

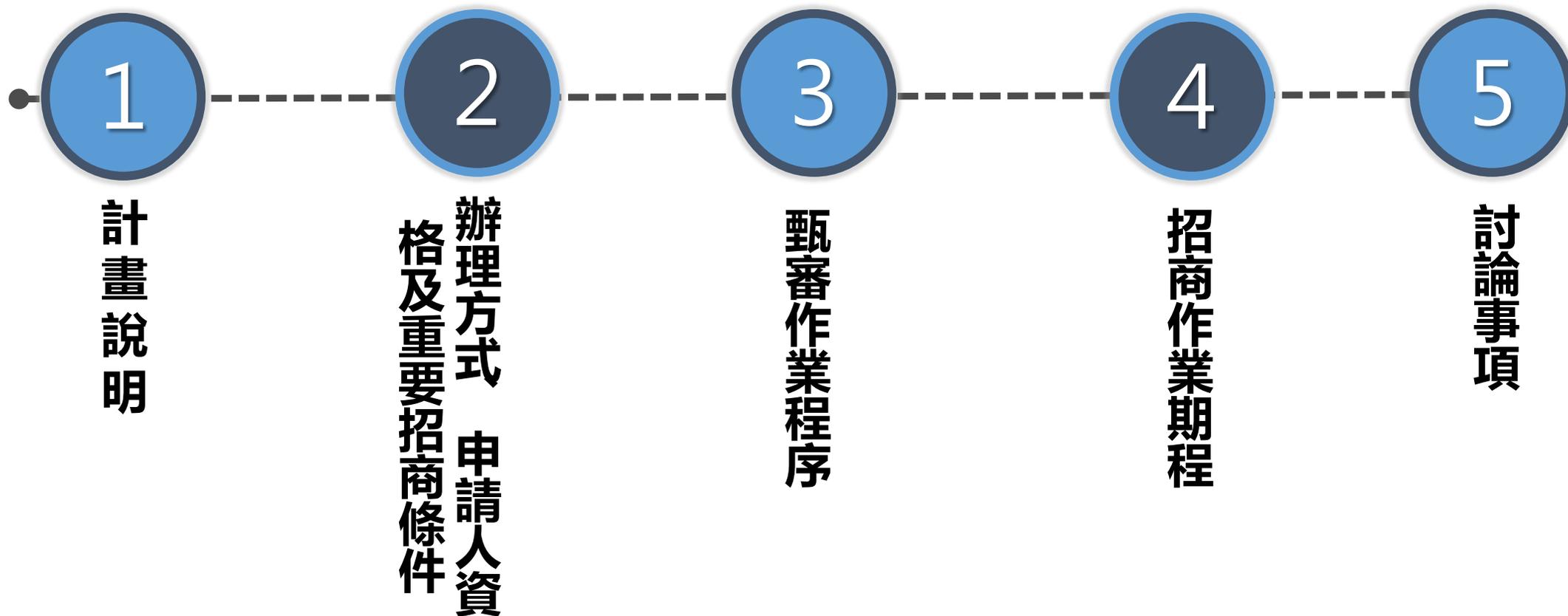


雲林縣台灣布袋戲文化園區(TPCD)-布袋戲傳習中心 修建營運移轉(ROT)案招商說明會簡報

承辦單位：寰宇國際財務顧問有限公司
計畫主持人：范淑敏博士

協力單位：環宇法律事務所
陳柏宏建築師事務所

CONTENTS



01 計畫說明



計畫緣起與目的

計畫緣起

- 雲林縣為布袋戲原鄉，縣內具有完整的洲派、閣派布袋戲發展系統。
- 以布袋戲傳習中心為定位，推動國家級之文化生活產業園區。

計畫目的

- 協助推動傳統藝術保存、表演藝術創新、專業人才培育，推動布袋戲文化創意產業鏈之發展。
- 減輕政府在相關文化資產管理之相關財務、人力負擔。
- 促進地方就業，與活絡地方經濟與觀光。



