文件公告作業

協助主辦機關將本案招商相關文件於主管機關促參司之資訊網站公告上網，徵求民間投資，申請人於公告期間依招商文件規定備妥相關申請文件（含投資計畫書）提出申請。

（二）招商文件之澄清及釋疑

招商文件正式公告後於規定釋疑期間，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能瞭解。

（三）辦理招商說明會

藉由辦理招商說明會，公開招標資訊，以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項。招商說明會辦理方式說明如下：

1.會前：場地籌備工作、文件製作（含備具投資資訊供索閱）、廠商邀請等。

2.會中：說明基地條件、營運項目、申請須知，並安排意見交流時間，提供與潛在投資人交換意見機制等。

3.會後：廠商意見回饋（必要時依潛在投資人意見修訂招商文件）、具意願廠商追蹤等。

三、甄審及評定階段

依據促參法第 44 條第 1 項規定設置甄審委員會，並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條，甄審流程分為資格審查與綜合評審二階段：

（一）第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。有關本案投資廠商之申請資格主要包括基本、財務資格，說明如下：

1. 基本資格要求

本案得以單一法人或合作聯盟方式申請，資格條件如下：

（1）單一法人：依照中華民國公司法設立之公司。

（2）合作聯盟：由 2 家以上（至多 3 家）依照中華民國公司法設立之公司，以共同合作方式組成之合作聯盟，申請參與本案。

(若以合作聯盟提出申請，應提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利與義務、及預計持股/出資比例)

2. 財務資格要求

（1）單一法人申請者，應符合以下財務資格之全部：

A.公司實收資本額：不得低於新臺幣 1,500 萬元。

B.申請人應依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

C.最近 3 年內無退票紀錄（如成立未滿 3 年，則為成立年度至今）。

（2）合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

A.公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1,500 萬元。

B.申請人應依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

C.最近 3 年內無退票紀錄（如成立未滿 3 年，則為成立年度至今）。

3. 技術資格要求

申請人應具備有農產品之進出口或行銷業務、農產加工品之進出口或行銷業務、農產品加工業務、冷鏈物流業務其中之一之相關營運能力並提出營運能力之證明文件。

如申請人未具有營運能力、實績與相關經驗證明者，須與具有相關經驗之專業廠商（人員）合作，並出具協力廠商合作意願書及相關經驗證明文件。

（二）第二階段：綜合評審

合格申請人達 1 家（含）以上，即進行綜合評審，主辦機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場答詢。甄審會應依甄審項目、甄審標準及評定方式，以公平、公正之原則，審查評定選出最優申請人（必要時得增選次優申請人）。

1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，建議詳如表 14-1-2 所示（未來實際以甄審委員會審定內容為準）。

表 14-1-2 綜合評審項目及配分表

甄審項目	甄審標準	配分
民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介 2.經營團隊籌組規劃（例如組織架構、成員及業務分工等） 3.經營管理實績及技術說明(例如近 3 年是否曾獲頒金擘獎或其他相關獎項) 4.其它	15
裝修計畫	1.裝修工程規劃（包括裝修施工項目等） 2.施工作業規劃（包括施工項目、施工方法、工程經費、施工期程《含各項許可申領時程》、工程管理及施工安全管理計畫等） 3.營運設備購買計畫(包括主辦機關出資購置之設施設備需求清單及規劃《總金額不得超過 1.84 億元，實際金額應以後續主辦機關核定為準，不足的部分由廠商另外投資》、廠商自行購置之設備等) 4.其它	15

甄審項目	甄審標準	配分
營運計畫	1.整體營運管理構想（包括營運特色、定位等） 2.營運服務規劃（包括營運項目《例如冷藏、加工及外銷等》、青果處理量、收費標準、收費方式及員工規劃等） 3.動線規劃（包括人、車、廢棄物、汙水等） 4.農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等) 5.品牌行銷與宣傳規劃 6.雇用員工及培訓規劃 7.資產及設備維護規劃 8.安全監控規劃 9.緊急通報規劃 10.促參識別標誌設置規劃 11.其它	25
財務計畫	1.基本假設參數說明 2.分年投入經費預估 3.營運收支預估 4.資金籌措規劃 5.財務效益分析（包括財務報表） 6.敏感性分析 7.權利金支付規劃 8.其它	20
風險管理與移轉計畫	1.風險管理及保險計畫 2.移轉計畫 3.其它	10
創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（含雇用在地員工之比例等） 2.其它具創意並可行之措施或公益事項	5
簡報及答詢	—	10
合計	—	100

2. 評定方式

甄審委員會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。綜合評審階段之評定方式如下：

（1）合格申請人依規定時間列席甄審委員會就其投資計畫書進行簡報（簡報順序依申請文件送達主辦機關之順序定之），合格申請人應準時報到，逾時視同放棄簡報資格(甄審項目「簡報

與答詢」以零分計)，由甄審委員會就其投資計畫書逕行書面審查，並接受甄審委員會委員之詢答，各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其申請人之相關人員，參與人員不得超過 5 人。

(2) 簡報時間以 20 分鐘為限，簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報，答詢時間以不超過 15 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報（甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行），必要時得由甄審委員會調整之。

(3) 合格申請人於綜合評審時承諾之事項或所提出之相關文件，經錄音或書面記載者，視為投資契約之一部。若經綜合評審為最優申請人，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項，均應載入投資執行計畫書及投資契約。

(4) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。

(5) 甄審委員會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

(6) 甄審委員會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分（以整數填列，得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之加總評分不得為同分，並填入「綜合評審評分表」，同時評定序位，各合格申請人之加總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推。

(7) 彙總甄審委員會各委員評定各合格申請人之序位總和於「綜合評審總評表」；以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（以名次第 2 者為次優申請人）；如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。

(8) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 80 分者（四捨五入取至小數點第一位），甄審委員會得不予選出最優申請人及次優申請人。若各該甄審委員會委員給予各合格申請人總評分未達 70 分或高於 90 分時，該甄審委員會委員應述明評分理由。

四、議約及簽約階段

（一）辦理議約作業

1. 議約原則

主辦機關與本案最優申請人應依下列原則辦理議約：

（1）依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。

（2）議約內容除符合促參法施行細則第 29 條所定情形外，不得違反公告內容、招商文件之內容。

2. 議約時程

（1）依據促參法施行細則第 58 條第 1 項第 2 款規定略以，議約期限：自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之二倍，且以 6 個月為限，合先敘明。

（2）最優申請人應於接獲評決結果通知後，於主辦機關指定之期間內，與主辦機關開始進行議約。若未能於規定期限辦理者，主辦機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。

（3）如無次優申請人者，主辦機關將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

3. 不予議約情形

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

（1）非依公告及招商文件規定之條件提出申請。

（2）有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。

（3）未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

（4）未按規定時間籌辦或完成議約手續。

（二）簽約前應完成之事項

1.最優申請人以原單一公司名義簽訂本案契約時，應自接獲主辦機關評審結果通知日起 30 日內，提出獨立部門設置或分支機構之組織內容及獨立設帳等相關規劃方案，經主辦機關同意後辦理。

2.最優申請人若以新設專案公司名義簽訂本案契約時（得於投資計畫書中先載明其與主辦機關簽訂本案契約之民間機構為專案公司），應自接獲主辦機關評審結果通知日起 30 日內以書面通知主辦機關，並應於臺南市依我國公司法完成公司設立登記，且將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於完成議約日後 30 日內報請主辦機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之實收資本額應為新臺幣 1,500 萬元以上，且最優申請人應為專案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額不得低於 51%。

3.民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。

4.民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。

5.其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

（三）辦理簽約及後續作業

1.簽約作業

於議約完成後，最優申請人應自接獲主辦機關通知之規定期限與主辦機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，主辦機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，主辦機關得沒收其申請保證金。

2.不予簽約情形

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

（1）非依公告及招商文件規定之條件提出申請。

（2）有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。

（3）未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

（4）未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

3. 後續作業

民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及主辦機關意見修正後，提出經主辦機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。

