衛生福利部
長照機構促參案件操作手冊

主辦機關：衛生福利部

協辦機關：財政部

中華民國 110 年 12 月

序

80 年代以前，在傳統家庭倫理觀念影響下，過去老人照顧責任多由家庭擔負，1980 年老人福利法公布，於兼顧倫理孝道與弘揚敬老美德下，針對無人扶養之弱勢老人，透過公立或非營利的財團法人設立機構予以協助照顧，為首次法定我國老人福利機構。隨著社會變遷與醫療衛生的進步，我國人口結構呈現高齡化趨勢，又因家庭的照顧功能逐漸式微，長期照顧需求與日俱增。為因應民眾長照需求，2007 年行政院通過「大溫暖社會福利套案之旗艦計畫-全國長期照顧十年計畫」，奠定全國長期照顧服務圖像；續於 2016 年公布實施「長期照顧十年計畫 2.0」，以在地老化為原則，加強居家、社區式服務的發展為主，機構式服務為輔的連續性照顧服務。

我國於 2018 年成為高齡社會，推估將於 2025 年成為超高齡社會。隨人口結構老化，我國勢將面對社會扶養負擔加重之挑戰，推估 2022 年每 4 位生產者負擔 1 位老年人口，至 2070 年減少為每 1.2 位生產者即需負擔 1 位老年人口，家庭的負擔日益沉重，參考華人文化經驗，目前住宿式機構服務率約 86%，供給量尚稱足夠，惟機構資源均衡及照顧服務品質的議題一直為各界所關切，爰此，我國現行提供之住宿式長照服務機構仍有布建之需。

本部鼓勵地方政府引進民間資源，期能以公私協力方式共同參與住宿式長照機構之資源布建。為了增加各界對長照機構相關法規及促進民間參與公共建設法規之瞭解及運用，本部與財政部共同撰擬「長照機構促參案件操作手冊」，並委託專業團體編纂，內容包含針對財政部促參法之預評估機制、可行性評估作業、先期規劃作業手冊及營運績效評定作業進行檢視，並就辦理長照機構案件時可能遇到之實務議題於本操作手冊中提供注意事項提醒與說明，增加長照機構相關法規連結促參相關法規之學用契合度，以供各界參考。

人口結構高齡化的快速變遷，帶來生活型態與社會結構的改變，從「為民興利」角度的促參機制，鼓勵地方政府推展長照機構促參案件，可充分結合政府公權力、民間資金、創意及經營效率，開放民間共同參與開發政府機關釋出之閒置空間，有效發掘民間產業商機的同時，提升公共建設服務效能，締造政府、企業與民眾「三贏」而共利、共榮局面，期許達到布建優質、平價、普及之住宿式長照機構資源，讓有需要照顧的失能者能接受長照服務，並減輕家庭經濟負擔及照顧壓力。

衛生福利部長期照顧司

司長　祝健芳　謹識

目錄

序　i

第一章 長照機構促參案件概覽.....1

一、 促參法公共建設類別.....1

二、 促參法民間參與方式.....2

三、 促參辦理流程.....8

第二章 促參案件各階段檢核項目及說明.....17

一、 預評估階段.....17

二、 可行性評估階段.....33

三、 先期規劃階段.....69

四、 招商階段.....104

附件

附件一 促參法名詞定義彙整.....118

附件二 長服法名詞定義彙整.....119

附件三 促參案件辦理前置作業委託勞務服務參考事項.....120

附件四 可辦理長照機構之使用分區、使用地類別列表.....127

附件五 興建、營運基本需求表參考規劃事項.....133

附件六 營運績效評估參考規劃事項.....136

附件七 投資契約草案要項及參考規劃事項.....139

圖表目錄

圖 1 促參法民間參與方式判斷流程圖 2
圖 2 §42 政府規劃促參案件流程圖 9
圖 3 §46 主辦機關提供土地、設施案件流程圖 12
圖 4 §46 民間自行備具私有土地案件流程圖 15

表 1 民間參與公共建設方式表 7
表 2 公共建設促參預評估檢核暨注意事項提醒及說明表 19
表 3 可行性評估作業手冊及檢核暨注意事項提醒及說明表 35
表 4 先期規劃作業手冊及檢核暨注意事項提醒及說明表 71
表 5 招商階段檢核暨注意事項提醒及說明表 106
表 6 可辦理長照機構之使用分區列表 128
表 7 可辦理長照機構之使用地類別列表 132
表 8 興建、營運基本需求表參考規劃事項列表 133
表 9 營運績效評估評分項目及指標建議表 137
表 10 投資契約草案要項列表 139

第一章 長照機構促參案件概覽

民國 107 年 6 月 8 日《促進民間參與公共建設法施行細則》(以下簡稱促參施行細則)將長期照顧服務機構及其設施新增為社會福利設施之子項，以鼓勵新興公共建設計畫(含長期照顧服務機構及其設施)應優先利用促參模式引進民間投資。以下即針對長照機構促參案件之類別、委外方式、辦理流程進行說明，並搭配目前已規劃案件適時補充之。

一、促參法公共建設類別

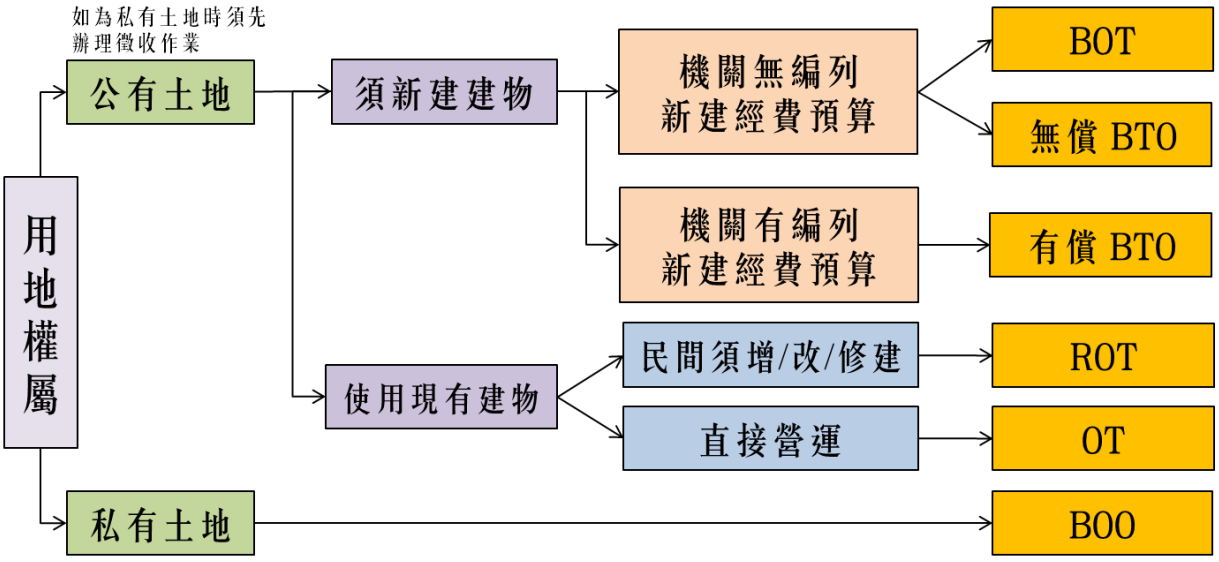
促參案件中的長照機構係屬促參施行細則第 9 條第 1 項第 3 款此一子項；另民國 106 年以前所設立住宿式機構如護理之家，係屬促參施行細則第 8 條所稱衛生醫療設施。又，老人福利設施及身心障礙福利機構，係屬促參施行細則第 9 條第 1 項第 4 款所稱經中央目的事業主管機關(衛生福利部社會及家庭署)認定之社會福利設施。

承上，若對照《長期照顧服務法》(以下簡稱長服法)第 9 條之規定，其服務方式包含居家式、社區式、機構住宿式、家庭照顧者支持服務及其他經中央主管機關公告之服務方式等 5 項目，其中主要應尋求民間參與者為社區式及機構住宿式，其餘服務項目則可視各案件之賸餘空間另行規劃、配置。

二、促參法民間參與方式

為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，主辦機關得依《促進民間參與公共建設法》(以下簡稱促參法)第 8 條第 1 項規定辦理民間參與相關事宜，而民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO(無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等 7 類：

促參法第 8 條第 1 項各款訂有各種民間參與方式，以供主辦機關依各案之條件及需求進行民間參與方式之選擇。除 BOO 案件為私有土地外，主辦機關就公有土地，就各個案件「是否需新建機構或使用現有建物」、「機關是否編列新建經費預算」、「由民間機構出資增/改/修建或直接營運」等條件，選擇適合的民間參與方式，詳如下圖所示。



圖片來源：本手冊整理。

圖 1 促參法民間參與方式判斷流程圖

而為增加有關人員對於促參法民間參與方式之了解，下述參酌促參法第 8 條第 1 項各款之順序，分就各種民間參與方式進行介紹及案例解說。

(一)BOT 模式(新建—營運—移轉)

BOT 之促參法定義為：「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」。換言之，如案件之機構(及其設施)需新建，而機關並無編列新建經費之預算，而需全數由民間出錢投資時，可採 BOT 之方式委外。

採促參法第 42 條進行之長照機構 BOT 案例為衛生福利部所辦理之「長照銀髮特色園區 BOT 案」，由主辦機關(衛生福利部)釋出國家中醫藥研究所舊址之土地以供活化利用，開放民間共同參與開發國家資源，基地上原有建物擬規劃由民間機構予以拆除後，投資新建長照機構並為營運，營運期間屆滿後(約 45 年)，轉移基地建物之所有權予主辦機關。

除上述之說明外，其他可參酌之案例包含高雄市前鎮社區複合式健康長照機構 BOT 案、桃園市蘆竹區銀髮長照園區 ROT+BOT 案等。

(二)無償 BTO 模式(新建—移轉—營運)

無償 BTO 之促參法定義為：「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。」此種委外方式與 BOT 的差別僅在於建築物所有權之移轉時點：BOT 案件之移轉時點在營運結束後、而無償 BTO 之移轉時點則在完工後即將建築物之所有權移轉與主辦機關。無償 BTO 理論上僅適用於具高投資報酬率之建設項目，在促參實務上亦屬少見之委外方式。

(三)有償 BTO 模式(新建—移轉—營運)

有償 BTO 之促參法定義為：「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。」為此可知，有償 BTO 的委外方式，是在公有土地上、以機關編列之新建經費預算、由民間先出錢新建長照機構(及其設施)，再依照主辦機關規劃的給

付方式向其請款，並於完工後將建築物之所有權移轉給主辦機關，點收完成後，民間機構才能開始營運至營運期滿。

採促參法第46條進行之長照機構有償BTO案例為臺南市政府社會局所辦理之「六甲區住宿式長照機構有償BTO案」，以其向衛生福利部所爭取「108 年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」之100床經費、新臺幣1.5億元，作為有償BTO之新建經費，未來民間機構完工後將移轉該長照機構之所有權予臺南市政府，並由民間機構營運至營運期滿。

而彰化縣田中鎮綜合式長照機構暨復健中心興建營運移轉(BTO)案，則由彰化縣衛生局依據促參法第42條辦理，並採市場用地多目標之形式進行整體規劃，其中低樓層預計供公有零售市場使用，高樓層則規劃復健中心及150床之住宿式長照機構，以提供多元化長照服務。相關經費除由衛生福利部「108 年度獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」補助外，田中鎮公所亦積極爭取「前瞻基礎建設－城鄉建設－公共服務據點整備－公有危險建築補強重建」等有關經費，以符合現今政策目標及宗旨。

(四)ROT模式(增建、改建及修建—營運—移轉)

ROT之促參法定義為：「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。」由定義可見，ROT委外方式之案件，需以現有建設為基礎，經評估後認為需要經過增建、改建及修建始能營運時才採用此一委外方式。此處所指之增/改/修建，分別依《建築法》第9條之定義說明如下：

1. 增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
2. 改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
3. 修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任一種有過半之修理或變更者。

實務上，如在增建、改建及修建之認定上有困難時，建議可將規劃擬辦之工程項目及面積等資料會辦建管單位(以臺北市政府為例，為都市發展局建築管理工程處)進行認定。

就現有規劃中案件而言，亦有與 BOT 案件結合辦理，如高雄市政府衛生局所辦理之「鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案」，則以中山國小舊校區進行規劃，其中僅仁愛樓採 ROT 方式委外，而忠孝樓則將採 BOT 之方式辦理。在亟需布建長照床數以提供更多服務的現今，建議可就閒置公有建築物進行評估，將建築物進行增/改/修建。如此一來，因投資金額較 BOT 案為低，或將提升民間機構之投資意願。

(五)OT 模式(營運—移轉)

OT 之促參法定義為:「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。」簡而言之，OT 案件係就現有堪用而無須增/改/修建之建物委外營運，一般而言其投資金額相較於其他委外方式為低，在時間上通常也能夠較快提供公共服務。

如有建築物狀態良好之公有閒置空間，則可評估是否以 OT 方式進行委外。就現有案例而言,「彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心營運移轉(OT)案」即為一例，其相關經費由彰化縣政府自籌款及衛生福利部之補助經費共同支應。

(六)BOO 模式

BOO 之促參法定義為:「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。」BOO 案件因係民間機構以其私有土地規劃，故皆採促參法第 46 條民間自提程序辦理。大多數 BOO 案件為環境污染防治設施(如焚化廠、廚餘回收再利用廠、資源回收細分類場等)，近年則尚有風力發電廠、大型物流中心、殯儀館等案件審核通過，截至民國 110 年 12 月底長照機構促參案件尚無相關案例。

(七)其他

促參法亦開放以「其他經主管機關核定之方式」進行委外，然案例甚少，大多數為民國 97 年以前之案件，近年有「鹿草垃圾焚化廠升級整備工程案」，非屬前述 6 項民參模式，爰以促參法第 8 條第 1 項第 7 款報經財政部核定其民間參與方式成案且成功簽約，長照機構促參案件尚無相關案例。

表 1 民間參與公共建設方式表

方式	定義	適用範圍	長照案例
BOT	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。	機構(及其設施)需新建，經費全數由民間機構負擔。	・基隆長照福利服務園區 BOT 案 ・衛生福利部長照銀髮特色園區 BOT 案 ・高雄市前鎮社區複合式健康長照機構 BOT 案
無償 BTO	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。	機構(及其設施)需新建，經費全數由民間機構負擔，並於營運前先行將新建建物之所有權移轉予主辦機關。	目前無案例
有償 BTO	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。	無法藉由計劃本身在一定期限內回收投資成本之計畫案，建設完成後機關編列新建預算一次或分期給付予民間機構。	・臺南市六甲區住宿式長照機構委託民間經營管理案 ・彰化縣田中鎮綜合式長照機構暨復健中心興建營運移轉(BTO)案
ROT	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。	既有建物需增/改/修建者，經費由民間機構負擔。	・高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT + BOT 案 ・三軍總醫院附設基隆民眾診療服務處設置綜合式長期照護機構 ROT 案
OT	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。	政府興建完成或既有建物，由民間機構營運可產生更大效益或提升服務品質之案件。	・衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心委託民間經營管理案 ・彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心營運移轉(OT)案
BOO	配合國家政策，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。	民間機構自行備具私有土地參與之公共建設案件。	目前無案例
其他	經主管機關核定之方式。	非屬上述任何一項之方式，計畫報經財政部核定以促參法辦理者。	目前無案例

資料來源：本手冊整理。

三、促參辦理流程

促參辦理流程可分為促參法第 42 條之政府規劃、以及第 46 條之民間自提，後者又可分為主辦機關提供土地、設施，以及民間自行備具私有土地，以下分別敘述之。

(一)§ 42 政府規劃促參案件流程

1. 適用範圍

由主辦機關自行辦理前置作業評估、規劃及公告招商之案件。

2. 注意事項

(1) 依促參法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估、先期規劃等前置作業。主辦機關得依政府採購法，委託財務、工程、法律等專業顧問協助辦理前述作業。

(2) 公告招商：經評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將其興建、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，詳細規定如本手冊第二章、四、招商階段之說明。

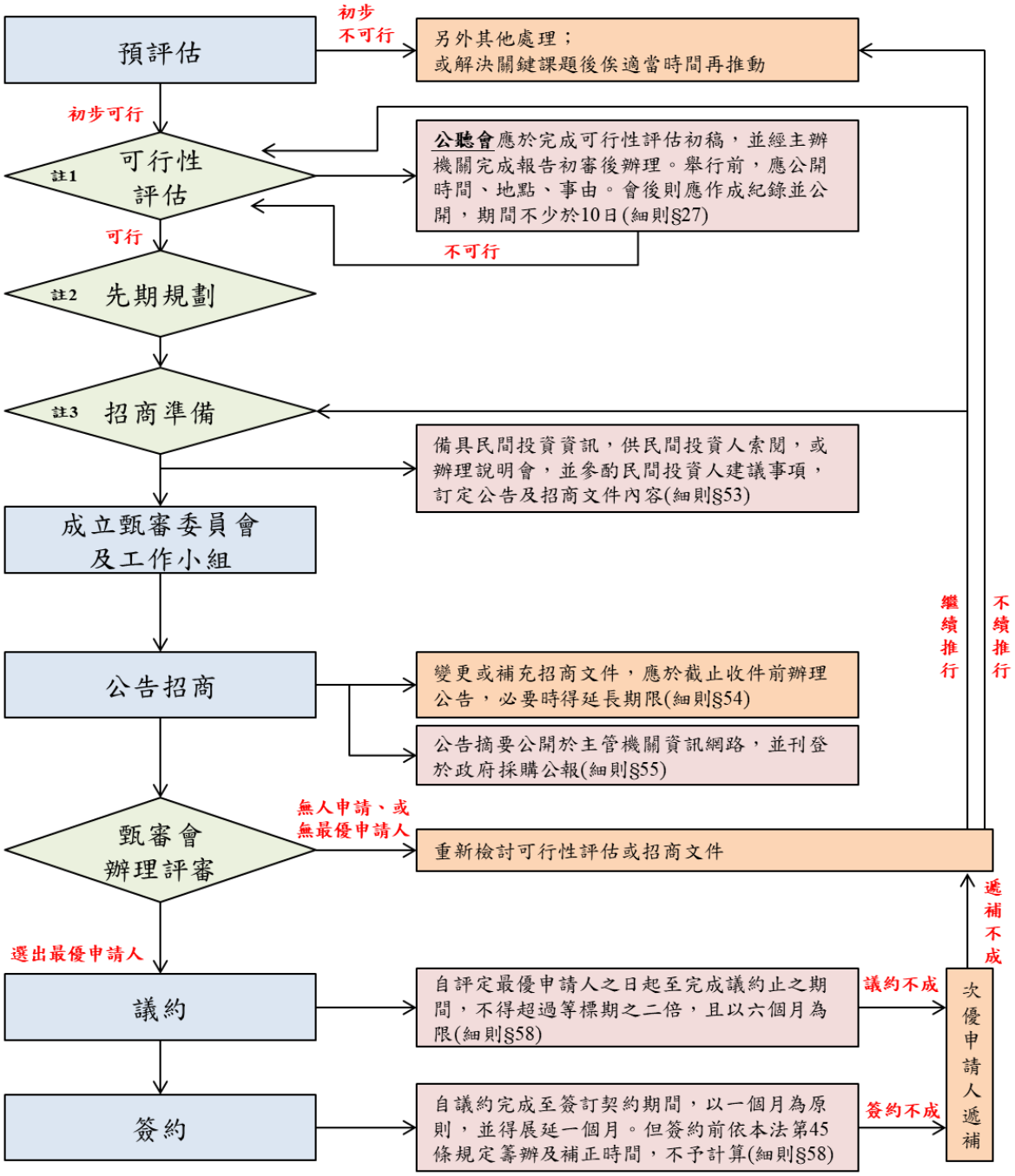
(3) 甄審委員會：

主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會擇優評定，甄審委員會依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法籌設，相關說明如下：

A. 於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

B. 甄審會置委員 7 人至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之(外聘專家、學者人數不得少於二分之一，無給職)。

3. 作業流程



註1：檢核內容建議參閱「促參案件各階段檢核項目及說明」—可行性評估階段
註2：檢核內容建議參閱「促參案件各階段檢核項目及說明」—先期規劃階段
註3：檢核內容建議參閱「促參案件各階段檢核項目及說明」—招商階段

資料來源：本手冊整理。

圖 2 §42 政府規劃促參案件流程圖

(二)§46 民間自提促參案件流程[1]

民間依促參法第 46 條第 1 項規定自行規劃申請參與公共建設，依其土地取得方式區分為下述兩種：

1. 主辦機關提供土地、設施

(1) 適用範圍

民間自行規劃申請參與「由主辦機關依促參法相關規定提供土地、設施」而辦理公共建設之案件。

(2) 注意事項

A. 政策需求之確認：

(a) 主辦機關如有政策需求辦理民間自行規劃申請參與公共建設案件，應進行下一階段政策公告。

(b) 民間申請人向主辦機關提出規劃構想書，經主辦機關納入政策需求考量後，辦理下一階段之政策公告；經主辦機關評估不符合政策需求者，應逕予駁回。

B. 政策公告：

依促參法施行細則第 61 條第 3 項規定辦理，並應包含向民間徵求可行性評估報告。

C. 初審：

(a) 主辦機關於申請人提出可行性評估報告後應進行審查，並得視需要邀請專家、學者協助。

(b) 依促參法第 6 條之 1 第 2 項規定辦理公聽會。

(c) 與申請人協商政府承諾及配合事項，其涉及中央預算者，應依本法規定報請行政院核定。

[1] 有關民間自提案件之促參流程，可參考：民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法 。

(d) 核定可行性評估報告。

(e) 申請人有二人以上時，主辦機關審查後，按其可行性評估報告完整性及公共利益效益性，擇一人再續行辦理，並通知各申請人。

D. 公開徵求其他申請人：

主辦機關提供土地、設施案件，經初審通過後，主辦機關應於一定期間內，依初審核定之可行性評估報告擬訂公開徵求內容。主辦機關並應公開徵求申請人及通知初審通過者依公開徵求內容，於一定期限內擬具投資計畫書提出申請。

E. 甄審委員會：

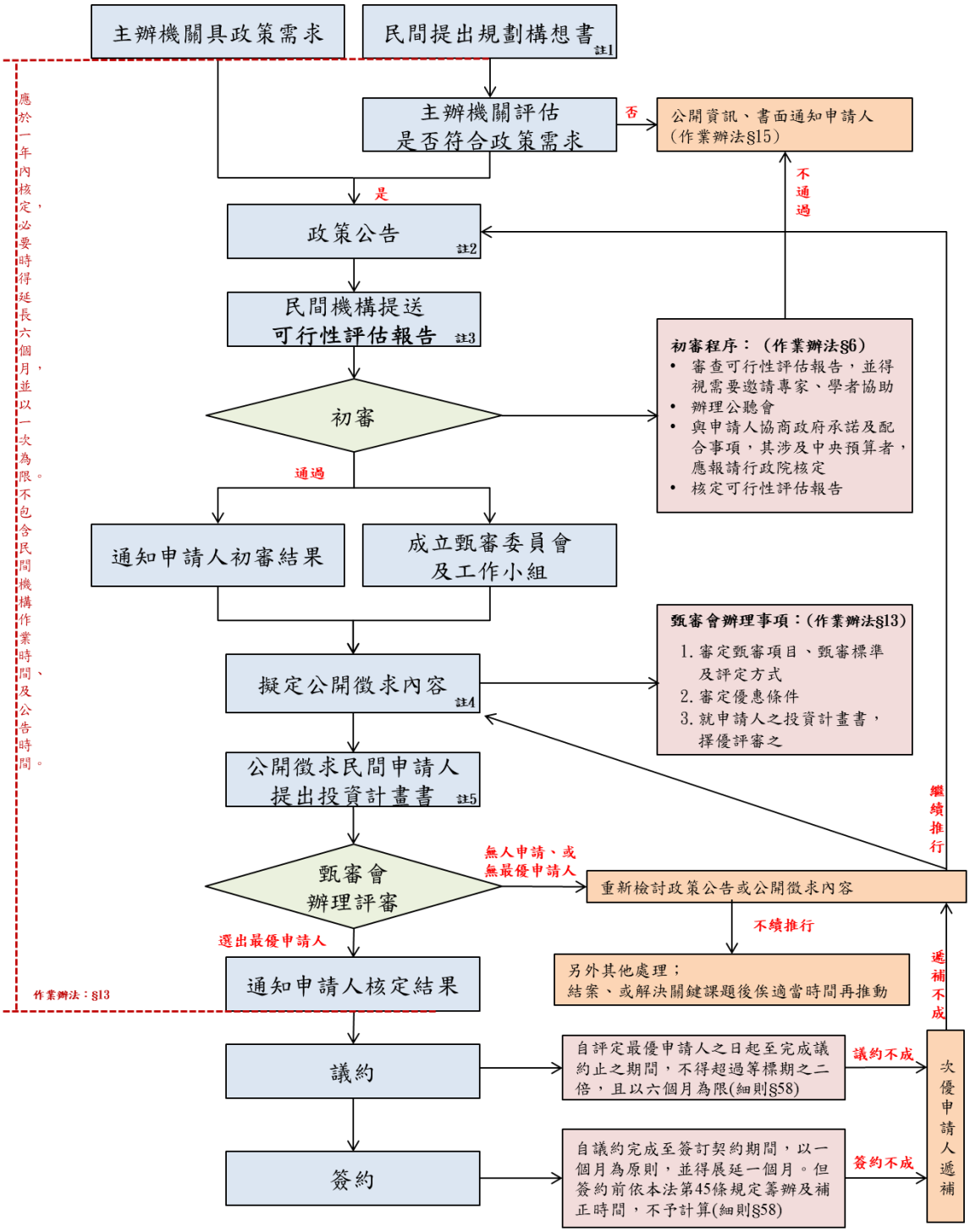
主辦機關應於初審通過後，依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法成立甄審委員會。相關說明如下：

(a) 於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

(b) 甄審會置委員 7 人至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。(為無給職)

(3) 作業流程

民間以主辦機關提供之土地、設施自行規劃申請參與公共建設者，無論主辦機關是否有政策公告，均得提出申請。其作業行政流程圖如下：



註1：規劃構想書應備具內容建議參閱作業辦法§4
註2：政策公告應記載事項建議參閱作業辦法§3
註3：可行性評估應備具內容建議參閱作業辦法§5
註4：公開徵求、申請須知應記載事項建議參閱作業辦法§10、11
註5：投資計畫書應備具內容建議參閱作業辦法§7

資料來源：本手冊整理。

圖 3 §46 主辦機關提供土地、設施案件流程圖[2]

[2] 修正民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法，中華民國一百十年十二月九日財政部台財促字第11025531440號令發布定自一百十一年一月一日施行。