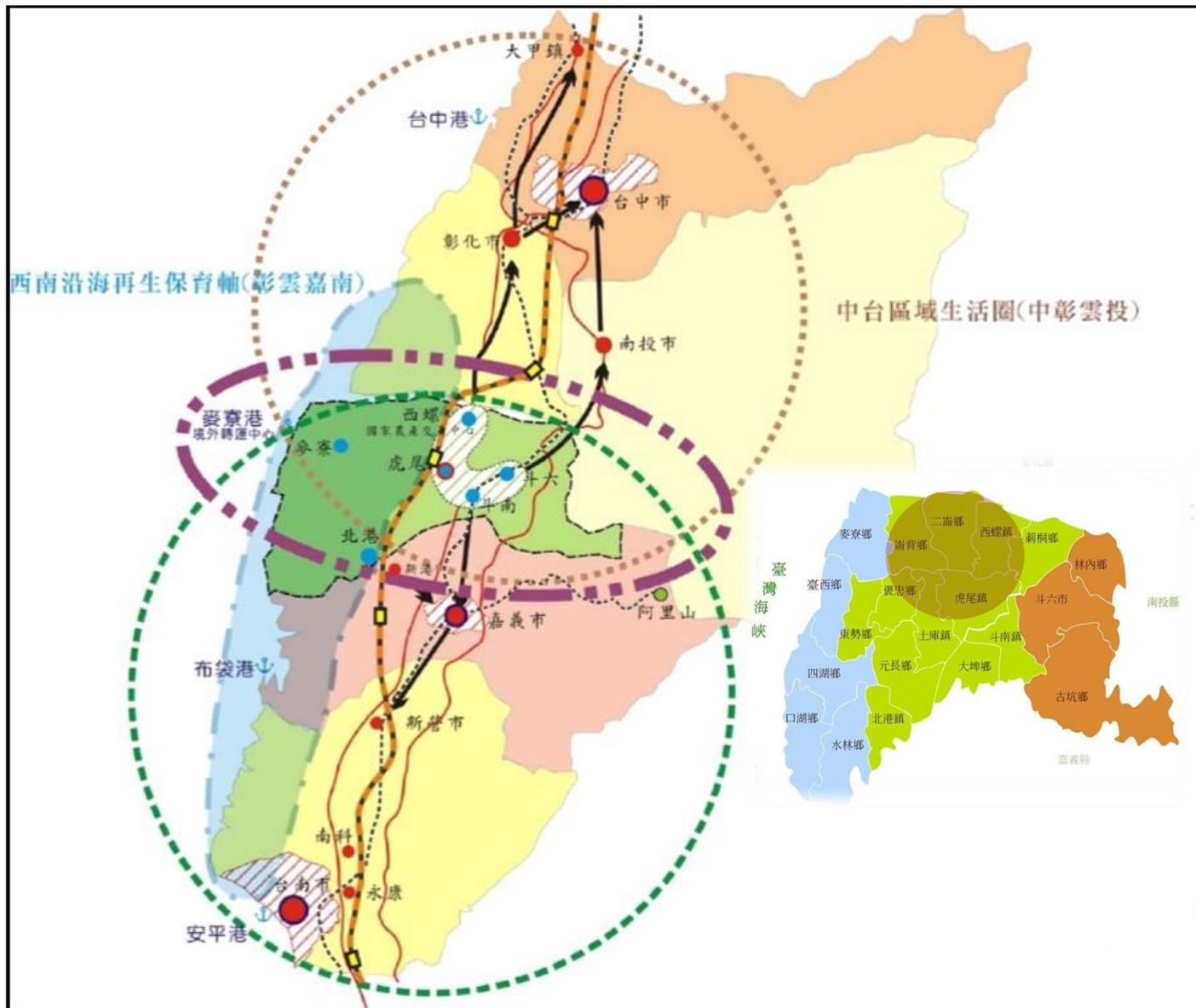
基地位置

- 國內第一座國家級的布戲傳習中心。
- 本案基地位於雲林高鐵特區，位於雲林縣虎尾鎮，處於雲林縣之地理中心位置。
- 雲林高鐵特區成為台灣第一大健康產業示範區，在台大虎尾分院建造第一座國家級高齡醫學暨健康福祉研究中心與國際醫療大樓。
- 周邊的重大建設如中科雲尾園區、合勤共生宅（青年住宅、社會住宅與銀髮住宅）、雲林文創園區等。



虎尾生活圈

- 虎尾與斗六、斗南連結形多功能的都市服務層級，
- 以虎尾為生活區域中心，與西螺、二崙與崙背鄉進行區域合作與生活圈治理。
- 善用雲林不中不南的區域空間特性，凸顯與轉化雲林做為連結中台（中彰雲投）與南台（雲嘉南）生活圈之關鍵角色。
- 虎尾成為宜居的樂活鎮與旅遊慢活城。



資料來源：擬定虎尾都市計畫（原市場用地「市七」變更為商業區）細部計畫書，107.07

建物範圍委託部份

項目	委外營運 樓地板面 積(m2)	辦公樓地 板面積 (m2)	建築物總樓 地板面積 (m2)	建築物委外營運 及辦公範圍佔比 (%)	建物基地面積 (m2)	計收土地租金面 積(m2)
	A	B	C	D=(A+B)/C	E	F=E x D
行政典藏中心	-	-	1,184	0%	1,416.67	0
布袋戲展覽館 (餐飲與零售區)	316.54	44.82	4,317.65	8.37%	5,350.00	447.76
布袋戲表演廳 (主題餐廳區域)	512.24	-	5,854.55	8.75%	5,800.00	507.47
布袋戲傳習學苑	-	-	1,143.84	0%	1,600.00	0
輕食餐廳 *	324.38	-	324.38	100%	540.63	540.63
面積合計	1,197.98	-	12,824.42	-	14,707.30	1,495.86
占特定目的事業用地比例(%)					13.84%	1.41%
建物範圍義務維護範圍					13,211.44	