第二節　作業期程規劃

主辦機關得依促參法施行細則第 58 條規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由主辦機關視實際作業需要彈性調整之，惟主辦機關如未主動通知延長者，申請人不得據此提出要求延長，後續作業時程規劃詳如表 14-2-1 所示。

表 14-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段		預計完成時間	民間機構辦理事項
招商公告階段（30 日）		公告日後第 7 日內	申請人提出書面請求釋疑。
		公告日後第 14 日內	主辦機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		公告日後第 30 日（截止日）	申請文件截止收件。
甄審階段（30 日）	資格審查	截止日後第 3 日內	主辦機關進行資格審查。
		截止日後第 7 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 10 日內	主辦機關選出合格申請人。
	綜合評審	截止日後第 30 日內（評定日）	召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
議約及簽約階段（60 日）	議約	評定日後 30 日內（完成議約日）	主辦機關與最優申請人完成議約。
	簽約	議約日後 30 日內（完成簽約日）	主辦機關與最優申請人完成投資契約簽訂。

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，主辦機關於必要時得調整之。

另有關本案簽約後至點交期間之廠商應辦理事項及預計時程規劃，初步預擬供參，詳如表 14-2-2 所示：

表 14-2-1 簽約後至點交期間之廠商應辦理事項及預計時程表

廠商應辦理事項	預計時程規劃
簽約	假設於民國 111 年年底
投資執行計畫書	預計民國 112 年 1~2 月 (完成簽約後 60 日內民間機構應提送)
投資執行計畫書修正	預計民國 112 年 3~4 月 (依市府審查意見辦理)
裝修設計、設備規劃及採購等前置作業	預計民國 112 年 5 月~113 年 3 月
點交	預計民國 113 年 4 月 (配合新建工程進度：民國 113 年 1 月完工及其後續驗收)
進駐裝修及設置設備	預計民國 113 年 4 月至 6 月之間
提送營運執行計畫書	預計民國 113 年 5 月底前
營運	預計民國 113 年 7 月 (完成點交後 3 個月內開始營運)

第十五章　其他事項

本章主要依據本案契約規定工作事項並參酌財政部促參司「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（OT）」所撰擬，主要包括「公聽會會議紀錄及相關事項」、「其他配套措施」等項目，說明如後：

第一節　公聽會會議紀錄及相關事項

依據促參法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，聽取與會人員意見回饋，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形等相關事項進行說明。

一、公聽會會議紀錄

（一）時間：民國 111 年 01 月 27 日（星期四）下午 2 時 30 分

（二）地點：臺南市玉井區公所 2 樓會議室
（臺南市玉井區中正路 27 號）

（三）主席：臺南市政府農業局副局長陳仲杰

（四）出席人員：詳簽到簿

（五）主席致詞：

本局刻正辦理「玉井農產加工及冷鏈物流中心營運移轉 OT 案」，擬透過後續委託民間廠商經營，提昇臺南市農產品市場競爭力，並完善農產品冷鏈物流網絡。依據促參法第 6 條之 1 規定應辦理公聽會，此次舉辦公聽會目的，主要就是聽取在地居民、專家學者等的意見，期盼本案未來能與地方互榮共利，以達政府、廠商、地方三贏局面，最後預祝本次公聽會舉行圓滿順利。

（六）規劃單位簡報：略

（七）與會人員意見（依發言順序）：

1.玉井區公所-陳區長

本案農產加工與冷鏈物流中心之建置對臺南市農業發展有重大影響，期透過冷鏈系統與農產品加工達到青果品質之提升，並與物流結合將有助於農民所生產青果之銷售與市場供應調節；此外，基地後面未來將建置道路，使附近果園運輸路網更加完善。

2.台鋼集團-王特助：

（1）本案新建工程是否會按照 HACCP 國際食品認證標準去建置?未來經營是否可做青果截切之處理?

（2）本案是否有污水處理設施?未來是由民間廠商來規劃本案之機能?是否可以做青果分流?

3.玉井區三和里-李里長：

本案基地後面道路要盡快完工，以提供附近果園之果農採收芒果時使用。

4.行政院雲嘉南聯合服務中心-王副執行長：

(1) 期望本案未來營運能朝符合 HACCP 國際食品認證標準為目標，有助於臺灣青果外銷至海外市場。

(2) 本案冷鏈物流中心相關運作資訊後續期能讓相關農產品進出口廠商及產銷班等獲知。

5.臺南市議員周奕齊服務處-呂主任

（1）按照過去經驗與做法，芒果生產期因有採收時效性，在本案基地後面道路未完工狀態下，建議玉井蒸熱廠提供廠區空間給予果農採收時運輸來往之動線。

（2）本案為南台灣主要農產品冷鏈物流中心，基地建築量體較為龐大，行車動線預計如何規劃?

6.規劃單位相關意見初步回覆說明

（1）本案冷鏈物流中心以青果外銷為主，目前規劃機能包括「冷

鏈物流」、「青果加工」及「農業推廣」，未來實際規劃及是否申請 HACCP 國際食品認證標準等仍以民間廠商規劃為準。

（2）本案建物目前規劃之汙水處理相關設施係處理生活廢水之用，另建築規劃設計尚在進行中，停車空間會以符合法令規定進行規劃。

7.機關綜合意見回覆

(1)本案基地位於第一級水庫集水區，青果加工(例如截切)方面會受到部分限制，爰初步規劃以農產品初級加工(例如乾燥、粉碎等)為主，惟實際仍以未來民間廠商依營運需求規劃為準。

(2)目前本案建築工程刻正辦理規劃設計作業，未來基地後面道路工程將優先施作，以盡快完工提供附近果園運輸之使用。

（八）結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本局將會綜整各位寶貴意見作為規劃參考。若後續各位有相關意見，可再與本局或規劃單位聯繫。

（九）散會：下午 3 時 30 分

二、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形
玉井區公所 陳區長	本案農產加工與冷鏈物流中心之建置對臺南市農業發展有重大影響，期透過冷鏈系統與農產品加工達到青果品質之提升，並與物流結合將有助於農民所生產青果之銷售與市場供應調節；此外，基地後面未來將建置道路，使附近果園運輸路網更加完善。	感謝指導。
台鋼集團 王特助	1. 本案新建工程是否會按照 HACCP 國際食品認證標準去建置?未來經營是否可做青果截切之處理?	1.感謝指導。 2.本案玉井農產加工及冷鏈物流中心係配合行政院民國 110 年核定中長程（110-113 年）「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」計畫，設置臺南區域型農產冷鏈物流中心，以完善冷鏈網絡之建置，

		並於新建完工後以促參 OT 方式委由民間機構營運，未來營運是否朝 HACCP 國際食品認證標準及青果截切，得由民間機構視營運需求於符合相關法令下自行規劃，並經主辦機關同意後為之。
	2.本案是否有污水處理設施?未來是由民間廠商來規劃本案之機能?是否可以做青果分流?	1.感謝指導。 2.本案新建工程設有污水處理設施，其主要係處理生活污水。 3.本案玉井農產加工及冷鏈物流中心，主要執行青果理貨與集貨、選別分級、預冷、低溫檢疫、加工等作業，其營運詳細機能及青果分流等作業，得由民間機構視營運需求於符合相關法令下自行規劃，並經主辦機關同意後為之。
玉井區三和里 李里長	本案基地後面道路要盡快完工，以提供附近果園之果農採收芒果時使用。	1.感謝指導。 2.鑒於基地後面道路興闢，非屬本 OT 案辦理事項，由執行機關另案處理。
行政院雲嘉南聯合服務中心王副執行長	1.期望本案未來營運能朝符合 HACCP 國際食品認證標準為目標，有助於臺灣青果外銷至海外市場。	1.感謝指導。 2.本案玉井農產加工及冷鏈物流中心係配合行政院民國 110 年核定中長程（110-113 年）「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」計畫，設置臺南區域型農產冷鏈物流中心，以完善冷鏈網絡之建置，並於新建完工後以促參 OT 方式委由民間機構營運，未來營運是否朝 HACCP 國際食品認證標準，得由民間機構視營運需求於符合相關法令下自行規劃，並經主辦機關同意後為之。
	2.本案冷鏈物流中心相關運作資訊後續期能讓相關農產品進出口廠商及產銷班等獲知。	1.遵照辦理。 2.本案新建工程獲行政院農委會同意補助時，已有相關新聞資訊發布(例如自由時報、台灣好報、聯合報等)，可讓農產品進出口廠商及

