



農業部林業及自然保育署

嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店修建營運移轉案

先期規劃報告(修正版)

受託廠商：黃昭琳工程顧問有限公司

中華民國 113 年 3 月

目錄

第一章 可行性評估擇定計畫方案成果彙整摘要	1
1.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	2
1.2 民間參與效益.....	3
1.3 市場可行性分析.....	3
1.4 技術可行性分析.....	4
1.5 法律可行性分析.....	11
1.6 土地取得可行性分析.....	13
1.7 環境影響分析.....	13
1.8 財務可行性分析.....	14
1.9 公聽會提出之建議或反對意見.....	16
1.10 可行性綜合評估分析.....	17
第二章 公共建設目的及民間參與方式.....	20
2.1 公共建設目的.....	20
2.2 公共建設類別及民間參與方式.....	21
第三章 民間參與期間及範圍.....	22
3.1 公共建設契約期間.....	22
3.2 契約期間屆滿之優先定約權.....	22
3.3 營運範圍之界定.....	23
3.4 委託營運項目之界定.....	24
第四章 裝修規劃建議.....	26
4.1 裝修範圍.....	26
4.2 工程調查與規劃.....	27
4.3 工程時程規劃.....	28
4.4 功能性要求或特殊規範.....	29
4.5 工程監督品管評核標準與處分機制.....	32
4.6 完工查核程序.....	32
4.7 節能減碳工程規劃.....	33
4.8 工程經費估算.....	33

第五章 營運規劃	39
5.1 營運計畫辦理方式.....	39
5.2 營運監督與管理.....	43
5.3 辦理時程.....	49
5.4 節能減碳.....	49
5.5 營運期間自主管理.....	50
第六章 土地取得	52
6.1 土地權屬.....	52
第七章 環境影響評估與開發許可	53
7.1 環境影響評估方式及時程.....	53
7.2 水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等	53
第八章 財務計畫	54
8.1 擇定方案財務可行性摘要.....	54
8.2 土地租金規劃.....	65
8.3 權利金機制規劃.....	66
8.4 自償能力分析.....	68
8.5 民間機構資金籌措計畫.....	68
8.6 政府財源規劃.....	69
8.7 其他.....	71
第九章 風險分攤原則	73
9.1 風險因素及可能影響.....	73
9.2 風險分擔原則.....	75
9.3 風險因應或減輕策略.....	76
9.4 保險規劃.....	77
第十章 政府承諾與配合事項	79
10.1 研議政府承諾事項.....	79
10.2 研議政府配合事項.....	79
第十一章 履約管理規劃	81

11.1	履約管理機制.....	81
11.2	施工或經營不善之處置.....	82
11.3	爭議處理.....	85
11.4	接管規劃.....	87
11.5	營運績效評定.....	88
11.6	控制及查核項目與時點.....	90
11.7	履約管理組織架構.....	92
第十二章	移轉及歸還規劃.....	94
12.1	投資契約簽訂後之點交規劃.....	94
12.2	契約期間屆滿時之營運資產轉移與歸還.....	94
12.3	契約期間屆滿前之營運資產移轉與歸還.....	97
12.4	民間機構未依約返還或移轉之處理.....	97
12.5	資產清冊建立及管理.....	97
12.6	資產總檢查計畫.....	98
第十三章	後續作業與期程.....	99
13.1	後續作業事項.....	99
13.2	後續作業時程.....	102
附件一	土地謄本	
附件二	建物謄本	
附件三	建物使用執照	
附件四	預計財務報表	
附件五	審查意見回覆表	

圖目錄

圖 1.4-1 施工期程規劃甘特圖	11
圖 2.1-1 阿里山林業鐵路路線圖	20
圖 3.3-1 地籍圖	23
圖 4.3-1 施工期程規劃甘特圖	29
圖 13.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖	101

表目錄

表 1-1	北門車站飯店土地權屬及使用項目	1
表 1-2	建築物基本資料	2
表 1.4-1	建築物使用執照與各層面積及用途表	5
表 1.4-2	工程經費估算表	6
表 1.4-3	設備購置經費估算表	10
表 1.7-1	本案之環境影響減輕之因應對策綜整表	13
表 1.8-1	變動權利金級距表	15
表 1.8-2	各方案財務效益彙總表	15
表 1.8-3	擇定方案權利金方案彙總表	16
表 1.8-4	擇定方案財務效益彙總表	16
表 1.9-1	公聽會意見參採情形	17
表 1.10-1	可行性綜合評估表	18
表 3.3-1	建築物基本資料	24
表 3.4-1	車站用地多目標使用項目	25
表 4.1-1	各樓層面積及用途	26
表 4.4-1	裝修工程規劃責任分工表	32
表 4.8-1	工程經費估算表	34
表 4.8-2	設備購置經費估算表	38
表 5.1-1	權責劃分表	42
表 5.2-1	營運績效評估項目說明表	44
表 6.1-1	土地基本資料彙總表	52
表 6.1-2	地上物基本資料表	52
表 8.1-1	基本假設	54
表 8.1-2	期初投資經費估算表	56
表 8.1-3	分年重置經費估算表	57
表 8.1-4	各房型實收房價與住宿率	58
表 8.1-5	各房型不含營業稅及餐之實收房價	58

表 8.1- 6 114 年及 115 年住房率與住房收入	58
表 8.1- 7 營業成本及費用估算基礎	59
表 8.1- 8 分年折舊費用計算表	60
表 8.1- 9 評估期間預計損益彙總表	63
表 8.1-10 財務效益彙總表	64
表 8.1-11 融資可行性相關指標彙總表	64
表 8.1-12 敏感性分析	65
表 8.3- 1 擇定方案變動權利金級距表	67
表 8.5- 1 資金來源去路表	68
表 8.5- 2 融資金額及償債計畫彙總表	69
表 8.6- 1 機關分年收入	70
表 8.6- 2 機關分年負擔	71
表 9.2- 1 風險分擔分析表	76
表 9.3- 1 風險因應或減輕策略分析表	76
表 11.5- 1 營運績效標準評估項目及配分表	89
表 11.6- 1 履約期間各階段應辦事項及查核事項表	91
表 13.2- 1 預估作業時程表	103

第一章 可行性評估擇定計畫方案成果彙整摘要

農業部林業及自然保育署(組織改造前為行政院農業委員會林務局，下稱林業保育署)依據促進民間參與公共建設(下稱促參法)於 95 年 6 月 19 日與宏都阿里山國際開發股份有限公司(下稱宏都公司)簽訂興建暨營運契約，98 年宏都公司依約興建完成北門車站飯店，因履約爭議而未營運。經訴訟後和解，110 年 12 月宏都已辦理塗銷土地之地上權登記，林業保育署價購北門車站飯店取得所有權及將建物所有權移轉登記予林業保育署名下，並協同林業保育署完成北門車站飯店之全部財產之點交。

一、基地及建物基本資料

(一) 土地權屬

土地謄本資料請參閱附件一，由經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統可知各地號皆無位於地質敏感區內；經查詢農業部農村發展及水土保持署系統，範圍內無土石流潛勢溪流通過、且非山坡地。

表 1-1 北門車站飯店土地權屬及使用項目

地號	所有權人	管理者	面積(m ²)	使用分區
雲檜段 353 地號	中華民國	農業部林業 及自然保育 署	2,640.09	車站用地
雲檜段 393 地號	中華民國		1,230.89	車站用地
雲檜段 356 地號	中華民國		4,953.84	車站用地
雲檜段 372 地號	中華民國		160.70	車站用地
合計			8,985.52	

資料來源：地號及面積查詢自嘉義市政府地政處網站、土地使用分區查詢自內政部不動產資訊平台，本團隊整理

本案基地位於雲檜段 353 地號、393 地號、356 地號及 372 地號，基地面積合計 8,985.52 平方公尺，依地籍圖(請參閱圖 3.3-1)所示 372 地號與 393 地號主要係林鐵車站與候車區，建築物主要係坐落於雲檜段 353 地號與 356 地號。

(二) 建物基本資料

建物地址為嘉義市忠孝路 306 號，為一地下 1 層地上 7 層之鋼筋混凝土構造建築物，於 98 年 10 月 10 日竣工，使用執照發照日期為 98 年 11 月 27 日，依使用執照所載土地及建築物資料如表

2.2-3，建築物總樓地板面積為 21,185.11 平方公尺，設有客房 135 間、地下 1 層小型車停車位 101 席、機車停車位 213 席，1 樓戶外汽車停車位 3 席、機車停車位 99 席。建物謄本及使用執照請參閱附件二及附件三。

表 1-2 建築物基本資料

樓層	面積(m ²)	用途
地下 1 層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅館後場區)697.51m ²
地上 1 層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、門廊)
地上 2 層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)
地上 3 層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上 4 層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 5 層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 6 層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 7 層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)
合計	21,185.11	

資料來源：使用執照，本團隊整理

(三) 設施概況

110 年 12 月林業保育署價購建築物，同時取得既有之裝修與各項設備，設備包含宴會廳之音響與燈光設備、辦公設備、電腦通訊設備、水電設備、客房內之營業器具、弱電工程、廚房設備等。依 111 年 5 月 31 日及 7 月 8 日現場勘查，顯示部分牆面有滲水、地磚破損、牆面磁磚破損情形，1 樓辦公室有積水情形。

林業保育署於購回前述資產設備後，依據政府辦理民間參與公共建設投資作業相關規定，辦理公共建設民間參與預評估檢核初步可行後，依序辦理民間參與可行性評估作業，可行性評估後需擬定先期規劃等前置作業後方進行公告及申請階段，茲摘要可行性評估成果內容如下：

1.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本案北門車站為旅館及車站複合之多目標利用建物，提供遊客高品質與便利之食宿服務為北門車站飯店之主要任務，亦為本項公共建設之主要目的。引入民間資金及專業進行必要之修繕維護及營運，提

供優質餐飲及住宿之服務，發揮公共建設之效益，促進區域發展，提供地區居民就業機會，共創三贏局面。

1.2 民間參與效益

一、增進公共建設服務性與公益性

經由民間參與營運管理，提升包括住宿及餐飲服務之品質。

二、減輕政府財政支出負擔

北門車站飯店於 98 年完工後並未營運使用，迄今已相隔逾 14 年，相關設施設備經多年閒置，有重新裝潢修繕之必要，若未來由林業保育署自行管理維護，將造成沉重預算負擔，於委由民間修建及營運管理後，將有效減少政府之人力與管理維護成本。

三、增加就業機會

民間機構工作人員之聘用將可優先聘用當地居民；另因民間機構之員工非公務人員，可增加民眾就業機會。

四、其他

民間機構為期許與周邊民眾維持良好關係，將適當提供敦親睦鄰措施，如在地居民工作機會、在地食材採購、附近鄰里活動回饋等。

1.3 市場可行性分析

本案位處嘉義市，依據交通部觀光署統計嘉義市、嘉義縣主要觀光遊憩據點除前述之蘭潭、阿里山國家森林遊樂區與故宮南院外，主要遊憩據點皆位於嘉義縣，包含圓潭自然生態園區、達娜伊谷、觸口遊客中心、梅山太平雲梯、中埔遊客中心，又因雲嘉南屬同一生活圈，遊憩據點之選擇性多，臺南市住宿設施供給量大且選擇性高，因此於競爭上應考量整體雲嘉南地區。初步市場分析結果如下：

一、本案標的具有區位優勢及發展潛力

本案緊鄰北門車站，且飯店南側即為北門車站之候車區，可提供搭乘林業鐵路之遊客於遊程中便利、舒適之住宿空間，又基地鄰近檜意森活村及阿里山林業村，考量目前嘉義市區除耐斯王子飯店外，並無國際知名品牌飯店，為避免與阿里山林業文化村之飯店定位重疊，後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展，以

知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。

市場上與本案相關之套裝旅遊行程有阿里山百年鐵道～漫遊櫻花步道、祝山觀日出、小笠原秘境遊二日、#日式建築體驗#紅檜驛站-北門車站#林業文化資產體驗#阿里山火車【奮起湖-北門段】#入住阿里山森林遊樂區內飯店#體驗阿里山雲海、晚霞、星空、日出不同時刻風景等，本案基地具備區位優勢，結合相關遊程可提供遊客更優質之旅遊體驗。

二、推廣林業文化及林業鐵道文化、引入特色商品及餐飲

產品意象融入林業文化與山林生態，1樓展覽區空間用以作為林業文化及林業鐵道文化、生態旅遊展示及推廣之空間，店鋪空間可規劃部分空間販售林業文化及林業鐵道文化之相關產品，以強化與林業生產、加工、推廣、文化之連結。本案具完備餐飲設施可開發主題式餐飲(國寶套餐、鐵路便當)，滿足品嚐當地特產、特色美食之旅客群。

三、獨特環境特色，增加潛在投資人投資意願

就本基地飯店應朝特色飯店發展，以知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇，又可與阿里山林業村計畫進行行銷策略合作，透過互惠結盟增加整體競爭力，降低市場重疊性。導入自然、生態及歷史的經營思維，結合高山自然景觀資源，以精緻化套裝行程滿足紓壓休閒保健之旅客，具有投資誘因及效益；未來將可藉由民間經營更具創意及話題，提升本案設施服務機能。

四、潛在投資人調查與分析

除安排潛在投資人現勘外，並透過問卷、電話訪談方式進一步確認潛在投資人之意願、契約年期、權利金機制、營運規劃方向及既有家具之處理等之建議與想法，已獲潛在投資人正面回應，據此判斷本案具備市場可行性。

