

雲林縣政府

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興 建營運移轉案

先期計畫

中華民國 113 年 2 月

目 錄

第一章 公共建設目的及民間參與方式	1
第一節、公共建設目的	1
第二節、公共建設類別及民間參與方式	3
第二章 民間參與期間及範圍	4
第一節、本業及附屬事業資興建營運範圍之界定	4
第二節、本業及附屬事業許可年限	5
第三章 興建規劃	6
第一節、工程調查及規劃	6
第二節、工程設計規範	11
第三節、工程發包施工	13
第四節、工程管理及監督	14
第四章 營運規劃	18
第一節、營運計畫辦理方式	18
第二節、營運監督及管理	23
第三節、營運辦理時程	24
第五章 土地取得	25
第一節、用地範圍劃定	25
第二節、土地取得方式	26
第三節、用地變更作業單位及程序界定	27
第四節、地上物拆遷或補償	28
第六章 環境影響評估與開發許可	29
第一節、環境影響評估辦理方式及時程	29
第二節、水土保持及相關開發審查程序	33
第七章 財務規劃	34
第一節、基本假設參數	34
第二節、開發經費及重置成本	36
第三節、營運成本及費用分析	37
第五節、土地租金	41
第七節、權利金	43
第八節、投資效益分析	45
第八章 風險配置	47
第一節、風險因素及可能影響	47
第二節、各參與主體之風險配置	50

第三節、風險因應及減輕對策	51
第九章 政府承諾與配合事項	53
第一節、政府承諾事項	53
第二節、機關協助辦理事項	53
第十章 附屬事業	55
第一節、附屬事業目的	55
第二節、附屬事業項目及內容	55
第十一章 履約管理	58
第一節、進度及品質管理機制	58
第二節、控制及查核項目與時點	61
第三節、營運績效評估指數	63
第十二章 其他事項	66
第一節、政府是否出資、出資比例與時機	66
第二節、使用者意見處理機制	66
第三節、民眾使用公共空間權益	67
第四節、其他	67

圖 目 錄

圖 2-1	基地範圍圖.....	4
圖 3-1	模擬圖.....	7
圖 4-1	發展定位圖.....	18
圖 5-1	基地範圍圖.....	25
圖 6-1	地層下陷分布圖.....	33
圖 8-1	風險類型歸納圖.....	47

表 目 錄

表 2-1	本案土地基本資料.....	4
表 3-1	三期空間配置規劃表.....	7
表 5-1	土地權屬表.....	25
表 5-2	土地使用分區管制要點.....	27
表 5-3	都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條.....	27
表 6-1	公共建設可能造成之環境影響衝擊彙整表.....	29
表 6-2	公共建設可能造成之環境影響衝擊對應表.....	31
表 6-3	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 24 條	32
表 7-1	基本假設及參數設定表.....	34
表 7-2	開發經費預估.....	36
表 7-3	重置成本預估.....	36
表 7-10	營運設施設備-住宿式長照機構設施.....	37
表 7-11	營運設施設備-社區式長照機構設施.....	38
表 7-12	營運設施設備-高齡友善旅宿及員工宿舍.....	39
表 7-13	預估服務人數及人事成本.....	39
表 7-14	相關成本及費用.....	39
表 7-16	一期及二期開發、三期總開發財務效益、權利金及稅收比較	46
表 8-1	風險項目與分擔主體.....	50
表 8-2	保險計畫項目說明表.....	52
表 10-1	本案住宅區不得使用之項目.....	55
表 11-1	營運階段之控制查核項目表.....	61
表 11-2	財務控制查核項目表.....	62
表 11-3	設備維護、安全、保險控制查核項目表.....	62
表 11-6	營運績效評估表.....	63

附 件

附件一：雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號土地登記謄本	68
附件二：雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號地籍圖謄本	69
附件三：財政部國有財產署中區分署與雲林縣政府辦理雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號 國有土地合作改良利用契約書	70

第一章 公共建設目的及民間參與方式

第一節、公共建設目的

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

臺灣在 2018 年轉為高齡社會、2025 年將邁入超高齡社會，經國家發展委員會人口推估資料顯示 2050 年老年人口更有可能增長至 36.6%，未來將邁入超高齡社會，為因應人口快速老化、少子化及長照服務需求轉變與倍增之情形，雲林縣需超前部屬創新之長照設施提供高齡人口照護與促進雲林大健康產業發展，鑒於高速鐵路雲林車站特定區周邊公共建設皆陸續規劃及部分住宅區正逐步開發興建中，且未來將有「高齡醫學暨健康福祉研究中心」及「臺大雲林分院二期」等醫療服務設施，因此擇定鄰近土雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號，與財政部國有財產署辦理合作改良利用，並辦理促進民間參與公共建設案件，藉由引進民間機構資金與創意，加速完成衛生福利及醫療設施之公共建設，以帶動雲林大健康產業發展，並整合周邊醫療、照護及相關附屬服務之功能，使本案成為雲林復能養護及高齡友善旅宿的新標竿，實現民眾在地老化、健康養老之福祉，並達土地活化之利用與區域發展願景。

- (一) 促進雲林大健康產業發展，整合高速鐵路雲林車站周邊住宅環境及高齡照護環境發展。
- (二) 活化土地利用，提高高速鐵路雲林車站周邊生活圈機能之多樣性。

二、民間參與效益

雲林縣之人口老化情況高於全國平均值，並且已進入「高齡社會」的標準，為因應雲林人口老化情形，高齡人口的照護需提前部屬，為了讓高齡照護服務呈現多元發展，與提高土地使用效能，藉由本案擬引入民間機構資金與能力，在高速鐵路雲林車站特定區內，基地具備區位及交通等優勢，並整合周邊醫療及照護資源，提供大眾更優質之照護養護複合型設施，打造雲林創新照護的新標竿，促進雲林大健康產業。透過引進民間經營方式，提高營運效率，提供高品質之公共服務，並協助政府部門降低財政負擔，帶動產業經濟發展，達到民間、機關、民眾三贏之目標。

三、公共建設之社會效益

本案基於雲林市場需求考量需，提供雲林及周邊縣市長照量能需求為主，但因為長照服務所投入之設施及人力成本較高，屬自償性較低之事業，基於本案特殊性，本案為提供公眾利益為導向自償性低之案件，以下就公共建設完成後可帶來的社會效益加以論述。

(一) 打造複合式長照設施服務周邊民眾

雲林縣人口老化嚴重，高齡人口的照護需提前部屬，因此於周邊有國立臺灣大學醫學院附設醫院雲林分院、雲林高鐵站等公共設施，具備區位優勢之基地，打造複合式長照設施服務周邊民眾，整合周邊醫療及長照資源，未來可跨域整合，與醫院端、復健端、社區端多元連結，並進一步配合整體政策提供長照服務，提升在地生活機能。

(二) 引入民間參與資源與創意，減少政府支出及提升案件多元性

本計畫以促進民間參與公共建設方式辦理，引入民間資金及民間創意概念，並提升公共服務效率，可減輕政府的財政負擔，並積極促進在地產業發展。

(四) 帶動地方繁榮，創造工作機會

本案計畫招商後，可提供鄰近地區專業的長照服務與整合醫療及照護資源，以促進雲林縣大健康產業發展，並活化土地利用與創造就業機會帶動周邊生活圈市場機能，創造就業機會。

第二節、公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

本計畫促進公共利益項目依促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 4 款之衛生福利及醫療設施辦理，依促進民間參與公共建設法施行細則第 8 條第 1 項款規定：「本法第三條第一項第四款所稱衛生福利及醫療設施，指醫療機構、精神照護機構、物理治療機構、職能治療機構、醫事放射機構、醫事檢驗機構、護理機構、老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構、藥物製造工廠或其他經中央目的事業主管機關認定之核子醫學藥物製造機構、醫事機構及其設施。」之長期照顧服務機構。

二、民間參與方式

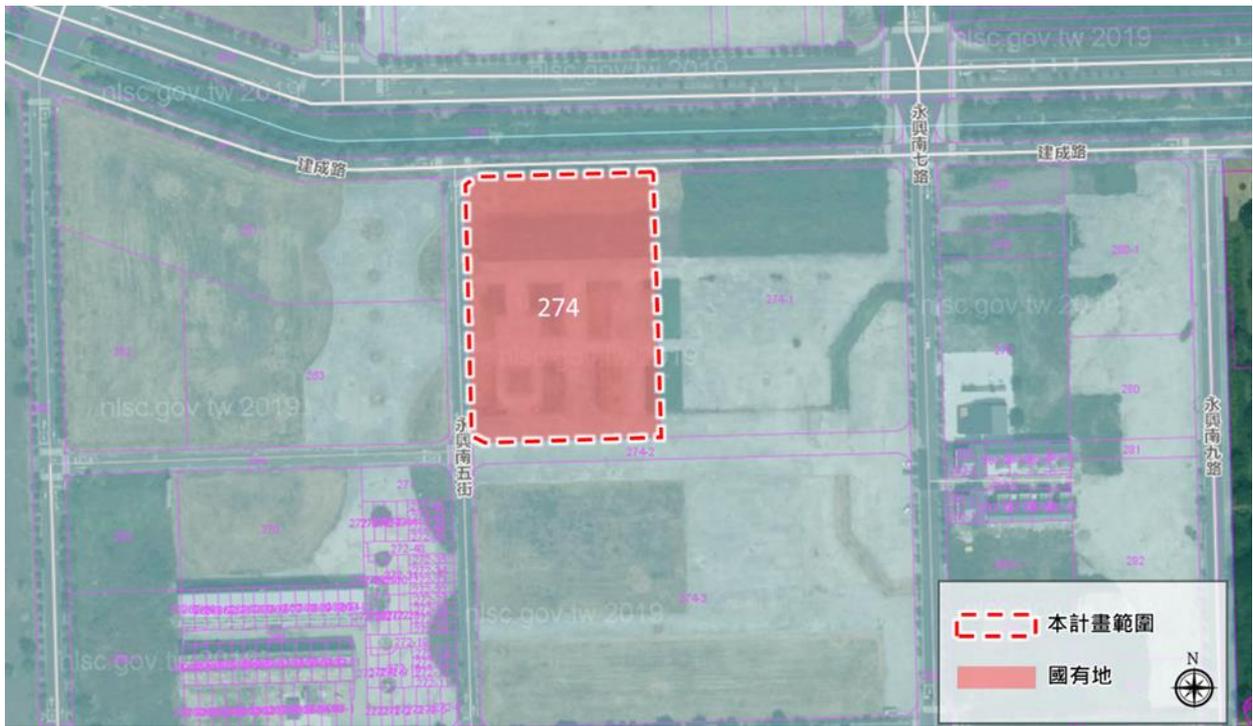
本案將採民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（BOT，Build-Operate-Transfer 新建、營運、移轉）。

第二章 民間參與期間及範圍

第一節、本業及附屬事業資興建營運範圍之界定

一、興建範圍

本案興建範圍為雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號共 1 筆土地，面積 10,026.18 平方公尺之第三種住宅區內進行規劃設計及招商興建。



資料來源：本案團隊繪製。

圖 2-1 基地範圍圖

表 2-1 本案土地基本資料

縣市	地段	地號	面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	所有權人	管理機關	用地別
雲林縣 虎尾鎮	大學段	274	10,026.18	18,400	2,900	中華民國	財政部國有財產署	第三種 住宅區

資料來源：112 年 10 月 31 日虎尾鎮大學段 274 地號土地登記第二類謄本、本案團隊彙整。

二、營運範圍

1. 本案營運範疇包含主體事業之住宿式長照機構、社區式長照機構及其他支援長照服務附屬設施，基地主體事業及附屬事業之經營管理，民間機構應依經主辦機關所核定之營運執行計畫書所載之內容據以辦理。
2. 其他依投資契約所規範之事項。
3. 其他經主辦機關核定之營運事項。

第二節、本業及附屬事業許可年限

本案之許可年期自簽約後開始算，包含興建期及營運期共計 50 年，如符合相關優先續約規定者享有優先定約權一次 20 年。。

一、興建期：

興建期自本契約簽訂日之次日起計算興建期，最長不得超過 6 年。如採分期分區開發者，自本契約簽訂日之次日起，第一期興建期最長不得超過 2 年；全部興建完成最長不得超過 6 年。

二、營運期：48 年

三、許可期滿後優先定約

依據促參法第 51 條之 1 略以：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。……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。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。…」，營運期限屆滿前如符合相關優先續約規定者享有優先定約權一次 20 年。

- (一) 主辦機關審核民間機構符合優先定約之條件，且評估本案有繼續委託民間機構營運之必要時，由主辦機關研訂委託民間機構經營管理維護之契約條件，通知民間機構議定新約。
- (二) 民間機構經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿前 4 年起至前 3 年間，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及繼續投資計畫書等，向主辦機關申請優先定約，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限向辦機關申請時，視為放棄優先定約。
- (三) 民間機構申請優先定約，經主辦機關確認民間機構符合優先定約條件，如設施仍有交由民間營運必要，主辦機關應研訂繼續營運條件，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，或於契約期限屆滿前 2 年雙方仍未達成契約合意者，民間機構即喪失優先定約機會。

第三章 興建規劃

第一節、工程調查及規劃

一、工程調查

1. 基地位置：雲林縣虎尾鎮北臨建成路、西臨永興南五街，現況為零星水泥鋪面與草生空地。
2. 基地地號：大學段 274 地號
3. 基地面積：10,026.18 平方公尺
4. 使用分區：第三種住宅區
5. 使用強度：容積率 250%；建蔽率 60%
6. 土地所屬：中華民國
7. 管理機關：財政部國有財產署