2. 民間自行備具私有土地

(1) 適用範圍

民間自行備具私有土地、自行規劃申請參與公共建設之案件。

(2) 注意事項

A. 政策需求之確認：

(a) 主辦機關如有政策需求辦理民間自行規劃申請參與公共建設案件，應進行下一階段政策公告。

(b) 民間申請人向主辦機關提出規劃構想書，經主辦機關納入政策需求考量後，辦理下一階段之政策公告；經主辦機關評估不符合政策需求者，應逕予駁回。

B. 政策公告：

依促參法施行細則第 61 條第 3 項規定辦理，並應包含向民間徵求可行性評估報告。

C. 初審：

(a) 主辦機關於申請人提出可行性評估報告後應進行審查，並得視需要邀請專家、學者協助。

(b) 依促參法第 6 條之 1 第 2 項規定辦理公聽會。

(c) 與申請人協商政府承諾及配合事項，其涉及中央預算者，應依本法規定報請行政院核定。

(d) 核定可行性評估報告。

(e) 申請人有二人以上時，主辦機關審查後，按其可行性評估報告完整性及公共利益效益性，擇一人再續行辦理，並通知各申請人。但民間自行備具私有土地案件，其擇定人數不在此限。

D. 擬具投資計畫書及投資契約草案：

民間自行備具私有土地案件，經初審通過後，主辦機關應通知申請人於一定期間內，依初審結果擬具投資計畫書及投資契約草案，向主辦機關提出申請。

E. 甄審委員會：

主辦機關應於初審通過後，依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法成立甄審委員會。相關說明如下：

(a) 於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

(b) 甄審會置委員 7 人至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。(為無給職)

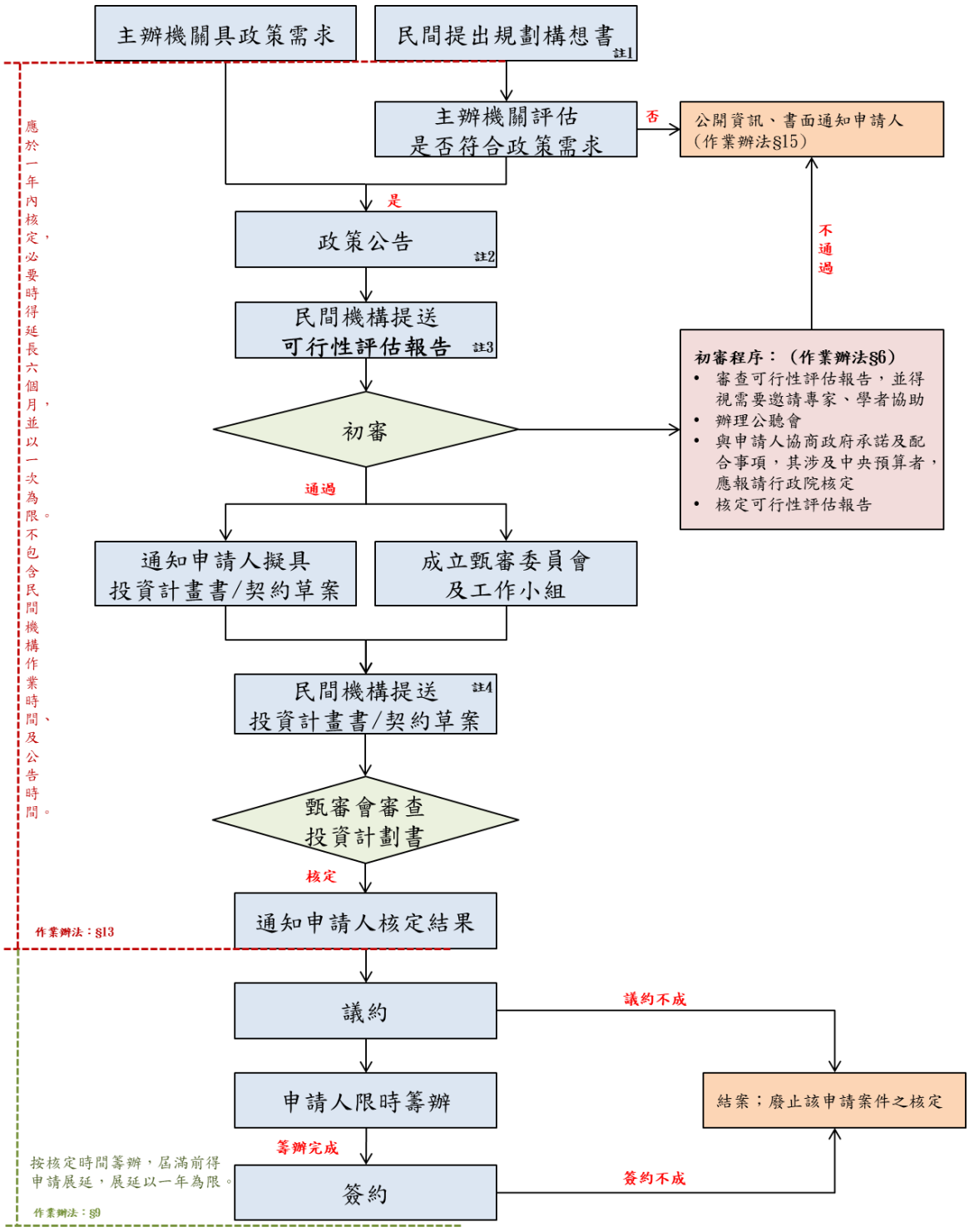
(c) 主辦機關應將核定後之投資計畫書，納入申請人提出之投資契約草案，續行辦理議約事宜。

F. 籌辦及簽約

申請人應自接獲主辦機關通知次日起，按核定時間籌辦，並與主辦機關簽訂投資契約，依法興建、營運。申請人得於屆滿前以書面向主辦機關申請展延；展延期間以一年為限。逾期無法簽訂投資契約者，主辦機關應廢止該申請案件之核定。

(3) 行政流程

民間以其私有土地自行規劃申請參與公共建設者，應向主辦機關提出申請。其作業行政流程圖如下：



註1：規劃構想書應備具內容建議參閱作業辦法§4
註2：政策公告應記載事項建議參閱作業辦法§3
註3：可行性評估應備具內容建議參閱作業辦法§5
註4：投資計畫書、投資契約草案應備具內容建議參閱作業辦法§7

資料來源：本手冊整理。

圖 4 §46 民間自行備具私有土地案件流程圖[3]

[3] 修正民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法，中華民國一百十年十二月九日財政部台財促字第11025531440號令發布定自一百十一年一月一日施行。

第二章 促參案件各階段檢核項目及說明

長照機構之服務提供方式、法人設立、設計標準、評鑑基準等皆有其法令依據，與其他類型之促參案件有別，故在促參各項評估面上需要考量到長照相關法令之規定，以下即依照促參法第 42 條政府規劃案件之前置作業評估順序，說明各階段之基本辦理事項及建議。

一、 預評估階段

主辦機關依促參法規定程序辦理促參案件，因過程複雜、需時較長，為避免時間、人力及經費浪費，於進入實質計畫評估前，應先行檢視計畫基本條件，以提升促參計畫先期規劃作業品質及成熟度。

本手冊係參酌財政部 109 年 9 月 11 日財政部台財促字第 10925522990 號函修正之版本，後續若有更新，應以從新為原則，詳如表 2。而相關內容區分政策及法律面、土地取得面、市場及財務面等之檢視要項，協助主辦機關預先檢視及評估引進民間參與公共建設之初步可行性及應注意要項。

(一)適用範圍

1. 新增提報促參法主管機關列管且依促參法第 42 條政府規劃辦理之未簽約案件。但主辦機關依促參法第 51 條之 1 第 2 項於營運期限屆滿前與民間機構優先定約之促參案件，免適用本機制。

2. 申請「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助[4]」之案件。

(二)運用時機

屬適用範圍之案件，主辦機關應併附「公共建設促參預評估檢核表」，供審查參考。非屬適用範圍之案件，供主辦機關做為辦理民間參與公共建設決策參考。

[4] 關於補助，可參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助作業要點」。

(三)預評估結果之處理及公開

1. 主辦機關辦理預評估結果為初步可行者，始得辦理可行性評估。結果為初步可行性低或不可行者，應就關鍵課題本於公共利益及專業考量，為適當決定。

2. 預評估結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，其屬初步可行者，主辦機關應將該結果公開於資訊網路，期間不少於 10 日。

3. 預評估結果為初步可行而須進一步辦理前置作業時，可利用政府採購法辦理勞務採購招標，委託專業廠商進行之。有關建議廠商提供之服務內容及評選(審)項目，則可參考「促參案件辦理前置作業委託勞務服務參考事項」(附件3)。

(四)填寫建議表注意事項

填表之前，承辦人員應事先蒐集「土地及建物登記謄本」、「土地使用分區證明(位於都市計畫地區者)」、「機關管理維護情形及預算書內容(既有之公共建設者)」，以利填寫預評估表格。

而有關電子檔案詳見財政部參考資料中之作業指引一項下載。若有教育訓練及其他需求，則可參酌財政部所提供之「專業人員訓練文件」。

表 2 公共建設促參預評估檢核暨注意事項提醒及說明表

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
壹、公共建設基本資訊	一、計畫名稱：	—(依實際情形填寫)
	二、執行機關(構)(即填表單位)：	—(依實際情形填寫)
	三、公共建設現況： (一) 基地區位： _____縣(市)_____區(鄉/鎮)____段___小段_____地號 基地面積： _____平方公尺 建物樓地板面積： _____平方公尺	A.填寫及用詞說明： (a)基地面積：擬納入興建(包含新建、增建、改建、修建)或營運範圍之土地面積。 (b)建物樓地板面積：指擬委託增建、改建、修建或營運部分之樓地板面積，含主建築、陽臺及共有部分樓地板面積。 **若該建物尚未辦理第一次所有權登記，依使用執照所載面積資訊填寫；若亦未有使用執照，依實際丈量結果填寫。** B.有關法令：土地登記規則、地籍測量實施規則等。 C.查詢途徑： (a)基地地號：僅知地址，可簡易透過「地籍圖資網路便民服務系統」，搭配地籍圖層確認所屬地號。 (b)基地面積：土地及建物登記謄本；全國地政電子謄本系統及各縣市地政局/處、地政事務所等申請辦理。 (c)建物樓地板面積：土地及建物登記謄本，土地及建物登記謄本；全國地政電子謄本系統及各縣市地政局/處、地政事務所等申請辦理。
		【公共建設範圍由主辦機關自行核定就可以嗎？】 公共建設整體計畫所需用地(包含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地)，其核定屬主辦機關權責。主辦機關核定時須注意依公共建設目的設定民間參與項目及內容，並宜明確界定公共建設、附屬設施及附屬事業範圍。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
	(二) 經營或使用現況： □新興公共建設 □既有公共建設 □全部委外 1、最近 1 年營業收入： _____萬元	A.填寫及用詞說明： (a)新興公共建設：非既有公共設施皆屬之。 (b)既有公共設施：依現行機關管理維護情形及預算書內容填寫。屬契約屆滿重新招商者，

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
壹、公共建設基本資訊	2、最近1年營業成本及費用：_____萬元 □部分委外，範圍： 1、最近1年營業收入：_____萬元 2、最近1年營業成本及費用：_____萬元 □自行營運，範圍： 1、最近1年營業收入：_____萬元 2、機關管理人力：專職___人；兼辦___人 3、最近1年管理維護預算約：_____萬元 □自行使用，最近1年管理維護預算約：_____萬元	依民間機構最近期財務報表資訊填寫。 B.查詢途徑： (a)營業收入：各主管機關(單位)預算及決算書；或近一期財務報表。 (b)營業成本及費用：各主管機關(單位)預算及決算書；或近一期財務報表。
	(三) 基地有否環境敏感之虞： □有，說明：_____ □否	A.填寫及用詞說明： 若有環境敏感之虞，應確認其是否位於限制發展區或危險區，後續規劃則須視需求將基地地質調查及地質安全評估結果報告，納入土地開發行為相關法令規定須送審之書圖文件中。 B.有關法令：非都市土地開發審議規範、都市計畫法、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準、地質法、地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則等。 C.查詢途徑： (a)地質敏感區：經濟部中央地質調查所-地質敏感區查詢系統。 (b)特定水土保持區/山坡地：行政院農業委員會水土保持局-特定水土保持區查詢、山坡地環境資源查詢系統。 (c)水質水量保護區：行政院環境保護署全國飲用水水源水質保護區地理資訊網、水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統。 (d)綜合查詢：內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平臺(應免查範圍查詢、查復機關確認)。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
壹、公共建設基本資訊	(四) 土地權屬： □全數為公有土地 □管理機關為執行機關 □管理機關為其他機關(機關名稱：_____) □含私有土地(約占計畫範圍_____%)，其所有權人為：_____ □國營事業(機構名稱：_____) □私人 □其他	A.填寫及用詞說明：依土地及建物登記謄本填寫，如含私人土地者，應預先瞭解相關權屬關係，以利後續土地取得(私有土地可依法辦理價購、徵收等)。 B.有關法令：土地登記規則、土地法等。 C.查詢途徑： (a)土地權屬：土地及建物登記謄本；全國地政電子謄本系統及各縣市地政局/處、地政事務所等申請辦理。 (b)僅知地址，可簡易透過內政部地政司-地籍圖資網路便民服務系統，搭配地籍圖層確認所屬地號，並藉此申請有關文件。
	(五) 土地使用分區： □都市計畫地區 使用分區為_____ □非都市土地 使用分區為_____ 使用地類別為_____	A.填寫及用詞說明： (a)都市計畫地區：依法實施都市計畫範圍內之土地。 (b)非都市土地：區域計劃中，非屬都市計畫範圍之土地。 B.有關法令：都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、非都市土地使用管制規則等。 C.查詢途徑： (a)都市計畫使用分區：土地使用分區證明；各縣市都發局/處或鄉、鎮、區公所等申請辦理。 (b)非都市土地使用分區及使用地類別：土地及建物登記謄本；全國地政電子謄本系統及各縣市地政局/處、地政事務所等申請辦理。 (c)簡易查詢：透過內政部營建署-全國土地使用分區資料查詢系統或各縣市政府之都市計畫/城鄉資訊系統或平台等查詢。
		【哪些分區或類別之土地可以辦理長照機構？】 可辦理長照機構之都市計畫地區使用分區、非都市計畫使用地類別，可參考本手冊之附件四。
	(六) 基地有否聯外道路： □有 □否，未來有道路開闢計畫： □有，說明(含預算編列情形)：_____ □否	A.填寫及用詞說明： (a)聯外道路係指與外圍鄉鎮市間聯絡之道路，並兼供穿越城市交通使用。 (b)若有道路開闢計畫，應說明道路開闢作業實施計畫執行進度及各主管機關(單位)預算及決算書。 B.有關法令：都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則及各縣市都市計畫書圖等。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
壹、公共建設基本資訊	(七) 基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形： □有，說明(含預算編列情形及執行單位)：_____ □否	A.填寫及用詞說明： (a)地上物係指合法建築改良物(以下簡稱合法建築物)、其他建築改良物(以下簡稱其他建築物)、工廠與商業設備、農作改良物農業機具、無固定基礎之臨時性農業生產設備(施)、畜產與水產養殖物、水井及墳墓。 (b)使用執照補辦程序：應依各地方機關之程序，向各縣市政府之工務局/工務處/建設處等辦理補照。 (c)地上物拆除程序：應依各地方機關之程序，向各縣市地政局/處、地政事務所等申請辦理執照。 B.有關法令：都市計畫法、建築法、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則等。 C.查詢途徑：編列情形及執行單位：應查明各機關(單位)預算及決算書。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
貳、政策及法律面	一、 引進民間參與依據： □公共建設計畫經核定採促參方式辦理 計畫名稱：_____ 核定日期及文號：_____ □具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設 □既有公共建設管理人力、維護經費受限 □為活化公有土地或資產 □其他：_____ □無(跳填「陸」)	—(依實際情形填寫)
	二、 民間參與之法律依據： □促參法 (一)公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為： (符合促參法施行細則第___條第___項第___款) (若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)	A.填寫及用詞說明： (a)民間參與之法律依據：就促參法、依其他法令辦理者、無相關法律依據，擇 1 項勾選；勾選促參法者，依下列說明填列。 (b)與長照服務有關之公共建設類別為促參法第 3 條第 1 項第 5 款社會及勞工福利設施，其符合促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施之要求。若有一類以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款。 B.有關法令：促參法、促參法施行細則。 C.查詢途徑：查閱促參法第 3 條第 1 項及促參法施行細則第 2 條至第 22 條規定。
		【公共建設類別如何擇定？】 主辦機關應先確認政策方向及公共建設目的與功能需求，檢視促進民間參與公共建設法施行細則第 2 條至第 22 條有關各公共建設類別定義，擇定適合之公共建設類別。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
貳、政策及法律面		**【長期照顧服務機構屬於促參法的社會福利設施嗎？】** 1. 促參案件中的長照機構係屬促參施行細則第 9 條第 1 項第 3 款。 2. 民國 106 年前所設立住宿式機構如護理之家，係屬促參施行細則第 8 條所稱衛生醫療設施。 3. 老人福利設施及身心障礙福利機構，係屬促參施行細則第 9 條第 1 項第 4 款所稱經中央目的事業主管機關(衛生福利部社會及家庭署)認定之社會福利設施。
	(二)公共建設將以促參法第 8 條之民間參與方式辦理：(可複選) □交由民間新建－營運－移轉(BOT) □交由民間新建－無償移轉－營運(BTO) □交由民間新建－有償移轉－營運(BTO) □交由民間增建/改建/修建－營運－移轉(ROT) □交由民間營運－移轉(OT) □民間機構備具私有土地－擁有所有權－自為營運或交由第三人營運(BOO) □其他經主管機關核定之方式	A.填寫及用詞說明： (a)BOT：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。 (b)無償 BTO：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。 (c)有償 BTO：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。 (d)ROT：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。 (e)OT：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。 (f)BOO：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。
		【民間機構參與公共建設方式要怎麼選擇？】 1.公共建設尚未新建：規劃由民間新建及營運，民間參與方式得選擇 BOT、有償 BTO 或無償 BTO；規劃於政府新建完成後，再由民間營運，得選擇 OT。 2.既有公共建設：規劃由民間增建、改建或修建及營運，民間參與方式得選擇 ROT；僅規劃由民間營運，民間參與方式得選擇 OT。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

<table>
<tr><th>章節</th><th>基本撰擬內容</th><th>注意事項提醒及說明</th></tr>
<tr><td rowspan="3">貳、政策及法律面</td><td></td><td>【1 件促參案可有 2 種(含)以上的民間參與方式嗎？】
公共建設所需用地如包含空地及既有建物，主辦機關得依規劃由民間機構參與內容，選擇多種民間參與方式搭配。
如促參案件包含空地及 1 棟(含以上)既有建物，規劃由民間機構新建建物，既有建物由民間營運或修建後營運，民間參與方式得選擇 BOT+OT 或 BOT+ROT；如包含空地及 2 棟(含)以上既有建物，則可同時包含 BOT、OT 或 ROT 之組合。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)</td></tr>
<tr><td></td><td>【如案件具高度公益性或收益項目有限，財務無法自償，可以選擇哪些民間參與方式？】
1.有償 BTO：由主辦機關編列建設經費，於民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付民間機構建設經費以取得所有權，並由其營運。
2.OT：由主辦機關新建或增建、改建、修建完成後，交由民間機構營運。
(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)</td></tr>
<tr><td>(三)公共建設執行機關是否符合促參法第 5 條：
□是：
□主辦機關
□被授權機關，授權機關為：
□受委託機關，委託機關為：
□否</td><td>A.填寫及用詞說明：
(a)主辦機關：主辦民間參與公共建設相關業務之機關。
(b)被授權機關：主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。
(c)委託機關：主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。
B.有關法令：促參法、促參法施行細則。
C.查詢途徑：查閱促參法第 5 條第 2 項及第 3 項之規定。</td></tr>
<tr><td>□依其他法令辦理者：
□獎勵民間參與交通建設條例
□都市更新條例
□國有財產法
□商港法
□其他：_____
□無相關法律依據(跳填「陸」)</td><td>—(依實際情形填寫，惟一般長照機構促參案件非屬之)
<table><tr><th>其他法令</th><th>法令主管機關</th><th>可開發類型</th></tr><tr><td>都市更新條例</td><td>內政部</td><td>公有地都市更新</td></tr><tr><td>國有財產法</td><td>國有財產署</td><td>國有土地標租或招標設定地上權</td></tr><tr><td>商港法</td><td>交通部</td><td>港區用地開發</td></tr><tr><td>大眾捷運法</td><td>交通部</td><td>捷運場站聯合開發</td></tr><tr><td>電業法</td><td>經濟部</td><td>風力發電設施</td></tr><tr><td>地方政府公產管理法令</td><td>各直轄市縣(市)政府</td><td>公有土地標租或招標設地上權</td></tr></table></td></tr>
</table>

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
參、土地取得面	一、 土地取得： □主辦或被授權執行機關為土地管理機關 □尚須取得土地所有權、使用權或管理權 □公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為： □撥用公有土地 □依其他法令規定取得土地使用權 □公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為： □協議價購 □辦理徵收 □其他：_____ □有否與相關機關或人士進行協商： □已協商且獲初步同意 □已協商但未獲結論或不可行 □未進行協商	A.填寫及用詞說明： (a)土地使用權：具備法定條件者，得自由使用、收益、處分其土地所有物，並排除他人之干涉。 (b)協議價購：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。 (c)辦理徵收：土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要或實施國家經濟建設，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定私有土地，給予相當補償，強制取得土地之一種處分行為。 B.有關法令：土地法、國有財產法、地方公產管理法令、各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則、土地徵收條例、土地徵收條例施行細則等。 C.確認方式： (a)公有土地：參酌促參法第 15 條。 (b)私有土地：參酌促參法第 16 條。 (c)依實際情形及欲辦理程序填寫。 **【公共建設所需用地為其他機關管有之公有土地，可以依促參法辦理民間參與公共建設嗎？】** 1.主辦機關得依促參法第 15 條規定辦理撥用或依其他相關法令取得土地管理權或使用權(如合作、租賃、設定地上權等)，或與土地管理機關併列主辦機關依促參法辦理。 2.如係屬國有土地且須辦理有償撥用，但預算籌措困難，可依「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則」規定，與財政部國有財產署洽商可行方式。 3.主辦機關宜先洽商土地管理機關確認土地所有權或使用權取得方式與期程，並於公告招商前完成取得，或於公告及招商文件與投資契約載明預計完成時程，避免影響廠商投資意願及後續履約爭議。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
參、土地取得面		**【公共建設所需用地為私有土地，該如何處理？】** 1.由主辦機關或民間機構與所有權人協議以市場正常交易價格價購。如為國防、交通或水利事業因公共安全急需使用者,得由主辦機關依法逕行辦理徵收，不受協議價購程序之限制。 2.與所有權人協議價購不成，應檢視該土地是否為舉辦政府規劃重大公共建設(符合促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍者)所必需： (1)如是，得由主辦機關依法辦理徵收。 (2)如否，主辦機關得洽商所有權人協調取得土地使用權及土地取得與租金計收方式,並於可行性評估中納入相關土地租金條件進行財務評估。私有土地租約簽訂宜列為政府承諾事項，以分攤風險並降低投資疑慮。 (3)如仍未能取得私有土地所有權或使用權，可考量是否調整公共建設計畫範圍。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
	二、 土地使用管制調整： □毋須調整 □須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定 □須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區	A.填寫及用詞說明：土地使用管制：制定規則管制各地區內建築物之位置、容積、高度、形態、用途，以及建蔽率等項目，以達合理規劃。 B.有關法令：都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、非都市土地使用管制規則、非都市土地容許使用執行要點等。 C.確認方式： (a)參酌促參法第 14 條。 (b)依實際情形及欲辦理程序填寫。
		【哪些使用分區或使用地類別可以辦理長照機構？】 可辦理長照機構之都市計畫地區使用分區、非都市計畫使用地類別，可參考本手冊之附件四。
		【個案位於原住民族地區，需要注意什麼？】 位於原住民族基本法第 2 條所稱「原住民族土地」或「部落」及其周邊一定範圍內之公有土地，須依該法第 21 條規定，先諮商並取得原住民族或部落同意或參與，並將協商結果載明於招商文件。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
參、土地取得面		**【民間參與項目內容與土地使用管制規定不符，該如何處理？】** 1.如公共建設位於都市計畫地區，先檢視土地使用管制調整涉主要計畫或細部計畫變更；如屬非都市土地，檢視涉土地使用分區或使用編定變更。 2.檢視確認後，再依都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定辦理變更，於公告招商前完成，或於公告及招商文件與投資契約載明預計完成時程，避免影響廠商投資意願及後續履約爭議。 3.依法須申請開發許可者，亦應檢視是否涉土地使用管制變更，並洽商各該法令主管機關檢視辦理變更可行性及其時程。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
肆、市場及財務面	一、 擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫： □有 □否 □不確定，尚待進一步調查	A.填寫及用詞說明： (a)服務對象或計畫：如長照 2.0 主要服務對象，包含 65 歲以上失能長老人、55 歲以上失能原住民、50 歲以上失智症患者、失能身心障礙者、日常生活需他人協助的獨居老人或衰弱老人等。 (b)依長照服務需求，推估所在地之服務必要性。 B.有關參考資料：長期照顧服務法、長期照顧服務法施行細則、長期照顧服務資源發展獎助辦法等。 C.查詢途徑： (a)建議參酌長期照顧十年計畫 2.0、獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫、失智症防治照護政策綱領暨行動方案 2.0 等有關計畫。 (b)未來人口推估，可至國家發展委員會-中華民國人口推估查詢系統，並至數據查詢及互動式統計圖欄位查閱。
	二、 使用者付費之接受情形： (一) 鄰近地區有否類似設施須付費使用 □有 □否 □不確定，尚待進一步調查	A.填寫及用詞說明： (a)類似設施：提供「居家式」、「社區式」或「住宿式」長照服務之有關付費機構。 (b)就範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行瞭解，以推估鄰近地區之需求量，以及案件必要性。 B.查詢途徑： (a)參酌衛生福利部長期照顧有關之統計數字；或各縣市長照資源布建及服務情形數據。 (b)建議一併納入護理人員法、老人福利法等提供相同或類似服務之機構或設施作比較。
		【簡易查詢案件鄰近之長照資源：全國性長照服務資源地圖網站 LTC-GIS】 https://ltcpap.mohw.gov.tw/public/index.html
	(二) 其他地區有否類似設施須付費使用 □有 □否 □不確定，尚待進一步調查	A.填寫及用詞說明： (a)類似設施：提供「居家式」、「社區式」或「住宿式」長照服務之有關付費機構。 (b)就其他地區相同及相似或具替代性設施之供給現況進行概略瞭解，以確認其供需狀況。 B.查詢途徑： (a)參酌衛生福利部長期照顧有關之統計數字；或各縣市長照資源布建及服務情形數據。 (b)建議一併納入護理人員法、老人福利法等提供相同或類似服務之機構或設施作比較。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
肆、市場及財務面	(三) 有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例 □有(案名：_____) □否	A.查詢途徑：關鍵字搜尋「民間參與公共建設資訊」並至該網站「公告案件」，公共建設類別建議選擇「社會福利設施」。 **【可參考之長照機構促參案件？】** 長照機構促參案件，除可參酌上述建議之「民間參與公共建設資訊網」外，亦可於「促參 i MAP」等有關網頁查詢。不同類型之可參考案例如下： ●BOT 案例：衛生福利部長照銀髮特色園區 BOT 案。 ●BTO 案例：彰化縣田中鎮綜合式長照機構暨復健中心興建營運移轉(BTO)案。臺南市六甲區住宿式長照機構委託民間經營管理案。 ●ROT 案例：高雄市鼓山區長期照顧服務園區 ROT+BOT 案。 ●OT 案例:彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心營運移轉(OT)案。
	三、 民間參與意願(可複選)： □已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理) □已有潛在民間廠商探詢 □無民間廠商探詢	—(依實際情形填寫)
伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)	一、 機關於辦理可行性評估時，應於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，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。 二、 公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。 三、 機關規劃依促參法第 29 條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。 四、 機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。	