1.4 技術可行性分析

一、基礎資料

本案建物屬鋼筋混凝土結構，於 97 年 7 月 25 日開工，並於 98 年 10 月 10 日竣工，且於 98 年 11 月 27 日領得使用執照(B27 嘉市府工使字第 0000213 號)，使用分區為車站用地，各樓層面積與用途如表 1.4-1。

表 1.4-1 建築物使用執照與各層面積及用途表

樓層	面積(m ²)	用途
地下 1 層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅館後場區)697.51m ²
地上 1 層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、門廊)
地上 2 層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)
地上 3 層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上 4 層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 5 層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 6 層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 7 層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)
合計	21,185.11	

資料來源：建物使用執照，本團隊彙整

二、全棟概況

依 110 年 9 月 30 日之結構安全鑑定報告，建物尚無傾斜狀況，主要結構完整無損害，經研判建築結構，尚能符合原始規範設計值，不致有結構安全影響之虞。另依據 111 年之現勘結果可知除各樓層之部分牆面有壁癌情形、地坪損壞、木作裝修及櫃體貼皮老舊、壁紙老化脫落等，並未發現重大損壞情形，另就水電、空調、消防及外牆之概況說明如下：

- (一) 水電：林業保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處(下稱林鐵處)委託辦理初步測試皆無嚴重損壞，惟部分改善後，方可正常使用。
- (二) 空調：頂樓散熱水塔送水馬達無法啟動，馬達軸心卡死、變頻控制器故障冰水主機逆向機板計 8 個須更換(共 2 萬 4 仟元)，才能讓主機運轉。
- (三) 消防：消防設備外觀無嚴重損壞，僅有部分逃生設備鏽蝕，灑水滅火與排煙系統需經測試後，方能針對要項改善。

(四) 外牆：大體外觀無明顯損壞，惟因多年未有維護導致髒污情況較為嚴重；除做整體外牆清潔外，亦須針對牆面磁磚全面檢查及整理，排除磁磚突起或易脫落之現象。

三、工程經費估算

如前述建築物有多處損壞情形，原規劃各項整修工程項目如表 1.4-2，初步估算直接工程經費約 89,529,825 元，加計各項間接工程費及規劃設計費等，合計含營業稅為 104,942,026 元(不含營業稅為 100,156,657 元)。

表 1.4-2 工程經費估算表

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
1F	戶外	造景修復	式	1	9,987,900	
	正面	景觀綠地整理	m ²	480	384,000	含雜草、垃圾清除、景觀重造
		景觀水池修復	m ²	365	912,500	局部防水施作(低壓灌注)
	全區	戶外牆/柱磁磚修復	式	1	500,000	
		戶外地坪修復	m ²	2,391.1	7,651,520	局部防水施作(低壓灌注)
		環境清理	m ²	5,398.8	539,880	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
1F	室內	裝修修復	式	1	5,371,393	
	大廳、店鋪、小宴會廳	室內木作修繕	式	1	826,750	木作裝修、櫃體門、木門更新全部五金及部分貼皮
		天花漏水處理	m ²	1,653.5	529,120	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	1,653.5	350,000	
	辦公區域(含機電室)	牆面壁癌處理	式	1	464,640	
		牆面漏水處理	m ²	929.28	260,198	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面重新粉刷上漆	m ²	929.28	826,750	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	20	60,000	
		門五金更換、重新貼皮	樘	12	150,000	
		木紋地坪拆除重作(部分)	m ²	246.1	664,470	挑選原有花色樣式
	廁所	牆面/地坪磁磚修補(部分)	m ²	31.04	68,288	
	全區	環境清理	m ²	3,479.27	347,927	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
		設備整理	式	1	150,000	小型電器類設備
2F	室內	裝修修復	式	1	3,513,443	
	大宴會廳	天花板重新粉刷上漆	m ²	1,105.15	353,648	
		天花漏水處理	m ²	1,105.15	552,575	局部防水施作(低壓灌注)

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
		燈具、設備檢整/換新	式	1	80,000	
		地毯清潔	m ²	1,105.15	110,515	
	廳外走廊	天花板重新粉刷上漆	m ²	495.58	158,586	
		牆面壁紙換新(部分)	m ²	285.6	342,720	有受漏水影響之部分壁紙
		地坪磁磚換新(部分)	式	1	100,000	有部分地坪突起
		地毯清潔	m ²	495.58	49,558	
		天花漏水處理	m ²	495.58	247,790	局部防水施作(低壓灌注)
	餐廳 (含夾層)	天花板重新粉刷上漆	m ²	202.33	64,746	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	7	21,000	
		室內木作修繕	式	1	100,000	木作裝修、櫃體門、木門更新全部五金及部分貼皮
	辦公區域 (含機電室)	牆面漏水處理	m ²	36	18,000	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面壁癌處理(小區域)	式	1	100,000	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	13	39,000	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	650.4	182,112	
	廚房	給排水管線檢整/換新	式	1	500,000	
		設備檢整/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m ²	3,431.94	343,194	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
2F	戶外	陽台修復	式	1	571,034	
	陽台	玻璃欄杆修復/除鏽	m	60.37	241,480	含玻璃更新
		木頭裝飾柱整理	根	30	90,000	含表面整理及護木漆塗佈(連接至 1F)
		地坪整理	m ²	303.74	182,244	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	96.2	26,936	
3F	戶外	環境整理	m ²	303.74	30,374	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
		露台修復	式	1	19,076,314	
		木平台拆除運棄	m ²	1,013.1	506,550	
		木平台重建	m ²	1,013.1	8,104,800	
		雜草木清理運棄	m ²	1,350	270,000	
		地板防漏工程	m ²	1,350	2,700,000	局部防水施作(低壓灌注)
		玻璃欄杆修復/除鏽	m ²	98.56	394,240	含玻璃更新
		小石子清洗	m ²	533.17	133,293	
		環境整理	m ²	1,240.51	124,051	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
		飯店招牌更換	式	1	300,000	含牽線
3, 5,	室內	裝修修復	式	1	25,998,819	
		地毯清潔	m ²	7,274.96	727,496	

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
6, 7F		牆面壁紙換新(所有房間、走廊)	m ²	12,373.2	14,847,840	含移除原有壁紙
		外側牆面壁癌處理(小區域)	式	1	220,000	
		外側牆面漏水處理	式	1	1,000,000	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	7,274.96	2,327,987	
		房間內木作修繕	間	132	5,280,000	木作裝修、櫃體門、木門更新全部五金及部分貼皮
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	156	468,000	
		設備整理	式	1	400,000	小型電器類設備
		環境整理	m ²	7,274.96	727,496	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
RF	戶外	管線地坪整理	式	1	6,659,708	
		地坪、防水重作	m ²	1,679.4	6,045,840	含打除原地坪及清運
		女兒牆清潔	m ²	189.78	113,868	
		管線、設備整理	式	1	500,000	依水電、空調、消防之檢查狀況整理管線
B1F	室內	裝修修復	式	1	3,244,902	
	停車區域	天花漏水處理	式	1	500,000	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	4,200.4	1,344,128	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	861	241,080	
		停車位重新劃設	m ²	4,200.4	210,020	為符合法規，需依法規數量重新劃設停車位
	辦公區域 (含機電室)	牆面壁癌處理(小區域)	m ²	6	4,800	
		牆面漏水處理	m ²	6	21,000	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面重新粉刷上漆	m ²	864	241,920	
		設備檢修/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m ²	5,319.54	531,954	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
整棟	外牆	牆面修復及清潔	m ²	5,380.26	6,456,312	吊掛作業(機器)
		飯店招牌更換	式	1	150,000	
	機電	設備修繕整理	式	1	3,500,000	
		安裝抽水泵	式	1	50,000	
		水箱溢水閥門修繕	式	2	20,000	
		1號池至2號池聯通管閥門修繕	式	1	30,000	
		總給水管閥門修繕	式	1	50,000	
		給水泵更新	式	3	150,000	
		高壓供電系統檢查維護	式	1	1,000,000	
		低壓動力系統檢查維護	式	1	100,000	

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註	
		低壓照明系統檢查維護	式	1	100,000		
		弱電系統整體檢查維護	式	1	500,000		
		發電機及 ATS 系統檢查維護	式	1	1,000,000		
		給排水系統整體檢查維護	式	1	250,000		
		鍋爐及熱泵系統檢查維護	式	1	250,000		
		原設備清點	式	1	0	廠商自行篩選需要設備	
	空調	設備整體檢整、維護	式	1	2,500,000		
		冰水主機檢查維護	式	1	250,000		
		DDC 集控系統維護	式	1	250,000		
		空調風管整體檢整維護	式	1	1,000,000		
		進排風系統整體檢查維護	式	1	1,000,000		
	消防	設備維修 (配合法規辦理)	式	1	2,500,000		
		受信總機及廣播系統檢查維護	式	1	1,000,000		
		消防灑水系統檢查維護	式	1	1,000,000		
		簡易消防滅火設備檢查維護	式	1	500,000		
	直接工程費總計(A)					89,529,825	
	間接工程費						
	職業安全費					179,060	約為直接工程費之 0.2%
	工程品質管理費					268,589	約為直接工程費之 0.3%
環境維護及交通維持費					895,298	約為直接工程費之 1.0%	
營造綜合險					358,713	約為直接工程費之 0.4%	
包商利潤及管理費					4,476,491	約為直接工程費之 5.0%	
小計(B)					6,177,557		
營業稅					4,785,369	(A + B)×5.0%	
間接工程費合計(C)					10,962,926		
其他費用							
規劃設計費					4,089,275	依不含營業稅之直接及間接工程費總額，按比例計算	
變更使用、室內裝修審查竣工費					360,000		
小計(D)					4,449,275		
總計					104,942,026	(A + C + D)	

註：本案樓層名稱編排時跳過"4F"

考量後續裝修支出與整體風格之一致性，潛在投資人傾向不繼續使用客房內設備，且建議宴會廳需重新調整，初步以全部置換室內裝修設備進行估算；機電設備部分因現有機電設備、空調設備基本上係可正常運作，其中空調設備面板有須修繕之處，惟已知修繕費用約 24,000 元，經洽詢電機技師據表示多數空調與機電設備係位於室內，故現階段無需大額估列汰換費用，僅需於工程經費中估列相關修繕與檢測費用；設備部分估算汰換宴會廳燈光及音響系統、客房內所有燈具、辦公家具、室內家具與客房內設備、電腦設備、電腦軟體及各項生財器具。各項設備及家具、生財器具等之購置經費初步估算預計投入金額約 36,300,000 元，不含營業稅之工程經費 100,156,657 元後，合計為 136,456,657 元。

表 1.4-3 設備購置經費估算表

項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)
辦公家具	1	式	800,000	800,000
電腦相關設備	1	式	4,500,000	4,500,000
旅館專用軟體	1	式	6,000,000	6,000,000
宴會廳音響系統及燈光	1	式	7,500,000	7,500,000
機電系統檢修(含客房燈具汰換)	1	式	2,000,000	2,000,000
室內家具(餐桌椅、會議椅)	1	式	1,000,000	1,000,000
餐具	1	式	1,000,000	1,000,000
房間設備	135	間	100,000	13,500,000
			總計	36,300,000

四、施工期程規劃

本案現況與使用執照圖基本一致，惟停車空間之車格劃設與使用執照不符，若後續有涉及該範圍內變更使用執照之行為，須注意法定停車數量；整修工程部分則須申請室內裝修施工許可(若得標廠商之規劃設計涉及變更使用，則須額外辦理變更使用，並於完成後申請五大管線(自來水、污水、電力、電信、消防))；前述項目皆依規辦理完成後方可開始施工，因此作業期程須考量相關作業所需時間，初步規劃前置作業約需 2.5 個月，裝修作業、消防安檢與驗收作業初步規劃需 9.5 個月，故初步估算規劃設計、施工期程含驗收約 12 個月。

月份				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
項目															
設計階段															
建管作業															
消防送審															
樓層位置 (工作內容)	3F	戶外	露台修復												
	3,5,6,7F	室內	裝修修復												
	2F	室內	裝修修復												
		戶外	陽台修復												
	1F	戶外	造景修復												
		室內	裝修修復												
	RF	戶外	管線地坪整理												
	B1F	室內	裝修修復												
	整棟	外牆	牆面修復及清潔												
			飯店招牌更換												
		水電	配合法規及需求辦理												
		空調	依經營單位需求												
		消防	配合法規辦理												
	驗收(含建管程序)														

圖 1.4-1 施工期程甘特圖

本案除外觀及裝修有老舊及損壞之情況外，結構部分及設備概況尚屬完整，外觀及裝修部分可針對老舊或損壞部分進行修繕與汰換。設備部分則依後續營運管理之需求，調整現有設備或自行換新即可。綜前述，本案重新裝修並營運之可行性，於技術工程面尚屬可行。

1.5 法律可行性分析

一、公共建設之類別

北門車站飯店建物使用執照記載 1 樓包含車站(候車區、展覽區)；另北門車站飯店緊鄰阿里山林業鐵路北門車站，阿里山林業鐵路為日治時期為了將阿里山林場產出之林木向外輸送而闢建之林業產業設施；又本計畫住宿、餐飲設施亦具有觀光遊憩性質。按 111 年 12 月 21 日修正後「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)第 3 條第 1 項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。…七、

觀光遊憩設施。…十三、農業及資源循環再利用設施。」。依上開規定，本案可檢討之促參法規定之公共建設類別包括「交通建設」、「農業及資源循環再利用設施」或「觀光遊憩設施」。

