新北市政府

銀新未來城興建營運移轉案

先期計畫書

(定稿版)

民國 115 年 3 月

報告內容僅供參考

報告内容僅供參考

目　錄

第 1 章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整 1
1.1 前言 1
1.2 可行性評估擇定計畫方案 2
1.3 擇定計畫方案各面向評估結果 2
第 2 章 公共建設目的及民間參與方式 6
2.1 公共建設目的 6
2.2 公共建設類別及民間參與方式 7
第 3 章 民間參與期間及範圍 9
3.1 公共建設及附屬事業契約期間 9
3.2 公共建設及附屬事業興建營運範圍 10
第 4 章 土地取得規劃 14
4.1 土地權屬 14
4.2 土地取得方式、時程與成本 15
4.3 用地變更作業及程序 17
4.4 地上物拆遷 19
4.5 配套措施規劃及建議 20
第 5 章 環境影響評估與開發許可 22
5.1 環境影響分析 22
5.2 環境影響因應對策 30
第 6 章 興建規劃 33
6.1 工程調查、規劃、設計與發包 33
6.2 功能性要求或特殊規範 36
6.3 工程品質 37
6.4 其他特殊考量 39
6.5 工程經費估算 41
第 7 章 營運規劃 43
7.1 營運計畫 43
7.2 費率標準及調整時機 46
7.3 營運期之時程規劃 46
7.4 營運期間自主管理 49
第 8 章 財務規劃 52
8.1 可行性評估財務規劃成果 52

報告內容僅供參考

8.2 土地租金規劃 64
8.3 權利金規劃 65
8.4 民間資金籌措規劃 66
8.5 政府財源規劃 67
8.6 其他 67
第 9 章 風險配置 69
9.1 計畫各階段風險項目評估結果 69
9.2 風險因應或減輕策略 74
第 10 章 政府承諾與配合事項 77
10.1 政府承諾事項 77
10.2 政府配合事項 77
第 11 章 容許民間投資附屬事業範圍 79
11.1 附屬事業目的 79
11.2 附屬事業容許項目及期限 79
11.3 附屬事業審查機制 80
11.4 附屬事業管理及回饋機制 80
第 12 章 履約管理規劃 81
12.1 履約管理組織 81
12.2 履約管理主要內容及執行重點 84
12.3 財務檢查機制 90
12.4 施工或經營不善之處置及關係人介入 93
12.5 營運績效評定 101
12.6 協調會籌組及運作 101
第 13 章 移轉與返還規劃 102
13.1 投資契約簽訂後之點交規劃 102
13.2 契約期限屆滿時之移轉與歸還 103
13.3 契約期限屆滿前之移轉與歸還 106
13.4 資產清冊建立及管理 109
13.5 資產總檢查計畫 110
第 14 章 後續作業事項及期程 112
14.1 後續作業事項 112
14.2 初步期程規劃 112

報告內容僅供參考

附　件

附件一　環境敏感地區查詢結果

附件二　本案興建基本規範建議內容

附件三　本案營運基本規範建議內容

附件四　本案預估財務報表

附件五　本案營運績效評定作業辦法建議內容

附件六　本案履約爭議協調委員會組織章程建議內容

報告內容僅供參考

圖 目 錄

圖 4-1 整體用地地籍範圍示意圖 14
圖 4-2 整體用地都市計畫變更內容示意圖 18
圖 12-1 履約管理組織及其運作示意圖 83

表 目 錄

表 1-1 可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果摘要表 2
表 3-1 基本應開發設施彙整表 11
表 4-1 整體用地清冊彙整表 15
表 5-1 三重測站 113 年空氣品質指標及主要污染物平均濃度一覽表 26
表 5-2 環境影響因應對策一覽表 30
表 6-1 綠建築評估系統 EEWH 指標項目及內容 40
表 6-2 工程經費估算一覽表 41
表 8-1 權利金計收規劃彙整表 65
表 9-1 興建階段風險一覽表 69
表 9-2 營運階段風險一覽表 70
表 9-3 移轉階段風險一覽表 71
表 9-4 不可抗力風險一覽表 71
表 9-5 主要風險分擔表 72
表 9-6 主要風險分擔考量一覽表 73
表 9-7 民間機構保險建議考量內容一覽表 75
表 12-1 履約管理作業主要內容一覽表 84
表 12-2 強制接管營運執行重點一覽表 98
表 14-1 後續作業期程預估表 113

報告內容僅供參考

第1章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

1.1 前言

新北市政府(下稱市府)為滿足新北市民對長照及基層醫療需求，期以「社區醫療、在地健康」理念，整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照顧服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區、擴大在地醫養服務量能，進而完善健康促進及長期照顧工作，乃依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)，授權新北市政府衛生局(下稱衛生局)擔任執行機關，並採興建營運移轉(BOT)開發模式，辦理銀新未來城興建營運移轉案(下稱本案)。

本案業完成可行性評估，乃接續依促參法施行細則第 30 條規定辦理先期規劃並撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍。前項政府承諾與配合事項，應明定完成程度及時程。

是以，於本案先期計畫書首章，乃先彙整說明可行性評估擇定計畫方案成果。復因市府已授權衛生局辦理本案評估、招商及履約管理，故後續各章節內容，先以主辦機關(市府)與民間機構為投資契約甲乙雙方之角度進行撰擬，後續投資契約履約內容涉及市府權責者，可由衛生局依授權執行履約或視議題需求呈報市府核定憑辦。

報告內容僅供參考

1.2 可行性評估擇定計畫方案

本案可行性評估擇定以民間機構負擔基地經都市計畫變更後劃設為綠地用地公共設施之開闢，並執行後續整體興建營運工作等，作為後續推動方案。

1.3 擇定計畫方案各面向評估結果

茲綜整本案可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果摘要如表 1-1 所示。

表 1-1 可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果摘要表

面向	結果摘要	民間參與可行性
公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	一. 加速公共建設與服務之提供：透過本案之興辦，擬引進民間資金與效率、減輕政府財政負擔、加速公共建設推動。本案可整合提供新北市民一個結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之解決方案，間接達成減少醫療保健花費等社會成本支出。 二. 提升公共建設服務品質：透過民間經營專業與創意，由民間機構以營運角度興建符合營運端需求之硬體，提昇公共建設競爭力。此外，民間機構可考量引進各類專業人才，合宜管控成本，對使用者及周邊區域居民等利害關係人，提供優質服務及保持良性互動，確保營運品質，達成拓展業務與永續經營目標。 三. 提振內需與帶動經濟成長：本案開發可帶動民間投資興建及營運，進一步創造相關就業機會，亦可望促成跨世代青銀共創、驅動銀髮產業(或銀光樂活產業)之發展，藉以活絡區域經濟。 四. 形塑新世代的未來都市新風貌：本案為一結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之整合解決方案，有助帶動周邊地區之更新及整體發展，更可望進一步擔任都市環境催化角色，藉由提供合宜的開放空間、綠帶，形塑宜居的都市意象。此外，	具可行性

報告內容僅供參考

面向	結果摘要	民間參與可行性
	建構超高齡社會之跨世代新生活模式，藉多元服務設施支援銀新未來城內部與鄰近社區民眾生活所需，提升在地生活品質，可成為國內全齡友善公共建設新典範。 五. 欲達成之計畫目標：(一)於三重區採民間參與興建營運移轉(BOT)模式興建醫養園區，整合提供醫療、長照與相關附屬之營運服務。(二)建置社區型醫事及長照機構，提供社區居民情感交流的催化劑，讓人身處其中能感受到家的溫馨，解決現代社會面臨孤獨問題的服務。	
民間參與效益	1. 增進公共建設服務性及公益性：本案為一結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之整合解決方案，相關硬體設施或服務之定價水準仍需參考區域市場行情，以提高公眾廣泛使用之可能性，以增進公共建設服務性；此外，相關服務除提供基地內部使用者需求外，亦可將相關服務外溢提供周邊區域居民，以達成在地、就近提供長照服務資源效益。 2. 減輕政府財政支出：本案預定採依促參法委託民間興建營運移轉(BOT)之方式興辦，由民間機構負擔公共建設整體之興建、營運與維護等成本支出，可減輕政府財政負擔。 3. 增加政府財政收入：本案如營運穩定，預期可挹注政府長期而穩定之稅收，包括中央政府之營利事業所得稅、營業稅，以及新北市政府之房屋稅、土地租金、權利金等收入。	具可行性
市場可行性	1. 主體事業：本案主體事業為社會福利設施及衛生福利及醫療設施。經依相關資訊推估，於公共建設所在區域三重區，對於住宿式長照機構與社區式長照機構均有需求。此外，考量本案係以在地、就近結合衛生醫療、長照資源，且為避免銀新未來城之機構住民與全齡友善附服務居住單元住戶需費時奔波、舟車勞頓方能就醫之情形，故有必要於基地內針對長者就醫、復建、復能之需求，設置衛生醫療設施、幼兒托育設施對外營業，併同提供鄰近區域長者更為完善、優質醫療服務。 2. 附屬事業：本案附屬事業主要規劃高齡友善產業(如運動設施、商場、青銀共創辦公空間、運動設施等...，經依相關資訊推估，於公共建設所在區域三重區，對於上述設施均有需求。 3. 已針對潛在投資者進行訪談，絕大多數均樂見本案推動、有意願適時參酌	具可行性

報告內容僅供參考

面向	結果摘要	民間參與可行性
	相關公開資訊，再作進一步投資評估。	
技術可行性	1. 基地面積約 28,799M²，依都市計畫變更內容，扣除提供公共設施用地後，可規劃面積約 23,039M²，並以建蔽率 60%、容積率 400%進行建築量體規劃。 2. 初步規劃總樓地板面積 77,738M²，為一地下二層、地上十四層建築。	具可行性
財務可行性	1. 本案預估興建成本約 56.37 億、許可年限 50 年，包含興建期 5 年與營運期 45 年。 2. 經依財務假設參數估算，本業及附屬事業經計收權利金後之合併財務效益評估如下： (1) 自償能力(SLR)：107.7% (2) 股東權益報酬率(Equity IRR)：6.15% (3) 股權淨現值：NT$90,992 仟元 (4) 權利金預估規劃：興建初期收取開發權利金 2,000 萬元，營運期間每年計收固定營運權利金 200 萬元，評估年期內平均每年計收之變動經營權利金約 527 萬元，預估權利金總額約 3.47 億元。	具可行性
法律可行性	1. 本案係依據促參法第 42 條採政府規劃模式辦理。復依促參法第 8 條規定，本案得採民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府之方式(BOT)辦理。2. 本案預定興辦內容之醫療機構、物理治療機構、職治機構與長照機構、幼兒托育設施等，符合依促參法施行細則第 8、9 條規定辦理之衛生福利及醫療設施、社會福利設施(長期照顧服務機構及其設施)。本案規劃之全齡友善附服務居住單元於 113 年 5 月 2 日經新北市政府以新北府衛高字第 1130758711 號函認定屬社會福利設施，而為促參法公共建設中之社會福利設施。 3. 本案預定興辦內容之高齡友善產業(如零售商場、青銀共創辦公空間、運動設施...)等，主要係以增進公共服務品質、有效利用公共建設所需用地為目的，符合促參法施行細則第 42 條規定興辦附屬事業之規定，如符合都市計畫土地使用管制，則可續為興辦。	具可行性
土地取得可行性	1. 本案用地均屬公有土地，市有土地後續應統一移撥執行機關(新北市政府衛生局)為土地管理機關。 2. 都市計畫變更業經審議通過，依都委會決議，於正式公告招商文件且簽約	具可行性

報告內容僅供參考

面向	結果摘要	民間參與可行性
	完成後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定後方可發布實施。	
環境影響	初步檢討本案毋須辦理環境影響評估，但需辦理交通影響評估、出流管制規劃書與出流管制計畫書相關審查。	具可行性
民間參與可行性綜合評估	經綜合評估各面向因素，初步顯示本案具民間參與興建營運可行性，待後續招商階段鼓勵民間投資者提出具創意、收益之想法，透過穩健的資金投入、有效率的興建及營運，將可提升本案整體可行性。	具可行性
公聽會建議或意見	綜合評估公聽會所提與本案直接相關之建議或意見，均可審酌考量納入招商文件規範或由市府另案評估處理。	具可行性

報告內容僅供參考

第2章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

一. 加速公共建設與服務之提供

民間為確保財務投資效益，須審慎控管工程成本及完工時程，故透過本案之興辦，擬引進民間資金與效率、減輕政府財政負擔、免除預算排擠效應、加速公共建設推動。此外，面對超高齡社會之來臨，本案可整合提供新北市民一個結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之解決方案，間接達成減少醫療保健花費等社會成本支出。

二. 提升公共建設服務品質

本案透過民間之經營專業與創意，於投資契約簽訂後，民間機構在銀新未來城規劃設計伊始，即可導入經營者思維，以營運角度興建符合營運端需求之硬體空間、添購符合市場需求之設施設備，避免不必要之投資，提昇公共建設硬體競爭力。此外，民間機構為確保財務投資效益，可考量引進醫療、運動、安養、物業管理、商場管理、銀髮產業開創等專業人才，合宜管控人力及物力成本，對銀新未來城之使用者及周邊區域居民等利害關係人，提供優質服務及保持良性互動，確保營運之服務品質，達成拓展業務與永續經營目標。

三. 提振內需與帶動經濟成長

本案開發可帶動民間投資興建及營運，進一步創造相關就業機會，有益提升當地醫療、運動、安養資源之供給，本案開發可望促成跨世代青銀共創、驅動銀髮產業(或銀光樂活產業)之發展，藉以活絡區域經濟。

報告內容僅供參考

四. 形塑新世代的未來都市新風貌

本案為一結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之整合解決方案，有助帶動周邊地區之更新及整體發展，更可望進一步擔任都市環境催化角色，藉由提供合宜的開放空間、綠帶，帶動提升當地居住環境品質，形塑宜居的都市意象。此外，建構超高齡社會之跨世代新生活模式，藉多元服務設施支援園區內部與鄰近社區民眾生活所需，提升在地生活品質，可成為國內全齡友善公共建設新典範。

五. 欲達成之計畫目標

(一) 加速公共建設與服務之提供。

(二) 提升公共建設服務品質。

(三) 提振內需與帶動經濟成長。

(四) 形塑新世代的未來都市新風貌。

(五) 於三重區採民間參與興建營運移轉(BOT)模式興建醫養園區，整合提供醫療、長照與相關附屬之營運服務。

2.2 公共建設類別及民間參與方式

一. 公共建設類別

(一) 依據促參法第 3 條之規定，促參法所指之公共建設，係指以供公眾使用或促進公共利益之建設，包括 1.交通建設及共同管道。2.環境污染防治設施。3.污水下水道、自來水及水利設施。4.衛生福利及醫療設施。5.社會及勞工福利設施。...略。

(二) 依促參法施行細則第 8 條規定，本法第三條第一項第四款所稱衛生福利及醫療設施，指醫療機構、精神照護機構、物理治療機

報告內容僅供參考

構、職能治療機構、醫事放射機構、醫事檢驗機構、護理機構、老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構、藥物製造工廠或其他經中央目的事業主管機關認定之核子醫學藥物製造機構、醫療(事)機構及其設施。(三) 依促參法施行細則第 9 條第 1 項規定，本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：一、依法核准設置之殯葬設施。但不包括公墓及骨灰(骸)存放設施。二、依法核准興辦之社會住宅。三、經目的事業主管機關認定之社會福利設施。

(四) 本案規劃之住宿式、社區式及居家式長照機構等支持高齡者在地安養設施，依長期照顧服務法及長期照顧服務機構設立標準之規定屬於長期照顧服務機構，而為促參法公共建設中之衛生福利及醫療設施。本案規劃之全齡友善附服務居住單元於 113 年 5 月 2 日經新北市政府以新北府衛高字第 1130758711 號函認定屬社會福利設施，而為促參法公共建設中之社會福利設施。

二. 民間參與方式

本案規劃由民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，無償移轉該建設之所有權予新北市政府，符合促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定，即由民間機構以 BOT 方式辦理

報告內容僅供參考

第3章 民間參與期間及範圍

本案於市府交付用地予民間機構後，由其進行規劃、設計及興建，負責經營及維護管理，於投資契約期限屆滿時，以無償方式移轉返還予市府，茲研擬契約期間及興建營運範圍如后。

3.1 公共建設及附屬事業契約期間

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 1 款：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。民間機構除回收所投入之成本外，仍可獲得合理之投資報酬利潤，有關契約期間之起算、開始營運之規劃如下：

一. 年期及期間起算

一般促參案件有關契約期間之計算，以投資契約簽訂之日或指定一日期起算，本案屬興建暨營運性質之投資案，民間機構須投入之資金較為龐大，回收期亦較長，由財務評估結果及考量增進民間參與投資誘因，本案之興建期間自本案經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之日起算最長不得逾 5 年，營運期自本案營運開始日起算 45 年，本計畫之興建期及營運期合計 50 年。民間機構並得於符合投資契約所定條件下，提前進入營運。民間機構就本案之興建期如有提前或延誤，營運期應配合增減。申請人得規劃分期開發，如規劃分期開發，本案之基本應開發設施應於第一期興建期 5 年內完成開發。。

二. 開始營運

(一) 為避免民間機構取得本案許可權後，因故導致興建期間進度延

報告內容僅供參考

宕，影響後續營運之進行，故須規範開始營運時程，方能確保後續推動，爰建議規劃民間機構自接獲議約完成函文之次日起30日內提出投資執行計畫書，且須於簽約日起算一定期間(預定為自本案經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之日起算 5 年)內開始營運。

(二) 若民間機構提前完成興建並取得使用執照後，經市府同意得提前營運。

三. 優先定約

民間機構於經營管理得宜時，得以優先定約方式給予適當之鼓勵，未來民間機構如經市府評定為營運績效良好，則於營運期限屆滿前得申請繼續定約，由其繼續營運，並以一次為限。

3.2 公共建設及附屬事業興建營運範圍

一. 三重區仁義段 717、731、803、859 等 4 筆地號土地，土地面積約 28,799 平方公尺，經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議通過變更為「衛生醫療及社會福利事業用地」(2.3039 公頃) 及「綠地用地」(0.5760 公頃)，待都計變更發布實施後辦理地籍分割。

二. 本案民間機構工作範圍

(一) 前揭衛生醫療及社會福利事業用地與綠地用地範圍地上物之拆除清理並負擔相關費用。

(二) 衛生醫療及社會福利事業用地之興建與營運。

(三) 綠地用之興闢，與依新北市相關法規認養綠地用地興闢成果。

三. 公共建設及附屬事業興建營運

報告內容僅供參考

(一) 後續預定將衛生醫療及社會福利事業用地(面積約 23,039 平方公尺，未來應以完成分割後之地籍面積為準)交付民間機構，由民間機構考量土地使用管制、投資契約規範、政策需求、市場及本身營運需求，進行規劃設計、興建並營運。

(二) 主體事業及附屬事業

1. 本案主體事業至少包括設置衛生福利及醫療設施(須為符合促參法施行細則第 8 條規定之「醫療機構、精神照護機構、物理治療機構、職能治療機構、醫事放射機構、醫事檢驗機構、護理機構」，但不包括醫院。)、住宿式長照機構 200 床、社區式長照機構日間照顧 120 人、居家式長照機構、全齡友善附服務居住單元及幼兒托育設施。復為增進公共服務品質與完整性，以及有效利用公共建設所需用地，本案附屬事業納入高齡友善產業 (如運動設施、商場、青銀共創辦公空間等)，由民間機構依都市計畫變更通過發布實施之土地使用容許項目及管制規定辦理，使本案基地可提供高齡者自健康、亞健康、失能等不同狀態所需多層級連續性照顧服務，使高齡者得以感受安心、便利、安全，形成在地安老、跨代共好之友善共融生活圈。

2. 基本應開發設施

表 3-1 基本應開發設施彙整表

基本應開發設施項目	說明
衛生醫療設施	對應全齡需求設置家醫、骨科、復健科、眼科等科別衛生醫療設施，應提供物理治療、職能治療，語言治療及心理諮商服務。
住宿式長照機構	本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%、餘以 3~4 人房為原則。應設置符合住宿式長照機構設置標準之

報告內容僅供參考

基本應開發設施項目		說明
		失智症專區達 32 床。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。
社區式長照機構		本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 120 人。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。
居家式長照機構		應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。
全齡友善附服務居住單元		1. 至少達獨立門牌 500 戶以上，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。各房型內禁用明火。 2. 須提供總戶數 5%以上供弱勢族群(依住宅法第 4 條第 2 項定義)優先申請。
幼兒托育設施		1. 幼兒園：規模以服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 2. 托嬰中心：規模以收托兒童至少 45 名為原則。
高齡友善產業	運動設施	須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。
	商場	1. 依本案用地土地使用分區管制規定辦理，需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 2. 應保留部分工作機會予本案居住單元之住戶(含熟齡者)。
	青銀共創辦公	依本案用地土地使用分區管制規定辦理，宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。
停車場		1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。 2. 依停車場法規定留設 2%身障(無條件進入)、婦幼(無條件進入)、充電格位(四捨五入)。其中電動格位需配合市府工務局請領使照規定，預留 30%充電管線。考量電動車充電安全，廠商設置具 VPC 認證之充電樁、充電樁獨立電表及相關防火設備(如防火毯、充電格位溫度偵測系統等)。 3. 於停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 4. 至少設置共享 汽車位 6 席及共享機車位 20 席。 5. 對外開放之公共停車位應有獨立出入口或分流管理系統(如車牌辨識、閘門或

報告內容僅供參考

基本應開發設施項目	說明
	分層/分區)，並結合智慧管理科技。停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 6. 配合交通部上傳停車服務相關資訊、TDX 充電車位資訊。 7. 應提供公共自行車租借站(YouBike)空間(約 40m*2m，可不連續)，可設置於綠地。
景觀	1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 2. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場。 3. 法定空地範圍配置完整且連續性的綠意景觀，採用複層植栽設計滿足生態與安全需求，提供遮蔭(以種植雙排喬木為優先選項)、環境淨化、視覺區隔及減輕噪音機能，並結合綠地用地、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。 4. 高齡者散步休閒需求高，需環繞基地設置人行步道(寬度達 3.5 公尺以上)，並結合綠意景觀使用。

報告內容僅供參考

第4章 土地取得規劃

本案係採民間參與方式辦理，依據促參法第 13 條規定，所謂「公共建設所需用地」係指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。

4.1 土地權屬

一. 土地基本資料

三重區仁義段 717、731、803、859 等 4 筆地號土地，面積約 28,799 平方公尺，現況屬文中用地，經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議通過變更為「衛生醫療及社會福利事業用地」(2.3039 公頃) 及「綠地用地」(0.5760 公頃)，待都計變更發布實施後辦理地籍分割。

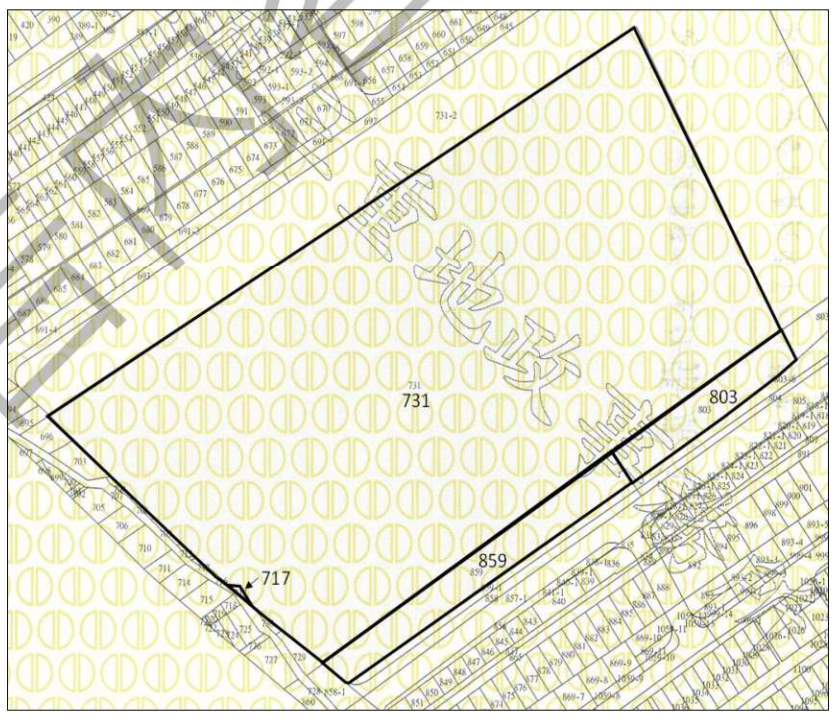


圖 4-1 整體用地地籍範圍示意圖

報告書僅供參考

表 4-1 整體用地清冊彙整表

地區/地段	地號	面積（m^2）	所有權人	管理者	114 年		登記原因	地上登記建物	使用現況
					公告地價（元/m^2）	公告現值（元/m^2）			
三重區仁義段	717	11.00	中華民國	新北市碧華國民中學	35,600	189,000	第一次登記	-	臨時戶外停車場、閒置空地
	731	26,481.00	新北市		31,323	166,743	接管	仁義段 06267 等 9 筆建號	
	803	901.00	新北市		33,400	178,000	判決移轉	-	
	859	1,406.00	新北市		33,714	179,569	接管	-	
總計		28,799.00							-

資料來源：新北不動產 I-Land 網，本報告整理，實際仍應以各地政事務所核發之土地登記簿謄本或地價謄本所載之資料為準。

二. 地上物現況

(一) 本案整體用地原為碧華國中及碧華國中附設幼稚園之校舍與操場、碧華國中校門外停車場等使用，該校校舍因屬海砂屋，經新北市政府教育局決議，將碧華國中遷移至距舊校 700 公尺處，新北高中正對面文中八學校用地，並於 110 年 2 月完成遷校作業，碧華國中舊址將不再作為教學使用，建築物皆已完全拆除。現況為臨時戶外停車場、閒置空地。

(二) 另經查詢新北市政府綠美化環境景觀處珍貴樹木查詢系統，本案用地範圍內並無珍貴樹木。

4.2 土地取得方式、時程與成本

本案整體用地全部為公有土地，並無涉及私有土地取得問題，茲就公有土地土地之取得方式分析如后：

一. 市有土地

報告內容僅供參考

(二) 針對仁義段 731、803、859 地號等 3 筆新北市有土地，目前之管理機關為新北市碧華國民中學。

(三) 為利本案辦理公告招商作業，應移撥由本案執行機關（即新北市政府衛生局）為土地管理機關，待本案都市計畫變更發布實施，由需用單位會簽原管理機關並報府核准後辦理撥用程序。

(三) 變更為綠地用地之市有土地，宜依新北市市有不動產產籍管理作業手冊壹、總述之第四點規定，按其性質移撥新北市府相關局處為土地管理機關。

二. 國有土地

(一) 仁義段 717 地號為國有土地，面積 11.00 平方公尺（約 3.33 坪），管理機關為新北市立碧華國民中學，屬於碧華國中校地範圍，現況並無登記建物。

(二) 依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」。

(三) 仁義段 717 地號國有地後續取得方式

1. 依「國有不動產撥用要點」第 3 點規定，該國有地撥用方式為有償或無償，應依行政院訂頒「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」規定辦理。
2. 初步規劃未來交付民間機構用地範圍，僅都計變更完成後之衛生醫療及社會福利事業用地，排除綠地。

報告內容僅供參考

3. 市府後續若採有償撥用方式取得國有土地，本案執行機關首須洽國產署確認配合辦理有償撥用意願，進而函送「有償撥用不動產計畫書」等相關文件，向國有財產署辦理該筆國有土地之有償撥用事宜；建議至遲應於公告招商前確認撥用事宜，並於簽訂投資契約前完成撥用，始得於簽約後提供土地予民間機構使用。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，辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準；現階段若暫依 109 年公告現值 189,000 元/平方公尺估算，仁義段 717 地號之有償撥用金額為新臺幣 207 萬 9 千元。

4.3 用地變更作業及程序

一. 現行都市計畫

本案整體用地現況屬三重都市計畫主要計畫範圍，依據 103 年 9 月 30 日「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）書」，現行土地使用分區為學校用地（編號：文中三），其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。

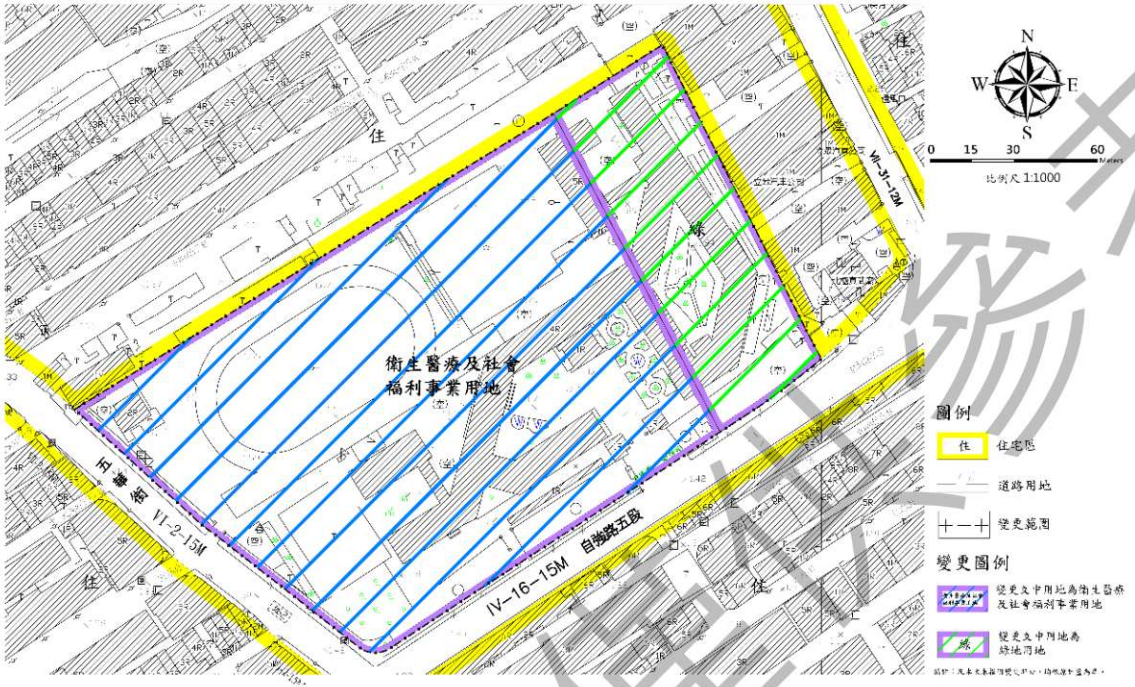
二. 都市計畫變更內容

(一) 主要計畫

「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議通過，變更內容為文中用地（文中三）變更為「衛生醫療及社會福利事業用地」