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
陸、綜合預評結果概述	一、 政策及法律面預評小結： □初步可行，說明：_____ □條件可行，說明：_____ □初步不可行，說明：_____	A.填寫及用詞說明： (a)初步可行：符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定者。(長照機構符合促參法第 3 條第 1 項第 5 款社會及勞工福利設施，及促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款之規定)。 (b)條件可行：非屬「初步可行」或「初步不可行」之其他情況。 (c)初步不可行：不符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定者。
	二、 土地取得面預評小結： □初步可行，說明：_____ □條件可行，說明：_____ □初步不可行，說明：_____	A.填寫及用詞說明： (a)初步可行：基地非位於環境敏感地區，且各選項均無不確定情形或均屬機關可掌握者。 (b)條件可行：基地位於環境敏感地區之條件發展區或環境敏感疑慮可排除者；或尚須取得土地所有權、使用權或管理權；或尚須調整土地使用管制。 (c)初步不可行：無相關法律依據辦理；或基地位於環境敏感地區之限制發展區；或土地取得未經協商；或土地取得已協商但未獲結論或不可行。
	三、 市場及財務面預評小結： □初步可行，說明：_____ □條件可行，說明：_____ □初步不可行，說明：_____	A.填寫及用詞說明： (a)初步可行：位處長照資源不足區、潛在長照需求量大於既有設施供給、使用者對於付費情形接受度高、有相似已簽約案例、民間參與意願明確。 (b)條件可行：非屬「初步可行」或「初步不可行」之其他情況。 (c)初步不可行：設施未有穩定使用對象、尚無相似已簽約案例或公共建設不可向使用者收費。
	四、 綜合評估，說明：_____	A.填寫及用詞說明：就前述各面向小結綜整摘錄。
填表機關聯絡資訊	聯絡人 姓名：_____； 服務單位：_____； 職稱：_____； 電話：_____； 傳真：_____； 電子郵件：_____	—(依實際情形填寫)
	填表單位核章 機關首長核章	—(依實際情形核章)

二、 可行性評估階段

促參法第 6 條之 1 規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應進行可行性評估及舉行公聽會。促參施行細則第 26 條規定，辦理可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標，以民間參與角度，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。

(一)適用範圍

促參法第 42 條之政府規劃案件，若預評估之結果為初步可行者，得依促參法第 6 條之 1、及促參施行細則第 26 條之規定續辦可行性評估。

促參法第 46 條之民間自提案件[5]，經政策公告後，預申請參與的民間機構亦須比照政府規劃案件辦理可行性評估及公聽會，故亦適用之。

(二)作業手冊及檢核表

1. 表 3 為以 BOT 案件為基礎所撰擬之「可行性評估基本內容及注意事項表」，可參考促參委外模式(OT、ROT、BOT 等)選擇對應之作業手冊及檢核表[6]，並依照個案之特性予以調整。

2. 可行性評估內容應包含下述十二章節，其分別為公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標；民間參與效益、市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響、財務可行性、民間參與可行性綜合評估、計畫替選方案評估、公聽會提出之建議或反對意見，以及其他事項。

[5] 修正民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法第 3 條第 3 項、第 5 條，中華民國一百十年十二月九日財政部台財促字第 11025531440 號令發布定自一百十一年一月一日施行。

[6] 可參考財政部民間參與公共建設資訊網，「可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表」。

(三)注意事項

1. 主辦機關得視個案特性、補助經費情形，依政府採購法或有關法令，委託財務、工程、營運或法律等專業顧問，協助辦理相關作業。(需求說明書範本如附件三)

2. 可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，而為財政部補助之案件，則建議於審查程序中會辦財政部有關人員。

3. 其他審查委員及專家學者可參酌財政部民間參與公共建設資訊網「專家學者名單」資料庫之舉薦名單，並視個案特性調整人數、專業類別，簽報主辦機關首長或其授權人員核定。

4. 於辦理公告徵求民間參與前，可行性評估報告應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

5. 若涉及「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助」之案件，應參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助作業要點」之規定辦理。而經核定之補助內容，非經函報主管機關同意，不得變更。

針對可行性評估階段應完成之各項基本內容及注意事項，以 BOT 案件為主軸，整理如下表。

表 3 可行性評估作業手冊及檢核暨注意事項提醒及說明表

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第一章　公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標		
(一) 基地現況說明	說明計畫背景、基地區位及面積、周邊環境現況等公共建設基本資訊。	■基地及周邊環境現況說明。
(二) 政策概述	1.上位計畫 (1)如國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫等。 (2)說明上位計畫推動整體公共建設政策、構想及推動規劃。 2.施政計畫地方建設需要或首長施政目標。	■考慮與該公共建設項目或所在區位相關部門計畫內容(如交通、城鄉發展或都市計畫等)及該項目或區位發展願景、定位或策略。 ■前期作業及營運時程規劃,宜考量與上位或施政計畫實施期程之相關性或銜接性,避免衝突,影響欲達成目標之執行效益。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議參酌行政院施政方針、長期照顧十年計畫 2.0(106~115年)(核定本)、獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫、失智症防治照護政策綱領暨行動方案2.0 等有關資料。**
(三) 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的之一： 1.加速公共建設與服務提供 公共建設目的為提供公共服務,為解決公共需求問題,擬興辦公共建設以加速服務提供。 2.提升公共服務品質 依公共建設興辦目的及特性,可包括環境品質改善、服務品質提升、設施使用率增加等。 3.提振內需與帶動經濟成長 促進在地就業及相關產業發展,擬興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。	■宜先界定興辦目的,據以檢視透過民間參與方式擬達成之公共利益目標,尤須重視可否加速公共建設與服務提供、提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。 ■公共建設目的宜明訂目標年、預定達成數量、標準、創造價值等量化數值，以評估民間參與效益分析。 ■注意以民間參與方式推動時是否會忽略公共建設須具備之公益性目的。 ■內容及欲達成目標，如： ✓ 費率及調整機制、提供服務數量及種類。 ✓ 年度環境、服務品質提升目標、回應處理改善成果、辦理顧客滿意度調查

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
		(建議由專業第三方進行)。 ✓ 創造在地就業數量，如在地員工所占比率下限。 ✓ 相關設備購置、設施改善及研發新技術等，帶動相關產業發展。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議納入長期照顧有關之效益、量能，以及社區整體照顧模式之建置或影響。** **2.加速公共建設與服務提供：如於資源不足地區新設住宿式長照機構，提升服務量能，積極擴展長照服務資源。** **3.提升公共服務品質：如長照機構法人辦理之住宿式機構，其管理資訊透明、程序完備，可提升對於全天候接受照護失能者之權益保障及品質。** **4 提振內需與帶動經濟成長：如照顧服務員就業機會增加、帶動銀髮產業(如智慧科技、醫療產業)發展等。**
第二章　民間參與效益		
民間參與效益	民間參與公共建設效益可由下列面向評估： 1.增進公共建設服務性及公益性 2.減輕政府財政支出負擔 如由民間機構負擔公共建設興建、維護與營運成本支出，減少政府財政支出。 3.增加政府財政收入 如增加土地租金、權利金、地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。	■避免忽略公共建設應具備之公益性目的，如過度商業行為減損其提供公共及公益服務本質。 ■具體分析效益，如設施使用率、環境或服務品質改善情形、帶動就業機會等。 ■具體效益建議提及長期照顧有關之內容或相關影響。 *****以長照機構促參案件為例：** **於增進公共建設服務性及公益性方面：如於偏鄉新設長照機構，可減少服務量能缺口，實現在地老化，建立以社區為基礎的照顧型社區。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第三章　市場可行性		
(一) 市場供需現況調查分析	1.供需現況調查 (1)供給現況調查：界定影響與競爭範圍，並就範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行調查。 (2)需求現況調查：評估調查潛在使用需求，如社會住宅潛在承租對象係設籍該縣(市)無自有住宅者，或於該縣(市)與鄰近縣(市)無自有住宅且於該縣(市)就業民眾，需求現況調查以該縣(市)住宅權屬統計、家戶數等資訊為主。 (3)市場供需現況分析：分析設施供給與需求現況調查結果，瞭解現況設施及相似設施分布現況、使用情形、需求特性，俾分析未來計畫期間預期發展趨勢。 2.民眾付費意願調查 依擬提供服務內容，調查潛在使用者付費意願、付費能力與收費合理性，作為試算財務可行性評估收費金額參考依據。	■競爭範圍設定考量案件特性(地區性或全國性)，評估服務涵蓋範圍或使用者範圍。 ■設施供需調查範圍宜涵蓋公、民營各相同及相似類型設施，並參考官方統計數據、問卷、類似案例對照分析供給及需求現況。 ■設施供給及需求調查分析，須考慮設施特性、市場變化趨勢等，作為未來市場及產品定位參考。 ■考量鄰近區域交通動線及商業分布情形，進行供需及競爭分析。 ■如現況需求超過供給，宜考量現況數量，合理推估未來市場趨勢變化造成之影響。 ■調查取樣方式與評估樣本數量是否足供財務可行性評估參考。 ■調查方式可參考鄰近設施民眾使用付費情形，新興公共建設參考類似設施民眾使用付費情形，或辦理問卷調查。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.供給現況調查：建議一併納入護理人員法、老人福利法等提供相同或類似服務之機構或設施之供給進行現況調查，如供給床數。** **2.需求現況調查：如調查老人人數、長照需求者人數或長照機構需求床數等資訊為主。** **3.市場供需現況分析：如用供給床數扣除需求床數，以評估市場供需現況是否足夠，並進行比較與分析。** **4.費用調查：如鄰近長照服務收費額度或收費項目進行調查。**
(二) 市場供需預測分析	1.需求量推估：依設施使用現況調查分析結果及發展趨勢，推估影響及競爭範圍內所需規模或量體。	■進行供需預測時，避免過度樂觀。 ■兼顧政策目標及公益所需空間(如展覽及公共區域等)與提高消費服

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
	2.規模預測：推估影響及競爭範圍內之需求量，扣除現況所提供設施規模或量體，作為未來計畫設施規模或量體預測值。 3.未來發展趨勢：綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章等各面向條件及規範，衡量計畫設施提供服務未來發展趨勢。	務品質所需商業服務空間(如餐飲)需求。 ■留意推估年期合理性。 ■釐清建物相關限制(如容留人數及設施修繕維護相關法令規定等)。 ■以市場供需現況分析結果為基礎並考量設施特性，進行設施規模預測。 ■考量服務數量及種類合理分配。 ■依未來市場發展趨勢、需求急迫性與可能變數(如產業變遷、市場潮流政策方向)調整。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議額外釐清建物相關限制(如建築物使用類組等)。** **2.整體需求可參酌未來人口推估，其可至國家發展委員會-中華民國人口推估查詢系統，並至數據查詢及互動式統計圖欄位查閱。**
(三) 市場競爭力分析	1.競爭對手及範圍界定 (1)將影響範圍內提供相同或類似視為競爭對手，納入比較分析，瞭解未來潛在優劣勢。 (2)確認競爭對手影響項目內容，如設施使用價格、客群、使用率、可提供服務量等。 2.競爭影響分析：就計畫設施所在區域或其他鄰近區域之相似設施進行 SWOT 分析，並提出公共建設因應策略。	■就現有及新建中之服務設施費率及使用率進行市場調查。 ■就公共建設設施條件進行內部及外部優劣勢客觀分析，並掌握現有及潛在競爭對象優點、缺點及其特性，提出具體因應策略。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.競爭對手建議納入提供相同或類似服務之長照機構，住宿式機構如一般護理之家、老人福利機構(須扣除安養床)、榮民之家(養護型)及長照服務機構(機構住宿式服務)。** **2.競爭影響分析：如長照 ABC 據點、居家長照機構、社區長照機構、住宿長照機構、綜合長照機構、輔具中心等數量、核定或容留人數及分布情形。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(四) 投資意願調查	1.直接訪談：依案件特性及預計投資規模，搜尋具興建實績、營運實績、一定規模營業額或資本額、或特定領域專業具代表性產業廠商、合法設立公司或財(社)團法人進行訪談，並製作訪談紀錄。 2.問卷調查 (1)依案件特性設計問卷，調查內容至少包括受調查對象公司名稱、受訪者職稱、聯繫方式等基本資料、公司投資意願、主辦機關應辦或協辦事項、預期契約年期、期望報酬率等事項。 (2)調查對象可包含同類型案件之投資廠商、該類別工程營建廠商、營運廠商及顧問公司等。 3.意願調查座談會：辦理座談會，探討計畫規劃方向與內容，藉由歸納彙整廠商意見及建議事項，檢視及確認計畫方向與適宜性。 4.調查結果分析：分析訪談、問卷調查或座談會等調查結果。	■直接訪談對象須具代表性(企業規模、特定領域專業或相關經營實績等)。 ■直接訪談內容宜詳實記錄。 ■進行投資意願調查時，宜提供主辦機關對該建設初步計畫構想或相關數據，使受訪者進行初步評估，以明確作答。 ■問卷寄出數量及回收比例須達可供參考數，以進行調查結果分析。 ■蒐集資料建議保密。 ■彙整及客觀分析潛在投資者初步意見(投資誘因、營業項目或特定議題等)。 ■座談會過程宜摘錄重點，供規劃內容參考。 ■分析攸關可行性評估事項，如投資誘因、營業項目、契約期間或其他特定議題，以瞭解潛在投資人投資意願與初步意見。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.應參酌長期照顧服務法、長期照顧服務機構法人條例、長期照顧服務機構法人條例施行細則、長期照顧服務機構設立標準、財團法人法等規定，訂定潛在廠商資格及其名單。** **2.潛在廠商類型，建議可分就資金方與經營方進行業者意見調查，並評估跨業別合作之可能。**
(五) 市場定位及策略	1.市場定位及最適規模綜合市場供需、競爭環境及投資意願調查分析結果，研擬市場定位、可能方案及訂定各方案最適開發規模。 2.以現況訂定市場策略配合市場定位與最適開發規模、民眾付費能力及意願等因素，以定位客群需求及使用者特性為出發點，評估最適市場策略，包括產品內容與定價。	■依公共建設目的，界定公共建設及其附屬設施與附屬事業市場定位，提出最適開發規模。 ■附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。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。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 市場定位及策略	3.附屬事業 (1)界定附屬事業開發經營目的(提高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)，於公共建設最適規模下考量附屬事業項目內容與市場策略。 (2)釐清公共建設、附屬設施與附屬事業營運項目與內容。	■附屬事業須載明辦理目標及達成該目標之容許項目與內容；容許項目得依中央目的事業主管機關所定附屬事業使用容許項目或土地管制相關規定進行檢視，確認附屬事業項目是否有土地使用項目限制。 ■宜洽公共設施相關主管機關瞭解與協商附屬事業項目與內容妥適性。 ■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。 **■可參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。** *****以長照機構促參案件為例：** **建議市場策略可針對支持家庭、居家、社區到機構式照顧等多元連續服務，就附屬事業項目及內容進行規劃，建立照顧型社區、實現在地老化。**
		【開發經營附屬事業需注意什麼？附屬事業之規模、比例有規定嗎？】 1.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，且應於可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容，載明辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。 2.促參法對附屬事業規模、比例無規定，主辦機關規劃附屬事業時，應依附屬事業目的，參酌土地使用管制規定之使用容許項目，擇定適合之附屬事業容許項目，或調整土地使用管制規定以符合個案需求。 3.主辦機關規劃附屬事業，應就是否符合公共建設推動目的、確保

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 市場定位及策略		公共建設服務品質、整體財務試算分析結果、風險評估分析及配置等事項，審慎評估規模、比例合理性，並注意社會觀感，可於可行性評估辦理公聽會時探求社會接受情形，納為規劃考量。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第四章　技術可行性		
(一) 基礎資料分析	說明公共建設特性及規模，所在區域、地區及基地整體環境，如地形地勢、土壤地質、交通、地上物及設施設備現況、原有使用執照核准年度等，以列表、照片或圖示呈現。	■計畫範圍工程施作，是否影響毗鄰設施或周邊環境之使用。 **■建議針對土地使用管制、建築物使用類組等進行說明，以連結後續之工程規劃。** **【哪些使用分區或使用地類別可以辦理長照機構？】** 可辦理長照機構之都市計畫地區使用分區、非都市計畫使用地類別，可參考本手冊之附件四。
(二) 初步工程規劃	1.依土地使用管制建蔽率及容積率規定，提出法定允建強度及申請獎勵項目。 2.工程規劃構想：依市場可行性評估市場定位及方案，提出各方案初步工程規劃構想，包括工程地質可行性、初步設計方案及其工程規模、數量、開發量體與面積檢討表等。 3.工法分析 (1)如明挖覆蓋、潛遁等工法。 (2)考量實際需求,評估採用特殊工法、材料、設備購置、處理方法專利，進行工程範圍、項目與數量規劃。 4.初步決定較佳建造型式，包括建築工程、土木工程、結構工程、系統工程、設備工程等。 5.與其他公用管線或工程設施構造物共構評估及規劃，如與污水下水道、自來水管線或共同管道共構等。 6.設施規模評估及施工規劃，包含須否採分期分區開發之評估。	■開發量體估算結果須符合建築相關法令規定，並檢附各方案基地開發量體估算表。 ■宜回饋檢討公共建設規模是否符合市場分析與合理預測推估，避免規劃規模過大，導致財務計畫不可行。 ■考量特殊工法、材料設備購置、處理技術專利等，以符合實際需求。 **■如為 ROT 案件，建議載明應辦理之工項，並評估是否須辦理耐震結構補強。** *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求顧問公司先確定建築物基地空間，並依長期照顧服務機構設立標準規劃各樓層簡圖，以確立長照機構規模。** **【促參案之興建定義為何？興建規劃包含哪些重點？】** 1.由民間機構參與公共建設之新建、增建、改建及修建工作，均屬促參案之興建。 2.興建規劃重點，包括工程調查及規劃、功能性要求或特殊規範、工程品質、其他特殊考量、工程經費估算及正式營運前進行測試或試營運等，並應考量公共建設所需用水用電供應之可行性與聯外道路開闢等配套措施。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 初步工程規劃		**【個案是否須要設置公共藝術？】** 1.文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關(構)應辦理公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。 2.促參案依上述規定應設置公共藝術者，主辦機關應於公告及招商文件與投資契約載明其設置及價值等事宜。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函、文化部 110 年 05 月 19 日修正文化藝術獎助及促進條例)
(三) 工程經費估算	1.依工程規劃結果估算所需工程經費並編訂工程經費詳細表。工程經費得含直接工程費及間接工程費。間接工程費，如規劃設計費、工程保險費、材料試驗費、空污費及其他依法令應負擔之費用。 2.營運設備購置所需經費，可透過供應商訪價做為估算基礎。 3.依各設備使用年限，評估後續重置工程經費或維護成本費用。	■可參考行政院公共工程委員會「公共工程經費估算編列手冊」進行估算。 ■公共建設及附屬事業工程經費應分別編列。 ■配合工程時程，規劃分年工程經費表及分年工項。 **■建議將未來營建成本與原物料之漲幅納入考量。**
(四) 施工時程規劃	1.新建階段所需建築期限及預定完成時間。 2.評估各施工項目所需時間(如地下室開挖、樓板灌漿)，並配合建築物量體、建材(設備)訂貨至交貨所需時間，推估施工、申請使用執照、產權登記等期程，編製工程甘特圖。	■各預定項目施作期程是否合理且無衝突，並須考量環境影響評估(下稱環評)、都市設計審議等期程，作為後續整體招商及開發期程參考。 ■合理考量新建工程所需相關審查及行政作業時程。
(五) 方案比較	依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。	技術可行性評估方案須與市場定位方案相勾稽。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第五章　法律可行性		
(一) 促參法規檢討	1.確認屬促進民間參與公共設法(下稱促參法)第 3 條及其施行細則規定公共建設類別。 2.確認屬促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定民間參與方式。如採用多種方式，分別說明。 3.確認主辦機關及被授權(或被委託)機關。 4.檢視是否符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所定重大公共建設，及適用促參法第 3 章融資及租稅優惠相關規定。 5.如適用促參法令發生疑義，提出法律分析及說明。	■進行促參法規檢討時， 應援引最新促參法、施行細則、相關子法及行政規則，如有疑義，參考相關函釋及資料，或請財政部釋示。 ■公共建設類別如有疑義，先洽詢中央目的事業主管機關，如仍有疑義，由主管機關(財政部) 會商認定。 ■民間參與方式，參照規劃內容及規模說明。 ■如屬重大公共建設，得享有融資及租稅優惠。
(二) 其他相關法規檢討	1.彙整及檢視可能適用之其他相關法令，如適用發生疑義，提出法律分析及說明，包括： (1)目的事業法令。 (2)土地法令。 (3)都市計畫法令。 (4)營建法令。 (5)環境影響法令。 (6)經濟稅賦法令。 (7)其他相關法令。 2.檢視有關地方公有財產管理法令限制。 3.檢視有無外資或陸資投資限制。 4.檢視是否須適用我國締結條約或協定。	***以長照機構促參案件為例： **目的事業法令依公共建設類別及計畫內容檢索。含長期照顧服務法、長期照顧服務法施行細則、長期照顧服務機構法人條例等。** ■土地法令包括但不限於土地法、土地法施行法、土地登記規則、土地徵收條例及國有財產法等。 ■都市計畫法令包括但不限於都市計畫法、非都市土地使用管制規則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等，列出允許使用項目，確認規劃方案符合規定，得允許使用開發。 ■營建法令包括但不限於建築法、綠建築推動方案、建築物室內裝修管理辦法等。 ■環境影響法令包括但不限於環評法、開發行為應實施環評細目及範圍認定標準、建築物交通影響評估準則等。 ■經濟稅賦法令包括但不限於公司法、商業登記法、所得稅法、加值