北門車站飯店住宿、餐飲相關設施可規劃具有林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等營運內容，又1樓展覽區可配合阿里山林業鐵路林業產業設施及其發展，辦理林業文化及林業鐵道文化相關之展示，商店空間可陳列販售國產木、竹材產製品、林鐵相關產品，以強化與林業事務發展之關聯性，並考量本案主辦機關農業部之業務權管，且於民間參與公共建設預評估作業之公共建設別擇定包含農業及資源循環再利用設施並已獲核定，故建議本計畫於取得農業部認定屬促參法施行細則第23條第9款之「經目的事業主管機關認定具林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、餐飲等相關設施。」後，依促參法第3條第1項第13款規定之「農業及資源循環再利用設施」辦理。

二、本案之主辦機關

依促參法第5條第2項規定「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」；第3項規定：「主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。」，本案擬由中央推動辦理，權管機關為農業部，委託營運標的物所有權屬林業保育署，是以依促參法第5條第2項之規定，應由農業部擔任本案之主辦機關，並得依促參法第5條第2項、促參法第5條第3項及行政程序法第1項規定，授權林業保育署執行之。另考量本案1樓北門車站候車區預計由林鐵處自行維護管理，亦得授權由林鐵處擔任執行機關辦理簽約及履約管理作業。

三、民間機構參與公共建設之方式

依112年12月28日修正公告之促參法施行細則第34條規定，「本法第8條第2項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。」，基於

本案民間機構未來所進行之裝修工程應得提升本案委託營運標的之效能與價值，而得屬促參法第 8 條第 2 項及促參法施行細則第 34 條所稱增建、改建、修建之範圍，故本案後續將規劃依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定 ROT 之方式辦理。

四、其他

因本案係住宿設施，應於營運開始日即取得本案住宿設施之旅館業登記證，宜特予注意。

1.6 土地取得可行性分析

本案用地所有權人皆為中華民國，管理機關為林業保育署，並無用地取得之疑慮。本案基地使用分區為車站用地，應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請多目標使用，以作為旅館使用。

1.7 環境影響分析

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 20 條，旅館或觀光旅館之興建或擴建位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上者應辦理環境影響評估，因本案用地經查詢非屬山坡地亦非特定水土保持區，且係既有建物委託營運，並未涉及開發行為，將不需辦理環境影響評估。

於裝修之施工期間，將對基地與周邊環境造成短期些微負面影響，於採行適當因應措施後將可減低其影響，包括採用節約能源與能源效率提升設備與建材；於營運期間除持續採用節能減碳設備外，並且定期清運廢棄物，以減低影響。初步分析可能之影響與減輕因應對策如表 1.7-1。

表 1.7-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		增建/裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	V		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	△
			V	配合地方政府進行交通疏導與管制，減低因遊客量增加所增加車輛數	△
	水質	V		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體	△
			V	將營業所生污水納入污水系統處理	△
自然	地形	V		施工主要為建築設備裝修，對地形地貌應	□

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		增建/裝修	營運		
生態環境	地貌			不產生影響	
	地質土壤		V	施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	△
社會經濟環境	產業經濟		V	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	●
	交通環境	V		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	△
			V	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施，減低停車亂象與以提升道路交通安全	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	V		為既有設施委託民間營運，建築物室內裝修施作應不產生影響	□
			V	1. 為既有設施委託民間營運並未變更既有建築物構造形式，應不產生影響 2. 營運及造景燈光應選用適當之人造光源，營造對自然友善之光環境，減少光害產生降低對環境之影響	□
	觀光遊憩	V		應妥善規劃施工車輛停放位置，與分區施工，避免影響周邊地區交通	△
			V	結合基地周邊休閒遊憩設施資源，提升遊憩品質	●

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：●顯著性之正面影響○輕微性之正面影響△幾乎無影響

■顯著性之負面影響□輕微性之負面影響

1.8 財務可行性分析

考量本建物於 98 年底取得使用執照，以建築物最低耐用年數 50 年計算，依可能交付時點 113 年計算則剩餘耐用年數約 35-36 年，又考量國內 OT 案件常見契約年期及優先定約需求，故財務可行性分析評估契約年期 20 年與契約年期 18 年之方案，以作為後續擇定之參考。

依據各項假設於納入權利金前顯示民間機構具備繳納權利金之能力，又考量權利金機制宜將營運風險與利潤共享納入考量，故建議將權利金區分為固定權利金與變動權利金兩部分，初步建議固定權利金設定為 6,500,000 元/年(不含營業稅)、變動權利金依營業收入級距採累進費率方式計算，變動權利金級距如下：

1.8-1 變動權利金級距表

級距	年營業收入(元)(A)	費率	
		方案一	方案二
1	$A \leq 150,000,000$ 部分	8.50%	7.50%
2	$150,000,000 < A \leq 175,000,000$ 部分	9.50%	8.50%
3	$175,000,000 < A \leq 200,000,000$ 部分	11.00%	10.00%
4	$A > 200,000,000$ 部分	13.00%	12.00%

納入權利金計算後，初步評估結果顯示評估期間為 20 年與 18 年兩方案之財務指標皆顯示具備民間參與之財務可行性。因方案一(評估期間 20 年)與方案二(評估期間 18 年)之投資金額相同且房價水準亦相同，考量對潛在投資人之誘因，評估期間 20 年之方案一將優先於評估期間 18 年之方案二，若以機關收益而言，方案一亦優於方案二，故建議優先採行契約年期為 20 年之方案一。

表 1.8-2 各方案財務效益彙總表

	方案一(評估 期間20年)	方案二(評估 期間18年)	比較標準
自償能力	104.99%	105.16%	自償能力>100%
計畫淨現值(元)	92,542,265	89,310,354	NPV>0
計畫修正內部報酬率	9.88%	9.72%	MIRR>加權平均資金成本率
股權淨現值(元)	101,823,158	92,183,348	NPV>0
股權修正內部報酬率	12.69%	12.39%	MIRR>自有資金要求報酬率
計畫回收年期(年)	6.60	6.35	回收年期短於評估年期
股權回收年期(年)	4.74	4.83	
折現計畫回收年期(年)	8.29	7.75	回收年期短於評估年期
折現股權回收年期(年)	6.15	6.22	

註：方案一加權平均資金成本率為 7.1901%、方案二加權平均資金成本率為 7.1045%

復考量權利金之多寡除攸關機關權益外，亦為潛在投資人關心事項，爰分析固定權利金及變動權利金於不同費率組合下對財務效益影響及整體權利金占營業收入比率之變動情形，以為機關權利金機制規劃之參考。因土地租金約占營業收入之 1.33%，於權利金加計土地租金約占營業收入之 12%至 15%範圍內擇定權利金費率，又參考可行性評估之權利金敏感性分析與方案一(評估年期 20 年)多變數權利金敏感性分析結果，顯示於民間機構營業收入較預期減少 5%時，若固定權利金由 6,500,000 元/年調整至 7,500,000 元/年、變動權利金最低費率由 8.5%調整為 9%至 11%時，仍可維持完全自償之情形，然若變動

權利金最低費率調高至 11%則權利金占營業收入比率達 15.53%，再加計土地租金則將近 17%，若固定權利金與變動權利金最低費率分別調整為 7,500,000 元與 9%，於營業收入較預期減少 5%時，則土地租金加計權利金占營業收入比率約 15%，顯示可滿足兼顧民間機構之營運不如預期風險與機關權益之考量，故建議以方案一契約年期 20 年、固定權利金 7,500,000 元/年、變動權利金最低費率 9%為擇定方案，擇定方案之權利金費率與財務效益彙總如表 1.8-3 及 1.8-4。

表 1.8-3 擇定方案權利金方案彙總表

固定權利金		7,500,000 元/年
變動權利金		
級距	年營業收入(元)(A)	費率
1	$A \leq 150,000,000$ 部分	9.00%
2	$150,000,000 < A \leq 175,000,000$ 部分	10.00%
3	$175,000,000 < A \leq 200,000,000$ 部分	11.50%
4	$A > 200,000,000$ 部分	13.50%

表 1.8-4 擇定方案財務效益彙總表

	計算結果	比較標準
自償能力@7.1702%	104.07%	
計畫淨現值(元) @7.1702%	78,391,838	NPV>0
計畫修正內部報酬率	9.51%	MIRR>加權平均資金成本率
股權淨現值(元)@8%	88,215,159	NPV>0
股權修正內部報酬率	12.21%	MIRR>自有資金要求報酬率
計畫回收年期(年)	6.91	回收年期短於評估年期
股權回收年期(年)	5.24	
折現計畫回收年期(年)	10.35	回收年期短於評估年期
折現股權回收年期(年)	6.69	

1.9 公聽會提出之建議或反對意見

公聽會主要意見主要集中於北門車站飯店開始營運後對交通與環境之衝擊、在地就業機會之提供與敦親睦鄰回饋，並且期望於合理風險分攤下，覓得可充分連結周邊場域之投資人，茲摘要彙整意見參採情形如表 1.9-1。

表 1.9-1 公聽會意見參採情形

項次	意見與建議	參採說明
1	1. 招商成功將對交通、環境、衛生、噪音造成影響，希望提醒廠商注意。 2. 飯店營運後將對交通狀況產生衝擊，停車位數量有限下，應有相關規劃。 3. 飯店發展更好一定會對交通產生衝擊，希望衝擊可以降到最低。 4. 交通問題改善建議：用接駁的方式改善。	1. 有關交通、環境衛生、噪音等衝擊因應方式與在地回饋作業方式，將請投資人於投資計畫書說明，納入甄審作業。 2. 林鐵處已於周邊增設停車場，並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。
2	1. 在地回饋的部分，就業機會部分可能因民眾未具備相關技能，是否能由廠商提供相關教育訓練，以協助落實在地居民聘用。 2. 廠商得標後應回饋當地居民。	1. 在地居民聘用僅可提請廠商盡可能提供適合之職務，或廠商與第三方之契約儘量納入在地居民聘用，且後續亦將透過營運績效評估檢視在地聘用落實情形，難以要求廠商提供教育訓練。 2. 投資契約中將規劃敦親睦鄰措施，以回饋當地居民。
3	基地周邊有多處深具嘉林業歷史之景點，更可透過林鐵連結阿里山森林由遊樂區及嘉義車站附近景點，於後續進行招商時，期許能廣納意見，並募得一能充分規劃將上開場域充分連結之投資人。	期望本案可以是一個hub(中心)，遊客可以此為起點連結周邊的景點安排遊程，同時為合理分攤不可抗力風險，將於投資契約中規劃相關機制。
4	旅遊市場要強調這是唯一一個國家級的景觀，這個區域的文化資產都可以列入未來飯店的定位，推動主題式行程將具有相當的吸引力，展現文化多樣性特色。	將納入招商說明、產品定位供潛在投資人參考。

1.10 可行性綜合評估分析

依據本案可行性評估報告各項可行性之評估指標進行評估結果，本案應屬可行（詳表 1.10-1）

表 1-10- 1 可行性綜合評估表

項目	可行性評估	分析內容
辦理方式	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	本案依據「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項第13款「農業及資源循環再利用設施」作為民間投資之建設項目辦理，而計畫將採用促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定 ROT 之方式辦理：「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」
市場可行性	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	1. 本案基地西側臨嘉義市忠孝路，南側則為阿里山林業鐵路北門車站，鐵道南側為北門驛廣場、檜意森活村之農業精品館，跨過林森東路為檜意森活村，忠孝路西側主要為阿里山林業村園區，整體而言嘉義縣市具有豐富觀光資源。 2. 後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展，以知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。
技術可行性 分析	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	1. 設備現況初步估算直接工程經費約 89,529,825 元，加計各項間接工程費及規劃設計費等，不含營業稅為 100,156,657 元。 2. 各項設備及家具、生財器具等之購置經費初步估算，預計投入不含營業稅為 36,300,000 元。 3. 初步規劃前置作業約需 2.5 個月，裝修作業、消防安檢與驗收作業初步規劃需 9.5 個月。 4. 本案除外觀及裝修有老舊及損壞之情況外，結構部分及設備概況尚屬完整，外觀及裝修部分可針對老舊或損壞部分進行修繕與汰換。設備部分則依後續營運管理之需求，調整現有設備或自行換新即可。綜前述，本案重新裝修並營運之可行性，於技術工程面尚屬可行。
法律可行性	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	1. 本案符合「促進民間參與公共建設法」有關 ROT 之相關法令規定，不受國有土地法令限制。 2. 本案係住宿設施，應於營運開始日即取得本案住宿設施之旅館業登記證，宜特予注意。

項目	可行性評估	分析內容
土地取得可行性	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	本案範圍均為國有土地，管理單位為林業保育署，故無土地取得問題。
環境影響可行性	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	本案為已完成開發之既有建物及設施，僅需進行室內裝修及設施設備汰換，非為新開發基地之行為，故不涉及環境影響評估認定問題，無需進行環境影響評估。
財務可行性	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	本案採委託經營方式委外之財務評估為可行。 1. 本案以委託經營方式委託營運20年(點交之日起算，含1年施工期、19年營運期)，在每年收取營運權利金及土地租金等條件下，擇定方案之計畫修正內部報酬率為9.51%、股權修正內部報酬率為12.21%，具有投資效益。 2. 執行機關則可藉由本案委外經營獲得共約507,068仟元之權利金及土地租金。 3. 從主要因子變動敏感度分析之試算結果可知，「營業收入」及「用人費用」對財務結果影響較大，尤以營業收入減少為最。是故，未來投資者經營時須特別注意收益面及成本面之控管，而營運權利金若收取太高，則將導致本案民間機構風險承擔能力不足且降低投資吸引力。
可行性綜合評估	☒ 可行 ☐ 條件式可行 ☐ 不可行	綜合上述分析，在各項可行性之評估指標進行評估結果，本案屬可行之投資計畫。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