報告內容僅供參考

（2.3039 公頃）及「綠地用地」（0.5760 公頃），如圖 7 3 所示。



資料來源：114/10/3 公開展覽之「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（文中用地「文中三」為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）書」

圖 4-2 整體用地都市計畫變更內容示意圖

(二) 細部計畫

「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經 114 年 7 月 18 日新北市都市計畫委員會第 175 次會議審議通過，其建蔽率不得高於 60%、容積率不得高於 400%。土地使用分區管制要點條列如下，實際仍須以都市計畫變更核定內容為準。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
二、衛生醫療及社會福利事業用地內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
三、衛生醫療及社會福利事業用地之法定建蔽率不得大

報告內容僅供參考

於 60%，法定容積率不得大於 400%。
四、衛生醫療及社會福利事業用地得為下列各組土地及建築物之使用：
(一) 專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。
1. 醫療保健設施。
2. 社會福利設施。
3. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
4. 社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。
5. 職務宿舍。
(二) 經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，其使用之容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之 60%。
(三) 商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和不得超過總容積樓地板面積之 30%。
1. 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。
2. 運動休閒設施。
3. 旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。
五、本計畫區內建築基地之退縮規定如下（詳附圖）：
(一) 本計畫區南側臨接自強路五段應自基地境界線至少退縮 6 公尺，西側臨接五華街應自基地境界線至少退縮 4 公尺，其退縮空間應留設通路，並與周邊道路順平，供汽機車通行或公車臨時停靠區使用，並得計入法定空地。
(二) 衛生醫療及社會福利事業用地北側鄰住宅區應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，東側鄰綠地用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築；南側臨接自強路五段、西側臨接五華街，除依前款退縮規定留設通路外，應再退縮至少 5 公尺建築，其退縮建築空間應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。
六、衛生醫療及社會福利事業用地內建築物不適用容積獎勵、容積移轉，亦不得依都市更新條例或相關法令增加建築容積。
七、為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，衛生醫療及社會福利事業用地未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。
八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

4.4 地上物拆遷

本案用地原為碧華國中及碧華國中附設幼稚園之校舍與操場、碧華國中校門外停車場等使用，該校校舍因屬海砂屋，經新北市政府教育局決

報告內容僅供參考

議，將碧華國中遷移至距舊校 700 公尺處，新北高中正對面文中八學校用地，並於 110 年 2 月完成遷校作業，碧華國中舊址將不再作為教學使用，建築物皆已完全拆除。

4.5 配套措施規劃及建議

一. 都市計畫變更

依都委會決議，於正式公告招商文件且簽約完成後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定後方可發布實施。

二. 土地複丈分割

俟本案都市計畫變更公告發布實施後，由城鄉發展局測定都市計畫樁位及地政事務所依測定成果辦理地籍逕為分割。

三. 市有土地移撥

俟本案都市計畫公告發布實施並完成逕為分割後，由各需地機關（即新北市政府衛生局、新北市政府工務局等）會簽原管理機關（即碧華國中）並報府核准後，辦理市有土地移撥作業。

四. 國有土地撥用

就仁義段 717 地號之國有土地，本案執行機關(新北市政府衛生局)須洽國產署確認配合辦理有償撥用意願，進而函送「有償撥用不動產計畫書」等相關文件，向國有財產署辦理該筆國有土地之有償撥用事宜，並建議至遲應於公告招商前確認撥用事宜，且配合用地交付乙方期限，於簽訂設定地上權契約次日起 90 日內完成撥用，始得如期供土地予民間機構使用。

報告內容僅供參考

五. 興建營運設定地上權範圍

初步規劃未來交付民間機構興建營運之用地設定地上權範圍，為都計變更完成後之衛生醫療及社會福利事業用地，不包括綠地用地。

報告內容僅供參考

第5章 環境影響評估與開發許可

5.1 環境影響分析

一. 開發模式之環境影響評估

本案基地位於新北市三重區仁義段，即三重區碧華國中原址，依新北市政府農業局「山坡地範圍查詢系統」，本案非屬山坡地範圍及非屬特定水保區。又，行政院環境保護署所頒布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條規定如后：

> 醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
>
> 一. 醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者：
> (一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
> (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
> (三) 位於重要濕地。
> (四) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
> (五) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
> (六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
> (七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
> (八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
> (九) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。
>
> 二. 機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。

本案基地位於都市計畫區，且申請開發或累積開發面積未達 5 公頃以上，經檢討不須依環境影響評估法辦理環境影響評估作業。

報告書僅供參考

二. 開發模式之交通影響評估

建築物交通影響評估準則第 2 條規定如后：

> 在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：
>
> 一. 第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。
> 二. 第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
> 三. 第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
> 四. 第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。
> 五. 第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。
>
> 前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。

考量本案後續建築物用途類別包括第一至第四類，法定停車位數量預估超過前揭評估準則規定可能性極高，未來開發前應依法檢討實施交通影響評估。

三. 出流管制

出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2、3 條規定如后：

> 第 2 條
> 土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書：一、開發可建築用地。二、學校、圖書館之開發。三、停車場、駕駛訓練班之開發。四、公路、鐵路及大眾捷運運輸系統之開發。五、機場之開發。六、遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施之開發。七、殯葬設施及宗教建築之開發。八、發電廠、變電所之開發及液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽等設施之開發。九、掩埋場、焚化廠、廢棄物清除處理廠、廢(汙)水處理廠之開發。十、農、林、漁、牧產品集貨場、運銷場所、休閒農場、加工場(含飼料製造)、冷凍(藏)庫及辦公廳舍等相關設施之開發。十一、國防設施用地及其安全設施之開發。十二、博物館、運動場館設施之開發。十三、醫院、護理機構、老人福利機構及長期照顧服務機構之開發。十四、公園、廣

報告內容僅供參考

場之開發。十五、工廠之開發、城區之開發。十六、地面型太陽光電設施（不含水域空間）、綜合區或大型購物中心之開發。十七、遊樂區、動物園之開發。十八、探礦、採礦之開發；土資場、土石採取之開發及堆積土石場之開發。十九、住宅社區之開發。二十、貨櫃集散站之開發。二十一、其他經主管機關認定開發行為致增加逕流量。

前項規定之開發樣態，義務人應依目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。

第一項第四款規定之公路、鐵路及大眾捷運系統線狀開發屬地下化或隧道工程者，該部分之開發利用面積不納入計算；屬高架化者，其位於既有公路上方之開發利用面積不納入計算。

第一項規定之土地開發利用面積，直轄市、縣（市）主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定。

第一項土地開發利用面積計算標準以目的事業主管機關所送開發計畫或變更使用計畫之計畫面積為計算標準，如未涉及開發計畫及變更使用計畫者，以工程實際變動範圍計算。

第一項土地開發利用時，其範圍已依規定提送出流管制計畫書並經審查核定者，後續除涉及變更已核定之出流管制計畫書內容外，同一範圍於區內進行後續分區或分階段實質開發時，免再重複送審。

第 3 條
前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書：

一. 涉及非都市土地使用分區變更，應於向直轄市、縣（市）政府提送開發計畫書件申請前向目的事業主管機關提出，並取得核定函。
二. 新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地，或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前向目的事業主管機關或主管機關提出並取得核定函。

前項辦理都市計畫通盤檢討變更土地使用分區或公共設施用地以其單一區塊面積符合前條第一項或第五項規定者為準。

目的事業主管機關應依第六條規定受理出流管制規劃書及轉送主管機關審查，並得與都市計畫變更之審議採平行作業方式辦理。

此外，新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點第 3 點規定如后：

土地開發利用之面積達一公頃以上，且屬出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法（以下簡稱本辦法）第二條第一項開

發樣態，義務人應提出出流管制計畫書。

前項土地開發利用屬本辦法第三條第一項開發類別，義務人應先提出出流管制規劃書。

本案基地其開發面積已達 1 公頃以上，於都市計畫變更階段，義務人(新北市政府衛生局)應先向新北市政府水利局提出「出流管制規劃書」，並於都市計畫個案變更核定前取得主管機關核定函；於開發基地工程申請開工前，義務人(民間機構)應向新北市政府水利局提出出流管制計畫書，並取得核定函。

四 開發模式對環境可能之影響

本案開發屬衛生醫療及社會福利設施之興建與營運，亦可增加當地未來公共服務供給，對於社會經濟及周邊土地使用，應有顯著之正面影響。惟後續在興建及營運階段，對空氣品質、噪音、水質及廢棄物等，可能造成不同層面影響，後續需藉由預防及減輕對策，降低負面影響。

初步研判施工期間之影響主要來自施工及土方運輸作業，主要之環境課題包括空氣污染、噪音振動、水體水質、廢棄物處理等；營運期間之影響除前述需注意之廢棄物、廢污水處理外，長照機構與醫療設施使用者往來交通需求及其衍生之噪音干擾、空氣污染等，亦為主要環境課題。

茲就主要環境影響課題分析說明如下：

(一) 空氣污染

1. 施工期間之空氣污染主要為整地挖填方所產生之粒狀污染物。此外，各類施工機具操作及運輸卡車行駛所排放之廢氣亦為污染源之一，影響範圍多侷限於施工作業面及其附近數十公尺範圍內，將要求承包商須依「營建工程空氣污染防制措施管理辦法」之相關規定，設置施工圍籬、防溢座等設施並執行各項抑制粉塵措施

報告內容僅供參考

（包括於工區內經常灑水清掃、以不透氣之防塵塑膠布或帆布覆蓋或施以臨時鋪面、運輸車輛駛出工區前清洗車身及輪胎、載運土方或散裝建材之車輛以帆布加蓋、車尾下方安裝泥水槽溝等），以減少所產生之揚塵，降低空氣污染之影響。施工期間之空氣污染影響係屬暫時性，增量影響將於施工完成後終止。

2. 營運期間之主要影響有二。一為來自本案就醫、接送、消費交通需求，二為來自周邊居民停車所衍生之車輛行駛、停等所排放之空氣污染物（以 NO_2、SO_2 為主），影響範圍仍主要侷限於基地及鄰近地區。經參考環境保護署空氣品質三重測站民國 108 年監測成果，空氣品質指標(AQI)平均值為 51、最高值為 121，污染物以 $PM_{2.5}$ 為主，相關監測結果彙整如后。

表 5-1 三重測站 113 年空氣品質指標及主要污染物平均濃度一覽表

空氣品質指標(AQI)								
測站名稱	測定日數	平均值	標準差	最低值	最高值			
					AQI 值	日期(月/日)	污染物	
三重	366	60	14	16	138	02/10	$PM_{2.5}$	
主要污染物平均濃度								
測站名稱	PM10 ($\mu g/m^3$)	PM2.5 ($\mu g/m^3$)	SO_2 (ppb)	NO_2 (ppb)	CO (ppm)	O_3,avg (ppb)	O_3,8hr (ppb)	O_3,max (ppb)
三重	26.7	14.9	1.04	27.48	0.81	15.37	23.44	31.69

資料來源：中華民國空氣品質監測報告，113 年
備註：NaNQ 表測站無此項儀器或測值不列入統計

報告內容僅供參考

(二) 噪音振動影響

1. 依據 110 年 4 月 15 日新北府環空字第 11006560722 號公告之新北市「各類噪音管制區」之範圍，基地周邊屬於第二類噪音管制區，環境音量標準如下所示。

噪音管制區	均能音量（Leq）		
	日間	晚間	夜間
第一類	55	50	45
第二類	60	55	50
第三類	65	60	55
第四類	75	70	65

資料來源：噪音管制區劃定作業準則。

備註： 1. 均能音量(Leq)：指特定時段內所測得音量之能量平均值。
2. 日間：第一、二類噪音管制區指上午 6 時至晚上 8 時；第三、四類噪音管制區指上午 7 時至晚上 8 時。
3. 晚間：第一、二類噪音管制區指晚上 8 至 10 時；第三、四類噪音管制區指晚上 8 至 11 時。
4. 夜間：第一、二類噪音管制區指晚上 10 時至翌日上午 6 時；第三、四類噪音管制區指晚上 11 時至翌日
上午 7 時。

2. 本案施工期間之噪音影響包括施工機具操作所產生之營建噪音及運輸車輛行駛所產生之交通噪音兩部分。其中，營建噪音影響程度視工法、機具種類、數量及受體距工區距離而定，承包廠商施工噪音應符合「噪音管制標準」第 4 條「營建工程噪音管制標準」，並採行設置施工圍籬、使用低噪音機具及避免機具不必要之空轉等措施，以有效降低施工噪音對敏感受體之影響；土方及材料運輸初步研判將利用自強路五段、環河北路二段銜接高速公路、新北環河快速道路路網，考量自強路五段尖峰時段車流相對大，建議運輸時段應避開通勤尖峰時段運輸。

3. 營運階段之噪音振動影響主要為就醫、接送、消費民眾往返所衍

報告內容僅供參考

生之交通噪音振動，參酌新北市雙和醫院、新莊晶冠廣場之營運狀況，交通尖峰時段主要發生在上午 9 至 11 時，已與一般道路之交通尖峰時段有所區隔，不致衍生顯著之交通噪音振動影響。

(三) 水質影響

1. 施工期間可能影響附近地面水體水質之主要污染來源包括土壤沖蝕、運輸車輛之清洗廢水以及施工人員之生活污水等，施工時應於工區內設置適當之滯洪沉砂設施，以減輕土壤沖蝕所造成之影響；另基地位於「水污染管制區」內，應避免清洗廢水對地面水體造成污染，將於施工規範中規定承包商須於工區內設置沈澱池，處理至符合營建工地之「放流水標準 」(生化需氧量：30 mg/L、化學需氧量：100 mg/L、懸浮固體物：30 mg/L、大腸桿菌群：200,000 CFU/100 mL) 後再行排放；若有其他施工作業廢水，應設置污水處理設備處理至符合「放流水標準」後始得排放，或委託合格清除處理業者定期清運。施工人員生活廢水，亦須於工區設置臨時流動廁所並定期委託清除機構清運。

2. 營運期間將依規定辦理納管事宜，將各棟建物產生之污水納入公共污水下水道。若有餐廳、餐飲等污水，將經除油設備攔除油脂後，再予排入公共下水道。本案位於三重區五福里，經查詢新北市污水下水道地理資訊系統，其鄰近污水下水道系統分支管及用戶接管工程皆已完成，本案營運期間之廢污水應依規定報請新北市府同意後納人公共污水下水道系統。

(四) 廢棄物處理

1. 施工階段所產生之廢棄物主要包括剩餘土石方、工程廢棄物及施

報告內容僅供參考

工人員之生活垃圾或廚餘。工程剩餘土石方應依「營建剩餘土石方處理方案」規定辦理，建築工程及民間工程剩餘土石方處理，承造人向直轄市、縣（市）政府申報建築施工計畫說明書內容應包括剩餘土石方處理計畫。其自設收容處理場所者，得將設置計畫併建築施工計畫提出申請合併辦理，有效落實資源回收處理再利用。工程施工所剩餘之材料及廢棄物，部分有價材料如混凝土塊及砂石等，儘量作為路基之回填 材料，其餘之一般事業廢棄物，將依「廢棄物清理法」之規定，於施工規範中要求承包商自行或委託廢棄物清除處理機構代為清運處理；施工期間將因營建工人活動而產生生活垃圾或廚餘等一般廢棄物，將由承包建商於工地準備足夠容量之容器貯存，並委託新北市合格之公民營廢棄物清除處理機構清運。

2. 營運階段產生之醫療廢棄物分為一般事業廢棄物（一般性醫療廢棄物為主）及感染性事業廢棄物兩大類。一般事業廢棄物將依據「廢棄物清理法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」，委請合格之廢棄物清除處理業者或地區清潔隊代為清運處理；可燃之感染性廢棄物將以紅色可燃容器密封貯存、不可燃之戚染性廢棄物將以不易穿透之黃色容器密封貯存，於銀新未來城內設置妥善之臨時堆置場所並定期委託合格之清運公司清除處理。

(五) 文化資產及珍貴樹木調查

1. 按新北市政府文化局 108 年 11 月 19 日新北文資字第 1082174943 號函，本案基地範圍內並無位屬古蹟、考古遺址、

報告內容僅供參考

歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟，亦無涉新北市政府列冊追蹤建造物。惟倘範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應依文化資產保存法第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。

2. 此外，以新北市政府綠美化環境景觀處查詢系統，本案基地範圍內並無珍貴樹木坐落，距離最近之珍貴樹木為位於五華公園內，編號 585 的榕樹。

(六) 環境敏感地區查詢結果

本案環境敏感地區查詢結果詳附件一，雖屬淹水潛勢地區及台北航空站轉接面航高限制區域，初步評估尚無對本案興建營運有重大影響，後續民間機構均應納入考量，並依相關法令進行規劃、設計、施工及營運。

5.2 環境影響因應對策

茲綜整施工階段及營運期間，對生活環境類因子如空氣、噪音、水、廢棄物之品質維護與污染防制因應對策，以及對自然生態、社會經濟、環境景觀類因子之預防或減輕對策如后。

表 5-2 環境影響因應對策一覽表

類別	環境影響項目	預防或減輕對策	
		施工階段	營運期間
生活環境	空氣品質	● 要求承包商須依「營建工程空氣污染防制措施管理辦法」，設置圍籬、防塵網及防溢座以及各項抑制粉塵防制設施，並加強於工區裸露面及運輸路面之	● 鼓勵民眾搭乘大眾交通運輸工具，減少機動車輛可能之廢氣產生。 ● 鼓勵銀新未來城工作人員儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，減少小型車通勤需求，以降低空氣污染物

報告內容僅供參考

類別	環境影響項目	預防或減輕對策	
		施工階段	營運期間
		灑水及清掃。 ● 包商所使用施工機具及工程車輛應選用狀況良好者及需使用符合法規規定之低含硫量柴油，並定期實施一級保養及進廠維修；避免施工機具及運輸車輛處於空轉狀態，以降低排氣中之空氣污染物。	排放量。 ● 協調排班計程車於停等時儘量熄火，減少引擎空轉所排放之廢氣。 ● 設置智慧停車裝置，引導車輛進出、停放，降低機動車輛繞行時所產生之廢氣排放。
	噪音振動	● 儘量選用低噪音、低振動之工法及機具，施工機具應定期維修保養以減少不必要之機具操作噪音。 ● 依規定進行營建噪音監測作業，如超出營建工程噪音管制標準時，責成承包商更換或調整施工機具種類、數量或重新調整施工時間。 ● 經常養護運輸道路，減低因路面跳動產生噪音振動，並嚴禁運輸車輛超速或超載，以降低運輸道路沿線噪音振動影響。 ● 儘量避免夜間施工；如有夜間施工必要，應先告知鄰近住戶。	● 鼓勵銀新未來城工作人員儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，降低交通旅次所衍生之交通噪音、振動影響。 ● 鼓勵陪伴家屬、訪客民眾儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，降低交通旅次所衍生之交通噪音、振動影響。 ● 於銀新未來城周邊設置實施限速降低、設置標誌等設施。
	水質維護	● 依據「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」第 9 條規定，於施工前報請主管機關核備要求承商提送「營建工地逕流廢水污染削減計畫」，並要求承包廠商確實辦理。 ● 於施工規範中規定承包商須於工區排水出口設置洗車臺及沉砂池，沉砂池設計須符合「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」之相關規定。另必要時，應於工區內設置污水處理設施，將工區施工廢水處理至符合「放流水標準」始可放流。 ● 妥適安排施工作業順序及期程，減少同一時期地表裸露面積，並於補影響工程進行之情況下儘量於裸露地表進行覆蓋，降低土壤流失量。 ● 工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，收收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍	● 銀新未來城內廢水將先依其性質分別處理，若有感染性廢水以消毒及重金屬處理設施進行前處理，符合下水道納管標準後，始得排放至污水下水道中。

報告書僅供參考

類別	環境影響項目	預防或減輕對策	
		施工階段	營運期間
		籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。 ● 工務所人員廁所污水委外清運至合格之處理處置場所。	
	廢棄物處理	● 工區產生之廢棄物，除有價材料外，其餘廢料將委託合格廢棄物清除機構代為清運處理或併同棄土運至棄置場處理。 ● 工區設置有蓋垃圾收集桶，收集施工人員生活垃圾，並委託合格清除業者代為清運處理，以防垃圾四處散布，滋生蚊蠅，破壞工區周圍環境清潔。 ● 應採用封閉式卡車運棄土方，或以帆布、厚塑膠布覆蓋，以避免土石掉落。 ● 施工產生的一般或事業廢棄物須委託合格之代清除及處理業清除或回收。	● 銀新未來城內衛生醫療設施各單位設置分類回收貯存容器，先行分類蒐集各類廢棄物，並暫存於銀新未來城內適當地點，定期委託合格之廢棄物清除處理業者代為清運處理。 ● 感染性事業廢棄物依「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」相關規定處理，分類貯存並定期委託合格之廢棄物清除處理業者代為清運處理。
生態景觀	氣象	● 開發不致影響當地氣候。	● 透過植栽、綠化、生態設施等，改變地區微氣候。
	水文	● 依法處理污水與污泥，並落實執行出流管制計畫。	● 落實執行出流管制計畫書，以提升建築物透水、保水及滯洪能力，削減土地開發利用所增加逕流，減少土地淹水風險。
	景觀	ー	● 藉都市計畫及建築管制，形塑綠地開放空間與良好景觀。
	文化古蹟	● 基地範圍非指定之古蹟或考古遺址。如於營建工程或其他開發行為進行中，發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物者，或於施工期間發見文化資產埋藏，應依文化資產保存法第 33、57、77 條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。	ー
	土地利用	ー	● 增進三重地區長照、醫療、停車、購物等服務資源供給。
社經環境	產業活動	● 帶動周邊就業機會，施工人員促進當地消費。	● 增加在地就業機會
	交通運輸	● 要求承商研提交通維持計畫，降低交通衝擊。	● 依交通影響評估定案內容辦理並落實相關交通管制措施。

資料來源：本報告整理。

報告書僅供參閱

第6章 興建規劃

新北市三重區仁義段 717、731、803、859 等共 4 筆地號，面積 28,799M^2，都市計畫變更為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地，扣除預定提供公共設施用地後，可規劃 BOT 面積約 23,039M^2，續應依都市計畫變更核定發布實施內容進行建築量體規劃(建蔽率 60%、容積率 400%)。

衛生醫療及社會福利事業用地東側鄰接之綠地用地，初步規劃由民間機構負責興闢。綠地用地應與本案用地併同辦理都市設計審議，並由民間機構依都審報告書核定內容，向市府申請自行開闢作業。綠地設計內容應符合新北市公園管理辦法及新北市都市設計審議原則之規定，且於點交前負責綠地用地之維護與管理責任，並於本案營運前，點交綠地用地興闢成果予市府指定之管理單位。於完成興闢成果點交後迄至投資契約期滿或終止之期間，民間機構應負責依新北市相關法規認養綠地用地興闢成果。

興建期自本案經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之日起算最長不得逾 5 年，並得於符合投資契約所訂條件下，提前進入營運。

6.1 工程調查、規劃、設計與發包

一. 工程調查

項目	內容
(一)分工原則	下述資料申辦或基地環境調查，係屬興建工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責執行，市府督導辦理情形，包括但不限於： 1. 相關法令與興建程序資料調查：包括本案興建工程與程序所涉各項法令與既有資料之蒐集、瞭解與掌握。 2 土地資料調查：土地調查資料包括土地所有權狀、地籍圖謄本、土地測量/複丈鑑界等資料。 3 基地環境調查：對於基地之地質、地形、地下水位、水文、植栽、樹木、日照、風向風

報告內容僅供參考

項目	內容
	力等自然環境予以調查，並呼應基地特色，以利後續配置建築物及戶外景觀設計作業。亦須對基地人文特色、附近建築物及公共設施等予以調查，以評估滿足未來經營管理之使用需求。 4. 公用設施資源調查：基地之相關公用設施(電力、電信、自來水、污水及排水系統等)等，民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來開發使用之規模量評估，以便後續向相關機構申請作業之進行。 5 交通影響評估：對於基地所衍生之交通影響進行評估，包括開發前後聯外道路及其服務水準、基地停車供需、停車場規劃設計、交通改善措施等須予以評析。 6. 地質鑽探：於申請建造執照時，須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探報告書。
(二)辦理方式	本案興建需辦理之各項調查，皆以民間機構辦理為主，市府則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程各調查項目其辦理方式，包括民間機構自辦(向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等)、委託專業公司或單位辦理等。 1. 民間機構負責事項： (1) 本案興建工程設計所需之事前調查將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。 (2) 工程調查結果，如發現有任何妨礙、阻止、延誤民間機構履約之情事，民間機構應立即通知市府，並共同協商解決之道。 2. 市府督導及協助事項：市府將允許民間機構於簽訂投資契約起，用地交付前，進入本案基地進行規劃設計所需相關調查工作。
(三)時程建議	考量調查作業為所有規劃、設計施工作業之基礎作業，建議於投資契約簽訂後，民間機構應即刻動員辦理，並建議於提出興建執行計畫前完成工程調查作業。

二. 工程規劃

項目	內容
(一)分工原則	下述資料申辦或規劃作業，係屬興建工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責執行，市府督導辦理情形，包括但不限於基地配置規劃、工程進度規劃、興建成本規劃、品質管理規劃等。
(二)辦理方式	本案興建需辦理之各項規劃，皆以民間機構辦理為主，市府則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。辦理方式包括民間機構自辦(向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等)、委託專業顧問公司或單位辦理等。 1. 民間機構負責事項： (1) 工程規劃作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業師、工程顧問公司或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔相關費

報告內容僅供參考

項目	內容
	用。 (2) 工程規劃成果若與投資契約或投資執行計畫書有重大差異，民間機構應提出差異分析及優於原提案之說明與佐證資料，提交市府審查。 2. 市府督導及協助事項： (1) 市府得聘請履約管理顧問，協助進行工程規劃階段相關督導及查核工作。 (2) 民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，市府於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。
(三)時程建議	考量工程調查及工程規劃作業實質作業可重疊作業，故建議同時展開，並建議於提出興建執行計畫前完成工程規劃作業。

三. 工程設計與發包

項目	內容
(一)分工原則	民間機構負責依投資契約規定及工程規劃成果辦理工程設計，包括但不限於工程設計作業所需之工程及技術服務採購、基本設計、細部設計、相關建築許可申請(如拆除執照、建造執照、出流管制計畫等)、各項工程發包及設備採購等，並由市府督導辦理情形。
(二)辦理方式	本案興建需辦理之各項設計，皆以民間機構辦理為主，市府則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。辦理方式包括民間機構自辦(向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等)、委託專業顧問公司或單位辦理等。 1. 民間機構負責事項： (1) 工程設計作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，並負擔相關費用，民間機構應對自行或委託辦理作業之品質與進度負責。 (2) 民間機構應自行委託專業技師或工程顧問公司辦理建築線指示、都市設計、室內裝修圖說審查與建造執照請領及水電、瓦斯、消防、環保、交通及電信等審核，並負擔相關費用。 (3) 本案投資興建相關建物、設施及設備，由民間機構自行負責辦理發包作業。 2. 市府督導及協助事項： (1) 市府得聘請履約管理顧問，協助進行工程設計階段相關督導及查核工作。 (2) 民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，市府於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，但民間機構應自行負責證照、

報告內容供參考

項目	內容
	許可之取得並掌控時程。
(三)時程建議	建議依興建執行計畫所訂時程，完成工程設計、通過相關審議、取得建照、辦理發包及接續施工，俾利管控時程進度。

6.2 功能性要求或特殊規範

一. 興建基本規範

包括基本原則、法規與標準、建築規劃目標、建築配置與外觀規劃原則、各類設施最小興建範疇及需求(敘明設施項目、服務對象、基本需求及特殊需求)等，彙整如附件二所示。

二. 規設成果審查(或備查)機制

民間機構應依投資契約與投資執行計畫書之時程規劃，提出興建執行計畫經市府同意、提出基本設計經市府備查，續依基本設計內容執行細部設計，並自負細部設計完全責任。

三. 公共藝術設置要求

(一) 按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，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。再按，文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項第 2 款復規定：「重大公共工程：計畫預算總金額達新臺幣五億元以上之政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業及依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程。但不包含搶險、搶修等具緊急、臨時性質之公共工程。」。

(二) 考量本案屬依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程及後續

報告內容僅供參考

民間機構執行工程預算總金額預估應達新台幣五億元以上，故民間機構需考量留設適當位置設置公共藝術。

6.3 工程品質

一. 工程施工管理

項目	內容
(一)管理重點	民間機構自主管理重點如下： 1. 詳實調查工址現況，盡可能降低施工對既有環境的影響，必要時應研擬取代方案，如施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區。 2. 施工材料搬運動線須考量周邊道路使用性，落實交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。 3. 道路維護、噪音及振動之管制，敲除部份須採低噪音拆除，各類機械音量應符合營建工程噪音管制標準。 4. 塔吊(如有)、吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網設置。 5. 維護環境衛生，污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否需設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵披覆措施設置。 6. 依「廢棄物清理法」辦理營建廢棄物清運。
(二)執行依據	規劃民間機構於投資契約簽訂後擬具本案興建執行計畫，經市府審查同意後辦理，其內容至少應包含： 1. 計畫內容與目標 2. 工作組織架構 3. 土地使用及興建規劃(含整體施工管理計畫) 4. 採購計畫(含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等) 5. 興建時程管理 6. 保險管理(風險管理及保險規劃) 7. 品質管理(品質及文件管理計畫) 8. 安全衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫) 9. 規劃設計圖說、綠建築、智慧建築、通用設計、無障礙設計、耐震設計及工程經費 10. 公共藝術及創新與回饋 11. 綜合環境管理及交通維持管理計畫
(三)管理方式	1. 民間機構不得以不具備履行投資契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為分包廠商。 2. 民間機構對其分包廠商履約部分，仍應負完