二、開發量體初步規劃

本案基地面積 10,026.18 平方公尺，初步規劃興建地上四層之建物，總樓地板面積 21,730.4 平方公尺，土地使用容積規劃為 216.7%，其中法定容積總樓地板面積上限為 25,065.45 平方公尺，規劃符合法定規定。

三、量體功能配置規劃

本案為複合式長照服務設施，初步規劃除提供住宿式長照機構、社區式長照機構外，還提供高齡友善旅宿、員工宿舍、視聽室、多功能活動教室、辦公空間、支援長照服務附屬設施等服務空間。

本案允許分年分期開發，初步規劃建築物為三棟地上四層之建物，第一期主要核心機能以「住宿式長照機構」提供單人房 45 間、雙人房 55 間，共 155 床，及約可服務 60 人之「社區式長照機構」，並設有員工宿舍、多功能活動教室、視聽室、辦公空間、支援長照服務附屬設施等空間以滿足使用者於日常生活中基本飲食及購物需求及舉辦各式教育與活動之空間，另外第一期外未開發空間將劃設綠地及臨時停車場提供使用者及民眾使用。第二期開發即延續第一期以開發區域，主要核心機能以「住宿式長照機構」提供單人房 40 間、雙人房 55 間，共 155 床，及約可服務 60 人之「社區式長照機構」，主要核心機能及支援空間與第一期規劃相似。第三期開發即為本案開放服務之區域，主要核心機能以「高齡友善旅宿」為主，將長照服務往高齡者友善生活環境提升，並考量使用長者居住習慣與伴侶因素，提供

30 間單人房及 35 間雙人房，並設有基本商業空間滿足使用者於日常生活中基本民生需求。透過三期空間規劃提供高齡者在地安養條件，使本案服務更完善與健全。

本案模擬空間主體事業包含「住宿式長照機構」、「社區式長照機構」及支援主體事業之附屬設施，共 14,641.2 平方公尺，占總樓地板面積 67.4%；附屬事業為「高齡友善旅宿」支援附屬事業之附屬設施，共 7,089.2 平方公尺，占總樓地板面積 32.6%。



圖 3-1 模擬圖

表 3-1 三期空間配置規劃表

第一期空間配置規劃							
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M ²)	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註
1	住宿式長照機構	間	45	26.44	8.0	1,189.8	單元照顧模式，每間提供 1 床，共提供 45 床
2		間	55	46.27	14.0	2,544.9	單元照顧模式，每間提供 2 床，共提供 110 床
3	社區式長照機構	間	1	892.4	270.0	892.4	日間短期照護，共服務 50~60 人
4	員工宿舍	間	5	49.6	15.0	247.9	設有 5 間 4 人房，共提供 20 位員工使用
5	多功能活動教室	間	1	99.2	30.0	99.2	職能教育空間、多功能活動空間
6	視聽室	間	1	165.3	50.0	165.3	-
7	辦公空間	間	4	66.1	20.0	264.4	-
8	支援長照服務附屬設施	間	4	198.3	60.0	793.2	支援長照服務之附屬空間
9	入口大廳	間	1	264.4	80.0	264.4	服務諮詢空間、承辦櫃台、等候區
10	其他公共設施空	式	1	628.0	190.0	628.0	梯廳、洗手間、等候廳、走

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫

	間						道等
第一期樓地板面積合計 (M ²)				7,089		-	
第一期樓地板面積合計 (坪)				2,145		-	
其他不計容積附屬空間							
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M ²)	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註
1	停車空間	格	48	30.0	9.1	1,440.0	1. 平面車位，單位面積含停車位與公設，不計容積。 2. 依據 107 年變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）細部計畫書土地使用分區管制要點第十五、停車空間規定檢討計算。（住宅區：建築物總樓地板面積在二〇〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。）
2	臨時停車空間	格	40	30.0	9.1	1,200.0	臨時停車空間，規劃於第三期位置，第三期開發時拆除，提供第一、第二期使用
3	健康農場	間	1	1,817.8	550.0	1,817.8	屋頂層，不計容積
空間面積合計 (M ²)				4,457.8		-	
第二期空間配置規劃							
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M ²)	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註
1	住宿式長照機構	間	40	26.44	8.0	1,057.6	單元照顧模式，每間提供 1 床，共提供 40 床
2		間	55	46.27	14.0	2,544.9	單元照顧模式，每間提供 2 床，共提供 110 床
3	社區式長照機構	間	1	892.4	270.0	892.4	日間短期照護，共服務 50~60 人
4	員工宿舍	間	5	49.6	15.0	247.9	設有 5 間 4 人房，共提供 20 位員工使用
5	視聽室	間	3	165.3	50.0	495.8	-
6	辦公空間	間	4	66.1	20.0	264.4	-
7	多功能會議廳	間	1	991.5	300.0	991.5	-
8	支援長照服務附屬設施	間	2	198.3	60.0	396.6	支援長照服務之附屬空間
9	其他公共設施空間	式	1	661.0	200.0	661.0	梯廳、洗手間、等候廳、走道等
第二期樓地板面積合計 (M ²)				7,552		-	
第二期樓地板面積合計 (坪)				2,285		-	
其他不計容積附屬空間							
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M ²)	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註
1	停車空間	格	51	30.0	9.1	1,530.0	1. 平面車位，單位面積含停車位與公設，不計容積。 2. 依據 107 年變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）細部計畫書土地使用分區管制要點第十五、停車空間規定檢討計算。（住宅區：建

**雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫**

							建築物總樓地板面積在二〇〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。)	
空間面積合計 (M²)		1,530.0					-	
第三期空間配置規劃								
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M) ²	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註	
1	高齡友善旅宿	間	30	33.1	10.0	991.5	設有 30 間單人房，共服務 30 人	
2		間	35	59.5	18.0	2,082.2	設有 35 間雙人房，共服務 70 人	
4	員工宿舍	間	5	49.6	15.0	247.9	設有 5 間 4 人房，共提供 20 位員工使用	
5	多功能活動教室	間	2	99.2	30.0	198.3	職能教育空間、多功能活動空間	
6	視聽室	間	2	165.3	50.0	330.5	-	
7	辦公空間	間	2	66.1	20.0	132.2	-	
8	商業空間	間	5	495.8	150.0	2,478.8	-	
9	其他公共設施空間	式	1	628.0	190.0	628.0	梯廳、洗手間、等候廳、走道等	
第三期樓地板面積合計 (M²)				7,089		-		
第三期樓地板面積合計 (坪)				2,145		-		
其他不計容積附屬空間								
項次	空間機能名稱	單位	數量	單元面積 (M) ²	單元坪數	空間面積 (M ²)	備註	
1	停車空間	格	48	30.0	9.1	1,440.0	1. 平面車位，單位面積含停車位與公設，不計容積。 2. 依據 107 年變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）細部計畫書土地使用分區管制要點第十五、停車空間規定檢討計算。（住宅區：建築物總樓地板面積在二〇〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部份每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。)	
空間面積合計 (M²)		1,440.0					--	
三期總樓地板面積合計 (M²)		21,730.4						
三期總樓地板面積合計 (坪)		6,575.0					-	
基地面積 (M²)		10,026.18					-	

資料來源：本案團隊彙整。

註：本案為初步空間規劃，實際執行以投資執行計畫書為主。

四、分工原則

- (一) 本案工程設計所需現場地質鑽探調查工作及地形測量工作由民間機構負責辦理，主辦機關得依需要派員參與。
- (二) 基礎公共設施及相關設施，於交付土地後由民間機構負責興建。
- (三) 民間機構興建營運時所需設施及其他附屬工程，由民間機構自行辦理規劃、設計及施工，並得於投資執行計畫書中提出需主辦機關協助事項，經雙方議定後辦理，但民間機構並不因此免除契約應盡之責任。

五、辦理方式

民間機構依招商文件所擬之投資執行計畫及之興建執行計畫書，經主辦機關同意後辦理。

第二節、工程設計規範

一、分工原則

民間機構所負責投資興建之主體公共建設及其他附屬工程細部設計，由民間機構依興建執行計畫書辦理。

(一) 辦理方式

1. 民間機構應於契約簽訂日之次日起 180 日內，依據本契約及投資執行計畫書，提出執行本案之興建執行計畫書，送主辦機關書面同意後辦理。

2. 興建執行計畫書

興建執行計畫書之項目至少應包含：

- (1) 計畫內容與目標
 - (2) 興建工作組織架構
 - (3) 土地使用計畫
 - (4) 興建規劃（含整體施工管理計畫）
 - (5) 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）
 - (6) 興建時程計畫（含重要里程碑）
 - (7) 風險管理及保險規劃
 - (8) 品質管理：內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質
 - (9) 衛生管理
 - (10) 安全監控執行計畫：自行負擔費用，並負責執行本計畫用地全日之安全措施
 - (11) 通報及防災計畫：就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），研擬採取應變措施及通報甲方之系統與方法
 - (12) 設計管理、綠建築及工程經費
 - (13) 公共藝術及創新與回饋
 - (14) 綜合環境影響管理及交通維持管理計畫
3. 民間機構所負責辦理之細部設計工作，應於投資契約簽訂後，依法委託專業技術顧問機構及建築師、相關技師辦理。

二、基本開發項目規範

(一) 主體事業

長照機構：住宿式長照機構至少 305 床、社區式長照機構至少可服務 120 人。

(二) 附屬設施

其他支援長照服務附屬設施。

(三) 附屬事業

民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制各種用途及使用規範辦法及相關規範之附屬事業規劃，並取得主辦機關同意後，始得辦理。

第三節、工程發包施工

民間機構所負責投資興建之主體事業、附屬設施及附屬事業工程，由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業，並依各階段進度提送主辦機關備查。前述工程發包、施工、採購及驗收作業，均包含於特許期之興建期內。

第四節、工程管理及監督

一、施工管理重點及管理方式

- (一) 針對施工現址應詳實調查，盡可能降低施工對既有環境的影響，必要時應研擬取代方案，例如：施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施、材料及施工機具堆置場地等。
- (二) 施工材料的搬運動線，應考量周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
- (三) 道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部份之保護措施，而各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
- (四) 吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網之設置。
- (五) 環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規。
- (六) 營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置、施工中彈性調整工期、施工期間空氣污染防治計畫等。

二、興建執行計畫

民間機構應於契約簽訂日之次日 180 日內，依據契約及投資執行計畫書，提出執行本案之興建執行計畫書，送主辦機關書面同意後辦理。

- (一) 計畫內容與目標
- (二) 興建工作組織架構
- (三) 土地使用計畫
- (四) 興建規劃（含整體施工管理計畫）
- (五) 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）
- (六) 興建時程計畫
- (七) 風險管理及保險規劃
- (八) 品質管理
- (九) 安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）；

- (十) 設計管理、無障礙設計及工程經費；
- (十一) 公共藝術及創新與回饋
- (十二) 綜合環境管理及交通維持管理計畫。

三、工程監督計畫

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，每月提送月報予主辦機關。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

(一) 開工日期通知

民間機構應隨投資執行計畫書提供預定開工日期，實際開工日期，至遲不得晚於本契約簽訂日起 1 年內，並將建造執照及其他興建工作相關之各項執照及許可影本提送予主辦機關備查。

(二) 工作進度定期提報

興建施工期間，民間機構應於每月將工作進度、品質管理及環境衛生執行狀況提報主辦機關備查。主辦機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。

(三) 品質管理及環境衛生

民間機構應依「興建執行計畫書」之「品質管制計畫」與「安全與衛生計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質，同時，辦理本計畫投資契約工程之設計與施工，並自行負責工程之品質、安全與衛生。

1. 設計作業之品質管制計畫，內容至少應包括設計目標、設計依據、達成標準、設計（含設計品質）程序、設計（含設計品質）組織、作業時間表、階段性設計成果清單（含品質成果文件）。
2. 施工作業之品質管制計畫，分整體與分項品質管制計畫。整體品質計畫之內容，除主辦機關另有規定外，內容至少應包括管理責任、施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢查表、不合格品之管制、矯正與預防措施、內部品質稽核及文件紀錄管理系統等。分項品質計畫之內容，除主辦機關另有規定外，內容至少應包括施工要領、品質管理標準、材料及施工檢驗程序、自主檢

查表等項目。其中，整體品質計畫僅為概略之規劃，應於開工前（或依契約規定時間）提出，並經主辦機關備查。「分項品質計畫」則配合各分項施工計畫依施工時程先後，於工程施工前提出，並報主辦機關備查；惟遇有變更設計，若涉及材料或工法之變更時，該「分項品質計畫」應適時配合修訂。

3. 設計及施工品管文件屬本案相關文件之一，民間機構應妥善保存及管理。

（四）完工期限

民間機構至遲應於規定完工期限前完成本計畫之興建工程。如因不可抗力或除外情事，致民間機構無法於完工期限前完成本計畫之興建，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但投資契約期間之進行，不受影響。

（五）完工資料之交付

本案允許分年分期辦理，民間機構應於基本應開發項目之每期工程竣工及使用執照申請完成後 60 日內將各項完工資料乙份交予主辦機關，包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、各項設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。以及其他依申請須知、補充資料、法令規定或雙方同意應提供之資料與文件。