		產銷班等獲知本案訊息，另後續於本案辦理招商相關座談會或說明會時，若其有興趣亦可一同參與，以進一步了解本案相關運作資訊。
臺南市議員周奕齊服務處呂主任	1.按照過去經驗與做法，芒果生產期因有採收時效性，在本案基地後面道路未完工狀態下，建議玉井蒸熱廠提供廠區空間給予果農採收時運輸來往之動線。	1.感謝指導。 2.鑒於玉井蒸熱廠提供空間供果農運輸使用，非屬本 OT 案辦理事項，由執行機關另案處理。
	2.本案為南台灣主要農產品冷鏈物流中心，基地建築量體較為龐大，行車動線預計如何規劃?	1.遵照辦理。 2.本案目前新建工程刻正辦理規劃設計中，依臺南市政府之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書，預計行車動線規劃以基地面前道路(臺20)為車輛主要出入口，並就基地內進行適度的動線分區規劃，以降低基地內大小車流交織。

第二節　其他配套措施

臺南市政府設置玉井農產加工及冷鏈物流中心，後續依促參法委外經營，預計青果年處理量 5,500 公噸，除達成產銷體系一體化，生產、加工及運銷三贏的局面，並期可調節臺南市主要農產品產銷平衡及穩定價格。

有關相關果品收購數量及價格之保障機制初步研擬如下(分從配合市府補助政策、廠商自發性辦理進行說明)，以供主辦機關參考，期有助調節臺南果品產銷平衡。

■ 配合市府補助政策：列入契約規範之乙方應辦事項 協助收購農產次級品等進行加工

依行政院農委會農糧署政策，各縣市之農產品若遇盛產情形，為減少農產次級品流入市場影響價格，造成量多價跌，影響農民收益，行政院農委會農糧署會協助補助各縣市政府推動「產銷調節緊急處理計畫」，例如 108 年度行政院農委會農糧署補助臺南市政府辦理「鳳梨採購加工計畫」(補助 115 萬元)、「柑橘類採購加工計畫」(補助 290 萬元)及「麻豆區農會文旦多元循環經濟利用計畫」(補助 1,686 萬元)等相關產銷調節措施，就農產次級品部分，媒合加工廠符合品規者製成加工食品、精油及美容清潔等加工產品，或就少數格外品作成芻料或堆肥等。

鑑於本案玉井農產加工及冷鏈物流中心兼負調節農產品產銷平衡及穩定價格之功能，本案建議後續研擬招商文件時，可將「配合市府補助收購政策」列入契約規範中，以利市府調節農產品產銷平衡之政策推動，初擬條文如下：

「民間機構應配合主辦機關之產銷調節補助政策，協助收購相關農產品進行加工及銷售」

收購加工之具體作法參考：

108 年度臺南市愛文芒果收購加工計畫作業
一、目的：調節臺南市芒果產銷，減少愛文芒果次級果流入市場影響價格。 二、收購品項：加工等級愛文芒果 三、收購目標量：750 公噸。 四、收購期限及申請方式： (一)欲申請單位依申請書向農業局提出申請登記後，經審核後執行。 (二)農業局將於 3 日前通知登記收購單位實際啟動收購日期。 (三)收購截止日為經農業局通知後 3 日內完成收購。 (四)通知方式以電話、傳真等方式先行告知。 五、收購價格： (一)收購單位在收購期限內收購價格須以每公斤 10 元(含)至 20 元(含)區間 向玉井青果市場農民收購愛文芒果加工果，低或高於此區間價格不列入收購請領處理費數量。 (二)農業局將視收購加工廠商收購情形，調整收購價格，屆時通知加工廠商辦理收購。 六、收購對象：僅限於臺南市玉井青果市場販售之愛文芒果。 七、補助標準：由農業局補助收購單位收購價差補貼每公斤 2 元。 八、收購加工用途及產製項目：芒果乾、冷凍芒果丁、芒果蜜餞、芒果汁、芒 果泥或其他經審查認可之芒果加工品。 九、收購單位資格與審認： (一)領有工廠登記證之食品製造業廠商。 (二)辦理農產加工業務之農民團體。 (三)末端通路業者倘自行收購愛文鮮果，委託其它加工廠代為加工，比照上述規訂辦理，並檢附受委託工廠之同意書及加工廠登記證影本。 十、申請收購量：最低申請量 20 公噸(含)。 十一、查核： (一) 由農業局派員於收購及加工期間內辦理不定期現場查核，如拒不接受查核，將取消資格及補助。 (二) 收購品項僅供加工不得外流，如經查核有未經加工處理即流入市面之情事，立即取消收購資格及補助。

資料來源：1.臺南市政府 2.本案整理

■ 廠商自發性辦理：列入招商評分項目-果品收購保障機制 收購農產次級品等進行加工

依促參法相關規定，未來廠商投標應提送投資計畫書，其包含民間機構籌組計畫及組織架構、裝修計畫、營運計畫、財務計畫等項目，本案建議於營運計畫中增列「農產次級品收購數量及價格之保障機制」作為評分項目之一，由各申請廠商自行於投資計畫書中提出，經甄審委員會審查選出最優廠商，詳如表 15-2-1 所示。

表 15-2-1 綜合評審項目及配分表

甄審項目	甄審標準	配分
民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介 2.經營團隊籌組規劃（例如組織架構、成員及業務分工等） 3.經營管理實績及技術說明(例如近 3 年是否曾獲頒金擘獎或其他相關獎項) 4.其它	15
裝修計畫	1.裝修工程規劃（包括裝修施工項目等） 2.施工作業規劃（包括施工項目、施工方法、工程經費、施工期程《含各項許可申領時程》、工程管理及施工安全管理計畫等） 3.營運設備購買計畫(包括主辦機關出資購置之設施設備需求清單及規劃《總金額不得超過 1.84 億元，實際金額應以後續主辦機關核定為準，不足的部分由廠商另外投資》、廠商自行購置之設備等) 4.其它	15
營運計畫	1.整體營運管理構想（包括營運特色、定位等） 2.營運服務規劃（包括營運項目《例如冷藏、加工及外銷等》、青果處理量、收費標準、收費方式及員工規劃等） 3.動線規劃（包括人、車、廢棄物、汙水等） 4.<u>**農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等)**</u> 5.品牌行銷與宣傳規劃 6.雇用員工及培訓規劃 7.資產及設備維護規劃 8.安全監控規劃 9.緊急通報規劃 10.促參識別標誌設置規劃 11.其它	25

甄審項目	甄審標準	配分
財務計畫	1.基本假設參數說明 2.分年投入經費預估 3.營運收支預估 4.資金籌措規劃 5.財務效益分析（包括財務報表） 6.敏感性分析 7.權利金支付規劃 8.其它	20
風險管理與移轉計畫	1.風險管理及保險計畫 2.移轉計畫 3.其它	10
創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項（含雇用在地員工之比例等） 2.其它具創意並可行之措施或公益事項	5
簡報及答詢	—	10
合計	—	100