一、公共建設興辦目的

「阿里山森林鐵路及森林遊樂區提供民間投資經營計畫」係以優質高山鐵路運輸、生態旅遊、休閒渡假為主要服務方向，並提供遊客完整且高品質之文化休閒育樂活動、食宿、運輸及其他相關公共服務。阿里山林業鐵路運輸服務目前係由林業保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處營運管理，且預計於 113 年 7 月全線通車，北門車站為旅館及車站複合之多目標利用建物，提供遊客高品質與便利之食宿服務為北門車站飯店之主要任務，亦為本項公共建設之主要目的。



資料來源：<https://afrch.forest.gov.tw/>

圖 2.1- 1 阿里山林業鐵路路線圖

二、透過民間參與方式欲達成之公共利益目標

(一) 機關效益

1. 於委由民間營運管理後，將有效減少政府之人力與管理維護成本，除節省政府行政資源、樽節政府預算支出、增裕政府收入。
2. 阿里山林業鐵路全線通車後，提供遊客高品質與便利之食宿服務為北門車站飯店之主要任務。
3. 提升設施服務品質與空間活化多元利用效能。

(二) 地方社會效益

1. 增加地方就業機會。

2. 支援國內外遊客平假日優質休憩住宿、餐飲與會議之多功能場域，強化地方觀光產業發展。

(三) 使用者效益

引進民間經營之效率與創意，獲得良好服務品質。

2.2 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設之類別

於取得農業部認定屬促參法施行細則第 23 條第 9 款之「經目的事業主管機關認定具林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、餐飲等相關設施。」後，依促參法第 3 條第 1 項第 13 款規定之「農業設施及資源循環再利用設施」辦理。

二、民間機構參與公共建設之方式

依 112 年 12 月 28 日修正公告之促參法施行細則第 34 條規定「本法第 8 條第 2 項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。」，考量未來民間機構所進行之裝修工程得提升本案委託營運標的之效能與價值，故規劃將採用促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定 ROT 之方式辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

3.1 公共建設契約期間

本案契約期間自執行機關與民間機構完成簽約，並完成土地、建物及設備等營運資產點交之日起 20 年，包含整修期間及營運期間，其中整修期間 1 年，營運期間 19 年，民間機構應於取得室內裝修合格證明及旅館業登記證後，始得開始營運。

一、整修期間

自完成營運資產點交之日起至裝修完成，並取得室內裝修合格證明及旅館業登記證計 12 個月。倘民間機構因故無法如期完成，得視情況申請展延裝修年期，經執行機關書面同意後，最多可展延 6 個月之整修期間。

二、營運期間

營運期間原則為 19 年，以完成裝修工程並取得室內裝修合格證明及旅館業登記正式起至契約屆滿日止，倘民間機構於 12 個月內完成整修並取得旅館業登記，民間機構可提早開始營運，營運期間至契約屆滿日止；然若民間機構展延整修期間，營運期間將隨之減少，即整修期間與營運期間合計 20 年，不因整修期間之展延或縮短而調整契約期間。

3.2 契約期間屆滿之優先定約權

促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。第一項及第二項營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」，據此，本案民間機構取得優先定約權之規劃如下：

- 一、民間機構於提出優先定約申請時營運績效經評估至少 12 次為優等（80 分以上未滿 90 分）且不得連續 2 次為不及格（69 分以下）、申請優先定約前 3 年應為優等者，民間機構得於委託營

運期間屆滿前 2.5 年至前 2 年止向執行機關提出優先定約之申請；民間機構未於期限向執行機關申請優先定約，視為民間機構放棄優先定約之權利。

二、優先定約核定作業內容包括「續約投資相關條件議定」、「投資契約協議」等工作，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約，其內容包含但不限於投資營運範圍、營運內容、權利金、租金及相關回饋條件等，倘雙方未能於契約屆滿前 1 年就新約內容達成合意，民間機構將喪失優先定約權，執行機關可自行經營或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

三、優先定約以 1 次為限，且建築物剩餘耐用年限及原契約年期，又優先定約年限不高於原投資契約期限，期限最長為 15 年。

3.3 營運範圍之界定

本案基地範圍包含飯店建物及車站、候車空間等，如圖 3.3-1 所示建物主要係坐落於雲檜段 353 地號與 356 地號，又建築物 1 樓與車站間設有候車區與車站辦公室，故委託營運範圍將以飯店建築物為主包含前方廣場，且不包含前述之候車區及車站辦公室，依 111 年 11 月 15 日工作會議討論以不含 1 樓車站售票亭及公共區域部分為委託營運範圍，以 1 樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界線，總樓地板面積約 21,185.11 平方公尺，前述不納入委託營運範圍樓地板面積約 850 平方公尺，委託營運範圍約 20,335.11 平方公尺。



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統

圖 3.3-1 地籍圖

表 3.3-1 建築物基本資料

樓層	面積(m ²)	用途
地下 1 層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅館後場區)697.51m ²
地上 1 層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、門廊)
地上 2 層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)
地上 3 層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上 4 層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 5 層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 6 層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 7 層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)
合計	21,185.11	
減：非委託營運範圍	850.00	以 1 樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界線，包含 1 樓車站售票亭及公共區域部分
委託營運範圍合計	20,335.11	

資料來源：使用執照，本團隊整理

3.4 委託營運項目之界定

於本案委託營運範圍內，允許民間機構提供住宿、餐飲、商品販售，並應與規劃具有林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等營運內容服務，並可配合阿里山林業鐵路林業產業設施及其發展，辦理林業文化及林業鐵道文化相關之展示，商店空間可陳列販售國產木、竹材產製品、林鐵相關產品，以強化與林業事務發展之關聯性。

本案委託營運範圍內之旅館及餐飲設施、賣店空間、地下停車場，民間機構應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運。

本案為車站用地多目標使用，容許使用項目如表 3.4-1 所載，民間機構於符合本案基地容許使用項目(不含項次 3、項次 7、項次 10、項次 11)，且符合促參法施行細則第 42 條規定之條件下，提出附屬事業計畫經執行機關同意後，始得辦理附屬事業之開發經營。

表 3.4-1 車站用地多目標使用項目

項次	使用項目
1	停車場、電動汽機車充電站及電池交換站
2	一般辦公處所
3	資源回收站
4	配電場所、變電所及其必要之機電設施
5	休閒運動設施
6	旅遊服務
7	銀行及保險服務
8	餐飲服務
9	特產展售及便利商店
10	補習班
11	百貨商場、商店街、超級市場
12	旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館
13	自行車租售、補給及修理服務
14	公共使用

第四章 裝修規劃建議

建築物生命週期是由規劃、設計、發包、施工、營運維護、拆除所構成連續循環，而在營運維護這段周期時間所佔時間最長，建築物也可像健檢，依醫生診療、判別病灶、醫療照護進而延續生命，建物亦可藉由建物評估、結構補強、裝修變更、使用用途變更，諸如此類地再造更新即可讓建築物更有效利用、增加建物使用年限，伴隨而來，建築物在使用時間拉長的過程中，就會有衍生隨著修繕計畫後續具體建設方案逐漸成型的過程中，在規劃過程、設計介面中問題擬定、最適方案選定、工程施工中的管理、責任釐清、責任歸屬及監督方式至工程竣工到使用管理，無一不是一再循環的過程。

4.1 裝修範圍

本案委由民間機構營運之建物總樓地板面積(已扣除 1 樓非委託營運範圍面積約 850 平方公尺)約 20,335.11 平方公尺，各樓層樓地板面積如表 4.1-1。

表 4.1-1 各樓層樓面積及用途

樓層	面積(m ²)	用途
地下 1 層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅館後場區)697.51m ²
地上 1 層	2,629.27	A2 車站(展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、門廊)，左列面積已扣除非委託營運範圍面積
地上 2 層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)
地上 3 層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上 4 層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 5 層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 6 層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 7 層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)
小計	21,185.11	
減：非委託營運範圍	850.00	以 1 樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界線，包含 1 樓車站售票亭及公共區域部分
委託營運範圍合計	20,335.11	

資料來源：建物使用執照，本團隊彙整

4.2 工程調查與規劃

一、工程調查內容

本案裝修內容涉及建築物室內裝修設計、行政程序、施工及相關法令調查，其內容包括但不限於下列各項：

項目	內容
工程調查	1. 建築物實地現場測量與紀錄 2. 基地環境調查 3. 交通調查 4. 相關資料蒐集與分析(建築物使用執照、地籍圖、竣工圖說等)
相關法令	1. 建築法 2. 建築物室內裝修管理辦法 3. 建築技術規則 4. 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法 5. 消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準等 6. 職業安全衛生法 7. 廢棄物清理法 8. 嘉義市建築管理自治條例
行政程序	1. 室內裝修圖說審查申請書 2. 室內裝修圖說審查表 3. 建築物使用權同意書 4. 使用執照影本 5. 建物所有權狀影本 6. 建築物室內裝修設計業登記證影本或建築師開業證明 7. 室內裝修簽證表 8. 室內裝修材料表 9. 建築物室內裝修綠建築材料表 10. 裝修圖說與核准使用執照平面圖
室內裝修工程規劃	由民間機構負責辦理並擬定室內裝修計畫

二、工程調查分工方式

項次	項目		分工		辦理方式
			執行機關	民間機構	
1	計畫及法令資料調查		-	辦理	執行機關指派相關人員、成立專責單位進行督導。 民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
2	增建、改建及修建行政程序調查		-	辦理	
3	基地環境調查		協助提供資料	辦理	
4	建築物資料調查	交付範圍空間調查	協助確認	辦理	
		其他資料調查	協助提供資料	辦理	
5	建築物現況調查	本案建築物之空調、消防、結構、水電及瓦斯等調查	協助提供諮詢	辦理	
6	交通調查及影響評估		協助提供資料及備查	辦理	
7	室內裝修工程規劃設計		備查	辦理	
8	施工進度表		備查	辦理	
9	品質規劃及工程控管		備查	辦理	
10	變更設計		備查	辦理	

4.3 工程時程規劃

本建物現況與使用執照圖基本一致，惟停車空間之車格劃設與使用執照不符，若後續有涉及該範圍內變更使用執照之行為，須注意法定停車數量；整修工程部分則須申請室內裝修施工許可(若民間機構之規劃設計涉及變更使用，則須額外辦理變更使用，並於完成後申請五大管線(自來水、污水、電力、電信、消防))；前述項目皆依規辦理完成後方可開始施工，因此作業期程須考量相關作業所需時間，初步規劃前置作業約需 2.5 個月，裝修作業、消防安檢與驗收作業初步規劃需 9.5 個月，故初步估算規劃設計、施工期程含驗收約 12 個月，詳細建議期程請參閱圖 4.3-1。

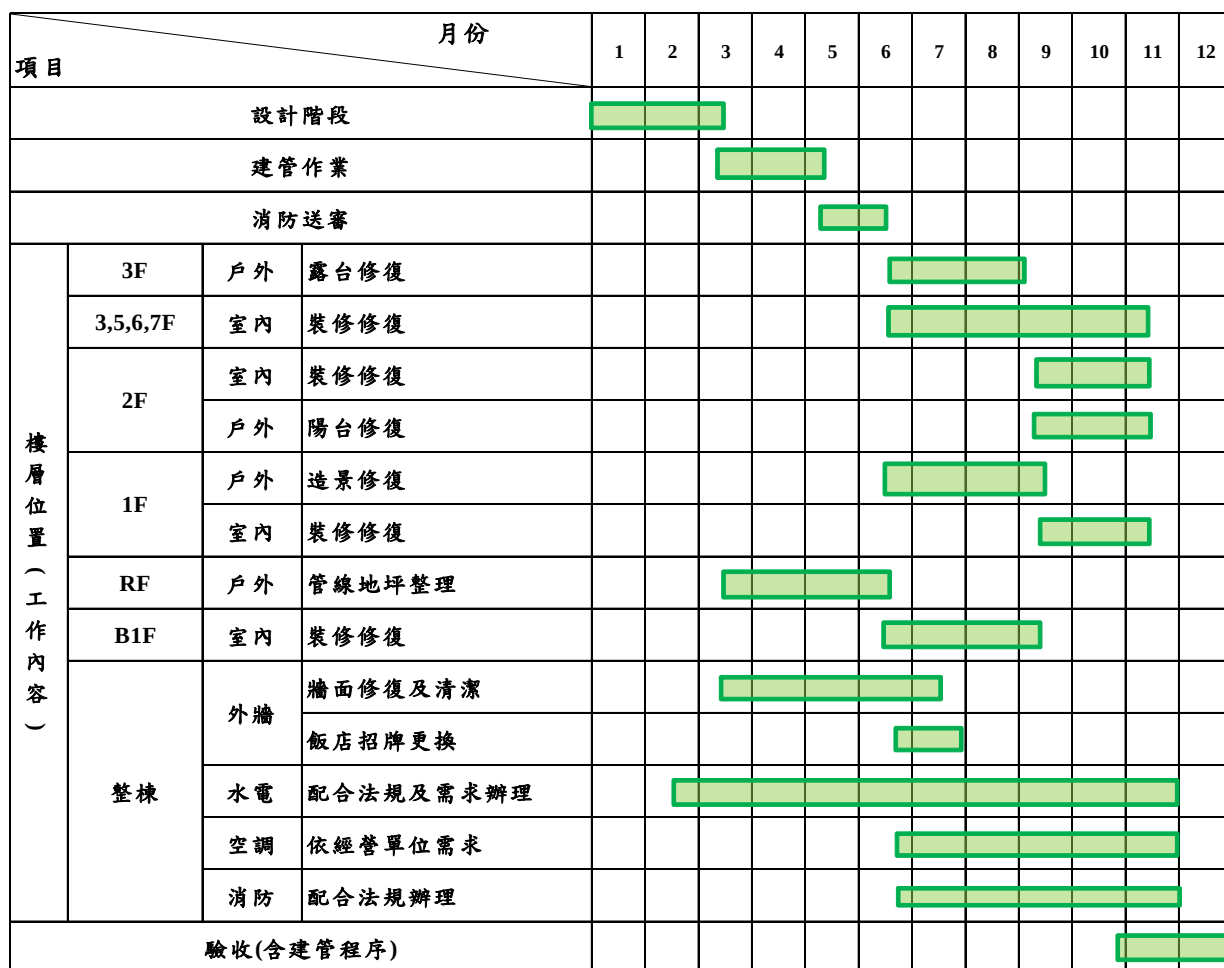


圖 4.3- 1 施工程期規劃甘特圖

4.4 功能性要求或特殊規範

一、建築物現況及整修建議

有鑒於建築物係於 98 年完工，內部原有裝修及設備均應做整體翻修，計畫應整體考量配電、給排水、消防、污水、弱電、網路資訊系統及緊急發電等設施，並符合相關法規規範。主要投入裝修工程範圍應包括但不限於以下範圍：