四、分工原則及辦理方式

本案興建期之規劃、設計、施工興建，及營運期之設施、設備管理，應均由民間機構辦理。本案允許分年分期辦理，至多分為三期興建開發完成，若分期，每期應在 2 年內完成興建。

（一）工程發包

由民間機構辦理發包施工及採購作業，包括但不限於土木、停車、建築、景觀、結構、水電、消防設備等。

（二）工程施工管理

由民間機構辦理施工管理及監造事宜，內容應至少包括以下項目假設工程計畫、地盤改良工程、鋼筋工程、模板工程、混凝土工程、裝修工程、電梯工程、水電消防工程、施工期間動線維持及公共安全計畫等。

（三）工程督導

主辦機關有權對於民間機構及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），民間機構與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。

主辦機關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，民間機構不得拒絕。

五、建議時程

興建執行計畫辦理時程，如下所敘：

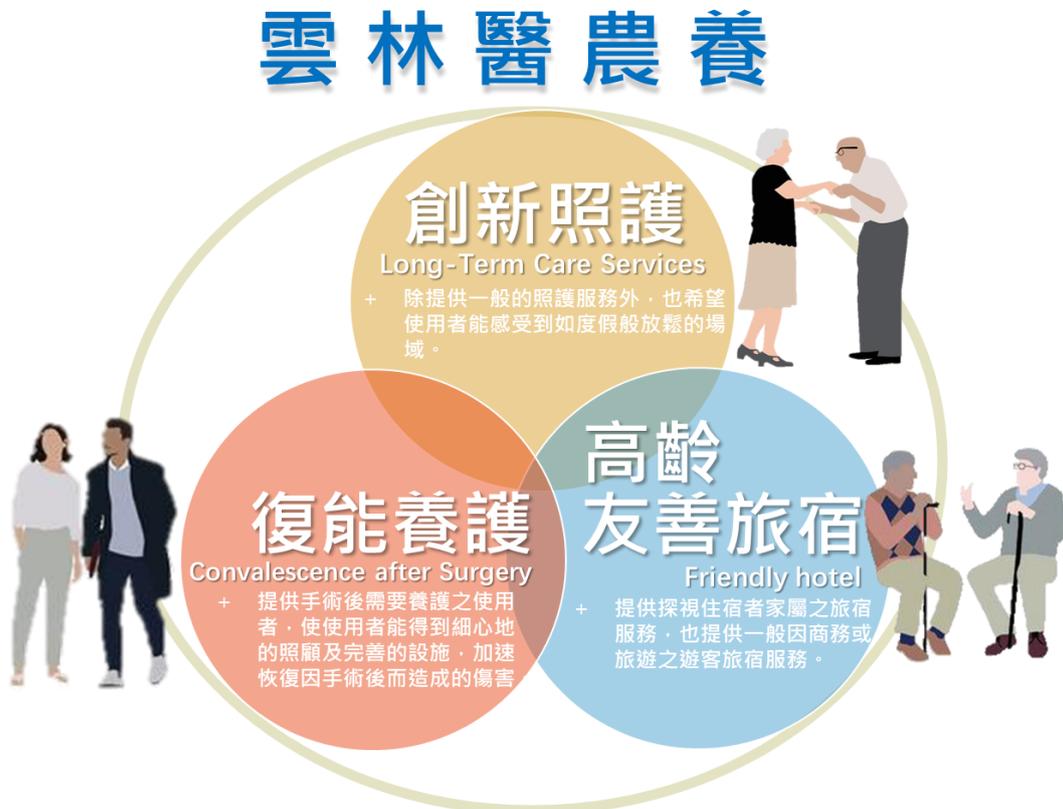
- （一）許可期限內，民間機構應依投資執行計畫及興建執行計畫所訂期限，執行各項服務設施營運工作。
- （二）許可期限內，主辦機關將配合成立專案小組責成各相關單位辦理營運督導及管理工作。

第四章 營運規劃

第一節、營運計畫辦理方式

一、營運目標與定位

本案預期興建完成後，成為雲林高鐵特定區之複合式長照服務設施，結合周遭臺大醫院雲林分院、及新建中的高齡醫學暨健康福祉研究中心等相關資源，以科技思維整合醫（智慧醫療及在地就醫）、農（有機農產品與園藝治療）、養（健康養老及復能養護），提供鄰近居民高品質之照護服務，實踐健康老化在地安養的願景，並促進雲林大健康產業發展與活絡高速鐵路雲林車站周邊生活圈機能之多樣性。



資料來源：本案團隊繪製。

圖 4-1 發展定位圖

二、費率及費率變更

（一）費率訂定

1. 民間機構應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，經主辦機關同意後始得實施，修改時亦同。

2. 民間機構營運長照設施及其附屬設施應依長照法令、目的事業主管機關核定之費率辦理。
3. 民間機構應於每年依 9.1.5 條約定於提送下一年度營運執行計畫報主辦機關備查，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。

(二) 費率之調整

民間機構於營運期間得每 2 年檢討設施收費標準，如須新增或調整，應提具理由及書面評估報告，於報經主辦機關書面同意後始得辦理。

(三) 設施使用優惠

1. 乙方依投資執行計畫書、營運執行計畫及年度營運執行計畫，提供相關設施使用優惠。
2. 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令（含子法）之規定提供優惠

三、營運範疇

本案營運範疇包含主體事業之住宿式長照機構、社區式長照機構及其他支援長照服務附屬設施，基地主體事業及附屬事業之經營管理，乙方應依經甲方所核定之營運執行計畫書所載之內容據以辦理。

四、營運項目內容規範

(一) 營業項目

1. 住宿式長照機構

至少包含住宿舍長照設施至少 305 床。

2. 社區式長照機構

社區式長照機構至少可服務 120 人。

3. 附屬設施

其他支援長照服務附屬設施。

4. 附屬事業

民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制各種用途及使用規範辦法及相關規範之附屬事業規劃，並取得主辦機關同意後，始得辦理。

(二) 營業時間

營業時間視民間機構營運內容擬定。

(三) 辦理方式

契約期間全部營運成本及費用均須由民間機構支付，並採用一般會計處理原則分科列帳；民間機構應維持基地內主體事業及附屬設施與相關附屬事業均在良好狀況下，並對基地內主體事業與其附屬設施做必要之裝修、置換與改善。

五、申請資格

(一) 申請人基本資格

1. 允許單一廠商方式申請者，申請人應為以下之一：

- (1) 設立登記 3 年以上依中華民國公司法成立之公司
- (2) 設立登記 3 年以上依中華民國公司法成立之外國公司台灣分公司(非陸資投資事業)
- (3) 設立登記 3 年以上依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構財團法人。
- (4) 設立登記 3 年以上依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構社團法人。

2. 允許以合作聯盟方式申請者，其成員應為以下之一

- (1) 設立登記 3 年以上依中華民國公司法成立之公司。
- (2) 設立登記 3 年以上依中華民國公司法辦理分公司之外國公司台灣分公司(非陸資投資事業)。
- (3) 設立登記 3 年以上依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構財團法人。
- (4) 設立登記 3 年以上依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構社團法人。
- (5) 合作聯盟之成員應擇一人為授權代表，授權代表不得為外國公司。

(二) 基本資格證明文件

- 1 應出具本案申請截止日前 2 個月內經目的事業主管機關核發之登記抄錄資料。
2. 其他證明文件：法人章程或捐助章程影本。
3. 合作聯盟申請人應依上述證明文件一併提出。

4. 上述文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準。

(三) 申請人財務資格

1. 單一申請人為本國公司或外國公司時，其實收資本額或在台營運資金不得低於新臺幣 2 億元(含)。
2. 單一申請人為依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構財團法人或社團法人時，其資本額或財產總額不得低於新臺幣 2 億元(含)。
3. 以合作聯盟申請者，合作聯盟授權代表實收資本額、資本額或財產總額不得低於新臺幣 8,000 萬元(含)，合作聯盟全體成員之實收資本額、在台營運資金、資本額或財產總額合計不得低於新臺幣 2.5 億元(含)。
4. 申請人或合作聯盟成員之最近三年淨值不得為負值。
5. 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅，且無欠繳情事。
6. 最近 3 年(查詢日應為本申請須知公告日之後)內無退票紀錄及重大喪失債信之情事。

(三) 申請人(合作聯盟申請人則為各成員)應提出符合財務能力資格之相關文件如下：

1. 財務報表

單一申請人、合作聯盟申請人之授權代表及成員，須提出最近 3 年經會計師查核簽證之財務報表。

2. 納稅證明

依法定期納稅證明文件(其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。

3. 無退票記錄證明

最近 3 年內無退票記錄之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。

4. 金融機構融資意願書及融資機構評估意見書

申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。

六、營運執行計畫項目

民間機構應至遲於開始營運日 60 日前提出「營運執行計畫」，民間機構所提之營運計畫書內容應載明之項目至少應包含：

- (一) 預定營運開始日。
- (二) 經營組織與業務項目說明：包含人力組織架構及人力配置（如專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置）、員工教育訓練制度等。
- (三) 經營構想：包含經營理念與經營方針、預計經營項目。
- (四) 財務計畫
- (五) ESG 項目
- (六) 營運收費費率調整
- (七) 收費機制及控管
- (八) 整體營運規劃
- (九) 安全管理
- (十) 服務品質管理
- (十一) 敦親睦鄰及回饋方案
- (十二) 設施設備狀況及更新或重置：包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。
- (十三) 風險管理與保險規劃。
- (十四) 使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。
- (十五) 促參識別標誌設置計畫。
- (十六) 其他有利本案推動之方案。

第二節、營運監督及管理

一、主辦機關之查核

- (一) 主辦機關及其他公務機關基於職權行使或為監督民間機構確實履行本契約必要，得進入本案用地內為必要之行為。
- (二) 營運開始日後，主辦機關得隨時查核民間機構是否依本契約約定營運，民間機構應於主辦機關或主辦機關委由之第三方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。
- (三) 民間機構應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。
- (四) 主辦機關認定乙方之營運資產違反安全度標準時，得要求民間機構改善，如未符合建築物公共安全檢查簽證及申報辦法、長期照顧服務機構設立許可及管理辦法等相關法令規範之規範。

二、相關稅收及費用負擔

- (一) 除本契約另有規定外，本案之稅捐及規費應依法辦理。
- (二) 本案除依據《雲林縣促進民間參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例》相關稅費得減免支出外，因營運衍生之各項稅捐（含房屋稅、營業稅等）、登記費、代書費、規費、公證費、維修、行銷、人事、清潔、各種公用事業費用、保險等皆由民間機構負擔。

第三節、營運辦理時程

一、研提年度營運執行計畫時程

民間機構於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之年度營運執行計畫予主辦機關備查。其內容應包括但不限於經營組織與業務項目說明、營運計畫、安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫、風險管理與保險規劃、資產及設施設備管理維護計畫、財務計畫、ESG 項目、營運收費費率調整、使用者滿意度及申訴處理機制、及其他與營運有關之事項等。

二、營運資產移轉辦理方式及時程

民間機構於許可年限屆滿後，應將所有營運資產無償移轉予主辦機關；主辦機關應將營運資產移轉之相關規定、要求事項、辦理方式及時程等明定於投資契約中。

第五章 土地取得

第一節、用地範圍劃定

一、用地位置及面積

基地範圍雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號共 1 筆土地，面積為 10,026.18 平方公尺，位於「高速鐵路雲林車站特定區計畫」之「第三種住宅區」。