附錄一、111.5.3 先期計畫書審查意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
王委員子安	1.P3-4 因應電力短缺之風險，在興建階段能否有改善措施？未來營運階段有何建議？以降低營運風險及避免品質受損？	1.遵照辦理。 2.依市府另案辦理之玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書，本案建物將設置緊急發電機與低壓配電系統併接，台電停電時由自動切換開關(ATS)轉切至緊急電源供應，以因應電力短缺之風險，初步規劃設置： (1) 供冷凍系統使用：至少250KW(含)以上緊急發電機 1台。 (2) 供消防及其他緊急動力(如電梯、給排水泵浦等)使用：至少200KW(含)以上緊急發電機1台。 3.上述相關建築及機電系統規劃資料，後續將納入招商文件供民間廠商參考，未來民間廠商可視其營運需求，於營運期間加大緊急發電機容量等，以加強降低營運風險及避免品質受損。	P.3-4
	2.P4-4 本案係 OT，所以建築設計一定是會符合法規要求。近年火災連連，尤其是廠房、倉儲，本場域樓層高？是否有設置消防自動撒水設備設施？	1.遵照辦理。 2.依市府另案辦理之玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書，本案建物規劃 2 層樓，其樓高：1 樓約 6M，2 樓約 4.5M。 另並設有消防系統設備工程，包括滅火器、室內消防栓、室外消防栓、火警自動警報設備、手動報警設備、緊急廣播設備、標示、避難逃生及緊急照明等。	P.3-4
	3.P4-6 要求投資執行計畫書提出裝修計畫，未來投資計畫書要求之項目、內容為何？4-4 頁規範投資執行計畫書延續投標內容之邏輯與延續性，提醒「民間機構應於投資執行計畫書提出裝修計畫，其內容至少但不限於應包括裝修工程規劃、施工期程、經費估算及各項許可申領時程等。」之規定要務實可行。	1.遵照辦理。 2.有關投資計畫書要求之項目及內容規範主要包括民間機構籌組計畫及組織架構、裝修計畫、營運計畫、財務計畫、風險管理與移轉計畫、創新及公益事項等（詳細內容請詳見表 14-1-2 所示）。 3.承上，有關投資計畫書之裝修計畫內容應包括裝修工程規劃（包括裝修施工項目等）、施工作業規劃（包	P.4-6 P.14-6 P.14-7

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		括施工項目、施工方法、工程經費、施工期程《含各項許可申領時程》、工程管理及施工安全管理計畫等，應可與 P.4-4 規範投資執行計畫書之裝修計畫內容有延續投標內容之邏輯與延續性。	
	4.P4-7「主辦機關應依促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，於投資契約記載施工期間之有關工程品質、進度稽查及控管等事項，並得指派相關業務人員負責。」，請說明如何規範。	1.遵照辦理。 2.本案係屬促參 OT，未來主要係督導管理民間機構於裝修(整備)期間之裝修工程進度，本案依案性並參酌財政部之促參案件投資契約參考文件，初步建議規範如下，後續將納入投資契約中規範： 「民間機構應依投資執行計畫書及營運執行計畫書進行本案整修及營運作業。主辦機關為控管進度，必要時得檢查民間機構工作內容及品質，包括但不限於要求民間機構限期提出施工紀錄與文件、工作進度及相關資料等，以供主辦機關查核」。	P.4-7 P.12-4
	5.P4-7「民間機構得依其營運需求於投資計畫書中，規劃預計裝修及設備添置等時程，惟民間機構至遲應自完成點交日起 3 個月內開始營運，若民…」，在撰寫投資執行計畫書時是否能改時程規劃和相關設備添置項目與內容？	1.感謝指導。 2.投資執行計畫書係民間機構依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及主辦機關意見修正後，所提出經主辦機關同意之投資執行計畫書，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。 爰此，投資執行計畫書應以投資計畫書原所載內容為基礎予以修正或補充，原則上，除係依議約結果、甄審委員會及主辦機關意見修正時程或相關設備添置項目與內容外，民間機構應不得擅自更改。	P.4-7 P.12-3
	6.P4-8「依經 111.2.24 市府審定之可行性評估報告定稿本本案初期概估工程經費約 1,500 萬元，詳如表 4-5-1 所示」，1500 萬元是否為本案之最小投資金額？工程項目中之項次 2、3、4，是否可為二手品、或舊品、或租賃？如何認定執行？	1.遵照辦理。 2.本案初期概估工程經費約 1,500 萬元係未來招商之最低投資金額。 3.有關工程項目中之行政事務機具、車輛及倉儲管理設備等，後續民間機構購置之品項，依一般實務及參酌財政部之促參案件投資契約參考文件，並未規定須為新品、二手品、舊品或租賃，惟於契約期間屆滿前，民間機構應辦理資產總檢查，以確定所移轉及返還之營運資產，仍符合正常之營運要求，另若為租賃，於契約期間屆滿前，民間機構並應取得其所有權，以移轉予主辦機關。	P.4-8

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	7.P5-1「藉由現代化冷鏈青果處理保存技術，優化農產運銷品質並完善整體冷鏈環境」，日後投資計畫書與營運階段都可量化評鑑嗎？評鑑指標？	1.遵照辦理。 2.本案政策目標為藉由玉井農產加工及冷鍊物流中心營運，穩定國內相關農產市場銷售價格，並確保外銷出口農產品品質及供貨穩定性，提升農產競爭力。 爰本案已於投資計畫書之甄審項目及營運績效評估項目等納入相關內容(如下)，後續由民間廠商提出規劃，經主辦機關及委員審查評分，並作為營運執行或改進之依據。 ・投資計畫書之甄審項目： 營運計畫(25 分)中之營運服務規劃（包括營運項目《例如冷藏、加工及外銷等》、青果處理量、收費標準、收費方式及員工規劃等），以及農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等)。 ・營運績效評估項目 -主辦機關需求：當期營運計畫管理(15 分)之營運目標預估額達成情形(例如每年青果處理量)等。 -政策配合度(10 分)：乙方對於甲方業務配合度(例如配合產銷調節政策)等。	P.14-7 P.12-16 P.12-17
	8.P5-4「本案非屬公用事業，民間機構得視營運需求及考量市場行情等自行依投資執行計畫書相關內容擬定收費費率標準與調整機制，報請主辦機關同意後始得實施，非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。另民間機構應於每年 11 月 30 日前，將下一年度收費費率標準報主辦機關備查。」既然非屬公用事業，通通要提報主辦機關同意嗎？	1.感謝指導。 2.本案雖非屬公用事業，惟考量本案政策目標為藉由玉井農產加工及冷鍊物流中心營運，穩定國內相關農產市場銷售價格，並確保外銷出口農產品品質及供貨穩定性，提升農產競爭力，爰建議民間機構之收費費率標準應報經主辦機關同意後始得實施，以確保政策落實及維護農民權益。	P.5-5
	9.P5-4 符合開始向主辦機關申報開始營運的條件為何？	1.感謝指導。 2.民間機構依營運需求完成裝修(整備)及營運設備添置等作業，並投資至少 1,500 萬元後，即可向主辦機關申報開始營運。	P.5-6

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	10.P5-5「主辦機關得要求民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運計畫予主辦機關同意。其內容須包含收費費率標準，收費費率…」，建議刪除「主辦機關得要求」。下一年度營運計畫之提報項目與內容是否有規範？	1.遵照辦理。 2.已刪除「主辦機關得要求」文字，並增列營運計畫提報內容之規範，修正如下： 民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運計畫予主辦機關同意。其內容須包含收費費率標準，收費費率標準無修改者，應註明前次經主辦機關同意之實施內容。有關營運計畫內容初步建議如下： (1)開始營運日。 (2)營運管理組織架構 (3)整體營運構想。 (4)營運管理計畫。 (5)農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等)。 (6)安全監控計畫。 (7)緊急通報計畫。 (8)創新及公益事項辦理計畫。 (9)資產及設備維護計畫。 (10)風險管理與保險計畫。	P.5-5 P.5-7
	11.P5-5「民間機構應於每年 6 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查。」，是否能提早到 4 月 30 日？	1.遵照辦理。 2.本案原規劃「民間機構應自每年 6 月 30 日前，將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查」，係考量財務報告書製作時間需時，為提供民間機構較充裕作業時間，爰訂定 6 月 30 日。 惟考量為利主辦機關履約管理及營運績效評估，本次已依委員意見修正為 4 月 30 日。	P.5-6 P.12-4 P.12-6
	12.P7-1、P7-7 本案未來是否請工廠登記證？若是，市府可以如何協助？營運開始日之期程是否有考量？	1.感謝指導。 2.依政策，本案主要係委由民間機構營運青果處理及冷鏈物流等，至是否經營農產加工，得由民間機構依其營運專業及需求自行評估規劃，茲先述明。 爰此，未來本案是否申請工廠登記證，後續應視民間機構經營之農產加工性質是否需申請工廠登記證而定。 3.承上，倘若民間機構須申請工廠登	P.5-6 P.7-1 P.10-2