報告內容僅供參考

項目	內容
	全責任。分包契約經市府備查者，亦同。 3. 民間機構之砂石、廢土、廢棄物、建材等分包廠商，不得使用非法車輛或超載等違規行為。 4. 民間機構分包商使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土供應。 5. 為確保施工品質，民間機構應考量本案之工程特性，隨興建執行計畫提出施工管理計畫並據以施工。

二. 工程監督及品質管理

(一) 為確保施工成果符合設計及規範標準，有必要引導民間機構建立品質管理系統，減少品質瑕疵產生；民間機構應依「興建執行計畫」，於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

(二) 民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於興建期間每月10日前提送工作月報予市府備查。市府並得於工程興建期間聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查核，民間機構不得拒絕。工作月報內容至少包含已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式，以及品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況。

(三) 為確保民間機構設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，民間機構得自費委託經市府同意之獨立機構為市府執行本案興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由市府監督其工作進行。

報告內容僅供參考

6.4 其他特殊考量

本案可參考內政部建築研究所編定之「綠建築評估手冊」進行建築設計，除滿足建築技術規則對基地綠化、基地保水及外殼耗能等基本規定外，也可符合綠建築評估之生態、節能、減廢、健康四大範疇以達到永續建築之理想目標。

一. 基地保水規劃

(一) 保水設計：減少硬舖面之舖設，使用可滲透的舖面材料，讓水恢復自然的循環。

二. 水資源利用

(一) 雨水回收：將雨水以人工方法予以節流貯存，作為替代性補充水源、防火貯水、噴灌與減低降雨洪峰負荷量等多元用途系統。

(二) 省水設備：全面採用省水設備，包含節水型水龍頭、省水馬桶、自動化沖洗感知系統等。

三. 日常節能手法

(一) 外殼節能：西曬方向減少立面直接開口，並採用深窗及隔柵遮陽，其餘部分視開窗情形採雙層外牆技術。

(二) 空調節能：將需要空調的區域和不需空調區域確實分隔，避免浪費不必要的空調，並採用高效率空調設備，以延續建築生命週期。

(三) 照明分區：細分各功能區域照明，降低整體照明，並提供獨立迴路開關，依需求關閉不必要的照明區域，以延續建築生命週期。

報告內容僅供參考

(四) 高效光源：採用高發光效率之光源。

四. 再生能源運用

(一) 太陽能：為響應再生能源政策，由民間機構考量評估場址適宜性，設置太陽能板或太陽能熱水器等，促進能源多元化之供應。

表 6-1 綠建築評估系統 EEWH 指標項目及內容

大指標群	指標內容	
	指標名稱	評估要項
生態	1.生物多樣性指標	生態綠網、小生物棲地、植物多樣化、土壤生態
	2.綠化量指標	綠化量、CO_2固定量
	3.基地保水指標	保水、儲留滲透、軟性防洪
節能、能源	4.日常節能指標（必要）	外殼、空調、照明節能
	綠色交通	捷運、公車、電動汽機車自行車
	再生能源設施	太陽能熱水、太陽能光電風力發電、造林(基地內)
減廢	5. CO_2減量指標	建材CO_2排放量
	6.廢棄物減量指標	土方平衡、廢棄物減量
健康	7.室內環境指標	隔音、採光、通風、建材
	室內空氣品質管理	CO 濃度監測、CO_2濃度監測
	8.水資源指標（必要）	節水器具、雨水、中水再利用
	9.污水垃圾改善指標	雨水污水分流、垃圾分類堆肥
創新	員工休閒健康管理	
	創新技術	
	環境彌補措施	

為實踐建築最高能效之淨零、零碳建築，內政部建築研究所制定綠建築手冊作為建築能效計算、評估、標示、分級認證標準，分別為「綠建築評估手冊-建築能效評估系統(EEWH-BERS)」及「綠建築評估手冊-既有建築類(EEWH-EB)」，此二手冊延續現有綠建築體系內之日常節能指標，加上「動態分區 EUI 法」做為本土化之建築效能評估。

報告內容僅供參考

為了與聯合國之淨零排放和內政部之淨零建築政策接軌，採用近零碳建築 NZCB(Nearly Zero-Carbon Building)作為淨零建築政策之「建築最高能效」標示，並以 2000 年為淨零建築路徑之起算點，定義減碳率 40%以上之住宅建築、節能率 50%以上的非住宅建築為 NZCB 水準，同時依歐盟 EN15217 所建議之七階段標示法，以「+1」做為 NZCB 之等級標示，「+1」以下分 1~7 等級的能效系統標示。



本案依據內政部建築研究所函頒 2024 年版「綠建築評估手冊 - 基本型」及「綠建築評估手冊 - 住宿類」兩手冊，自 112 年 7 月 1 日起實施之政策，申請建築能效評估標示，且其建築能效等級至少須達 1+ 級以上。

6.5 工程經費估算

參酌可行性評估成果，本案工程經費包括銀新未來城興建工程等費用及衛生醫療及社會福利事業用地東側鄰接之綠地用地，初步規劃由民間機構負責興闢，詳表 6-2。

表 6-2 工程經費估算一覽表

單位：新台幣元

項目		單位	數量	單價	複價
壹	工程費	—	—	—	—
壹.甲	直接工程費	—	—	—	—
壹.甲.一	假設工程	式	1.0	119,209,973	119,209,973

報告內容僅供參考

單位：新台幣元

項目		單位	數量	單價	複價
壹.甲.二	開挖臨時擋土及監測工程(含鄰房)	式	1.0	502,559,540	502,559,540
壹.甲.三	既有建物拆除及整地(含運棄)	式	1.0	49,974,537	49,974,537
壹.甲.四	結構工程	式	1.0	468,609,607	468,609,607
壹.甲.五	建築裝修工程(含設備及傢俱)	式	1.0	603,465,890	603,465,890
壹.甲.六	建築外牆工程	式	1.0	453,022,119	453,022,119
壹.甲.八	景觀工程	式	1.0	332,042,911	332,042,911
壹.甲.九	電氣工程	式	1.0	768,861,654	768,861,654
壹.甲.十	機械設備工程	式	1.0	735,189,680	735,189,680
壹.甲.十一	給排水工程	式	1.0	170,130,255	170,130,255
壹.甲.十二	污水工程	式	1.0	204,442,336	204,442,336
壹.甲.十三	電梯及避難梯工程	式	1.0	168,678,525	168,678,525
壹.甲.十四	停車位設施設備工程	式	1.0	114,788,502	114,788,502
壹.甲.小計	—	—	—		4,690,975,529
壹.乙	勞安衛、交維、環保等費用 (約壹.甲之 2.3%)	式	1.0	106,001,974	106,001,974
壹.丙	承商利潤、保險及管理費 (約壹.甲之 5.7%)	式	1.0	266,027,324	266,027,324
壹.丁	加值營業稅 (約壹.甲~壹.丙合計之 5%)	式	1.0	253,150,241	253,150,241
壹.小計	壹.甲~壹.丁合計	—	—		5,316,155,068
貳	設計、監造、證照與標章申請等相關技術服務費用及規費 (約壹.甲之 5.8%)	式	1.0	273,455,177	273,455,177
參	公共藝術設置 (約壹.甲之 1%)	式	1.0	46,909,755	46,909,755
壹+貳+參 總計		—	—	—	5,636,520,000

報告初稿僅供參考

第7章 營運規劃

7.1 營運計畫

一. 營運目標

積極打造具可近性的在地安老資源服務體系，提供全年齡層住民無障礙自由行動與享受豐富公設機能的友善附服務居住設施，就近結合衛生醫療設施、運動設施以積極延長高齡者健康餘命，並藉住宿式、社區式及居家式長照機構支援內、外部區域失能者所需長照資源，同時隨附整合商場購物與幼兒托育服務，滿足全年齡層的消費與生活支援需求，另藉友善開放空間串連周圍社區，使住民及住戶之身、心、靈，充分感受安心、便利與安全，進而形成一個在地安老、跨代共好的全齡友善共融生活圈；此外，整體推動方向宜考量促成高齡社會居住環境結構性翻轉，使民眾為最大受益者。

二. 民間機構基本應營運項目

基本應開發設施項目	說明
衛生醫療設施	對應全齡需求設置家醫、骨科、復健科、眼科等科別診所衛生醫療設施，應提供物理治療、職能治療、語言治療及心理諮商服務。
住宿式長照機構	本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%、餘以 3~4 人房為原則。應設置符合住宿式長照機構設置標準之失智症專區達 32 床。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。
社區式長照機構	本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 120 人。總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。
居家式長照機構	應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。
全齡友善附服務	1. 至少達獨立門牌 500 戶以上，民間機構

報告內容僅供參考

基本應開發設施項目		說明
居住單元		得視經營管理需求調整各類房型占比。各房型內禁用明火。 2. 須提供總戶數 5%以上供弱勢族群(依住宅法第 4 條第 2 項定義)優先申請。
幼兒托育設施		1. 幼兒園：規模以服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 2. 托嬰中心：規模以收托兒童至少 45 名為原則。
高齡友善產業	運動設施	須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。
	商場	1. 依本案用地土地使用分區管制規定辦理，需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 2. 應保留部分工作機會予本案居住單元之住戶(含熟齡者)。
	青銀共創辦公	依本案用地土地使用分區管制規定辦理，宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。
停車場		1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。 2. 依停車場法規定留設 2%身障(無條件進入)、婦幼(無條件進入)、充電格位(四捨五入)。 3. 於停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 4. 至少設置共享 汽車位 6 席及共享機車位 20 席。 5. 對外開放之公共停車位應有獨立出入口或分流管理系統(如車牌辨識、閘門或分層/分區)，並結合智慧管理科技。停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 6. 配合交通部上傳停車服務相關資訊、TDX 充電車位資訊。 7. 應提供公共自行車租借站(YouBike)空間(約 40m*2m，可不連續)，可設置於綠地。
景觀		1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 2. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場。 3. 法定空地範圍配置完整且連續性的綠意

報告內容僅供參考

基本應開發設施項目	說明
	景觀，採用複層植栽設計滿足生態與安全需求，提供遮蔭(以種植雙排喬木為優先選項)、環境淨化、視覺區隔及減輕噪音機能，並結合綠地用地、環場跑道、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。 4. 高齡者散步休閒需求高，需環繞基地設置人行步道(寬度達 3.5 公尺以上)，並結合綠意景觀使用。

三. 營運項目及作業規範

(一) 投資執行計畫書

民間機構自接獲議約完成函文之次日起 30 日內，就最優申請人於申請階段所提投資計畫書，經按本案甄審會及市府意見修正後提出之執行計畫書，經市府同意後，作為民間機構興建營運本案之依據。

(二) 營運執行計畫

民間機構應於營運開始日前 6 個月提出營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經市府審查核准後，始得開始營運。

(三) 營運基本規範

包括基本原則、各類設施最小營運範疇及需求(敘明設施項目、服務對象、基本需求及特殊需求)、人力組織、營運相關限制事項、民間機構應負擔事項、緊急事故通報計畫、其他特殊需求等，彙整如附件三所示。

報告內容僅供參考

7.2 費率標準及調整時機

一. 費率之訂定

民間機構營運衛生福利及醫療設施、社會福利設施、幼兒托育設施及停車場之費率，應依主管機關核定或備查之費率辦理。民間機構營運居住單元前三年之租金收費標準，應依市府核定之投資執行計畫書辦理，非經市府同意，民間機構不得任意調整。

二. 費率之調整

民間機構於營運期間得每 3 年檢討居住單元租金收費標準，如須新增或調整，應提具理由及書面評估報告，於報經市府邀集學者專家及相關局處審議同意後始得辦理。

三. 設施使用優惠

民間機構依投資執行計畫書、營運執行計畫及年度營運計畫，提供相關設施使用優惠。其中停車場部分提供月租月票額度不得低於 150 席。未來營運時倘欲提供周邊里民優惠，應依「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」辦理。

四. 租金、保證金或其他收費保障機制

民間機構或其委託營運廠商對本計畫居住單元使用者如有預收租金達 3 個月以上或收取押金（保證金）超過 2 個月租金或其他收費保障機制者，應採信託方式管理，以維使用者權益。

7.3 營運期之時程規劃

一. 營運開始日與屆滿日

報告內容僅供參考

(一) 民間機構之營運開始日，至遲不得晚於本案經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會通過之日起屆滿 5 年之日。民間機構應於營運開始日前 6 個月提出營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經市府審查核准後，始得開始營運。民間機構應依市府核准之「營運執行計畫」所定期限執行本案營運管理工作，並由市府負責督導營運及管理工作。

(二) 營運屆滿日則與投資契約屆滿日同。

(三) 本案投資契約期間包括「興建期」及「營運期」，合計 50 年。興建期自本案經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之日起算 5 年，營運期 45 年，除投資契約另有規定外，民間機構就本案之興建如有提前或延誤，營運期應配合於所定50年契約期間內增減。

二. 優先定約機制

(一) 期間

於民間機構經營管理得宜時，可考量給予其適當鼓勵，促使民間機構長遠眼光續行規劃，進而願意於投資契約屆滿前適時投入相關重增置費用，以持續確保硬體設施之品質，故建議優先定約年期以一次、20 年為限。

(二) 資格與程序

1. 民間機構經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依投資契約規定申請優先定約。
2. 民間機構經評估為營運績效良好，市府得於委託營運期間屆滿前

報告內容僅供參考

30 至 24 個月內，通知民間機構提出優先定約之申請，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前，向市府申請繼續定約，視為放棄優先定約。

3. 民間機構申請繼續定約，市府應儘速召開優先定約確認會議與民間機構確認以下事項：

(1) 公共建設有無繼續委託原民間機構之必要。

(2) 資產總檢查之結果。

(3) 優先定約申請日前至少 3 年民間機構之財務狀況。

4. 經市府確認符合優先定約條件者，且公共建設未來仍有交由民間營運必要，市府應於優先定約會議召開後 90 日內擬定基本需求書，供民間機構據以撰擬繼續投資計畫書，民間機構提出繼續投資計畫書之時間以 90 日為原則。待民間機構提出繼續投資計畫書後由市府邀請專家學者協助審查，審查通過後通知民間機構並進行繼續投資契約之議定。

5. 倘市府未審查通過民間機構所提之繼續投資計畫書，或議約不成，或是自市府提出繼續投資契約草案 2 個月內無法完成議約者（必要時得展延 2 個月），或未能於議約完成後 1 個月內完成簽約者（必要時得展延 1 個月），民間機構喪失優先定約之權利，市府得重新辦理招商相關作業。但市府與民間機構已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，不在此限。

6. 前述之基本需求書至少應包含以下事項：

民間機構繼續參與公共建設目的、公共服務需求及優先定約範圍：

(1) 以原公告當時之公共建設計畫之性質、目標及範圍為原則。

報告內容僅供參考

(2) 民間參與方式：以促參法第 8 條第 1 項第 5 款為原則，必要時得以同條項第 4 款方式辦理。

(3) 契約期間：不得逾原投資契約期限。

(4) 主辦機關協助事項。

(5) 其他事項。

7. 前述之繼續投資計畫書至少應包含以下事項：

(1) 繼續投資構想。

(2) 契約年期。

(3) 興建計畫（如為 ROT）。

(4) 營運計畫。

(5) 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。

(6) 費率及費率變更。

(7) 需政府承諾及協助事項

7.4 營運期間自主管理

一. 營運執行計畫

本案實際經營管理主體為民間機構，為進行營運期間之期間自主管理，民間機構應於營運開始日前 6 個月提出營運執行計畫，內容應具完整性、專業性、適切性與可行性，經市府審查核准後，始得開始營運並應據以執行，該計畫書內容之項目至少應包含：

(一) 營運開始日。

(二) 經營組織與業務項目說明：包含人力組織架構及人力配置(如專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置)、員工教育訓練制度等。

報告內容僅供參考

(三) 經營構想：包含經營理念與經營方針、預計經營項目。

(四) 營運計畫：包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、營運缺失處理機制等。

(五) 安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫。

(六) 風險管理與保險規劃。

(七) 資產及設施設備管理維護計畫：包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。

(八) 使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。

(九) 促參識別標誌設置計畫。

(十) 其他有利本案推動之方案，如：回饋及優惠方案、睦鄰方案等。

二. 緊急事故通報計畫

乙方於本契約簽訂後 6 個月內，應就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），研擬採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

民間機構於營運開始前 1 個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報市府之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送市府備查。其後若有修正，亦應於修正後 1 個月內提送市府備查。

三. 年度營運計畫

民間機構每營運年度（1 月 1 日起至 12 月 31 日止）依營運執行計畫編製年度營運計畫，並於每年 10 月 31 日前提送下一年度之營運計畫，其內容應至少包括下一年度之營運策略、營運空間調整（如有）、預算編制基礎、財務預估、行銷計畫及可能之增資計畫等，送市府同意後辦理。

報告內容僅供參考

四. 營運期間民間機構應遵守事項

(一) 民間機構就本案之營運，應符合興建營運基本規範所示功能規範標準，且應依市府審查核准之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。

(二) 民間機構如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由民間機構負賠償責任。

(三) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，民間機構應依相關法規聘僱專業人員營運本案。

(四) 為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。

(五) 民間機構應確保本案之衛生福利及醫療設施或社會福利設施，不得遭主管機關評鑑或督導考核為不合格，且不得遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可。

報告內容僅供參考

第8章 財務規劃

8.1 可行性評估財務規劃成果

一. 基本假設參數

項次	項目	說明
(一)	評估基期	本案之各項財務評估以民國 115 年為評估基期。
(二)	評估時程	1. 許可年期：考量案件特性、投資金額與營運風險等因素，本案評估年期初步建議為興建期加營運期，共計 50 年。 2. 興建期程：興建期程自民國 117 年 1 月起至民國 121 年 12 月止，共 5 年。 3. 營運期程：營運期間係自民國 122 年 1 月起至民國 166 年 12 月，共 45 年。
(三)	幣值基準	本案各年期各項成本及收益之估算係以當年之幣值(current value)為基準，並考量通貨膨脹因素。
(四)	物價上漲率	參酌行政院主計總處公布之消費者物價指數年增率，近 10 年(104 至 113 年)平均年增率約為 1.30%，惟近 3 年(111 年、112 年與 113 年)物價指數年增率較高，分別為 2.95%、2.49%與 2.18%。另參酌行政院院會「國家發展計畫(114 至 117 年)」(113 年 8 月 15 日通過)所設定之我國重要總體經濟目標，包含核心消費者物價指數上漲率 4 年平均維持在 2%以下。綜合上述考量，假設物價上漲率為 2.0%。
(五)	貸款條件	1. 融資利率：根據國內商業銀行聯貸實務，聯貸利率一般以國內主要銀行及聯貸主辦行之平均基準放款利率加碼計算，根據中央銀行最新發布之基準利率統計資料，五大銀行(臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行)平均基準利率為 3.26%，考量社會福利事業經營風險特性，本案商業銀行放款利率採 3.64%設定。 2. 借款期限、寬限期與還本期：依興建規劃與資金需求配置，興建資金需求約 59.35 億元，融資期間設定為 19 年，寬限期為 5 年(興建期間)，還款期 14 年。預計於 122 年開始償還貸款，並於民國 135 年償還完畢，償還以本息平均攤還法計算之。
(六)	資本結構	考量計畫之風險性、償債能力以及營收結構並考量計畫實際資金需求之調整，在財務可行的前提下，本案興建期間之權益資金與負債比率為 54%：46%。
(七)	股東要求報酬率	即民間機構之預計報酬率，考量本案財務特性、財務風險及目前經濟環境後參酌後，本案設定股權之要求報酬率為 6.0%。
(八)	折現率	本案之加權平均資金成本（Weighted Average Cost of Capital.；WACC）是將各種不同來源的資金成本，

報告內容供參考

項次	項目	說明
		按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本，其反應此計畫取得資金的平均成本，可視為此投資計畫的機會成本，即 WACC 可視為投資計畫的必要報酬率。本案稅後加權平均資金成本 WACC 設定為 4.58%，計算公式如下： WACC=平均貸款利率×負債比率×（1-稅率）+股權資金成本×自有資金比率。
(九)	相關稅賦	1, 營業稅：依營業稅法第 8 條第 3 項規定：「醫院、診所、療養院提供之醫療勞務、藥品、病房之住宿及膳食」可免徵營業稅。另依財政部 108.08.09 台財稅字第 10800554530 號令「核釋護理之家、居家護理機構、老人福利機構及長照機構提供照顧服務或收取紙尿褲、看護墊費用徵免營業稅規定」，由機構專業人員協助更換且併計為照顧服務費用者，該等紙尿褲及看護墊費用，護理之家及居家護理機構得依營業稅法第 8 條第 1 項第 3 款規定，免徵營業稅。綜合上述，本計畫經營主體屬於兼營營業人之情況，其醫養收入不計營業稅；其餘營業項目產生之收入則依法應繳納營業稅，稅率為 5%。惟營業稅具進銷項互抵及留抵稅額之稅賦特性及對於整體財務現金流量影響有限，故本計畫暫不計算營業稅。 2. 營利事業所得稅：依所得稅法第五條第五款：「營利事業所得稅起徵額及稅率如下：一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。」故，本案營利事業所得稅率就所得稅額超過 12 萬元部分課徵 20%稅額。 3. 房屋稅 (1) 房屋稅稅率規定：依據最新發布之「新北市房屋稅徵收率表」規定，供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋按房屋現值課徵 3%稅賦，本案以 3%計算房屋稅。 (2) 房屋現值 A. 依據最新「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 2 條規定：房屋現值之核計，以「三十層以下房屋構造標準單價表」、「三十一層以上房屋構造標準單價表」、「無地上層之地下建築物標準單價表」、「構造別代號暨折舊率對照表」及「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段等級調整率評定表」為準據。 B. 本案建築物初步設計為鋼筋混擬土造之建築分棟設置，建築用途分類將依據「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 4 條第 2 項規定:「同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定」。本案地段率調整率經查為 130%，折舊率則依「新北市房

報告內容僅供參考

項次	項目	說明
		屋構造別代號暨折舊率對照表」以 1.17%設定調降每年房屋現值。 C. 本案房屋稅之計算僅為財務試算使用，未來民間機構仍應依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料為準，計算應繳納之房屋稅。 4. 地價稅：按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「地價稅之納稅義務人如左：一、土地所有權人。...前項第一款土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。」，故土地之所有權人（或管理機關）依法負繳納地價稅義務。 5. 印花稅：按印花稅法法第 1 條規定：「本法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花。」及第 7 條規定:「一、銀錢收據：每件按金額千分之四，由立據人貼印花稅票。招標人收受押標金收據：每件按金額千分之一，由立據人貼印花稅票。三、承攬契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。四、典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。五、買賣動產契據：每件稅額四元，由立約或立據人貼印花稅票。」。根據稅務實務經驗，此稅額或可能對本案財務試算影響有限，故不予特別納入計算。
(十)	土地租金	本案預定交付民間機構之衛生福利特定專用區面積約 23,039 ㎡，由於係以設定地上權方式提供民間機構興建營運，故民間機構須繳納土地租金。地租之繳納係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規定辦理。 1. 興建期地租：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 2. 營運期地租：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。
(十一)	折舊及各項攤提	參酌行政院主計總處頒行財物分類標準之財產分類明細表、行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量各項設施營運維修實務，本案固定資產皆以耐用年限與委託經營期間孰短者為各項設施折舊年限，並以直線法提列折舊。土建工程耐用年限以營運年期 45 年為限，裝修工程耐用年限為 10 年，機電工程及其設備工程耐用年限為 15 年。
(十二)	重增置成本	各項工程及設備於耐用年限屆滿之當年，依一定比例或全部重增置。各項工程及設備將於達到耐用年限後即進行重增置。參考行政院所公佈之固定資產耐用年限表，設定機電工程及其設備之重增置金額以該設備建置成本 15%之汰換比例估算，裝修工程之重增置金額以該建置成本 20%之汰換比例估算。

報告內容尚未定案

二. 基本規劃資料

(一) 開發經費預估

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>(一)</td><td>預計興建期間投入項目及資金</td><td>
<table>
<tr><th>興建工程項目</th><th>合計</th><th>本業</th><th>附屬事業</th></tr>
<tr><td>土建工程
(含景觀)</td><td>2,310,627</td><td>1,617,901</td><td>692,726</td></tr>
<tr><td>裝修工程</td><td>603,467</td><td>422,547</td><td>180,920</td></tr>
<tr><td>機電工程</td><td>1,776,888</td><td>1,244,176</td><td>532,712</td></tr>
<tr><td>間接成本</td><td>945,537</td><td>662,065</td><td>283,472</td></tr>
<tr><td>合計
(新台幣仟元)</td><td>5,636,519</td><td>3,946,689</td><td>1,689,830</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>(二)</td><td>利息資本化</td><td>依企業會計準則公報第 11 號規定：「企業之借款成本若直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產，應將該等借款成本予以資本化，作為該資產成本之一部分」，其『借款成本』係指企業與舉債資金有關而發生之利息及其他成本，因此興建期間因借款所發生之相關成本予以資本化。本案興建期資本化利息約為 2.99 億元。</td></tr>
<tr><td>(三)</td><td>開辦費</td><td>籌備期間支付人事費用、律師與會計師公費、招商籌制顧問費用、設立登記之規費及其他與設立直接有關之費用，於興建期間每年估列 1,000 萬元。</td></tr>
<tr><td>(四)</td><td>興建期土地租金</td><td>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」規定，公有土地興建期間之租金係按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。興建期間以公告地價總額按 1%計收，預估興建期間第一年土地租金為 783 萬元。</td></tr>
</table>

(二) 營業收入

1. 本業

項次	項目	說明
(1)	住宿式長照機構服務收入	住宿式長照機構收費依據入住者照護需求程度訂定，部分床位可視實際營運情形提供機構住宿式喘息服務。規劃 4 人房 20 間計 80 床，每床月費 44,000 元；2 人房 35 間計 70 床，每床月費 50,000 元；單人房 50 間計 50 床，每床月費 60,000 元，月費包含水電、住宿、伙食、照護費，不含耗材、醫療、交通費。管路照護費及特殊護理費依實際需求收費。另考量物價上漲及政府收費管控等因素，以每 10 年調漲 20%估算。預估營運第一年住宿長照服務收入為 12,094 萬元。
(2)	社區式長照機構	本計畫規劃日間照顧服務 120 人，設定其中 10%為臨時托顧，90%則為長期定時托顧。臨時托顧計價為

報告內容僅供參考

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td>(日間照顧中心)服務收入</td><td>1,000 元/日計收，長期定時托顧計價為 21,217/月計收。營運天數以每年 250 日工作日預估，另考量物價上漲及政府收費管控等因素，以每二年調漲 3%估算。預估營運第一年收入為 3,333 萬元。</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td>居家式長照機構服務收入</td><td>本計畫規劃以 100 名居家照顧服務員提供居家服務，並參考 113 年營利事業各業所得額暨同業利潤標準、同業經營情形、居家式長照機構服務成本等估算收入。預估營運第一年以 80 名居服員、第二年為 90 名居服員、第三年為 95 名居服員、第四年後維持 100 名居服員之情形，陸續成長暨提供服務，並以每二年調漲 3%估算，預估營運第一年收入為 7,022 萬元。</td></tr>
<tr><td>(4)</td><td>醫療診所空間出租收入</td><td>本計畫規劃 998.25 坪空間，供醫療診所相關機構營業使用，其空間將委託經營並收取租金，參酌本計畫基地附近醫療相關機構之租金行情，初步設定每月 2,000 元/坪計收，預估營運第一年收入為 2,641 萬元。以每三年調漲 5%調整租金。</td></tr>
<tr><td>(5)</td><td>停車場收入</td><td>A 汽車臨停收入：規劃 189 席供一般臨停使用；參考三重公立停車場收費，設定每小時停車費用40元，每日經營以24小時預估，預估營運期間平均使用率為 35%，並以每三年調漲 5%調整收費。
B 汽車月租收入：供應基地內外使用者承租，規劃 188 席。參考三重公立停車場收費每月收費 3,600 元，預估營運第一年出租率為 85%、第二年為 90%、第三年以後維持 95%，並以每三年調漲 5%調整收費。
C 機車臨停收入：規劃 519 席供機車臨停使用，每次停車費 20 元，預估營運第一年周轉率為 80%、第二年為85%、三年以後維持90%，並以每三年調漲 5%調整收費。</td></tr>
<tr><td>(6)</td><td>全齡友善附服務居住單元經營收入</td><td>A 居住單元租金收入：規劃 500 戶適合全齡入住之通用居住單元，本計畫住戶如需居家養護及接送就醫等附屬服務得由本計畫長照機構支援。其租金收費標準參酌市場行情訂價，假設不另收取管理費，假設每三年調漲 5%調整租金，預估營運第一年收入為 14,384 萬元。
<table>
<tr><th rowspan="2">設施項目</th><th rowspan="2">各房型戶數比</th><th rowspan="2">戶數</th><th rowspan="2">每房月租(NT$)</th><th colspan="2">每房坪數</th></tr>
<tr><th>加計公設</th><th>房內淨坪</th></tr>
<tr><td>1 房型</td><td>85%</td><td>425</td><td>19,700</td><td>15.13</td><td>9.83</td></tr>
<tr><td>2 房型</td><td>10%</td><td>50</td><td>30,000</td><td>27.23</td><td>17.70</td></tr>
<tr><td>3 房型</td><td>5%</td><td>25</td><td>40,000</td><td>36.30</td><td>23.60</td></tr>
</table>
B. 居住單元附屬服務收入：全齡友善附服務居住單元之基本服務包含針對高齡者每日安否確認，以及提供整體住戶生活諮詢、包裹及信件代收，此部分之服務毋須另外付費、內含於各房型租金；此外，附屬服務則參考現行居家管理服務型態及結合本計畫居家式長照機構之支援，採事前預約溝通安排或臨時聯繫盡速安排之方式，考量提供住戶各類課程安</td></tr>
</table>