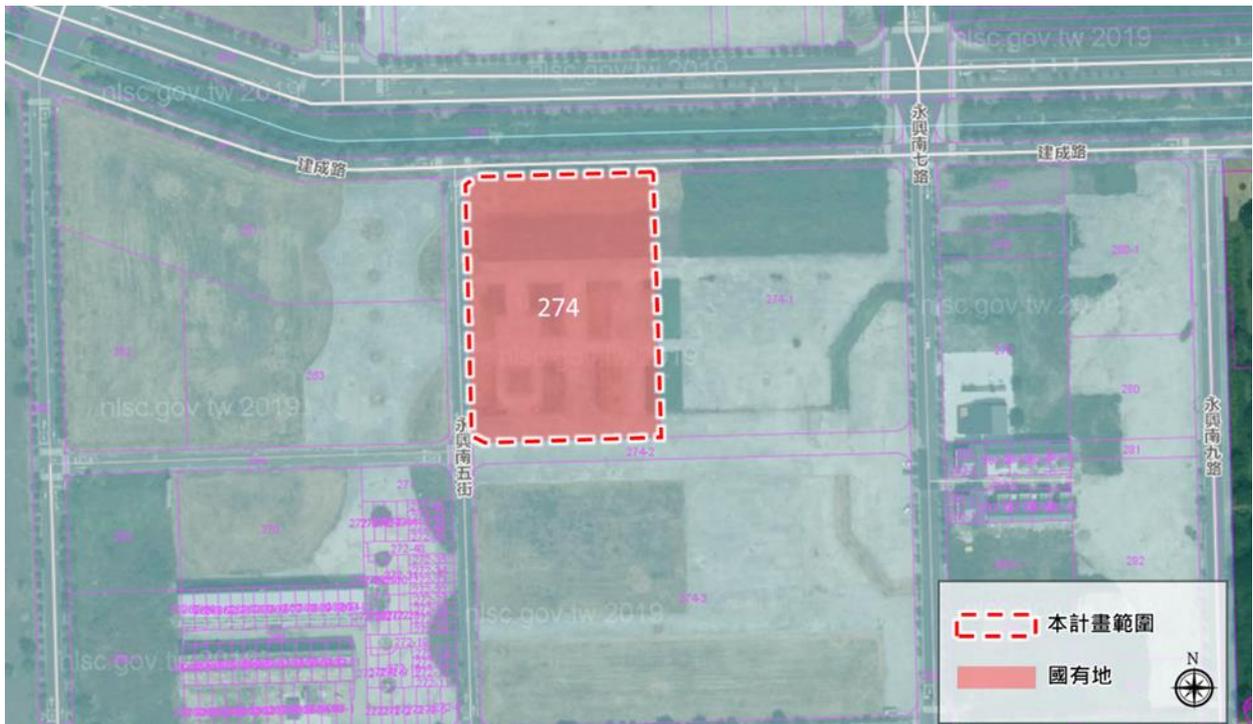


圖 5-1 基地範圍圖

二、用地權屬

本案基地雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。

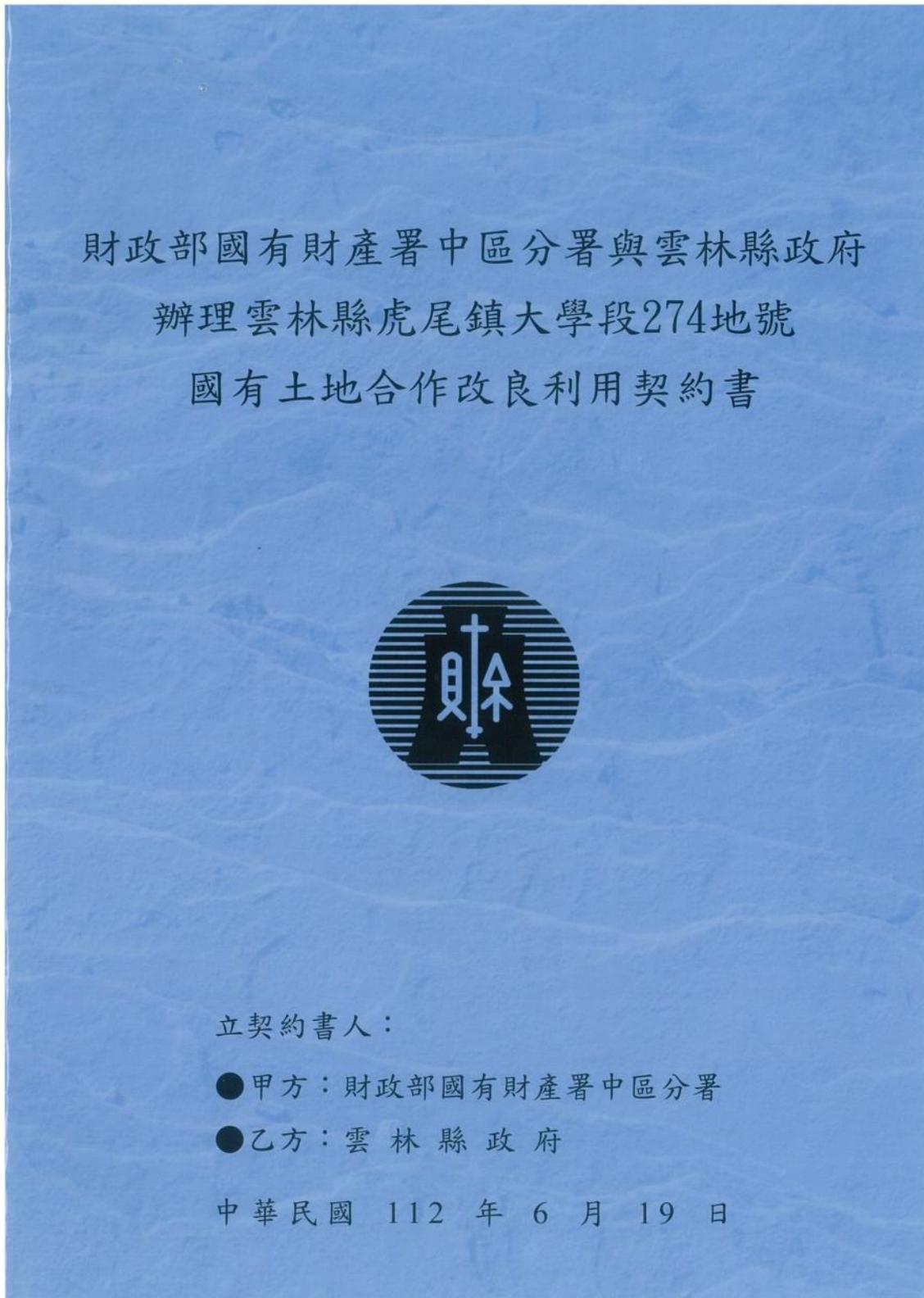
表 5-1 土地權屬表

縣市	地段	地號	面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	所有權人	管理機關	用地別
雲林縣 虎尾鎮	大學段	274	10,026.18	18,400	2,900	中華民國	財政部國有財產署	第三種 住宅區

資料來源：中華民國內政部地政司、本案團隊彙整。

第二節、土地取得方式

雲林縣政府與財政部國有財產署中區分署於112年6月19日已簽訂虎尾鎮大學段274地號之國有土地合作改良利用契約書，土地取得無問題。



第三節、用地變更作業單位及程序界定

本案基地位於高速鐵路雲林車站特定區計畫，為第三種住宅區（建蔽率%60%；容積率%250%）之使用，其使用規範除依據變更高速鐵路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）細部計畫書土地使用分區管制要點，也須符合「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定。

《都市計畫法台灣省施行細則》第 15 第 10 款規定：「……但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。」

另財政部國有財產署(中華民國 110 年 4 月 7 日台財產中改字第 11000052610 號)來函，依國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款規定：「財政部國有財產署得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理『其他非興建房屋之事業』」，爰貴府規劃開發事業項目中銀髮住宅、青年社會住宅，恐不符上述規定，建請修正開發事業項目。

本案所規劃之住宿式及社區式長照機構、高齡友善旅宿等發展內容及設施項目皆符合目前用地之土管內容，無須進行用地變更作業及程序。

表 5-2 土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點	
	(一) 住宅區係為提供居民優良之居住而劃設，其使用除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定，且不得作以下使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 工業廠房。 2. 性病防治所、慢性病防治所、傳染病院、精神科等醫院。 3. 前述不得使用之相關辦公場所。

表 5-3 都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條

法條	條文
15	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： <ol style="list-style-type: none"> 一、第十七條規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： <ol style="list-style-type: none"> (一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。 (二) 噴漆作業。 (三) 使用動力以從事金屬之乾磨者。 (四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 (五) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。 (六) 彈棉作業。 (七) 醬、醬油或其他調味品之製造者。 (八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 (九) 鍛冶或翻砂者。 (十) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

法條	條文
	<p>(十二) 塑膠類之製造者。</p> <p>(十三) 成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及<u>旅館經目的事業主管機關審查核准</u>與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店、夜店。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。</p> <p>十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</p> <p>十六、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>十九、肥料製造者。</p> <p>二十、紡織染整工業。</p> <p>二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十二、金屬表面處理業。</p> <p>二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>

第四節、地上物拆遷或補償

本案基地現況為水泥地及雜草地無既有建物或設施遺跡，故原則無地上物拆遷及補償問題。

第六章 環境影響評估與開發許可

第一節、環境影響評估辦理方式及時程

一、環境背景現況描述

本案為「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地」透過政策層面、社會經濟層面、實質建設層面三大層面進行整體環境影響分析。

(一) 政策層面

本案乃雲林縣政府為推動機關，與財政部國有財產署簽訂合作改良利用原則，活化土地之利用提升土地價值與區域經濟發展，並帶動雲林大健康產業，整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，打造高品質的社區環境。成為雲林復能養護及高齡友善旅宿的新標竿，豎立縣府公共建設指標。

(二) 社會經濟層面

藉由整體規劃設計及興建雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地，能夠促進相關產業結構及收益升級，增加就業機會，使地方經濟相對提高

(三) 實質建設層面

由雲林縣政府與相關公部門全力推動本計畫之施行，可確保未來高鐵特定區整體發展更加落實。同時藉由長照養護機能之發展，使雲林醫療資源整合提供民眾到更加完善的服務。

二、公共建設可能造成之環境影響

環境影響分析內容，係就計畫開發內容可能對環境造成之衝擊進行初步評估，評估項目參考「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」建議之項目，包含「物化環境」、「生態環境」、「景觀遊憩環境」、「社會經濟」及「交通運輸」、「文化環境」等項目，以描述環境背景現況及評估開發中、開發後對環境影響程度，並可藉由因應對策而降低影響。營運階段複合式長照設施係以提供照護服務為主，對於社會經濟與景觀環境等資源有相輔相成之正面影響。

表 6-1 公共建設可能造成之環境影響衝擊彙整表

類別	項目	評估內容
物化環境	空氣品質	<ul style="list-style-type: none">• 施工期間整地與施工車輛空氣污染影響• 開發後交通排放量之影響
	噪音與振動	<ul style="list-style-type: none">• 施工車輛與機具噪音及振動之影響• 營運後汽車噪音與振動產生量之影響
	地形及地質	<ul style="list-style-type: none">• 開發整地後對地形地貌之影響

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫

類別	項目	評估內容
		<ul style="list-style-type: none"> 地質結構現況與開發之影響 基礎承載上之影響
	水文及水質	<ul style="list-style-type: none"> 地上物之完成將使雨水逕流量及入滲量之影響 施工期間人員之生活污水對水質的影響 營運後污水對水文水質之影響
	廢棄物	<ul style="list-style-type: none"> 施工期間廢棄物產生量 開發完成後垃圾產量
生態環境	動物生態	<ul style="list-style-type: none"> 開發完成後對周邊防風林及野生動物所造成之衝擊影響
	植物生態	<ul style="list-style-type: none"> 開發完成後對周邊植物生態造成之自然環境衝擊影響
景觀遊憩環境	地形景觀	<ul style="list-style-type: none"> 開發整地後對地形地貌之影響 地質結構現況與開發之影響 基礎承載上之影響
	生態景觀	<ul style="list-style-type: none"> 開發整地後對生態環境之影響
	人文景觀	<ul style="list-style-type: none"> 計畫開發對於基地及周邊景觀視覺之改變
	遊憩現況	<ul style="list-style-type: none"> 基地周邊遊憩活動種類、資源及未來開發需求之潛能
社會經濟	產業結構	<ul style="list-style-type: none"> 開發時就業機會的提供之潛能 開發後可增加之就業服務效益
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 現況土地使用及本計畫與周邊未來計畫之配合度
	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 開發完成後對於公共設施的管理維護
交通運輸	道路	<ul style="list-style-type: none"> 施工及營運期間車種組成預測及交通量估算 交通運輸系統的負荷量評估
	停車場	<ul style="list-style-type: none"> 停車設施的需求量
文化環境	遺址	<ul style="list-style-type: none"> 對文化遺址造成衝擊之影響
	文物	<ul style="list-style-type: none"> 對歷史文物造成衝擊之影響
	特殊建築物	<ul style="list-style-type: none"> 對特殊建築造成衝擊之影響

資料來源：民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊

表 6-2 公共建設可能造成之環境影響衝擊對應表

環境	物理化學					生態環境		景觀遊憩環境				社會經濟			交通運輸		文化環境			
	空氣品質	噪音與振動	水文及水質	地形及地質	廢棄物	動物生態	植物生態	地形景觀	生態景觀	人文景觀	遊憩現況	產業結構	土地利用	公共設施	道路	停車場	遺址	文物	特殊建築物	
興建期間	挖土、填土	◎	◎		◎	◎	○	○	○	◎		○				○	○	○	○	○
	基礎工程	○	◎				○				○				○	○				
	土木工程	○	◎		◎	◎	○		○	◎	○	○			○	○				
	道路工程	◎	◎		○	○	○		○		○				○	○	○	○	○	○
	排水工程	○	◎	○	○	○	○								○	○				
營運期間	人員活動		○			◎	○		○	○		◎	○	◎	◎	◎	○	○	○	○
	經營管理											◎		○						
	交通運輸	○	◎				○		○						◎	◎				
	商業活動		○			◎			○	○		◎	○	◎	◎	◎	○	○	○	○
備註	◎影響較大 ○影響較小																			

二、本案是否辦理環境影響評估分析

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，依據環境影響評估法第 5 條：「下列開發行為對環境不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- 一、工廠之設立及工業區之開發。
- 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 三、土石採取及探礦、採礦。
- 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 五、農、林、漁、牧地之開發利用。
- 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 七、文教、醫療建設之開發。
- 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。

九、環境保護工程之興建。

十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。

十一、其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。」

本案基地位置位於高速鐵路雲林車站特定區計畫範圍內，本案公共建設項目為複合式長照服務設施，不符合環境影響評估法第 5 條；另查開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 24 條規定，本案為長期照顧服務機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估，經下表分析，本案開發非屬應實施環境影響評估之範圍，無須辦理環境影響評估。

表 6-3 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 24 條

評估項目及標準		評估結果
1	位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，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。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
2	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，申請擴建或累積擴建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。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3	位於重要濕地。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
5	位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
6	位於海拔高度一千五百公尺以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
7	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
8	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
9	申請開發或累積開發面積五公頃以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。		