註1：右圖黃色部份（主題餐廳、餐飲區與零售區）為本案的建物委託範圍，以實際丈量為準。

註2：輕食餐廳在戶外區域。

土地範圍委託部份

雲林布袋戲傳習中心全區基地範圍，面積為177,106m²

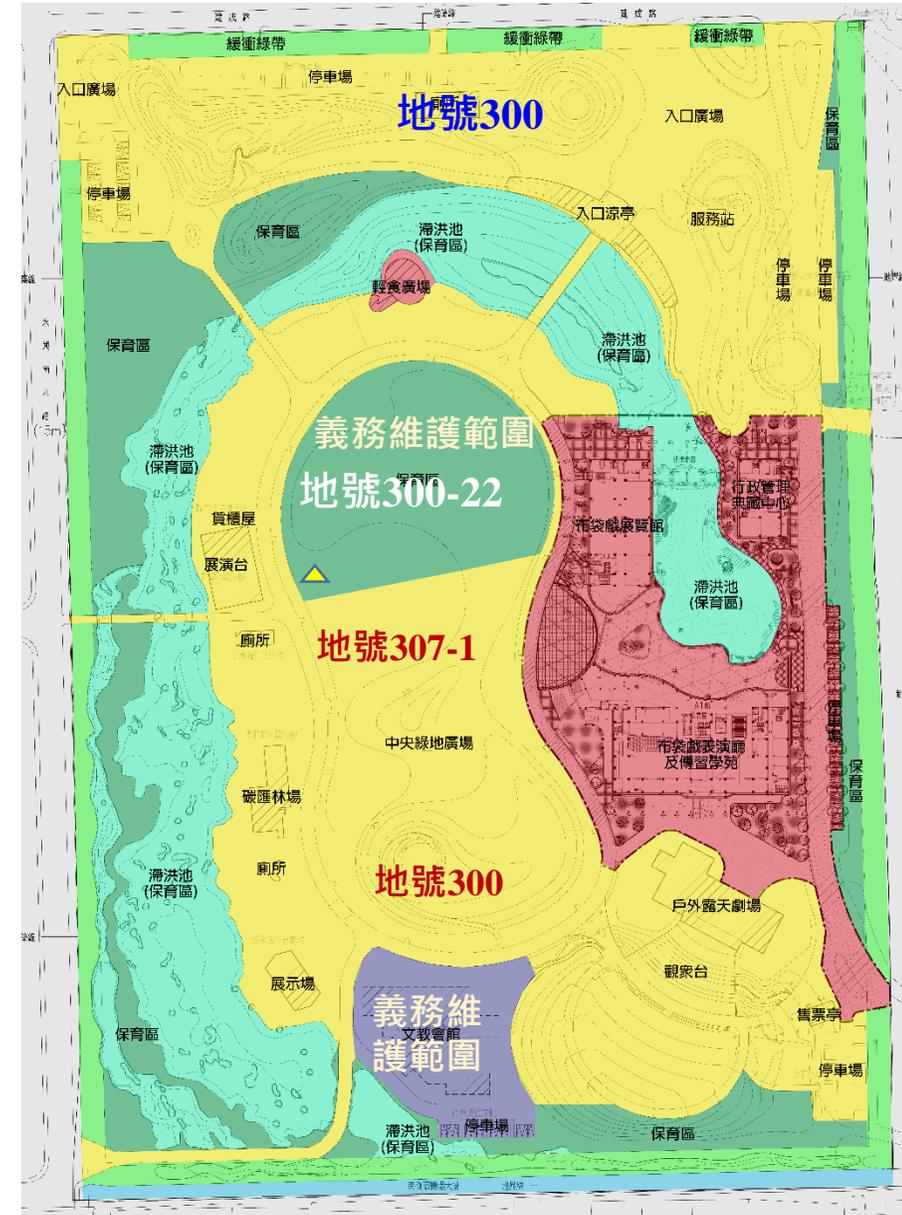
實際委託範圍

特定目的事業用地(地號300、307-1)	基地面積(m ²)	委託範圍土地面積(m ²)	義務維護土地面積(m ²)
建物範圍定著面積	14,707.30	1197.98	
停車場 【(既有)+(1)】	6,172	6,172.00	--
戶外市集區域(可做為市集或露營之用)	85,354.47	76,290.37	8,333.33

本案用地範圍

更正後擬委託計畫範圍	地號	土地面積	計收土地租金面積	義務維護土地面積
特定目的事業用地	廉使段300、307-1	105,503.00	83,958.23	21,544.77
保育區	廉使段300-22	10,451.29	--	10,451.29
合計(M ²)		115,954.29	83,958.23	31,996.06