報告內容僅供參考

項次	項目	說明
		排、居家清潔、衣物送洗、交通接駁、旅遊安排、休閒活動安排、膳食準備、聚會籌辦、公設租用(如共享客廳、共享餐廳)、文書服務、資產管理、陪同或代購生活必需用品、陪同就醫或聯絡醫療機構等服務，此部分因提供相關服務所收取費用，經評估「單人套房」每戶每月平均收取 6,000 元、「雙人套房」每戶每月平均收取 10,000 元、「家庭房」每戶每月平均收取 14,000 元，初步整體以居住單元每年租金收入 32.5%估算，預估營運第一年收入為 4,675 萬元。
(7)	幼兒托育設施空間租金收入	規劃 453.75 坪空間供幼兒托育營業使用，考量公幼供給量增加及少子化趨勢，其空間將委託經營並收取租金，參酌本計畫基地附近空間之租金行情，考量少子化及公幼趨勢，初步設定以鄰近租金行情打 6 折委由其他廠商經營，每月以 600 元/坪計收租金，並隨市場行情以每三年調漲 5%調整租金，預估營運第一年收入為 360 萬元。

2. 附屬事業

項次	項目	說明
(1)	高齡友善產業空間租金收入	規劃 5,535.75 坪空間供高齡友善產業(如零售、商場、超市、便利超商、複合式賣場、健身中心、青銀共創辦公、旅館等使用)，委由其他廠商經營並收取租金。租金假設為「包底抽成」機制，參考餐飲零售業坪效約 2 萬元/月，抽成率 10%換算，並參酌本計畫基地附近商業空間之租金行情。初步設定以每月 2,000 元/坪計收，並隨市場行情以每三年調漲 5%調整租金，預估營運第一年收入為 14,648 萬元。

(三) 營業支出

1. 本業

項次	項目	說明
(1)	住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	規畫提供 200 床住宿式機構床位及日照服務 120 人，其人力規劃係以「長照機構設立標準表」有關住宿式機構及社區式機構應配置所需之工作人員規定為基準，將設置業務負責人、護理師、社會工作人員、照顧服務員等依法規定配置計算人力，並考量例假日、國定假日進行排班人力規劃(休假係數約 1.6)。人事費用已將雇主提撥退休金、勞健保費用及津貼獎金等納入，以 14 個月計算並考量目前薪資成長緩慢，假設未來薪資調漲率為每 1 年調漲 1%。預估營運第一年人事費用為 8,502 萬元。

項目	住宿式機構人力配置	社區式機構人力配置	每月平均薪資(新台幣：元)
機構業務負責人	1	1	70,000

報告內容僅供參考

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">護理師(士)</td><td>日間</td><td>17</td><td>8</td><td rowspan="2">44,000</td></tr>
<tr><td>夜間</td><td>12</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="3">社會工作人員</td><td>5</td><td>4</td><td>38,000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">照顧
服務員</td><td rowspan="2">日間</td><td>本國</td><td>37</td><td>20</td><td>34,000</td></tr>
<tr><td>外籍</td><td>16</td><td>0</td><td>25,000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">夜間</td><td>本國</td><td>14</td><td>0</td><td>34,000</td></tr>
<tr><td>外籍</td><td>4</td><td>0</td><td>25,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">其他人員</td><td>12</td><td>4</td><td>40,000</td></tr>
<tr><td colspan="3">合計</td><td>118</td><td>37</td><td>-</td></tr>
</table>
註：1.護理師(士)與照顧服務員之人力配置包含輪班人力。2.其他人員包含行政庶務、物理治療、職能治療、營養師、廚師及清潔人員等。
</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td>住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本</td><td>參考同業資訊預估，住宿式機構以每人每月 5,100 元(供三餐)、社區式機構日間照顧中心以每人每月 1,300 元估列(供午餐)，預估營運第一年費用為 1,621 萬元，每年依物價上漲率調整。</td></tr>
<tr><td>(3)</td><td>居家式機構服務成本</td><td>居家式機構服務人事費用包括機構負責人 1 名薪資 7 萬元/月、業務負責人 1 名薪資 5.5 萬元/月、行政人員 3 名薪資 3.5 萬元/月、居家服務督導員薪資 3.5 萬元/月、居家服務員薪資 3.9 萬元/月，另預估營運第一年以 10 名居家服務督導員及 80 名居服員、第二年以 11 名居家服務督導員及 90 名居服員、第三年以 12 名居家服務督導員及 95 名居服員、第四年後維持以 12 名居家服務督導員及 100 名居服員等情形提供服務。人事費用已將雇主提撥退休金、勞健保費用及津貼獎金等納入，以 13.5 個月計算並考量目前薪資成長緩慢，假設未來薪資調漲率為每 1 年調漲 1%。復以人事費用 5.5%估列辦公室雜支、水電與相關耗材費用後，預估營運第一年費用為 5,650 萬元。</td></tr>
<tr><td>(4)</td><td>全齡友善附服務居住單元經營成本</td><td>A 居住單元管理及服務成本：考量經營管理人員(包含主管、行政、總務、機電等，負責協助住戶入住及遷出、投資契約相關履約事項之執行等事宜)及附屬服務人事費用，以每年居住單元租金收入及附屬服務收入之 10%估列，預估營運第一年費用為 1,906 萬元。
B. 居住單元物業管理費用：參考規模類近之社宅案例規劃，並依物價上漲率調整。</td></tr>
</table>

報告內容僅供參考

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>說明</th><th>預估營運首年金額(新台幣萬元)</th></tr>
<tr><td>保全及清潔人員費用</td><td>包括 14 名保全人員(規劃於自強路五段之主要出入口、中庭、車道出入口等分設 3 哨點、3 班制 24 小時保全服務。)及 9 名清潔人員。</td><td>969</td></tr>
<tr><td>公共水電費用</td><td>公共水電費一般多以每坪 16~18 元預估，本案以每坪 17 元預估。</td><td>81</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計</td><td>1,050</td></tr>
</table>
C. 居住單元行政庶務費用：包含行政雜支、影印、電話費用及公設器具耗材等支出，以每年居住單元租金收入及附屬服務收入之 1%預估。</td></tr>
<tr><td>(4)</td><td>本業其他營運支出</td><td>本案其他營運成本及費用，依據類似案例經驗推估，主要包含水電瓦斯燃料費用、行政事務費用(如文具用品、環保清運、環境清潔、洗滌整理、活動費用、人員培訓等營運有關雜項支出)、停車場管理成本(含水電費)、出租物業管理費、保險費、修繕維護費、折舊費用、各項稅捐、土地租金等。
<table>
<tr><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>水電瓦斯燃料費用</td><td>以每年住宿式及社區式機構服務收入總額 3.5%估列</td></tr>
<tr><td>行政事務費用</td><td>以每年住宿式、社區式及居家式機構服務收入總額 2%估列</td></tr>
<tr><td>停車場管理成本</td><td>以停車場收入 40%估列</td></tr>
<tr><td>出租物業管理費用</td><td>以醫療診所空間及幼兒托育設施空間之租金收入總額 1.5%估列</td></tr>
<tr><td>保險費</td><td>以期初興建成本約 0.1%估列，並依物價上漲率調整</td></tr>
<tr><td>修繕維護費</td><td>以期初興建成本約 0.2%估列，並依物價上漲率調整</td></tr>
<tr><td>折舊費用</td><td rowspan="3">依「8.1 一.基本假設參數」評估方式估列</td></tr>
<tr><td>各項稅捐</td></tr>
<tr><td>土地租金</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

2. 附屬事業

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>(1)</td><td>附屬事業其他營運支出</td><td>依據類似案例經驗推估，主要包含：出租物業管理費用、停車場管理成本(含水電費)、保險費、修繕維護費、折舊費用、各項稅捐等。
<table>
<tr><th>項目</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>出租物業管理費用</td><td>以高齡友善產業空間租金收入總額 1.5%估列。</td></tr>
<tr><td>保險費</td><td>以期初興建成本約 0.1%估列，並依物價上漲率調整</td></tr>
<tr><td>修繕維護費</td><td>以期初興建成本約 0.2%估列，並依物價上漲率調整。</td></tr>
<tr><td>折舊費用</td><td>依「8.1 一.基本假設參數」評估方式估列</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

報告內容僅供參考

項次	項目	說明	
		各項稅捐	

三. 土地租金評估

本案土地租金之繳納係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規定辦理。經財務評估，繳納足額土地租金之股權淨現值為正值，因此本案以收取足額土地租金為原則。估算興建期間首年土地租金約 783 萬元，營運期首年租金為 2,351 萬元。

四. 預估財務報表

依前述假設資料，推估及彙整本案預估財務報表如附件四。

五. 財務效益評估

(一) 本業財務效益評估

項目	計畫財務效益	說明
自償率	105.00%	自償率大於 100%
計畫淨現值(新臺幣)	641,879 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.51%	大於計畫折現率 4.58%
實質回收年期	第 39 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值(新臺幣)	-65,424 仟元	淨現值小於零
股權內部報酬率	5.84%	小於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	無法回收	評估年期內可回收
名目回收年期	第 25 年	評估年期內可回收

(二) 附屬事業財務效益評估

項目	計畫財務效益	說明
自償率	123.99%	自償率大於 100%
計畫淨現值(新臺幣)	612,075 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	6.65%	大於計畫折現率 4.58%
實質回收年期	第 30 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 19 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值(新臺幣)	233,368 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	7.34%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 35 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收

報告內容僅供參考

(三) 本業及附屬事業合併財務效益評估(尚未納入權利金機制)

項目	計畫財務效益	說明
自償率	108.24%	自償率大於 100%
計畫淨現值(新臺幣)	1,196,853 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.81%	大於計畫折現率 4.58%
實質回收年期	第 36 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值(新臺幣)	132,624 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	6.23%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 47 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 24 年	評估年期內可回收

六. 融資可行性評估

寬限期 5 年、分 14 年攤還，預計於民國 135 年償還完畢，詳細之分年融資及償還金額如表所示。

年度	117	118	119	120	121
新增借款	465,013	496,014	620,017	620,017	806,022
償還借款	0	0	0	0	0
累積還款金額	0	0	0	0	0
借款餘額	465,013	961,026	1,581,044	2,201,061	3,007,083
年度	122	123	124	125	126
新增借款	0	0	0	0	0
償還借款	168,507	174,639	180,994	187,580	194,406
累積還款金額	168,507	343,146	524,140	711,720	906,126
借款餘額	2,838,576	2,663,937	2,482,943	2,295,363	2,100,956
年度	127	128	129	130	131
新增借款	0	0	0	0	0
償還借款	201,481	208,813	216,411	224,287	232,448
累積還款金額	1,107,607	1,316,420	1,532,831	1,757,118	1,989,567
借款餘額	1,899,475	1,690,663	1,474,251	1,249,965	1,017,516
年度	132	133	134	135	
新增借款	0	0	0	0	
償還借款	240,907	249,674	258,759	268,176	
累積還款金額	2,230,474	2,480,148	2,738,907	3,007,083	
借款餘額	776,609	526,935	268,176	0	

報告內容僅供參考

依貸款償還期間各年度之負債涵蓋比率(DSCR)計算，本計畫 DSCR 約介於 1.20 至 1.66 倍，利息保障倍數(Times interest earned；TIE)約介於 3.04 至 47.25 倍。綜合以上資訊，預估未來民間機構之償債能力指數，DSCR 及 TIE 之平均值均分別高於合理比率標準(1.2 倍及 1 倍)，相關指標評估具合適償債能力，初評具融資可行性。

年度	117	118	119	120	121	122
TIE(倍)	興建期					3.04
DSCR(倍)						1.20
年度	123	124	125	126	127	128
TIE(倍)	3.25	3.64	4.18	4.50	5.18	5.70
DSCR(倍	1.21	1.27	1.36	1.35	1.42	1.42
年度	129	130	131	132	133	134
TIE(倍)	6.42	7.70	9.11	11.14	15.38	22.56
DSCR(倍	1.42	1.49	1.49	1.48	1.56	1.56
年度	135					
TIE(倍)	47.25					
DSCR(倍)	1.66					

七. 敏感性分析

考量評估期間內收取足額土地租金後，分析興建成本、營運收入、營運支出及股東要求報酬率之變化，對本案財務影響。敏感度分析預估結果如表所示。

風險來源	變動比率						
興建成本改變	2.0%	1.5%	1.0%	0.0%	-1.0%	-1.5%	-2.0%
股權 NPV(百萬元)	-38	5	48	133	216	258	299
股權 IRR	5.94%	6.01%	6.08%	6.23%	6.38%	6.45%	6.53%
營運收入改變	2.4%	1.6%	0.8%	0.0%	-0.8%	-1.6%	-2.4%
股權 NPV(百萬元)	294	240	186	133	79	24	-30
股權 IRR	6.50%	6.41%	6.32%	6.23%	6.13%	6.04%	5.95%

報告內容僅供參考

風險來源	變動比率						
營運支出改變	6.0%	4.0%	2.0%	0.0%	-2.0%	-4.0%	-6.0%
股權 NPV(百萬元)	-61	4	69	133	197	260	324
股權 IRR	5.90%	6.01%	6.12%	6.23%	6.34%	6.44%	6.55%
股東要求報酬率改變	6.0%	4.0%	2.0%	0.0%	-2.0%	-4.0%	-6.0%
股東要求報酬率	6.36%	6.24%	6.12%	6.0%	5.88%	5.76%	5.64%
股權 NPV(百萬元)	-73	-8	61	133	207	285	367
股權 IRR	6.23%	6.23%	6.23%	6.23%	6.23%	6.23%	6.23%

八. 權利金評估

參酌前述本業及附屬事業合併開發財務效益評估(尚未納入權利金機制)，民間機構支付足額土地租金及必要成本後，存在超額報酬。經初步試算，擬於興建初期收取開發權利金 2,000 萬元，於營運期間計收固定營運權利金及變動經營權利金。整體預估合計收取權利金 3.47 億(含開發權利金 2,000 萬、平均固定營運權利金 200 萬、平均變動經營權利金 527 萬)；此外，納入權利金機制後之整體財務效益評估如表所示。

項目	計畫財務效益	說明
自償率	107.84%	自償率大於 100%
計畫淨現值(新臺幣)	1,154,880 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.77%	大於計畫折現率 4.58%
實質回收年期	第 37 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值(新臺幣)	96,874 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	6.16%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 48 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 24 年	評估年期內可回收

報告內容僅供參考

8.2 土地租金規劃

一. 租金計收標準

（一）地上權設定登記完成後第 1 年（指自地上權設定登記完成之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，依完成用地交付當日有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。

（二）後續年度依繳交土地租金當年度 1 月 5 日有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定辦理。一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用地上建築物樓地板面積比例計收。

二. 租金繳納方式

(一) 民間機構於地上權設定登記完成之日起，應繳交土地租金予市府；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

(二) 繳納租金之期限及方式如下：

1. 地上權設定登記完成後第 1 年（指自地上權設定登記完成之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於地上權設定登記完成之日，匯入市府指定之銀行帳戶。
2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，民間機構應於每年之 1 月 31 日前，將當年度之租金匯入市府指定之銀行帳戶。
3. 公告地價調整致生之租金差額，民間機構應與次年租金一併繳納。

報告內容僅供參考

8.3 權利金規劃

參酌 8.2 節財務試算結果，本案權利金計收規劃如表所示。

表 8-1 權利金計收規劃彙整表

<table>
<tr><td>興建期</td><td>開發權利金</td><td colspan="3">投資契約簽訂前收取 2,000 萬元。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">營運期</td><td>固定
營運權利金</td><td colspan="3">營運期間每年計收固定營運權利金 200 萬元。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">變動
經營權利金</td><td>計收
區間</td><td>年度總收入小於或等於
9.5 億元</td><td>年度總收入大於 9.5 億元</td></tr>
<tr><td>計收
方式</td><td>「年度總收入」 x X %</td><td>9.5 億元 x X % + (年度總收入– 9.5 億元) x Y %</td></tr>
<tr><td colspan="5">(一) 變動經營權利金各年計算方式
1. 「年度總收入」小於或等於 9.5 億元時，變動經營權利金 = 「年度總收入」 x X %
2. 「年度總收入」大於 9.5 億元時，變動經營權利金= 9.5 億元 x X % + (年度總收入– 9.5 億元) x Y %
3. X、Y 值由申請人自行填寫至小數點後第一位，且 X 值不得低於 0.5、Y 值不得低於 1.0。
(二) 年度總收入
1. 指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，民間機構因營運本案(包含營業內及營業外)之全部收入總額，包括但不限於民間機構自行經營、委託經營或出租等方式所收取之收入等，但不包括處分資產利得、資產評價利益、捐贈收入、利息收入及配合政府醫療衛生及社會福利政策之政府補助收入。其中，民間機構如就本案設施委託或出租第三人經營(包括但不限於簽訂租賃契約、委託經營契約或其他類此方式)，則民間機構營運此類設施之收入，應以各該第三人之實際年度總收入計算，但不計入民間機構就此類設施向各該第三人收取之租金或其他類此收入。
2. 有關民間機構就本案設施委託或出租第三人經營之實際年度總收入認定，由民間機構要求各該第三人於每會計年度終了後四個月內，出具各該委託經營範圍依一般公認會計原則經會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告(查核重點為涉及本案之收入)，並以該報告所列業收入作為認定基礎。會計師查核簽證之年度特殊目的查核報告得經市府同意以向稅捐機關提出之營業人銷售額與稅額申報書（401 表或 403 表）代替之。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">營運期</td><td rowspan="3">超額權利金</td><td colspan="2">加收級距</td><td>計收百分比</td></tr>
<tr><td colspan="2">投資執行計畫書預估年度總收入×120%<實際年度總收入≦投資執行計畫書預估年度總收入×130%</td><td>1%</td></tr>
<tr><td colspan="2">投資執行計畫書預估年度總收入×130%<實際年度總收入≦投資執行計畫書預估年度總收入×140%</td><td>2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">實際年度總收入>投資執行計畫書預估年度總收入×140%
（實際年度總收入高於投資執行計畫書預估年度總收入140%時均適用此級距）</td><td>3%</td></tr>
</table>

報請投資權供參考

1. 民間機構當年實際年度總收入超過投資執行計畫書原預估年度總收入者，就超過部分依下列級距累進計收超額權利金。
2. 惟民間機構當年度之股東權益報酬率 ROE(稅後淨利/期初和期末股東權益平均)低於投資執行計畫書之財務計畫中之營運期平均股東權益報酬率，毋庸繳納超額權利金。營運期各年度的股東權益報酬率(稅後淨利/期初和期末股東權益平均)，經加總後除以營運總年數，為營運期平均股東權益報酬率。
3. 超額權利金係另外計收之權利金，不影響原應繳納之營運權利金數額。如當年實際營運契約期間不足整年，以該年實際營運期間日數佔該年日數之比例計算（四捨五入計算至元）。

8.4 民間資金籌措規劃

一. 自有資金籌措來源

(一) 本案民間自有資金籌措管道端視民間機構之組織型態而定。若為新設公司，則可依據促參法第33條規定，參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損 2 年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。

(二) 促參法已明文排除公司法對於公開募股之限制，透過相關法令之推動，民間投資參與興建 BOT 計畫，於公共建設興建期間將可能向公眾募股，財務籌措上將更具效率性及靈活性，順勢導入民間資金，以增加其資金來源。

二. 融資籌措可能來源

根據促參法第 30 條規定，主辦機關視本案建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。因此，國內商業銀行融資實為重大工程建設計畫籌資之主要來源。倘主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，尚須提報民意機關審議通過。另民間機構在主辦機關同意下，得以本案所取得之地上權向國內金

報告內容僅供參考

融機構辦理中長期貸款。

8.5 政府財源規劃

由於本案預估自償率大於 100%，屬於完全自償，故毋需由政府編列預算補貼。

8.6 其他

一 本業與附屬事業收支分別列帳

附屬事業之經營，不適用促參法第 3 章融資及租稅優惠規定；其營運收支，應計入公共建設整體財務計畫，但其收支應與本業分別列帳。

二. 本業稅賦優惠

(一) 促參法之重大公共建設之認定須依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」辦理，依「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」有關社會福利設施之規定，本案之全齡友善附服務居住單元並不屬促參法重大公共建設，故無法享有促參法相關之租稅優惠措施；衛生福利及醫療設施之機構住宿式服務之長期照顧服務機構則須符合 1.投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。2.提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。3.機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺。4.提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者（修正草案調整為提供公費安置床位比率達設立床位數規模百分之十五以上），始屬促參法重大公共建設，而

報告內容僅供參考

得享有促參法相關租稅優惠措施。

(二) 本案全齡友善附服務居住單元部分，依前述規定尚不符合促參法重大公共建設，而機構住宿式服務之長期照顧服務機構並未要求提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者或提供公費安置床位比率達設立床位數規模百分之十五以上，依前述規定尚不符合促參法重大公共建設。

三. 重大天然災害復舊貸款

依促參法第 35 條規定，民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

報告內容僅供參考

第9章 風險配置

9.1 計畫各階段風險項目評估結果

本案投資契約許可年限長達 50 年，履約過程在不同階段各有影響契約執行風險，茲分別臚列各階段可能風險與可能影響，做為規劃風險分擔之參考。

一. 興建階段

表 9-1 興建階段風險一覽表

項目		說明
一	設計及請照風險	本案開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，規劃設計涉及相關開發許可與都市設計審議，應審慎掌握設計進度與成果，以免延宕興建期程。
二	技術施工風險	(一) **建築工程**：民間機構必須檢討整體可開發量體及相關之開發限制，包含高度、結構、停車位及相關開發要求或限制，避免因錯誤規劃設計影響其投資決策。另，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、結構組立等工安風險。 (二) **環境衝擊**：施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。 (三) **排水工程**：考慮排水功能風險，並應避免工程廢水污染風險。 (四) **完工時程**：民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，市府於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲風險。
三	工程分包風險	(一) **分包契約內容不完備**：興建常因分包契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。 (二) 分包**違約保證不足**：一般雖訂有分包工程違約保證，但如違約金不足以彌補損失或影響後續工程進行，則將使民間機構衍生違反投資契約規定風險。 (三) **分包商相關糾紛**：分包商若存在財務風險或工程糾紛，將可能導致本案興建工程停擺或延誤。

報告內容供參考

四	營建管理風險	(一) **工程進度控制**：開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。 (二) 施工**品質管理**：分包商如有施工不當、偷工減料造成工程品質低落，將影響工程安全。 (三) **材料供應控制**：材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，需適時適量做存貨控制。 (四) **工區現場管理**：舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及如吊運、開挖、填土等施工安全維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。
五	興建成本超支風險	(一) **成本控制不當**：成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險，故除民間機構未來之營運受影響，由於融資機構於興建期為主要資金來源之一，若成本控制不當導致計畫中斷，亦將分擔極大之風險。 (二) **工程延宕成本**：由於工程進度因故受阻，增加施工成本與利息負擔，將造成成本大幅超支。 (三) **規劃設計不當**：因規劃不當或設計不正確造成變更設計或重作，將使成本超支。
六	財務風險	(一) **融資與募股計畫**：融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。 (二) **匯率波動**：民間機構未來如有國外採購或資金籌措，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險，進而適時因應避險操作。 (三) **利率及物價**：利率走勢將影響資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制風險。

二. 營運階段

表 9-2 營運階段風險一覽表

項目		說明
一	市場風險	本案預估主要收入來源為長照機構收入、全齡友善附服務居住單元租金及附屬服務收入、各類設施空間營運租金收入、停車場收入，實際營運若因政府政策方向改變、社經環境變遷、民間機構經營能力欠佳等內外部因素，均有可能連帶影響收入。
二	管理能力風險	有效率之行銷與經營、提供友善安全環境，應是經營管理重點，任何未能藉事前有效預防所發生之意外責任承擔，對民間機構而言，均將衍生額外營運成本。
三	營運中斷風險	倘發生經營不善或民間機構本身財務危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。
四	營運成本超支風險	民間機構應妥善控制成本，使相關服務及設施維持正常運作，以控制經營風險。

報告內容僅供參考

五	財務風險	營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所預估之獲利，應不致產生財務風險。匯率風險方面，營運期預估進口設備需求較低，故除有海外資金籌措需求，否則應可避免匯率風險。

三. 移轉階段

表 9-3 移轉階段風險一覽表

項目		說明
一	移轉契約風險	投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。原則上，本案在許可期屆滿時各項營運資產將無償移轉予市府，但考量營運資產品質，或可考量規範屆滿前特定期間內之增置、重置資產(需經市府同意)採有償移轉方式辦理。
二	移轉品質風險	無論係期前移轉或期限屆滿之無償移轉，為避免設施更新不足情形，乃需於移轉期間確實檢視，以茲確保移轉後品質與功能符合投資契約規範。
三	軟體設施移轉風險	建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議於移轉契約規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交(包含使用權利)，並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用相關設施及設備。

四. 不可抗力風險

表 9-4 不可抗力風險一覽表

項目		說明
一	天然災害風險	(一) **異常天候造成之災害**：如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。 (二) **防災應變能力不足**：興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。
二	政治風險	(一) **開發計畫中斷風險**：市府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。 (二) **政策變動風險**：市府關注本案公共建設程度之深淺，端視決策高層態度而定，須持續掌握是否有隨決策高層異動而有改變政策情形。
三	政府承諾辦理及配合協助事項風險	政府承諾辦理或協助事項等，皆有其配套期程，須積極避免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。
四	群眾抗爭及其他風險	群眾抗爭往往造成開發工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大，不容忽視。其他諸如戰爭、叛亂、暴動與人為破壞等風險，對本案興建期與營運期亦皆有可能造成莫大損失。

報告內容僅供參考

五. 風險分擔

(一) 風險管理在於以小花費使風險減至最低，並達到最大風險保障為目標，故須將風險合理分擔，以達成(1)減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本；(2)各方有能力控制自身應分擔的風險。是以，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者，分擔較多的風險，作為風險分擔原則。彙整本案主要風險如后，續考量風險承擔能力，盡可能公平合理地將風險適切分擔，並依風險承擔程度，劃分為主要及次要風險承擔者。

表 9-5 主要風險分擔表

主要風險項目	風險分擔		
	市府	民間機構	融資機構
一.興建階段			
1.設計及請照風險		●	
2.技術施工風險		●	
3.工程分包風險		●	
4.營建管理風險		●	
5.興建成本超支風險		●	○
6.財務風險		●	○
二.營運階段			
1.市場風險		●	
2.管理能力風險		●	
3.營運中斷風險	○	●	○
4.營運成本超支風險		●	○
5.財務風險		●	○
三.移轉階段			
1.移轉契約風險	●	○	
2.移轉品質風險	●	○	
3.軟體設施移轉風險	●	○	
四.不可抗力風險			
1.天然災害風險	○	●	○
2.政治風險	●		○
3.政府承諾辦理及配合協助事項風險	●		
4.群眾抗爭及其他風險	○	●	○

註：”●”表主要風險承擔者；”○”表次要風險承擔者。

報告內容僅供參考

(二) 分擔考量

表 9-6 主要風險分擔考量一覽表

主要風險項目	風險分擔考量		
	市府	民間機構	融資機構
一.興建階段			
1.設計及請照風險	本案為民間參與案，財務規劃中，民間機構承擔所有興建成本，政府無須負擔任何興建費用，故於興建期較無風險。	民間機構須負設計施工成敗責任，雖通常會以免責契約將興建期相關風險移轉予分包商或供應商，但渠等違約風險，仍應由民間機構自行承擔或購買保險以彌補損失，包含營造綜合險、第三人意外責任險、建築師工程師專業責任險等。	本案申請時如有融資規劃則須附融資意願書及對投資計畫書評估意見，實際融資機構亦須承擔民間機構於興建期違約風險，畢竟惟有完成興建，才能確保融資機構債權。
2.技術施工風險			
3.工程分包風險			
4.營建管理風險			
5.興建成本超支風險			
6.財務風險			
二.營運階段			
1.市場風險	營運期以民間機構能力影響較大，故營運風險應多由民間機構承擔，政府則督導民間機構之營運與維護狀況。	營運中斷風險為民間機構在營運期所承擔最大風險之一。此外，其他諸如管理能力與營運等風險，亦由民間機構完全承擔。	營運收入係償債資金來源，融資機構為確保債權，應依融資契約規範或受政府主管機關之委託，於營運期就民間機構營運與財務狀況，進行必要檢查。
2.管理能力風險			
3.營運中斷風險			
4.營運成本超支風險			
5.財務風險			
三.移轉階段			
1.移轉契約風險	如移轉設備、移轉資產項目、移轉設施使用狀況等契約規範不詳盡時，較易產生糾紛。	許可期限屆滿，主要資產將無償移轉予政府，民間機構在移轉期風險較低，須特別注意是否爭取優先定約，以及後續履約保證金退還事宜。	如民間機構營運正常、完全清償長期負債後，重增置成本預期以盈餘支應而不再舉債，故融資機構承擔移轉期財務風險不高。
2.移轉品質風險			
3.軟體設施移轉風險			
四.不可抗力風險			
1.天然災害風險	本案旨在借重民間資金與營運能力帶動地區發展，因此提供一個免除政治風險的環境，應是政府的責任與義務。是故，政治風險應由政府排除與承擔。此外，政府承諾及配合事項，若無法依約達成，因此而產生之損失與風險，宜由政府承擔。	興建期民間機構雖會投保工程保險，但一般工程保險自負額較高，尤其屬天災之不可抗力風險，皆須由民間機構承擔；而戰爭、叛亂、強佔、政治沒收、扣押或被保險人故意、重大過失或違法行為等皆屬不可刪除或另行特約加保項目，亦將由民間機構自行承擔。 此外，分包合約有關營造商對「除外風險」免責部份，如發生事故損失亦須由民間機構負責。其他任何超過保單最高保險金額或未保事項之損失，亦皆須由民間機構承擔。 營運期民間機構雖投保公共意外責任險、雇主意外責任險、火災保險等，但由於不可抗力風險，普遍屬於不保事項、不予理賠，故其風險須由民間機構自行承擔。	一般而言，融資機構承擔的不可抗力風險，主要發生在民間機構因漏保、不保事件或損失超過保險金額，導致事故損失無法承擔之狀況下，如因而產生融資違約事件，無法確保債權時，則此項風險最後將由融資機構承擔。
2.政治風險			
3.政府承諾辦理及配合協助事項風險			
4.群眾抗爭及其他風險			