第二節、水土保持及相關開發審查程序

依據《水土保持法》規定，為實施水土保持之處理與維護，以保育水土資源，涵養水源，減免災害，促進土地合理利用，增進國民福祉，於下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護。

本案位於高速鐵路雲林車站特定區計畫範圍內之第三種住宅區，土地登記為雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號，地形平坦無崎嶇起伏，經行政院農業委員會中華民國 110 年 3 月 24 日農授水保字第 1101831291 號函公告雲林縣山坡地範圍界址圖，本案範圍不屬於前述範圍內，非屬於山坡地範圍，依據《水土保持法》第 8 條規定檢視，本案無須辦理水土保持計畫。

另依據 107 年發實施變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)細部計畫書高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制要點第十二點：「係位於經濟部水利署公告之嚴重地層下陷地區及地下水管制區，應不得新增鑿井引水，並限定不得抽用地下水。」，本案基地位置距離雲林高鐵站僅一公里且也屬於土壤液化高潛勢區，因此照前述所說應不得新增鑿井引水，並限定不得抽用地下水，建議留設足夠空地面積使基地保水，以減緩地層下陷情形。



資料來源：經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統

圖 6-1 地層下陷分布圖

第七章 財務規劃

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

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、貸款利率等參數，皆宜審慎分析選用。可行性評估階段係以現金流量分析及折現率估算，計算各種財務評估指標，如淨現值、內部報酬率、回收年限等財務評估之財務可行性分析指標，可以讓決策者評估計畫之投資效益及民間機構績效。

第一節、基本假設參數

基本假設及參數，主要包含評估年期、股東要求報酬率、自有資金比率等項，基本假設及參數設定如下：

表 7-1 基本假設及參數設定表

基本規劃資料	說 明
評估基期	以民國 112 年初為物價基準。
評估年期	自土地點交之日起算，包含「興建期」與「營運期」合計共 50 年，如符合相關優先續約規定者享有優先定約權一次 20 年。
興建期	分三期 第一期：114 年~115 年 第二期：116 年~117 年 第三期：118 年~119 年
營運期	自第一期完成後開始起計營運期。
物價上漲率	係參考最近 10 年行政院主計總處物價指數年增率爰以 1% 估算。
折舊方法	直線法。
折舊年期	以各項設備耐用年數與本計畫剩餘營運期限孰短為主。
重置成本	依各項設備耐用年限及重置率，依原始購入成本估算。
公告地價上漲率	每 2 年以 5% 估算。
土地租金費率	依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2% 計收。
營業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定，以 20% 估算。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
法定盈餘公積	依公司法規定以 10% 估算。
自有資金比例	自有資金比例不得低於 40%。
股東要求報酬率	考量本計畫之風險與投資人之期望，設定為 5.5%。
加權平均資金成本 (計畫報酬率)	依融資期間平均負債比率計算加權平均資金成本 (Weighted Average Cost of Capital, WACC): $WACC = 3.0\% \times (1 - 20\%) \times 60\% + 5.5\% \times 40\% = 3.64\%$ 。
履約保證金	履約保證金: 興建期為 2,000 萬元; 主體事業全部興建完成並全部開始營運後為 1,000 萬元。 採履約保證金保證書方式，銀行手續費以年息 0.8% 計算。
活期存款利率	以活期存款利率 0.1% 計算。

基本規劃資料	說 明
長期借款及利率	額度：期初投資金額之 60%。 利率：參考 112 年 2 月五大銀行（臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行）新承做放款平均利率 2.969%，以年利率 3.0% 進行估算。

資料來源：本案團隊製作

第二節、開發經費及重置成本

分三期興建，各期開發經費及重置率預估分列如下：

表 7-2 開發經費預估

單位：千元

項目/期別	第一期	第二期	第三期	合計	耐用年限	重置率
建築工程	209,488	216,574	203,756	629,818	50	-
機電工程	24,775	25,699	24,140	74,614	17	50%
裝修工程	96,035	89,000	83,680	268,715	17	50%
合計	330,298	331,273	311,576	973,147		

依各期開發經費預估設備耐用年限及重置率計算分年重置金額。建築結構工程耐用年限 50 年，評估期間無須重置；機電及裝修工程耐用年限 17 年，重置率 50%，評估期間重置次數 2 次。

表 7-3 重置成本預估

單位：千元

項目	131	133	135	148	150	152	合計
	第一次重增置			第二次重增置			
第一期機電工程	12,388			12,388			24,776
第一期裝修工程	48,017			48,017			96,034
第二期機電工程		12,850			12,849		25,699
第二期裝修工程		44,500			44,500		89,000
第三期機電工程			12,070			12,070	24,140
第三期裝修工程			41,840			41,840	83,680
合計	60,405	57,350	53,910	60,405	57,349	53,910	343,329

第三節、營運成本及費用分析

包括營運設施設備、人事成本及相關成本及費用等。

一、營運設施設備

營運設施設備包括住宿式長照機構、社區式長照機構、高齡友善旅宿及員工宿舍，預估耐用年限8年、重置次數5次。設施設備明細詳下表。

表 7-10 營運設施設備-住宿式長照機構設施

名稱	數量	單價(元)	總價(元)
電動床組(含床上桌)	305	45,000	13,725,000
床旁桌	305	2,500	762,500
洗澡床	12	98,000	1,176,000
洗澡椅	12	5,000	60,000
移位滑板	6	7,000	42,000
移位機(含磅秤)	6	120,000	720,000
輪椅磅秤機	6	80,000	480,000
水平移位機	8	100,000	800,000
移動式抽痰器	12	8,000	96,000
助行器	24	1,500	36,000
一般輪椅	24	6,000	144,000
氧氣及空氣體流量表組	50	3,300	165,000
抽吸設備組	50	3,850	192,500
簡易復健器材組(職能)	12	30,000	360,000
復健牽引器組	12	30,000	360,000
A. E. D	6	100,000	600,000
紫消燈	6	30,000	180,000
餐桌	40	5,000	200,000
餐桌椅	140	1,000	140,000
冰箱(配膳室)	6	30,000	180,000
飲水機	8	25,000	200,000
矮櫃	12	8,000	96,000
沙發組(或藤椅)	10	15,000	150,000
活動空間電視	10	30,000	300,000
宗教設備	8	65,000	520,000
冰箱(藥用)	8	15,000	120,000
護理車	12	50,000	600,000
換藥車和鑷罐組	12	20,000	240,000
研鉢組(瓷)	12	500	6,000
不鏽鋼腳凳	12	3,000	36,000
血壓計(腕式)	12	3,000	36,000
額(耳)溫槍	12	3,500	42,000
生理監測器	10	100,000	1,000,000
血氧機 SPO2	10	5,000	50,000
三層車	12	6,000	72,000
急救車	6	10,000	60,000

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫

名稱	數量	單價 (元)	總價 (元)
照服員工作車	12	6,000	72,000
辦公椅	15	3,600	54,000
辦公椅 (護理)	30	3,600	108,000
塑膠椅 (照服)	20	300	6,000
桌上電腦 (護理站)	12	30,000	360,000
印表機	4	5,500	22,000
無線網路設備	4	20,000	80,000
話機系統組	1	300,000	300,000
廚房所有設備	1	3,000,000	3,000,000
餐具	1	800,000	800,000
公文櫃	4	5,000	20,000
其他雜項購置	2	300,000	600,000
更衣櫃	25	3,500	87,500
合計			29,456,500

表 7-11 營運設施設備-社區式長照機構設施

名稱	數量	單價 (元)	總價 (元)
休息座椅	130	6,000	780,000
桌椅組	16	8,000	128,000
電視	16	25,000	400,000
冰箱	12	5,000	60,000
時鐘	12	800	9,600
洗澡椅	8	5,000	40,000
一般輪椅	8	6,000	48,000
簡易復健器材組 (職能)	4	30,000	120,000
復健牽引器組	8	30,000	240,000
職能訓練組	4	50,000	200,000
桌子	24	7,000	168,000
餐桌椅	130	1,000	130,000
冰箱	6	30,000	180,000
飲水機	6	25,000	150,000
矮櫃	10	8,000	80,000
沙發組 (或藤椅)	8	15,000	120,000
活動空間電視	8	30,000	240,000
宗教設備	4	50,000	200,000
冰箱 (藥用)	2	15,000	30,000
研鉢組 (瓷)	2	500	1,000
桌上型電腦	8	30,000	240,000
印表機	4	5,500	22,000
公文櫃	8	5,000	40,000
血壓計 (腕式)	6	3,000	18,000
影音及視聽設備	4	100,000	400,000
OA 辦公桌	8	15,000	120,000
額 (耳) 溫槍	6	3,500	21,000
簡易廚房設備	2	200,000	400,000
室內環境布置	4	300,000	1,200,000

名稱	數量	單價 (元)	總價 (元)
文具雜項	2	200,000	400,000
資訊系統智慧定位	2	2,500,000	5,000,000
投影機	4	30,000	120,000
棉被	120	5,000	600,000
合計			11,905,600

表 7-12 營運設施設備-高齡友善旅宿及員工宿舍

房型	每房設施成本 (元)	間數	設施成本合計 (元)
員工宿舍四人房	300,000	15	4,500,000
高齡友善旅宿單人房	150,000	30	4,500,000
高齡友善旅宿雙人房	280,000	35	9,800,000
合計		80	18,800,000

二、人事成本

以 13 個月月薪加計 16% 之勞健保退休金等計算年薪，詳下表。

表 7-13 預估服務人數及人事成本

職類/人數	社區式長照機構	住宿式長照機構	高齡友善旅宿	行政事務	合計	月薪 (元)	年薪 (元)
業務負責人	2	2	-	-	4	60,000	3,580,800
護理長	2	2	-	-	4	50,000	2,984,000
護理師	-	16	-	-	16	43,000	10,264,960
照服員	10	39	-	-	49	30,000	21,932,400
社工師	-	4	-	-	4	43,000	2,566,240
營養師	-	2	1	-	3	43,000	1,924,680
房務人員	-	12	12	-	24	30,000	10,742,400
櫃台人員	-	2	6	-	8	32,000	3,819,520
廚師+廚工	-	5	-	-	5	40,000	2,984,000
行政人員	-	-	-	6	6	30,000	2,685,600
合計	14	84	19	6	123	-	63,484,600

三、相關成本及費用

其他相關成本及費用詳表 7-14。

表 7-14 相關成本及費用

項目	評估基礎	比率	說明
高齡友善旅宿成本	依高齡友善旅宿收入淨額	15%	包括客房用品及清潔維護耗材費等
其他醫務費用	依住宿式長照機構收入淨額	4%	包括生活給養費(日常生活飲食)、衛、耗材費(消耗性醫療輔助器材,如尿布、鼻衛管等)
其他營運費用	依總營業收入淨額	2%	包括維護費、修繕費、郵電費及水電費等
停車場營運成本	依停車場收入淨額	20%	包括維護費、修繕費、人事費等
行銷推廣費	依總營業收入淨額	2%	包括文宣品等

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫

項目	評估基礎	比率	說明
保險費	依總營業收入淨額	0.05%	包括雇主及公共意外責任險
資產保險費	依特許權資產及營運設施淨額	0.2%	包括火險附加爆炸險、地震險、颱風洪水險、水漬險、地層下陷險

第五節、土地租金

一、計算方式

按 109 年 5 月 7 日修正施行之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條第 1 項第 2 款規定：「營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。」

本計畫設定興建期土地租金為申報地價之 1%，營運期土地租金為當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價之 2%，並預估申報地價每二年調漲 5%。公告地價為 2,900 元/ m²。

項次	鄉鎮	段號	地號	土地使用分區	所有權人	管理者	面積 (m ²)
1	雲林縣虎尾鎮	大學段	274	第三種住宅區	中華民國	財政部國有財產署	10,026.18

96 年-98 年公告地價為 780 元/ m²、99 年-104 年公告地價為 1,000 元/ m²、105 年-111 年公告地價為 2,900 元/ m²。隨著本基地及鄰近區域之整體開發，預期將帶動地價之上漲，故預估申報地價每二年調漲 5%。

故本計畫設定興建期每年土地租金約為 305,550 元、營運期每年土地租金約為 902,828 元。

二、繳付時間

本計畫土地地租除第 1 年於地上權契約簽訂日繳付外，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，依實際使用日數占該年度之比例計算。

三、土地租金遲延給付

民間機構對於任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於執行機關通知繳納期限屆期仍未繳付者，應依下列標準加收懲罰性違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收懲罰性違約金。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

(四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

第七節、權利金

本計畫由機關提供土地予民間機構興建、營運，因此，在興建、營運期限內營運狀況許可下，應支付權利金予機關做為取得營運權之對價，始具公平性與合理性。故本計畫將依預估營運狀況概估合理之權利金金額，以達到政府與民間機構共享獲利之雙贏成果。

一、開發權利金：本案應繳納開發權利金為 5,998 萬元整，按下列規定計收。

- (一) 除有下款情形者外，如民間機構採一次性興建開發者，應於簽訂設定地上權契約前繳納全額之開發權利金；如民間機構申請分期分區開發者，興建期間分六期按 30%、15%、15%、14%、13%、13%收取，除第一期於簽訂設定地上權契約前繳納者外，其餘各期應於每年 1 月 30 日前繳清當年度應繳開發權利金。
- (二) 民間機構於申請地上權設定負擔者，應先行繳清全額之開發權利金後，始得辦理。