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 其他相關法規檢討		型及非加值型營業稅法、土地稅法及其施行細則、土地稅減免規則、房屋稅條例、契稅條例等。 ■依國有財產法、地方公產管理法令，確認公有財產管理限制，如得否出租、處分及設定負擔等。 ■是否有外資及陸資投資限制，依「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及 ■「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」確認。相關資料參閱財政部民間參與公共建設資訊系統/參考資料/其他/陸資來臺投資(非承攬)公共建設專區。 ■締結條約或協定之適用，參閱財政部民間參與公共建設資訊系統/參考資料/其他/國際條約協定。 ■臺紐經濟合作協定 102 年 12 月 1 日生效，依該協定政府採購章內容，**中央政府機關辦理興建-營運-移轉(BOT)案件**且達門檻金額新臺幣(下同)2 億 2,485 萬元者(門檻金額效期目前係自 110 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日，每兩年更新一次)，參閱財政部民間參與公共建設資訊系統「臺紐經濟合作協定政府採購專章」。
(三) 公共建設所在地地方自治法規檢討	彙整及檢視可能適用公共建設所在地地方自治法令。如適用發生疑義，提出法律分析及說明。	■檢索所涉地方自治法令，包括稅賦減免、公有財產管理、費用徵收、補助及其他相關地方自治法令等。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議參考長期照顧服務法、長期照顧服務法施行細則、長期照顧服務機構法人條例等。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第六章　土地取得可行性		
(一) 土地權屬現況	1.土地基本資料：用地地籍資料，如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地)使用分區、所有權人等。 2.公私有土地比率。 3.地上物現況包括區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等。	■明確劃定計畫範圍。 ■土地及地上物所有權人資料，分筆、分項列示。 ■土地經地籍圖說與地形圖套繪後，面積、地籍線範圍如不一致，釐清是否遭占用等所致。 ■土地或地上物是否有遭占用或違建情形，如有，確認占用人，並瞭解排除占用可行性、措施及預計時程。 **【公共建設所需用地管理機關不是主辦機關授權執行之所屬機關，而是主辦機關內部其他機關時，該如何處理？】** 為確保管用合一，執行機關宜洽詢土地管理機關，確認辦理管理機關變更或撥用可行性，並於公告招商前完成。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(二) 土地取得方式	1.公有土地 (1)主辦機關如非土地管理機關，得以撥用取得土地管理權。 (2)以合作改良利用方式取得土地使用權。 2.私有土地 (1)協議價購。 (2)徵收。 (3)區段徵收。 (4)租賃、設定地上權及其他方式，如向國營事業租用等。	■分析土地取得可行性及程序(包含辦理方式、作業單位及時程)。 ■以撥用方式取得公有土地，包括有償或無償，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償或無償劃分原則」規定辦理。 ■若刻正或已辦理撥用，將辦理進度或撥用核准函撰寫於可行性報告；如尚未撥用，探討撥用方式與預計期程。 ■國有非公用土地若以合作改良利用方式辦理，依「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法」第 4 點規定計算收益分收比例，並納入財務可行性評估土地租金及權利金分析。 ■如包含私有土地，分析是否協議價購，屬重大公共建設者，若價購不成得依法徵收。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(三) 土地取得成本(如有)	依取得方式估算取得成本，詳列估算基準、估算價金及取得時程，估算基準包括： 1.土地公告現值。 2.土地市場交易價格。	■注意預算籌編可行性。 **【民間機構興建公共建設，需穿越公有、私有土地之上空或地下，該如何處理？】** 1.除其他法律另有規定外，應與該土地管理機關或所有權人就其需用之空間範圍，協議設定地上權。 2.協議不成之處理： (1)公有土地： 得由民間機構報請主辦機關核轉行政院核定，不受土地法第 25 條限制。 (2)私有土地： 準用徵收規定取得地上權後，租與民間機構使用。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(四) 土地取得時程(如有)	預估用地取得時程，作為預估用地取得成本依據。	■用地取得時程是否合理。 ■用地取得時程是否影響公共建設政策(如○○市○○年至○○年施政計畫、○○市政策白皮書)推動期程。
(五) 用地變更(如有)	1.用地屬性分為都市土地及非都市土地，依所在區位土地使用管制要點、規則或審議規範等相關法令規定，確認是否容許使用或得開發。 2.若須辦理用地變更，分析可行性及期程。 3.若不得變更，就該公共建設規模、路線、工程技術、環境影響等因子，考量調整該公共建設區位。	***以長照機構促參案件為例： **是否須變更都市計畫或調整區域計畫，建議主辦機關得要求委託之顧問公司確實評估，並於此階段完成都市計畫變更及取得土地後，再進入先期規劃階段，以提升民間機構投資意願。上述事項可委託專業廠商辦理都市計畫變更，如原前置作業之採購應辦工作項目未有包含都市計畫變更項目時，建議得另行發包處理。** ■依土地登記謄本標示部使用分區及使用地類別，確認開發所需用地為都市土地或非都市土地。為非都市土地者，依非都市土地開發審議作業規範，分析基地條件是否屬得開發範圍。 ■若涉土地使用分區(編定)變更，留意相關作業程序、應備文件及對推動時程影響。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 用地變更 (如有)		■涉漁業權取得或保安林地解編者，與法令主管機關先行協商。
		【哪些使用分區或使用地類別可以辦理長照機構？】 可辦理長照機構之都市計畫地區使用分區、非都市計畫使用地類別，可參考本手冊之附件四。
		【如何確認民間參與項目內容是否符合現有土地使用管制規定？】 1.位於都市計畫地區：檢視土地使用分區證明，確認使用分區，查詢所在地都市計畫書圖規定。 2.位於非都市計畫地區：檢視土地登記謄本，確認使用分區及使用地類別，按非都市土地使用管制規則附表，查詢該使用地類別之容許使用項目等資料。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
		【民間參與項目內容與土地使用管制規定不符，該如何處理？】 1.如公共建設位於都市計畫地區，先檢視土地使用管制調整涉主要計畫或細部計畫變更；如屬非都市土地，檢視涉土地使用分區或使用編定變更。 2.檢視確認後，再依都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定辦理變更，於公告招商前完成，或於公告及招商文件與投資契約載明預計完成時程，避免影響廠商投資意願及後續履約爭議。 3.依法須申請開發許可者，亦應檢視是否涉土地使用管制變更，並洽商各該法令主管機關檢視辦理變更可行性及其時程。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(六) 地上物拆遷及補償(如有)	1.造冊列明應拆除之合法建築物戶數、面積。 2.估算拆遷補償費及規劃財源。 3.配合新建工程施作期程，分年預估拆遷補償費。	■合法建築物認定以已辦理建物所有權第一次登記、已取得建築使用執照者或其他依法認定者(如內政部 89 年 4 月 24 日台八九內營字第 8904763 號函釋示「實施建築管理前已建造完成」之合法建築物)為準。 ■拆遷補償面積依謄本登記面積所載為準。 ■拆遷補償單價就欲拆遷範圍總面積估算，並至少委託一家專業估價者查估評定。 ■地上物拆遷及補償費用估算、期程與財源規劃是否合理。
		【公共建設所需公有土地之地上物遭占用，該如何處理？】 應先釐清該地上物屬公有或私有，及確認占用人後，了解排除占用可能性、所需經費及續處措施，並考量由主辦機關或民間機構辦理及預計時程，納入公告及招商文件與投資契約。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
		【公共建設所需用地有公有地上物須拆除，該如何處理？】 1.先釐清該公有地上物之管理機關，且確認該管理機關是否已完成報廢或報損程序，如已完成即可依規定辦理拆除。 2.倘主辦機關預算不足，規劃由民間機構辦理拆除作業，相關成本或收益應載明於公告及招商文件與投資契約。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(七) 水土保持及相關程序(如有)	1.分析基地開發規模是否得以「簡易水土保持申報書」替代水土保持規劃書辦理，並確認申請程序。 2.確認基地是否為特定水土保持區。	■是否符合水土保持法相關規定。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.基地為山坡地者(都市土地及非都土地皆有山坡地)，須依水**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(七) 水土保持及相關程序(如有)	3.評估水土保持計畫申請時點、義務人及核定機關。 4.說明後續辦理作業規劃內容及時程。	**土保持法、山坡地保育利用條例辦理開發審議。建議主辦機關針對位於山坡地之土地應委託廠商辦理相關水土保持評估，以減少民間機構之顧慮，並提升其投資意願。** **2.建議主辦機關針對山坡地之土地應委託專業廠商辦理相關水土保持評估，以增加民間機構投資意願。** ■於山坡地或森林區內從事開發建築、設置公園等行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應辦理環評者，並檢附環評審查結果一併送核。 ■國家公園範圍內土地辦理水土保持申請，須由主管機關會同國家公園管理機關核定。 ■水土保持計畫申請及審議內容流程依「水土保持計畫審核監督辦法」規定及內容辦理。 ■水土保持計畫審查費須納入財務可行性興建成本估算。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第七章　環境影響		
(一) 環境影響分析	1.環境背景現況：說明基地環境現況，包括物化環境、生態環境、景觀遊憩環境、社會經濟、交通運輸、文化資源等。 2.對環境造成影響分析分析興建期及營運期對自然、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響程度及範圍，衡量影響發生機率。 3.公共建設與環境因子關係評估：評估環境條件中是否有足以造成公共建設計畫重大改變之環境因子。 4.交通影響評估 (1)評估開發規模或類型，是否符合縣(市)當地法令規定應辦理交通影響評估審議。 (2)分析基地周邊交通現況。 (3)交通影響評估作業程序及辦理時點。	■分析公共建設可能造成環境影響及公共建設與環境因子間關係，如須辦理交通影響評估，一併提出改善計畫。 ■對各項環境影響因子預擬環境改善對策。 ■營建剩餘土方資源堆置處理場及其設施、公用氣體燃料設施等，時常發生設施位置使用或接近環境敏感地帶情形， 宜避免座落此類型地區，除落實環境保護作為，亦可避免地質災變損害。 ■交通影響評估作業可能須同步辦理都市設計審議或環評審查，應確認須辦理審議項目，俾務實規劃相關作業時程。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.確認基地有否環境敏感之虞之查詢途徑：** **(a)地質敏感區：經濟部中央地質調查所-地質敏感區查詢系統。** **(b)特定水土保持區/山坡地：行政院農業委員會水土保持局-特定水土保持區查詢、山坡地環境資源查詢系統。** **(c)水質水量保護區：行政院環境保護署全國飲用水水源水質保護區地理資訊網、水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統。** **(d)綜合查詢：內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平臺(應免查範圍查詢、查復機關確認)。** **2.如案件涉及環評、水保事項，建議主辦機關應即早評估相關作業所須時間、程序及相關成本。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 環境影響因應對策	1.確認是否須辦理環評。 2.說明興建期及營運期可能造成環境影響項目，並提出相關減輕對策，如： (1)空氣品質：工區裸露面持續灑水或加覆蓋，減少揚塵逸散情形。 (2)用水排放：妥善收集並處理工區污廢水排放。 (3)噪音影響：使用低噪音振動機具。 (4)交通影響：避開尖峰期間工程車輛運輸管材、交通維持計畫。	■依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」、「政府政策環境影響評估作業辦法」等法令規定，查明開發行為是否須辦理環評。 ■如須辦理環評或交通影響評估，評估辦理時點(簽約前或簽約後)、釐清提出申請開發單位(主辦機關或民間機構)及審議單位為地方或中央等。 ■因公共建設實質開發方案內容隨審議階段不同逐漸具體或更改，故須評估環評報告書初稿提送時程究於建造執照送件前或併送申請。 ■開發行為未涉及用地變更者，可由民間機構擔任開發單位，如涉用地變更者，規劃階段可考量由主辦機關擔任開發單位，於招商前完成用地變更及環評作業，並於招商簽約後再變更為民間機構。
(三) 節能減碳分析	1.就施工工法、環保綠建材、具節能減碳效益項目(如雨水回收系統設施、太陽能電板、LED 燈具等)評估分析。 2.評估節能減碳相關標章申請，如綠建築標章、智慧建築標章。	■參考行政院環境保護署節能減碳政策及措施等進行評估。 ■衡量節能減碳措施所須投入成本金額，納入技術可行性工程經費估算。 ■新建工程經費高於 2 億元以上，且建築物使用類組符合內政部「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍」者，建議依內政部「優先推動公有智慧綠建築實施方針及實施日期」相關規定申請智慧建築標章。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第八章　財務可行性		
(一) 基本假設參數	1.評估基期：選定某一年度為基期年，通常為計畫開始年度，並將未來不同時點計畫成本與收益之名目貨幣金額，配合折現率折算至此年期現值比較基準。 2.評估期間：指案件興建年期及營運年期。 3.評估幣別：以新臺幣為計價基礎。 4.物價上漲率：選定某一年度為物價基準年期，並參考行政院公布及出版之歷史統計資料(如消費者物價指數)與未來預估資料推估評估期間物價上漲率。 5.資本結構：參考資本市場趨勢及個案特性，就預計投入計畫資金總額，明訂自有資金及融資合理比例。 6.融資條件： (1)融資利率：參考貨幣及資本市場利率波動趨勢(如國家發展委員會中長期資金融資利率及國內五大行庫平均放款利率等資料)。 (2)寬限期：參考興建期間、營運期間及融資實務訂定。 (3)還款期：還款年期及還本付息方式參考金融機構規定及融資實務訂定。 7.自有資金預期報酬率：民間機構對投入自有資金預期之稅後投資報酬率。 8.折現率：以計畫分年資金結構、負債及股權資金成本計算稅後加權平均資金成本率(WACC)。 9.各項租稅 (1)營利事業所得稅：依所得稅法規定估算。 (2)營業稅：以加值型及非加值型營業稅法規定估算，考量進銷項互抵，暫不估列。	■基本假設參數參酌官方公布數據、資訊及個案特性擬定。 ■評估期間隨計畫特性、投資規定及考量設施耐用年限而定，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方公產管理法令之限制。 ■物價基準年期宜為機關辦理可行性評估年度或前一年度，即 106 年辦理，則物價基準年期為 105 年或 106 年。。 ■融資比例考量實務貸款可能性。 ■資金籌措及融資比例應回歸市場可行性一章節，並以此為基準訂定招商條件。 ■自有資金預期報酬率，視個案特性及計畫風險合理性而定，常以資本資產訂價模式(Capital Asset Princing Model,CAPM)、現金流量折現模式(Discounted Cash Flow, DCF)或公司債殖利率加風險報酬模式設算。 ■各項租稅繳納人為各法規定之納稅義務人，財務可行性規劃內容須說明各項租稅繳納主體或轉嫁對象。 ■營利事業所得稅估算結果直接納入綜合損益表。 ■營業稅非收入或成本費用項目，不應納入營運收入與營業成本費用中。 ■106 年 5 月 10 日修正平均地權條例第 14 條，每 2 年重新規定地價一次。 ■計算房屋稅注意房屋課稅現值隨折舊年數增加而遞減。 ■如有附屬事業收入，確認附屬事業未享有租稅優惠。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(一) 基本假設參數	(3)地價稅：土地稅法第 14 條及第 16 條明定，已規定地價之土地應課徵地價稅，基本稅率為 1；同法第 20 條規定，公有土地按基本稅率徵收地價稅。如公有土地係供公共使用或符合土地稅減免規則規定，應考量其減免，另推估評估期間地價稅，須考量公告地價每 2 年調整幅度(如擬約定由民間機構負擔)。 (4)房屋稅：房屋稅條例第 5 條規定，非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值 3，房屋現值由稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計，故假設各年度之房屋稅率為 3%。 (5)租稅減免：詳參各縣(市)促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅契稅自治條例規定。 10.土地租金:「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」(下稱租金優惠辦法)，興建期按土地法應繳納之地價稅及其他費用計收租金，營運期按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。土地租金估算內容說明，詳本章(二)基本規劃資料 3.營運成本費用(4)。 11.折舊及攤銷 (1)方法：多採直線法年限： (2)年限： A.折舊性資產，按耐用年限及剩餘契約期限較短者，提列折舊費用及攤銷費用，可參酌財政部「固定資產耐用年數表」各類財產最低使用年限。 B.無形資產，具明確經濟效益期限之無形資產以合理有系統方式攤銷。	■有償移轉資產提列折舊費用時，須注意是否評估資產殘值。 ■資產處分所生收入或損失，列入財務報表綜合損益表之其他收入及費損。 ■如涉公有文化資產，土地租金得再依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額。 ■**財務參數之標準、費率、營收或成本比率，應與可行性評估之市場可行性、技術可行性等章節有所連動。** **【促參案土地租金一定要收嗎？】** 1.主辦機關依促參法第 15 條規定將公有土地提供民間機構使用，土地租金應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍按「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(以下簡稱促參租金優惠辦法)」計收。 2.主辦機關若依其他相關法令取得土地，其土地租金計收應依其他法令規定辦理，不適用租金優惠辦法規定。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函) **【促參案土地租金如何計收？可否減收？】** 1.主辦機關依促參法第 15 條規定將公有土地提供民間機構使用，依促參租金優惠辦法辦理土地租金計收、減收及減免或緩繳： (1)**興建期間**按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；**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。同一宗土地，一部屬興建期間，一部

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(一) 基本假設參數		已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 (2)經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，土地租金得酌予減收之，惟不得免收。 (3)契約期間有不可歸責於民間機構事由，致不能依原土地使用計畫使用之情事，得考量將該土地租金減免或緩繳相關機制納入公告及招商文件與投資契約，降低民間機構履約風險。 2.依其他法令規定取得土地者，依各該法令規定計收土地租金，不適用租金優惠辦法。 3.公有文化資產土地租金得依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，無涉租金優惠辦法第3條租金不得重複優惠規定(本部國有財產署107年1月25日台財產署公字第10700010500號函)。 (財政部107年10月19日台財促字第10725527600號函、109年05月07日修正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) **【OT案裝修期間租金計算是否可按興建期間標準計收？】** 民間機構參與公共建設方式為OT者，依促參法第8條第1項第5款規定為「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」，並無興建期間，其裝修期公有土地租金應依租金優惠辦法營運期間計收規定辦理。 (財政部107年10月19日台財促字第10725527600號函)
(二) 基本規劃資料	1.興建成本：包含技術可行性評估工程經費及興建期間為使新建資	■說明基本規劃項目估算方式及參考依據。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 基本規劃資料	產達使用狀態之直接可歸屬成本，如安裝及組裝成本、專業勞務費等。 2.重置成本：契約期間超過設備使用年限者，考量資產使用頻率，規劃資產更新汰換重置。 (1)一般性營運資產日常維護與小型汰換，以營運維護費用編製;對營運有重大影響之主要營運資產重置成本，可按市場價值或原始取得成本之一定成數乘以物價上漲率估算，納入折舊性資產或無形資產。 (2)重置年期：機電設備約 10 年至 15 年、裝修工程約 5 年至 8 年、生財器具約 3 年至 5 年。 (3)重置比率，可參考營運資料預估未來營運期間重置比率或訪問業界營運情形設定。 3.營運成本費用：為維持計畫正常營運一切相關支出，主要項目包括： (1)人事費用： 評估期間預估營運所需人力及員工薪資，可參考其他案例營運資料或訪問業界經營營運情形預估人力配置，及行政院主計總處公告之受僱員工平均薪資，並衡量評估期間費用成長率。 (2)水電燃料費、保險費、郵電費、廣告費、行政管理費等，依個案特性，參考其他案例、實務作業慣例估算，並衡量評估期間費用成長率。 (3)維修費： 為維持資產正常運作或更有效率，必須支出機器設備、設施等維護、修繕、保養費用，可按設施興建成本乘以維修費用比率預估，並衡量評估期間費用成長率。維修費用比率可參	■基本規劃資料，可調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。 ■各項興建及重置成本分年、分項列表說明，並注意是否包含營業稅。 ■新建設施衍生融資利息於興建期應資本化為資產成本，營運期利息費用列入綜合損益表之營業外收益與費損。 ■檢視高使用率設施，並審慎估算重置、汰換及修檢成本費用。 ■營利事業開辦期間發生之費用，如備標費用、公司籌設費用，應納入興建期當期費用支出，不應資本化為興建成本。 ■評估期間超過設備使用年限者，估算須重置項目、年度及成本，並注意其合理性。 ■公共建設及附屬事業興建成本、重置成本及營運成本費用應分別估算。 ■各項營運成本費用視個案特性及市場狀況，並參考類似案件成本結構及以往營運資料合理推估，分年、分項列表說明。 ■經常性項目人事、水電燃料、保險、修繕維護等費用，宜詳列單價、費率、數量等計算方式。 ■保險費考量預計保險種類與保額估算。 ■維修費就保固期與非保固期，分別估算。 ■規劃有民間機構管理或清潔維護，非屬公共建設所需用地範圍者，該部分土地民間機構不得營運收益，且財務規劃不宜納入該部分土地租金或相關收入。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 基本規劃資料	考其他案例或洽設備商提供。 (4)土地租金： A. 說明用地面積、公告地價及計算方式。同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際使用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 B. 興建及營運期間計收之租金，若經評估確有造成公共建設自償能力不足情事者，評估是否酌予減收(不得免收)。 (5)折舊及攤銷費用。 (6)各項租稅：如地價稅(擬約定由民間機構負擔者)、房屋稅等。 4.營運收入 (1)公共建設：以可能之市場價格及費率訂價與營運量估計，並衡量評估期間營業收入成長率。 (2)附屬設施：如廣告、場地出租等。 (3)附屬事業：相關評估內容，詳本章(九)附屬事業開發財務可行性。	■界定交由民間機構興建、營運之整體計畫範圍，依租金優惠辦法計算租金，若有第 2 條第 3 項規定，經評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事，進行土地租金減收相關評估。 ■若已知所需用地於契約期間有不可歸責於民間機構事由，致不能依原土地使用計畫使用(租金優惠辦法第 4 條情事)，須將該土地租金減免或緩繳納入評估。 ■明訂各項稅賦(注意營業稅應納及免徵相關函釋及規定-財政部 103 年 9 月 22 日台財促字第 10300664920 號函及 104 年 7 月 23 日台財促字第 10425511621 號函)及確認稅賦繳交主體。 ■營運收入估算項目應符合公共建設及相關法令允許之營業項目，**並參酌當地市場行情及法規上限進行調整**。 ■各項收入視個案特性、市場情況及參考相關案例合理推估，並合理訂定各項參數成長率。 ■如有設計費率或票價優惠折扣方式，估算平均售價，納入營運收入計算。 ■如有其他收入(場租收入等)或補助款，納入營運收入計算。 ■如規劃品牌授權或利潤分享機制，合理估算並納入營運收入計算。 ■如有附屬事業，其收入應與公共建設(含附屬設施)分別估算並計入整體財務中。 ■估算結果檢視與市場供需預測分析結果一致性。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 基本規劃資料		***以長照機構促參案件為例： **1.人事費用估算除了薪資之外，尚須考量衍生之退休金、勞保、健保等用人相關成本。** **2.人力配置應符合長期照顧服務機構設立標準等法令，並就第四章技術可行性、(二)初步工程規劃、6.設施規模評估中所評估之社區長照機構或住宿長照機構服務規模進行工作人員評估。** **3.若涉及居家式服務或社區式服務，應將支給付金額及有關補助納入營運收入。** **4.相關費用標準及費率，應考量原物料及人力之上漲情形，並建議以營運年為標準進行整體財務推估。** **5.建議將長照機構(本業)及附屬事業分開評估，並依市場可行性調查之經營模式規劃之。**
(三) 權利金評估	1.初步試算評估期間未含權利金之收支金額，視個案財務狀況，衡酌是否收取權利金。倘經評估有收取權利金空間，再評估可計收權利金金額。 2.權利金得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日起分期收取，得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收： (1)開發權利金 A.市價法：依土地市價或土地公告現值之固定百分比計收。 B.目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。	■權利金收取宜考量計畫評估期間現金流量特性、民間機構合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等因素設定。 ■權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收。建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。 ***以長照機構促參案件為例： **總營業收入建議明訂其範圍，避免未來發生糾紛。(如以出租型態委由專業第三人營運時，係僅將租金納入計算、抑或須包含該專業第三人之營運收入。)** **【促參案一定要計收權利金嗎？】** 1.107年8月28日行政院加速投資臺灣專案會議第20次會議結論一、(一)：政府資源有限，唯有

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
	(2)營運權利金 A.固定百分比：每年(或月或季)以總營業收入或特定指標百分比計收。 B.固定金額：每年(或月或季)以固定額度計收。 C.變動百分比：每年(或月或季)依權利金占總營業收入或特定指標比例級距計收，得為累進或累退方式。 D.變動金額：每年(或月或季)依特定指數或定期計收。	公私協力合作，才能順利推動各項各公共建設，請秉持推動促參並非以收取權利金為目的之原則，精進促參相關作法，俾持續提升公共服務品質。 2.促參案核心價值為提升公共服務水準，並非以收取權利金或增加政府財政收入為目的，權利金係按個案特性於投資契約記載事項，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，**並非一定要收取權利金**。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(四) 預計財務報表	就計畫評估期間財務狀況、財務績效及現金流量等資訊以結構性表述，包括： 1.資產負債表：反映計畫評估期間財務狀況。 2.綜合損益表：反映計畫評估期間財務績效。 3.現金流量表：以現金及約當現金之流入與流出，彙總說明計畫評估期間營業、投資及籌資活動。	■資產負債表、綜合損益表與現金流量表等報表間相同項目金額，須相互勾稽或調節相符。 ■非屬營運收入、營運成本費用項目之利息收入、利息費用、所得稅費用，須於綜合損益表中適當估算與表達。
(五) 自償能力評估	1.自償能力依促參法施行細則第 43 條規定計算。 2.自償能力大(等)於 1，代表該計畫達完全自償能力，亦即評估期間各項現金流出可於評估期間各項現金流入完全回收。 3.自償能力小於 1，應納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，評估是否達完全自償能力。	■不同方案若以自償能力進行比較，以相同折現率為基礎較具意義，宜採原規劃資金結構與資金成本率所得折現率。 ■促參法第 29 條第 1 項規定所稱其他獎勵措施，包括促參法第 15 條土地租金優惠及第 36 條至第 40 條租稅優惠。 ■提高自償能力方案，包括調整計畫範圍、由機關自辦部分計畫、分期開發或營運、調整契約期間、規劃附屬事業或調整民間參與方式等。 如調整民間參與方式改採有償 BTO 或 OT 方式或由機關自辦部

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 自償能力評估		分計畫，須將編列預算可行性納入考量。若擬採規劃附屬事業方式提升自償能力，須留意附屬事業規模合理性。 ■評估納入附屬事業計算整體計畫自償能力，須以公共建設所訂折現率計算，以利進行比較。 ■若評估計收土地租金確有造成公共建設自償能力不足情事，得試算減收土地租金(不得免收)是否可達完全自償。
(六) 財務效益評估	1.淨現值：包括計畫淨現值(Project NPV)及股權淨現值(Equity NPV)等；淨現值為正值，表示計畫可行，淨現值愈大，計畫效益愈佳；計畫淨現值為負值，為不可行。 2.內部報酬率：包括計畫內部報酬率(Project IRR)及股權投資內部報酬率(Equity IRR)；內部報酬率(IRR)大於或等於計畫之必要報酬率或資金成本，表示計畫可行，其差額愈大，方案效益愈佳；內部報酬率(IRR)小於資金成本，表示計畫淨現值為負值，為不可行。 3.回收年期：還本年期小於計畫評估年期，表示計畫可行，還本年限越短，表示時間風險越小，計畫可行性越高。	■財務效益評估結果為不可行，須檢討基本假設參數與規劃內容，並重新檢視計畫財務可行性。 ■回收年期區分為名目回收年期與折現回收年期，皆須短於評估期間。 ■檢視財務評估指標合理性(自償能力、內部投資報酬及其相互間關係值之合理性)。
(七) 各方案財務效益比較	比較各方案相關財務效益指標，並參考個案特性評估結果，選出最適方案。	■財務效益評估結果可行，始列入推動方案，並以最能促進公共利益及公共建設欲達成之目標為優先選用方案。 **【公共建設經財務評估不可行，是否即無法續以促參方式推動？】** 1.為提高財務可行性，主辦機關可考量評估提高財務誘因措施如： (1)調整促參計畫範圍，如經評估不予納入部分，可與民間機構就委