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		記證，主辦機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。 4.民間機構應自完成點交日起 3 個月內開始營運，惟若民間機構因申請工廠登記證等因素導致無法於前述期限內開始營運，本案亦已保留相關展延彈性機制規範如下： 「民間機構至遲應自完成點交日起 3 個月內開始營運，並於開始營運日 30 日前，報經主辦機關同意後開始營運。民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長」。	
	13.P8-1 物價上漲率請考量近期現況。	1.感謝指導。 2.本案物價上漲率已考量近期現況，其係參考行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 101 年至 110 年)平均消費者物價指數年增率(約 0.93%)，並考量近期(110 年)消費者物價指數年增率達 1.96%，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行以物價上漲率不超過 2%為目標，本案以 2%預估。	P.8-1
	14.P8-4 請說明第一年人事費用之考量，以及勞退基金、保險費…等假設。電費與燃料費日後提高的影響？	1.遵照辦理。 2.本案人事費用主要包括正式人員 38 人（員工、組長、協理、廠長、內外銷經理、總經理等）及約聘僱人員 40 人，月薪約 3~12 萬元（包含勞健保、勞退提撥）之間，其中在約聘僱人員方面，依 111.1.6 可行性評估報告審查委員意見，應配合理貨數量調整約聘僱人數，爰本案約聘僱人員配合每年青果處理率調整。 有關第一年人事費用，係扣除整備期(3 個月)，以營運 9 個月估算，另約聘僱人員配合理貨數量調整以 10 人估算（40 人×第 1 年青果處理率 25%=10 人）。 2.有關水電及燃料費日後提高之影響，本案已補充提供相關敏感性分析供參。	P.8-4 P.8-11

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	15.P9-1 環評是否為整修整備階段之風險？	1.遵照辦理。 2.未來民間機構若做農產加工，才可能涉及環境影響評估，其是否需辦理環評，應視民間機構未來是否需要申請工廠登記證而定（應環評要件：申請工廠登記證，且農產加工作業區面積＞1,000 m^2），爰環評應屬整修整備階段之個案性風險，為供民間廠商參考，本次已依委員意見補充納入。說明如下： ．環評風險 未來民間機構如擬做農產加工，可能涉及環境影響評估，其是否需辦理環評，則視民間機構未來是否需要申請工廠登記證而定，若需申請工廠登記證，且農產加工作業區面積＞1,000 m^2 者，應實施環境影響評估，其環評審查通過與否為民間機構應考量之風險。	P.9-2 P.9-4
	16.P10-2 在本案瓦斯管線申請是否為問題？是存在遷管費用？	1.感謝指導。 2.有關 P.10-2 公共設備申設之協助（協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請）係參酌財政部之促參案件投資契約參考文件，屬一般制式規定，茲先述明。 3.本案屬促參 OT，依市府另案辦理之玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程基本設計報告書，本案建物工程已規劃留設相關管線，可後續申請相關公用設備使用，應無遷管問題。	P.10-2
	17.P12-4「本案參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 12-2-1 所示，未來得由主辦機關依實際需求調整。」，表 12-2-1 與所訴求無關。應該是表 12-5-1。未能客製化設計。	1.遵照辦理。 2.已修正，正確應為表 12-5-1。另已依案性加強客製化設計。	P.12-16 P.12-17
	18.P12-5「定期與不定期會議」的建議為何？	1.遵照辦理。 2.契約期間可藉由定期與不定期會議建置主辦機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通： (1)定期會議：建議每月至少召開一次之「履約管理會議」，就執行	P.12-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		內容進度管控及協商委託業務等事宜進行討論，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。 (2)不定期會議：建議於遇到重大或緊急事故等事宜時召開臨時會進行討論因應，或不定期進行事項溝通或追蹤。	
	19.P12-4「民間機構應自每年 6 月 30 日前」，是否能提早到 4 月 30 日？	1.遵照辦理。 2.本案原規劃「民間機構應自每年 6 月 30 日前，將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查」，係考量財務報告書製作時間需時，為提供民間機構較充裕作業時間，爰訂定 6 月 30 日。 惟考量為利主辦機關履約管理及營運績效評估，本次已依委員意見修正為 4 月 30 日。	P.5-6 P.12-4 P.12-6 P.12-7
	20.P12-7「營運績效評估」建議辦理時間及民間機構提送資料時間，請說明。 財務檢查定期的建議為何？	1.遵照辦理。 2.建議每年營運績效評估於年初辦理，例如每年 1~3 月，以利予民間機構改善時效。 主辦機關應於年度營運績效評估作業開始前 3 個月，通知民間機構於一定期限前，將該年度營運績效說明書送達主辦機關。 3.有關財務檢查可分為定期及不定期，說明如下： (1)定期：例如民間機構於每年 4 月 30 日前提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料時，主辦機關即可進行財務檢查。 (2)不定期：例如主辦機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。	P.12-6 P.12-7 P.12-18

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	21.P12-8 履約保證金的設計請說明。	1.遵照辦理。 2.經查促參法等相關規定，並無對履約保證金之額度有所規定，本案參考相關促參案件（例如農科園區物流中心營運移轉案等）及行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定，履約保證金之額度以不逾預算金額或預估採購總額之 10%為原則。本案考量案件性質以最低投資金額 10%估算，即 150 萬元（最低投資金額 1,500 萬元×10%），作為履約保證金。	P.12-10
	22. P12-20「優先定約」是否模擬作業期程是否足夠？	1.遵照辦理。 2.依本案原規劃，民間機構若營運績效良好，得於契約屆滿前 1 年向主辦機關申請繼續定約 1 次，若於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。即屆時主辦機關約剩 6 個月時間可辦理招商作業，茲先述明。 3.考量促參 OT 案招商前置作業時程一般約 5 個月至 1 年，為保留主辦機關較充裕之招商作業時間，本次依委員意見，修正調整如下： 民間機構若營運績效良好，得於契約屆滿 18 個月前向主辦機關申請繼續定約 1 次，若於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。(即屆時主辦機關約有 12 個月時間可辦理招商作業)。	P.3-1 P.12-20
	23.P12-21 請具體建議協調委員人數。	1.遵照辦理。 2.已依一般實務修正建議協調委員人數： 協調委員會置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。	P.12-21

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	24.廠商訪談及潛在廠商掌握情形，請說明。是否有揭露目前可行性評估分析結果？潛在廠商的反應與回饋事項？	1.遵照辦理。 2.本案於可行性評估階段已進行潛在廠商訪談，經訪談 10 家廠商，有初步意願計有 3 家、可再評估廠商計有 3 家，未來將再納入執行機關推薦或其他優良廠商。 當時訪談除提供基本說明資料予潛在投資者參考外，並輔以口頭說明可行性評估報告之初步規劃方案等內容，俾利其對本案能更進一步瞭解並提供相關意見回饋。 3.有關潛在廠商對本案意見反應及回饋，包括營運規劃面向、委外年期面向、期初投資面向等，摘錄說明如下：(詳細內容請見可行性評估報告第三章第四節) (1)營運規劃面向 A.預計規劃之經營項目： 除本案預計規劃之營運項目：青果處理（包括理貨與集貨、選別分級、包裝、預冷、低溫檢疫等）、青果加工及冷鏈物流外，亦有潛在投資者提出擬提供在地蔬菜的包裝及運送服務。 B.預計投入之營運設備： 主要包含倉儲管理系統、冷藏配送車輛及辦公設備等。 C.整備作業時程之規劃： 本案農產加工及冷鏈物流中心相關經營設備的添置、安裝至整體場域的整備，約需 2~3 個月的作業期程。 (2)委外年期面向 建議委外年期設定至少 5 年，加上續約年期應達 7~10 年。 (3)期初投資面向 初估投資金額約 1,000 萬元至 2,000 萬元以上。 (4)其它建議事項 A.考量青果類的產銷易受氣候影響，較不穩定，建議投資門檻及招商條件不宜過高，造成廠商投資營運負擔過重。並可採累進級距式變動權利金，創造雙贏。 B.本案經營類型多元，建議未來	—