報告初稿僅供參考

9.2 風險因應或減輕策略

一. 市府

若因不可抗力或不可歸責民間機構之事由，可考量於投資契約中明定以下補救措施，協助民間機構降低風險，減少損失，或避免風險擴大，如：

(一) 減免或緩繳權利金、土地租金等。

(二) 停止計算或適度延長許可年期。

(三) 其他雙方同意之補救方式。

二. 民間機構

(一) 審慎控管計畫

1. 審慎評估

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

2. 專業規劃設計與營運

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

3. 慎選分包廠商與謹慎訂定分包契約

本案於興建與營運階段皆可能須由分包廠商協助，因此分包廠商之良莠對本案之執行具相當影響。除慎選分包廠商外，亦應與分包廠商訂定合理分包契約，以免影響分包廠商協助意願。

報告內容僅供參考

(二) 風險轉移-充份的保險計畫

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

表 9-7 民間機構保險建議考量內容一覽表

因應對象	保險項目	保險內容
興建期		
營造工程財物及受傷害第三人	營造綜合保險	一. 營造工程財物損失險 1. 承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2. 為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 二. 營造工程第三人意外責任險 被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營造工程財物受傷害第三人	火險及附加條款：	包括火災、地震及閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任
	天然災害風險	異常天候造成之災害，如颱風、水災、地震、洪水等天然災害，將影響民間機構營運，民間機構應有防災應變計畫，處理不當可能造成財務與營運風險，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。
	第三人意外責任保險	保險標的物因火災或爆炸所致第三人體傷、死亡或財物損害，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
所屬員工受傷害第	團體意外傷害險	被保險人因遭受意外傷害事故，致其身體蒙受傷害而致殘廢或死亡時，保險公司給付保險金。

報告內容僅供參考

因應對象	保險項目	保險內容
三人	建築師工程師專業責任保險	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營繕承包人意外責任險	被保險人或其受僱人於保險期間內在本保險單載明之施工處所內，因執行承包之營繕工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營運期		
受傷害第三人	公共意外責任保險	被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責： 一. 被保險人或其受雇人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 二. 被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運財產	火險及附加條款，附加條款含：	包括火災、地震及閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。
	1.地震險	保險標的物直接因地震所致保險標的物之毀損或滅失，保險公司負賠償責任。
	2.天然災害風險	異常天候造成災害，如颱風、水災、地震、洪水等天然災害，將影響民間機構之營運，民間機構應有防災應變計畫，處理不當可能造成更大財務與營運風險，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。
	3.第三人意外責任保險	保險標的物因火災或爆炸所致第三人體傷、死亡或財物損害，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
所屬員工	團體意外傷害險	被保險人因遭受意外傷害事故，致其身體蒙受傷害而致殘廢或死亡時，保險公司給付保險金。

報告內容供參考

第10章 政府承諾與配合事項

10.1 政府承諾事項

市府將於設定地上權契約簽訂日之次日起 90 日內辦理用地點交，並於點交前以書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，市府並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地現況點交，經民間機構確認無誤後簽收。

10.2 政府配合事項

一. 行政配合協調之協助

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

二. 公用設備申設之行政協助

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

三 申請各項優惠稅賦之適用

民間機構之投資計畫如符合促參法及相關法令之租稅優惠，市府得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

四. 重大天然災害復舊貸款

民間機構於契約期間內，因天然災變而受重大損害時，市府得依促參法規定，協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊

報告內容僅供參考

貸款。

五. 申請優惠貸款之適用

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」等規定，得依該規定辦理優惠貸款，市府在法令許可及權責範圍內，得協助出具相關證明文件。市府不提供融資保證且不承擔任何形式之或有負債。

六. 市府推動經驗回饋

有關民間機構於本案設置共融式遊戲場、幼兒托育設施或相關長照服務據點等，市府具備豐富推動經驗，民間機構可洽請市府提供建置經驗協助。

七. 協助營建剩餘土石方處理

協助民間機構將符合臺北港收容標準之剩餘土石方運送至臺北港收容。

報告內容僅供參考

第11章 容許民間投資附屬事業範圍

11.1 附屬事業目的

本案附屬事業初步規劃納入高齡友善產業（如運動設施、商場、青銀共創辦公空間）等規劃之主要考量係為增進公共服務品質與完整性，以及有效利用公共建設所需用地。

全齡友善附服務居住單元提供區域高齡者(65 歲以上)長期或短期換居選擇，並鼓勵全年齡層共同生活，就近整合高齡友善產業（如運動設施、商場、青銀共創辦公空間）、幼兒托育設施及運動設施等全年齡層生活所需支援服務，期許以自由行動便利空間、只租不售等方式，協助改善區域高齡者居住於老舊房屋，囿於生理條件或物理環境所造成之生活、外出及就醫不便情形，以及協助改善高齡者獨居或僅雙老居住、缺乏生活照顧與陪伴之情形；此外，整體推動方向宜考量促成高齡社會居住環境結構性翻轉，使民眾為最大受益者。

再者，於本案基地可藉居住單元與長照機構連結，提供高齡者自健康、亞健康、失能等不同狀態所需多層級連續性照顧服務，使高齡者得以感受安心、便利、安全，形成在地安老、跨代共好之友善共融生活圈。

11.2 附屬事業容許項目及期限

一. 附屬事業容許項目依都市計畫變更核定發布實施之土地使用管制內容辦理。

二. 附屬事業所需用地使用期限，不得逾本案投資契約許可年限，該期間提

報告內容僅供參考

前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。

11.3 附屬事業審查機制

附屬事業定義依促參法施行細則第 42 條規定，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，未來民間機構如欲於本基地開發經營衛生福利及醫療設施、社會福利設施等本業以外之附屬事業，須符合土地使用管制等相關法令之規範，並事先經市府同意始得辦理。

11.4 附屬事業管理及回饋機制

附屬事業之興建營運計畫隨本業一併提送，興建及營運亦納入履約管理監督範疇，得委託第三人經營，營運收支需與本業分別列帳，違約處理機制依投資契約約定辦理。

民間機構應於投資執行計畫書載明相關經營附屬事業之回饋機制。

報告內容僅供參考

第12章 履約管理規劃

市府於投資契約完成簽訂後隨即展開履約管理作業，本章參酌促參相關法規暨財政部之促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊與履約管理相關研究報告，以及考量本案特性，研擬本案履約管理規劃如后。此外，市府履約管理作業包含履約及履約管理，為順利履約，應有下列基本認知：

一. 秉持公私夥伴關係認知，掌握契約約定、促參法令及其他適用法規規定，確實辦理履約管理作業。

二. 清楚劃分與民間機構履約管理作業權責，避免稽核過度造成風險不當轉移。

三. 預為辨識可能導致營運中斷、契約中止或期前終止之履約風險，適時妥處因應，避免衍生爭議或損及公共利益。

12.1 履約管理組織

市府應籌組適當履約管理組織，發揮橫向聯繫、協調相關內、外部資源與完備縱向行政程序功能，提升履約管理運作效率及成效，達成引進民間參與公共建設興建、營運目的。

一. 簽約前籌組履約管理組織

(一) 履約管理組織宜參酌市府需求及本案特性，納入參與履約管理作業相關內部及外部單位與人員，並宜組成履約管理小組為之。

(二) 履約管理小組成員，宜考量簽約前市府所轄單位參與相關作業之延續性，並得依興建、營運、移轉等階段作業重點，適時調整規模及組成。

報告內容僅供參考

1. 召集人：由市府首長或其授權人員指派適當人員擔任，宜為可於市府所轄單位間進行跨單位協調、動員，並為市府參與履約管理會議具決策權層級人員。
2. 成員：以本案承辦單位(得由市府首長或其授權人員指派適當單位擔任，並得適時調整)為必要成員及運作核心，並指派市府內部具工程、法律及財務等相關專業背景人員為成員。另，宜視各階段履約管理作業及議題討論需求，適時指派其他專業人員參與。

二. 視需要委託或邀請外部專業人力協助履約管理作業

(一) 得考量下列因素委託履約管理顧問協助辦理，惟市府仍應負履約管理之責：

1. 市府內部資源與專業充裕程度。
2. 履約管理小組人力調度情形。
3. 本案執行界面與複雜程度。
4. 委託專業服務費用預算編列可行性。
5. 市府辦理類似案件履約管理經驗。

(二) 邀請外部專家、學者或顧問，參與方式如：

1. 視單一議題或事件推動需求，逐次邀請。
2. 視履約管理作業需求，長期邀請。

三. 運作履約管理組織

考量本案所涉行政組織與未來興建營運可能涉及之單位，初步研擬履約管理組織及其運作方式整體建議如圖 12-1 所示，並說明如后。

報告內容僅供參考

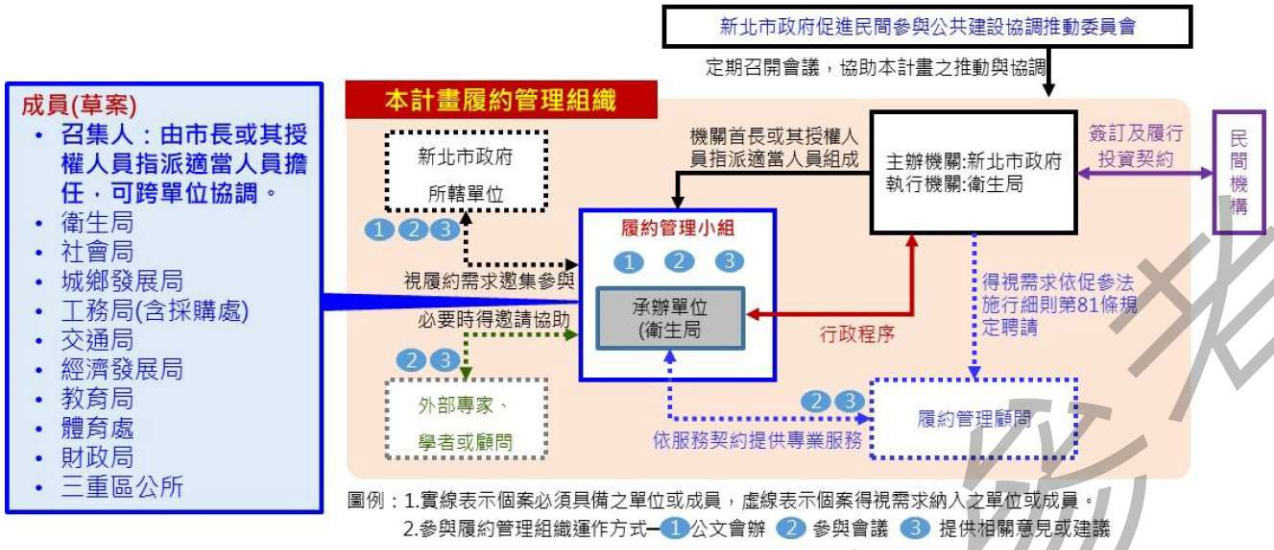


圖 12-1 履約管理組織及其運作示意圖

(一) 以本案承辦單位為市府聯繫民間機構窗口，負責相關履約管理行政作業，如召開履約管理會議、彙整及提供履約管理作業相關意見、函送相關文件予民間機構、文件管理等。

(二) 履約管理小組召集人視履約管理需求適時召開履約管理會議，彈性視履約管理議題需求，適時於興建期與營運期邀集相關局處指派專人參與履約管理小組運作，並由本案承辦單位辦理幕僚作業，藉以瞭解民間機構實際履約進度，適時協助民間機構解決執行困難：

1. 第 1 次履約管理會議，原則建議於投資契約簽訂日起 1 個月內召開，討論重點如：

(1) 雙方聯繫窗口。

(2) 書圖文件送審程序與管制方式。

(3) 依約辦理監督及稽核作業方式。

(4) 政府承諾或配合事項執行情形。

報告內容僅供參考

(5) 民間機構相關履約作業規劃情形，如履約重要里程碑、依約應辦事項及興建作業執行情形、品質管理作業方式、融資作業辦理情形、待市府協助事項等。

2. 履約管理會議與會成員包括履約管理小組、民間機構，以及視議題需求邀集人員。市府與民間機構均宜指派具決策權層級或其授權人員與會。

(三) 市府宜善用法令規定應辦之建管、消防、勞安、環保等檢查或目的事業主管機關評鑑或督導考核機制，並將相關檢查、評鑑獲督導考核結果，提供稽核或營運績效評定作業參考。

12.2 履約管理主要內容及執行重點

一. 履約管理作業主要內容

茲彙整興建期與營運期之例行或異常履約管理作業主要內容如表 12-1 所示。

表 12-1 履約管理作業主要內容一覽表

	興建期	營運期
例行履約作業	1. 文件管理 2. 辦理政府承諾事項(土地點交) 3. 辦理政府配合事項 4. 稽核及工程控管 5. 定期財務檢查	1. 文件管理 2. 開始營運之准駁 3. 辦理政府配合事項 4. 稽核及營運品質管理 5. 營運績效評定 6. 定期財務檢查 7. 收取土地租金及權利金 8. 資產總檢查 9. 優先定約 10. 契約屆滿之移轉
異常履約作業	1. 履約風險預警 2. 不定期財務檢查 3. 缺失、違約之認定及處理 4. 爭議處理機制	5. 退場機制建議 6. 營運期一強制接管營運 7. 契約屆滿前之移轉

報告內容僅供參考

二. 興建期履約管理執行重點

(一) 民間機構自接獲議約完成函文之次日起30日內，就最優申請人於申請階段所提投資計畫書，經按本案甄審會及市府意見修正後提出之執行計畫書，經市府同意後，作為民間機構興建營運本案之依據。

(二) 民間機構應負責本案之設計及興建，且就本案之興建，應符合興建營運基本規範所示功能規範標準。投資契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由民間機構自行辦理或委託他人辦理，均由民間機構負完全責任，市府或市府所聘專業顧問對民間機構所為任何之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

(三) 民間機構興建期間應配合市府召開之會議說明興建執行情形，並應於每月10日前提送工作月報（至少包含已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式，以及品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況）予市府備查，市府或其所聘專業顧問得對民間機構執行之工作進行監督與查核，民間機構不得拒絕。

(四) 獨立機構

1. 為確保民間機構設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，民間機構得自費委託經市府同意之獨立機構為市府執行本案興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由市府監督其工作進行。

報告內容僅供參考

2. 市府或獨立機構，有權對於民間機構及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），民間機構與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。市府或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，市府不得拒絕。
3. 經查驗確認民間機構之設計有明顯疏失或不符投資契約約定要求時，市府得要求民間機構修改至符合設計規定之需求，民間機構非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試、試運轉或營運模擬階段，市府如發現民間機構工程品質不符投資契約規定，民間機構應依市府指示限期改正。
4. 市府或獨立機構查驗投資契約工程品質時，民間機構應免費協助查驗。市府或獨立機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

(五) 開工日期

1. 民間機構應隨投資執行計畫書提供預定開工日期。
2. 民間機構實際開工日期，至遲不得晚於投資契約簽訂日起 1 年內。
3. 本案開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業主管機關同意之開工日期開始興建。

(六) 興建期限

本計畫之興建期間自本計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之日起算最長不得逾 5 年，營運期自本計畫營

報告內容僅供參考

運開始日起算 45 年，本計畫之興建期及營運期合計 50 年。民間機構並得於符合投資契約所定條件下，提前進入營運。民間機構就本計畫之興建期如有提前或延誤，營運期應配合增減。申請人得規劃分期開發，如規劃分期開發，本計畫之基本應開發設施應於第一期興建期 5 年內完成開發。

(七) 民間機構應於投資契約簽訂日起 3 個月內，提出執行本案建設之興建執行計畫，送市府同意後辦理；民間機構應依興建執行計畫，於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

(八) 民間機構應依興建營運基本規範所示功能規範及公共建設需求，於投資契約簽訂日起 3 個月內提出基本設計送請市府備查。民間機構應依市府備查之基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計負其責。

(九) 施工期間之交通維持由民間機構負責。民間機構應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如民間機構執行有困難時，由市府予以協助。

(十) 民間機構如需辦理融資，應依投資執行計畫書之規劃期程或於投資契約簽訂日起 15 個月內 (以先發生之日期為準)，與融資機構簽訂融資契約，並應副知市府。

(十一) 於投資契約明定財務檢查權，即市府得定期或不定期通知民間機構提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供查核，以資了解財務狀況勾稽工程進度情形。

(十二) 工程進度如落後興建執行計畫所訂時程進度達 5%以上時，民間

報告內容僅供參考

機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後興建執行計畫所訂時程進度達 10%以上時，民間機構應提趕工計畫報市府備查。

(十三) 民間機構如要辦理試運轉或營運模擬時，應於營運開始日 3 個月前，提送測試、試運轉及營運模擬計畫送市府同意後，依計畫確實辦理。

(十四) 完工資料之交付

1. 民間機構完工時應交付下列資料：

(1) 竣工圖及電腦圖檔。

(2) 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

(3) 維修計畫。

(4) 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

(5) 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 1 個月內送交市府。

2. 民間機構應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予市府。

3. 民間機構應確保市府得合法使用所有民間機構交付予市府之各項完工資料。

三. 營運期履約管理執行重點

(一) 民間機構應於營運開始日前 6 個月提出營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經市府審查核准後，始得開始營運。

(二) 民間機構之營運開始日，至遲不得晚於投資契約簽訂日起屆滿 5

報告內容僅供參考

年之日。

(三) 民間機構於營運開始前 1 個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報市府之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送市府備查。其後若有修正，亦應於修正後 1 個月內提送市府備查。

(四) 民間機構就本案之營運，應符合興建營運基本規範所示功能規範標準，且應依市府審查核准之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。

(五) 民間機構營運期間應於每季第 1 個月月底前將其前一月工作進度及情形提報市府。市府或其所聘專業顧問並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出營運相關紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供市府查核，民間機構不得拒絕。

(六) 民間機構應確保本案之衛生福利及醫療設施或社會福利設施，不得遭主管機關評鑑或督導考核為不合格，且不得遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可

(七) 民間機構應於開始營運時，編列資產清冊，首次應於開始營運日起 3 個月內送交市府。

(八) 民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

(九) 民間機構每營運年度（1 月 1 日起至 12 月 31 日止）依營運執行計畫編製年度營運計畫，並於每年 10 月 31 日前提送下一年度之營運計畫，其內容應至少包括下一年度之營運策略、營運空間調整（如有）、預算編制基礎、財務預估、行銷計畫及可能之增資

報告內容僅供參考

計畫等，送市府同意後辦理。

(十) 市府及其他公務機關基於職權行使或為監督民間機構確實履行投資契約之必要，得進入本案整體用地內為必要之行為。

(十一) 營運開始日後，市府或其所聘專業顧問得隨時查核民間機構是否依投資契約約定營運，民間機構應於市府進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

(十二) 民間機構應依據投資契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

(十三) 市府認定民間機構之營運資產違反正常使用及安全等標準時，得要求民間機構改善。

(十四) 營運開始日後，市府得隨時針對 7.4 民間機構營運期間自主管理事項辦理情形，進行必要之查核，民間機構不得拒絕。

12.3 財務檢查機制

一. 市府得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況。市府為執行檢查，得通知民間機構提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供市府查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構應全力配合。

二. 定期財務檢查

市府辦理定期財務檢查，應於檢查前 14 日以書面通知民間機構。

(一) 檢查前

函文通知民間機構檢查日期、實施地點(興建期視需求安排於 BOT 工區或民間機構辦公場所，營運期視需求安排於民間機構營

報告內容僅供參考

運或辦公場所)、檢查基準日、依約應備齊資料、指派代表與會協助作業及說明，並得要求民間機構於檢查日期前，先行完成前述資料回覆，預為掌握資料準備情形及視情形提出待進一步補充資料需求。

(二) 檢查中

請民間機構妥予說明相關疑義、限期補充函送相關佐證資料。

(三) 檢查後

藉履約管理會議向民間機構說明財務檢查結果。

三. 不定期財務檢查

(一) 檢查前

函文通知民間機構檢查日期、實施地點(興建期視需求安排於BOT 工區或民間機構辦公場所，營運期視需求安排於民間機構營運或辦公場所)、檢查基準日、依約應備齊資料(常見檢查資料如股東名冊及會議紀錄、所有往來金融機構存摺正本或交易明細、民間機構與第三人簽定之契約或付款依據等)、指派代表與會協助作業及說明，並得要求民間機構於檢查日期前，先行完成前述資料回覆，預為掌握資料準備情形及視情形提出待進一步補充資料需求。

(二) 檢查中

請民間機構妥予說明相關疑義、限期補充函送相關佐證資料。

(三) 檢查後

1. 藉履約管理會議向民間機構說明財務檢查結果。
2. 追蹤民間機構按不定期財務檢查結果落實執行情形，視需求啟動

報告內容僅供參考

投資契約「缺失、違約之認定及處理程序」或「爭議處理機制」等。

四. 檢查重點

(一) 契約相關約定之基本檢核事項

1. 相關契約、保險單等文件之提送是否符合契約約定之期限。
2. 實收資本額是否不低於契約約定之最低金額。
3. 自有資金是否維持契約約定之最低比率。
4. 是否有轉投資之情形。
5. 財務報表之編製與提送是否符合契約約定。
6. 公司章程、登記事項及董監事是否有所變動，變動後是否於契約所定期限通知主辦機關。
7. 財務報告前後期會計項目金額是否有重大之差異。
8. 營運資金籌措來源及編列情形是否有異常情形。
9. 公司內控制度及核決權限程序是否有異常情形。
10. 董事會及股東會重大議案內容是否有異常情形。
11. 是否有其他影響契約履行之重大財務事項。
12. 投保種類及保險範圍是否符合契約約定。

(二) 重要財務比率得以下列風險指標進行檢核

1. 財務結構風險指標。
2. 償債能力風險指標。
3. 現金流量風險指標。
4. 自有資金比率。

(三) 興建期之檢核重點

報告內容僅供參考

1. 發起人持股比例是否符合契約要求。
2. 發起人、董事及監察人是否有股權移轉、讓與或設質之情形。
3. 融資契約之簽訂、設定負擔項目及償債計畫規劃情形。
4. 最近一年融資動撥及償還是否有異常情形。
5. 融資動撥與工程進度付款之關聯性。
6. 營運資金需求及工程發包情形是否有異常。
7. 銀行專戶（收入、興建等）之運用情形是否符合契約約定

12.4 施工或經營不善之處置及關係人介入

一. 辦理依據

- 促參法第 11 條第 6 款規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：...六、施工或經營不善之處置及關係人介入。」。
- 促參法第 52 條規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、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或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。主辦機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。」。

二. 事由

(一) 施工進度嚴重落後

依促參法施行細則第 78 條規定，指未於投資契約所定之期限內

報告內容僅供參考

完成工程，或施工比例落後達投資契約規定一定程度者。

(二) 工程品質重大違失

依促參法施行細則第 78 條規定，指工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。

(三) 經營不善

依促參法施行細則第 78 條規定，指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約，足以影響營運且情節重大者。

(四) 其他重大情事

屬前揭三種情事以外之重大事由，惟促參法施行細則第 78 條並無定義，故市府可視需求納入投資契約之違約認定，如「本案之衛生福利及醫療設施或社會福利設施，遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可者」。

三. 處置方式

(一) 要求定期改善

依促參法施行細則第 79 條規定，市府要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：「1.缺失(違約)之具體事實。2.改善缺失(違約)之期限。3.改善後應達到之標準。4.屆期未完成改善之處理。」，並副知融資機構或保證人，且市府應依所發生缺失對公共安全之影響程度及民間機構之改善能力，訂定改善期限。

(二) 屆期不改善或改善無效者

報告內容僅供參考

1. 中止興建營運之一部或全部

(1) 市府得以書面載明下列事項通知民間機構，中止民間機構興建營運之一部或全部，並以書面通知民間機構及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關包括：「A.民間機構屆期不改善或改善無效之具體事實。B.中止興建或營運之日期。C.中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。D.中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。E.屆期未完成改善之處理。」。

(2) 市府通知民間機構中止其興建營運之一部或全部，相關違約情事經民間機構改善，並經市府認定已消滅者，市府應以書面限期令民間機構繼續興建或營運。

(3) 市府通知民間機構中止其興建營運之一部或全部，相關違約情事經市府認定逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，市府得終止投資契約。

(4) 除經市府同意外，於市府終止投資契約前，民間機構仍應繼續履約。民間機構因市府同意而暫停履約，仍不得據此要求延長投資契約期限或免除契約責任。

2. 關係人介入

(1) 如市府同意融資機構、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或營運者，於民間機構發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，市府應以書面通知民間機構限期改善，並副知民間機構之融資機構或保證人。

(2) 民間機構經市府要求限期改善逾期未改善或改善無效時，市府應

報告內容僅供參考

以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人：「A.民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。B.民間機構之融資機構或保證人得報請市府同意由民間機構之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。C.介入時，應為改善之期限。D.應繼續改善之項目及標準。E.屆期未完成改善之處理。

(3) 民間機構之融資機構或保證人於接獲市府書面通知後 60 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向市府申請介入。融資機構或保證人逾期未向市府申請時，市府得終止投資契約。

(4) 市府應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構之融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。

(5) 融資機構或保證人於介入期間，得與市府協商其暫代民間機構執行投資契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。

(6) 融資機構或保證人介入後經市府認定已改善缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經市府同意者外，市府應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向市府申請終止介入。

(7) 融資機構或保證人介入後，仍未於市府所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知市府終止介入；市府亦得以

報告內容僅供參考

書面通知融資機構或保證人終止介入。於此情形任一方終止介入後，市府得終止投資契約。

(8) 終止介入時，經市府評估民間機構仍不具備繼續履行投資契約、或繼續興建、營運本案之能力，市府得終止投資契約。

(9) 融資機構或保證人介入後，投資契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於市府權益之情形及市府同意下，由其雙方另訂之。

四. 強制接管規劃

(一) 辦理依據

- 促參法第 53 條規定：「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。」。

本案屬促參法施行細則之衛生福利及醫療設施與社會福利設施，營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本案營運之一部、全部或終止投資契約時，市府得依促參法、「民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法」或「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」等規定辦理強制接管營運。

報告內容僅供參考

(二) 強制接管之類型

1. 中止或停止營運後之接管

「中止或停止營運後之接管」，指依促參法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，認為有接管必要所為之暫時性強制接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予市府，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，市府將接管營運之權限移由接管人代為行使。

2. 終止投資契約後之接管

「終止投資契約後之接管」，係指市府與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

(三) 執行重點

綜整「民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法」、「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」相關強制接管執行程序與重點如表所示。

表 12-2 強制接管營運執行重點一覽表

依據 / 重點	民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法(91.11.27)	民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(95.11.07)
接管人	第 2 條 主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任、委託其他機關(構)為接管人。 除前項自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。	第 2 條 主辦機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關(構)、或委託其他機關(構)、團體為接管人。
公告與通知	第 3 條 主辦機關強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構並公告之：	第 3 條 主辦機關於民間參與社會福利設施.....有強制接管營運之必要時，應公告下列

報告內容僅供參考

依據 / 重點	民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法(91.11.27)	民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(95.11.07)
	一. 民間機構之名稱及其地址。 二. 強制接管之標的設施、事由及依據。 三. 強制接管營運之項目及範圍。 四. 接管人名稱及地址。 五. 接管人之權限。 六. 接管營運之期間及起始日。 七. 其他經主辦機關認為必要之事項。 八. 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。 前項事項並應通知融資機構、保證人及相關政府機關。 第一項第六款所定接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前二項之規定。	事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關： 一. 民間機構之名稱及其主營業所地址。 二. 強制接管之事由。 三. 強制接管營運之項目及範圍。 四. 接管人之名稱及其機關、主營業所地址。 五. 接管人之權限。 六. 接管營運之期間及起始日。 七. 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。 八. 其他主辦機關認為必要之事項。 前項第六款所定接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前項之規定。
接管人與民間機構之權利義務	第 4 條 自前條第一項所定接管營運日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。 第 5 條 民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予無條件配合。 民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。 第 6 條 因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之必要費用，應由民間機構負擔。 第 7 條 強制接管營運後必須終止投資契約時，接管人執行接管營運所生之必要費用，應由民間機構負擔。其可繼續為營運者，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。	第 4 條 民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，應由民間機構負責處理。 民間機構應於接管起始日起三十日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。 第 5 條 自第 3 條第一項第六款所定接管營運日起，被接管營運標的設施之經營權及管理權，由接管人行使。 第 6 條 民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人之有關詢問，應據實答覆；其他受僱人員，應受接管人之指揮。

報告內容僅供參考

依據 / 重點	民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法(91.11.27)	民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(95.11.07)
	第 8 條 民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開董事會會議及其他重要會議，均應於七日前先以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。 第 9 條 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。 民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、藥品、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經主辦機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。但必要時，得由接管人自行清點製作，並報主辦機關備查。 第 10 條 主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主辦機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。 第 11 條 接管人為繼續維持醫療設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。 第 12 條 民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，應由民間機構負責處理。	第 7 條 因中止或停止營運而為強制接管營運時，有關民間機構之勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。 第 8 條 因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。 第 9 條 民間機構就有關被接管營運標的設施召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於七日前先以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。 第 10 條 接管人應定期向主辦機關陳報受強制接管標的設施及營運之狀況。 接管人發現民間機構有下列情形之一且情節重大者，應即報請主辦機關採取適當措施或依本法第五十二條規定終止投資契約： 一. 違反法令或章程之情事。 二. 違反投資契約或其他相關合約。 三. 對接管人或主辦機關所提之意見或所為之處置未配合辦理。 四. 其他有損民間機構本身或公共利益之行為。
終止強制接管營運	第 13 條 主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運： 一. 強制接管營運事由已消滅者。	第 11 條 有下列情形之一者，主辦機關應終止強制接管營運： 一. 強制接管營運事由已消滅。

報告內容僅供參考

依據 / 重點	民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法(91.11.27)	民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(95.11.07)
	二. 有事實足認無法達成接管之目的者。 三. 經主辦機關或其上一級機關認定已無接管營運之必要者。 主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構及融資機構、保證人、接管人、接續營運人及相關政府機關，並公告之： 一. 終止強制接管之事由。 二. 終止強制接管營運之項目及範圍。 三. 終止強制接管之日期。 四. 其他必要之事項。	二. 有事實足認無法達成接管之目的。 三. 經主辦機關認定無接管營運之必要。 主辦機關於終止強制接管營運時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關： 一. 終止強制接管之事由。 二. 終止強制接管營運之項目及範圍。 三. 終止強制接管之日期。 四. 其他由主辦機關認有必要之事項。
終止強制接管營運後辦理事項	第 14 條 依前條第一項規定終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行清算，如有賸餘財產，應移交民間機構。	第 12 條 依前條第一項規定終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交民間機構。