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(七) 各方案財務效益比較		託管理事項另簽訂委託管理契約或列為投資契約回饋事項，不計收土地租金。 (2)規劃分期分區興建。 (3)檢討民間參與方式，如部分設施改由政府興建後交由民間機構營運(OT)；或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(有償 BTO)。 (4)調整土地租金及權利金計收方式，如土地租金減收、權利金免收。 (5)增加主辦機關應辦事項(如辦理環境影響評估或水土保持事宜)可行性。 (6)增加主辦機關負擔事項(如就非自償部分按營運績效給予補貼、負擔相關稅費、部分工程由主辦機關新建或增建、改建、修建)之可行性。 (7)許可年限延長或給予優先定約權。 2.經檢討上述措施仍無法提高財務可行性時，應針對關鍵影響因素提出解決方案，或考量以其他方式辦理。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(八) 融資可行性評估	1.分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio, DSCR)：依個案性質並參考融資實務經驗設定，惟各年產生現金流量須足以償還到期本息，比率愈高，表示還款能力愈佳。 2.分年利息保障倍數(Time Interest Earned, TIE)：衡量計畫償債能力，利息保障倍數越高，表示付息能力愈有保障，融資機構資金回收風險愈低；比率小於 1 時，表示獲利情形不夠支付利息，有	■分析結果如為融資不可行，得考量以提高自有資金比率以提高可行性。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(八) 融資可行性評估	違約風險，一般而言，TIE 至少要大於 2 以上較佳。 3. 負債權益比 (Debt Equity Ratio,DER)：衡量計畫使用舉債融資程度，負債權益比越高，顯示計畫財務風險愈高，財務穩健度愈低。	
(九) 附屬事業開發財務可行性	1.基本假設參數。 2.基本規劃資料： (1)規劃目的。 (2)開發規模、用途及時程。 (3)興建成本。 (4)營運成本費用。 (5)營運收入。 3.附屬事業權利金評估。 4.預計財務報表。 5.財務效益評估。 6.附屬事業財務淨效益。 7.附屬事業開發經營規模合理性評估。	■附屬事業規劃須先依促參法施行細則第 34 條第 2 項規定，評估其開發經營目的。 ■附屬事業評估期間，不得逾民間參與公共建設評估期間。 ■附屬事業開發經營規模，須就符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果及風險評估分析及配置等事項，評估，並注意公共建設及附屬事業投資比例合理性。附屬事業用地如須辦理用地變更者，尚須檢核辦理變更所需作業時間，是否影響公共建設推動。 ■若規劃附屬事業目的在於增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地，亦即該案件對附屬事業效益挹注依賴程度低，則附屬事業開發經營項目宜以既有土地使用管制允許項目為限，並須特別留意其規劃內容是否可達成附屬事業目的，及是否因附屬事業規劃提高財務風險。 ■若規劃附屬事業目的在於提高公共建設整體財務計畫財務可行性，須避免過大量體、規模增加財務風險，並評估該附屬事業各項關鍵因子敏感性，以瞭解當附屬事業興建營運未如預期時對財務面可能影響，倘影響過巨，宜考量改以其他方式推動該公共建設。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(九) 附屬事業開發財務可行性		■建議參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。 **【什麼是附屬事業？】** 附屬事業是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。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函) **【開發經營附屬事業需注意什麼？附屬事業之規模、比例有規定嗎？】** 1.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，且應於可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容，載明辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。 2.促參法對附屬事業規模、比例無規定，主辦機關規劃附屬事業時，應依附屬事業目的，參酌土地使用管制規定之使用容許項目，擇定適合之附屬事業容許項目，或調整土地使用管制規定以符合個案需求。 3.主辦機關規劃附屬事業，應就是否符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果、風險評估分析及配置等事項，審慎評估規模、比例合理性，並注意社會觀感，可於可行性評估辦理公聽會時探求社會接受情形，納為規劃考量。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(十) 敏感性分析	財務可行性分析結果為可行時，須就計畫重要假設與參數進行敏感性分析，以評估假設或參數變動對計畫可行性影響： 1.設定重要參數 可依專業判斷或過去經驗設定，如權利金、土地租金、營運收入、興建成本、利率、營運成本及費用。	■依專業判斷、計畫種類或過去經驗設定重要參數及選定財務評估指標。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(十) 敏感性分析	2.設定參數影響方向及變動程度將重要參數上下變動某一適當比率，並繪製敏感性分析表，以表列方式估算其對財務效益指標影響程度。	
(十一) 非自償部分補貼經費評估(如有)	1.預評估階段初步評估依促參法第29條規定給予補貼具可行性。 2.於財務評估，納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，仍未具完全自償能力者，就非自償部分進行補貼評估： (1)計算非自償部分補貼金額。 (2)檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。 3.若採營運績效補貼，得填寫「營運績效補貼民間參與效益評估檢核表」作為參考。	■進行自償能力評估時，經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案後，仍不具完全自償能力，始評估由政府補貼其所需貸款利息或啟動營運績效補貼機制。 ■促參法施行細則第44條第1項規定，對民間機構給予貸款利息或營運績效補貼時，應於可行性評估報告及先期計畫書中，進行自償能力及民間參與效益評估，據以擬定補貼之方式、上限及調整機制。 惟可行性評估作業階段尚未確認最適方案，建議僅須進行民間參與公共建設自償能力及民間參與效益評估，有關補貼之方式、上限及調整機制於擇定計畫方案後，於先期計畫書撰擬。 ■啟動非自償部分給予民間機構補貼評估時，須先評估擬採用補貼方式，核算各該補貼方式與補貼方案於契約期間所需補貼金額，並檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。 ■建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效補貼評估規劃作業指引」。 **【以撥用方式取得公有土地之促參案，財務自償能力不足時，可否只收權利金，不收租金？】** 1.土地租金應依租金優惠辦法規定計收，租金得予優惠，但不得免收。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(十一) 非自償部分補貼經費評估(如有)		2.個案土地租金應於足額計收後，再依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，考量土地租金負擔情形，視財務可行性衡酌是否收取權利金。 3.促參案自償能力之計算並未包含權利金，爰當無促參案自償能力不足時，不計收土地租金卻計收權利金之情事。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第九章　民間參與可行性綜合評估		
可行性綜合評估	1.前述各項評估結果摘要。 2.綜合評估結果說明。	■得以列表摘要說明列示各面向是否具可行性。
第十章　計畫替選方案評估		
計畫替選方案評估	1.綜合評估結果可行者，免提替選方案。 2.綜合評估結果條件可行者：對關鍵影響因素如調整計畫興建規模、增加自有資金比率、增加營運範圍等，提出可行及最適民間參與方案，供決策參考。 3.綜合評估結果不可行者：考量是否有其他可行之民間參與公共建設替選方案，如無民間參與可行性，改為政府自辦，明列政府投入人力、成本及預估期程，並分析預算編列可行性。	■就公共建設推動急迫性、政府財政能力及各種提高自償能力方案綜合評估，提出建議。
第十一章　公聽會提出之建議或反對意見		
辦理公聽會之內容及意見	1.公聽會通知與辦理：說明公聽會辦理時間、地點、通知方式及邀請對象考量。 2.公聽會資料 (1)撰擬說明資料，包括辦理時間、事由、依據、推動目的與民間參與方式、公共建設量體、預計辦理期程、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響等。 (2)揭露資訊原則上不包含與地方居民無直接關聯之財務規劃方案及權利金方案。 3.公聽會紀錄及回應說明 (1)公聽會紀錄內容及建議與反對意見。 (2)建議及反對意見不採納之理由具體說明。 (3)應納入可行性評估附件。	■公聽會邀請居民範圍，非單純以公共建設所在鄉(鎮、市、區)為範圍，可考量該公共建設推動對所在地居民影響範圍及該公共建設特性，先以公共建設所在最小行政區域，即村(里)為基準，納入周邊村(里)居民，若該範圍內並無居民或影響範圍大於該範圍，再依個案情形界定邀請範圍，並透過該範圍之區、鄉(鎮)、村(里)辦公室轉知。 ■公聽會邀請之專家學者，可參考財政部建置之民間參與公共建設專家學者建議名單資料庫， 依公共建設類別、專家學者專長，自該資料庫查閱擬邀請對象，或由類似案件辦理經驗邀請具經驗者，邀請人數視個案情形決定；民間團體以與該公共建設相關之非營利團體為邀請對象。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
辦理公聽會之內容及意見		■公聽會辦理時機，建議於完成可行性評估初稿，並經主辦機關完成報告初審後辦理，以利將公聽會蒐集意見納入可行性評估報告定稿。 ■公聽會紀錄內容宜記載下列事項： 1.計畫名稱。 2.主辦單位名稱。 3.出列席人員。 4.日期及場所。 5.陳述及發問內容。 ■公聽會紀錄可採摘要方式處理，惟與會人士建議或反對意見，宜詳細記錄。 ■書面意見及有關錄音、錄影、照片、圖書、文件等資料，應列為紀錄一部分。 ■按促參法第 6 條之 1 第 2 項及其施行細則第 26 條第 1 項規定，對專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明理由。 ■公聽會紀錄，應依促參法施行細則第 27 條第 4 項規定，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。
第十二章　其他事項		
(一) 建議後續辦理方式及期程	後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃。	■注意後續期程安排合理性。
(二) 促參法規定之其他事項	可行性評估報告之審查與公開。	■促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 ■主辦機關委託之專業顧問，宜於提送可行性評估報告時一併提送本檢核表，供主辦機關核對及審查委員參考。

資料來源：財政部，本手冊整理。

三、 先期規劃階段

促參法第 42 條規定，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興建、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。促參施行細則第 52 條規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃，撰擬先期計畫書，邀請相關領域人士審查。

(一)適用範圍

可行性評估報告通過後，僅促參法第 42 條政府規劃案件需要進行先期規劃。

(二)作業手冊及檢核表

1. 表 4 為以 BOT 案件為基礎所撰擬之「先期規劃基本內容及注意事項表」，可參考促參委外模式(OT、ROT、BOT 等)選擇對應之作業手冊及檢核表[7]，並依照個案之特性予以調整。

2. 先期規劃內容應包含下述十五章節，其分別為可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整、公共建設目的及民間參與方式、民間參與期間及範圍、興建、營運、土地取得、環境影響評估與開發許可、財務計畫、風險配置、政府承諾與配合事項、附屬事業、履約管理、移轉、後續作業事項及期程其他事項等。

(三)注意事項

1. 先期規劃應以可行性其一方案作為主軸，毋須納入全部方案之敘述。若有政策變更之必要，應於第一章節擇定方案成果彙整進行說明。

[7] 可參考財政部民間參與公共建設資訊網，「可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表」。

2. 主辦機關得視個案特性、補助經費情形，依政府採購法或有關法令，委託財務、工程、營運或法律等專業顧問，協助辦理相關作業。

3. 先期規劃報告應邀請相關領域人士審查，而為財政部補助之案件，則建議於審查程序中會辦財政部有關人員。

4. 其他審查委員及專家學者可參酌財政部民間參與公共建設資訊網「專家學者名單」資料庫之舉薦名單，並視個案特性調整人數、專業類別，簽報主辦機關首長或其授權人員核定。

5. 於辦理公告徵求民間參與前，先期規劃報告應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

6. 若涉及「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助」之案件，應參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助作業要點」之規定辦理。而經核定之補助內容，非經函報主管機關同意，不得變更。

針對先期規劃階段應完成之各項基本內容及注意事項，以 BOT 案件為主軸，整理如下表。

表 4 先期規劃作業手冊及檢核暨注意事項提醒及說明表

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第一章　可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整		
可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，包括： 1.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。 2.民間參與效益。 3.市場可行性。 4.技術可行性。 5.法律可行性。 6.土地取得可行性。 7.環境影響。 8.財務可行性。 9.民間參與可行性綜合評估。 10.公聽會提出之建議或反對意見。 11.其他事項。	■可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，是否有檢討修正必要。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.應注意長照相關法規是否有所修訂，在先期規劃報告載明與可行性評估報告差異之處。** **2.建議主辦機關得要求顧問公司應以規劃年重新計算之民間機構投資金額，並說明與可行性評估之投資金額之差異，以利評估是否有檢討修正之必要。**
第二章　公共建設目的及民間參與方式		
(一) 公共建設目的	1.公共建設興辦目的及透過民間參與方式興辦欲達成之公共利益目標。 2.敘明可行性評估擇定計畫方案，是否達到下列目的： (1)加速公共建設與服務提供。 (2)提升公共服務品質。 (3)提振內需與帶動經濟成長。	■欲達成目標須與可行性評估報告相符。 *****以長照機構促參案件為例：** **須納入長照機構之服務方式，如為機構住宿式則至少應達到可行性所規劃之基本床數、或社區式應至少達到多少服務人次等。**
(二) 公共建設類別及民間參與方式	屬促參法第3條公共建設類別及第8條民間機構參與公共建設方式。	*****以長照機構促參案件為例：** **1.「長期照顧服務機構及其設施」依促參施行細則第9條第1項第3款之規定，屬於促參法第3條第1項第5款之社會福利設施。** **2.民間參與公共建設方式須符合促參法第8條第1項各款委外方式之規定。(如BOT為第8條第1項第1款)。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第三章　民間參與期間及範圍		
(一) 公共建設及附屬事業契約期間	1.民間機構取得興建、營運該公共建設、附屬設施及開發經營附屬事業權利之契約期間。 2.契約期間依公共建設財務狀況及工程或營運特性之考量(如配合工程分期營運等)。 3.契約期間屆滿，經機關評定其營運績效良好，得與其優先定約由其繼續營運之考量。	■須與可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估結果勾稽。 ■投資契約期間之決定，除考量實務作業慣例，須建構在財務評估上，以財務可行性評估結果為主要參考依據。 ■契約期間宜考量資產設備耐用年限、其他類似案例、民間機構投資回收情形、市場接受程度等因素，依財務評估結果並兼顧民間機構合理利潤及財務完全自償等前提。 *****以長照機構促參案件為例：** **依據長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 6 條，機構住宿式服務類（以下簡稱住宿式）長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類（以下簡稱綜合式）長照機構至少 10 年，且於期間屆滿前，不得任意終止。但承租公有、公營事業或公法人土地或建物者，各該法規有較短租期或使用期間規定者，從其規定。**
(二) 公共建設及附屬事業興建營運範圍	1.興建範圍：包含用地、工程、設施等範圍(如有)。 2.營運範圍：容許民間機構營運範圍及項目。 3.附屬事業開發經營範圍(如有)。 4.義務維護範圍：民間機構義務維護範圍及項目(如有)。	■依可行性評估擇定計畫方案，敘明公共建設、附屬設施及附屬事業項目、內容與範圍，若不允許附屬事業，須於本章載明。若有附屬事業，須於附屬事業章節進行規劃。 ■如有區分營運或義務維護範圍，須明確界定其範圍及權責，**原則上義務維護範圍不計收土地租金、民間機構亦不得在該範圍內進行營利行為。** *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議依可行性評估結果載明新/增/改/修建範圍、建築物基地長度及寬度，如基地內須預留人行道則應說明長度及寬度、或指定建築線之建議等。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 公共建設及附屬事業興建營運範圍		**2.營運範圍須載明長照有關之服務類型(如住宿式、社區式、居家式、綜合式長照機構服務等)、範圍及項目。**
		【公共建設範圍由主辦機關自行核定就可以嗎？】 公共建設整體計畫所需用地，其核定屬主辦機關權責。核定時須注意依公共建設目的設定民間參與項目及內容，並宜明確界定範圍。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第四章　興建		
(一) 工程調查及規劃	1.分工原則 民間機構辦理公共建設之工程調查及規劃、細部設計、發包施工、施工管理等各階段作業，及主辦機關與民間機構分工原則與內容。 2.辦理方式 各工程階段主辦機關與民間機構各自負責事項之辦理方式。 3.工程規劃時程 主辦機關與民間機構對各自負責事項辦理時程及個別項目應完成期限。	■考慮實際執行難易度，民間機構可能較難推展之工作，**如用地撥用、都市/非都市土地之用地變更等**，宜由主辦機關承擔。 ■主辦機關提供必要相關設施(如聯外道路)與公共建設銜接之辦理時程須保留彈性，以免影響公共建設期程規劃。 ■**若為 ROT，應明確訂定增建、改建及修建之比例及項目。**
(二) 功能性要求或特殊規範	1.設計需求之特殊規範各項設施興建設計需求(如興建面積、動線、節能設計、水電負載等)，及其應依循之相關法規與標準。 2.設計成果審查(或備查)機制 民間機構完成之工程基本及細部設計成果，須提送主辦機關審查或備查。 3.公共藝術設置要求 說明公共建設開發規模或投資興建金額是否符合文化藝術獎助條例第 9 條及其施行細則第 8 條第 2 項有關設置公共藝術規定，若須設置，說明其金額規劃。	■考量設施特質、相關技術、材質、保固等影響性，以及機電、照明、消防、防災相關法令要求。 ■視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，提高民間參與意願， 惟設計成果仍須經主辦機關審查(或備查)。 ■考量功能及規模，避免風險移轉至主辦機關。 ■如須設置公共藝術，明訂金額，考量對財務之影響，並應符合**文化藝術獎助及促進條例§15 之規定。** *****以長照機構促參案件為例：** **1.須依長期照顧服務機構設立標準附表之設立標準表規劃設計施工。** **2.建議主辦機關得要求委託之顧問公司依照長期照顧服務法相關法規及規劃年實際供需現況規劃各樓層空間規劃簡圖，且說明與可行性評估之各樓層簡圖之差異，以利評估是否有檢討修正之必要，以確立住宿式長照機構之床位規模及社區式長照機構服務人數規模，並引導民間機構依法設置及參考運用。建議可參考本手冊附件五提出「興建、營運基本需求」，並納入招商文件。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(三) 工程品質	1.工程品質管理作業 民間機構須配合確保工程品質管理作業事項。 2.其他工程、職業安全及環境衛生作業 規劃工程安全衛生管理作業機制及相關法令規定。	■須符合公共工程施工品質管理作業要點規定。施工計畫書內容須包含施工品質計畫。 ■須符合其他工程、職業安全及環境衛生相關法令規定。
(四) 其他特殊考量	1.綠建材及節能減碳規劃 視個案特性,考量依建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準相關規定,並利用環保材質施作工程。 2.永續及延壽規劃 視個案特性,考量以永續、延壽目標進行工程興建規劃設計。	■節能減碳,敘明環保建材及工法等要求,並注意對財務之影響。 ■依可行性評估擇定計畫方案須申請智慧建築標章者,敘明建材、設備及工法等需求,並注意對財務之影響。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應先敘明綠建築及智慧建築標章之等級，並提估出具體建議規劃之等級及建議裝置設施設備及初估費用，以利民間機構參考運用。**
(五) 工程經費估算	摘錄可行性評估擇定計畫方案工程經費,並就工程規劃內容,說明工程經費、後續重置工程經費及維護成本費用修正情形。	■就可行性評估結果檢討及為必要修正。 ■興建工程應編列施工品質、職業安全及環境衛生等工程經費。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應就規劃年之物價、人力及原料價格重新計算工程經費，並與可行性評估之工程經費進行比較分析，以利評估可行性評估是否有檢討修正之必要，且可供民間機構參考運用。**
(六) 正式營運前進行測試或試營運(依法令規定或主辦機關要求)	1.試營運規劃 視法令規定或個案需求,規劃正式營運前進行設備功能測試或辦理試營運之預計期程。 2.營運要求及標準 試營運基本要求,包括營運管理工作範圍、營運設備項目、營運管理原則、營運管理報告提送及應遵循相關法令規範與要求。	■如規劃設備功能測試或試營運,敘明該期間欲達成之目標或標準。 *****以長照機構促參案件為例：** **長照機構促參案件受限於法令之規定，不宜辦理試營運。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第五章　營運		
(一) 營運計畫	1.營運內容 (1)營運目標 公共建設及提供服務目標。 (2)營運項目 公共建設、附屬設施及附屬事業營運項目。 (3)作業規範 營運基本需求規範、民間機構須提送營運計畫書及年度營運計畫等內容與時限。 (4)人力組織 民間機構提供服務所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員及證照人員。 (5)營運相關限制事項 如委託第三人經營或出租、商標或名稱使用限制、調整設施使用空間等。 (6)民間機構應負擔事項 如民間機構應負責營運、管理及維護資產，並負擔營運衍生各項稅捐等。 (7)安全監控及通報計畫 民間機構須提出安全監控及緊急事故通報計畫內容及提送時限。 2.費率標準及調整機制 (1)營運設施收費方式、標準票價、優惠票價、公益場次、依法免費使用範圍、優惠方案及其他要求等。 (2)民間機構擬調整收費標準機制，如提出新增或調整收費標準內容、理由及書面評估報告，於報經主辦機關書面同意(或備查)後始得辦理。 (3)費率公告周知機制，如由主辦機關或民間機構辦理公告及其方式。	■依可行性評估擇定計畫方案之市場可行性內容，分別敘明公共建設、附屬設施及附屬事業營運內容，包含空間範圍、營運時間、營運項目。 ■考慮設置鼓勵機制，提高民間機構導入新科技、新技術或新服務等提升服務創新之誘因,增進服務品質。 ■考慮其他營運規劃建議，如在地居民就業比例、兩性平等及促進婦女參與公共建設措施等。 ■依個案特性規劃各項設施費率訂定(如使用優惠)、調整及周知機制。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.人力組織：建議主辦機關得要求委託之顧問公司應先敘明民間機構之人力組織；次敘明依照長期照顧服務法相關法規，視個案特性及長照機構規模應設置之人力組織，具體建議規劃，引導民間機構依法設置及參考運用。** **2.費率標準及調整機制：建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依據規劃年民間機構各樓層服務項目之年收費(入)總額；次敘明依照類似長照機構之收費標準計算依其個別規模之年收費(入)總額，住宿長照機構及社區長照機構應分別敘明，以利主辦機關參考及提升民間機構投資意願。** **【促參案規劃營運停車場，須否要求民間機構辦理停車場登記？】** 停車場對外開放供不特定人士停車並收費時，即須依停車場法申請停車場登記證(可洽詢地方政府主管機關)。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 營運期之時程規劃	1.營運開始日與屆滿日 營運開始日、營業日、營業時間、屆滿日及其調整機制。 2.優先定約機制 (1)優先定約資格。 (2)申請程序應備文件(含營運規劃及財務評估)、審查及議約程序。 (3)優先定約期間。	■如有分期開發或兩項以上民間參與方式時,須分別載明營運開始日。 ■營運開始日如得申請展延，須說明允許展延之情形及方式。 ■投資契約約定以營運績效評定結果為依據之優先定約條件，可增加民間機構投資或更新設施設備誘因，亦可鼓勵民間機構長期經營品牌動力。 ■優先定約年期訂定，宜考量法令規定、回收合理年期及設施與設備折舊合理年限等。 ■注意促參法第 51 條之 1 規定，優先定約以 1 次為限。
(三) 營運特殊考量	1.節能減碳與環境保護 營運期間辦理之節能減碳項目，如節水、節電等。 2.地方回饋與睦鄰計畫 依案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。	■考量永續、延壽、管理效率、節能減碳、資源再利用等措施，並注意對財務規劃支出之影響。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議主辦機關得要求委託之顧問公司應具體提供相關回饋及睦鄰計劃計畫或方案供參，引導民間機構依主辦機關期待規劃及參考運用。** **2.如主辦機關要求民間機構之應辦事項且涉及成本支出者，並應納入財務試算之，否則應列為加分項目，不宜要求民間機構不計成本辦理。**
(四) 營運期間自主管理	民間機構應提送之自主管理計畫，如： 1.管理組織及制度。 2.營運缺失處理機制。 3.緊急應變措施。 4.常態性檢討機制及自我評量。	■管理組織須載明應有現場經理人、組織架構、員工教育訓練制度等。 ■緊急應變措施須依個案需求建立各項災害通報流程及疏散系統。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第六章　土地取得		
(一) 土地權屬	1.土地基本資料 地籍資料如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地)使用分區、土地使用類別、權屬等。 2.公私有土地比率(若有)。 3.地上物現況(若有)包括區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等。	■確認計畫範圍地權及地用情形。
(二) 土地取得方式及難易度分析	1.公有土地 主辦機關非土地管理機關時，依可行性評估結果敘明係以有償撥用、無償撥用或合作改良利用等方式辦理。 2.私有土地 公共建設用地如為私有土地，敘明以協議價購、徵收、區段徵收、租賃、設定地上權或租用方式辦理， 並說明辦理難易度。	■辦理項目及內容須與可行性評估報告勾稽。 ■公有土地如以撥用取得，應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，敘明採有償或無償方式辦理。 **【民間機構興建公共建設，需穿越公有、私有土地之上空或地下，該如何處理？】** 1.除其他法律另有規定外，應與該土地管理機關或所有權人就其需用之空間範圍，協議設定地上權。 2.協議不成之處理： (1)公有土地：得由民間機構報請主辦機關核轉行政院核定，不受土地法第 25 條限制。 (2)私有土地：準用徵收規定取得地上權後，租與民間機構使用。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(三) 土地取得	1.公有土地以無償撥用方式取得者，其撥用取得時點；以有償撥用方式取得者，其撥用價金金額、財務來源、給付時點及取得時點。 2.公有土地以合作改良利用方式辦理者，其土地持分比率、收益分收比率及取得時點。	■若刻正或已辦理撥用，須將辦理進度或撥用核准函號撰寫於先期計畫書；如尚未撥用，須探討撥用方式與預計期程，並與有關機關協商。 ■公有土地如以合作改良利用方式辦理時，將土地合作契約或相關紀錄撰寫於先期計畫書。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(三) 土地取得	3.私有土地以價購或徵收方式取得者，其金額、資金來源、給付時點及取得土地時點。	■注意財源可行性。 ■合理預估土地取得時程。
(四) 用地變更作業及程序	1.經可行性評估涉土地使用分區變更，須辦理都市土地主要計畫及細部計畫變更，或非都市土地使用分區變更者，載明變更前後使用分區、基地面積及使用強度等事項。 2.經可行性評估涉及容許使用項目，須辦理都市土地細部計畫土地使用分區管制規則之允許使用項目或非都市土地使用編定變更者，載明變更前後容許使用項目事項。 3.變更作業程序、辦理權責單位、審議主管機關及時程。	■注意都市土地相關作業程序與應備文件所需時程及對推動時程影響。 ■涉須其他法令主管機關許可或同意者(如漁業權取得或保安林解編等)，須將與各該法令主管機關協商內容載明於先期計畫書；如尚未協商，說明預計期程。 ■依須申請開發許可者，先檢視是否涉用地變更、申請開發性質及依土地屬性確認法源依據，如非都市土地開發審議作業規範、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則。 ■建議由主辦機關擔任辦理權責單位，於招商前完成用地變更作業。
(五) 地上物拆遷及補償	1.公共建設用地涉有地上物拆遷者，其基本資料、地上物戶數及須排除之地上物面積。 2.補償及救濟方式、相關拆遷補償費用及資金來源。 3.地上物拆遷及補償費之辦理權責單位及作業期程。	■土地取得有待處理事項，如被占用、地上物須報廢或拆除等事宜，敘明範圍、因應措施及時程。 ■擬拆遷之地上物為合法建築物及/或占用戶，依屬性說明各項資訊，如戶數、面積、拆遷及補償費用、資金來源等。 ■說明補償及救濟方式為領取費用、臨時安置或兩者皆有，分析拆遷補償作業時程、補償費用與財源規劃是否具合理性，且不影響交付及申請建造執照時點。 ■現有戶如市場攤商須臨時安置者，敘明安置地點、戶數、搬遷作業期程及補貼費用。 **【公共建設所需公有土地之地上物遭占用，該如何處理？】** 應先釐清該地上物屬公有或私有，及確認占用人後，了解排除占用可能性、所需經費及續處措施，並考量由