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		招商時針對潛在廠商條件設定建議應保留彈性，如開放合作聯盟模式（或允許協力廠商）參與投資。 C.建議本案之青果處理、冷鏈物流及加工等設備，主辦機關可協助部分負擔購置，倘若農產冷鏈相關設備需全由廠商負擔，建議可藉由增加委外年期、或調降權利金等，以增加廠商投資誘因。	
	25.P14-5 允許合作聯盟，日後倘得標，是否要成立公司？資本額規定？財團法人或社團法人要成立新公司的可行性？	1.遵照辦理。 2.依一般實務，若申請人以合作聯盟方式提出申請，其得標後應成立專案公司，資本額應為新臺幣 1,500 萬元以上。 3.有關財團法人或社團法人成立新公司事宜，實務上，可由該財團法人或社團法人為發起人，並由其董事或理事當選為公司之董事，例如新光金融控股股份有限公司之董事成員包括財團法人新光吳火獅文教基金會、財團法人吳東進基金會等，茲先述明。 惟鑑於本案設施性質與潛在廠商多以公司為主，以及其他委員意見，考量以財團法人(以公益為目的)及社團法人(職業團體、社會團體、政治團體)經營本案之適宜性等，本次配合修正廠商申請資格僅能以「公司」提出(即剔除財團法人或社團法人)。	P.14-5
	26.P14-6 未來申請團隊是否應該提出人、車、物(含廢棄物、汙水)之動線規劃？	1.遵照辦理。 2.依政策，未來本案整體場域將委由民間機構營運管理，爰應提出相關動線規劃，本次已依委員建議將「動線規劃（包括人、車、廢棄物、汙水等）」納入甄審項目之營運計畫中，以利未來申請團隊規劃提出。	P.14-7
	27.P14-7 答詢僅給廠商 10 分鐘，不宜。建議調整為 15-20 分鐘。	1.遵照辦理。 2.已依委員建議，修正廠商答詢時間為 15 分，如下： 答詢時間以不超過 15 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報（甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行），必要時得由甄審委員會調整之。	P.14-8

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	28.P14-9 單一公司投標，何時要表態要成立專案公司？如果是合作聯盟申請，分別持股的要求是否有考量？履保金的設計請說明。	1.遵照辦理。 2.單一公司投標若擬以新設專案公司名義簽訂本案契約時（得於投資計畫書中先載明其與主辦機關簽訂本案契約之民間機構為專案公司），應自接獲主辦機關評審結果通知日起 30 日內以書面通知執行機關，並應於臺南市依我國公司法完成公司設立登記。 3.若以合作聯盟提出申請，其應提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利與義務、及預計持股(出資)比例，且各成員應為專案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額不得低於 51%。 4.有關履約保證金設計，經查促參法等相關規定，並無對履約保證金之額度有所規定，本案參考相關促參案件（例如農科園區物流中心營運移轉案等）及行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定，履約保證金之額度以不逾預算金額或預估採購總額之 10%為原則。本案考量案件性質以最低投資金額 10%估算，即 150 萬元（最低投資金額 1,500 萬元×10%），作為履約保證金。	P.12-10 P.14-5 P.14-9 P.14-10
	29.主辦機關不要求本場域通過 HACCP?	1.感謝指導。 2.依政策，本案玉井農產加工及冷鏈物流中心係配合行政院民國 110 年核定中長程（110-113 年）「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」計畫，設置臺南區域型農產冷鏈物流中心，以完善冷鏈網絡之建置，並於新建完工後以促參 OT 方式委由民間機構營運，未來營運是否朝 HACCP 國際食品認證標準及青果截切，得由民間機構視營運需求於符合相關法令下自行規劃，並經主辦機關同意後為之。	—
陳委員惠菊	1.先期計畫書與簡報中預定工程動工完工時間不一致，請說明。	1.遵照辦理。 2.依政策，配合農糧署基本設計審查進度，本案玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程最新進度調整為預計民國 111 年 11 月動工，民國 113 年 1 月完工。報告書已配合修正。	P.2-1 P.3-2

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	2.P8-11 變動權利金依當年期全年營業收入按級距累進計收，6,000 萬元以下計收 2%，設定 6,000 萬元之基準為何?	1.遵照辦理。 2.有關原變動權利金之級距主要係依財務評估結果及現金流量表等進行設定，本案在委外年期 5 年內，每年總營收約為 4,000 萬至 9,500 萬元，中間值約 6700 萬元，本案以 6,000 萬元設定。 3.另本次配合其他委員意見調整修正財務，變動權利金之級距亦已一併修正。	P.8-1~P.8-11
	3.P12-3「民間機構應自開始營運日 30 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出營運執行計畫書。」該時間是否足夠相關單位審核?	1.感謝指導。 2.依促參實務，一般營運執行計畫書係以主辦機關核定之投資執行計畫書中的營運計畫章節內容為基礎進行補充或調整，爰主辦機關在審核營運執行計畫書時，其之前投資執行計畫書相關審查經驗基礎，應有助加快行政作業時間。	P.12-3
	4.P5-3 商標申請人、所有權歸屬、使用權、使用年限及規範為何?請再說明。	1.遵照辦理。 2.商標亦為智慧財產權之一種，其通常是用於保護商品與服務上的品牌名稱和圖樣，有關本案民間機構之智慧財產權(含商標)相關規範，參酌財政部之促參案件投資契約參考文件整理如下供參，後續將納入投資契約中規範： (1)民間機構之智慧財產權(含商標)所有權取得方面 民間機構承諾依本契約營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對主辦機關或主辦機關授權使用之人提出索賠或追訴時，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關損害。 (2)主辦機關使用權方面 主辦機關於其認為必要時有權使用或查閱民間機構為本案營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文	P.5-4 P.5-5

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		件、契約、標誌、技術 或資料等（簡稱「智財權物件」），民間機構應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知主辦機關。 (3)使用年限及規範方面 A.當本契約終止時(例如委外期限屆滿)，民間機構支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於主辦機關，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權主辦機關使用該智財權物件。 B.民間機構擔保其及主辦機關就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如主辦機關因民間機構或主辦機關就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，民間機構應賠償主辦機關因此所受之一切損害，包括但不限於主辦機關敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、民間機構參與且同意主辦機關給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。	
	5.P14-5 基本資格條件設定中，財團法人(以公益為目的)及社團法人(職業團體、社會團體、政治團體)是否適合作為冷鏈物流中心經營主體?請再評估。	1.遵照辦理。 2.本案廠商資格原納入財團法人及社團法人，主要係考量廣納經營廠商，且有前例可循(例如臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案)，茲先述明。 惟經通盤考量本案設施性質與潛在廠商多以公司為主，以及依委員意見，考量以財團法人(以公益為目的)及社團法人(職業團體、社會團體、政治團體)經營本案之適宜性等，本次配合修正廠商申請資格僅能以「公司」提出(即剔除財團法人或社團法人)。	P.14-5
黃委員時中	1.P3-1 民間機構若營運績效良好，得於契約屆滿前 1 年向主辦機關申請繼續定約 1 次，若於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意	1.遵照辦理。 2.依本案原規劃，民間機構若營運績效良好，得於契約屆滿前 1 年向主辦機關申請繼續定約 1 次，若於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機	P.3-1 P.12-20