12.5 營運績效評定

一. 依促參法第 51-1 條規定，市府應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定；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，應於投資契約明定之。本案營運績效評估委員會之組成及評定作業辦法，規劃如附件五。

二. 優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序，請參照 7.3 之二.規劃內容。

12.6 協調會籌組及運作

依促參法第 48-1 條規定，投資契約應明定組成協調會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。本案協調會組成與協調程序等相關作業方式，規劃如附件六。

報告內容僅供參考

第13章 移轉與返還規劃

13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

一. 用地交付

(一) 市府將於設定地上權契約簽訂日之次日起90日內辦理用地點交，並於點交前以書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，市府並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地現況點交，經民間機構確認無誤後簽收。

(二) 民間機構應於市府通知之點交日完成點收，如因可歸責於民間機構事由致點收遲延達 10 日時，以違反投資契約約定處理。

二. 地上權設定及註記

(一) 依促參法施行細則第 89 條規定：「主辦機關將公共建設所需用地設定地上權予民間機構時，應於契約中約定地上權消滅時建物所有權移轉予政府，並於辦理地上權設定登記時，由登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記。前項公共建設興建完成後，民間機構申辦建物所有權第一次登記時，亦應記明前項約定，由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記。」。

(二) 本案於完成用地交付後30日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，並由民間機構負擔前開登記作業所需之相關費用。地上權設定登記完成後 10 日內，民間機構應檢送土地登記謄本予市府備查。

報告內容僅供參考

13.2 契約期限屆滿時之移轉與歸還

一. 移轉標的

(一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。

(二) 營運資產移轉應包含關於投資契約營運資產之使用或操作有關軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

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

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

二. 移轉程序

(一) 民間機構應於契約期間屆滿前 3 年起，委託獨立、公正且經市府同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交市府，並自行負擔費用。

報告內容僅供參考

(二) 民間機構必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

(三) 除投資契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

三. 移轉條件及計價

(一) 民間機構在營運期間內經雙方議定，或於契約期間營運期間屆滿前 5 年內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已事前徵得市府同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉。其餘營運資產，除雙方另有約定外，均為無償移轉。

(二) 有償移轉資產價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂之。

(三) 雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四. 移轉時及移轉後之權利義務

(一) 民間機構於投資契約屆滿前30個月，應將截至投資契約終止時之應移轉資產清冊提送市府，雙方應自市府收受目錄時起12個月內就移轉程序及期限達成協議，並完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

(二) 民間機構應於投資契約屆滿前完成應移轉資產清冊所載不動產及動產之點交。

(三) 於投資契約期間屆滿後，市府完成點收前，除經市府同意外，民

報告內容僅供參考

間機構不得繼續經營本案，惟對本案營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

(四) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除經市府同意外，民間機構應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予市府或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。

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

(六) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與市府或市府指定之第三人。

(七) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人同意。

(八) 民間機構應將其所有、持有或占有而未移轉市府物品，於市府所定期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由民間機構負擔。如民間機構於期限屆滿後 1 個月內仍未搬離者，視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，市府得逕為任何處理，並向民間機構請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣。

(九) 民間機構對移轉予市府標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對市府

報告內容僅供參考

或其指定之第三人提供人員訓練。

(十) 市府所有而交付民間機構管理、使用之資產返還程序，準用前述規定。

13.3 契約期限屆滿前之移轉與歸還

一. 移轉標的

如 13.2 之一.移轉標的，若工程尚未完工，並包括興建中工程。

二. 移轉程序

(一) 民間機構須於投資契約終止之日起 1 個月內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉資產）提送市府。

(二) 除投資契約另有約定外，市府應於收到民間機構資產清冊日起 1 個月內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，協議不成，依投資契約爭議處理規定辦理。

(三) 民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產移轉參考。

三. 移轉價金之給付

市府於完成移轉程序後，如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限及方式支付。

四. 移轉時及移轉後權利義務

(一) 除雙方另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予市府，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予市府或市府指定之第三人。

(二) 除前項次一外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依 13.2 之四.(四)~(十)辦理。

報告內容僅供參考

(三) 因不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議定之。

五. 移轉價金計算

(一) 因可歸責民間機構事由終止

1. 於興建期間終止時，市府得依下列方式擇一辦理：

(1) 由市府或其指定之第三人依民間機構「已支出工程經費」與經市府同意之專業鑑價機構之鑑價結果二者比較，以較低者之七折為上限作為移轉價金，收買民間機構於本案之資產及一切權利。「已支出工程經費」係指民間機構為興建本案已支出之一切成本及費用，但以民間機構於其投資執行計畫書估算之工程經費為上限。

(2) 要求民間機構於契約終止通知送達後 30 日內移除一切民間機構資產，除民間機構於契約終止前已發生對市府之損害賠償請求權外，不得再向市府為任何請求。

2. 於營運期間終止時，由經市府同意之鑑價機構就民間機構資產之帳面價值、使用情形、使用價值及投資契約剩餘年限，予以鑑價。市府或其指定之第三人依鑑價結果百分之七十收買民間機構於本案之資產及一切權利。但如民間機構資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，市府得令民間機構移除其資產，且除民間機構於契約終止前已發生對市府之損害賠償請求權外，不得再向市府為任何請求。

3. 有委託第三人鑑價之必要時，應由民間機構負擔相關費用。

(二) 雙方合意終止

報告內容僅供參考

雙方應另行議定有關資產之移轉及其他權利義務關係。

(三) 因政策變更，民間機構依約繼續履行不符公共利益，市府終止

1. 市府於興建期間終止契約，應補償民間機構「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用。
2. 市府於營運期間終止契約，應由經市府同意之鑑價機構就民間機構資產之帳面價值、使用情形、使用價值及投資契約剩餘年限，予以鑑價，市府或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案下之資產及一切權利。
3. 市府依前述 1、2 支付之價金應足以彌補民間機構因投資契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。
4 市府終止投資契約有委託第三人鑑價之必要時，應由市府負擔相關費用。

(四) 因可歸責市府事由終止

1. 於興建期間終止，市府應賠償民間機構「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用。
2. 於營運期間終止，應由經市府同意之鑑價機構就民間機構資產之帳面價值、使用情形、使用價值及投資契約剩餘年限，予以鑑價，市府或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案下之資產及一切權利。
3. 市府依前述 1、2 支付之價金應足以彌補民間機構因投資契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。

報告內容僅供參考

4. 終止投資契約有委託第三人鑑價之必要時，應由市府負擔相關費用。

(五) 因不可抗力或除外情事發生而終止

1. 一方終止投資契約時，雙方應協議就下列方式擇一辦理：

(1) 民間機構移除其一切資產及設備。民間機構除投資契約終止前已發生對市府之請求權外，不得向市府主張任何權利。

(2) 由市府或市府指定第三人繼續興建或營運本案。市府應依民間機構「已支出工程經費」或經市府同意之鑑價機構以民間機構資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及投資契約剩餘年限之鑑價結果，扣除市府就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額予民間機構。

2. 因不可抗力或除外情事發生，一方終止投資契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。

13.4 資產清冊建立及管理

一、 民間機構應於開始營運時，編列資產清冊，首次應於開始營運日起 3 個月內送交市府。

二、 民間機構應於營運開始至投資契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，投資契約所定移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後 1 個月內，將前一年度最新營運資產清冊送交市府。

報告內容僅供參考

三. 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），及檢附相關之保證書與使用說明書。

四. 市府或其所聘專業顧問並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出營運相關紀錄或文件、工作資料及其他相關文件等，以供市府查核，民間機構不得拒絕。是以，市府得要求民間機構提出資產清冊供盤點，以資瞭解投資執行計畫書承諾事項辦理情形，或適時配合資產總檢查掌握投資契約移轉標的。

13.5 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 91 條規定：「民間機構依本法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。」，因此，民間機構除應於契約期間屆滿前一定期限進行營運資產總檢查外，並應於申請優先定約前一定期限辦理資產總檢查。

建議於投資契約約定，民間機構應於契約期間屆滿前 3 年起，委託獨立、公正且經市府同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交市府，並自行負擔費用。

資產總檢查計畫之內容，至少包含下列項目：

一. 檢查範圍。指為執行促參案件興建、營運所需之下列資產：

（1） 市府交付且屬依投資契約必須歸還之資產。

報告內容僅供參考

（2） 民間機構投資興建或購置，且記載於營運資產清冊之資產。

（3） 其他依投資契約應移轉之資產。

二. 檢查機構。民間機構應委託獨立、公正第三人擔任，並於資產總檢查計畫敘明。

三. 檢查方式。

四. 費用負擔。

五. 檢查程序。

六. 檢查標準。

七. 其他事項。

市府同意之資產總檢查計畫，應以書面通知民間機構依同意之內容辦理檢查作業及負擔相關費用，並於檢查作業完成後提送資產總檢查報告。資產總檢查報告至少包含下列項目：

一. 完成檢查之營運資產清冊。

二. 完成檢查之資產現況。

三. 資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符本契約約定之情形及其後續處理方案。

報告內容僅供參考

第14章 後續作業事項及期程

14.1 後續作業事項

一. 潛在廠商拜訪及投資意願了解

針對參與本案投資開發的意願、主要考量及關心之議題進行了解，俾參酌納入未來招商條件規劃。

二. 招商文件內容撰擬及辦理招商說明會。

三. 市府後續辦理事項

(一) 為辦理土地點交，本案整體用地後續配合發布實施之都市計畫，須請市府城鄉局辦理測量及都市計畫樁位成果公告，以利確認地籍分割，確認土地範圍及面積。

(二) 仁義段 717 地號國有土地(面積 11.00 平方公尺)之撥用取得事宜。

14.2 初步期程規劃

初步規劃本案後續作業期程如表 14-1 所示，實際期程仍須因應衛生局及政府相關單位作業、報告書圖行政審查程序及實際招商情形等為準。

報告內容僅供參考

表 14-1 後續作業期程預估表

工作項目與期限		日曆天	年/月/日	
			起日	迄日
1.先期規劃		**74**	**114/12/17**	**115/02/28**
1.1	提送先期計畫書初稿	7	114/12/17	114/12/23
1.2	審查及修正先期計畫書	60	114/12/24	115/02/21
1.3	衛生局同意備查	7	115/02/22	115/02/28
2.公告招商		**194**	**114/12/17**	**115/06/28**
2.1	提送招商文件初稿	7	114/12/17	114/12/23
2.2	衛生局成立甄審委員會及工作小組	7	114/12/17	114/12/23
2.3	工作小組審查招商文件	35	114/12/24	115/01/27
2.4	配合工作小組意見修訂	30	115/01/28	115/02/26
2.5	甄審委員會審查招商文件	14	115/02/27	115/03/12
2.6	配合甄審委員會意見修訂	10	115/03/13	115/03/22
2.7	衛生局同意備查	8	115/03/23	115/03/30
2.8	衛生局於收訖定稿本後公告	1	115/03/31	115/03/31
2.9	公告招商(90日曆天)	90	115/03/31	115/06/28
2.10	協助辦理招商說明會	45	115/04/01	115/05/15
2.11	協助辦理澄清及釋疑	45	115/04/01	115/05/15
2.12	協助辦理變更或補充公告	89	115/04/01	115/06/28
3.甄審、評定、議約及簽約		**165**	**115/06/29**	**115/12/10**
3.1	協助辦理資格審查(選出合格申請人)	30	115/06/29	115/07/28
3.2	協助辦理投資計畫書審查	15	115/07/29	115/08/12
3.3	協助辦理綜合評審(選出最優申請人)	15	115/08/13	115/08/27
3.4	協助辦理議約作業	45	115/08/28	115/10/11
3.5	協助辦理簽約作業	60	115/10/12	115/12/10

報告內容僅供參考

附件一

本案環境敏感地區查詢結果

報告內容僅供參考

申請新北市三重區仁義段717地號等4筆土地（面積：2.880公頃）

（案號：1100201701）

附表1 申請查詢範圍位置圖



圖例 申請範圍

報告內容僅供參考
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

製作日期 2021/2/17 上午 11:02:33 , v1.0

申請案件位置略圖



報告內容僅供參考
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

製作日期 2021/2/17 上午 11:02:33 , v1.0

申請新北市三重區仁義段717地號等4筆土地（面積：2.880公頃）

（案號：1100201701）

附表2 申請查詢地籍清冊

項次	縣市	鄉鎮市區	村里	段名	段碼	地號	使用分區	使用地類別
1	新北市	三重區	五福里	仁義段	FG1727	859		
2	新北市	三重區	五福里	仁義段	FG1727	803		
3	新北市	三重區	五福里	仁義段	FG1727	731		
4	新北市	三重區	五福里	仁義段	FG1727	717		

報告內容僅供參考
內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請新北市三重區仁義段717地號等4筆土地（面積：2.880公頃）

（案號：1100201701）

附表3 申請查詢結果綜理表

本案為中華民國航空測量及遙感探測學會110年2月17日航測會字第1109003486號函查詢結果。

依據環境敏感地區單一窗口查詢申請作業要點第6點規定，本案查詢結果通知書有效期間為1年（民國111年02月17日止）。

有無位於環境敏感地區	第1級	第2級
有	0項	2項
無	28項	32項
查詢項目合計	28項	34項

一、第1級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬特定水土保持區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
2	是否位屬河川區域？	有□ 無■	經濟部水利署、新北市政府水利局	經濟部水利署： 本案經查非位在中央管河川區域內；是否位於縣（市）管河川區域內請洽土地所在縣（市）政府水利單位查詢。 新北市政府水利局： 非位於已公告之市管河川區域範圍，以上資料僅供參考，實際仍以地政事務所地籍鑑界為準。
3	是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	有□ 無■	經濟部水利署	
4	是否位屬區域排水設施範圍？	有□ 無■	新北市政府水利局	新北市政府水利局： 非位於已公告之市管區域排水域範圍，以上資料僅供參考，實際仍以地政事務所地籍鑑界為準。
5	是否位屬活動斷層兩側一定範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
6	是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
7	是否位屬自然保留區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
8	是否位屬野生動物保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬野生動物重要棲息環境？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬自然保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬一級海岸保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
12	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	內政部營建署城鄉發展分署	
13	是否位屬古蹟保存區？	有□ 無■	新北市政府文化局	新北市政府文化局： (一)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚

				落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。 (二)依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送文化局審查。 (三)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
14	是否位屬考古遺址？	有□ 無■	新北市政府文化局	新北市政府文化局： (一)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。 (二)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。 (三)復依同法第106條第1項第4款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第57條第2項、第77條規定者…」及同項第5款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第51條、第52條或第59條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣30萬元以上200萬元以下罰鍰。
15	是否位屬重要聚落建築群？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍

報告內容僅供參考
內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

16	是否位屬重要文化景觀？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
17	是否位屬重要史蹟？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬水下文化資產？	有□ 無■		依據文化部現有資料，所詢計畫場址尚未進行水下文化資產相關調查，後續如涉及水域開發行為(含興建工程)，直接或間接涉及海床或陸域水體下之水底或底土之活動，請依《水下文化資產保存法》第9條、第10條、第13條規定辦理。
19	是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬水庫集水區（供家用或供公共給水）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
22	是否位屬水庫蓄水範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-1.是否位屬森林（國有林事業區、保安林等森林地區）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	23-2.是否位屬森林（區域計畫劃定之森林區）？	有□ 無■		1、依地政司地籍資料判定。 2、本項查詢應以申請開發計畫當時土地使用分區為準。
23	23-3.是否位屬森林（大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	有□ 無■	新北市政府水利局	新北市政府水利局： 以上資料僅供參考，實際仍以地政事務所地籍鑑界為準。
25	是否位屬水產動植物繁殖保育區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
26	是否位屬優良農地？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍

報告內容僅供參考
內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

申請新北市三重區仁義段717地號等4筆土地（面積：2.880公頃）

（案號：1100201701）

二、第2級環境敏感地區

環境敏感地區項目		有無位於環境敏感地區	複查確認機關	備註
1	是否位屬地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
2	是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區？	有□ 無■	經濟部水利署	
3	是否位屬嚴重地層下陷地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
4	是否位屬海堤區域？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
5	是否位屬淹水潛勢？	有■ 無□		（一）淹水潛勢圖係依「災害防救法」及「水災潛勢資料公開辦法」規定產製之淹水潛勢圖，經審議後由經濟部函送直轄市、縣（市）政府公開並接受人民申請提供；公開之淹水潛勢圖僅供防救災使用，相關土地管制或土地利用限制及其他相關措施，應依各目的事業主管機關相關法令規定辦理。 （二）本項查詢係經行政院環保署、內政部地政司及營建署等查詢需求主管機關達成共識，以第三代圖資「連續24小時降水500毫米」之定量降水情境作為查詢依據，若申請人對查詢結果有疑義，請洽水利主管機關。
6	是否位屬山坡地？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
7	是否位屬土石流潛勢溪流地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
8	是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
9	是否位屬二級海岸保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
10	是否位屬海域區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
11	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	有□ 無■	內政部營建署城鄉發展分署	
12	是否位屬歷史建築？	有□ 無■	新北市政府文化局	新北市政府文化局： (一)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。 (二)依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及

報請內部營建單位 Construction and Planning Ministry of the Interior 供參

				聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之虞通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送文化局審查。 (三)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
13	是否位屬聚落建築群？	有□ 無■	新北市政府文化局	新北市政府文化局： (一)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。 (二)依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送文化局審查。 (三)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
14	是否位屬文化景觀？	有□ 無■	新北市政府文化局	
15	是否位屬紀念建築？	有□ 無■	新北市政府文化局	新北市政府文化局： (一)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾50年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，應請依文化資產

報告內容僅供參考
內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

				保存法第15條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。 (二)依《文化資產保存法》第34條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送文化局審查。 (三)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
16	是否位屬史蹟？	有□ 無■	新北市政府文化局	
17	是否位屬地質敏感區（地質遺跡）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
18	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
19	是否位屬水庫集水區（非供家用或非供公共給水）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
20	是否位屬自來水水質水量保護區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
21	是否位屬優良農地以外之農業用地？	有□ 無■	新北市政府農業局	新北市政府農業局： 查依行政院委員會107年5月28日農企字第1070220743號函示：「依內政部106年5月16日公告實施「修正全國國土計畫」第2級環境敏感地區「優良農地以外之農業用地」定義：「符合一般農業區劃設原則之地區，且非屬列為新訂或擴大都市計畫或開發利用申請設施型使用分區變更區位之農業用地，範圍由農業主管機關及區域計畫主管機關確認。」是以，針對是類土地，係以「一般農業區農業用地」為範圍…」。經查旨案土地屬都市計畫學校用地，皆非一般農業區農業用地，爰非屬優良農地以外之農業用地。
22	是否位屬礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
23	是否位屬地質敏感區（地下水補注）？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
24	是否位屬人工魚礁區及保護礁區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
25	是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍

報告內容僅供參考
內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

26	是否位屬電信法之禁止或限制建築地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
27	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	有■ 無□	交通部民用航空局場站組	交通部民用航空局場站組： 一、查本案場址位於依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」第4條第1項第3款第3目所劃定之臺北航空站轉接面(高距比1:7)範圍內，請依前開辦法規定辦理。 二、本案場址非位於「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制範圍。 三、本案場址非位於前揭辦法第5條助航設備之禁限建地區內。 四、爾後若有興建計畫，請提供建物高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）及基地高程等資料，俾利評估儀航程序。
28	是否位屬航空噪音防制區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
29	是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
30	是否位屬公路兩側禁建限建地區？	有□ 無■	交通部高速公路局北區養護工程分局、交通部公路總局	交通部高速公路局北區養護工程分局： 本案土地位於都市計畫區，高公局未劃設8公尺禁建範圍，相關土地使用管制回歸新北市政府發布之都市計畫管制規定辦理，另非屬高速公路兩側路權邊界外50公尺範圍內禁止設置樹立廣告物。
31	是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區？	有□ 無■	桃園市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局	桃園市政府捷運工程局： 臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫(桃園市路段)及延伸至中壢火車站工程捷運兩側禁限建範圍分別於98年5月22日及101年6月7日公告實施，經查旨揭土地非屬「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統」公告劃定之禁建、限建範圍，另因桃園都會區捷運系統路網目前進行規劃作業階段，故未劃定相關禁建、限建範圍。
32	是否位屬鐵路兩側限建地區？	有□ 無■		免查範圍或非屬應查範圍
33	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	有□ 無■		本項查詢依據陸軍第三作戰區指揮部109年11月19日陸六軍作字第1090017510號函檢送應查範圍辦理。
34	是否位屬要塞堡壘地帶？	有□ 無■		本項查詢依據陸軍第三作戰區指揮部109年11月19日陸六軍作字第1090017510號函檢送應查範圍辦理。

內政部營建署 Construction and Planning Agency Ministry of the Interior

環境敏感圖資：淹水潛勢，申請案件位置圖



圖例1	0.3m - 0.5m 0.5m - 1.0m 1.0m - 2.0m 2.0m - 3.0m > 3.0m	淹水潛勢
圖例2		申請範圍

報告內容僅供參考
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

附件二

本案興建基本規範建議內容

報告內容僅供參考

附件二.本案興建基本規範建議內容

※配合後續投資契約名詞定義規劃，「本計畫」係指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。

(一) 基本原則

本計畫應依相關法規及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建。

(二) 法規與標準

民間機構應依投資契約約定及相關法令規範進行規劃、設計及施工作業，應遵循之法規與標準包括但不限於：

1. 都市計畫法規及標準

(1) 都市計畫法及其相關法規

(2) 都市計畫法新北市施行細則

(3) 與本計畫有關之都市計畫、土地使用分區管制要點，以及都市設計審議決議。

2. 建築相關法規及標準

(1) 建築法、建築技術規則及其相關法規

(2) 建築物室內裝修管理辦法

(3) 建築物無障礙設施設計規範

(4) 新北市建築管理規則及其相關法規

(5) 新北市營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點

3. 各類欲興辦之建物、設施或設備所對應之法規與標準

包括但不限於消防法、各類場所消防安全設備設置標準、醫療

報告內容僅供參考

機構設置標準、長期照顧服務機構設立標準、幼兒園及其分班基本設施設備標準、兒童及少年福利機構設置標準、新北市樹木保護自治條例等。

(三) 建築規劃目標

1. 規劃提供智慧、友善、貼心、便利之環境，因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，整體形塑優質創新智能服務形象。
2. 須考量使用者水平移動、垂直移動、日常生活動作、燈具、器具及設備操作等便利性、安全性與可及性，且應可積極因應意外事故與盡可能降低意外事故之發生可能性。
3. 須考量不同使用族群如熟齡者(50 歲以上)、孕婦、孩童與身障者等，提供「以人為本」的開放空間，利用色彩、植物或園藝，結合開放空間設施(含共融式遊戲場)，提供本計畫住民、住戶、使用者或周邊社區民眾身心得以紓解、療癒的樂活環境，促進鄰里交流。
4. 形塑全齡友善優質的附服務出租居住單元，藉「大公小私」空間規劃，鼓勵居住成員盡可能走入公共空間，創造跨世代交流可能性，促進生活情感互動、活躍身心。
5. 相關設施或設備應鼓勵高齡者活用獨立自主能力，積極延長健康餘命。
6. 指標系統應符合使用者需求而適切設置引導及說明指標，使各類設施使用者充分掌握目的地及方向，不致迷失；另，指標色彩可依設施屬性或區域予以區分。

報告內容僅供參考

7. 提供合宜照明，避免眩光與弱光導致使用者跌倒或衍生風險。
8. 整體興建應納入因應防疫之動線分流、當層排氣、通風對流、輔助設施或設備等相關需求考量。
9. 可考量規劃納入「探視家屬短暫居住場所」之安排。
10. 綠建築：取得「綠建築標章」銀級標準以上，建築能效評估等級達 1+級。
11. 智慧建築：取得「智慧建築標章」銀級標準以上。
12. 通用設計：為提供全齡友善優質的使用環境，本計畫建築物至少於居住單元範疇須取得候選通用設計證書及通用設計標章，其餘部分之設計則需符合通用設計原則。
13. 無障礙設計：為推動無障礙之住宅，本計畫建築物於居住單元範疇須取得無障礙住宅建築標章。
14. 耐震設計：台灣位處地震頻繁發生地區，為尊重本計畫建築物使用者生命財產及重視耐震性能品質。
15. 於興建過程即應注意及考量，預留隨社經環境變遷而有調整空間或營運內容等需求之可能(如模矩化設計)。

(四) 建築配置與外觀規劃原則

1. 建築物之造型、建材及色彩需考量鄰近地區的環境紋理，展現本計畫公共建設意象，並考量空間位置及建築物量體等實質環境衝擊問題。
2. 動線規劃以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，減少非必要之高程差。
3. 環繞基地設置人行步道(寬度達 3.5 公尺以上)，儘量種植雙排

報告內容僅供參考

可遮蔭之喬木，並設置適當之街道家具，且減少車道破口。

4. 應考量基地內各活動區域之安全管制可能性及使用可及性。

5. 外部裝修工法及材料應具有耐久性、耐候性、易維護性，避免造成環境污染及能源浪費。

(五) 各類設施最小興建範疇及需求

本計畫各類設施應依相關法規、都市計畫土地使用分區管制規定、相關標準，以及本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建，各類設施興建基本及特殊需求表列如后。

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
服務基地內外有需求之使用者	衛生醫療設施	對應全齡需求設置家醫、骨科、復健科、眼科等科別衛生醫療設施，具備獨立候診空間，並考量基地內外部使用者可及性。	1. 衛生醫療設施應納入高齡者相關需求科別。 2. 應提供物理治療、職能治療、語言治療及心理諮商服務。 3. 衛生醫療設施之醫療廢棄物應有與其他設施項目之廢棄物分離處理所需空間。
服務被照顧者為主	住宿式長照機構	1. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%、餘以 3~4 人房為原則。 2. 應設置符合住宿式長照機構設置標準之失智症專區達 32 床。	1. 需有部分床位可提供喘息住宿服務。 2. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 3. 整體動線以獨立設置為原則，並應配置可乘載病床及因應緊急救護需求之貨梯。 4. 對應長期照顧創新思維(如綠藝療養)配置相關空間。
服務被照顧者為主	社區式長照機構	本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 120 人。	1. 總樓地板面積、日常活動場所面積，應優於長照機構設立標準表之規定。 2. 應可便利連結室外景觀設施使用，提供園藝輔助療癒環境。 3. 應考慮交通接送等臨時停車問題。

報告內容僅供參考

<table>
<tr><th>服務對象</th><th>設施項目</th><th>基本需求</th><th>特殊需求</th></tr>
<tr><td>服務被照顧者為主</td><td>居家式長照機構</td><td>應對應營運單位使用需求規劃配置足夠空間。</td><td>應有對外提供商談、接洽或處理一般事務之空間。</td></tr>
<tr><td>服務住戶為主，部分公共空間視營運需求對外開放使用。</td><td>全齡友善附服務居住單元</td><td>1. 使用對象及空間需求：至少達獨立門牌 500 戶以上，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。各房型內禁用明火。
<table><tr><th>房型</th><th>空間需求</th><th>室內淨面積(不含陽台)</th></tr><tr><td>一房型</td><td>客廳、餐廳、臥室(可採開放式格局)、簡易廚房、浴廁、陽台</td><td>9~11 坪</td></tr><tr><td>二房型</td><td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td><td>17~18 坪</td></tr><tr><td>三房型</td><td>客廳、餐廳、廚房、浴廁、陽台、臥室</td><td>23~26 坪</td></tr></table>2. 公共空間：至少需包含物業管理營運空間(辦公空間及中央監控空間)、入口大廳、洽商入住接待空間、公共廁所、儲藏室、垃圾暫存區、共享空間等等。
3. 各戶設備：各戶應有之基本設備如下。
<table><tr><th>空間</th><th>設備</th></tr><tr><td>廚房</td><td>廚具(具收納功能)、流理台、抽油煙機、爐具。</td></tr><tr><td>浴室</td><td>淋浴設備(以乾濕分離為原則)、馬桶(須可由住戶自行增設免治馬桶座)、洗手台、鏡子、毛巾架、置衣架。</td></tr><tr><td>其它</td><td>衣櫃(每房)、鞋櫃、曬衣架、電熱水器、照明燈具、緊急求助裝置、陽台洗槽(配置於家庭房型為原則。)</td></tr></table></td><td>1. 電梯：除客梯外，須配置數量合宜可提供搬家或緊急救護需求之貨梯，且客、貨梯均應具備防夾光幕或更佳之防夾功能。
2. 公共空間
(1)入口大廳：至少應設置服務櫃台、住戶信箱區以及供訪客或住戶使用之交誼區。
(2)洽商入住接待空間：提供接待洽商機能，藉展示營運內容吸引潛在客群。
(3)公共廁所：提供訪客或住戶臨時使用，並包含男、女、無障礙及親子廁所。
(4)儲藏室：應有適當運輸動線可通達，提供住戶租賃或物業管理使用。
(5)垃圾暫存區：優先於地下一層設置(如於地面層應妥善圍蔽)，須有資源分類回收、垃圾暫存及清運所需合宜空間，並設置冷藏、冷凍或壓縮等前置處理設施。
(6)共享空間：動線須考量營運擬引入之內外部使用對象，並配置包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等。
(7)應提供合宜舒適之室內溫度與空氣品質環境。
3. 各戶設備需考量熟齡者使用便利性。
4. 各戶室內空間保留可擴充增設無障礙設備之彈性。
5. 為利潛在租戶瞭解居住單元</td></tr>
</table>