二、變動營運權利金：

- (一) 每年依民間機構營業收入，按民間機構所提出之權利金報價單所填具之百分比，不得低於 0.3%（申請人所填百分比低於本案訂定之變動營運權利金百分比，視為不合格申請人）計算。
- (二) 契約屆滿、終止時，民間機構仍應依變動營運權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 90 日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營運權利金，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。
- (三) 繳交期限：民間機構應自本案營運開始日起第 2 個會計年度起，於每年度 5 月 30 日前，將前一會計年度經會計師事務所查核簽證之營業收入呈報主辦機關，經主辦機關核計變動營運權利金後，於 6 月 30 日前繳付。但契約期間屆滿年度之變動營運權利金應於契約期間屆滿或終止後 90 日內提送財務報表交主辦機關審核後依限繳納。

三、固定營運權利金：

- (一) 固定營運權利金每年新臺幣 62 萬元整。
- (二) 繳交期限：除第一次固定營運權利金民間機構應自營運開始日之次日起 30 日內繳納，其餘民間機構應於每年 1 月 30 日前繳清當年度應繳全部固定營運權利金。
- (三) 除本契約另有規定外，如繳交當年之契約期間天數未滿一年，則該年固定經營權利金數額為依 62 萬元乘以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

四、超額利潤權利金：本案採級距式方式計收超額利潤權利金，依當年期實際營業收入超過投資執行計畫書原預估營業收入者，就超過部分另按級距累進計收。

當年期實際營業收入淨額超過原預估營業收入	計收比例
10%以下之部分	3%
超過 10%-20%以下之部分	4%
超過 20%以上之部分	5%

- (一) 超額利潤權利金係另行計收之權利金，不影響變動營運權利金應繳納之數額。其實際營業收入與原預估營業收入計算部分，如當年之契約期間天數未滿一年，以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。
- (二) 繳交期限：民間機構應自本案營運開始日起第 2 個會計年度起，於每年度 5 月 30 日前，將前一會計年度經會計師事務所查核簽證之營業收入呈報主辦機關，經主辦機關核計超額利潤權利金後，於 6 月 30 日前繳付。但契約期間屆滿年度之超額利潤權利金應於契約期間屆滿或終止後 90 日內給付，並應具結會計師事務所查核簽證之財務報告供主辦機關查核。未滿一年以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

第八節、投資效益分析

本計畫由資本預算觀點進行評估，以興建及營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法（NPV）、內部報酬率（IRR）與還本期限法（Payback Period）等財務指標作為參考依據，各項指標之簡要說明如下：

一、淨現值法（Net Present Value, NPV）

淨現值法是為投資評估使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本，本計畫以加權平均資金成本作為計畫淨現值折現率及以股東要求報酬率作為股權淨現值折現率。一般而言，淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當淨現值為負值時，則為不可行計畫。

二、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。當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

三、還本期限法（Payback Period, PP）

還本期限或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，期末現金餘額出現正值時之年度，即為還本期限。當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。

四、自償能力（Self - Liquidating Ratio, SLR）

依據促參法第二十九條第一項所稱自償能力，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。

前項所稱現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。

第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建

設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。

五、各項財務效益評估

依據前述假設條件下，民間機構於契約期間內，自償率為 117.58% 大於 100% 該計畫具自償能力，計畫淨現值為 259,726 千元，計畫內部報酬率為 5.92% 大於計畫淨現值折現率，股權淨現值為 97,598 千元，股權內部報酬率為 6.26% 大於股東要求報酬率，約於 40.19 年得回收總投入成本，故評估本計畫為財務可行，具有投資效益。

若僅開發第一期及第二期主體事業，於滿足股權內部報酬率大於股東要求報酬率 5.5% 之前提下，財務效益、權利金及稅收比較列示如表 7-16。

表 7-16 一期及二期開發、三期總開發財務效益、權利金及稅收比較

財務指標	財務效益 (總三期總開發)
計畫內部報酬率	5.92%
計畫淨現值(千元)	259,726
計畫回收年期(年)	32.62
股權內部報酬率	6.26%
股權淨現值(千元)	97,598
股權回收年期(年)	40.19
自償率	117.58%
權利金及稅收(千元)	財務效益 (三期總開發)
開發權利金(註)	59,980
固定營運權利金(註)	29,760
變動權利金(註)	30,220
土地租金(註)	55,948
房屋稅(註)	125,564
營業稅	503,665

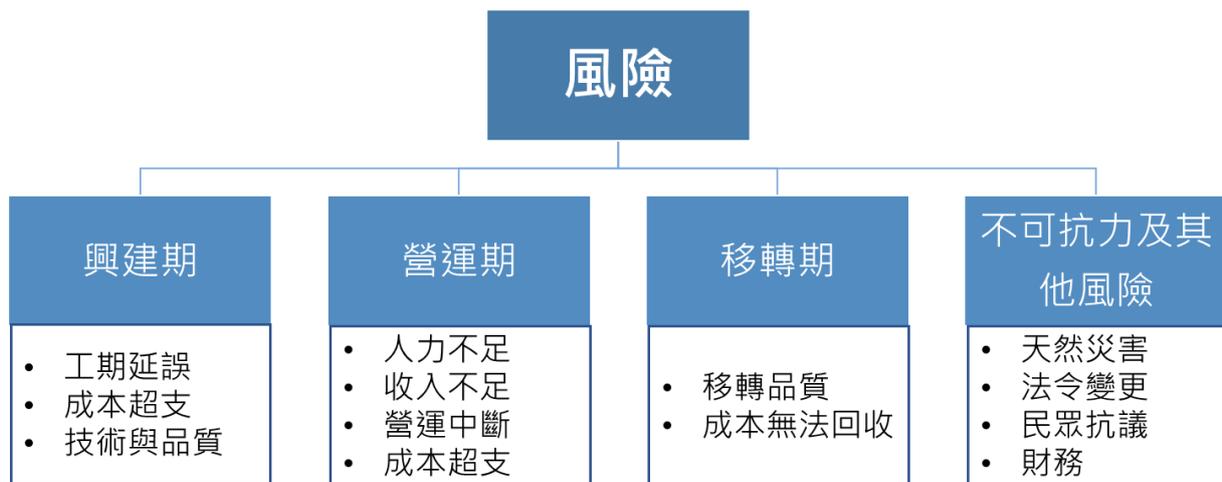
註：以考量整體權利金及稅收(除營業稅外)不變之前提下，比較一期及二期開發與三期總開發之開發效益。

第八章 風險配置

按風險規劃之目的在於辨識契約執行過程各階段可能面臨之風險因素，以分析不同風險因素可能產生之影響，並透過合理的風險分攤原則與因應策略，以減輕風險因素對計畫推動之不良影響，以利計畫目標之達成。

第一節、風險因素及可能影響

民間機構於本案之履約過程大約可區分為興建期、營運期、移轉期及不可抗力及其他風險，且本案容許分年分期開發，因此部分興建期與營運期可能有重疊情形，初步分析本案可能面臨之各類型風險如下圖。



資料來源：本案團隊繪製。

圖 8-1 風險類型歸納圖

一、興建期

本案興建允許分年分期進行，且本案基地現況無建物，為零星水泥鋪面與草生地，因此無須進行建物拆除作業可直接進行興建作業，然於興建過程中民間機構可能遭遇工期延誤、成本超支，以及技術與品質等風險，茲就可能風險說明如下：

(一) 工期延誤

民間機構於土地點交後，即著手規劃興建工程施作，但於辦理各項設施、設備興建過程中，仍可能因材料供應、現場情況等因素，導致工期延誤，為此本案屬地層下陷區，未來民間機構也應將相關須辦理作業納入期程規劃，以避免工期延誤。

(二) 成本超支

成本超支可能原因包括成本控制不當、工期延宕、設計與現場情況不符所造成，民間機構於成本超支時，若無法及時覓得相關資金，將影響整體工程進度之推

進。再者，成本超支將影響民間機構投資成本回收，故民間機構亦將採行各種因應措施，減輕對財務衝擊。

（三）技術與品質

於興建工程施作過程中，一旦施作技術或工程品質未如預期，除可能導致成本超支外，為達所要求之品質而需再行投入資源改善則將可能導致工期延誤，甚或影響後續之營運維護成本。

二、營運期

本案委由民間機構興建營運管理，民間機構應採取適當之經營管理策略以減低相關風險，而不確定因素所造成之風險約可分為下列幾點。

（一）人力不足

依衛生福利部調查，長期照顧服務人力在市場上始終供不應求，民間機構應多加強人力招募活動，提供相關教育職前訓練提升就業吸引力，避免營運後無人力服務之窘境。

（二）收入不足

本案民間機構收入來源包含照護收入、旅宿收入、餐飲、商業空間出租等各項收入，一旦上述服務需求率不如預期時，將導致民間機構收入，無法與營運成本及費用達成平衡。

（三）營運中斷

可能造成營運中斷之原因有可能為營運資產設施、設備故障或損壞所致，一旦發生將嚴重影響照護服務之量能，且造成民間機構之財務損失，透過定期進行各項設施、設備之檢查與維護、演練緊急應變措施或將可減低發生之機率與相關損失。

（四）營運成本超支

本案主要固定成本包括人事費用、折舊、環境清潔費、修繕費等，民間機構應採行相關成本管控措施以避免成本浪費。此外，定期維護相關設備以維持設施設備之正常運作，亦可降低營運成本超支風險。

三、移轉期

（一）移轉品質

民間機構營運期滿，移轉設施多已屆設計使用年限，民間機構除在營運期間作好設備維修保養工作外，考量本案設有相關長照服務及旅宿服務，因此應在移轉年限到期前提早與各受照護人員及家屬說明，讓各受照護人員家屬能提早安排銜接照護機構避免陷入無人照顧之情形，主辦機關應在營運期間及移轉期間審慎監督以降低此風險因素。

(二) 成本無法回收

可歸責於民間機構之原因終止特許契約，其營運資產仍必須無償移轉予政府，民間機構應自行承擔無法回收投資成本之風險。主辦機關於必要時可同意民間機構將其營運投資的資產、設備設定抵押予融資機構，以降低融資機構風險。

四、不可抗力及其他風險

主要包括天然災害風險、法令變更風險、民眾抗爭風險、財務風險（如利率風險、貸款增加、物價上漲風險）等，前述風險皆可能影響營運成本及費用之提高或工程延宕，致使民間機構財務風險提高。

第二節、各參與主體之風險配置

為達到本案投資可行性、降低風險成本及簡化管理作業，本案風險分攤原則研提如下：

- 一、利用各種風險管理技術減少風險的產生。
- 二、民間機構及縣政府應共同處理風險分攤事宜，並應明確說明主次要風險分擔者。
- 三、訂立合約以說明雙方之責任歸屬，而縣政府對於協助承諾事項應具體明確。
- 四、公私部門皆需透過完備的風險管理技術及保險機制來轉嫁相關風險。

以下就各時期可能發生之風險類型、影響及承擔者綜理詳下表所示。

表 8-1 風險項目與分擔主體

類型	風險項目	風險承擔者 (◎主要承擔者；△次要承擔者)					
		主辦機關	民間機構	施工廠商 (設備供應商)	融資機構	保險公司	
興建期	工期延誤	△	◎	△		△	
	成本超支		◎	△			
	技術與品質		◎	△		△	
營運期	收入不足		◎		△		
	營運中斷	△	◎		△	△	
	營運成本超支		◎				
移轉期	移轉品質	◎	△				
其他 風險	不可抗力風險	△	◎		△	△	
	法令變更風險	△	◎				
	民眾抗爭風險	◎	△				
	財務 風險	利率風險		◎		△	
		貸款增加		◎		△	
物價上漲風險		△	◎	△			

資料來源：本案團隊彙整。

第三節、風險因應及減輕對策

所謂風險管理，即透過對風險的確認、評估與控制，以最小之成本將風險產生之影響降至最低的管理方法，就主辦機關立場而言，分擔後的風險應以合理方式，藉由公權力之執行、投資契約之訂定等方式進行管理。本節之重點即在針對上述已認知之主要風險提出因應或減輕策略。

一、主辦機關

就主辦機關立場而言，分擔後的風險應以合理方式，藉由公權力之執行、投資契約之訂定等方式進行管理。倘發生前述風險而造成民間機構之營運困難時，主辦機關本就雙方互信、合作之精神，可採行下列一種或一種以上之風險減輕對策：

(一) 協助辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案

若民間機構遭受地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力之風險而受重大損害時，主辦機關可依政府相關法令協調金融機構協助辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案，幫助民間機構儘速恢復營運。

(二) 發生不可抗力或法令變更等情事經雙方協議後得辦理修約

發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，甲方應進行檢討，經檢討確有修約之必要者，經雙方協議後辦理修約。

(三) 政府政策變動雙方應於營運契約中明確訂定許可權之範圍與內容

政府政策變動所造成許可權之中止或限縮，或法令修正產生不利於民間機構之情形（如稅率調漲）時，其風險應由政府單位負責承擔。為保障民間機構之權益，雙方應於營運契約中明確訂定許可權之範圍與內容，並得以其他法令許可之手段降低政策、法令變化產生之風險（如權利金之酌減、相關賦稅優惠等等）。