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 地上物拆遷及補償		主辦機關或民間機構辦理及預計時程，納入公告及招商文件與投資契約。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
		【公共建設所需用地有公有地上物須拆除，該如何處理？】 1.先釐清該公有地上物之管理機關，且確認該管理機關是否已完成報廢或報損程序，如已完成即可依規定辦理拆除。 2.倘主辦機關預算不足，規劃由民間機構辦理拆除作業，相關成本或收益應載明於公告及招商文件與投資契約。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(六) 水土保持規劃及辦理方式(如有)	1.公共建設用地是否為水土保持法規定應辦理水土保持計畫。 2.開發規模是否得以「簡易水土保持申報書」替代水土保持規劃書辦理，及辦理水土保持計畫申請時點、義務人及核定機關。 3.後續辦理作業規劃內容及時程。	■是否符合水土保持法相關規定。水土保持計畫相關申請及審議內容流程應依照「水土保持計畫審核監督辦法」規定及內容辦理，並說明水土保持申請時點、義務人及核定機關。 ■須辦理環境影響評估(下稱環評)者，如為山坡地或森林區內從事開發行為，應先擬具水土保持計畫，送請水土保持主管機關核定，如屬依法應進行環評者，並須檢附環評審查結果一併送核；如位於國家公園範圍內，則由水土保持主管機關會同國家公園管理機關核定，並須特別注意開發基地是否有其他機關需共同核定。 ■規劃階段須洽詢相關開發審查機關有關開發規模、審議程序等事項，並明訂後續辦理作業規劃內容與時程。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關針對位於山坡地之土地應委託廠商辦理相關水土保持評估，並提升其投資意願。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(七) 其他配套措施	用地交付前置作業項目及作業時程規劃。	■擬訂用地交付時程時，須注意用地變更及土地取得時程合理性。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關應於公告招商前取得土地，以提升投資意願。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第七章　環境影響評估與開發許可		
(一) 環境影響評估項目及開發許可	1.說明須否辦理環評作業或環境影響差異分析報告審議及其項目。 2.興建及營運期間產生之環境影響項目及對策，如： (1)用水排放：妥善收集並處理營業用污、廢水排放。 (2)噪音影響：使用低噪音振動機具。 (3)交通影響：規範工程車輛運輸管材時間、交通系統改善建議。 (4)廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式。 3.須申請開發許可者，載明法源依據、開發性質及是否涉及用地變更；如涉及變更，載明欲變更之土地使用分區或允許使用項目。	■須辦理環評作業者，辦理項目及內容須與可行性評估報告勾稽。 ■依可行性評估結果毋須辦理時，須敘明「毋須進行環境影響評估」、「毋須辦理開發許可」，且依可行性評估之環境影響分析撰擬摘要。 ■如環評作業須辦理用地變更，確認欲變更之土地使用分區或允許使用項目法源依據，並於第六章土地取得(四)敘明。 ■依 105 年 5 月 1 日施行之「國土計畫法」規定，配合國土功能分區劃定，以「使用許可制」取代開發許可制，惟使用許可制審議規則、審查程序、收費辦法及許可後之程序等相關規範預計 108 年底前發布施行。故於使用許可制未實施前仍維持開發許可制度相關規範，待使用許可制相關規定發布施行後，有關使用許可之規定須依國土計畫法暨相關規定辦理，並規劃主辦機關與民間機構之分工。
(二) 辦理方式與時程	1.權責單位及分工。 2.作業流程及時程表。 3.作業程序及辦理時點。 4.辦理結果之因應方案。	■經可行性評估免辦理時免填。 ■依可行性評估結果須申請開發許可或辦理環評者，確認辦理權責單位及分工作業，並將所需時間合理預估，納入契約之興建期。 ■如須申請開發許可，檢視須否辦理用地變更，若用地變更已完成或毋須辦理，因開發許可申請應備文件主要包含開發計畫書件、環評書件、水土保持書件等，可考量由民間機構申請開發許可，並將相關辦理時程納入興建期規劃。須辦理用地變更及開發許可者，因可同時提出申請或於用地變更辦理完成再行申請開發許可，且用地得否變更完

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 辦理方式與時程		成亦將影響開發許可審查作業，為加速案件推動期程，宜由主辦機關辦理。 ■如已辦理環評作業，宜注意是否因規劃內容須辦理必要之環境影響差異分析或變更內容對照表。因原環評係由主辦機關辦理，爰環境影響差異分析或變更內容對照表宜由主辦機關辦理，由民間機構協助研擬相關內容，並預估可能時程及延宕結果。 ■須辦理環評作業者，因開發行為係由民間機構規劃與執行，原則上宜由民間機構依其開發內容規劃申請辦理，並由主辦機關提供必要協助。且宜研擬未如期通過或未通過環評之配套措施建議，如修約調整開發規模等，並納入投資契約草案。 ■規劃主辦機關辦理環評與開發許可申請者，於財務計畫之政府資金規劃須將相關成本費用納入估算。 ■環評及開發許可作業時程，將影響建造執照申請及工程起始點，須與後續作業期程相互勾稽。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第八章　財務計畫		
(一) 可行性評估財務規劃成果	可行性評估擇定計畫方案之財務可行性評估結果摘要，包括： 1.基本假設參數。 2.基本規劃資料。 3.土地租金及權利金評估。 4.預計財務報表。 5.自償能力評估。 6.財務效益評估。 7.融資可行性評估。 8.附屬事業開發財務可行性。 9.敏感性分析。 10.非自償部分補貼經費評估(如有)。	■注意可行性評估擇定計畫方案財務可行性，是否有檢討修正必要。 ■考量先期規劃作業時對工程經費、各項營運收支、興建營運作業期程等經重新檢視後可能調整，財務規劃須配合最新期程安排規劃、各項成本、費用與收入之估算，重新檢視原財務評估結果，研擬具可行性之財務計畫。 ■附屬事業，預估收入應納入。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.若長照相關法令有所變更，則應檢視並修改相關財務條件(如照顧人力比有所調整，人力成本亦應隨之調整)。** **2.可行性評估之財務參數標準、費率、營收或成本比率為先期規劃、招商文件撰擬之依據，如有變動宜予以說明。** **3.建議以規劃年重新計算之民間機構投資金額，並說明與可行性評估之土地租金評估、預計財務報表、財務效益評估、敏感性分析等之差異，以利評估是否有檢討修正之必要。** **4.財務效益評估：建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依據規劃年民間機構各樓層服務項目之年收費(入)總額；次敘明依照類似長照機構之收費標準計算依其個別規模之年收費(入)總額，住宿長照機構及社區長照機構應分別敘明。並應說明與可行性評估之投資金額之差異，以利評估是否有檢討修正之必要」。以利主辦機關作為招商時投資利基參考及提升民間機構投資意願。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 土地租金規劃	1.興建期及營運期土地租金計收時點及計算方式。 2.土地租金減收機制 (1)經評估計收土地：租金財務不完全自償擬減收土地租金者，研擬減收後土地租金計算方式。 (2)規劃遇有不可歸責於民間機構之事由，無法依原訂計畫使用，擬依「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」(下稱租金優惠辦法)第 4 條規定，給予土地租金減免或緩繳者，研擬優惠作法及期間。	■主辦機關管理之公有土地提供民間機構使用，其租金得依租金優惠辦法給予優惠，惟倘主辦機關非該公共建設所需用地管理機關，依其他法令取得土地使用權(如合作改良利用或租賃)，其土地之取得、使用、收益及處分仍應符合相關法令之規定，不適用租金優惠辦法。 ■如涉公有文化資產，土地租金得再依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，無涉租金優惠辦法第 3 條租金不得重複優惠規定(財政部國有財產署 107 年 1 月 25 日台財產署公字第 10700010500 號函)。 ■土地租金應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍計收，並檢視相關稅捐(如營業稅)應納與免徵相關函釋及規定。 ■經可行性評估不完全自償而減收土地租金且無收取權利金空間時，須將土地租金減收機制納入規劃，並載明減收後之土地租金計算方式。 ■可行性評估規劃依租金優惠辦法第 4 條規定在一定期間給予土地租金減免或緩繳，如依文化資產保存法辦理各項審查，未能依契約約定使用土地者，須載明優惠作法，併同規劃未能依約使用土地期間超出預期時，是否持續給予減免或緩繳優惠。
(三) 權利金規劃	1.權利金收取項目、額度、年限及計算方式。 2.權利金繳付方式及時間。 3.遲延給付利息計算方式。 4.檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。	■權利金應於收取足額土地租金後始計收，並於投資契約約定計收及調整機制。 ■因不完全自償減收土地租金且無收取權利金空間時，考量租金減收後於履約階段民間機構之營運成果可能優於預期，須配套規劃權利金機制。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(三) 權利金規劃		■建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。 **【促參案一定要計收權利金嗎？】** 1. 107 年 8 月 28 日行政院加速投資臺灣專案會議第 20 次會議結論一、(一)：政府資源有限，唯有公私協力合作，才能順利推動各項各公共建設，請秉持推動促參並非以收取權利金為目的之原則，精進促參相關作法，俾持續提升公共服務品質。 2. 促參案核心價值為提升公共服務水準，並非以收取權利金或增加政府財政收入為目的，權利金係按個案特性於投資契約記載事項，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，並非一定要收取權利金。(財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(四) 自償能力	1.自償能力分析。 2.非自償部分補貼規劃 (1)就非自償部分給予補貼之額度上限、資金來源及編列期程等。 (2)補貼相關機制，包括補貼時機、方式、金額現值；核付金額、方式及期程；調整機制等。	■注意先期規劃內容是否影響可行性評估自償能力分析結果，並檢討是否修正財務可行性評估。 ■配合更新後財務計畫檢視自償能力評估結果，若有不具完全自償能力，且於可行性評估初步評估具備主辦機關給予補貼意願與可能性者，研擬補貼相關事項。 ■有採營運績效補貼必要者，依可行性評估結果擬訂營運績效補貼機制；依施行細則第 44 條規定，將補貼方式、上限及調整機制載明於公告，並於投資契約草案載明補貼方式、上限及調整機制之詳細說明；補貼時機；補貼核付方式及期程；投資契約提前終止之處理；終止補貼時機；政府分年預算經審議刪除或刪減之處理方式。 ■補貼額度上限：以分年補貼金額加總計算，該金額現值不得逾評估期間分年現金收入現值與現金支出現

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(四) 自償能力		值總額之差額，亦即給予補貼後，以達自償能力等於 1 為上限。 ■補貼核付標準與核付方式：即民間機構於獲取補貼時應達成之營運成果目標，如使用量、處理量、出租率、設施維護執行情形、顧客滿意度等，依個案特性設定應達成之標準，及未達成該目標時可取得之補貼額度比率與配套措施。 ■核付期程：考量現金需求與現金流量特性，配合核付標準檢視頻率規劃核付期程，如每月、每季、每半年或每年一期方式，若因個案特性檢核頻率較低，得考量每年度核付頻率高於檢核頻率，每次核付特定比率之額度，再於各該年度最後一次核付時結算。 ■調整機制：考量原規劃補貼方式、核付方式與核付期程恐與實際資金需求情形有落差，為保留彈性，宜規劃定期檢討調整機制，俾達成給予補貼以利促參案件執行之目的。 ■給予民間機構營運績效補貼，應以民間機構辦理公共建設興建及營運達成投資契約約定成果為依據。 ■有關按營運績效補貼之評估指標、評估方法與衡量標準設定，可參考財政部 105 年「促參計畫營運績效補貼機制建置及案例運用」成果報告第 10 章及第 11 章。 ■**建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效補貼評估規劃作業指引」。**
(五) 民間資金籌措規劃	1.資金需求用途 2.依可行性評估擇定計畫方案及先期規劃修正內容，彙總興建或營運資金需求及籌措金額。 3.資金籌措規劃 (1)自有資金	■依可行性評估財務評估結果，規劃民間機構自有資金與融資資金到位期程與額度，融資資金部分須考量融資洽談所需時間，以利於投資契約約定融資契約提送期程、首次自有資金到位額度等。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(五) 民間資金籌措規劃	A.民間機構自有 B.資金投入金額與自有資金比率。 C.自有資金投入時程。 D.民間機構設立時之實收資本額。 (2)融資規劃 A.融資金額。 B.融資時程。 C.融資來源，如國家發展委員會中長期資金貸款、國內銀行團聯貸、發行公司債。	***以長照機構促參案件為例： **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應針對個案提供具體之民間資金規劃，作為內部參考之用，以利評估民間機構之資金籌措規劃合理性及參考運用。**
(六) 政府財源規劃	1.政府負擔經費項目內容及分年須編列預算金額，如地上物拆除、履約管理、管線遷移、環評作業等費用。 2.預算來源規劃，如稅收、作業基金、銀行貸款等。	■檢視分析內容明確性及機關作業可行性。 ■政府資金部分，須規劃資金來源、資金到位期程、中央與地方政府預算籌措責任分工。 ■給予民間機構補貼，涉中央政府預算者，中央目的事業主管機關應依預算法第 9 條、第 34 條及準用同法第 39 條規定，辦理預算編列及表達。 ■民間機構於營運期間屆滿前，經主辦機關終止投資契約者，其依促參法取得之補貼權利，應自通知日起予以終止。 **■有償 BTO 案，本章節規劃內容應符合核定之建設及財務計畫。**
(七) 其他	其他財務規劃須記載事項，如： 1.稅賦優惠：符合促參法之重大公共建設範圍者，可享有稅捐優惠包括地價稅、房屋稅與契稅減免、營利事業所得稅減免、投資抵減優惠、免徵及分期繳納關稅。 2.其他優惠：重大天然災害復舊貸款等。 3.公共建設及附屬事業之收支分別列帳。	■重大公共建設始享有租稅優惠。 ■公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳，附屬事業收入未享有租稅優惠。 **【可否規劃由民間機構提供減價優惠？】** 依促參法營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價之優惠；其依法優惠部分，除投資契約另有約定者外，應由各該法律之主管機關編列預算補貼之。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第九章　風險配置		
(一) 計畫各階段風險項目評估結果	1.辨識各階段(興建、營運及移轉等)可能發生風險，並就風險特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量及說明，包括但不限於： (1)興建階段 工程延遲、成本超支、重作、完工、不可抗力、工作物滅失等風險。 (2)營運階段 營運中斷、需求及供給、成本擴增、設施滅失、不 可抗力 等風險。 (3)移轉階段 移轉品質、移轉契約等風險。 2.就可能發生風險所涉主體，規劃公平合理風險分擔方式，並列表呈現。	■依興建、營運、移轉等階段就各項風險研擬風險承擔表及風險因應對策。 ■依計畫特性辨識風險及所涉主體，包括政府機關、民間機構、融資者、保險公司等，依風險特性、風險製造來源及各主體風險控制能力，公平合理分擔風險。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應納入疫情造成之風險評估，以利主辦機關評估及參考運用。**
(二) 風險因應策略	對可能發生風險，擬訂及選擇得以減輕或移轉風險之因應策略，如： 1.風險規避 不從事該項業務或活動。 2.風險移轉 採取保險或其他方式，移轉全部或部分之風險予他人承擔。 3.風險控制 採取降低風險發生可能性及衝擊之控管措施。 4.風險承擔 不採取措施改變風險之發生可能性及衝擊。	■風險因應策略選擇，常以保險或契約方式為風險移轉，並於契約明訂權利義務，以控制並降低風險發生及衝擊。 ■履約作業存在諸多風險影響案件履行，該風險由主辦機關及民間機構承擔，部分可透過契約安排轉嫁予第三方，惟風險分擔應以各參與者之風險承擔能力規劃，基本上與市場變動有關之風險由民間機構承擔，如工程經費超支、資金籌措、利率變動、營運風險等。 ■各項風險承擔有一定之上限值，故須有主要承擔者與次要承擔者規劃，若擬轉嫁予第三方承擔部分風險，於財務規劃須配套規劃相關成本。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應就各項風險因應策略各提出多元策略，且分別敘明主辦機關及民間機構之建議因應策略，以利主辦機關及民間機構評估及參考運用。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十章　政府承諾與配合事項		
(一) 政府承諾事項、完成程度及時程	1.政府承諾事項 政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證事項，依個案特性完整且明確列出，如提供單一窗口、用地取得及交付、提供地上權設定、相關稅賦或規費負擔等。 2.完成程度及時程規劃 政府承諾事項完成程度及時程，如現有建物最遲於用地交付前完成報廢程序。	■考量政府行政程序。 ■考量預算編列情形及期程。 ■主辦機關於興建階段將給予各項執照申請之協助，宜協調相關主政單位，以單一窗口受理。 ■如涉其他相關單位權管業務，詢問並確認其意見。 **【履約如涉其他機關單位權責，該如何處理？】** 履約涉及跨機關單位權責事項，如用地變更、許可或執照申請、商業登記、土地管理單位變更等，主辦機關宜成立跨單位促參推動小組，協調相關事宜。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(二) 政府配合事項、完成程度及時程	1.政府配合事項 政府配合或協助民間機構完成、但不保證可達成民間機構要求之事項，依個案特性完整且明確列出，如行政協調、提供資料、協助申請證照許可、租稅優惠、中長期融資及其他事項。 2.完成程度及時程規劃 政府配合事項完成程度及時程，如興建期間依民間機構興建所需，協調台灣電力股份有限公司及台灣自來水股份有限公司等公用事業單位，提供開發區域完整公用設施布設。	**【主辦機關履約有哪些注意事項？】** 先期規劃階段應妥善規劃履約管理組織、履約管理方式及財務檢查機制，並於投資契約明定組成協調委員會，載明其組成時機、方式及運作機制。簽約前成立履約管理組織，並得視需要委託或邀請外部專業人力協助履約管理作業，惟主辦機關仍應負履約管理之責。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十一章	**附屬事業**	
(一) 附屬事業目的	依可行性評估市場可行性市場定位及策略有關附屬事業分析結果，敘明附屬事業目的。	■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。 ■如可行性評估規劃不允許興辦附屬事業，考量是否視個案情形配套規劃契約期間同意民間機構申請開發經營附屬事業及其機制。 **【什麼是附屬事業？】** 附屬事業是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。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
(二) 附屬事業項目及內容	1.附屬事業容許項目除依促參法第 13 條第 3 項規定會同內政部及有關機關定之，並得依下列規定擇定適合之附屬事業使用容許項目： (1)公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目。 (2)促參法第 3 條第 1 項各款公共建設中央目的事業主管機關依第 13 條第 3 項規定所訂之使用容許項目。 2.土地使用調整 各款使用容許項目涉都市計畫或非都市土地使用變更者，依促參法第 14 條第 1 項規定辦理變更之可行性及期程。 3.附屬事業審查機制，如： (1)申請人之投資計畫書詳列附屬事業計畫者，須包含之內容及審查事項。 (2)申請人之投資計畫書未提出者，得否於契約期間提出與提出時之審查機制。 4.附屬事業期限 視附屬事業規劃內容訂定，惟不得	■允許興辦附屬事業時，須載明允許興辦項目及與座落土地之土地使用允許項目是否相符。 ■如涉須辦理土地使用調整者，須於第六章土地取得規劃詳述。 ■附屬事業興辦時點須與本業整體規劃，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。 ■**建議參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。** *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依個案之附屬事業項目進行具體建議規劃，引導民間機構依主辦機關之期待規劃及參考運用。** **2.附屬事業營運收支：建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依據規劃年附屬事業之類似案件各樓層服務項目之年收費(入)進行推估，以利主辦機關作為招商時投資利基參考及提升民間機構投資意願。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 附屬事業項目及內容	逾民間參與該公共建設計畫期間。 5.附屬事業管理機制附屬事業興建營運計畫提送、計畫執行情形檢查、營運收支分別列帳、委託第三人經營及違約處理等機制。 6.附屬事業回饋機制未要求於申請人之投資計畫書提出附屬事業計畫，而允許於契約期間進行附屬事業開發經營者，該附屬事業之回饋機制。	**【如何確認民間參與項目內容是否符合現有土地使用管制規定？】** 就規劃由民間機構興建及營運內容，檢視現有土地使用管制規定： 1.位於都市計畫地區：檢視土地使用分區證明，確認使用分區，查詢所在地都市計畫書圖規定。 2.位於非都市計畫地區：檢視土地登記謄本，確認使用分區及使用地類別，按非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1，查詢該使用地類別之容許使用項目等資料。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
		【開發經營附屬事業需注意什麼？附屬事業之規模、比例有規定嗎？】 1.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，且應於可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容，載明辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。 2.促參法對附屬事業規模、比例無規定，主辦機關規劃附屬事業時，應依附屬事業目的，參酌土地使用管制規定之使用容許項目，擇定適合之附屬事業容許項目，或調整土地使用管制規定以符合個案需求。 3.主辦機關規劃附屬事業，應就是否符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果、風險評估分析及配置等事項，審慎評估規模、比例合理性，並注意社會觀感，可於可行性評估辦理公聽會時探求社會接受情形，納為規劃考量。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十二章	**履約管理**	
(一) 履約管理機制	1.履約管理組織與方式 (1)管理組織架構 採指定單位或設置專責小組，若採專責小組，其方式或成立時點。 (2)履約管理方式 由主辦機關自行辦理或委託專業顧問法人、機構、或團體協助辦理。 2.主要履約管理內容依個案特性分階段擬訂，如： (1)興建期**(如有)**： 配合興建之各項規劃、設計、施工、品質管控等事項，審閱各項文件；各項申請作業進度、工程進度控管；重大工程合約及融資契約控管、各項財務比率要求之控管。 (2)營運期： 民間機構各項證照之取得及維持狀況;配合營運規劃之各項報表、合約之提送、財務比率要求遵循情形等之控管。 3.財務檢查機制 (1)民間機構定期提送財務報表資料項目及審查(或備查)方式。 (2)實地查核辦理方式，如定期及不定期檢查。 4.履約管理會議 定期或不定期召開履約管理會議及運作方式。 5.施工**(如有)**與經營不善之處理及關係人介入民間機構未能履行契約之處置方式、施工或經營不善之處理方式、施工或經營不善之緊急處	■履約管理小組成員除「承辦單位」為當然成員，宜由主辦機關首長或其授權人員遴派主辦機關內部具工程、法律及財務等相關專業背景人員各至少 1 人參與。 ■涉政府補貼者，專責小組人員宜納入主(會)計人員。 ■興建期工程品質管控應包含「施工及品質管理」及「計畫執行進度管控」，應注意施工計畫提送時點、工程定期及不定期查驗及進度落後處理方式。 ■宜規劃獨立設帳方式，以利管理及查核。 ■須依公共建設特性及民間參與方式，明訂各項查核所需文件、工作資料及其他相關文件之提交時間點，以供查核。 ■施工落後或經營不善之處置，依促參法第 52 條、第 53 條及同法施行細則第 67 條至 78 條等規定辦理。 ■對接管營運宜規劃完善且具專業組織架構(宜包含工程、財務及法律等專業領域)。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(一) 履約管理機制	分、缺失及違約處理及依促參法第52條第1項第2款由融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建營運之規劃。 6.接管營運機制 期前終止之程序及資產移轉事宜。	
(二) 營運績效評定	1.營運績效評估委員會之組成。 2.營運績效評定作業辦法(至少包含下列事項)： (1)營運績效受評期間。 (2)營運績效評估項目及標準。 (3)營運績效評估標準之調整及其時機。 (4)營運績效良好之評定方式。 (5)營運績效評估程序。 3.優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。	■營運績效評定應成立評估委員會。營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，須於投資契約明定。營運績效評定，須納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。 ■每次營運績效評定最長受評期間為1年，且不限定以每年1月1日為受評期間起始日。 ■若考量評估項目包含財務管理能力、下次受評期間營運及財務計畫編製等，為期得與民間機構財務報表併同檢視其財務條款符合情形與營運成果達成情形，受評期間擬以會計年度為基準，遇有營運開始日至該會計年度截止日短於1年或半年者，可就第1次與第2次營運績效評定受評期間規劃彈性處理方式，如營運開始日為10月1日，可規劃第1次受評期間涵蓋當年10月至次年3月底，第2次受評期間則自次年4月至12月底。 ■投資契約屆滿年度須否辦理營運績效評定，建議視該促參案件民間機構是否優先定約而定。 (1)已確定優先定約： 為期得就民間機構該年度營運成果、履約情形等加以評定，並為優先定約履約期間參考，宜辦理營運績效評定，且若投資契約屆滿年度之營運期間未滿12個

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 營運績效評定		月，可考量與優先定約契約期間第 1 次營運績效評定合併辦理，惟評定涵蓋期間不得逾 12 個月，如契約屆滿日為 9 月 30 日，可於優先定約之投資契約營運績效評定相關條款約定第 1 次營運績效評定涵蓋期間為當年度 1 月 1 日至 12 月 31 日。 (2)無優先定約： 若民間機構未獲優先定約或已為優先定約之契約屆滿年，則最後 1 年度毋須辦理營運績效評定，主辦機關透過履約管理作業督促民間機構維持一定之服務品質與遵循投資契約各項約定。 ■營運績效評定作業宜依個案特性擬訂評估項目、配分與指標，若有附屬事業須一併納入評估，避免輕忽附屬事業對公共建設產生之影響，可於營運計畫管理評估項目之營運計畫執行情形、營運目標預估額達成情形等指標，區分公共建設與附屬事業；若有民間機構承諾或回饋之維護管理範圍，且該範圍影響公共建設服務品質者，可列入政策配合度或契約明定社會責任履行等評估項目並規劃其評估指標。 ■明訂民間機構於召開營運績效評估會議前一定時間內，須提送當次評核之營運績效說明書，包含經會計師簽證財務報表及年度營運計畫予主辦機關。 ■主辦機關應將營運績效評定結果，以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 ■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，且延長期限不得逾投資契約期限。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 營運績效評定		■優先定約之申請期限，須一併將雙方無法達成共識定約時，主辦機關須重新進行評估及招商作業時間納入考量。 *****以長照機構促參案件為例：** **1.建議參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，有關長照機構促參案件之營運績效評估建議評分項目，則詳附件六。** **2.建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依個案之營運績效評估項目及指標建議進行具體建議規劃初稿，引導民間機構依主辦機關之期待規劃及參考運用。**
		【如何規劃及辦理營運績效評定作業？】 1.個案投資契約應明定營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法。 2.主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定，並成立評估委員會辦理之。 3.營運績效評定結果應以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)
		【與民間機構優先定約，是延續原投資契約條件嗎？】 1.優先定約並非原投資契約之延續，屬另一新契約。主辦機關與民間機構優先定約前，應辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與民間機構議定契約。 2.優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。優先定約延長期限應載明於公告及招商文件與投資契約。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(三) 協調委員會籌組	1.協調委員會組成時機。 2.協調委員會任務。 3.協調委員選任。 4.協調程序，包括召集會議方式、協調申請書提送、變更或追加爭議標的、解決方案之決議、協調成立、協調不成立之救濟	■BOT、**BTO** 等案件期程長、投資規模大，法律關係較為複雜，宜於投資契約簽訂次日起 90 日內成立協調委員會，即採常設型之方式。若案件規模較小，亦得考量待爭議事項發生時再行成立，即採任務型方式組成。 ■協調委員人選，得自財政部民間參與公共建設資訊系統/應用程式專區/ 促參協調委員系統中選取與該案件所屬公共建設類別有關或具類似案件爭議處理經驗之專家學者推薦之。 ■民間機構推薦之委員具公務人員身分者，須參考銓敘部 99 年 12 月 28 日部法一字第 0993293801 號書函與 104 年 11 月 30 日部法一字第 1044038217 號函釋示，公務人員擔任常任委員或主任委員以主辦機關推薦者為限。 ■建議參考「**促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引**」。 **【履約雙方有爭議，該怎麼辦？】** 1.促參案履約爭議，應依投資契約爭議處理約定辦理，並組成協調委員會以協調履約爭議。 2.契約雙方應本於夥伴關係精神，先進行協商。 3.協商未達成共識，提送協調委員會協調。 4.協調仍不成時，雙方得依契約約定，另以書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決。 (財政部 107 年 10 月 19 日台財促字第 10725527600 號函)