報告內容僅供參考

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
			樣貌，於興建期間適時以線上或實體方式，展示各類房型樣品屋。
服務基地內外有需求之使用者	幼兒托育設施	1.幼兒園：規模以服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 2.托嬰中心：規模以收托兒童至少 45 名為原則。	1. 幼兒園：應考量保留因應後續幼教政策變更或社經環境變遷而得調整服務規模之彈性。 2. 幼兒園及托嬰中心配置須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。
服務基地內外有需求之使用者	運動設施	須包含專供高齡者使用之硬體空間及設備。	盡可能連結綠地用地使用。
服務基地內外有需求之使用者	商場	出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。	預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。
服務基地內外有需求之使用者	高齡友善產業	出入動線與全齡友善附服務居住單元適當區隔。	預留隨社經環境變遷或其他因素而有調整空間之可能性。
服務基地內外有需求之使用者	停車場	1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達300席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。 2. 依停車場法規定留設 2%身障(無條件進入)、婦幼(無條件進入)、充電格位(四捨五入)。 3. 於停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 4. 至少設置共享汽車位 6 席及共享機車位 20 席。 5. 應提供公共自行車租借站（YouBike） 空間（約	1. 提供在席偵測與智慧尋車功能，有效導引停放及尋找停放位置。 2. 停車場空間需考量相關使用者臨停接送需求，另有部分臨停接送需求(如社區式長照機構或幼兒托育設施)亦可考量規劃於基地範圍內地面層。 3. 須考量類似救護車輛、復康巴士、住戶搬家貨車、裝卸貨車輛、清運垃圾車輛等運具通行可及性，並於梯廳鄰近預留前揭運具通行及臨停所需空間。 4. 於梯廳外側及停車區間適當位置，設置緊急求救壓扣及對講機，因應緊急情況與中央監控空間聯繫。

報告內容僅供參考

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
		40m*2m，可不連續），可設置於綠地。 6. 對外開放之公共停車位應有獨立出入口 或分流管理系統（如車牌辨識、閘門或分層/分區），並結合智慧管理科技。 7. 人車動線分離：人行動線與車行動線減少交織情形，並有明確導引標誌及照明。 8. 其中電動格位須配合新北市政府工務局請領使照規定，預留 30%充電管線。考量電動車充電安全，民間機構設置具 VPC 認證之充電樁、充電樁獨立電表及相關防火設備(如防火毯、充電格位溫度偵測系統等)。	
服務基地內外有需求之使用者	景觀	1. 保留基地北側鄰接住宅區喬木。 2. 景觀設施需考量安全性、可及性、舒適性。 3. 景觀植栽以原生或既有鄉土植物配合時序性色彩變化規劃。 4. 開放空間至少設置一處全齡共融式遊戲場，並應具備公平、融合、聰明、獨立、安全、積極與舒適等條件。	1. 立體綠化：藉由不同使用機能的露台或屋頂花園，有效增加綠化面積，降低建築耗能，增加各類設施使用者休憩空間。 2. 緩衝綠帶：法定空地範圍配置完整且連續性的綠意景觀，採用複層植栽設計滿足生態與安全需求，提供遮蔭(以種植雙排喬木為優先選項)、環境淨化、視覺區隔及減輕噪音機能，並結合綠地用地、人行步道與共融式遊戲場設計，供民眾使用。 3. 高齡者散步休閒需求高，需環繞基地設置人行步道(寬度達3.5 公尺以上)，並連結綠地用地使用。 4. 開放空間視高齡者需求，於適當步行距離配置暫坐或休息設施。 5. 全齡共融式遊戲場應考量基地內外使用者之可及性。

報告內容僅供參考

附件三

本案營運基本規範建議內容

報告內容僅供參考

附件三.本案營運基本規範建議內容

※ 配合後續投資契約名詞定義規劃，「本計畫」係指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。「甲方」係指投資契約之甲方，即本案被授權機關(新北市政府衛生局)。

(一) 基本原則

1. 民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審委員會及甲方意見修正為投資執行計畫書，經甲方同意後列為投資契約之一部分，作為民間機構興建營運本計畫依據。
2. 民間機構應依投資執行計畫書，於開始營運前 6 個月研擬並提送營運執行計畫，經甲方核准暨取得相關主管機關核准營運之許可後，始得開始營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。
3. 智慧科技應用

   本計畫各類設施營運，應提供智慧、友善、貼心、便利環境，並因應智慧照顧/照護科技應用，合宜配置健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務設備，進一步藉由善用相關智慧照顧/照護科技輔助作業(如長照機構使用者與居住單元住戶之健康照護、安全環境與生活支持等各類偵測、識別、反應及服務)，積極降低照顧者/照護者之負擔，增進其與被照顧者/被照護者之交流互動，整體形塑優質創新智能服務形象。
4. 節能減碳與環境保護

   整體營運需考量納入環保節能之概念，減少能源無謂消耗與

報告內容僅供參考

降低環境污染。

(二)　各類設施最小營運範疇及需求

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
服務基地內外有需求之使用者	衛生醫療設施	依法規興辦及營運家醫、骨科、復健科、眼科等科別之衛生醫療設施。	1. 應提供物理治療、職能治療，語言治療及心理諮商服務。 2. 衛生醫療設施之醫療廢棄物應與其他設施項目之廢棄物分離處理。 3. 應可針對特殊需求者，提供五全(全人、全家、全程、全隊、全社區)照顧服務能量。
服務被照顧者為主	住宿式長照機構	1. 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運住宿式長照機構。 2. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之住宿式長照機構，設立總規模至少 200 床；其中，1~2 人房床數占比須超過 50%，餘以 3~4 人房為原則。 3. 應設置符合住宿式長照機構設置標準之失智症專區達 32 床以上。	1. 需有部分床位可提供喘息住宿服務。 2. 失智症照顧單元之樓層配置，於符合政策、法規及長期照顧服務機構設立標準等要件後，得保有創新思維規劃彈性。 3. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際佔床率；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。 4. 整體服務人力應維持優於法規規定。
服務被照顧者為主	社區式長照機構	1. 依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運社區式長照機構。 2. 本計畫允許設立 1 家或 1 家以上之社區式長照機構，設立總規模至少提供日間照顧服務 120 人。	1. 以全齡樂活、自立支援為概念，提供多元化活動與大腦活化訓練。 2. 完備長照服務人員及機構管理系統的資料建置，以利掌握實際服務情形；落實公共安全，包含緊急災害應變計畫及應變演練；提供適當日常活動空間；提升照顧品質，包含感染管制、健全人事管理制度、團體或社區活動辦理，及提升被照顧者自我照顧能力。

報告內容僅供參考

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
			3.整體服務人力應維持優於法規規定。
服務被照顧者為主	居家式長照機構	依長期照顧服務法等相關法規興辦及營運居家式長照機構。	善用資訊系統進行客戶及服務管理。
服務住戶為主，部分公共空間視營運需求對外開放使用。	全齡友善附服務居住單元	1.興辦及營運經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施至少達獨立門牌 500 戶以上。 2.硬體規劃 (1)房型包括一房型、二房型與三房型等，民間機構得視經營管理需求調整各類房型占比。各房型內禁用明火。 (2)取得無障礙住宅建築標章。 (3)公共空間應提供住戶相關共享空間，包括但不限於社區集會中心、共享餐廳、共享客廳、共享廚房、親子遊戲空間、休閒益智娛樂空間(如棋藝、歌唱等)、社區教室、社區運動空間等；針對住戶使用相關共享空間之收費，應考量其中有部分或可採內含於租金或提供優惠租用之方式規劃，以鼓勵住戶使用、促進交流樂活。3.軟體規劃 (1)基本服務：針對高齡者每日安否確認、提供整體住戶相關生活諮詢、包裹及信件代收服務等。 (2)附屬服務：由民間機構或其分包商提供與住戶生活起居有關之食衣住行育樂各類服務等。 4.財務規劃 (1)營運服務型態為「只租不售」，租金依各戶所居坪數(含公設分攤)參酌所在區域租屋市場行情計收；各房型營運後月租金，以被授權機關同意之投資執行計畫書所載費率標	1.入住接受服務資格及期限 (1)第一類住戶主要供65歲以上高齡者或成員含1位(或1位以上)高齡者之家庭申請入住；其中，第一類住戶之戶數合計須達總戶數65%以上，廣泛促進身體機能逐漸衰退族群之連續性照顧，進而達成在地安老、跨代共好之目標。其餘戶數屬第二類住戶，提供其餘年齡層之個人或家庭申請入住，以創造全齡共區生活與交流可能性。如住戶於居住期間有個人或家庭成員年齡到達熟齡者或高齡者情形，則轉為第一類住戶。 (2)前述二類住戶居住期限原則無特別限制，惟於第一類住戶中，若發生熟齡者或高齡者悉數因故無法繼續居住(如往生或其他因素，但熟齡者或高齡者入住本計畫住宿式長照機構者除外)，則該戶應自行遷離，以使居住單元有輪轉服務其他熟齡者或高齡者使用之可能性。 (3)須提供總戶數 5%以上供弱勢族群(依住宅法第 4 條第 2 項定義)優先申請。 2.共享空間應視實際營運情形，提供外部人員有償租借或互惠無償使用。 3.民間機構應隨營運執行計畫研擬入住申請、評估、簽約、進住、緊急事件協助、續約、遷出之標準作業流程，以及租賃契約草案(含管理費與水電

報告內容僅供參考

服務對象	設施項目		基本需求	特殊需求
			準計收。 (2)於營運期間得每 3 年檢討租金收費標準，由民間機構負責提供 3 家以上鄰近、相關、類似物件租金行情資料作為佐證，續依投資契約費率標準調整機制經新北市政府邀集學者專家及相關局處組成審議委員會審議同意後辦理。 (3)為鼓勵及促進跨世代交流，民間機構應提供相關誘因機制，以吸引非熟齡者之族群進住。	費計收模式，以及洽住戶收取各類費用之便利機制)。 4. 需有部分房型可茲因應防疫隔離需求採獨立區塊使用。 5. 居住單元全區內外均禁菸。 6. 對居住單元使用者如有預收租金達 3 個月以上或收取押金(保證金)超過 2 個月租金或其他收費保障機制者，應採信託方式管理，以維使用者權益。
服務基地內外有需求之使用者	幼兒托育設施		1. 幼兒園：依法規興辦及營運，服務幼兒(含 2 足歲幼生)90 至 120 名為原則。 2. 托嬰中心：依法規興辦及營運，收托兒童至少 45 名為原則。	幼兒園及托嬰中心營運須考量交通接駁與安全管制需求，以及串連綠地用地、共融式遊戲場使用可能性。
服務基地內外有需求之使用者	高齡友善產業	運動設施	須包含專供高齡者使用之服務。	1. 可考量藉衛生醫療設施之衛生醫療設施專業科別開立運動處方鼓勵民眾就近結合使用運動設施。 2. 依國民體適能指導員資格檢定辦法配置體適能指導員。
服務基地內外有需求之使用者		商場	依法規興辦及營運，營業內容如輔具體驗與展售中心、超市、美食街、賣店等。	1. 應保留部分工作機會予本計畫居住單元之住戶(含熟齡者)。 2. 需有部分空間供展示及提供可滿足熟齡者食衣住行育樂需求或創新應用等相關商品或服務，吸引內外部潛在客群。 3. 需有部分空間引入三重區在地及移入人口較多地區相關特殊歷史文化、美食、技藝，以傳承文化。
服務基地內外有需求之使用		青銀共	依法規興辦及營運，經營內容宜以提供高齡者職能再設計、高齡者指導青年或與青年共同合作	營運內容需有與外部資源(如教育體系或產業)串連之可能性。

報告內容僅供參考

服務對象	設施項目	基本需求	特殊需求
者	創辦公	創業、鼓勵青年投入銀髮產業為原則，促進銀髮產業經濟發展。	
服務基地內外有需求之使用者	停車場	1. 除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席，營運費率及管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。未來營運時倘欲提供周邊里民優惠，應依「新北市政府公有路外停車場費率折扣方案」辦理。 2. 依停車場法規定留設 2%身障(無條件進入)、婦幼(無條件進入)、充電格位(四捨五入)。 3. 至少設置共享汽車位 6 席及共享機車位 20 席。 4. 對外開放之公共停車位應有獨立出入口或分流管理系統(如車牌辨識、閘門或分層/分區)，並結合智慧管理科技。停車場獨立出入口區設置剩餘車位顯示器，並區分一般、身障、婦幼、電動之剩餘格位。 5. 配合交通部上傳停車服務相關資訊、TDX 充電車位資訊。	—
服務基地內外有需求之使用者	景觀	定期或視需求進行本計畫景觀、戶外空間設施等之清潔、維護與修繕等工作。	—

(三) 人力組織

1. 本計畫窗口

民間機構需結合跨領域人才設置本計畫專責服務中心，並指派專人擔任民間機構向市府及相關利害關係人說明及溝通本計畫營運相關作業之窗口。

報告內容僅供參考

2. 自營設施

依法規須配置相關人員與組織者，逕依法規辦理，且整體人力應維持優於法規規定。

3. 委託經營設施

應於營運執行計畫敘明人力組織計畫並組成管理組織，以落實營運自主管理。

(四) 營運相關限制事項

1. 如甲方同意本計畫設施得由民間機構委由專業承租者經營時，可將相關權利義務之規範納入投資契約中，予以規範三方之權利義務關係。
2. 除經甲方同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全或緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。
3. 民間機構有使用其商標或名稱之必要時，應於本計畫合理且適當之範圍內使用之。如甲方因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，甲方得向民間機構求償。
4. 民間機構如欲於本計畫土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依相關法規及廣告物設置相關規定辦理。
5. 民間機構應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。

(五) 民間機構應負擔事項

1. 民間機構應自負盈虧營運並負責管理本計畫機械、機電、消防

報告內容僅供參考

等各項設施，且應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

2. 營運標的物衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，概由民間機構負擔。
3. 本計畫履約期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。
4. 民間機構應依相關法令規定僱用人員 。
5. 民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促參識別標誌。

(六) 緊急事故通報計畫

民間機構於營運開始前 1 個月，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，研擬提出緊急事故通報計畫送甲方備查。其後若有修正，亦應於修正後 1 個月內提送甲方備查。

(七) 其他特殊需求

1. 支持市府醫動養政策

民間機構應配合市府醫動養政策，善用建物空間設置相關長照服務據點，如銀髮俱樂部、有 fu 長照站等，以充實醫動養 All in one 內容。

2. 營運行銷

民間機構需協助甲方向民眾宣傳本計畫相關推動效益。

3. 交通接駁

報告內容僅供參考

民間機構得視營運情形提供交通接駁服務，增加民眾通達基地便利性。

4. 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。

報告內容僅供參考

附件四

本案預估財務報表

報告內容僅供參考

預估現金流量表 （單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	117	118	119	120	121	122	123	124
營運活動之現金流量								
本期餘絀	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	(29,616)	(20,775)	2,657
調整項目：								
折舊費用	0	0	0	0	0	250,893	250,893	250,893
營運活動之淨現金流(出)入	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	221,276	230,118	253,550
投資活動之現金流量								
興建成本	(1,127,304)	(1,127,304)	(1,127,304)	(1,127,304)	(1,127,304)	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	(16,922)	(34,972)	(57,534)	(80,097)	(109,428)	0	0	0
固定資產重增置	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之淨現金流(出)入	(1,144,226)	(1,162,276)	(1,184,838)	(1,207,400)	(1,236,732)	0	0	0
融資活動之現金流量								
投入資本增加數	720,347	687,475	579,524	608,744	963,845	0	0	0
長期借款舉借數	465,013	496,014	620,017	620,017	806,022	0	0	0
長期借款償還數	0	0	0	0	0	(168,507)	(174,639)	(180,994)
融資活動之淨現金流入(出)	1,185,360	1,183,489	1,199,541	1,228,761	1,769,867	(168,507)	(174,639)	(180,994)
本期現金及約當現金增加	3,303	3,382	(3,362)	3,295	514,828	52,769	55,479	72,556
期初現金及約當現金	0	3,303	6,685	3,323	6,618	521,445	574,215	629,694
期末現金及約當現金	3,303	6,685	3,323	6,618	521,445	574,215	629,694	702,249

報告內容僅供參考

預估現金流量表 （單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	125	126	127	128	129	130	131	132	133
營運活動之現金流量									
本期餘絀	27,535	31,554	53,320	57,698	64,639	85,437	92,853	134,112	158,870
調整項目：									
折舊費用	250,893	250,893	250,893	250,893	250,893	250,893	250,893	205,800	205,800
營運活動之淨現金流(出)入	278,428	282,446	304,213	308,591	315,532	336,330	343,746	339,913	364,671
投資活動之現金流量									
興建成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產重增置	0	0	0	0	0	0	0	(112,730)	0
投資活動之淨現金流(出)入	0	0	0	0	0	0	0	(112,730)	0
融資活動之現金流量									
投入資本增加數	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還數	(187,580)	(194,406)	(201,481)	(208,813)	(216,411)	(224,287)	(232,448)	(240,907)	(249,674)
融資活動之淨現金流入(出)	(187,580)	(194,406)	(201,481)	(208,813)	(216,411)	(224,287)	(232,448)	(240,907)	(249,674)
本期現金及約當現金增加	90,847	88,040	102,732	99,778	99,120	112,043	111,297	(13,725)	114,997
期初現金及約當現金	702,249	793,097	881,137	983,868	1,083,646	1,182,767	1,294,810	1,406,107	1,392,382
期末現金及約當現金	793,097	881,137	983,868	1,083,646	1,182,767	1,294,810	1,406,107	1,392,382	1,507,379

報告內容僅供參考

預估現金流量表 （單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143
營運活動之現金流量										
本期餘絀	164,508	194,805	218,606	296,227	294,494	314,044	312,257	313,277	330,922	331,971
調整項目：										
折舊費用	205,800	205,800	205,800	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980
營運活動之淨現金流(出)入	370,309	400,605	424,407	406,206	404,473	424,023	422,237	423,257	440,902	441,951
投資活動之現金流量										
興建成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產重增置	0	0	0	(253,643)	0	0	0	0	(112,730)	0
投資活動之淨現金流(出)入	0	0	0	(253,643)	0	0	0	0	(112,730)	0
融資活動之現金流量										
投入資本增加數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還數	(258,759)	(268,176)	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動之淨現金流入(出)	(258,759)	(268,176)	0	0	0	0	0	0	0	0
本期現金及約當現金增加	111,549	132,430	424,407	152,563	404,473	424,023	422,237	423,257	328,171	441,951
期初現金及約當現金	1,507,379	1,618,928	1,751,358	2,175,764	2,328,327	2,732,800	3,156,824	3,579,061	4,002,317	4,330,489
期末現金及約當現金	1,618,928	1,751,358	2,175,764	2,328,327	2,732,800	3,156,824	3,579,061	4,002,317	4,330,489	4,772,439

報告內容僅供參考

預估現金流量表 （單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153
營運活動之現金流量										
本期餘絀	330,073	377,699	375,743	376,832	396,181	397,301	395,224	418,809	416,667	417,853
調整項目：										
折舊費用	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980
營運活動之淨現金流(出)入	440,053	487,679	485,723	486,812	506,160	507,281	505,203	528,789	526,647	527,833
投資活動之現金流量										
興建成本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產重增置	0	0	0	0	0	0	0	0	(366,374)	0
投資活動之淨現金流(出)入	0	0	0	0	0	0	0	0	(366,374)	0
融資活動之現金流量										
投入資本增加數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動之淨現金流入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期現金及約當現金增加	440,053	487,679	485,723	486,812	506,160	507,281	505,203	528,789	160,273	527,833
期初現金及約當現金	4,772,439	5,212,492	5,700,171	6,185,894	6,672,706	7,178,866	7,686,147	8,191,350	8,720,139	8,880,412
期末現金及約當現金	5,212,492	5,700,171	6,185,894	6,672,706	7,178,866	7,686,147	8,191,350	8,720,139	8,880,412	9,408,245

報告內容僅供參考

預估現金流量表 （單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	154	155	156	157	158	159	160	161
營運活動之現金流量								
本期餘絀	439,201	471,684	469,409	495,397	493,052	494,344	517,897	519,226
調整項目：								
折舊費用	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980	109,980
營運活動之淨現金流(出)入	549,180	581,663	579,389	605,376	603,032	604,324	627,876	629,205
投資活動之現金流量								
興建成本	0	0	0	0	0	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產重增置	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動之淨現金流(出)入	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動之現金流量								
投入資本增加數	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還數	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動之淨現金流入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0
本期現金及約當現金增加	549,180	581,663	579,389	605,376	603,032	604,324	627,876	629,205
期初現金及約當現金	9,408,245	9,957,425	10,539,089	11,118,477	11,723,854	12,326,886	12,931,209	13,559,085
期末現金及約當現金	9,957,425	10,539,089	11,118,477	11,723,854	12,326,886	12,931,209	13,559,085	14,188,291

報告內容僅供參考

預估現金流量表

（單位:仟元）

合併現金流量表(含權利金)

年度	162	163	164	165	166
營運活動之現金流量					
本期餘絀	507,717	536,352	533,786	572,709	594,109
調整項目：					
折舊費用	121,253	121,253	121,253	121,253	121,253
營運活動之淨現金流(出)入	628,970	657,605	655,038	693,961	715,362
投資活動之現金流量					
興建成本	0	0	0	0	0
興建期融資成本-資本化利息	0	0	0	0	0
固定資產重增置	(112,730)	0	0	0	0
投資活動之淨現金流(出)入	(112,730)	0	0	0	0
融資活動之現金流量					
投入資本增加數	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0
長期借款償還數	0	0	0	0	0
融資活動之淨現金流入(出)	0	0	0	0	0
本期現金及約當現金增加	516,240	657,605	655,038	693,961	715,362
期初現金及約當現金	14,188,291	14,704,530	15,362,135	16,017,173	16,711,134
期末現金及約當現金	14,704,530	15,362,135	16,017,173	16,711,134	17,426,496

報告內容僅供參考

損益表 （單位:仟元）

合併綜合損益表(含權利金)

年度	117	118	119	120	121	122	123	124	125
營業收入									
醫療診所空間租金收入	0	0	0	0	0	26,414	26,414	27,734	27,734
住宿式長照機構服務收入	0	0	0	0	0	120,936	120,936	120,936	145,123
社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入	0	0	0	0	0	33,325	34,325	34,325	35,355
幼兒托育設施空間租金收入	0	0	0	0	0	3,602	3,602	3,782	3,782
居家式長照機構服務收入	0	0	0	0	0	70,224	80,639	85,135	91,616
高齡友善產業空間租金收入	0	0	0	0	0	146,476	146,476	153,800	153,800
全齡友善附服務居住單元租金收入	0	0	0	0	0	143,843	143,843	151,035	151,035
全齡友善附服務居住單元附屬服務收入	0	0	0	0	0	46,749	46,749	49,086	49,086
停車場收入	0	0	0	0	0	35,593	36,193	38,632	38,632
營業收入合計	0	0	0	0	0	627,162	639,176	664,466	696,163
營業成本及管理費用									
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	0	0	0	0	0	(85,016)	(85,866)	(86,725)	(87,592)
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本	0	0	0	0	0	(16,210)	(16,534)	(16,865)	(17,202)
水電燃料費	0	0	0	0	0	(5,399)	(5,434)	(5,434)	(6,317)
停車場管理成本	0	0	0	0	0	(14,237)	(14,477)	(15,453)	(15,453)
居家式機構服務成本	0	0	0	0	0	(56,499)	(63,618)	(67,837)	(71,583)
籌設期間行政及公設開闢費用	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	0	0	0	0
行政事務費用	0	0	0	0	0	(3,085)	(3,105)	(3,105)	(3,610)
出租物業管理費用	0	0	0	0	0	(2,647)	(2,647)	(2,780)	(2,780)
土地租金費用	(7,831)	(7,831)	(8,066)	(8,066)	(8,308)	(23,514)	(23,763)	(23,763)	(24,020)
全齡友善附服務居住單元管理及服務成本	0	0	0	0	0	(19,059)	(19,059)	(20,012)	(20,012)
全齡友善附服務居住單元物業管理費用	0	0	0	0	0	(12,055)	(12,296)	(12,542)	(12,793)
全齡友善附服務居住單元行政庶務費用	0	0	0	0	0	(1,906)	(1,906)	(2,001)	(2,001)
房屋稅	0	0	0	0	0	(33,217)	(32,828)	(32,439)	(32,051)
折舊費用	0	0	0	0	0	(250,893)	(250,893)	(250,893)	(250,893)
保險費	0	0	0	0	0	(6,159)	(6,344)	(6,344)	(6,534)
修繕維護費	0	0	0	0	0	(12,318)	(12,688)	(12,688)	(13,069)
開發權利金	(20,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	0	0	0	0	0	(3,136)	(3,196)	(3,322)	(3,481)
固定權利金	0	0	0	0	0	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)
營業成本及管理費用合計	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	(547,351)	(556,655)	(564,203)	(571,390)
營業利益(損失)	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	79,811	82,521	100,262	124,773
非營業活動收益									
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非營業活動費損									
利息費用	0	0	0	0	0	(109,428)	(103,296)	(96,941)	(90,354)
稅前淨(損)利	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	(29,616)	(20,775)	3,321	34,419
所得稅費用	0	0	0	0	0	0	0	(664)	(6,884)
本期損益	(37,831)	(17,831)	(18,066)	(18,066)	(18,308)	(29,616)	(20,775)	2,657	27,535

報告內容僅供參考

損益表 （單位:仟元）

合併綜合損益表(含權利金)

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入										
醫療診所空間租金收入	27,734	29,121	29,121	29,121	30,577	30,577	30,577	32,106	32,106	32,106
住宿式長照機構服務收入	145,123	145,123	145,123	145,123	145,123	145,123	145,123	145,123	145,123	174,148
社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入	35,355	36,415	36,415	37,508	37,508	38,633	38,633	39,792	39,792	40,986
幼兒托育設施空間租金收入	3,782	3,971	3,971	3,971	4,170	4,170	4,170	4,378	4,378	4,378
居家式長照機構服務收入	91,616	94,364	94,364	97,195	97,195	100,111	100,111	103,114	103,114	106,208
高齡友善產業空間租金收入	153,800	161,490	161,490	161,490	169,564	169,564	169,564	178,042	178,042	178,042
全齡友善附服務居住單元租金收入	151,035	158,587	158,587	158,587	166,516	166,516	166,516	174,842	174,842	174,842
全齡友善附服務居住單元附屬服務收入	49,086	51,541	51,541	51,541	54,118	54,118	54,118	56,824	56,824	56,824
停車場收入	38,632	40,563	40,563	40,563	42,591	42,591	42,591	44,721	44,721	44,721
營業收入合計	696,163	721,176	721,176	725,099	747,363	751,404	751,404	778,943	778,943	812,255
營業成本及管理費用										
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	(88,468)	(89,353)	(90,246)	(91,149)	(92,060)	(92,981)	(93,911)	(94,850)	(95,798)	(96,756)
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本	(17,546)	(17,897)	(18,255)	(18,620)	(18,993)	(19,373)	(19,760)	(20,155)	(20,559)	(20,970)
水電燃料費	(6,317)	(6,354)	(6,354)	(6,392)	(6,392)	(6,431)	(6,431)	(6,472)	(6,472)	(7,530)
停車場管理成本	(15,453)	(16,225)	(16,225)	(16,225)	(17,037)	(17,037)	(17,037)	(17,888)	(17,888)	(17,888)
居家式機構服務成本	(72,299)	(73,022)	(73,752)	(74,490)	(75,235)	(75,987)	(76,747)	(77,514)	(78,290)	(79,072)
籌設期間行政及公設開闢費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政事務費用	(3,610)	(3,631)	(3,631)	(3,653)	(3,653)	(3,675)	(3,675)	(3,698)	(3,698)	(4,303)
出租物業管理費用	(2,780)	(2,919)	(2,919)	(2,919)	(3,065)	(3,065)	(3,065)	(3,218)	(3,218)	(3,218)
土地租金費用	(24,020)	(24,284)	(24,284)	(24,556)	(24,556)	(24,837)	(24,837)	(25,126)	(25,126)	(25,423)
全齡友善附服務居住單元管理及服務成本	(20,012)	(21,013)	(21,013)	(21,013)	(22,063)	(22,063)	(22,063)	(23,167)	(23,167)	(23,167)
全齡友善附服務居住單元物業管理費用	(13,049)	(13,310)	(13,576)	(13,848)	(14,125)	(14,407)	(14,695)	(14,989)	(15,289)	(15,595)
全齡友善附服務居住單元行政庶務費用	(2,001)	(2,101)	(2,101)	(2,101)	(2,206)	(2,206)	(2,206)	(2,317)	(2,317)	(2,317)
房屋稅	(31,662)	(31,274)	(30,885)	(30,496)	(30,108)	(29,719)	(29,330)	(28,942)	(28,553)	(28,164)
折舊費用	(250,893)	(250,893)	(250,893)	(250,893)	(250,893)	(250,893)	(205,800)	(205,800)	(205,800)	(205,800)
保險費	(6,534)	(6,730)	(6,730)	(6,932)	(6,932)	(7,140)	(7,140)	(7,354)	(7,354)	(7,575)
修繕維護費	(13,069)	(13,461)	(13,461)	(13,864)	(13,864)	(14,280)	(14,280)	(14,709)	(14,709)	(15,150)
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	(3,481)	(3,606)	(3,606)	(3,625)	(3,737)	(3,757)	(3,757)	(3,895)	(3,895)	(4,061)
固定權利金	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)
營業成本及管理費用合計	(573,193)	(578,072)	(579,931)	(582,777)	(586,918)	(589,851)	(546,736)	(552,094)	(554,132)	(558,989)
營業利益(損失)	122,970	143,104	141,245	142,322	160,445	161,552	204,668	226,849	224,811	253,265
非營業活動收益										
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非營業活動費損										
利息費用	(83,528)	(76,454)	(69,122)	(61,523)	(53,648)	(45,486)	(37,027)	(28,261)	(19,175)	(9,759)
稅前淨(損)利	39,442	66,650	72,123	80,799	106,797	116,066	167,641	198,588	205,635	243,506
所得稅費用	(7,888)	(13,330)	(14,425)	(16,160)	(21,359)	(23,213)	(33,528)	(39,718)	(41,127)	(48,701)
本期損益	31,554	53,320	57,698	64,639	85,437	92,853	134,112	158,870	164,508	194,805

報告公開性檢查

損益表 （單位:仟元）

合併綜合損益表(含權利金)