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。屆時主辦機關僅剩 6 個月時間，是否來得及作業？	構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。即屆時主辦機關約剩 6 個月時間可辦理招商作業，茲先述明。 3.考量促參 OT 案招商前置作業時程一般約 5 個月至 1 年，為保留主辦機關較充裕之招商作業時間，本次依委員意見，修正調整如下： 民間機構若營運績效良好，得於契約屆滿 18 個月前向主辦機關申請繼續定約 1 次，若於主辦機關通知議約日起算 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。(即屆時主辦機關約有 12 個月時間可辦理招商作業)。	
	2.P5-5 表 5-3-1 本案營運期間各項工作辦理期限綜整表，建議於每年 11 月 30 日前，民間機構除提送下一年度收費費率標準外，另要提送下一年度營運計畫。	1.遵照辦理。 2.已補充修正表 5-3-1：每年 11 月 30 日前，民間機構提送下一年度收費費率標準及營運計畫。	P.5-5
	3.P6-3 一、土地交付時程：內容僅規範主辦機關應於指定之點交日交付用地、建築物及其設施，惟似未規範時程，建議補充。	1.感謝指導。 2.本案未明定規範點交時程，主要係考量本案新建工程刻正辦理中，預計 113 年 1 月完工，未來點交前主辦機關尚需整理相關資產清冊及行政庶務等，為保留主辦機關作業時間彈性，爰未規範點交時程，後續由主辦機關依實際點交時程通知民間機構。	P.6-3
	4.P9-6 表 9-3-1 民間機構保險內容建議綜整表， 火險及附加條款：建議加列應投保「颱風洪水險」。	1.遵照辦理。 2.已補充加列：颱風洪水險，保險標的物直接因颱風或洪水所致保險標的物之毀損或滅失，保險公司負賠償責任。	P.9-6
	5.P12-3 二、進度管理機制：要求民間機構自完成簽約日起 60 日內提出投資執行計畫書，惟另要求自開始營運日 30 日前提出營運執行計畫書。鑑於本案要求點交後 3 個月內開始營運，本案預計何時簽約？前述時程是否會	1.感謝指導。 2.依市府政策及玉井農產加工及冷鏈物流中心新建工程進度，本案預定辦理順序及時點初步規劃如下，應互不衝突： ・簽約：預計民國 111 年年底	P.12-3

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	產生衝突？同時應注意提送後至開始營運日之時間如過長，其因外在條件改變而應有調整機制。	・投資執行計畫書：預計民國 112 年 1~2 月(完成簽約後 60 日內民間機構應提送) ・點交：預計民國 113 年 4 月(配合新建工程進度辦理) ・營運：預計民國 113 年 6 月前(完成點交後 3 個月內開始營運，且於開始營運日 30 日前民間廠商應提送營運執行計畫書) 3.綜上，考量本案簽約後至開始營運約有逾 1 年之時間，且作為本案執行依據之投資執行計畫書係於簽約後 60 日內即提出，為減輕外在條件改變對本案營運之影響，本案已依委員建議納入相關調整機制： 「投資執行計畫書：指民間機構自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及主辦機關意見修正後，所提出經主辦機關同意之投資執行計畫書，作為民間機構與主辦機關間投資契約之附件及執行之依據。民間機構如有增修、變更投資執行計畫書之需求，應經主辦機關同意後，始得為之」。	
	6.P12-7 表 12-2-3 本案移轉期之控制及查核項目與時點表，規劃資產返還期限為契約期間屆滿後 60 日內或契約終止後 60 日內，惟本案之營運是否有連續性？契約期滿後 60 日才返還，是否會造成營運之中斷？	1.感謝指導。 2.本案促參類別係屬農業設施(具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施)，相較於醫療設施(例如醫院)及社會福利設施(例如長照機構)等，營運不中斷之要求應相對不高。 另為降低移轉期間對營運之影響，亦可參考其他案例(例如臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案等)，於投資契約中納入相關條文規範：「除本契約另有規定外，雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務」。	P.12-7

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	7.P12-10 3.違約金：一般違約每件每日 5,000 元，惟於（P 12-11）（一）民間機構未妥善保管本案營運資產，構成一般違約並處以每件每日 1 萬元，兩者不一致。	1.遵照辦理。 2.已確認並修正，正確應為一般違約每件每日 5,000 元。	P.12-10 P.12-11
楊委員明憲	1.損益表中有關青果處理收入，請問是如何估算?每年均快速成長，是否會有高估情形?	1.感謝指導。 2.本案營運收入假設主要參考臺南市政府提報農委會之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書及既有玉井蒸熱廠營運資料等，並依本案案性調整設定，其中處理費已考量農民青果售價進行設定。茲先述明。 3.有關青果處理收入其估算方式為：每年青果處理量（5500 公噸，約 5,500,000 公斤）×處理率（考量本案為新設廠，市場信任度及客源有待逐步建立，初步設定第 1 年 25%，爾後每年增加 5%，至 80%趨於穩定）×處理費（平均約 35 元/公斤，包括理貨、低溫檢疫、包裝等，每 10 年調漲 5%） 4.臺南市位居臺灣農業生產地理中心，上接嘉義、雲林、彰化，下鄰高雄、屏東，為全國第二大青果產區(109 年產量約達 39.7 萬公噸)，其青果運銷通路，內銷方面可區分為傳統批發市場占 3 成，大型量販店、生鮮零售及宅配等通路占 7 成；外銷方面，109 年臺灣農耕產品中之青果外銷總量達 340,961 公噸，其中臺南市境內大宗果品之外銷排名中鳳梨排序第 1、芒果排序第 3、柚類（文旦柚與白柚）排序第 5，而番石榴與蜜棗具外銷競爭優勢位居第 9 及第 13。本案青果處理有其潛在需求。 另若以本案青果處理率每年增加 5%，至 80%趨於穩定視之，其亦需至營運第 12 年才能達到 80%，應尚屬務實。	P.8-3 P.8-4

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
	2.青果處理數量，請詳細說明果品、不同產地及時間貨源，以便評估設備是否全年充分利用。	1.遵照辦理。 2.依農委會核定之玉井農產加工及冷鏈物流中心規劃書及政策需求，本案冷鏈物流中心成立後，預期收受青果範圍以大臺南地區為主，若量能有餘再擴及至嘉義、高雄等地區，以有效整合區域農業之需求，提升農業經濟規模。 有關本案青果處理品項以鳳梨、芒果、柚類、番石榴及蜜棗五大品項為主，並配合青果產期，及每月外銷量與內銷批發市場交易量為基礎，調整設定當月主力品項及月處理量，縮短淡旺季處理之落差，以便設備能全年充分利用。初步規劃 12-2 月以蜜棗與番石榴為主；3-4 月以鳳梨與番石榴為主；5 月以鳳梨為主；6-7 月以芒果為主；8 月以芒果與柚類（文旦）為主；9 月以柚類（文旦）為主；10-11 月以柚類（白柚）與番石榴為主。（詳細內容請見可行性評估報告書第三章第二節）	P.8-3
	3.損益表中的營業成本並未包括損耗，農產品在加工處理及儲藏經常會有損耗問題，請依正常情形予以納入估算。	1.遵照辦理。 2.一般農產品損耗多發生於運銷、加工及儲藏等情形，參考一般實務損耗多在 5~10%，本案以損耗率 8%估算，並納入營業成本中進行財務試算。	P.8-1~P.8-12
	4.設備折舊係依 5 年直線折舊完畢，是否合理?建議另以 10 年計算折舊。	1.感謝指導。 2.有關設備折舊，係依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。其折舊年期，依促參實務係以委外年期作為折舊年期，主要係因促參案於期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算資產殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢。 3.本案配合其他委員意見調整修正財務，委外年期由原 5 年調整為 15	P.8-1~P.8-11