註：表演廳與展覽館除委託範圍外，其餘一樓公共空間為民間機構義務清潔維護範圍。





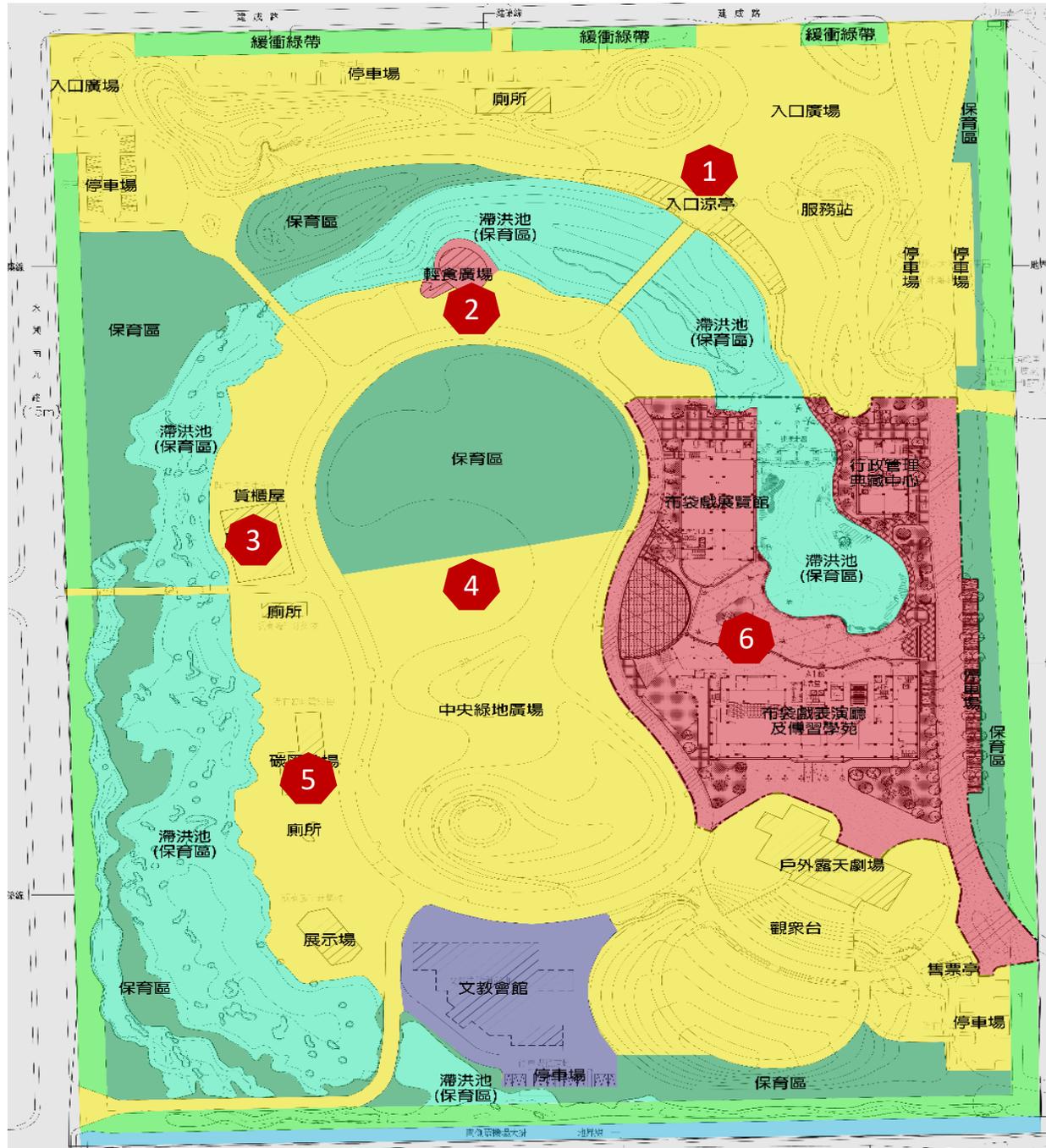
①入口涼亭



②輕食餐廳



③既有設施



④大草原



⑤既有設施



⑥傳習中心



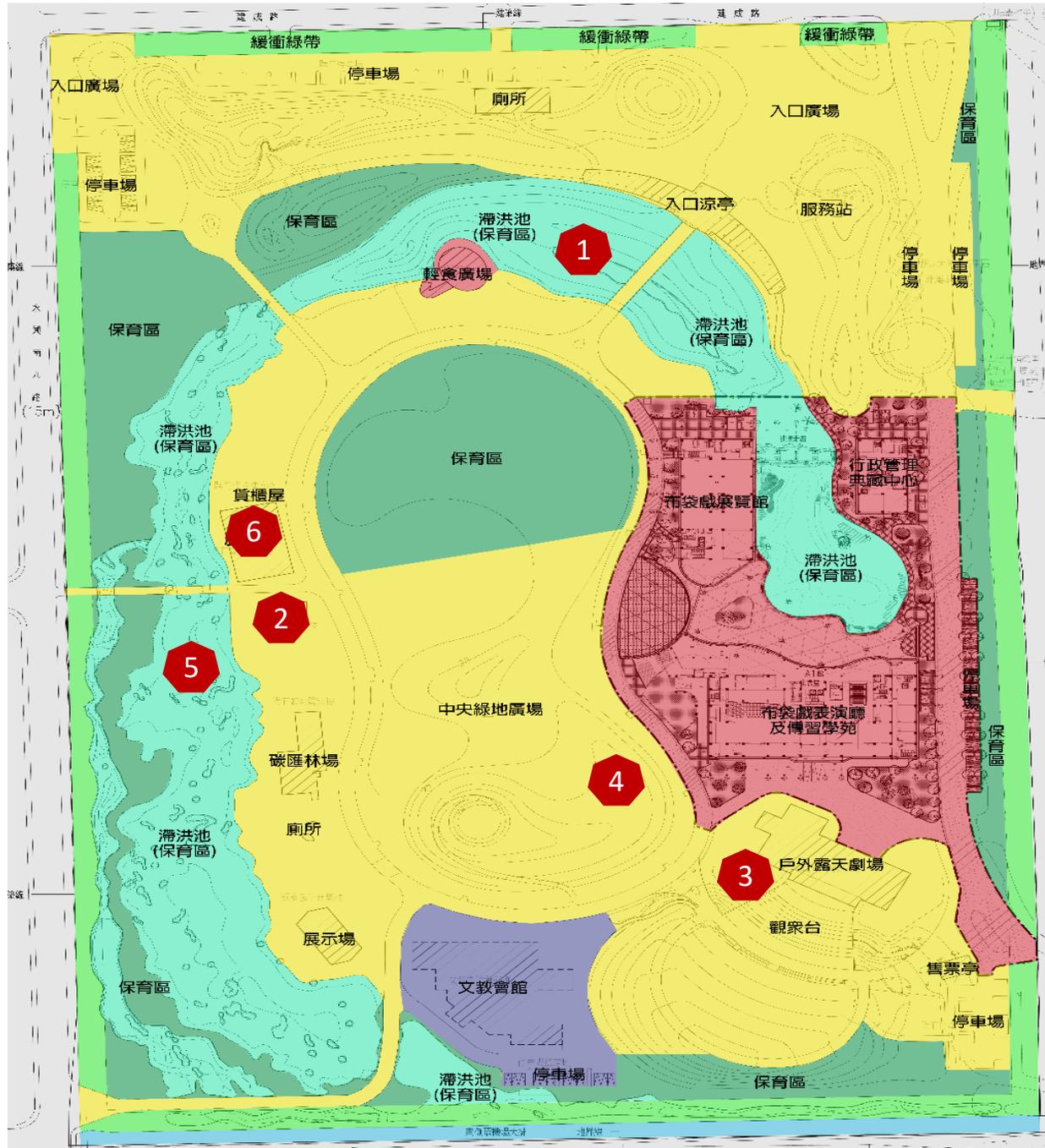
①入口滯洪池



②廁所



③既有設施-露天劇場



④大草原



⑤滯洪池



⑥既有設施

開發模式

開發模式

第一階段

公部門

- 負責布袋戲傳統之教學、傳習、推廣等政策性任務之工作
- 成立行政法人或文化基金會等方式辦理。

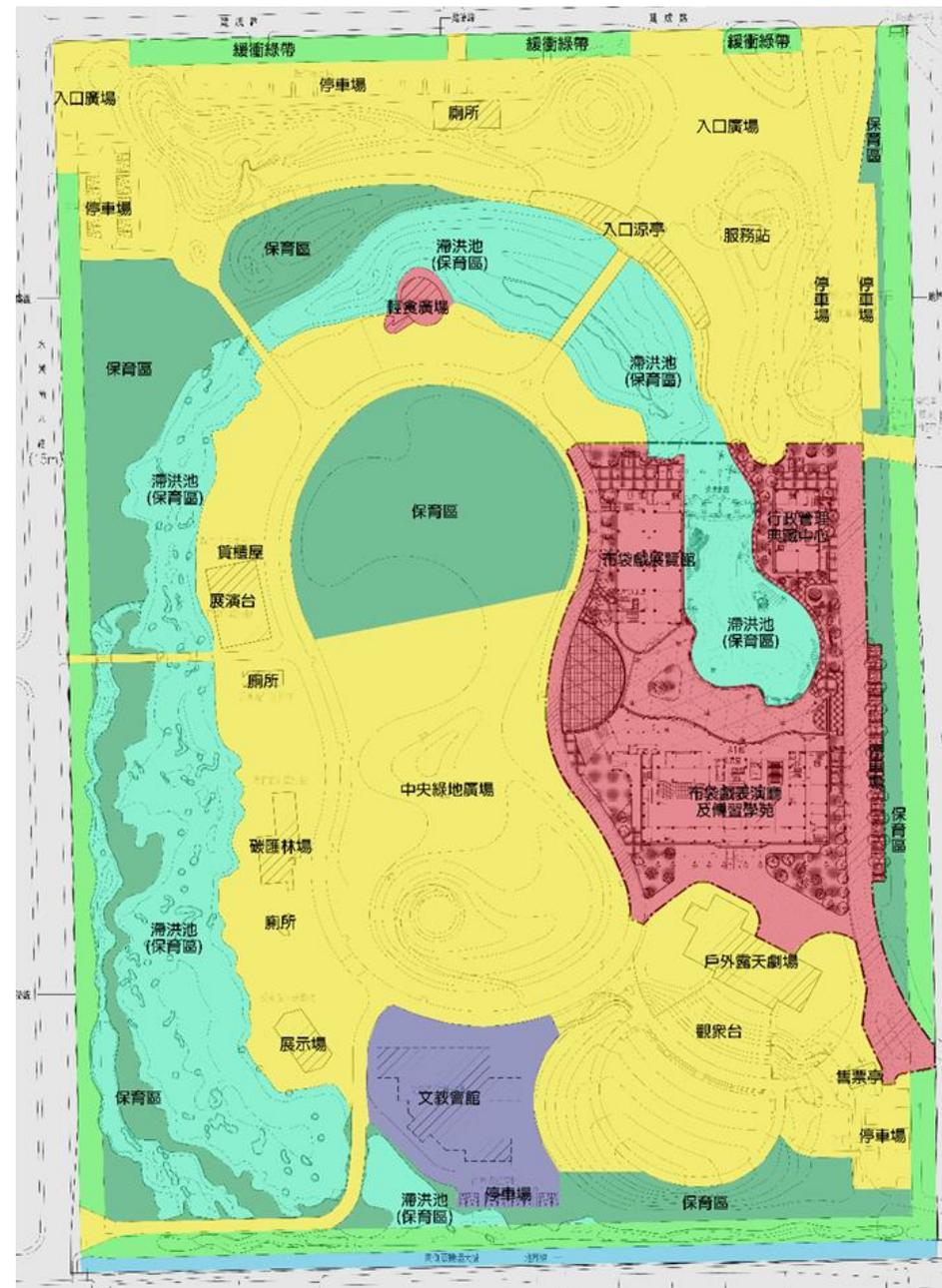
私部門
OT方式

- 民間廠商的角色應將其定位為文化中介組織，以OT方式辦理，將園區內較具商業性、體驗、宣傳性質之設施由民間負責經營。

第二階段

BOT方式

- 第二階段BOT之啟動需視第一階段OT經營成果。
- 建議採促參法第46條民間自提BOT方式進行。



02 辦理方式、申請人資格及重要招商條件



興建目的 (申請須知3.1.2)

本案欲藉由引入民間參與，達到下列目的：

- 協助推動傳統藝術保存、表演藝術創新、專業人才培育，並配合政府政策，推動布袋戲文化創意產業鏈之發展。
- 藉由布袋戲之展演，打造雲林縣重要的文化休憩體驗空間及重要的觀光景點。
- 協助推動國家級之文化生活產業園區的設立。
- 為減輕政府經管雲林縣布袋戲傳習中心之相關財務、人力負擔。
- 促進地方就業，與活絡地方經濟與觀光。

許可年限 (申請須知3.1.6)