(四) 主辦機關應就招商文件擬定但書協助辦理設定地上權事項

經主辦機關就租金等費用繳納狀況、營運績效評估、有無違反相關法令之規定及有無情形其改善狀況評估審酌後，協助辦理優先定約 20 年，因此需向財政部國有財產署提出設定地上權存續期延長，設定地上權存續期間最長為 70 年，本案興建營運為 50 年，因此設定地上權至多為增加 20 年。優先定約之風險非因主辦機關可掌握，主辦機關不擔保協助事項必然之成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違約。惟，民間機構仍須在投標前自行評估，並負擔本計畫優先定約之風險。

二、民間機構

民間機構屬促參案件最主要的風險承擔者，然因應風險之能力卻不及財政能力穩固之政府單位，如上述情況下，政府單位固然有從旁協助民間機構營運之責任，但就民間機構自身而言，因應風險的最佳策略即自行做好事先之預防並投保。

(一) 審慎評估

民間機構可委託有經驗之財務顧問公司，協助其估算投資成本並進行財務規劃，應須審慎管理各項成本支出，做好內部控管，將可降低風險發生機率，但亦可能因不可抗力之因素而面臨成本增加。因此民間機構進行財務試算時，應在敏感性分析中預作保守之估算，以確保承擔風險之能力。

(二) 市場價格及需求風險不如預期

民間機構參與投標時應組成評估團隊，就其營運理念，評估其財力與資金籌措能力、市場或預期發展、市場需求及競爭進行妥善評估分析，並適時彈性調整其相關收費標準及營業項目，亦能配合政府單位政策與公私部門不定期舉辦活動，吸引入住者，以降低市場風險。

(三) 計畫控管及營運績效

民間機構於簽訂投資契約後，應由專業之團隊掌控各階段法令面、申請程序及民間機構資金搭配等各方面須注意事項與時程控管，降低違約風險。民間機構應針對員工操作設備、服務品質進行教育訓練，並定期督導方式隨時改進；亦可透過保險加保，以分擔或降低風險。

(四) 保險計畫

民間機構應於特許期間行完善之保險規劃，考量各項防阻措施與保險計畫之配合，可減緩民間機構於風險發生時所承擔之財務損失，就其營運期間可能面臨之風險投保相對應之保險項目列舉如下表：

表 8-2 保險計畫項目說明表

風險項目		可因應之保險內容		
營運期間	責任	使用者	公共意外責任險、產品責任險	
	人身	員工	雇主意外責任險、團體意外傷害保險	
	財產	建築物及機電設備	火險及財產綜合保險	
		行政、資訊設備	火險及財產綜合保險	
		餐飲設備及庫存	火險及財產綜合保險	
	利潤損失	利潤、固定收入損失	營業中斷險	

第九章 政府承諾與配合事項

第一節、政府承諾事項

一、用地交付

依投資契約及設定地上權契約約定辦理用地交付。

二、成立單一窗口

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與其他所有府內單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

第二節、機關協助辦理事項

機關協助辦理事項不保證協助事項之必然成就

一、協助辦理中長期融資

主辦機關將視本案資金融通之必要，依法協助民間機構申請中長期資金貸款。

二、協助申請租稅優惠

民間機構依相關法令之規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，主辦機關將提供必要之證明與協助。

三、申請證照許可之協助

民間機構因執行本案而須向相關機構申請證照或許可時，主辦機關在法規許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

四、其協助申設各項公用設備

對於民間機構在營運期間所需之各項公用設備，包括自來水、電力、瓦斯、電信、通訊等，得在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關給予民間機構必要之協助。

五、協助辦理重大天然災害復舊貸款

民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關得會商金管會及相關目的事業主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

六、其他事項之協助

如因法規規定致民間機構履行本契約有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

第十章 附屬事業

第一節、附屬事業目的

本案容許附屬事業開發經營，應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。

第二節、附屬事業項目及內容

一、容許項目及營業業種

本案允許民間機構於本案用地範圍內有規劃附屬事業，並保留其營運調整彈性，惟應擬具相關使用計畫向主辦機關提出申請，由主辦機關審視附屬事業對於公共建設本業之影響，並確保本促參案件之公益性，經同意後始得為之。各項附屬事業之開發作業若涉及相關法規規定，須由民間機構依據該管法規辦理。

依據 107 年發布實施之變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)細部計畫，本案計畫範圍為第三種住宅區，並且依據土地使用分區管制要點，第三種住宅區建蔽率不得大於 60 %、容積率不得大於 250 %，民間機構得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制各種用途及使用規範辦法及相關規範之附屬事業規劃，並取得主辦機關同意後，始得辦理。依據變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)細部計畫土地使用分區管制要點與都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條，本案住宅區不得為下列表列使用：

表 10-1 本案住宅區不得使用之項目

變更高速鐵路雲林車站特定區計畫(第一次通盤檢討)細部計畫土地使用分區管制要點	
<p>(一)住宅區係為提供居民優良之居住而劃設，其使用除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定，且不得作以下使用：</p> <p>1. 工業廠房。</p> <p>2. 性病防治所、慢性病防治所、傳染病院、精神科等醫院。</p> <p>3. 前述不得使用之相關辦公場所。</p>	
都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條	
法條	條文
15	<p>住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十七條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>(一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>(二)噴漆作業。</p> <p>(三)使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>(四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</p> <p>(五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。</p> <p>(六)彈棉作業。</p> <p>(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p>

<p>(九) 鍛冶或翻砂者。</p> <p>(十) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(十一) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>(十二) 塑膠類之製造者。</p> <p>(十三) 成人用品零售業。</p> <p>四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及<u>旅館經目的事業主管機關審查核准</u>與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨十二公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>十二、飲酒店、夜店。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。</p> <p>十五、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</p> <p>十六、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>十九、肥料製造者。</p> <p>二十、紡織染整工業。</p> <p>二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十二、金屬表面處理業。</p> <p>二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十五款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>

資料來源：變更高速公路雲林車站特定區計畫（第一次通盤檢討）細部計畫土地使用分區管制要點、都市計畫法臺灣省施行細則，本案團隊彙整。

二、開發經營規模

本案許可期間包含「興建期」及「營運期」，民間機構得依現行法規自行提出相關規劃，依投資契約之規定於投資計執行畫書中自行提出，未來與主辦機關簽約

後，若有變更或調整應依契約相關條文之規定提出變更事業計畫，並由主辦機關核定，並且為確保本案主體事業之經營，主體事業比例最少不得低於 60%，附屬事業比例最高不得超過 40%。各事業依實際營運之樓地板面積與全部興建樓地板總面積之比例計算之(共用之空間或戶外空間不予計算)。

三、開發經營期間

依據促進民間參與公共建設法施行細則第 42 條第 4 款：「第一項附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。」，故附屬事業許可年期不得超過過主體事業之許可年期。

第十一章 履約管理

促進民間參與公共建設案件因涉及政府、民間機構以及使用者三方，且進行時程往往長達數年至數十年之久，故履約管理機制便成為促參案件是否得以順利進行之重要機制。促參司於 106 年 12 月發布之機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 47 點至第 50 點，主辦機關之履約管理原則為「依據投資契約內容，訂定履約管理項目、查核方式、執行時程及檢核事項等，落實履約管理。」注重政府監督管理，積極促進民間機構落實自律精神，需透過公私部門協力共同擴大民間機構參與公共建設之效益。以下茲就本案履約管理規劃進行說明。

第一節、進度及品質管理機制

一、管理機制建立

(一) 書面審查與備查

主辦機關與民間機構雙方往來的文件係履約管理工作最基礎的依據，除了可以做為未來管理工作直接有效的依據外，更是未來在工作執行上的依據，據此作為個工作項目依循的軌跡。爰此，民間機構須依契約要求提具工程進度、經費、空間規劃、財務報表等相關文件提具與主辦機關，依此書面資料進行審查與執行，以避免未來雙方產生糾紛。

1. 興建期間應提每月進度報告

應規範民間機構於興建期間每月提出月進度報告，以利於主辦機關利用月進度報告確實掌控工程執行概況與進度，並可立即進行查核與書面意見於每月工作會議時提出討論。

2. 工作成果報告審查及進度控管

主辦機關應對於民間機構每月所提進度成果報告，進行檢核及追蹤，對於需要政府協助解決事項、判斷允否、法令及契約適宜否之重要決策，應予以追蹤，並與投資執行計畫書、興建執行計畫書核對，其工程進度上是否有延遲之況，以利掌握實際工進能符合計畫。

3. 申請或提送文件審查及進度控管

在民間機構依據投資契約要項辦理各項申請或提送文件時，在形式上是否符合契約時程、項目要求，在實質上是否內容符合法令、符合投資執行計畫書或興建執行計畫書、對政府是否產生利弊等事宜進行內容實質層面之審查作業，以掌控申請及提送文件進度以符合投資契約規範。

(二) 定期與不定期會議

主辦機關與民間機構應以長期事業合作夥伴的角度出發進行監督管理，定期與不定期會亦是為了控管進度，使主辦機關與民間機構對履約事項有階段性的認知與共識，避免因爭執影響計畫進度而建構起的交流平臺。定期會議通常是履約情況的會報，以了解、掌控計畫執行的狀況；不定期的會議則是在遇到臨時或重大緊急事故，為立即解決問題而緊急召開的會議。每次舉行會議均需記錄存檔，協商結果為契約規範之的一部分，雙方均負有履行之義務，對主辦機關而言宜納入績效評估之參考依據，對民間機構而言則可自行評估履約效能。

(三) 財務監督

民間機構的財務狀況是否良好，是促參案件能否穩定繼續執行下去的重要因素，主辦機關得就民間機構的執行成效評估是否達到預期目標、品質、管理系統運作是否順暢以及對財務監督了解、掌握民間機構營運期間之財務狀況，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制，其進行之方式有二：

1. 主辦機關得要求民間機構於每年度結束後一定期限內提送經會計師查核簽證之財務報表，及附註說明經主辦機關備查。
2. 主辦機關得定期或不定期，以書面或實地勘查之方式查核民間機構之營運狀況，民間機構應配合答詢並提供相關文件。

(四) 年度營運績效評估

年度營運績效評估是最直接且最整體性反映案件之營運成果的履約管理模式。藉由年度營運績效評估作業，主辦機關及民間機構得以彼此檢討過去一年之營運績效，並訂定下一年度之預期目標。

準此，本案主辦機關得設置營運績效評估委員會，自營運開始日起每年度辦理乙次營運績效評估，評估項目應包含：營運期間是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生等事項。

二、履約管理單位

依《機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引》第 48 點之指導，履約管理單位的成立有以下原則：

- (一) 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，必要時得邀請專家、學者協助。

- (二) 辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組人員應至少一人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位原負責，免成立專責小組。
- (三) 主辦機關辦理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。
- (四) 本案受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為本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民間機構之負責人或合夥人。第一項協助履約管理之專家、學者，亦同。

第二節、控制及查核項目與時點

在許可期間民間機構應依其提出並經主管機關核定之「營運計畫書」執行營運管理作業，由主辦機關定期督導、查核其營運管理狀況。以下就興建、營運、財務、設備維護、資產管理及移轉期有六個面向討論本案是用之控制及查核項目。

一、興建期

本案未來對於工程施工之查核，將依工程進度及其民間所提施工計畫、施工報表日誌等資料，進行定期及不定期之查驗。

二、營運期

營運階段知控制查核項目包括營運前準備時其及營運階段知查核要項：

表 11-1 營運階段之控制查核項目表

履約階段與項目	時間	說明
(一) 營運前準備		
工作人員組織架構	營運前	營運團隊的組織架構、工作人員資格、人數是否符合契約要求。
營運分包契約	營運前	協力廠商是否具備營運能力、民間機構有無擅自更換協力廠商。
制定當年度營運績效評估標準	營運前	主辦機關須制定並通知民間機構當年度之營運績效評估項目與標準，若有更改時亦同。
報請主辦機關正式營運日	營運前	民間機構應於契約約定期限內正式對外營業。正式營運前應具備相關法令規定取得證照、許可證明或需報請核准之文件，經相關機關審查核准後，敘明開始營運日，報請主辦機關同意。
政府應辦事項	依契約	政府是否有依契約規定項目辦理應辦事項。
(二) 營運期間		
營運計畫書(含附屬事業)	每年	民間機構應於前一年度終止前，提出次一年度知營業與財務計畫書，內容應符合契約之規定。
營運分包契約	變更或新增時	民間機構應於變更或新簽分包契約後送交主辦機關備查。
營運績效評估	每年	民間機構每年應將年度財務報表與營運績效說明一併提送予主辦機關審查，營運績效說明應依每年度項目與標準評估之。
費率知訂定或變更	定期	應符合契約之規定調整營運費率，送請主辦機關審查同意後實施。
履約管理會議	定期	每年召開一次至兩次，了解民間機構執行進度並協助其解決困難。
契約政策性檢討	定期	依契約規定之方式，建議每五年檢討一次，依據會議決議調整與民間機構之權利義務關係。

三、財務查核

主辦機關得自行辦理或委託財務專業機構，定期查核民間機構之財務狀況，於必要時並得隨時對民間機構進行財務檢查。財務之控制查核項目：

表 11-2 財務控制查核項目表

履約階段與項目	時間	說明
融資契約	依契約	若有融資需求者，民間機構應於簽約後提出融資契約供主辦機關備查。
權利金繳交	定期	契約應明訂權利金繳交時點及計算依據、計算方式、繳交方式。
土地租金繳交	定期	契約應明訂權利金繳交時點及計算依據、計算方式、繳交方式。
提送財務報告	每年	次年度 4 月底前提送經會計師查核簽證之財務報告。
重大事務通知	不定期	民間機構之法人組織變動、減資、合併時，應通知主辦機關。
財務檢查權	不定期	主辦機關得以書面或實地查核方式進行財務檢查，並得委託專業人員協助執行。
履約保證金之更換	有效期限前	民間機構應於履約保證金到期前，以其他符合規定之履約保證方式更換之，其有效期限應持續至契約終止且資產返還移轉完成。