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		年。爰設備折舊以 15 年直線折舊完畢。	
	5.權利金敏感性綜合分析表係以5年估算，建議另以 10 年估算，以提高招商誘因。	1.遵照辦理。 2.本案配合其他委員意見調整修正財務，委外年期由原 5 年調整為 15 年。另已補充委外年期之敏感性分析，供主辦機關決策參考。	P.8-1~P.8-12
	6.有關內部報酬率 IRR，請確認是否為依 5 年到期累積估算?	1.遵照辦理。 2.有關內部報酬率係指未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率（使計畫之淨現值等於 0 的折現率），亦即以本案委外期間之稅後淨現金流量累積值估算。	P.8-5 P.8-6
	7.建議提供招商說帖，具體說明有哪些誘因，或是租稅減免等，以利招商工作進行。	1.感謝指導。 2.依本案契約，先期計畫完成後將辦理招商準備作業，工作項目包括研擬招商策略、文宣製作及發佈投資資訊等，後續將依委員建議，於製作文宣(即招商說帖)時，具體說明有哪些誘因，或是租稅減免等，以利招商工作進行。	—
吳委員威達	1.P4-1~4-8 該案的工程進度和分期設備要掌握及分析清楚，因和招商期程有關係。	1.遵照辦理。 2.後續將於招商文件明定本案民間廠商期初投資項目及時程，以利民間廠商瞭解依循。說明如下： 本案係屬促參 OT，未來玉井農產加工及冷鏈物流中心完工後(預計 113 年 1 月)，將點交予民間廠商營運管理，其中農產冷鏈相關設備等部分將以行政院農業委員會補助預算購置，爰民間廠商期初主要投資項目為裝潢工程、倉儲管理設備、車輛及行政事務機具(例如辦公桌椅、事務機、電腦、電話設備)等，初估至少投資 1,500 萬元且應於完成點交日起 3 個月內投入完畢。	P.4-1~P.4-8
	2.P14-11 招商的時程和未來廠商的配分項目，要摘述清楚。	1.遵照辦理。 2.有關招商時程及民間廠商評分項目後續將納入招商文件中明訂清楚，	P.14-6 P.14-7 P.14-12

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		以利民間廠商瞭解依循。說明如下： (1)招商時程： 目前初步規劃招商公告階段（30 日）、甄審階段（30 日）及議約及簽約階段（60 日），請詳見表 14-2-1 所示。 (2)廠商配分項目： 目前初步規劃民間機構籌組計畫及組織架構（15 分）、裝修計畫（15 分）、營運計畫（25 分）、財務計畫（20 分）、風險管理與移轉計畫（10 分）、創新及公益事項（5 分）、簡報及答詢（10 分），請詳見表 14-1-2 所示。	
	3.未來廠商的資格、規範，要再清楚分析。	1.遵照辦理。 2.本案廠商資格規範主要包括基本資格、財務資格及技術資格，請見本報告書第 14 章第一節。	P.14-5 P.14-6
	4.甄審評分項目中，營運計畫要和外銷、加工及冷藏業務有所關聯。	1.遵照辦理。 2.已補充修正：甄審評分項目之營運計畫應包括以下內容： (1)整體營運管理構想（包括營運特色、定位等） (2)營運服務規劃（包括營運項目《例如冷藏、加工及外銷等》、青果處理量、收費標準、收費方式及員工規劃等） (3)動線規劃（包括人、車、廢棄物、汙水等） (4)農產次級品收購數量及價格之保障機制(包括收購時機、品項、價格、對象、收購用途及產製項目等) (5)品牌行銷與宣傳規劃 (6)雇用員工及培訓規劃 (7)資產及設備維護規劃 (8)安全監控規劃 (9)緊急通報規劃	P.14-6 P.14-7

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		(10)促參識別標誌設置規劃 (11)其它	
	5.沒有看見投資意願調查表。	1.感謝指導。 2.有關投資意願調查，依本案契約及財政部之促進民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊，係置於可行性評估報告，再請參閱本案可行性評估報告第三章第四節。	—
陳委員崇彝	1.總計畫經費 5 億元，分為第一期土建 3.16 億元及第二期空間規劃及設備配置 1.84 億元(由機關購置)，未來營運廠商應於投資計畫書中提出設備需求及規劃，不足(超過 1.84 億元)的部分再由廠商另外投資。 請再補充設備費用 1.84 億元重置成本及規劃，倘設備耐用年限為 10 年，10 年後物流中心如何永續營運?	1.遵照辦理。 2.本案營運設備分為兩部分，一為政府出資購置部分(約 1.84 億元，由廠商提出設備需求清單，政府購置後點交予廠商營運管理)，二為廠商自行購置部分(最低投資金額 1,500 萬元)。 其中，有關政府出資購置之設備等營運資產(1.84 億)，後續將點交予廠商營運管理，若遇設備耐用年限期滿時，廠商應負責添購相同或不低於報廢品原有功能之替代品替代，相關管理維護及重置擬規定如下，後續將納入投資契約中，以確保本案物流中心可永續營運並維護市府權益： 主辦機關點交予民間機構之營運資產，以下列方式管理維護： (1)主辦機關得就點交民間機構代為管理之營運資產實施每年一次盤點。 (2)民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約所定之保險所涵蓋，民間機構應自行購置相同或先行徵得主辦機關同意後以不低於原有功能之新品替代，並應於購入 14 日內無償移轉其所有權予主辦機關，由主辦機關登記於資產清冊。 (3)已達耐用年限之營運資產，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報	P.4-8 P.8-12 P.8-13 P.14-6

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
		廢後，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。除經主辦機關同意外，民間機構應於契約期間內添購相同或不低於報廢品原有功能之替代品替代。 (4)契約期間屆滿、終止或本契約解除時，民間機構應依現狀歸還及移轉予主辦機關，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應更換新品。	
	2.總計畫經費 5 億元中，市府配合款 7,000 萬元(14%)，該配合款期望能以權利金方式轉嫁廠商負擔，於一定年期內回收，請再補充財務試算。	1.遵照辦理。 2.本次已依委員意見修正調整財務，並經財務試算結果，市府配合款 7,000 萬元，若以委外期間(15 年)所收取之固定權利金及變動權利金合計值視之，約在第 10 年可回收，若僅以固定權利金視之，約第 14 年回收。另並提供權利金敏感性分析供市府決策參考。	P.8-1~P.8-11
	3.倘今(111)年與 OT 廠商議約簽約，主體建築 113 年 3 月完工，期間廠商應辦理事項及規劃為何(含設備規劃、採購、設置、點交等)?請再說明。	1.遵照辦理。 2.有關本案簽約後至點交期間之廠商應辦理事項及規劃預計時程，初步預擬如下供參： ・簽約：假設於民國 111 年年底 ・投資執行計畫書：預計民國 112 年 1~2 月(完成簽約後 60 日內民間機構應提送) ・投資執行計畫書修正：預計民國 112 年 3~4 月(依審查意見辦理) ・裝修設計、設備規劃及採購等前置作業：預計民國 112 年 5 月~113 年 3 月 ・點交：預計民國 113 年 4 月 (配合新建工程 113 年 1 月完工辦理) ・進駐裝修及設置設備：預計民國 113 年 4 月至 6 月之間 ・提送營運執行計畫書：預計民國 113 年 5 月底前 ・營運：預計民國 113 年 7 月 (完成點交後 3 個月內開始營運)	P.14-13

附錄二、111.6.6 先期計畫書複審意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	對應頁碼
黃委員時中	1.第五節工程經費規劃（P4-8）：第二點：廠商自行購置部分：”…未來實際工程費用應視民間機構實際提列而定，並應經會計師核閱之投資明細表…提送主辦機關審查。”，建議應將”會計師核閱”改為”會計師查核”。	1.遵照辦理。 2.已修正：未來實際工程費用應視民間機構實際提列而定，並應經會計師查核之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證），提送主辦機關審查。	P.4-8 P.8-3
	2.表 12-2-2 本案營運期之控制及查核項目與時點表（P12-7）：有關辦理營運績效評估時間，建議於每年 1-3 月間舉辦，惟本案要求民間機構於 4 月 30 日前提送會計師財簽，建議營運績效評估宜於 4 月 30 日後辦理。	1.遵照辦理。 2.已補充修正表 12-2-2：每年 4 月 30 日後辦理營運績效評估。	P.5-6 P.12-7 P.12-18

十方都市開發顧問有限公司

Vision City Development Consulting

核心文化 『圓滿』-人圓、事圓、理圓