- 本案契約期限，自完成營運資產點交之**翌日起算10年**。契約期限屆滿時，民間機構如符合優先定約資格，民間機構得向主辦機關申請優先定約。**優先定約以1次為限，且期間為10年。**

優先定約

- 民間機構於契約期間經評估為營運績效良好之**次數達6次且於申請優先定約前之最近2次營運績效評估至少要有一次達良好**，得於契約期間屆滿前24個月起至屆滿前18個月止，檢附自營運期間開始之歷次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，未於上開期限前，向甲方申請繼續定約，**視為放棄優先定約。(投資契約17.2.2)**
- 民間機關申請優先定約，經主辦機關確認符合優先定約條件者，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，或於民間機構依本契約第17.2.2條申請優先定約後6個月內雙方仍未達成契約合意者，即喪失優先定約機會，主辦機關得公開辦理招商作業或自行處理，乙
方不得異議。**(投資契約17.2.3)**

營運之特別要求(一) (申請須知3.2.2)

- 提供相關建物等相關設施設備之維護管理、活動舉辦、行銷宣傳等事宜。
- 辦理相關建築群及附屬設施之規劃及經營。
- 辦理各項傳統與在地文化等推廣活動之教育訓練與推廣等事宜。
- 規劃辦理主題相關活動
 - ① **民間機構每年應於展覽廳或表演廳辦理至少10場次「展覽、表演或講座活動」等，該活動之辦理**，得由民間機構自行或與執行機關、主辦機關及其他單位合作辦理，惟民間機構應於每年10月31日前，將次年度「展覽與表演活動」辦理計畫(含辦理場次、模式及活動內容等)，提送執行機關同意後，始得執行。簽約後首次提送之前揭計畫，應於正式營運開始日前30日前提送，契約期間不足1年部分，辦理場次依當年度營運天數比例計算。開始營運後首年之營運天數低於60日者，則當年度應辦理之活動場次，得併入次年度辦理。