四、設施設備維護查核

計畫進行期間辦理相關設施設備查核，前點檢查結果應通知營運廠商，如有妨害消費者安全或公共利益者，應限期改善；關於設備維護、保險、保全及其他查核項目如下：

表 11-3 設備維護、安全、保險控制查核項目表

履約階段與項目	時間	說明
設備維護	定期	民間機構應於符合相關法規之前提下，依需求說明書或維護修繕基準書維護本案設施之建物、設備、機電、管線等設施設備訂定維護計畫，並保存維護紀錄以供查驗。以上每年應至少辦理一次查核。
整體維修計畫書	營運前	民間機構應於營運前提出「整體維修計畫書」，包括設備功能測試評估計畫，修改時亦同。
民間機構對所取得之權利、權益、資產之轉讓、出租或設定負擔	不定期	按促參法施行細則第 74 條規定，營運資產、設備無須轉與政府、或須轉移與政府但依契約規定得於屆滿前附條件准予轉讓者，於不影響公共建設之正常運作情況下，得事先徵得主管機關同意轉讓、出租或設定負擔。
歲修計畫書	每年	民間機構應於每年歲修前提出「歲修計畫書」，包括年度設備功能測試評估報告，主辦機關應考量是否符合原「整體維修計畫以及設備運轉是否符合標準」。
安全監控計畫	營運前	監控範圍應包含設施內、外部安全及整體保全措施。

履約階段與項目	時間	說明
	修正時	
緊急通報計畫	營運前 修正時	緊急事故應變措施及通報政府機關之系統與方法
保險契約	營運前 修正時	營運其保險類別應包括財產綜合、營業中斷、公共意外險等。民間機構應於契約約定其間內提送保險批單副本予主辦機關。

第三節、營運績效評估指數

主辦機關應於契約中明文確立其對於民間機構營運績效之評估辦法，載明評估方法與項目、評估程序與標準及其他相關事項。

一、營運績效評估項目及標準

- (一) 各委員充分瞭解民間機構營運狀況後，就各評估項目予以評分，評分達 90 分至 100 分者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分至 89 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 75 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 75 分者，當次營運績效應評定為「不及格」。
- (二) 營運績效評估委員會完成評估後，主辦機關應將評定結果以書面通知民間機構。民間機構對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。主辦機關於收受民間機構書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。
- (三) 經評估作業後總成績未達 75 分者屬不及格，主辦機關應以書面要求民間機構限期改善，如民間機構未依期限改善者，主辦機關得依本案投資契約第 20 章、第 21 章規定辦理。
- (四) 各年度績效評定結果及相關文件，主辦機關應分年造冊保存，做為民間機構營運期限屆滿時優先定約依據。

表 11-6 營運績效評估表

營運績效評估項目	營運績效評估基準	配分	得分
一、營運計畫執行情形	營運投資情形	30	
	營運管理制度(例如：人員訓練、場域衛生安全管理、工作人員權益相關制度訂定及執行情形)		

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案
先期計畫

營運績效評估項目	營運績效評估基準	配分	得分
	危機或緊急事件風險管理情形		
	營運目標預估額達成情形(例如：投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)		
	訂定符合機構特性及需要之緊急災害(EOP)應變計畫及作業程序，並落實演練		
	服務滿意度		
	客訴處理機制(客訴專線設置情形及客訴案件處理情形)		
二、營運資產維護管理情形	公共建設及附屬設施維修保養情形(例如：公共空間及寢室空間採光、照明及通風設備情形、日常活動空間及設施、設備設置情形)	30	
	建築物公共安全檢查簽證申報及消防安全設備設置、檢修及防火管理情形		
	營運資產清冊與文件管理		
	營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估。		
三、財務管理情形	財務能力(例如：現有資本結構)	15	
	財務管理事項執行情形(例如：獨立設帳、財務報告)		
	契約明定財務條款符合情形		
四、政策配合度	對於履約管理事項配合度(例如：相關資料提送期程)	10	
	對於非投資契約明定之特殊需求配合度		
五、優良事蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為	15	
	社會企業責任履行(CSR)		
	永續經營行為(ESG)		
	其他特殊貢獻事蹟		
	民間機構缺失及其改善情形		
額外加分事項	非契約明定重要投資或活動的投入	總分加分 上限5分	
	獲公部門機關獎勵及獎項		
額外扣分事項	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	總分扣分 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、建築或勞工...等)事件		
合計			
綜合評估意見			

二、優先定約

(一) 營運績效良好

1. 於本案營運期間，合計至少 20 年(含)以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」
2. 營運期間受託機構評鑑結果不得有超過 3 次「不及格」。

(二) 優先定約

1. 民間機構經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿前 4 年起至前 3 年間，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及繼續投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約一次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限向主辦機關申請時，視為放棄優先定約。
2. 民間機構申請優先定約，經主辦機關確認民間機構符合優先定約條件，如設施仍有交由民間營運必要，主辦機關應研訂繼續營運條件，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，或於契約期限屆滿前 2 年雙方仍未達成契約合意者，民間機構即喪失優先定約機會。
3. 雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，民間機構仍應依契約屆滿時之移轉規定移轉營運資產予主辦機關。

- (三) 其餘有關優先定約之事項，雙方均同意遵守營運期間屆滿前 3 年時有效之「促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引」或其修正替代規定。

第十二章 其他事項

第一節、政府是否出資、出資比例與時機

本案採促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 模式辦理，BOT 公告徵求民間機構參與興建並營運，營運期間屆滿後，將所有營運資產無償移轉予主辦機關之方式進行，經本案可行性評估財務試算結果，為完全自償之計畫，顯示民間機構具備負擔權利金之能力，故無需政府出資或配合投資。

第二節、使用者意見處理機制

一、招商前置作業階段

依據「促參案件作業指引」第 14 點規定，可行性評估與先期規劃報告於政府公告徵求民間參與前，需適時公開可行性評估及先期規劃報告公開於主辦機關資訊網路，公開期間不得少於十日。

依據前述規定，本案將於可行性評估及先期規劃作業完成後，於公告徵求民間參與前，適時於雲林縣政府網站公告相關評估報告，並將透過於公告招商前所舉辦之公聽會及招商說明會，廣納未來使用者及潛在投資者之意見，作為招商作業參考。

二、營運期間

有關本計畫使用者意見處理機制，目前規劃透過每年度之營運績效評估，將使用者需求（客訴處理狀況、機制…等）列為評估指標之一，以約束民間機構應對使用者意見做妥適處理。

（一）意見回饋

若消費者對於當面申訴或表達意見感到不方便，可透過填寫意見回饋表的方式，給予改善建議。

（二）電話申訴

於營業時間內設置電話申訴專線，以提供使用者在使用設施當下或離開後，有任何問題皆可以該專線進行反應及處理。

（三）專人服務

透過服務中心或服務臺，針對消費者在設施使用或其他相關事項若有任何問題皆可當面反應，並由專業人員即時處理。

（四）網路客服

透過網路客服服務提供互動諮詢服務平臺，以便能即時進行反應及處理，確保消費者得到需要的服務、並協助消費者解決其問題。

第三節、民眾使用公共空間權益

未來建築配置規劃將依據建築管理規則於設置公共使用空間，可讓民眾於公共空間休憩，享有使用本公共建設公共空間之權益。

第四節、其他

本計畫目前無民眾或居民反對意見及無法溝通之情事。

附件一：雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號土地登記謄本

虎尾鎮大學段 0274-0000地號



列印時間：民國112年10月30日11時44分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由惇陽工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：2879JDT*7EGH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
虎尾地政事務所 主任 田吉祥
虎尾電謄字第068840號
資料管轄機關：雲林縣虎尾地政事務所 謄本核發機關：雲林縣虎尾地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年12月08日 登記原因：面積更正
面積：***10,026.18平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國112年01月 公告土地現值：***18,400元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：0274-0001、0274-0002、0274-0003地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

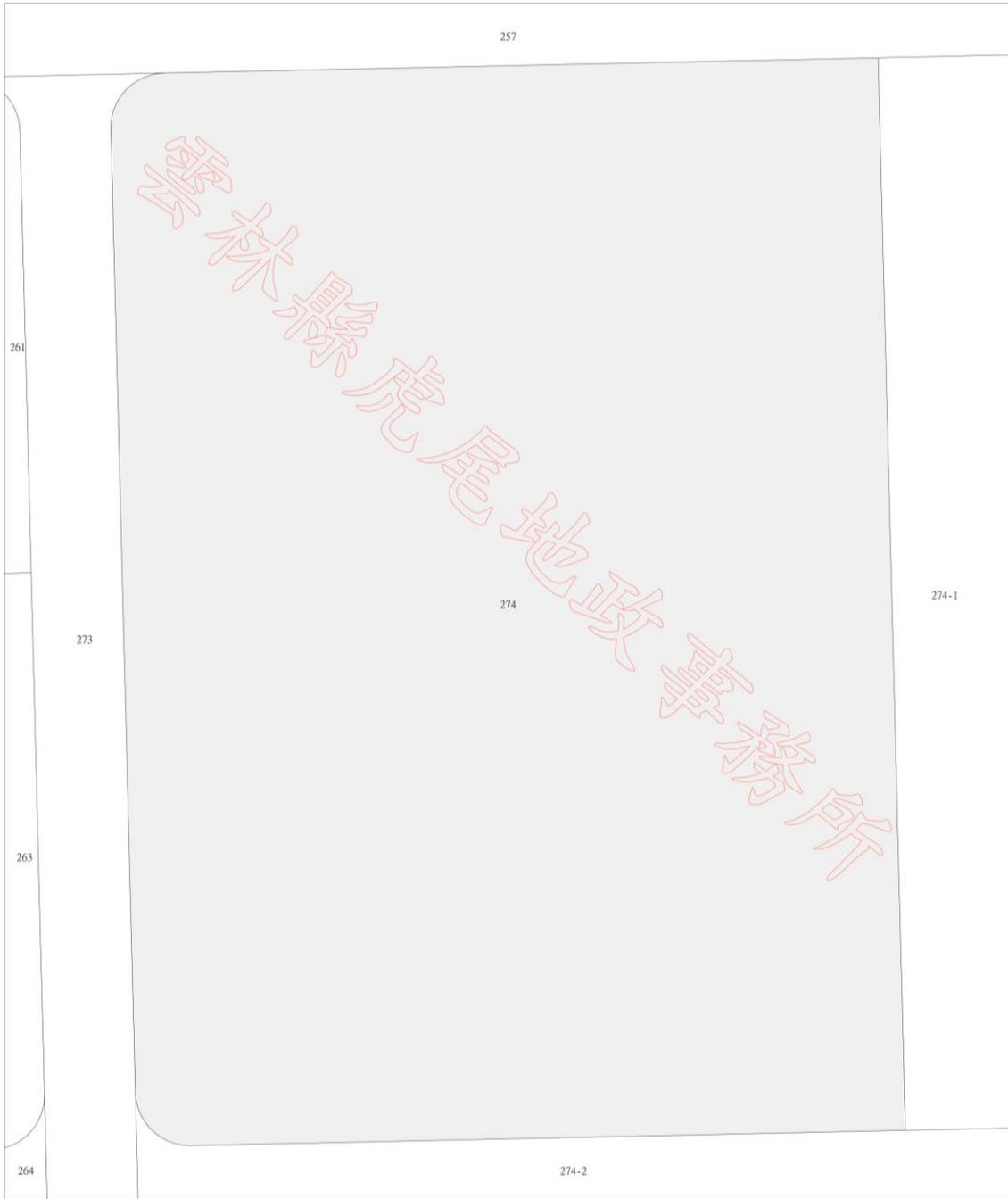
***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國094年12月13日 登記原因：領回土地
原因發生日期：民國094年01月09日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路116巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：字第號
當期申報地價：111年01月***2,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
094年01月 ***8,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件二：雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號地籍圖謄本

地籍圖謄本	
虎尾電謄字第068840號	
土地坐落：雲林縣虎尾鎮大學段274地號共1筆	
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）	
北	資料管轄機關：雲林縣虎尾地政事務所
	本謄本核發機關：雲林縣虎尾地政事務所
	主任：田吉祥
	中華民國 112年10月30日11時44分



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由停陽工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：J859QDTS856，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三：財政部國有財產署中區分署與雲林縣政府辦理雲林縣
虎尾鎮大學段 274 地號國有土地合作改良利用契約書

財政部國有財產署中區分署與雲林縣政府
辦理雲林縣虎尾鎮大學段274地號
國有土地合作改良利用契約書



立契約書人：

- 甲方：財政部國有財產署中區分署
- 乙方：雲林縣政府

中華民國 112 年 6 月 19 日

立契約書人



方：財政部國有財產署中區分署

人：分署長 **趙子賢**

址：臺中市西區民生路 168 號 3、4 樓

話：(04) 23025353

乙 方：雲林縣政府

代 表 人：縣長

地 址：雲林縣斗六市雲林路一段 515 號

電 話：(05) 5522369



中 華 民 國 112 年 6 月 19 日

~ 7 ~