年度	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
營業收入											
醫療診所空間租金收入	33,711	33,711	33,711	35,397	35,397	35,397	37,167	37,167	37,167	39,025	39,025
住宿式長照機構服務收入	174,148	174,148	174,148	174,148	174,148	174,148	174,148	174,148	174,148	208,977	208,977
社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入	40,986	42,215	42,215	43,482	43,482	44,786	44,786	46,130	46,130	47,514	47,514
幼兒托育設施空間租金收入	4,597	4,597	4,597	4,827	4,827	4,827	5,068	5,068	5,068	5,322	5,322
居家式長照機構服務收入	106,208	109,394	109,394	112,676	112,676	116,056	116,056	119,538	119,538	123,124	123,124
高齡友善產業空間租金收入	186,945	186,945	186,945	196,292	196,292	196,292	206,106	206,106	206,106	216,412	216,412
全齡友善附服務居住單元租金收入	183,584	183,584	183,584	192,764	192,764	192,764	202,402	202,402	202,402	212,522	212,522
全齡友善附服務居住單元附屬服務收入	59,665	59,665	59,665	62,648	62,648	62,648	65,781	65,781	65,781	69,070	69,070
停車場收入	46,957	46,957	46,957	49,305	49,305	49,305	51,770	51,770	51,770	54,358	54,358
營業收入合計	836,800	841,216	841,216	871,537	871,537	876,222	903,284	908,109	908,109	976,323	976,323
營業成本及管理費用											
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	(97,724)	(98,701)	(99,688)	(100,685)	(101,692)	(102,709)	(103,736)	(104,773)	(105,821)	(106,879)	(107,948)
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本	(21,389)	(21,817)	(22,253)	(22,698)	(23,152)	(23,615)	(24,088)	(24,569)	(25,061)	(25,562)	(26,073)
水電燃料費	(7,530)	(7,573)	(7,573)	(7,617)	(7,617)	(7,663)	(7,663)	(7,710)	(7,710)	(8,977)	(8,977)
停車場管理成本	(18,783)	(18,783)	(18,783)	(19,722)	(19,722)	(19,722)	(20,708)	(20,708)	(20,708)	(21,743)	(21,743)
居家式機構服務成本	(79,863)	(80,662)	(81,468)	(82,283)	(83,106)	(83,937)	(84,776)	(85,624)	(86,480)	(87,345)	(88,219)
籌設期間行政及公設開闢費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政事務費用	(4,303)	(4,327)	(4,327)	(4,353)	(4,353)	(4,379)	(4,379)	(4,406)	(4,406)	(5,130)	(5,130)
出租物業管理費用	(3,379)	(3,379)	(3,379)	(3,548)	(3,548)	(3,548)	(3,725)	(3,725)	(3,725)	(3,911)	(3,911)
土地租金費用	(25,423)	(25,730)	(25,730)	(26,046)	(26,046)	(26,371)	(26,371)	(26,706)	(26,706)	(27,051)	(27,051)
全齡友善附服務居住單元管理及服務成本	(24,325)	(24,325)	(24,325)	(25,541)	(25,541)	(25,541)	(26,818)	(26,818)	(26,818)	(28,159)	(28,159)
全齡友善附服務居住單元物業管理費用	(15,907)	(16,225)	(16,549)	(16,880)	(17,218)	(17,562)	(17,914)	(18,272)	(18,637)	(19,010)	(19,390)
全齡友善附服務居住單元行政庶務費用	(2,432)	(2,432)	(2,432)	(2,554)	(2,554)	(2,554)	(2,682)	(2,682)	(2,682)	(2,816)	(2,816)
房屋稅	(27,776)	(27,387)	(26,999)	(26,610)	(26,221)	(25,833)	(25,444)	(25,055)	(24,667)	(24,278)	(23,889)
折舊費用	(205,800)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)
保險費	(7,575)	(7,802)	(7,802)	(8,036)	(8,036)	(8,277)	(8,277)	(8,526)	(8,526)	(8,782)	(8,782)
修繕維護費	(15,150)	(15,605)	(15,605)	(16,073)	(16,073)	(16,555)	(16,555)	(17,051)	(17,051)	(17,563)	(17,563)
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	(4,184)	(4,206)	(4,206)	(4,358)	(4,358)	(4,381)	(4,516)	(4,541)	(4,541)	(5,013)	(5,013)
固定權利金	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)
營業成本及管理費用合計	(563,543)	(470,933)	(473,099)	(478,983)	(481,215)	(484,626)	(489,631)	(493,145)	(495,517)	(504,199)	(506,644)
營業利益(損失)	273,258	370,283	368,117	392,554	390,322	391,596	413,653	414,964	412,592	472,124	469,679
非營業活動收益											
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非營業活動費損											
利息費用	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
稅前淨(損)利	273,258	370,283	368,117	392,554	390,322	391,596	413,653	414,964	412,592	472,124	469,679
所得稅費用	(54,652)	(74,057)	(73,623)	(78,511)	(78,064)	(78,319)	(82,731)	(82,993)	(82,518)	(94,425)	(93,936)
本期損益	218,606	296,227	294,494	314,044	312,257	313,277	330,922	331,971	330,073	377,699	375,743

報告內容僅供參考

損益表 （單位:仟元）

合併綜合損益表(含權利金)

年度	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
營業收入											
醫療診所空間租金收入	39,025	40,976	40,976	40,976	43,025	43,025	43,025	45,176	45,176	45,176	47,435
住宿式長照機構服務收入	208,977	208,977	208,977	208,977	208,977	208,977	208,977	208,977	250,773	250,773	250,773
社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入	48,939	48,939	50,407	50,407	51,919	51,919	53,477	53,477	55,081	55,081	56,734
幼兒托育設施空間租金收入	5,322	5,588	5,588	5,588	5,867	5,867	5,867	6,160	6,160	6,160	6,468
居家式長照機構服務收入	126,818	126,818	130,622	130,622	134,541	134,541	138,577	138,577	142,734	142,734	147,016
高齡友善產業空間租金收入	216,412	227,232	227,232	227,232	238,594	238,594	238,594	250,524	250,524	250,524	263,050
全齡友善附服務居住單元租金收入	212,522	223,148	223,148	223,148	234,305	234,305	234,305	246,021	246,021	246,021	258,322
全齡友善附服務居住單元附屬服務收入	69,070	72,523	72,523	72,523	76,149	76,149	76,149	79,957	79,957	79,957	83,955
停車場收入	54,358	57,076	57,076	57,076	59,930	59,930	59,930	62,927	62,927	62,927	66,073
營業收入合計	981,442	1,011,278	1,016,550	1,016,550	1,053,309	1,053,309	1,058,902	1,091,796	1,139,353	1,139,353	1,179,826
營業成本及管理費用											
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	(109,027)	(110,118)	(111,219)	(112,331)	(113,454)	(114,589)	(115,735)	(116,892)	(118,061)	(119,242)	(120,434)
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本	(26,595)	(27,127)	(27,669)	(28,222)	(28,787)	(29,363)	(29,950)	(30,549)	(31,160)	(31,783)	(32,419)
水電燃料費	(9,027)	(9,027)	(9,078)	(9,078)	(9,131)	(9,131)	(9,186)	(9,186)	(10,705)	(10,705)	(10,763)
停車場管理成本	(21,743)	(22,831)	(22,831)	(22,831)	(23,972)	(23,972)	(23,972)	(25,171)	(25,171)	(25,171)	(26,429)
居家式機構服務成本	(89,101)	(89,992)	(90,892)	(91,801)	(92,719)	(93,646)	(94,582)	(95,528)	(96,483)	(97,448)	(98,423)
籌設期間行政及公設開闢費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政事務費用	(5,158)	(5,158)	(5,188)	(5,188)	(5,218)	(5,218)	(5,249)	(5,249)	(6,117)	(6,117)	(6,150)
出租物業管理費用	(3,911)	(4,107)	(4,107)	(4,107)	(4,312)	(4,312)	(4,312)	(4,528)	(4,528)	(4,528)	(4,754)
土地租金費用	(27,406)	(27,406)	(27,772)	(27,772)	(28,149)	(28,149)	(28,537)	(28,537)	(28,937)	(28,937)	(29,349)
全齡友善附服務居住單元管理及服務成本	(28,159)	(29,567)	(29,567)	(29,567)	(31,045)	(31,045)	(31,045)	(32,598)	(32,598)	(32,598)	(34,228)
全齡友善附服務居住單元物業管理費用	(19,778)	(20,174)	(20,577)	(20,989)	(21,408)	(21,836)	(22,273)	(22,719)	(23,173)	(23,636)	(24,109)
全齡友善附服務居住單元行政庶務費用	(2,816)	(2,957)	(2,957)	(2,957)	(3,105)	(3,105)	(3,105)	(3,260)	(3,260)	(3,260)	(3,423)
房屋稅	(23,501)	(23,112)	(22,724)	(22,335)	(21,946)	(21,558)	(21,169)	(20,780)	(20,392)	(20,003)	(19,614)
折舊費用	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)
保險費	(9,045)	(9,045)	(9,316)	(9,316)	(9,596)	(9,596)	(9,884)	(9,884)	(10,180)	(10,180)	(10,486)
修繕維護費	(18,090)	(18,090)	(18,633)	(18,633)	(19,192)	(19,192)	(19,767)	(19,767)	(20,360)	(20,360)	(20,971)
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	(5,064)	(5,363)	(5,416)	(5,416)	(5,783)	(5,783)	(5,839)	(6,168)	(6,644)	(6,644)	(7,048)
固定權利金	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)
營業成本及管理費用合計	(510,402)	(516,052)	(519,924)	(522,521)	(529,797)	(532,474)	(536,585)	(542,795)	(549,748)	(552,592)	(560,580)
營業利益(損失)	471,041	495,226	496,627	494,029	523,511	520,834	522,317	549,001	589,605	586,761	619,246
非營業活動收益											
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非營業活動費損											
利息費用	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
稅前淨(損)利	471,041	495,226	496,627	494,029	523,511	520,834	522,317	549,001	589,605	586,761	619,246
所得稅費用	(94,208)	(99,045)	(99,325)	(98,806)	(104,702)	(104,167)	(104,463)	(109,800)	(117,921)	(117,352)	(123,849)
本期損益	376,832	396,181	397,301	395,224	418,809	416,667	417,853	439,201	471,684	469,409	495,397

報告經會計師核閱

損益表

（單位:仟元）

合併綜合損益表(含權利金)

年度	158	159	160	161	162	163	164	165	166
營業收入									
醫療診所空間租金收入	47,435	47,435	49,807	49,807	49,807	52,297	52,297	52,297	54,912
住宿式長照機構服務收入	250,773	250,773	250,773	250,773	250,773	250,773	250,773	300,927	300,927
社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入	56,734	58,436	58,436	60,189	60,189	61,995	61,995	63,854	63,854
幼兒托育設施空間租金收入	6,468	6,468	6,792	6,792	6,792	7,131	7,131	7,131	3,744
居家式長照機構服務收入	147,016	151,427	151,427	155,970	155,970	160,649	160,649	165,468	165,468
高齡友善產業空間租金收入	263,050	263,050	276,202	276,202	276,202	290,012	290,012	290,012	304,513
全齡友善附服務居住單元租金收入	258,322	258,322	271,238	271,238	271,238	284,800	284,800	284,800	299,040
全齡友善附服務居住單元附屬服務收入	83,955	83,955	88,152	88,152	88,152	92,560	92,560	92,560	97,188
停車場收入	66,073	66,073	69,377	69,377	69,377	72,846	72,846	72,846	76,488
營業收入合計	1,179,826	1,185,938	1,222,203	1,228,499	1,228,499	1,273,062	1,273,062	1,329,896	1,366,134
營業成本及管理費用									
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用	(121,638)	(122,855)	(124,083)	(125,324)	(126,577)	(127,843)	(129,122)	(130,413)	(131,717)
住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本	(33,067)	(33,728)	(34,403)	(35,091)	(35,793)	(36,509)	(37,239)	(37,984)	(38,743)
水電燃料費	(10,763)	(10,822)	(10,822)	(10,884)	(10,884)	(10,947)	(10,947)	(12,767)	(12,767)
停車場管理成本	(26,429)	(26,429)	(27,751)	(27,751)	(27,751)	(29,138)	(29,138)	(29,138)	(30,595)
居家式機構服務成本	(99,407)	(100,401)	(101,405)	(102,419)	(103,443)	(104,478)	(105,522)	(106,578)	(107,643)
籌設期間行政及公設開闢費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政事務費用	(6,150)	(6,184)	(6,184)	(6,219)	(6,219)	(6,255)	(6,255)	(7,296)	(7,296)
出租物業管理費用	(4,754)	(4,754)	(4,992)	(4,992)	(4,992)	(5,242)	(5,242)	(5,242)	(5,448)
土地租金費用	(29,349)	(29,774)	(29,774)	(30,211)	(30,211)	(30,661)	(30,661)	(31,124)	(31,124)
全齡友善附服務居住單元管理及服務成本	(34,228)	(34,228)	(35,939)	(35,939)	(35,939)	(37,736)	(37,736)	(37,736)	(39,623)
全齡友善附服務居住單元物業管理費用	(24,591)	(25,083)	(25,585)	(26,097)	(26,619)	(27,151)	(27,694)	(28,248)	(28,813)
全齡友善附服務居住單元行政庶務費用	(3,423)	(3,423)	(3,594)	(3,594)	(3,594)	(3,774)	(3,774)	(3,774)	(3,962)
房屋稅	(19,226)	(18,837)	(18,449)	(18,060)	(17,671)	(17,283)	(16,894)	(16,505)	(16,117)
折舊費用	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(109,980)	(121,253)	(121,253)	(121,253)	(121,253)	(121,253)
保險費	(10,486)	(10,800)	(10,800)	(11,124)	(11,124)	(11,458)	(11,458)	(11,802)	(11,802)
修繕維護費	(20,971)	(21,600)	(21,600)	(22,248)	(22,248)	(22,916)	(22,916)	(23,603)	(23,603)
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	(7,048)	(7,109)	(7,472)	(7,535)	(7,535)	(7,981)	(7,981)	(8,549)	(10,992)
固定權利金	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(2,000)
營業成本及管理費用合計	(563,510)	(568,008)	(574,832)	(579,467)	(593,853)	(602,622)	(605,830)	(614,011)	(623,498)
營業利益(損失)	616,315	617,930	647,371	649,032	634,647	670,440	667,232	715,886	742,637
非營業活動收益									
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非營業活動費損									
利息費用	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
稅前淨(損)利	616,315	617,930	647,371	649,032	634,647	670,440	667,232	715,886	742,637
所得稅費用	(123,263)	(123,586)	(129,474)	(129,806)	(126,929)	(134,088)	(133,446)	(143,177)	(148,527)
本期損益	493,052	494,344	517,897	519,226	507,717	536,352	533,786	572,709	594,109

報告依保密協定

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	117	118	119	120	121	122	123	124	125
資產									
流動資產									
現金	3,303	6,685	3,323	6,618	521,445	574,215	629,694	702,249	793,097
固定資產									
固定資產	0	0	0	0	0	5,935,471	5,935,471	5,935,471	5,935,471
減：累計折舊	0	0	0	0	0	(250,893)	(501,785)	(752,678)	(1,003,570)
固定資產合計	0	0	0	0	0	5,684,578	5,433,686	5,182,793	4,931,901
在建工程	1,144,226	2,306,501	3,491,339	4,698,739	5,935,471	0	0	0	0
資產總額	1,147,529	2,313,187	3,494,662	4,705,357	6,456,916	6,258,793	6,063,379	5,885,043	5,724,998
長期負債	465,013	961,026	1,581,044	2,201,061	3,007,083	2,838,576	2,663,937	2,482,943	2,295,363
負債總額	465,013	961,026	1,581,044	2,201,061	3,007,083	2,838,576	2,663,937	2,482,943	2,295,363
股東權益									
股本	720,347	1,407,822	1,987,346	2,596,090	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	(37,831)	(55,662)	(73,728)	(91,794)	(110,102)	(139,718)	(160,493)	(157,836)	(130,300)
股東權益合計	682,516	1,352,160	1,913,619	2,504,297	3,449,834	3,420,217	3,399,442	3,402,100	3,429,635
負債及股東權益合計	1,147,529	2,313,187	3,494,662	4,705,357	6,456,916	6,258,793	6,063,379	5,885,043	5,724,998

報告內容僅供參考

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134
資產									
流動資產									
現金	881,137	983,868	1,083,646	1,182,767	1,294,810	1,406,107	1,392,382	1,507,379	1,618,928
固定資產									
固定資產	5,935,471	5,935,471	5,935,471	5,935,471	5,935,471	5,935,471	6,048,201	6,048,201	6,048,201
減：累計折舊	(1,254,463)	(1,505,355)	(1,756,248)	(2,007,140)	(2,258,033)	(2,508,925)	(2,714,726)	(2,920,526)	(3,126,326)
固定資產合計	4,681,008	4,430,116	4,179,223	3,928,331	3,677,438	3,426,546	3,333,476	3,127,675	2,921,875
在建工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資產總額	5,562,145	5,413,984	5,262,869	5,111,097	4,972,248	4,832,652	4,725,858	4,635,054	4,540,803
長期負債	2,100,956	1,899,475	1,690,663	1,474,251	1,249,965	1,017,516	776,609	526,935	268,176
負債總額	2,100,956	1,899,475	1,690,663	1,474,251	1,249,965	1,017,516	776,609	526,935	268,176
股東權益									
股本	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	(98,747)	(45,427)	12,272	76,911	162,348	255,201	389,313	548,184	712,692
股東權益合計	3,461,189	3,514,509	3,572,207	3,636,846	3,722,283	3,815,136	3,949,249	4,108,119	4,272,627
負債及股東權益合計	5,562,145	5,413,984	5,262,869	5,111,097	4,972,248	4,832,652	4,725,858	4,635,054	4,540,803

報告內容僅供參考

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	135	136	137	138	139	140	141	142	143
資產									
流動資產									
現金	1,751,358	2,175,764	2,328,327	2,732,800	3,156,824	3,579,061	4,002,317	4,330,489	4,772,439
固定資產									
固定資產	6,048,201	6,048,201	6,301,845	6,301,845	6,301,845	6,301,845	6,301,845	6,414,575	6,414,575
減：累計折舊	(3,332,127)	(3,537,927)	(3,647,907)	(3,757,886)	(3,867,866)	(3,977,845)	(4,087,825)	(4,197,805)	(4,307,784)
固定資產合計	2,716,074	2,510,274	2,653,938	2,543,958	2,433,979	2,323,999	2,214,020	2,216,770	2,106,791
在建工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資產總額	4,467,432	4,686,038	4,982,265	5,276,759	5,590,802	5,903,060	6,216,337	6,547,259	6,879,230
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債總額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益									
股本	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	907,497	1,126,103	1,422,330	1,716,824	2,030,867	2,343,125	2,656,402	2,987,324	3,319,295
股東權益合計	4,467,432	4,686,038	4,982,265	5,276,759	5,590,802	5,903,060	6,216,337	6,547,259	6,879,230
負債及股東權益合計	4,467,432	4,686,038	4,982,265	5,276,759	5,590,802	5,903,060	6,216,337	6,547,259	6,879,230

報告內容僅供參考

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	144	145	146	147	148	149	150	151	152
資產									
流動資產									
現金	5,212,492	5,700,171	6,185,894	6,672,706	7,178,866	7,686,147	8,191,350	8,720,139	8,880,412
固定資產									
固定資產	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,414,575	6,780,949
減：累計折舊	(4,417,764)	(4,527,743)	(4,637,723)	(4,747,702)	(4,857,682)	(4,967,661)	(5,077,641)	(5,187,621)	(5,297,600)
固定資產合計	1,996,811	1,886,832	1,776,852	1,666,873	1,556,893	1,446,914	1,336,934	1,226,954	1,483,349
在建工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資產總額	7,209,303	7,587,003	7,962,746	8,339,578	8,735,759	9,133,061	9,528,284	9,947,093	10,363,761
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債總額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益									
股本	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	3,649,368	4,027,067	4,402,811	4,779,643	5,175,824	5,573,125	5,968,349	6,387,158	6,803,825
股東權益合計	7,209,303	7,587,003	7,962,746	8,339,578	8,735,759	9,133,061	9,528,284	9,947,093	10,363,761
負債及股東權益合計	7,209,303	7,587,003	7,962,746	8,339,578	8,735,759	9,133,061	9,528,284	9,947,093	10,363,761

報告內容僅供參考

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	153	154	155	156	157	158	159	160	161
資產									
流動資產									
現金	9,408,245	9,957,425	10,539,089	11,118,477	11,723,854	12,326,886	12,931,209	13,559,085	14,188,291
固定資產									
固定資產	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949	6,780,949
減：累計折舊	(5,407,580)	(5,517,559)	(5,627,539)	(5,737,518)	(5,847,498)	(5,957,477)	(6,067,457)	(6,177,437)	(6,287,416)
固定資產合計	1,373,369	1,263,390	1,153,410	1,043,430	933,451	823,471	713,492	603,512	493,533
在建工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資產總額	10,781,614	11,220,815	11,692,499	12,161,908	12,657,304	13,150,357	13,644,701	14,162,598	14,681,823
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債總額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益									
股本	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	7,221,679	7,660,880	8,132,563	8,601,973	9,097,369	9,590,422	10,084,766	10,602,663	11,121,888
股東權益合計	10,781,614	11,220,815	11,692,499	12,161,908	12,657,304	13,150,357	13,644,701	14,162,598	14,681,823
負債及股東權益合計	10,781,614	11,220,815	11,692,499	12,161,908	12,657,304	13,150,357	13,644,701	14,162,598	14,681,823

報告內容僅供參考

預估資產負債表

（單位:仟元）

合併資產負債表(含權利金)

年度	162	163	164	165	166
資產					
流動資產					
現金	14,704,530	15,362,135	16,017,173	16,711,134	17,426,496
固定資產					
固定資產	6,893,679	6,893,679	6,893,679	6,893,679	6,893,679
減：累計折舊	(6,408,669)	(6,529,921)	(6,651,174)	(6,772,426)	(6,893,679)
固定資產合計	485,010	363,758	242,505	121,253	0
在建工程	0	0	0	0	0
資產總額	15,189,541	15,725,893	16,259,679	16,832,387	17,426,496
長期負債	0	0	0	0	0
負債總額	0	0	0	0	0
股東權益					
股本	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935	3,559,935
累積盈虧	11,629,606	12,165,958	12,699,743	13,272,452	13,866,561
股東權益合計	15,189,541	15,725,893	16,259,679	16,832,387	17,426,496
負債及股東權益合計	15,189,541	15,725,893	16,259,679	16,832,387	17,426,496

報告內容僅供參考

附件五

本案營運績效評定作業辦法建議內容

報告內容僅供參考

附件五.本案營運績效評定作業辦法建議內容

※ 配合後續投資契約名詞定義規劃，「本計畫」係指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。「甲方」係指投資契約之甲方，即本案被授權機關(新北市政府衛生局)。「乙方」係指投資契約之乙方，即本案民間機構。

第 一 條　為執行投資契約之營運績效評定機制及促參法第51條之1規定，特訂定本辦法。

第 二 條　於投資契約開始營運後有完整營運年度期間內每年至少辦理一次營運績效評定作業。無完整營運年度者，併同於次一年辦理營運績效評定。但乙方未能與甲方優先定約者，則最末之年度不辦理。

第 三 條　營運績效評估會組成及運作

（一）甲方應於每年第1次營運績效評定作業前1個月前成立營運績效評估會（以下簡稱評估會）。

（二）評估會置評估委員（下稱委員）5至11人，由甲方就具有與本計畫相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。甲方得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

（三）前項委員為無給職。評定作業期間，評估委員得依規定酌領審查費、出席費及交通費。評估會屬臨時性質，於該年度評估作業完成後即予解散。

（四）評估會置召集人1人，綜理績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。評估會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推1人主持該次會議。委員應親自出席評估會會議。評估會會議宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

（五）甲方於評估會成立時，得一併成立工作小組，協助評估會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。評估會會議，工作小組成員宜至少1人全程出席。

報告內容僅供參考

（六）評定作業所需之經費由甲方負擔。

第 四 條　評估會任務如下：

（一）依本辦法，本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。

（二）協助解釋與營運績效評定結果有關事項。

（三）研提乙方營運改善及建議事項。

（四）提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

第 五 條　營運績效評估項目及標準：

評估項目	評估標準	權重	評分
(一)履約情形	1.土地租金、權利金及其他費用之繳交 2.財務事項之遵守 3.創新及回饋措施之達成 4.相關缺失及違約事項之改善	30%	
(二)年度營運績效	1.服務量成果 2.人力資源管理與發展 3.營運支出狀況 4.財務報表編制情形 5.設施設置、維護及汰換情形	25%	
(三)經營品質管理	1.各項品質管理執行成果與現況 2.各類評鑑成果與缺失改善情形 3.緊急災難之應變與危難管理 4.公共安全推動情形	25%	
(四)民眾滿意度	1.每年定期調查結果 2.民眾申訴案件及處理情形	20%	
合計		100%	
委員簽名			
評分加總超過90分或未達70分之具體事實及理由(無則免填)			

備註：

1. 委員就本表各評估項目之評分，應為整數。
2. 於各委員評分後之平均分數(小數點第一位四捨五入至整數)達70分以上為「及格」，達80分以上為「佳」，達90分以上為「優」；如連續2年平均分數未達70分，

報告內容僅供參考

評估項目	評估標準	權重	評分

甲方得視為投資契約之重大違約，並得依投資契約相關規定續辦。

第 六 條　營運績效評估標準之調整及其時機：

營運期間之第2年起，甲方得參考前次評估會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與乙方進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第 七 條　營運績效良好

如乙方申請優先定約前之歷次營運績效評分之平均分數(小數點第一位四捨五入至整數)達80分以上，則屬「營運績效良好」。

第 八 條　營運績效評估作業依下列程序辦理：

(一)乙方提送營運績效說明書

1. 甲方應以書面通知乙方，於營運績效評定作業開始執行1個月前送達受評期間之營運績效說明書（含財務報告），並進行檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。

2. 乙方營運績效說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。

3. 營運績效說明書說明內容包含但不限於：
(1)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
(2)營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
(3)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
(4)前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

(二)工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評定參考：
1.促參案件基本資料。
2.辦理目的及公共建設服務目標。
3.營運績效評估項目及標準。
4.乙方自評成果摘要及工作小組意見。

報告內容僅供參考

5.乙方就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

6.其他。

（三）評估會會議召開

1. 甲方得以書面通知乙方，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

2. 評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就乙方所送營運績效說明書進行評定。

3. 乙方應於評估會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員要求查閱乙方相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。

4. 各委員於乙方答詢後進行評分。

5. 評估會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估會作成下列決議，並列入會議紀錄：

(1)除去個別委員評定結果，重計評定結果。

(2)辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，由評估會決議之。

6. 評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

(1)案件名稱。

(2)會議次別。

(3)會議時間。

(4)會議地點。

(5)主席姓名。

(6)出席及請假委員姓名。

(7)列席人員姓名。

(8)記錄人員姓名。

(9)工作小組報告事項。

(10)評定結果及評分彙整總表。

(11)委員所提改善及建議事項。

(12)委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。

(13)其他應行記載事項。

（四）績效評定結果之處理

報告內容僅供參考

1. 委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

2. 績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，宜於10日內以書面通知乙方，一併告知對評定結果有疑義之申請釋疑期限。

3. 乙方對評定結果如有疑義，應於書面通知檢附書面說明及佐證資料向甲方申請釋疑。

4. 甲方應於收受乙方書面申請之次日起60日內，以書面回復乙方，必要時得召開評估會會議協助處理。

5. 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約所定爭議處理相關約定辦理。

6. 評估會評定結果於乙方書面申請釋疑期限截止或甲方書面回復乙方後，公開於新北市政府資訊網路，期間不少於10日。原評定結果如因故須更正或更改時，亦同。

第 九 條　委員及參與績效評定作業之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

報告內容僅供參考

附件六

本案履約爭議協調委員會組織章程建議內容

報告內容僅供參考

附件六.本案履約爭議協調會組織章程建議內容

※ 配合後續投資契約名詞定義規劃，「本計畫」係指「新北市銀新未來城興建營運移轉案」之新建、營運及移轉計畫。「甲方」係指投資契約之甲方，即本案被授權機關(新北市政府衛生局)。「乙方」係指投資契約之乙方，即本案民間機構。

第 一 條　本章程依促進民間參與公共建設法第48條之1及投資契約爭議處理規定，由新北市政府衛生局（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第 二 條　協調會任務如下：

一、投資契約（包含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。

二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。

三、甲乙雙方同意交付協調事項。

協調會委員為無給職。

第 三 條　協調會設置5名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

前項委員之選任，由甲乙雙方各自推薦委員人數之二倍以上，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定2名擔任委員，並由甲乙雙方各自推薦人選中共同選定一名擔任主任委員。

前項甲乙雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，甲乙雙方得合意以其他方式選定。

第 四 條　協調會之委員每屆任期3年，任期屆滿時改選之；改選得連任。

委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。

委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應依委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員之任期至原委員任期屆滿為止。

第 五 條　協調會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理之。

報告內容僅供參考

委員應親自出席會議。

第 六 條　協調會應公正、客觀處理爭議事件。

協調會之成員與甲乙雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

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

第二項所稱利害關係，指民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法中迴避事由。

前四項規定，於雙方依本章程第三條規定推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於十日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避而致推薦人數不足之情形時，應補足之。

第 七 條　申請人協調之提送應以書面向主任委員為之，並載明下列事項：

一、雙方當事人。

二、協調標的。

三、事實及參考資料。

四、建議解決方案。

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應及其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第 八 條　協調會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第 九 條　任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調會同意後變更或追加爭議標的：

報告內容僅供參考

一、基於同一事實所發生者。
二、擴張或減縮爭議標的者。
三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第 十 條　甲乙雙方就同一事件同時或先後申請協調、向財政部申請調解、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條　召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。

協調會並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員依規定酌支出席費、交通費或審查費。

前項必要費用，由甲乙雙方平均負擔。

第十二條　協調會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第十三條　協調會應有委員總額至少三人以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會會議應作成書面紀錄。

協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於10日內將書面解決方案送達雙方當事人，並依投資契約所定期限，由當事人為同意與否之意思表示。

第十四條　協調會對於協調標的提出之書面解決方案，除任一方於投資契約所定期限內以書面向協調會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十五條　甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第十一條、第十二條及第十六條事項之必要外，不得揭露予第三人。但甲乙雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。

報告內容僅供參考

甲乙雙方應使所委任之顧問遵守投資契約及本章程所訂之保密義務。

第十六條　協調會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理。

協調會前項必要費用由甲乙雙方平均負擔。

第十七條　本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。

報告內容僅供參考