 - ② **前述活動場次為在展覽館或表演廳所辦理之活動，展覽活動期間為一週7天計為1場次，以此類推。表演或講座活動等以場次論計如若一天表演兩場，以兩場次計。**

營運之特別要求(二) (申請須知3.2.2)

- 營運原則以自行營運為主
 - ① 民間機構應自行營運，非經執行機關書面同意，不得委託他人營運或將履約責任轉讓予第三人。若經由執行機關同意後，民間機構應將與第三人契約簽訂後30天提送執行機關備查，其修訂、變更時亦同。
 - ② 第三人契約，除經執行機關同意以租金收入計外，相關廠商所開立之發票或收據，應以民間機構名義為之，且就相關營運事項，不得拒絕執行機關之監督或檢查。
 - ③ 民間機構不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。
- 本案室內設施不得使用明火。
- 其他經營內容由民間機構提出經執行機關同意後辦理，民間機構之營運項目須符合土地使用管制及建築管理等相關法令規定。
- 民間機構就本案之投資金額不得低於1,350萬元整(未稅，但民間機構申請時所提之投資計畫書記載最少必要之投資金額及投資總金額較高者，依其記載金額為準)，並應於全區營運開始日起12個月內完成期初投資。主要投資項目包括但不限於以下項目：(申請須知3.2.5)
 - ① 委託範圍室內裝修，以及相關營運設備與備品購置等。
 - ② 戶外停車管理設備系統建置與相關戶外設施添置或更新。
 - ③ 其他經甲方同意之投資項目。