(一) 戶外空間

戶外空間主要於包含：一樓車道區、一樓造景區、二樓陽台區、三樓露臺木平台、七樓屋頂平台。各處戶外地坪（磁磚、木平台……等）均因年久失修而多有損壞，且防水層狀況亦不甚理想，其餘各處飾材亦有歲月痕跡，未來需針對上述三點問題加強整修。

(二) 室內公共空間、服務空間、辦公空間

室內公共空間、服務空間、辦公空間室內公共空間包含：一樓大廳及商店、二樓宴會廳及走廊、二樓及夾層餐廳；服務空間包含：二樓廚房、各層公共廁所、樓梯間；辦公空間包含：一樓及二樓辦公室區域。

上列空間木作裝修櫃皆已年久失修，木貼皮有翹起或缺損之情事；天花有些微漏水痕跡，地坪（地磚及地毯）亦有些微破損，牆壁則有部分因水管漏水導致壁癌，建議針對上述項目進行整修。

(三) 住宿空間(三樓至七樓)

住宿空間包含：三樓至七樓之所有臥房、走廊。針對此區室內裝修之建議，原有壁紙全面換新、地毯全面清潔、木作裝修貼皮換新，房間門絞鍊更換，並針對壁癌處加強處理。

(四) 地下停車空間、設備室

本建物僅有地下一層，其停車空間及部分大型設備配置於地下一層；因上層有戶外植栽造景、造景水池等，漏水狀況較為嚴重，建議針對壁癌處加強處理；設備部分則建議保留尚可使用之機械；另停車位需按照原使用執照重新劃設。

民間機構辦理資產設施之裝修事宜應依投資計畫書內容，事先報請執行機關林鐵處同意，並依建築、消防、機電、水保、水污染防治等法規，委由專業相關技師，依法辦理取得室內裝修執照許可後施工。

二、裝修工程規劃

本案委託營運管理範圍為北門飯店主體之各樓層室內外空間，包含地上一至七樓及屋頂、地下一樓等，民間機構應於不變動各建物設施現況、室內隔間原則下，進行室內裝修、家具配置及營運設施調整；民間機構可依自身營運需求，於投資計畫書內述明裝修計畫，於後續投資執行計畫書經執行機關核定後據以進行裝修

工程申請。

(一) 裝修工程品質控管

民間機構應委任依法登記開業之建築師或室內裝修業者，就投資執行計畫書之裝修計畫內容，負責設計、申請許可、施工、驗收…等工程作業，以確保裝修工程品質。

(二) 裝修工程監督管理

1. 開工日期

民間機構應於預定開工日前 14 日內，以書面通知林鐵處。

2. 裝修工程進度提報

民間機構應妥善保存一切有關施工過程之記錄與文件，並於每月 10 日前提報上月裝修工程進度予林鐵處備查。

3. 委任廠商之更換

林鐵處對於裝修工程之施工品質有疑慮，或民間機構委任建築師(或室內裝修業者)多次無法通過嘉義縣政府審查，有延誤裝修期程疑慮時，林業保育署得限期要求民間機構更換委任廠商。

4. 完工期限

北門車站飯店主體之各樓層室內外空間之裝修工程，民間機構應自完成機關點交之日起 12 個月內完成裝修工程並取得室內裝修合格證明(含旅館業登記)，如因無法如期完成，得具明原由向林業保育署申請展延，惟展延不得超過 6 個月，且展延次數以一次為限，營運年期不得延長。

5. 完工提報

民間機構應於取得室內裝修合格證明後，檢具完工報告予林鐵處備查：

- (1) 裝修項目、材料、規格、數量、金額、施工過程照片。
- (2) 歷次審查缺失與改善說明。

(3) 經合格認可人員簽署之裝修工程審查核備文件與圖說。

(4) 裝修工程之竣工圖說與文件。

表 4.4- 1 裝修工程規劃責任分工表

項目	執行機關	民間機構
前置作業階段	辦理各項前置作業	依招商文件規範提出投資計畫書與相關資格證明文件。
裝修規劃階段	辦理民間機構提出裝修工程執行管理計畫書核定作業	於開工前 30 日內提出裝修工程執行管理計畫書，經機關核定後，據以辦理。
實際申請許可階段	協助民間機構請領室內裝修施工許可執照	1. 依投資執行計畫書辦理裝修設計作業。 2. 提出設計書圖及經費預算。 3. 委託建築師或室內裝修業者向嘉義市政府建管主管機關請領室內裝修施工許可執照。
施工與完工階段	1. 監督民間機構施工進度與品質 2. 協助民間機構請領室內裝修合格證明	統籌辦理裝修工程發包、施工與監造。 請領室內裝修合格證明。

4.5 工程監督品管評核標準與處分機制

室內裝修期間民間機構負責工程監造之工作。執行機關為監督審查之角色，必要時可成立內部品管部門以監督工程品質，以確保設計、工程施工及營運服務之品質。

4.6 完工查核程序

室內裝修完工後，民間機構應將完工資料及相關證明交付執行機關備查，完工報告內容如下：

一、竣工資料，包含裝修圖說。

- 二、施工過程異動記錄統計表及檢(查、試)驗記錄統計表。
- 三、工程結算明細表及工程結算總表。
- 四、工程驗收合格記錄及工程設施相關照片。
- 五、出具施工成果符合規範與圖說之證明文件或建築師簽證。
- 六、施工缺失及補救報告。

4.7 節能減碳工程規劃

一、節能措施與對策

節能措施與對策針對營運項目部分，建議民間機構於旅館可朝向「環保旅館」為營運目標規劃，全區以節能永續規劃。其參考其內容建議在環保政策、節能、節水、減少廢棄物、綠色採購、危害物品管理等面向，規劃落實於裝修計畫內容中，營運初期雖需備妥生財器具多屬住宿及餐飲用的活動家具及電器用品為主，建議多以節能、省水、高效率、低噪音的環保標章之電器、燈具設備、可重複利用器具及使用建材生產之家具，減少垃圾產生。

二、以綠色建材或可循環材質為裝修主軸

以可回收低耗能的建材、工法做為裝修材料，採用簡潔且合理之造型外觀，減少不必要的裝修及避免材料不必要之浪費。儘量提高裝修工程中綠色建材比例，以可回收或低耗能之材料作為裝修材料。採用再生能源、節約能源或再生利用、綠建材等綠色環保產品、設備，並使用經認可之綠建材。

三、需考量日後維修或功能擴充之前瞻性。

四、考量再利用之可行性，將裝修作業所產生之廢棄物檢整並分類。

4.8 工程經費估算

依可行性評估估算直接工程經費約 89,529,825 元，加計各項間接工程費及規劃設計費等，合計含營業稅為 104,942,026 元(不含營業稅為 100,156,657 元)。各項設備及家具、生財器具等之購置經費初步估算預計含投入金額含營業稅約 38,115,000 元(不含營業稅為 36,300,000 元)，不含營業稅之工程經費 100,156,657 元後，合計為 136,456,657 元。

表 4.8-1 工程經費估算表

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
1F	戶外	造景修復	式	1	9,987,900	
	正面	景觀綠地整理	m ²	480	384,000	含雜草、垃圾清除、景觀重造
		景觀水池修復	m ²	365	912,500	局部防水施作(低壓灌注)
	全區	戶外牆/柱磁磚修復	式	1	500,000	
		戶外地坪修復	m ²	2,391.1	7,651,520	局部防水施作(低壓灌注)
		環境清理	m ²	5,398.8	539,880	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
1F	室內	裝修修復	式	1	5,371,393	
	大廳、店鋪、小宴會廳	室內木作修繕	式	1	826,750	木作裝修、櫃體門、木門更新全部五金及部分貼皮
		天花漏水處理	m ²	1,653.5	529,120	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	1,653.5	350,000	
	辦公區域(含機電室)	牆面壁癌處理	式	1	464,640	
		牆面漏水處理	m ²	929.28	260,198	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面重新粉刷上漆	m ²	929.28	826,750	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	20	60,000	
		門五金更換、重新貼皮	樘	12	150,000	
		木紋地坪拆除重作(部分)	m ²	246.1	664,470	挑選原有花色樣式
	廁所	牆面/地坪磁磚修補(部分)	m ²	31.04	68,288	
	全區	環境清理	m ²	3,479.27	347,927	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
		設備整理	式	1	150,000	小型電器類設備
2F	室內	裝修修復	式	1	3,513,443	
	大宴會廳	天花板重新粉刷上漆	m ²	1,105.15	353,648	
		天花漏水處理	m ²	1,105.15	552,575	局部防水施作(低壓灌注)
		燈具、設備檢整/換新	式	1	80,000	
		地毯清潔	m ²	1,105.15	110,515	
	廳外走廊	天花板重新粉刷上漆	m ²	495.58	158,586	
		牆面壁紙換新(部分)	m ²	285.6	342,720	有受漏水影響之部分壁紙
		地坪磁磚換新(部分)	式	1	100,000	有部分地坪突起
		地毯清潔	m ²	495.58	49,558	
		天花漏水處理	m ²	495.58	247,790	局部防水施作(低壓灌注)
	餐廳(含夾層)	天花板重新粉刷上漆	m ²	202.33	64,746	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	7	21,000	
		室內木作修繕	式	1	100,000	木作裝修、櫃體門、木門

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
						更新全部五金及部分貼皮
	辦公區域 (含機電室)	牆面漏水處理	m ²	36	18,000	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面壁癌處理(小區域)	式	1	100,000	
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	13	39,000	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	650.4	182,112	
	廚房	給排水管線檢整/換新	式	1	500,000	
		設備檢整/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m ²	3,431.94	343,194	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
2F	戶外	陽台修復	式	1	571,034	
	陽台	玻璃欄杆修復/除鏽	m	60.37	241,480	含玻璃更新
		木頭裝飾柱整理	根	30	90,000	含表面整理及護木漆塗佈 (連接至 1F)
		地坪整理	m ²	303.74	182,244	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	96.2	26,936	
		環境整理	m ²	303.74	30,374	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
3F	戶外	露台修復	式	1	19,076,314	
		木平台拆除運棄	m ²	1,013.1	506,550	
		木平台重建	m ²	1,013.1	8,104,800	
		雜草木清理運棄	m ²	1,350	270,000	
		地板防漏工程	m ²	1,350	2,700,000	局部防水施作(低壓灌注)
		玻璃欄杆修復/除鏽	m ²	98.56	394,240	含玻璃更新
		小石子清洗	m ²	533.17	133,293	
		環境整理	m ²	1,240.51	124,051	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
		飯店招牌更換	式	1	300,000	含牽線
3, 5, 6, 7F	室內	裝修修復	式	1	25,998,819	
		地毯清潔	m ²	7,274.96	727,496	
		牆面壁紙換新(所有房間、走廊)	m ²	12,373.2	14,847,840	含移除原有壁紙
		外側牆面壁癌處理(小區域)	式	1	220,000	
		外側牆面漏水處理	式	1	1,000,000	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	7,274.96	2,327,987	
		房間內木作修繕	間	132	5,280,000	木作裝修、櫃體門、木門 更新全部五金及部分貼皮
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	156	468,000	
		設備整理	式	1	400,000	小型電器類設備