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十三章	**移轉**	
(一) 投資契約簽訂後之點交規劃	1.點交期程規劃。 2.點交資產標的。 3.點交方式。	■檢視納入計畫範圍擬交付民間機構興建營運使用之營運資產項目，並擬訂應返還與毋須返還之分類原則，以利後續研擬招商文件時編製資產清冊。 ■資產清冊登載內容依行政院財物標準分類規定，依資產種類詳細記載財產編號、名稱、取得時間、座落地點、數量，並視實際需要考量是否併附該項營運資產照片。 ■資產清冊內容主要為土地，若土地上有考古遺址、自然地景、自然紀念物、不得移除之樹木等， 須於資產清冊中註記。 ■點交規劃宜包含點交時雙方就資產狀況認定有歧見之處理，如不影響後續投資契約履行者先行點交，受影響部分依投資契約爭議處理程序辦理等。
(二) 營運期限屆滿之移轉計畫	1.移轉及返還營運資產標的 (1)必須返還資產項目。 (2)營運資產移轉項目。 2.移轉及返還營運資產程序 (1)民間機構於契約終止後提送截至終止時資產清冊期限。 (2)民間機構須提供作為移轉及返還參考必要文件、紀錄、報告等資料項目。 3.移轉及返還營運資產條件及計價 有償及無償移轉範圍;有償移轉計價方式、價金給付及費用負擔。 4.移轉及返還前後之權利義務 返還及移轉標的之物權設定負擔塗銷;營運設施使用、操作人員訓練及技術移轉;債權移轉、軟體移轉、未返還移轉物品之處置等。	■參考可行性評估結果及興建、營運規劃成果，確認移轉與返還標的範圍，規劃移轉標的採全部有償、部分有償或全部無償移轉方式，並檢視相關財務規劃是否須配合調整。 ■移轉標的係民間機構投資興建、購置者，因民間機構投資項目係與營運必要有關，移轉標的範圍須與投資契約最低投資、民間機構承諾投資金額(項目)連結。 ■民間機構投資興建之建物，含公共建設、附屬設施與附屬事業，其附著於建物之設備須一併納入移轉標的；民間機構購置之其他營運設備，屬民間機構承諾投資金額(項目)者須予納入，非屬承諾投資金額(項目)，但屬維持服務不中斷所必須者，亦須納入。 ■返還標的主要為主辦機關交付之土地，惟若點交土地時資產清冊註記

(三) 營運期限屆滿前之移轉計畫	1.返還資產項目及返還資產狀態，如現況返還、回復原狀返還。 2.移轉發生原因及移轉標的(興建中、營運中資產)之處理、程序、條件及計價、價金給付、移轉時及移轉後之權利義務。 3.有償移轉資產之計價方式，如就資產之實際成本、使用情形、使用價值及契約期間剩餘年限估算，或委由公正專業鑑價機構進行資產鑑價。	有考古遺址、自然地景、自然紀念物、不得移除之樹木，須一併返還。 ■移轉標的是否採有償移轉，可考量資產耐用年限與投資契約期限之關聯、主辦機關編列預算之可能性等因素，並規劃有償移轉之計算方式，以利納入投資契約。 ■營運資產移轉與返還之點交規劃，須於資產清冊區分屬主辦機關交付部分與民間機構自行投資興建、購置部分，並就應納入返還與移轉項目之軟體、技術文件、使用手冊、圖說、智慧財產權之所有權文件等，編製文件清冊。 ■案件可能於興建期即提前終止，故移轉營運資產標的須包含興建中工程。 ■契約提前終止，亦會發生營運資產移轉情形，且因終止事由不同有不同移轉程序及價金給付方式，故須列為撰擬章節之一。 ■營運資產移轉及返還條件、主辦機關應給付民間機構價金計算方式及內容，須依不同契約終止事由，按各該終止效果約定計付，且於辦理營運資產移轉及返還時，先釐清確定契約提前終止事由及責任歸屬： ➢雙方合意終止。 ➢因可歸責於主辦機關之事由終止。 ➢因可歸責於民間機構之事由終止。 ➢因政府政策或法令變更，民間機構繼續執行反不符公共利益時，主辦機關終止契約。 ■因不可抗力事件及除外情事終止。
(四) 資產清冊建立及管理	1.定期編製資產清冊資產清冊編製與提送時程，及資產清冊應涵括之必要項目與內容。 2.定期盤點資產 3.主辦機關參與定期盤點之頻率及方式。	■民間機構興建完成後，主辦機關須依民間機構提送之資產清冊辦理第一次盤點作業，以確認投資承諾事項辦理情形。 ■資產清冊宜依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形。

(四) 資產清冊建立及管理		■配合契約期間屆滿之移轉作業，宜規劃主辦機關配合資產總檢查辦理資產盤點，釐清移轉標的及其現況。 ■民間機構依約每年提送之最新資產清冊，得規劃主辦機關每隔幾年進行抽盤，以確定資產清冊所載營運資產情形。
(五) 資產總檢查計畫	民間機構於營運期屆滿前提出移轉資產清冊時間、方式及辦理資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。	■就移轉與返還之規劃，除移轉與返還標的界定原則，若規劃於投資契約屆滿前委由第三單位辦理資產總檢查且相關費用擬由民間機構負擔者，須納入財務規劃。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十四章	**後續作業事項及期程**	
後續作業事項及期程	明列下列後續作業項目及預定期程。 1.籌組甄審委員會及工作小組 包括委員專長、人數；工作小組組成；成立時點。 2.研擬及審核招商文件 包括申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案及規劃、公告申請、議約及簽約時程。 3.辦理招商說明會 (1)備具投資資訊供索閱方式。 (2)舉辦招商說明會時點、方式及其他與潛在投資人交換意見機制，必要時依潛在投資人意見修訂招商文件之辦理方式。 4.公告 (1)於主管機關資訊網站公告相關內容。 (2)公告內容釋疑。 5.甄審及評決 (1)資格審查。 (2)綜合評審。 6.議約及簽約 (1)依招商文件規劃時程辦理議約。 (2)掌握最優申請案件申請人依限成立民間機構(如有)。 (3)簽訂投資契約。	■注意期程安排之合理性。 ■甄審委員會組織及評審依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法規定辦理。 ■申請須知有關申請人財務資格條件實收資本額設定，須避免設定過高門檻致潛在投資人無法滿足該資格條件，或設定過低門檻致後續產生資金籌措問題影響履約，宜考量案件特性與潛在投資人實收資本額狀況、自有資金比率反推未來民間機構實收資本額規模、目的事業法規(如免稅商店設置管理辦法、垃圾焚化廠委託操作管理應行注意事項)所定實收資本額下限等因素。 ■申請人為外國公司者，若限制須依我國公司法辦理認許並設立分公司者始得提出申請，其實收資本額可考量以該分公司在我國境內營運資金認定，該金額登載於外國公司認許表(認許事項變更表)；未限制須依我國公司法辦理認許並設立分公司者，申請人實收資本額宜以該公司之公司登記證明文件所載資本額(Paid-in capital) 認定。 ■申請人財務資格條件是否增列實收資本額、無欠稅、非拒絕往來戶等基本財務條件以外項目，如淨值不得為負數或負債比率不得逾特定比率等，宜視個案情形設定。另個案若未限制外國公司或廠商提出申請，須以徵信機構或金融機構或信用評等機構出具之證明文件取代本國公司之非拒絕往來戶證明。 ■BOT 案件建物係由民間機構投資新建完成，通常資金來源包含融資與自有資金，且融資機構多會要求地上權與新建建物設定負擔，一般

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
後續作業事項及期程		融資實務基本要求自有資金比率至少不低於一定比率，惟若可行性評估之融資可行性評估結果顯示自有資金比率將高於該比率時，建議以不低於該比率為基準。 ■附屬事業計畫須一併納入甄審項目，並於綜合評審時，將其是否符合附屬事業目的及對公共建設之影響納入評分。 ■是否有外資及陸資投資限制，應依照「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」確認。參閱財政部民間參與公共建設資訊系統/參考資料/其他/陸資來臺投資(非承攬)公共建設專區。 *****以長照機構促參案件為例：** **建議主辦機關得要求委託之顧問公司應依個案進行研議具體之申請須知、投資契約草案、甄審辦法草案及規劃、公告申請、議約及簽約時程等初稿，且供主辦機關未來召開甄審委員會之審定申請案件時參考運用。**

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
第十五章	**其他事項**	
促參法規定之其他事項	1.公聽會提出建議及反對意見之處理說明。 2.先期計畫書之審查與公開。	■依公聽會提出之建議或反對意見，再行檢視是否妥適研擬因應對策或說明不採之理由。 ■主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 ■主辦機關委託之專業顧問，宜於提送先期計畫書時一併提送本檢核表，供主辦機關核對及審查委員參考。

資料來源：財政部，本手冊整理。

四、 招商階段

有關招商階段，規定在促參法第 42 條第 1 項：「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興建、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」。

是以，在完成先期規劃作業後，應依先期規劃報告內容撰擬招商文件，在招商文件審核通過後，依審核通過之版本上網公告招商，並依公告內容及程序辦理評審。經評審程序選出最優申請人後，則應與最優申請人進行議約，並議約完成後與其簽約。

(一)適用範圍

政府規劃案件在先期規劃報告通過後，依促參法第 42 條公告徵求民間參與。

主辦機關提供土地、設施之民間自提案件，其依「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」第 10 條所辦理公開徵求之程序及注意事項，可參照招商階段。

(二)作業流程表及招商文件範本

1. 表 5 為以政府規劃案件為基礎所撰擬之「招商階段辦理流程表」，可依個案情形予以調整。

2. 招商文件為申請須知、投資契約草案之統稱，前者為使申請人就申請程序應了解之事項；後者則為未來主辦機關與最優申請人經議約後將簽署的契約文件。

3. 財政部依委外方式及申請人資格之不同，訂有各類參考條款供參酌[8]，惟實際運用建議依個案特性進行修改。

[8] 可參考財政部民間參與公共建設資訊網「促參案件招商文件及投資契約參考文件」。

(三)注意事項

1. 於辦理公告徵求民間參與前，可行性評估報告、公聽會記錄、先期規劃計畫皆應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

2. 若涉及「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助」之案件，應參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助作業要點」之規定辦理。而經核定之補助內容，非經函報主管機關同意，不得變更。

針對招商階段應完成之各項基本內容及注意事項，整理如下表。

表 5 招商階段檢核暨注意事項提醒及說明表

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
一、公告前準備作業		
(一) 招商文件擬定	1.招商文件內容 (1)公告事項之詳細規範。 (2)投資計畫書主要內容及格式。 (3)申請案件之評定方式及評審時程。 (4)政府承諾及配合事項。 (5)協商項目及程序。但不允許協商者，不在此限。 (6)議約及簽約期限。 (7)投資契約草案。 2.投資契約草案要項(可參酌附件七) (1)公共建設之規劃、興建、營運及移轉。 (2)土地租金、權利金及費用之負擔。 (3)費率及費率變更。 (4)風險分擔。 (5)施工或經營不善之處置及關係人介入。 (6)稽核、工程控管及營運品質管理。 (7)爭議處理及仲裁條款。 (8)契約變更、終止。 (9)其他約定事項。	■部分案件投資金額龐大，而為有利招商，亦開放保險業結合專業第三人之模式供申請參與。 ■主辦機關得視個案特性，將促參案件之必要技術規範、相關民眾及團體意見與其他重要事項等，於招商文件載明。如該案件適用我國締結之條約或協定，則其招商文件內容應符合該條約或協定之規定。 ■有償 BTO 應依促參施行細則第 28 條增加： A.建設經費計算方式 B.工程品質監督 C.驗收 D.產權移轉 E.建設經費償付計畫 建設總經費、加計之利息、利率、償還年限及期次等。 **★本手冊提醒：** 招商文件之訂定應依照先期規劃報告之結果進行，特別是投資契約草案之權利義務。 **【何謂保險業結合專業第三人？(多為 BOT 之案件)】** 1.保險業依保險法規定不得兼營其他業務，依前揭會議結論，保險業為民間機構時，得結合專業第三人，透過民間機構與專業第三人之委託或租賃契約予以明確規範由該受託或承租者承擔全部營運事項。 2.專業第三人係為履約輔助人，協助保險業執行全部營運，投資契約所約定之核心事項仍應由保險業執行，契約約定權利義務之主體仍為保險業。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(一) 招商文件擬定		**【案例：臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案】** 臺中市「市 81」一案即由屬保險業之國泰人壽保險股份有限公司開發，與其合作之專業第三人則為 IKEA 瑞典宜家家居。
(二) 公告相關文件	公告招商前應先行公告事項： 1.可行性評估報告(促參施行細則§26) 公告時間不得少於 10 日。 2.公聽會紀錄(促參施行細則§27) 公告時間不得少於 10 日。 3.先期規劃報告(促參施行細則§52) 公告時間不得少於 10 日。 4.甄審委員名單(甄審辦法§6)： (1)主辦機關衡酌個案特性及實際需要，認有不予公開之必要者，不在此限。 (2)公開前應予保密；未公開者，於開始評審前應予保密。	■除甄審委員名單應公告於財政部民間參與公共建設資訊網之外，其餘應公告項目應至少公告於主辦機關資訊網路。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
二、成立甄審委員會及工作小組		
(一) 成立甄審委員會	1.成立時機 (甄審辦法§2) 甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。 2.甄審會之任務 (甄審辦法§3)： (1)訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。 (2)辦理申請案件之綜合評審。 (3)辦理依本法規定應由甄審會評定之事項。 (4)協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關之事項。 3.人數及限制 (甄審辦法§4) 7 人至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。 4.名單公開 (甄審辦法§6) 名單應公開於主管機關網路；其有變更或補充者，亦同。但衡酌個案特性及實際需要，認有不予公開之必要者，不在此限。	■外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之專家學者建議名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。 **★本手冊提醒：** **依據民間參與公共建設甄審委員會委員須知第 6 點，委員有下列情形之一，應即迴避：** 一、就申請案件涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益者。 二、本人或其配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。 三、有具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。 四、其他經本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
(二) 成立工作小組	1.成立時機 主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。 2.工作小組之任務 (甄審辦法§14) 工作小組應依甄審需要，協助辦理甄審作業；並應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見。 3.人數及限制 (甄審辦法§13) 至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜。	■工作小組應依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，由工作小組具名並載明下列事項，連同申請人資料送甄審會供甄審參考： 一、申請案件名稱。 二、工作小組人員姓名、職稱及專長。 三、申請人於各甄審項目所報內容之摘要。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
三、公告招商		
(一) 公告作業程序	視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容。公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。(促參施行細則§53 I、IV)	■應檢視是否依先期規劃結果，據以辦理公告徵求民間參與，並將公告摘要公開於主管機關資訊網路，或刊登於政府採購公報。
(二) 公告內容	1.招商公告應載明內容 (促參施行細則§53 II) (1)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。 (2)申請人之資格條件。 (3)申請案件之甄審項目及甄審標準。 (4)有無協商事項。 (5)公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金。 (6)容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。 (7)主辦機關依本法第 5 條第 2 項、第 3 項規定授權或委託事項。 2.招商文件公告應包括項目 (促參施行細則§53 III) (1)公告事項之詳細規範。 (2)投資計畫書主要內容及格式。 (3)申請案件之評定方式及評審時程。 (4)政府承諾及配合事項。 (5)協商項目及程序。但不允許協商者，不在此限。 (6)議約及簽約期限。 (7)投資契約草案。	■建議參酌民間參與公共建設資訊網所公告之流程、招商文件辦理。 ■主辦機關辦理公告，其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與性質及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。 **【公告期限如何擇定？】** 財政部「主辦機關委託顧問機構辦理民間參與公共建設計畫作業手冊」，建議依照案件規模進行公告期間之設定，惟實際公告期間仍依主辦機關之需求設定之。 ✧**小規模：** 1 億元以下，約 45~75 天。 ✧**中規模：** 1 至 10 億元，約 75~105 天。 ✧**大規模：** 10 至 100 億元，約 105~150 天。 ✧**特大規模：** 100 億元以上，公告天數依個案評估。
(三) 變更或補充公告	主辦機關於公告徵求民間參與後，變更或補充招商文件者，應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。	

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
四、評審		
(一)資格審查	1.審查方式及人員(甄審辦法§17 I) 由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。 2.後續辦理程序(甄審辦法§17 V) 資格審查結果，主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並敘明原因。	■評審作業視民間參與公共建設之性質，分資格審查及綜合評審二階段。 ■主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。 **【資格文件缺漏或不符格式怎麼辦？】** **依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(以下簡稱甄審辦法)第 17 條說明如下:** A.資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。 B.申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在者，主辦機關得通知申請人限期補件。 C.第 1 項審查過程，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，除招商文件另有規定外，得通知申請人限期補正或提出說明。 D.申請人未通知期限辦理者，視為放棄該補件、補正或提出說明。 E.第 1 項資格審查結果，主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 綜合評審	1.審查方式及人員(甄審辦法§18、19) (1)由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。 (2)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詢答。 (3)綜合評審得視個案性質，採分段或分組方式辦理，並於招商文件載明。 2.後續辦理程序 (1)綜合評審結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週公開於主管機關資訊網路及書面通知各申請人。 (2)公告徵求後無申請人、資格審查後無合格申請人、無法完成議約或簽約，或完成簽約者，應公開於主管機關資訊網路。 (3)甄審會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。並於於綜合評審結果公開後二週內公開於主辦機關網路。 (4)甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。 3.其他例外狀況 (1)有「協商事項」: (甄審辦法§20-22) 由甄審會初步評審，就合格申請人所提出之投資計畫書及相關文件，依據第三條所定之甄審標準，擇優選出三家以下為入圍申請人，再與入圍申請人協商，並依入圍申請人重新遞送之投資計畫書選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。 (2)評審結果差異明顯：(甄審辦法§24) 主席應提交甄審會依下列方式之一作成決議，並列入會議紀錄： ✧除去個別委員評審結果，重計評審結果。 ✧辦理複評。(如結果仍有明顯差異，則依其他方式辦) ✧無法評定最優或次優申請人。	■主辦機關於委員綜合評審後彙總製作之總表，除涉及個別申請人之商業機密者外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 ■各出席委員之綜合評審內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 **★名詞說明：** 依據財政部函頒「開放保險業結合專業第三人參與 BOT 案招商文件參考條款」之相關名詞說明如下: 2.1.7/合格申請人：指依本招商文件規定通過資格 審查之申請人。 2.1.9/最優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請 案件之申請人。 2.1.10/次優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請 案件之申請人。 **【甄審可以分段、分組辦理嗎？】** 依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 19 條： 綜合評審得視個案性質，採分段或分組方式辦理，並於招商文件載明。 前項分段方式，甄審會得於綜合評審時就合格申請人所提出之投資計畫書及相關文件，擇優選出三家以下為入圍申請人，再進行綜合評審選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。 第一項分組方式，主辦機關得視個案特性，依甄審會委員之專長予以分組評審，再彙整辦理綜合評審。 **【申請人未達甄審標準或不符公共利益時怎麼辦？】** 依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 23 條： 甄審會依第 18 條至第 20 條選出之合格或入圍申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，經綜合評審均未達甄審標準或不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
		【申請人未達甄審標準或不符公共利益時怎麼辦？】 依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 23 條： 甄審會依第 18 條至第 20 條選出之合格或入圍申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，經綜合評審均未達甄審標準或不符公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
五、議約[9]		
(一) 通知議約	主辦機關書面通知最優申請人議約，並訂期召開議約預備會議。	需注意是否有不予議約之情形： **依據促進民間參與公共建設法施行細則第 59 條第 2 項說明如下：** 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、簽約： A.未依公告及招商文件規定之條件提出申請。 B.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。 C.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。 D.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
(二) 議約預備會議	議約預備會議辦理事項： 1.確認雙方代表及參加人 (1)主辦機關代表及參加人員(如顧問機構及律師等)。 (2)最優申請人代表及參加人員(如律師等)。 (3)專責單一窗口及聯絡資訊。 2.確認議約原則、內容及方式等 (1)議約原則：依促參法施行細則第 57 條規定辦理。 (2)議約內容：契約本文及附件。 (3)議約形式：得採書面、視訊會議或實體會議等形式辦理。 (4)議約時程：約定議約週期(如每周或每月)與議約期限(需注意依促參法施行細則第 58 條規定辦理)。 3.雙方就各自擬議約之條文約定期限送達他方，送達得以書面或電子郵件等彈性方式為之。	■有前例或性質單純之案件，主辦機關得視個案具體情形將議約預備會議內容以書面方式辦理或併同於第一次議約會議內確認。 ■最優申請人代表應出具授權書。主辦機關代表則由主辦機關首長或其授權人員指定擔任。 **【議約內容包含哪些？】** A.契約本文 由雙方各自提出須議約之條文，類型有下述 3 種： ✓第 1 類：誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤須釐清。 ✓第 2 類：文字、語意不清。 ✓第 3 類：雙方各自建議修正條文(法令修正、認知差異、情事變更、不符公共利益或公平合理或其他符合議約原則事由)。

[9] 有關議簽約之流程，可參酌促進民間參與公共建設案件議約及簽約作業參考事項。

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(二) 議約預備會議	4. 由主辦機關製作預備會議紀錄並函送最優申請人。	B.契約附件 投資計畫書或綜合評審會議承諾事項、原公告及招商文件或投資計畫書內容釐清事項及不違反原公告與招商文件內容但有助於案件履行之建議新增事項等。
(三) 議約會議	1.主辦機關就雙方於期限內所提議約條文，得以爭議小之類別優先處理，或以投資契約草案條號順序逐條討論方式進行。 2.會議結果包括「合意」、「未有共識」及「未討論」三部分，主辦機關得當場製作會議紀錄，由雙方代表當場簽名確認。已合意條文以不再變更為原則。 3.未有共識或未討論條文列為待處理事項，主辦機關或最優申請人應於下次議約會議一定期限前，提送議約修正條文或補充說明意見送達他方，俾利下次議約會議商議。 4.議約會議討論投資計畫書等待釐清事項並作成紀錄，以作為簽約後製作投資執行計畫書之依據。 5.主辦機關及最優申請人如有與案件相關，但不涉及原公告及招商文件或投資執行計畫書內容之事項（例如有關新聞發布、簽約記者會、簽約時程、契約製作等技術性或執行性的細節或涉及其他機關或第三人之協調事項等），得以臨時動議之方式提出，經雙方合意列為議題後進行討論。	■主辦機關及最優申請人如有與案件相關，但不涉及原公告及招商文件或投資執行計畫書內容之事項(例如有關新聞發布、簽約記者會、簽約時程、契約製作等技術性或執行性的細節或涉及其他機關或第三人之協調事項等)，得以臨時動議之方式提出，經雙方合意列為議題後進行討論。
(四) 議約條文達成合意	雙方就議約條文達成合意 1.主辦機關於最後一次議約會議後，作成議約會議紀錄(包含歷次議約會議內容及結論)，並函送最優申請人限期回復有無意見。	

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
(四) 議約條文達成合意	2.最優申請人以書面答覆有無意見。無意見時視為雙方取得議約條文合意。	
(五) 再次確認契約條文	雙方取得議約條文合意，為求議約後之投資契約草案內容前後一致性及完整性，主辦機關應按議約會議紀錄，製作投資契約簽約稿本交付最優申請人，並召集會議對全部條文進行二讀及三讀，如有已合意之議約修正條文與未修正條文產生扞格，雙方應再予確認修正。	■有前例或性質單純之案件，主辦機關得視個案具體情形，簡化二讀及三讀程序，請最優申請人確認後以書面回復方式辦理。
(六) 通知議約完成及約定簽約日	主辦機關書面通知最優申請人議約完成及約定簽約日。	■簽約期限依促參法施行細則第 58 條規定辦理，除有特殊情形者及簽約前依促參法第 45 條規定之籌辦及補正時間，不予計算外，簽約期限為自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。
(七) 議(簽)約不成	1.雙方於議約期限內未能就議約條文達成合意，主辦機關應以書面通知最優申請人議約不成。 2.倘有次優申請人者，通知遞補辦理議約程序。 3.倘無次優申請人者，得重新辦理公告徵求民間參與。	

章節	基本撰擬內容	注意事項提醒及說明
六、議約完成後至簽約		
(一) 招商文件有無籌設專案公司或法人	招商文件規定須設立專案公司或法人者，主辦機關通知最優申請人於籌辦期限內完成設立。	
(二) 期限內完成設立專案公司或法人	新設專案公司之股權比例、實收資本額等應符合招商文件規定及投資計畫書內容。	■最優申請人如未於前項規定時間籌辦，並與機關完成投資契約簽約手續者，機關得訂定期限，通知補正之。
(三) 簽約	1.應確認是否符合促參法第4條之簽約主體。 2.民間機構應於簽約前繳足履約保證金。	■機關應依政府資訊公開法第 7 條規定公開投資契約，期間不少於 10 日。但契約附件符合該法第 18 條規定者，得限制公開或不予提供。
(四) 簽約不成	1.乙方於簽約期限內未能完成簽約前應辦事項，主辦機關應以書面通知最優申請人議約不成。 2.倘有次優申請人者，通知遞補辦理議約程序。 3.倘無次優申請人者，得重新辦理公告徵求民間參與。	

資料來源：財政部，本手冊整理。

附件

附件一 促參法名詞定義彙整

名詞	定義
公共建設	**促參法§3** 供公眾使用且促進公共利益之建設。
重大公共建設	**促參法§3** 指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。
民間機構	**促參法§4** 指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
主管機關	**促參法§5** 促參法所稱主管機關，為財政部。
主辦機關	**促參法§5** 主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關—衛生福利部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。
被授權機關	**促參法§5** 主辦機關依促參法辦理之事項，所授權執行之機關(構)。
委託機關	**促參法§5** 主辦機關經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託予其他執行之政府機關。
公共建設所需用地	**促參法§13** 經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。
附屬設施	**促參法施行細則§34** 附屬於公共建設之必要營運設施。
附屬事業	**促參法施行細則§34** 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。
自償能力	**促參法施行細則§43** 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。
現金流入	**促參法施行細則§43** 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。
現金流出	**促參法施行細則§43** 工程建設經費、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等。
直接承包商	**促參法施行細則§51** 直接承攬民間機構依本法所投資興建之重大公共建設，並與民間機構簽訂書面契約者。
甄審會	**投資契約參考條款** 為審核申請案件，依促參法及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法所成立之甄審委員會(簡稱甄審會)。
合格申請人	**投資契約參考條款** 依招商文件規定通過資格審查之申請人。
最優申請人	**投資契約參考條款** 依招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請案件之申請人。
合作聯盟	**投資契約參考條款** 由兩個以上廠商，為申請參與計畫所組成之合作團體。
協力廠商	**投資契約參考條款** 指非申請人，但於申請階段替代申請人提出計畫所需技術能力，並提出協力廠商承諾書，表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行計畫之廠商。