申請人資格

- 本案允許以單一申請人或合作聯盟申請人方式參與本案之申請。
- 申請人之基本資格要求如下： **(申請須知4.1)**
- 以單一申請人方式申請者，申請人應為依我國公司法設立登記之公司，或依法設立之財團法人或社團法人。
- 以合作聯盟方式申請者，合作聯盟之成員指由2家(含)以上、5家(含)以下廠商為限，且其成員應為依我國公司法成立之公司，或依法設立之財團法人或社團法人，且包含1家代表成員與其他一般成員，應分別指明之。於申請階段時，合作聯盟之成員不得變更，且成員不得為本案之其他申請人(單一申請人或合作聯盟申請人之成員)或為其他申請人之協力廠商。本案要求申請人應提供之基本資格證明文件，合作聯盟之每一成員均應提出。
- 申請人財務資格要求如下： **(申請須知4.1.5)**
 - 申請人為單一申請人者，應符合以下全部財務資格：**
 - ① 申請人為公司者，實收資本額不得低於1,350萬元(含)。
 - ② 申請人為財團法人或社團法人者，其淨值總額或基金暨餘絀總額不得低於1,350萬元(含)。
 - 申請人為合作聯盟者，該聯盟之成員應符合以下之全部財務資格：**
 - ① 合作聯盟授權代表成員之實收資本額或淨值總額或基金暨餘絀總額不得低於700萬元(含)，合作聯盟所有成員之實收資本額或淨值總額或基金暨餘絀總額總計應達1,350萬元(含)以上。

土地租金與權利金規劃

- **土地租金**(投資契約草案第11章及其附件1「雲林縣文化生活產業園區-布袋戲傳習中心營運移轉(OT)案租賃契約」) 應自本租賃契約委託營運標的點交日起，按當年度土地申報地價之地價稅稅率計收(約62萬元)。

- **權利金規劃**(申請須知3.3.2)

- 權利金免收期間及起計年度：本案於完成營運資產點交之當年度及自點交完成次年起之3年，均免計收權利金，**並自完成營運資產點交之次年起算第4年起開始計收。**
- 本案權利金採「分潤制權利金+營運權利金」之計收模式：

- ① 分潤制權利金

就申請須知第3.2.2條第4項民間機構所提供「展演收入」部分，執行機關與民間機構之營收分潤。

- ② 營運權利金(計收比率1%)

除「展演收入」部分外，包含營業及營業外之全部收入總額的1%計收營運權利金(未含營業稅)。

項目	比率
分潤制權利金	表演廳及展覽館門票收入之10%
營運權利金	占營業收入比率1.0%

申請保證金 (申請須知4.3.1)

本案之申請保證金金額為405,000元。

履約保證金 (申請須知8.3.1)

本案之履約保證金額為135萬元。



甄審作業程序

評審作業程序採一次遞送申請文件，分「資格審查」及「綜合評審」二階段辦理。(申請須知6.1.2)

資格審查

(申請須知6.1.3)

- 由執行機關就申請人所提各項申請文件及資格文件進行審查，選出合格申請人。
- **資格審查時，除申請保證金繳納證明文件、投資計畫書不得補正及補件外**，其餘申請文件限期補正補件或澄清。

綜合評審

(申請須知6.2.4)

- 簡報順序以各合格申請人遞送申請文件時間為順序。
- 合格申請人簡報時間不得超過20分鐘。
- 合格申請人回答委員提問以不超過15分鐘為原則。

評定方式

(申請須知6.2.4)

- 各出席甄審委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高分者排序為「1」，並小計序位總和。
- 若合格申請人超過一家，經出席甄審會議之委員所評定平均分數達75分以上，且經出席甄審會議之委員過半數評定分數75分(含)以上，為達甄審標準。
- 若合格申請人僅有一家，該合格申請人經出席甄審會議之委員所評定平均分數(計算至小數點一位，二位以下四捨五入)為80分(含)以上，且經出席甄審會之委員過半數評定分數80分(含)以上者為達甄審標準。

甄審項目及甄審標準(一) (申請須知6.2.6)

項次	甄審項目	甄審標準	配分
1	團隊籌組、經營理念 政策配合、民間機構 籌組計畫及實績	1.申請人簡介 2.申請人及協力廠商相關經驗實績 3.民間機構籌組計畫 4.經營理念及政策目標配合	20
2	裝修及設備投資計畫	包含但不限於：投資項目之規格數量及施作方案、投資經費概算說明、投資之施工期程、裝修施工方式與管理等	15
		一. 營運整體計畫 <ul style="list-style-type: none"> • 整體營運理念、定位與策略、經營管理方式、組織架構及人力資源管理計畫之說明，或有助於本案與布袋戲傳統文化之發展；其中，營運定位與策略中應詳述後疫情時代之相關因應與經營策略 二. 營運服務及行銷計畫 <ul style="list-style-type: none"> • 包含規劃之營運項目之市場概況、需求預估、餐飲零售、「展覽表演或講座活動」規劃執行及其他營運內容之規定，以及有關本案與布袋戲傳統文化發展行銷推廣計畫等，包括營運項目的收費標準、行銷宣傳與其他跨業或跨界的合作計畫等。 三. 營運管理、雇用員工及培訓計畫 四. 附屬事業之營運管理計畫 五. 其他營運規劃事項： <ul style="list-style-type: none"> • 資產及設備管理維護與重置計畫。 • 營運之防災及緊急應變計畫。 • 營運資產之返還及移轉計畫 • 其他創意構想。 	30