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
		環境整理	m ²	7,274.96	727,496	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
RF	戶外	管線地坪整理	式	1	6,659,708	
		地坪、防水重作	m ²	1,679.4	6,045,840	含打除原地坪及清運
		女兒牆清潔	m ²	189.78	113,868	
		管線、設備整理	式	1	500,000	依水電、空調、消防之檢查狀況整理管線
B1F	室內	裝修修復	式	1	3,244,902	
	停車區域	天花漏水處理	式	1	500,000	局部防水施作(低壓灌注)
		天花板重新粉刷上漆	m ²	4,200.4	1,344,128	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	861	241,080	
		停車位重新劃設	m ²	4,200.4	210,020	為符合法規，需依法規數量重新劃設停車位
	辦公區域 (含機電室)	牆面壁癌處理(小區域)	m ²	6	4,800	
		牆面漏水處理	m ²	6	21,000	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面重新粉刷上漆	m ²	864	241,920	
		設備檢修/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m ²	5,319.54	531,954	含地板、玻璃、牆面、檯面...等之清潔
整棟	外牆	牆面修復及清潔	m ²	5,380.26	6,456,312	吊掛作業(機器)
		飯店招牌更換	式	1	150,000	
	機電	設備修繕整理	式	1	3,500,000	
		安裝抽水馬	式	1	50,000	
		水箱溢水閥門修繕	式	2	20,000	
		1號池至2號池聯通管閥門修繕	式	1	30,000	
		總給水管閥門修繕	式	1	50,000	
		給水泵更新	式	3	150,000	
		高壓供電系統檢查維護	式	1	1,000,000	
		低壓動力系統檢查維護	式	1	100,000	
		低壓照明系統檢查維護	式	1	100,000	
		弱電系統整體檢查維護	式	1	500,000	
		發電機及ATS系統檢查維護	式	1	1,000,000	
		給排水系統整體檢查維護	式	1	250,000	
		鍋爐及熱泵系統檢查維護	式	1	250,000	
		原設備清點	式	1	0	廠商自行篩選需要設備

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
	空調	設備整體檢整、維護	式	1	2,500,000	
		冰水主機檢查維護	式	1	250,000	
		DDC 集控系統維護	式	1	250,000	
		空調風管整體檢整維護	式	1	1,000,000	
		進排風系統整體檢查維護	式	1	1,000,000	
	消防	設備維修 (配合法規辦理)	式	1	2,500,000	
		受信總機及廣播系統檢查維護	式	1	1,000,000	
		消防灑水系統檢查維護	式	1	1,000,000	
		簡易消防滅火設備檢查維護	式	1	500,000	
直接工程費總計(A)					89,529,825	
間接工程費						
職業安全費					179,060	約為直接工程費之 0.2%
工程品質管理費					268,589	約為直接工程費之 0.3%
環境維護及交通維持費					895,298	約為直接工程費之 1.0%
營造綜合險					358,713	約為直接工程費之 0.4%
包商利潤及管理費					4,476,491	約為直接工程費之 5.0%
小計(B)					6,177,557	
營業稅					4,785,369	(A + B)×5.0%
間接工程費合計(C)					10,962,926	
其他費用						
規劃設計費					4,089,275	依不含營業稅之直接及間 間工程費總額，按比例計 算
變更使用、室內裝修審查竣工費					360,000	
小計(D)					4,449,275	
總計					104,942,026	(A + C + D)

註：本案樓層名稱編排時跳過"4F"

表 4.8-2 設備購置經費估算表

項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)	營業稅(元)	合計(元)
辦公家具	1	式	800,000	800,000	40,000	840,000
電腦相關設備	1	式	4,500,000	4,500,000	225,000	4,725,000
旅館專用軟體	1	式	6,000,000	6,000,000	300,000	6,300,000
宴會廳音響系統及燈光	1	式	7,500,000	7,500,000	375,000	7,875,000
機電系統檢修(含客房燈具汰換)	1	式	2,000,000	2,000,000	100,000	2,100,000
室內家具(餐桌椅、會議椅)	1	式	1,000,000	1,000,000	50,000	1,050,000
餐具	1	式	1,000,000	1,000,000	50,000	1,050,000
房間設備	135	間	100,000	13,500,000	675,000	14,175,000
			總計	36,300,000	1,815,000	38,115,000

第五章 營運規劃

5.1 營運計畫辦理方式

一、整體營運發展

(一) 營運原則

原「阿里山森林鐵路及森林遊樂區提供民間投資經營計畫」係以優質高山鐵路運輸、生態旅遊、休閒渡假為主要服務方向推動，並提供遊客完整且高品質之文化休閒育樂活動、食宿、運輸及其他相關公共服務，該投資契約終止後，相關已建置之設施之設置目的並未變動。提供遊客高品質與便利之食宿服務為北門車站飯店之主要任務。

本案營運原則如下：

1. 遵守目標原則：基於減輕利用行為對環境造成不良影響，建議民間機構對於營運項目之住宿設施以「銅級環保旅館」為營運目標，並依「旅館業」環保標章規格相關標準進行審核申請；其他設施也以使用環保建材、節能設施設備為原則。

民間機構之經營形象不得違反執行機關之宗旨，本案委外營運設施包含旅館及餐飲設施、賣店空間、地下停車場，以旅館、餐廳、商品販售為主要經營項目，其餘彈性使用範疇應經執行機關同意。民間機構應致力建構優質便民的服務環境、合理售價，並肩負本案標的管理維護之責及應確實依據稅務法規規定開立統一發票及申報。

2. 管理查核原則：未來營運作業，由民間機構依其投資計畫書所提之營運計畫負責經營許可之業務，營運計畫必須經執行機關審查核可後方得執行。營運期間每年應就營業績效、達成率、服務滿意度與設施維護品質等進行檢討與改善方案提報。
3. 回饋互惠原則：民間機構應配合執行機關對於「林業文化資源保存與整體再發展計畫」之相關業務，以「林業

文化資源整合保存」及「林業文化場域永續經營」之政策執行與推動，使之落實與實踐；民間機構除土地租金外，應詳實紀錄營收並依約核算權利金，執行機關則在政策與投資環境支持並協助民間機構；配合執行機關業務需求，每年提供不超過 120 間次客房予執行機關使用，房價依中央機關公務員工國內出差旅費報支數額表之住宿費計算。

4. 保障地區居民就業權利：民間機構於契約期間應優先聘用當地嘉義縣市民眾，並以 30% 員工人數為原則。
5. 環境教育推廣：本案具有寓教於樂機能，未來民間機構經營應規劃生態體驗、林業文化及林業鐵道文化教育活動、課程或空間，達到全齡樂活暨林業文化及林業鐵道文化教育推廣。

(二) 營運目標

本案主要目的如下：

1. 以民間參與管理及營運之 ROT 模式，導入企業化效率經營模式，提升整體旅遊服務機能之品質。
2. 藉由民間經營觀光服務之專業管理經驗，規劃提升空間機能，支援國內外遊客平假日優質休憩住宿、餐飲與會議之多功能場域，強化地方觀光產業發展；同時降低政府維護成本，增加政府稅收與財務效益，且希冀透過民間參與創造就業機會。
3. 落實與實踐「林業文化資源整合保存」及「林業文化場域永續經營」之政策執行與推動自然環境教育旅遊機能。
4. 藉由位處交通樞紐之優勢，以策略合作方式規劃住客遊程，串聯周邊景點、文化資源及特色產業，例如全球罕見以花磚為主題的博物館、故宮南院、嘉義製材所等文化旅遊，或 DIY 手作遊程如檜木 DIY、月桃面膜或防蚊液等 DIY，除可帶領遊客認識嘉義，亦可嘉惠在地產業。

二、營運定位

本案緊鄰阿里山林業鐵路北門車站，且飯店南側即為北門車站之候車區，可提供搭乘林業鐵路之遊客於遊程中便利、舒適之住宿空間，又基地鄰近檜意森活村及阿里山林業村，後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展，以知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。導入自然、生態及歷史的經營思維，結合高山自然景觀資源，以精緻化套裝行程滿足紓壓休閒保健之旅客。

又本基地建物設置目的與林業鐵路息息相關，且林業鐵路又與嘉義地區之林業發展歷史緊密連結，因此產品意象應融入林業文化與山林生態，1 樓展覽區空間用以作為林業文化及林業鐵道文化、生態旅遊展示及推廣之空間，店鋪空間可規劃部分空間販售林業文化及林業鐵道文化之相關產品，以強化與林業生產、加工、推廣、文化之連結。

三、營運模式

(一) 民間機構應依執行機關審核同意之投資執行計畫書自行負責經營管理業務，旅館、餐廳、停車場應由民間機構自行營運，營運所需資產及設備由民間機構自行購置，經營所需之工作人員由民間機構自行僱用，並自負盈虧。

(二) 民間機構應善用本案特色，規劃以深度旅遊型態消費層級或主題性旅遊行程(時光旅遊火車行、神木之旅)開發親子旅遊客群，或半日遊生態旅遊行程，吸引民眾駐留及回訪增加效益。

(三) 自行或配合執行機關辦理林業文化及林業鐵道文化展示或環境教育活動

可規劃與執行機關或相關非營利組織合作，辦理林業文化及林業鐵道文化相關之展覽或導覽解說，並於販售空間展售林業文化及林業鐵道文化之相關文創商品。

四、調整空間之事項

民間機構應以現有建物設施狀況進行營運，以不新增或變更設施

範圍為原則，惟因營運需求欲調整本案營運範圍內各空間使用原核准使用機能或各項設施功能時，應經執行機關同意後始得依法辦理。

五、營運限制事項

民間機構營運應遵循各項法令為基本原則規定，商標使用、行銷活動之辦理應由民間機構載明於投資執行計畫書與年度營運計畫書，並經執行機關同意後辦理。

六、費率標準與調整機制

民間機構得依據其所提供之服務品質，酌收相對之服務費用，對外收費項目及標準應依執行機關核定之投資執行計畫書所訂標準訂定，但民間機構得於營運期間每年提出費率調整方案，並經執行機關同意後，依市場情況、消費者物價指數調整收費項目及標準。

七、執行機關與民間機構權責劃分

本案由民間機構負擔設施投入及維護成本，在研擬營運管理計畫時，宜考量市場、客層屬性與財務收支平衡。而後續營運費用如水電費、電信網路、政策推廣行銷、環境維護、設施更新等負擔權責劃分如下表：

表 5.1-1 權責劃分表

項目	執行機關	民間機構
地價稅、房屋稅	◎	
裝修工程與設備購置等		◎
水電費、瓦斯、電信、行銷、保險、保全等營運費用。		◎
委託範圍辦理建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及改善作業。		◎
室內裝修、空調工程、消防工程及機電設備等汰換		◎
生財器具、電腦設備與電腦軟體等汰換		◎
政策推廣行銷	◎	
違反法令應繳納之罰鍰		◎

八、營運計畫

民間機構應於投資執行計畫書經執行機關核定之日起 30 日內，依投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」，作為民間機構營運之依據，其內容包括但不限於下列事項：

- (一) 營運目標及營運構想，包含：經營理念、營運定位、目標客層、空間運用、營業項目、營運策略等。
- (二) 經營組織：包括營運團隊、人力組織架構、主要經理人資歷、工作職掌及招募訓練計畫。
- (三) 行銷宣傳計畫。
- (四) 財務預測、營運預期收益及可能增資計畫。
- (五) 費率標準與調整原則。
- (六) 資產及設施設備管理維護計畫(含 SOP)。
- (七) 防災緊急應變計畫及通報計畫(含 SOP)、風險管理與保險規劃。
- (八) 睦鄰計畫與回饋計畫。
- (九) 其他有利本案推動之方案。

5.2 營運監督與管理

一、營運監督與績效評估

(一) 營運績效之監督管理

執行機關應依促參法第 51 條之 1 及施行細則第 75 條規定並參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，於契約中訂定營運績效評估辦法及成立營運績效評估會。

執行機關須成立單一窗口，負責與民間機構之協調及督導本案所簽訂契約之履約執行。民間機構應依據本案所簽訂之契約，接受執行機關之監督。

為維持一定的營運品質，本案依「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」訂定評估項目、評估指標及評估權重，若未來須調整營運績效評估標準，機關得自營運期間第 2 年起，參考評估會建議或投資契約約

定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。評估會得調整「下次營運績效評估項目、基準及其配分權重」。

於每年辦理一次營運績效評估，由各領域之評估委員給予分數，評分總計以 100 分計算，70 分以下為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。

表 5.2-1 營運績效標準評估項目說明表

評估項目	權重	內容說明
營運計畫執行情形	25%	1. 營運計畫執行情形(含環保旅館執行情形及房價費率標準) 2. 營運管理制度執行情形(含營運場域清潔衛生維護情形、安全計畫執行情形) 3. 營運目標預估額達成情形(相較投資執行計畫書、年度營運計畫)
營運資產維護管理	20%	1. 建築物及附屬設施維修保養情形 2. 營運資產清冊及文件管理 3. 營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估
財務管理情形	25%	1. 財務管理事項執行情形(含附屬事業收支與本業分列、財務報表表達) 2. 各項營運及財務指標情形 3. 權利金及土地租金繳交情形 4. 契約明定財務條款符合情形 5. 次年度財務計畫編製情形
顧客滿意度及客訴處理機制	15%	1. 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析 2. 客訴機制建立、處置及後續追蹤
公益及回饋事項辦理情形	10%	1. 當地居民雇用情形 2. 承諾回饋事項之辦理情形 3. 環保措施(含ESG)
政策配合程度	5%	1. 環境政策配合情形

評估項目	權重	內容說明
		2. 林業保育署及林鐵處各項政策之配合情形 3. 對於履約督導事項配合度 4. 對於非契約明定之特殊需求配合度
營運整體評價	±5	1. 優良事蹟表現(加分上限 5 分) 2. 改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)