附件二 長服法名詞定義彙整

名詞	定義
主管機關	**長服法§2** 長服法所稱主管機關：在中央為衛生福利部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
長期照顧	**長服法§3** 身心失能持續已達或預期達六個月以上者，依其個人或其照顧者之需要，所提供之生活支持、協助、社會參與、照顧及相關之醫護服務。
身心失能者	**長服法§3** 身體或心智功能部分或全部喪失，致其日常生活需他人協助者。
家庭照顧者	**長服法§3** 於家庭中對失能者提供規律性照顧之主要親屬或家人。
長照服務機構	**長服法§3** 以提供長照服務或長照需要之評估服務為目的，且依長服法相關規定設立之機構。
個人看護者	**長服法§3** 以個人身分受僱，於失能者家庭從事看護工作者。
居家式服務	**長服法§9** 到宅提供服務。
社區式服務	**長服法§9** 於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。
機構住宿式服務	**長服法§9** 以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。
家庭照顧者支持服務	**長服法§9** 為家庭照顧者所提供之定點、到宅等支持服務。
日間照顧	**長服法施行細則§3** 供長期照顧服務對象於日間往返社區式長照機構，接受身體與日常生活照顧及其他多元服務。
家庭托顧	**長服法施行細則§3** 供長照服務對象於往返家庭托顧服務人員住所，接受身體及日常生活照顧服務。
臨時住宿服務	**長服法施行細則§3** 供長照服務對象機構住宿式以外之住宿服務。
團體家屋	**長服法施行細則§3** 於社區中，供具行動力之失智症者家庭化及個別化服務。
小規模多機能	**長服法施行細則§3** 配合長照服務對象之需求，提供日間照顧、臨時住宿，或到宅提供身體與日常生活照顧、家事服務及其他多元之服務。
夜間住宿服務	**長服法施行細則§3** 提供長照服務對象於夜間住宿之服務。
長期照顧服務機構法人	**長照機構法人條例§3** 提供機構住宿式服務，並依本條例設立之長照機構財團法人及長照機構社團法人。

附件三 促參案件辦理前置作業委託勞務服務參考事項

一、(目的)

為利主辦機關委託廠商承辦促進民間參與公共建設(下稱促參)案件前置作業事項，擬定勞務採購招標文件中委託廠商提供服務內容及評選(審)項目，特訂定本參考事項。

二、(適用範圍)

依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條規定，由主辦機關辦理民間參與公共建設之政府規劃案件。

三、(委託提供服務內容得載明事項)

主辦機關辦理委託廠商承辦促參案件前置作業勞務採購，招標方式及決標原則應依政府採購法規定擇定之；其委託提供服務內容，得視個案特性及實際需要至少載明下列事項：

(一) 辦理可行性評估、公聽會及撰擬可行性評估報告書[10]：

項目	基本撰寫內容
1.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標	(1)基地現況說明
	(2)政策概述
	(3)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標
2.民間參與效益	增進公共建設服務性及公益性、減輕政府財政支出負擔、增加政府財政收入
3.市場可行性	(1)市場供需現況調查分析
	(2)市場供需預測分析
	(3)市場競爭力分析
	(4)投資意願調查
	(5)市場定位及策略
4.技術可行性	(1)基礎資料調查分析
	(2)初步工程規劃

[10] 後續履約管理，得參考 BOT、ROT 及 OT 類別可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表(公開於財政部民間參與公共建設資訊網〔https://ppp.mof.gov.tw/〕\參考資料\參考文件\)。

項目	基本撰寫內容
	(3)工程經費估算
	(4)施工時程規劃
	(5)方案比較
5.法律可行性	(1)促參法規探討
	(2)其他相關法規探討
	(3)公共建設所在地地方自治法規探討
6.土地取得可行性	(1)土地權屬現況
	(2)土地取得方式
	(3)土地取得成本(如有)
	(4)土地取得時程(如有)
	(5)用地變更(如有)
	(6)地上物拆遷及補償(如有)
7.環境影響	(1)環境影響分析
	(2)環境影響因應對策
	(3)節能減碳分析
	(4)水土保持及相關程序(如有)
8.財務可行性	(1)基本假設參數
	(2)基本規劃資料及財務方案(如有無附屬事業)
	(3)預計財務報表
	(4)財務效益評估
	(5)融資可行性評估
	(6)各方案財務效益比較
	(7)敏感性分析
	(8)權利金評估
	(9)非自償部分補貼經費評估(如有)
9.民間參與可行性綜合評估	
10.計畫替選方案評估(如有)	如不可行須提替代方案
11.公聽會提出之建議或反對意見	(1)公聽會通知與辦理
	(2)公聽會資料
	(3)公聽會紀錄及回應說明
12.其他事項	(1)建議後續辦理方式及期程 (2)促參法規定之其他事項

(二) 辦理先期規劃及撰擬先期計畫書：

項目	基本撰寫內容
1.可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	(1)各面向評估結果摘要 (2)各面向評估結果有無檢討修正必要，如有，其理由及其修正情形
2.公共建設目的及民間參與方式	(1)公共建設目的
	(2)公共建設類別及民間參與方式
3.民間參與期間及範圍	(1)民間參與期間
	(2)民間參與範圍
	(3)分期分區興建營運規劃(如有)
4.環境影響評估與開發許可	(1)環境影響評估要求、辦理方式與時程(如有)
	(2)開發許可辦理方式與時程(如有)
	(3)環境影響項目與對策
	(4)水土保持規劃、辦理方式與時程(如有)
5.土地取得	(1)土地權屬
	(2)土地取得方式、時程、成本(如有)及點交
	(3)用地變更作業及程序(如有)
	(4)地上物拆遷及補償(如有)
6.興建	(1)工程調查及規劃
	(2)功能性要求或特殊規範
	(3)工程品質要求
	(4)時程規劃
	(5)工程經費規劃
	(6)正式營運前進行測試或試營運(如有)
7.營運	(1)營運項目及內容
	(2)費率標準及調整機制(如有)
	(3)時程規劃
	(4)自主管理
8.移轉	(1)政府取得公共建設所有權規劃
	(2)營運期限屆滿之移轉規劃
	(3)營運期限屆滿前之移轉規劃
	(4)資產清冊建立及管理
	(5)資產總檢查規劃
9.履約管理	(1)履約管理機制
	(2)營運績效評定
	(3)協調委員會籌組

項目	基本撰寫內容
10.財務計畫	(1)基本假設參數
	(2)土地租金計收規劃
	(3)權利金計收及調整機制規劃
	(4)租稅優惠規劃(如有)
	(5)民間資金籌措規劃
	(6)政府財源規劃(如有)
11.風險配置	(1)計畫各階段風險項目及分擔方式
	(2)風險因應策略
12.政府承諾與配合事項	(1)政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施
	(2)政府配合事項、完成程度及時程
13.附屬事業(如有)	(1)附屬事業目的、範圍及期限
	(2)附屬事業項目及內容
	(3)附屬事業審查及管理機制
	(4)附屬事業回饋機制(如有)
14.後續作業事項及期程	包含籌組甄審委員會及工作小組、撰擬與審查招商文件、辦理招商說明會、公告、甄審及評定、議約及簽約等
15.其他事項	(1)其他特殊考量及配套措施(如有)
	(2)再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明
	(3)先期計畫書之審查與公開

(三)招商準備作業：

1.研擬招商策略

2.成立甄審委員會

3.成立甄審工作小組

4.研擬公告及招商文件內容[11]：

(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(含甄審項目、標準、時程及評定方式)

(4)審查招商文件

5.發布投資資訊與辦理招商座談會：

(1)文宣製作[12]

(2)發布投資資訊

(3)辦理招商座談會(至少○場[13])

(四)公告招商：

1.辦理招商文件公告作業

2.備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領

3.招商文件之澄清及釋疑：

(1)招商文件之澄清及釋疑

(2)招商文件之修訂及補充

4.辦理招商說明會(至少○場[14])

[11]若該促參計畫允許外國廠商申請，可將招商文件英譯本納入本服務項目，並合理編列該費用之預算。
[12]若該促參計畫允許外國廠商申請，可將投資資訊及座談會宣傳文件資料英譯服務納入本服務項，並合理編列該費用之預算。
[13]請依個案需求填寫。

(五)甄審及評定作業：

1.審查申請人資格條件：包括請申請人提出說明、補件、補正事項。

2.審查投資計畫書[15]：

(1)籌組計畫及組織架構

(2)土地使用計畫

(3)興建計畫

(4)營運計畫

(5)財務計畫

(6)研擬工作小組初審意見

(7)其他相關作業事項

(六)議約及簽約作業：

1.辦理議約作業：包括契約條文之商議、修正事宜。

2.辦理簽約及後續相關作業。

(七)處理申請人提出之異議、申訴事件。

(八)處理民眾、媒體、民意機關、上級機關等洽商事項。

(九)提供與本案有關之諮詢意見。

(十)指派適當人員出席相關會議(必要時進行簡報)。

(十一)其他：(主辦機關得視需要載明)

前項委託契約之期間，主辦機關得視個案情形並參考附表-「促參案件辦理前置作業事項各階段期程參考表」定之。

[14]請依個案需求填寫。

[15]請依個案特性增刪，並注意民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 15 條保密規定。

四、(評選(審)項目及配分)

前點勞務採購，採最有利標決標、公開客觀評選優勝廠商之準用最有利標或參考最有利標精神者，應就促參特性依政府採購法規定於招標文件中載明評選(審)項目、子項及其配分，並得考量將投標廠商是否曾獲得與本採購標的相關優良獎項(如促進民間參與公共建設金擘獎)等，一併納入評選(審)項目或子項作為加分項目，以利評選委員據以評選。

前項評選(審)之簽辦及作業程序，得參閱行政院公共工程委員會訂頒之「最有利標作業手冊」及「機關辦理最有利標簽辦文件範例」（行政院公共工程委員會網站 http:\\www.pcc.gov.tw\）。

五、依促參法第 46 條規定由民間自行規劃申請參與公共建設案件，其委託廠商承辦事項如涉前二點相關事項者，得參酌各該點規定辦理。

附件四 可辦理長照機構之使用分區、使用地類別列表

有關使用分區及使用地類別，分別規範在「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「非都市土地使用管制規則」，整理如表 6、表 7：

一、都市計畫用地

公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依下表之規定，惟不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

(一)依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

(二)捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。

(三)地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

(四)面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。

(五)閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

(六)依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

(七)建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

(八)經中央或直轄市、縣（市）原住民族主管機關同意設置之部落聚會場所使用。

表 6 可辦理長照機構之使用分區列表

甲、立體多目標[16]			
用地類別	使用項目	准許條件	備註
零售市場	二、公共使用	1.在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 其他地區二樓以上。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3.原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第 3 項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	其他公共使用：社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心。
停車場	一、公共使用	2.應設專用出入口、樓梯及通道。 3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第 1 項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第 2 項、第 6 項、第 10 項至第 12 項之使用者，不在此限。 4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第 1 項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。	
車站	十四、公共使用	1.都市計畫車站、轉運站、調度站用地或鐵路、交通、捷運系統用地(場、站使用部分)。 2.應面臨寬度十二公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。但作高鐵、捷運、鐵路車站候車所在樓層，不受專用出入口之限制。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第 5 項至第 12 項及第 14 項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之二。但依促進民間參與公共建設法之投資案件，不在此	

[16] 立體多目標係指以立體(地上或地下)分層方式，規劃配置不同用途之使用。

甲、立體多目標[16]			
用地類別	使用項目	准許條件	備註
		限。 5.候車所在樓層作第5項至第14項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一。 6.作第5項至第12項及第14項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。但經直轄市、縣(市)政府同意，不在此限。	
體育場	九、社會福利設施	1.都市計畫體育(運動)場(所)、綜合運動場(所)用地。 2.面積零點四公頃以上。 3.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.應有完善之通風、消音、消防及安全設備。 6.應先徵得該管體育主管機關同意。 8.作第3項、第6項至第11項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一。	—
學校	地面層：社區式長期照顧服務機構	1.面臨寬度在八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.停車場汽車出入口、通道應與學校人行出入口適當間隔。 4.應先徵得該管主管教育行政機關同意。	
變電所	七、社會福利設施	1.都市計畫變電所用地、電力事業用地、電力設施用地或能源事業用地。 2.應為屋內型變電所或地下變電所。 3.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.變電所設於地下層時，得免計算建築容積。	
機關	八、社會福利設施	1.面臨寬度十二公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積；位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過者，得不受面臨道路寬度	

甲、立體多目標[16]			
用地類別	使用項目	准許條件	備註
		十二公尺之限制。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.應先徵得該機關用地主管機關同意。 7.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。	
自來水	七、社會福利設施	1.都市計畫自來水事業用地、自來水廠用地。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.作第 4 項、第 5 項及第 7 項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。	
郵政	八、社會福利設施	1.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。	

備註：准許條件僅條列有關之規定。

資料來源：本手冊整理。

乙、平面多目標[17]			
用地類別	使用項目	准許條件	備註
學校	三、社會福利設施	1.面臨寬度八公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足八公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積，並得計算建築容積。但情形特殊，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2.應有整體性之計畫。 3.作各項使用之面積不得超過該用地面積百分之五十。 4.應先徵得該管教育主管機關同意；作第 3 項應同時徵得社會福利主管機關同意。	社會福利設施：以托嬰中心、托育資源中心、長期照顧服務機構、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構(場所)、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構等為限。
體育場	十二、社會福利設施	1.都市計畫體育(運動)場(所)、綜合運動場(所)用地。 4.應先徵得該管體育主管機關同意。	
變電所	十、社會福利設施	1.都市計畫變電所用地、電力事業用地、電力設施用地或能源事業用地。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.作第 1 項、第 9 項、第 10 項及第 12 項使用時，不得超過該用地面積三分之二。	—
自來水	八、社會福利設施	1.都市計畫自來水事業用地、自來水廠用地。 2.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 4.作第 5 項、第 6 項及第 8 項之使用時，不得超過該用地面積三分之二。	
郵政	八、社會福利設施	1.面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 3.作各項使用之面積不得超過該用地面積三分之一。	

備註：准許條件僅條列有關之規定。

資料來源：本手冊整理。

[17] 平面多目標係指公共設施用地平面規劃不同用途之使用項目，惟若依其容積率規定興建 2 樓以上樓層時，仍僅得作單一用途使用。

二、非都市土地

非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依非都市土地使用管制規則管制之。

承上，依同法第 6 條：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。中央目的事業主管機關於核准時，應函請直轄市或縣(市)政府將臨時使用用途及期限等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。中央目的事業主管機關及直轄市、縣(市)政府應負責監督確實依核定計畫使用及依限拆除恢復原狀。」非都市土地使用項目應參酌其執行要點。

表 7 可辦理長照機構之使用地類別列表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目
甲種建築用地	(八) 衛生及福利設施	【免經申請許可使用項目】 3.護理機構及精神復健機構 4.老人福利機構 8.長期照顧服務機構
乙種建築用地	(四) 衛生及福利設施	
丙種建築用地	(四) 衛生及福利設施	
遊憩用地	(八)衛生及福利設施	【需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目】 3.護理機構及精神復健機構 4.老人福利機構 7.長期照顧服務機構
特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用	—

附件五 興建、營運基本需求表參考規劃事項

為保障促參案件之服務品質，建議主辦機關應依可行性評估、先期規劃之內容，規劃興建、營運基本需求，並載明於招商文件內。以下就長照機構促參案件於興建、營運階段建議規劃之基本需求事項：

表 8 興建、營運基本需求表參考規劃事項列表

階段	項目	注意事項及說明
興建階段	1. 土地使用、建築規模及使用限制	■ 依照土地使用分區之規定載明建蔽容積率。 ■ 如基地上有既有建築，則建議提供建築使用執照、並說明是否予以拆除。
	2. 空間需求表	■ 載明各空間應達之基本面積、數量 ■ 應依照服務提供方式為不同規劃： (1) 居家式長照機構設立標準表 (2) 社區式長照機構設立標準表 (3) 住宿式長照機構設立標準表 ■ 建議除空間面積、數量外，亦可載明各空間特殊需求項目。 ■ 附屬事業空間(如有)
	3. 設計原則	■ 依照空間及其預計服務對象，載明應滿足之設計原則。 ■ 建議包含以下各項，並可依個案情形調整： (1) 建築工程 (2) 結構工程 (3) 水電工程 (4) 空調工程 (5) 景觀工程 (6) 汙水工程 ■ 動線 (被服務者及服務者之動線、人車分道、逃生動線等)
	4. 裝修材料原則	■ 逃生動線之裝修材料應採用防火及耐燃材料，以提高災難發生時逃生之安全性。 ■ 各處進出口如梯廳、 電梯進出口、寢室入口選擇防撞、耐久、低污染、易清潔及其他如酸鹼防靜電等適當之裝修材料。 ■ 所有建築裝修材應符合技術規則及室內管理辦法等相關規定，具有法

階段	項目	注意事項及說明
		規定之防火時效、耐燃性或焰。 ■ 本案室內空間裝修材料皆須符合公共工程委員會最新『施綱要規 符合公共工程委員會最新『施綱要規範』之規定。 ■ 應依長照機構工程慣例需求提出裝修材料計畫，經業主同意後施作。
	5. 消防	■ 可參考財政部民間參與公共建設資訊網,「長照機構防火避難安全性能改善參考手冊精進研究報告」。
	6. 綠建築	■ 載明應取得之「綠建築標章」級別
	7. 智慧建築	■ 載明應取得之「智慧建築標章」級別
	8. 無障礙設計	■ 須取得無障礙住宅建築標章
	9. 耐震設計	■ 須取得耐震標章
	10. 公共藝術設置需求	■ 如為公有建築物，則應依照「文化藝術獎助及促進條例」之規定設置公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。
營運階段	1. 各空間提供之基本服務	■ 依建築物空間規劃各項基本服務。 ■ 載明民間機構得委由專業承租者經營之事項。 ■ 應提供之最低床數或服務人數。
	2. 費率	■ 應以主辦機關同意之費率收取。
	3. 人員配置	■ 業務負責人、護理師(士)、社會工作人員、照顧服務員、其他人員等依照空間大小、服務人數之相應配置。 ■ 上述各人員之配置人數，應依照服務提供方式為不同規劃： (1) 居家式長照機構設立標準表 (2) 社區式長照機構設立標準表 (3) 住宿式長照機構設立標準表 ■ 載明是否優先聘僱在地居民。
	4. 營運資產維護管理	■ 應隨時維持營運資產為良好之營運狀況，並對作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。 ■ 已達使用年限之財產及物品，應通知主辦機關確認是否辦理報廢。 ■ 每年更新營運資產清冊、每年一次營運資產盤點。
	5. 民間機構應負擔事項	■ 各項稅捐、規費。 ■ 土地租金、權利金。

階段	項目	注意事項及說明
		■ 營運成本(人事、設施設備、水電瓦斯、清潔維護、景觀維護等)。 ■ 消防、建築安全檢查簽證。 ■ 保險 ■ 保全 ■ 促參識別標誌 ■ 管理維護範圍之代管費用(如有) ■ 地方回饋與睦鄰(如有)
	6. 智慧科技應用	■ 建議可適度規劃智慧科技之應用，以提供被服務者優質服務。
	7. 附屬事業(如有)	■ 容許範圍 ■ 是否委託經營 ■ 與本業收支科目應予分列

附件六 營運績效評估參考規劃事項

依據促參法第 51-1 條之規定，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。而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。其相關規定如下述：

一、 適用範圍

主辦機關宜依個案特性及實際需要，於投資契約明定營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，並得參考促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引辦理。

二、 營運績效良好之評定方式

主辦機關得視個案特性及實際需要，就下列方式選用：

1. 評定達一定分數，且次數達一定次數以上。

2. 評定達一定分數，且連續次數達一定次數以上。

3. 評定達一定等第，且次數達一定次數以上。

4. 評定達一定等第，且連續次數達一定次數以上。

前項第 3 款及第 4 款等第，主辦機關宜於投資契約明定其所對應分數級距。第 1 項各款方式得併行採用。

三、 注意事項

營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定之。表 9 為營運績效評估評分項目及指標建議表。

表 9 營運績效評估評分項目及指標建議表

營運績效評估面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標	注意事項
主辦機關需求(建議配分:50±11分)	一、營運資產維護管理(建議配分:14±3 分)	建築物及附屬設施維修保養情形	■**建議將「長期照顧服務機構評鑑結果」納為評估指標之一。** ■**應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。**
		營運資產管理	
	二、營運計畫管理 (建議配分:10±2 分)	契約明定營運設施投資情形	
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		營運目標預估額達成情形	
	三、營運場域衛生管理(建議配分:3±1 分)	營運場域清潔衛生維護情形	
	四、營運場域安全管理(建議配分:9±2 分)	營運場域安全維護情形	
		緊急災害及意外事件防範處理情形	
		營運場域安全計畫執行情形	
	五、財務管理能力 (建議配分：6±1 分)	財務管理事項執行情形	■財務管理制度健全性。並就財務能力(如投資報酬力、償債力等)表現施以評估。
		契約明定財務條款符合情形	
		財務能力	
	六、政策配合度 (建議配分：4±1 分)	乙方對於甲方業務配合度	■**配合 (參與)政策或試辦等相關計畫之情形。**
		乙方對於履約督導事項配合度	
		乙方對於非契約明定之特殊需求配合度	
	七、下次受評期間營運及財務計畫編製 (建議配分：4±1 分)	下次受評期間營運計畫編製情形	■**營運及財務計畫編製完整度。**
		下次受評期間財務計畫編製情形	
B.使用者需求(建議配分：35±7分)	八、服務滿意度 (建議配分：30±6 分)	服務滿意度調查結果	■ **每年至少辦理一次。**
	九、客訴處理機制 (建議配分：5±1 分)	客訴專線設置情形	■**應設置合適的意見反應或申訴管道。** ■**應有專人處理意見反應及申訴案件。**
		客訴案件處理情形	
C.社會大眾需求(建議配分：15±3分)	十、契約明定社會責任履行 (建議配分：15±3 分)	契約明定社區回饋執行情形	■**對外辦理健康促進、社區交流及志工服務等活動辦理之評分依據應明確界定。**
		契約明定弱勢族群關懷執行情形	
		契約明定生態保育執行情形	
		契約明定優惠費率執行情形	
		環保措施執行情形	

營運績效評估面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標	注意事項
D.營運整體評價(總得分±5 分)	十一、優良事蹟表現(加分上限 5 分)	創新性營運管理作為	■**提供具有創新或特色之相關措施，包括住民安全 (如優於法令之更高規格設施設備等)、特殊族群照護等。**
		非契約明定重要投資或活動的投入	■**除一般公部門機關獎勵及獎項外，亦可將籌組或參與全國型或地區型之長期照顧 /社會福利等產業聯合協會、產業展覽或公益活動之實績納入。**
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	十二、改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)	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	■**履約期間之違規及重大負面事件應詳加紀錄。**
		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	
		乙方或其承租者違反營運契約事件	
(1)營運績效評估指標應依個案特性及投資契約約定建立指標項目，且總分應為 100 分。 (3)營運績效評估及長照機構評鑑應分開辦理，並斟酌於納入促參營運績效評估中納入機構評鑑之分數，以作為評估基準。			

承上，各案實際營運績效評估之評分項目仍須視各長照機構案件調整。招商公告版本之營運績效評估項目並應經過招商文件審查委員及主辦機關討論決定，第一次評估後若營運廠商認為評分項目不符合現況，可提請營運績效評估委員會進行評分項目之調整，調整結果並適用至下一次營運績效評估。

附件七 投資契約草案要項及參考規劃事項

投資契約草案之內容規定在「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 26 點，依照長照機構之分列如下表：

表 10 投資契約草案要項列表

要項	注意事項及說明
(一)公共建設之規劃、興建、營運及移轉	1.契約期間(含興建期間、營運期間)。 2.民間機構興建營運權限。 3.雙方工作範圍。 4.政府協助事項。 5.興建。 6.營運。 7.附屬事業。 8.契約屆滿前(時)營運資產移轉事項。 9.營運期間屆滿前資產總檢查事項(含檢查期限、檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔)。
(二)土地租金、權利金及費用之負擔	**土地租金可依照「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 條計收或減收；權利金則依照先期規劃報告之財務試算結果訂定其種類及金額。並應載明繳交時點及方式。**
(三)費率及費率變更	**以長照機構而言，社區式及居家式如有補助之項目，以長期照顧給付及支付基準為主(當前政策有：照顧服務、專業服務、交通接送服務、輔具服務及居家無障礙環境改善服務)。其餘項目之收費則應於營運前依照各長照主管機關之核定為準。**
	※舉例： 住宿式機構之收費標準大多縣市目前係以個案判斷，但臺中市則訂有「臺中市住宿式長照機構收費標準表」可供參考。
(四)營運期間屆滿之續約	包含營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法及營運期間屆滿之優先定約事項。
(五)風險分擔	1.保險。 2.不可抗力與除外情事。 3.因主辦機關政策變更致投資契約終止、解除之損失補償。 4.依法令需經其他有關機關間或於相當期間未能通過之處理方式。

(六)施工或經營不善之處置及關係人介入	包含缺失及違約責任與處置
(七)稽核、工程控管及營運品質管理	1.重點稽核項目、程序及基準。 2.工程之進度、環境保護、施工安全衛生及工程品質管理事項。 3.本法第 51 條之 1 第 3 項之營運績效評定作業辦法有關事項。 4.依本法第 8 條第 1 項第 3 款規定方式辦理者，應包含工程品質監督及驗收。
(八)爭議處理及仲裁條款	包含協調委員會之組成時機、方式及運作機制。
(九)契約變更、終止	**應載明事由及其效果。**
(十)其他約定事項	1.雙方聲明及承諾事項。 2.用地與設施取得、交付之範圍及方式。 3.財務事項(含民間機構自有資金比率最低要求、融資需求及融資契約提送時間)。 4.依本法第 29 條辦理之補貼事項 (含補貼方式、上限、調整機制及投資契約提前終止時之處理)。 5.履約保證。

衛生福利部長照機構促參案件操作手冊

主辦機關：衛生福利部

協辦機關：財政部

委辦單位：台灣促參顧問有限公司

地　　址：115204 臺北市南港區忠孝東路 6 段 488 號