甄審項目及甄審標準(三) (申請須知6.2.6)

項次	甄審項目	甄審標準	配分
4	財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1.基本假設參數 2.營運收支預估 3.自有資金籌措計畫 4.財務效益分析 5.敏感性分析 6.預估財務報表 7.風險管理及保險計畫 	20
5	創意增值或睦鄰服務	申請人自行提出有助於本案整體發展或布袋戲傳統文化發展、或有關企業社會責任、或有關地方創生或睦鄰回饋等事項。	10
6	簡報與答詢	<ol style="list-style-type: none"> 1.簡報 2.答詢 	5
合計			100

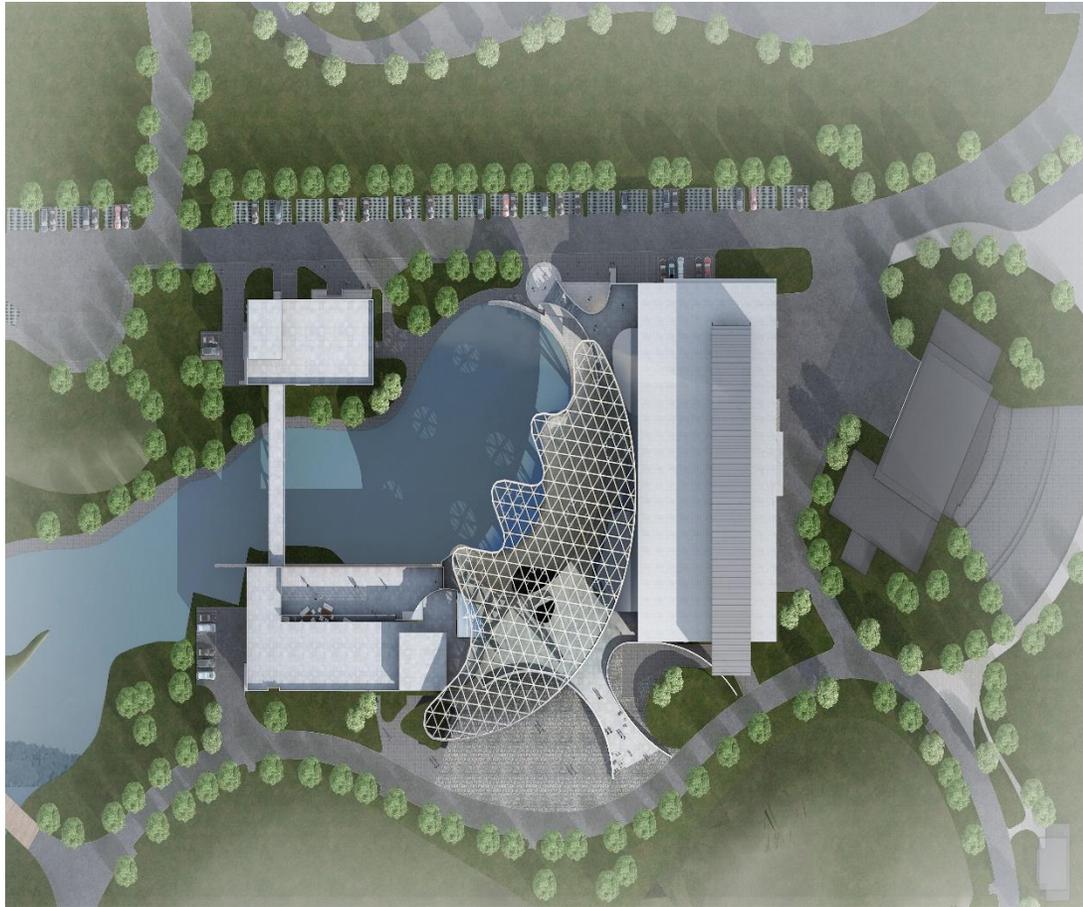
預定作業時間

項次	工作內容	預定時程
1	公告	113年3月29日
2	申請人以書面請求執行機關對招商文件釋疑之截止日	113年4月9日下午5時
3	執行機關完成答覆申請人對招商文件所提出之疑義	113年4月23日下午5時
4	現場勘查需求	113年4月9日下午5時前 提出申請
5	申請人遞送申請文件截止日 (如遇機關停止上班順延至次一上班日)	113年5月13日 下午5時
6	完成資格審查，執行機關評定合格申請人	113年5月14日 上午11時
7	綜合評審(以徵詢甄審委員結果日期為準)	另行通知

傳習中心空間示意圖



傳習中心空間示意圖



基地現況



基地現況





敬請指教

本案聯絡人：
寰宇財顧協理/范淑敏博士
聯絡方式
(LineID):0913539338

2023/03/15 10:21:56 304/649

本案基地大草原區現況