備註：本表內容得依評估會決議後調整。

(二) 營運績效評估辦法

1. 依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」第 6 點：評估會置評估委員 5 人至 9 人，由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於三分之一。
2. 民間機構應於每年 5 月 31 日前，依營運績效指標要求，提送前一年度之營運績效說明書予執行機關，供營運績效評估會辦理相關評定作業，相關作業需於 3 個月內辦理完成。

(三) 營運評估結果

1. 營運績效優等

營運期間營運績效「優等」至少 12 次以上，且不得連續 2 次為不及格、申請優先定約前 3 年應為優等者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 2 年前，向執行機關申請優先定約。

2. 營運績效不佳之處置

評估會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為後續營運管理之參考，如連續 3 年達「不合格」，且民間機構未於限期改善者，執行機關得依契約之約定，終止民間機構營運管理之一部分或全部。

二、營運監督管理

執行機關除隨時可查核民間機構是否依契約與相關法令規定進行營運外，民間機構應定期提報相關資料予執行機關據以監督管理。

(一) 年度事業計畫

民間機構應依照營運計畫，於每年 11 月 30 日前提報次年度事業計畫書，其內容應至少包含：人力組織架構與招募訓練計畫、行銷宣傳計畫、資產及設施設備管理維護計畫、防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃、睦鄰計畫或回饋計畫、經營項目、經營內容、營運費率、財務預測、營運預期收益及可能增資計畫等項目，送執行機關審查，並經執行機關審查同意後實施。

(二) 資產維護紀錄

民間機構應於本案開始營運日起製作資產清冊，依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，至少包括取得資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等內容，並於每年 1 月 31 日前檢送前一年度之資產清冊送交執行機關備查，且執行機關可派員或委託第三人不定期進行盤點。

(三) 設備管理維護

民間機構應每年訂定設備維護計畫，確實執行並保存設備維護紀錄資料，執行機關得隨時查閱。

(四) 財務查核

民間機構應於每季結束後 1 個月內，提送自行結算財務報表予執行機關；每年 4 月 30 日前，將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送執行機關備查。執行機關得委託專業機構或會計師，於必要時辦理民間機構之財務查核工作。檢查時應通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表等，以供執行機關或委託機構查核。

(五) 資產總檢查、移轉及返還計畫

民間機構應於委託營運年限屆滿前 3 年起提出資產總檢

查計畫，經執行機關審查核定後據以辦理檢查作業，並提出資產總檢查報告，復依經執行機關審查核定之資產總檢查報告提送資產移轉與返還計畫。

三、營運缺失處理

本案在營運缺失及違約處理將依據促參法第 52 條、第 53 條及施行細則第 78 條至第 87 條以及投資契約等相關規定辦理。有關缺失、一般違約及重大違約之處理詳履約管理規劃，民間機構經營不善或重大情事發生時之處理方式如下：

(一) 民間機構經營不善或其他重大情事發生時處理方式

依據促參法第 52 條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，主辦機關依委託營運契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：

1. 要求定期改善。
2. 屆期不改善或改善無效者，中止其整建、營運一部或全部。但經主辦機構同意融資機構、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。
3. 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 1 項第 3 款終止委託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) 緊急處分權

依促參法第 53 條公共建設之興建、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裝修或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

依促參法第 52 條第 1 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。若遇有須採行相關措施時，將應依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法之規定辦理。

(三) 中止裝修或營運通知

依促參法施行細則第 83 條，主辦機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止民間機構興建或營運一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

1. 屆期不改善或改善無效之具體事實。
2. 中止整建或營運之日期。
3. 中止整建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
4. 中止整建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

前項第三款中止興建之工程範圍，得由主辦機關視該工程之缺失及與其他工程之相關性，於影響整體工程興建、品質及進度最少之範圍內決定之；中止營運之業務範圍，由執行機關依客觀事實，在改善缺失必要之範圍內決定之。

(四) 終止契約通知

依據促參法施行細則第 85 條，主辦機關依本法第 52 條第 1 項第 3 款規定終止投資契約時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

1. 未改善缺失或違約之具體事實。
2. 終止投資契約之表示及終止之日期。
3. 終止地上權或租賃契約之表示。

4. 終止緣由。
5. 終止後投資契約、地上權或租賃契約繼續有效之條款。
6. 主辦機關依促參法第 53 條第 2 項規定擬採取之適當措施或強制接管營運有關事項。
7. 其他應辦理事項。

四、優先定約機制

- (一) 營運期間營運績效「優等」至少 12 次以上，且不得連續 2 次為不及格、申請優先定約前 3 年應為優等者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 2.5 年至 2 年止，向執行機關申請優先定約。民間機構未於期限內向執行機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。
- (二) 執行機關應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約，其內容包含但不限於投資營運範圍、營運內容、權利金、租金及相關回饋條件等，倘雙方未能於契約屆滿前 1 年就新約內容達成合意，民間機構將喪失優先定約權，執行機關可自行經營或公開辦理招商作業，民間機構不得異議。
- (三) 優先定約以 1 次為限，期限最長為 20 年。

5.3 辦理時程

民間機構應依執行機關核准之投資執行計畫書，所定期限執行營運管理工作。民間機構於正式營運前，應備妥相關資料向各目的事業主管機關申請許可，並檢附取得相關依法令應取得之核准文件，及其他必要證照並報經執行機關審查同意後，始得開始對外營運。

5.4 節能減碳

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少環境破壞，並應依相關法令規定辦理。

- 一、於正式營運開始日起 2 年內取得至少銅級環保旅館之標章。
- 二、餐飲區域建議須妥善處理廚餘，並使用可重複使用之餐具及設置餐具之洗滌區。
- 三、住宿區不提供一次性盥洗用具（牙刷、洗髮精、沐浴乳、香皂、

刮鬍刀、浴帽等)及建議續住不更換床單、毛巾等措施。

四、商品販售區儘量由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。

五、照明設備，儘量採用 LED 燈或其它省電燈泡，除達到節能環保之效果，且降低營運成本。

六、優先使用鄰近鄉鎮或社區採購食材，以自然農法、有機之農特產品為佳。

七、用水策略

應節約用水進而節省用電量。應擬定缺水期間之供水計畫，以免影響該段期間之營運。

(一) 選用節水設施(如水龍頭、馬桶等)，並適當設定用水量。

(二) 檢視管線與設施滲漏狀況，並定期維護、即時進行維修。

(三) 設置雨水貯流設備收集雨水，或可回收過濾為澆灌利用等水源。

八、照明計畫

儘量採用 LED 燈或其它省電燈泡，除達到節能環保之效果，且降低營運成本。

5.5 營運期間自主管理

為使民間機構於營運期間應隨時檢視相關營運成果，並即時對於營運所生缺失或得改進事項充分檢討並迅為改正，爰要求民間機構應提出相關營運自主管理規劃，建議至少應包括以下內容：

一、提供管理組織及制度相關規劃：民間機構應提出對於履約過程中，隨時檢視營運團隊組織，包括管理階層及相關部門之分工，以及各部門間應負之權責，並適時檢討及調整所規劃之內容，以供其營運管理。

二、訂制常態性檢討機制及自我評量辦法：民間機構應對於履約過程中所提供之服務及管理內容訂定相關檢討機制，以隨時改善並提供最佳之服務品質內容。民間機構亦應訂定內部評量機制，隨時檢視是否存在營運缺失，並積極提出改善方案，以完整本案之執

行。

- 三、說明營運缺失處理機制：營運缺失包括民間機構於營運期間自行發現之缺失，以及經執行機關不定期之訪視、訪查、營運績效評估所提出之缺失項目。民間機構應於計畫書中說明缺失改善之流程、期限等內容，以便於管控營運相關內容。
- 四、面對特殊情事之緊急應變措施：此部分應包括天災地變以及情事變更之情形。對於天災所造成之影響，如颱風造成之交通中斷、疫情影響造成停業等，民間機構應於計畫書中詳列該等情形發生之處理流程及作為。另對於本案區域內，若有民眾遭遇身體及生命危急狀態時，亦應有相關應變措施，如最近醫療機構之聯繫與簽訂急救合作備忘，運送交通工具及路線等規劃，以及於第一時間現場之急救人員及相關作為之規劃。
- 五、ESG 相關措施：因為疫情和全球氣候變遷、海平面上升等現象，與自然環境共存為一關鍵課題，應規劃如何落實 ESG(環境保護 (Environmental)、社會責任 (Social)、公司治理 (Governance))，以減少風險衝擊與達到企業永續經營之目標。

第六章 土地取得

6.1 土地權屬

一、土地基本資料

土地所有權人為中華民國，管理機關皆為林業保育署，且無用地變更之必要。茲彙整委託營運範圍土地基本資料如表 6.1-1。

表 6.1-1 土地基本資料彙總表

地號	所有權人	管理者	面積(m ²)	使用分區	山坡地(註)	特定水土保持區(註)
雲檜段 353 地號	中華民國	林業保育署	2,640.09	車站用地	否	否
雲檜段 356 地號			4,953.84		否	否
合計			7,593.93			

註：查詢自農業部村發展及水土保持署山坡地環境資料查詢系統

二、建物基本資料

地上物如表 6.1-2 所示，為地下 1 層地上 7 層之建物。

表 6.1-2 地上物基本資料彙總表

樓層	面積(m ²)	用途
地下 1 層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅館後場區)697.51m ²
地上 1 層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、門廊)
地上 2 層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)
地上 3 層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上 4 層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 5 層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 6 層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上 7 層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)
小計	21,185.11	
減：非委託營運範圍	850.00	以 1 樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界線，包含 1 樓車站售票亭及公共區域部分
委託營運範圍合計	20,335.11	

第七章 環境影響評估與開發許可

7.1 環境影響評估方式及時程

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 20 條，旅館或觀光旅館之興建或擴建位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上者應辦理環境影響評估，因本案係既有建物委託營運，並未涉及開發行為，將不需辦理環境影響評估。

7.2 水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等

未來民間機構僅依實際營運所需進行室內裝修及營運設備購置，故民間機構無涉及土地開發行為，無須辦理水土保持之處理與維護。

第八章 財務計畫

8.1 擇定方案財務可行性摘要

一、基本財務假設

本案分析時所設定之基本假設與參數係參考市場可行性分析、技術可行性分析結果，以求滿足本案目標。茲說明並彙整本案基本假設條件如表 8.1-1。

表 8.1- 1 基本假設

項目	說明
委託營運範圍	本案基地範圍包含飯店建物及車站、候車空間等，建物主要係坐落於雲檜段 353 地號與 356 地號，又建築物 1 樓與車站間設有候車區與車站辦公室，故委託營運範圍將以飯店建築物為主，且不包含前述之候車區及車站辦公室，以 1 樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界線，總樓地板面積約 21,185.11 平方公尺，前述不納入委託營運範圍樓地板面積約 850 平方公尺，故委託營運範圍面積約 20,335.11 平方公尺。
物價基期	以民國 112 年初為物價基期，亦為計畫之折現基期。
評估幣別	新臺幣。
物價上漲率	參考國家發展計畫(110 至 113 年)總體經濟目標，核心 CPI 上漲率 1.0%至 1.5%，爰以 1.5%估算。
評估期間	考量本建物於 98 年底取得使用執照，以建築物最低耐用年數 50 年計算，依可能交付時點 113 年計算則剩餘耐用年數約 35-36 年，又考量國內 ROT 案件常見契約年期、優先定約需求及潛在投資人意見，以 20 年估算。
年營運日數	以 365 天估算，假日以 7 月及 8 月與週末計算，依此計算假日天數 150 天、平日 215 天。
折舊方法	直線法。
折舊年期	以各項資產耐用年數估算裝修工程以 10 年計算，空調設備、機電設備以 10 年計、電腦設備以 5 年計、生財器具以 8 年計、飯店用軟體系統以 5 年計，並於耐用年數屆滿進

項目	說明
	行必要之重置，重置後折舊年限以耐用年限與本案剩餘營運期限孰短為主。
公告地價上漲率	參考 102 年至 111 年地價漲幅，其中 356 地號與 372 地號申報價係調降情形，且 107 年進行重測後地價調降，353 地號與 393 地號重測前後地價並無差異，故各地號之地價漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算，平均每 2 年調整幅度約 2.30%，爰以每 2 年上漲 2.30% 估算。
土地租金費率	依據現行「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，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。裝修期間以營運期間之費率計算，土地租金計算以委託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍，並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定，稅率以 20% 估算。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
營運資金	1. 應收帳款週轉天數：以 3 天計。 2. 存貨週轉天數：以 7 天計。 3. 應付帳款週轉天數：以 30 天計。 4. 應付費用週轉天數：以 30 天計。
預收款項	係訂房訂金，以 7 天客房收入估算。
存款利率	參考臺灣銀行 112 年 3 月 1 日牌告活期存款利率 0.455% 估算。
資本結構	預計期初投資經費之 55% 以融資方式支應，其餘以自有資金支應。
自有資金要求報酬率	考量本案特性，以 8% 估算。
融資條件	融資額度：期初投資經費之 55% 估算。 融資利率：參考中央銀行五大銀行新承做放款利率，國發會中長期資金運用率以中華郵政一年期定期儲金機動利率機動調整，承辦行庫加碼不超過 2% 為原則，融資利率以 3% 估算。 融資期間：9 年，包含寬限期 1 年、還款期 8 年。 還款方式：還款期間等額償還本金。
履約保證金	以不含營業稅之期初投資經費之 10% 估算，繳納方式以保證金保證書方式規劃，手續費國內實務介 1%~1.5%，以履約保證金額度之 1.2% 估算。

項目	說明
折現率	以加權平均資金成本率做為折現率。 考量隨時間經過融資逐漸清償，自有資金比率將逐年提高，故依分年付息債務與自有資金之比例，計算評估期間之加權平均資金成本率，並以該值為折現率。

二、 期初投資與重置

(一) 期初投資

民間機構為營運本案將需辦理裝修工程、機電及空調系統之修繕與營運設備之購置，初步規劃裝修工程與設備購置將於第 1 年(假設第 1 年為 113 年)，預計投入金額如表 8.1-2 所示。

表 8.1-2 期初投資經費估算表

單位：新臺幣元	
項目	金額
裝修工程經費	95,156,657
空調工程	2,500,000
消防工程	2,500,000
機電設備	9,500,000
電腦設備	4,500,000
生財器具	16,300,000
旅館專用軟體	6,000,000
小計	136,456,657
利息資本化	1,125,767
合計	137,582,424

(二) 設備重置

因契約期間達 20 年，裝修與部分設備面臨重置需求，初步規劃室內裝修於 10 年屆滿約 35%進行汰換；考量原設備已購置逾 10 年，評估期間將有汰換之必要，初步規劃空調設備、消防設備、機電設備之重置比率分別為期初投資金額之 200%、50%與 150%；電腦設備與電腦軟體之重置比率分別為 100%與 50%；生財器具包含辦公家具、室內家具(包含餐桌椅、會議椅、客房內設備與家具)則預計於耐用年數屆滿時進行部分汰換，重置比率以 50%估算。初步計算評估期間汰換金額如表 8.1-3。

表 8.1-3 分年重置經費估算表

單位：新臺幣元

項目	118年	121年	123年	128年	129年	合計
裝修工程經費	0	0	33,304,830	0	0	33,304,830
空調工程	0	0	5,000,000	0	0	5,000,000
消防工程	0	0	1,250,000	0	0	1,250,000
機電設備	0	0	14,250,000	0	0	14,250,000
電腦設備	4,500,000	0	4,500,000	4,500,000	0	13,500,000
生財器具	0	8,150,000	0	0	8,150,000	16,300,000
旅館專用軟體	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	9,000,000
合計	7,500,000	8,150,000	61,304,830	7,500,000	8,150,000	92,604,830

三、營運收支假設

(一) 營業收入

民間機構營業收入之組成包括客房收入、餐飲收入、其他營業收入，主要估算基礎說明如下。

1. 客房收入

初步暫定各房型平日與假日一泊二食含營業稅之房價如表 8.1-4，按統計雙床房 99 間、單床房 31 間，另有芳香客房 4 間與總統套房 1 間，惟芳香客房係位於三樓露臺建物之房間，非一般客房，故不納入可售客房計算。一般而言雙人房之需求高於 3 人或 4 人房，故後續估算全數以雙人房進行估算，暫不考量 4 人房。不含營業稅及早餐、晚餐之各房型之實收房價如表 8.1-4，依工程進度規劃，預計 114 年 1 月可開始營運，估算 114 年與 115 年住房率與住房收入如表 8.1-5。

表 8.1-4 各房型實收房價與住宿率

房型	旺季及假日 房價(元, 含 稅及餐)	平日房價 (元, 含稅 及餐)	第一年住宿率		說明
			平日	旺季/ 假日	
雙人房	5,800	5,000	40%	80%	1. 左列金額係一泊二食含稅價格, 其中早餐每人 250 元、晚餐每人 350 元計算。 2. 住宿率以每年成長 1% 估算, 旺季及假日住宿率最高成長至 95%、平日住宿率最高成長至 70%。
總統套房	12,000	8,000	5%	20%	

表 8.1- 5 各房型不含營業稅及餐之實收房價

房型	旺季及假日房價(元, 不含稅及餐)	平日房價(元, 不含稅及餐)
雙人房	4,381	3,619
總統套房	10,286	6,476

表 8.1-6 114 年及 115 年住房率與住房收入

房型		114 年		115 年	
		住房率	住房收入(元)	住房率	住房收入(元)
雙人房	平日	40.00%	40,460,952	40.40%	40,866,286
	假日	80.00%	68,342,857	80.80%	69,026,286
總統套房	平日	5.00%	71,238	5.05%	71,238
	假日	20.00%	274,286	20.20%	274,286
合計		55.67%	109,149,333	56.22%	110,272,381

註：114 年與 115 年總統套房收入相同係因住房率換算實售房間數以整數位計算結果相同之故。

2. 餐飲收入

依交通部觀光署一般觀光飯店營運資料擷取客房數介於 120 至 168 間之飯店, 分析其餐飲收入占住房收入之比例多介於 20%至 37%間, 又考量本案基地房價標準及可考量之餐飲服務定位、產品銷售策略, 爰以餐飲收入占住房收入 40%為目標進行估算, 以 114 年與 115 年之預計住房收入計算分別為 43,659,733 元與 44,095,238 元。

3. 其他營業收入

本案 1 樓有賣店空間，可結合北門車站開發特色商品及林業文化及林業鐵道文化相關之文創商品、並販售嘉義在地農特產品、伴手禮等，初步以住房收入 5% 為目標估算，以 114 年與 115 年之預計住房收入計算分別為 5,457,467 元與 5,511,905 元。

(二) 營業成本及費用

主要營業成本及費用包括客房成本、餐飲成本、銷貨成本、人事費用、郵電費、水電瓦斯費、修繕費、保險費、土地租金、佣金支出、雜項購置、廣告費、折舊與攤銷、其他費用等，各項成本費用估算基礎彙整如表 8.1-7。有關民間機構員工住宿，初步規劃由民間機構自機關交付之客房數自行安排，不另行估算員工宿舍之相關成本費用。

表 8.1-7 營業成本及費用估算基礎

項目	說明
客房成本	包含客房內之耗材、備品、及客房清潔等，以客房收入之 6% 估算。
餐飲成本	參考類似案例之餐飲成本占餐飲收入比例，以餐飲收入之 35% 估算。
其他營業成本	以其他營業收入之 30% 估算。
人事成本	1. 現場人員包括主管、櫃台、出納、房務、工務、廚房、餐廳外場、餐廳櫃台、販賣部櫃台之用人，不含現場主管之薪資水準介於 33,300 元至 50,600 元不等，年薪以 13.5 個月估算，並以月薪之 20% 估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用。 2. 人力配置估算，房務部以每人服務 10 間客房為基礎估算、餐飲部考量廚房與外場人力需求，分別以 13 人與 29 人估算，另有管理部及其他部門 25 人，總計 67 人。另房務部與餐飲部規劃部分工時員工共計 11 名，時薪以 185 元計算，部分工時員工平均每人每月工時以 80 小時計算。 3. 薪資調整率預估每年調整 1.5%。
郵電費	參考類似案例年郵電費並換算平均每房每年約 3,600 元，茲以每房 3,600 元並加計物價上漲影響估算。
水電瓦斯費	參考類似案例水電費占營業收入比例，以營業收入 5.0% 估算。
修繕費	以營業收入 1% 估算。
保險費	1. 公共意外責任險：參考類似案例公共意外責任險保費金額

項目	說明															
	以 50,000 元估算。 2. 商業火災保險費(附加颱風洪水險、地震險)：保額以本案建物取得成本及期初投資金額為基礎，保險費率以 0.2%估算。															
土地租金	1. 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第 2 條規定計收土地租金。111 年度申報地價除雲檜段 356 地號為 11,617 元/平方公尺，353 地號為 7000 元/平方公尺。 2. 假設本案於 113 年簽約，地價上漲率以每 2 年 2.30%估算，於僅計算雲檜段 353 地號與 356 地號範圍並一樓壁板面積比例計算時，初步計算年土地租金約 2,206,143 元。															
佣金支出	包括 OTA 平台、通路票券之佣金，以營業收入之 1.5%估算。															
雜項購置	包括各項消耗品，按營業收入 2%估算。															
廣告費	參考其他案例實際數與預算數以 3,000,000 元/年估算，於裝修完成前額外投入廣告費 800,000 元，並考量物價上漲影響。															
被品整燙清潔費	參考其他案例實際經驗，以 42,000 元/年/房估算。															
其他費用	含信用卡手續費、行銷費用、勞務費、差旅費及其他等其他各項費用，參考其他案例實際金額比例，按營業收入 8%估算。															
開辦費	係裝修期間土地租金、人員薪資、保險費與廣告費外之各項雜項費用，初步以 1,000,000 元估算。															
權利金	權利金包含固定與變動兩部分，土地租金約占營業收入之 1.33%，於權利金加計土地租金約占營業收入之 12%至 15%範圍內擇定權利金費率。 1. 固定權利金：7,500,000 元/年 2. 變動權利金：以民間機構之營業收入為計收之計算基礎，又考量營業收入變動風險及超額利潤分享，故變動權利金以營業收入級距計收不同費率規劃。 <table><tr><th>級距</th><th>年營業收入(元)(A)</th><th>費率</th></tr><tr><td>1</td><td>A≤150,000,000 部分</td><td>9.00%</td></tr><tr><td>2</td><td>150,000,000 < A ≤175,000,000 部分</td><td>10.00%</td></tr><tr><td>3</td><td>175,000,000 < A ≤200,000,000 部分</td><td>11.50%</td></tr><tr><td>4</td><td>A > 200,000,000 部分</td><td>13.50%</td></tr></table>	級距	年營業收入(元)(A)	費率	1	A≤150,000,000 部分	9.00%	2	150,000,000 < A ≤175,000,000 部分	10.00%	3	175,000,000 < A ≤200,000,000 部分	11.50%	4	A > 200,000,000 部分	13.50%
級距	年營業收入(元)(A)	費率														
1	A≤150,000,000 部分	9.00%														
2	150,000,000 < A ≤175,000,000 部分	10.00%														
3	175,000,000 < A ≤200,000,000 部分	11.50%														
4	A > 200,000,000 部分	13.50%														

分年折舊費用計算結果如下：

表 8.1-8 分年折舊費用計算表

項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
裝修工程	0	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666
空調工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
消防工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
機電設備	0	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
電腦設備	0	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	0
生財器具	0	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500
電腦軟體	0	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	0
利息資本化	0	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251
裝修重置	0	0	0	0	0	0	0
空調工程重置	0	0	0	0	0	0	0
消防工程重置	0	0	0	0	0	0	0
機電設備重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦設備重置	0	0	0	0	0	0	900,000
生財器具重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦軟體重置	0	0	0	0	0	0	600,000
合計	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417

項目	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
裝修工程	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,663	0	0	0
空調工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
消防工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
機電設備	950,000	950,000	950,000	950,000	0	0	0
電腦設備	0	0	0	0	0	0	0
生財器具	2,037,500	2,037,500	0	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0	0	0	0
利息資本化	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251
裝修重置	0	0	0	0	3,700,537	3,700,537	3,700,537
空調工程重置	0	0	0	0	555,556	555,556	555,556
消防工程重置	0	0	0	0	138,889	138,889	138,889
機電設備重置	0	0	0	0	1,583,333	1,583,333	1,583,333
電腦設備重置	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
生財器具重置	0	0	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750
電腦軟體重置	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
合計	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316

項目	127年	128年	129年	130年	131年	132年
裝修工程	0	0	0	0	0	0
空調工程	0	0	0	0	0	0
消防工程	0	0	0	0	0	0
機電設備	0	0	0	0	0	0

項目	127年	128年	129年	130年	131年	132年
電腦設備	0	0	0	0	0	0
生財器具	0	0	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0	0	0
利息資本化	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,249
裝修重置	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,534
空調工程重置	555,556	555,556	555,556	555,556	555,556	555,552
消防工程重置	138,889	138,889	138,889	138,889	138,889	138,888
機電設備重置	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,336
電腦設備重置	900,000	900,000	1,125,000	1,125,000	1,125,000	1,125,000
生財器具重置	1,018,750	1,018,750	1,018,750	2,716,667	2,716,667	2,716,667
電腦軟體重置	600,000	600,000	750,000	750,000	750,000	750,000
合計	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226

(三) 預計財務報表

預計資產負債表、預計綜合損益表及預計現金流量表如附件四。茲彙整評估期間擇定方案預計綜合損益彙總表如表 8.1-9。

表 8.1- 9 評估期間預計損益彙總表

項目	金額(元)	%
營業收入		
客房收入	2,373,529,628	68.97%
餐飲收入	949,411,849	27.59%
其他營業收入	118,676,481	3.45%
營業收入合計	3,441,617,958	100.00%
營業成本及費用		
客房成本	142,411,778	4.14%
餐飲成本	332,294,147	9.66%
其他營業成本	35,602,946	1.03%
用人費用	1,008,621,447	29.31%
租金支出	45,767,148	1.33%
郵電費	10,913,384	0.32%
水電瓦斯費	172,080,898	5.00%
修繕費	34,416,180	1.00%
廣告費	68,178,567	1.98%
被品清潔整燙費	127,322,808	3.70%
保險費	36,445,999	1.06%
佣金支出	51,624,268	1.50%
雜項購置	68,832,359	2.00%
其他費用	275,329,436	8.00%
開辦費	1,000,000	0.03%
手續費	3,275,040	0.10%
折舊費用	230,187,254	6.69%
固定權利金	142,500,000	4.14%
變動權利金	318,800,472	9.26%
營業成本及費用合計	3,105,604,130	90.24%
營業利益	336,013,828	9.76%
營業外收益及費損		
利息收入	6,130,363	0.18%
利息費用	(9,006,139)	-0.26%
營業外收支合計	(2,875,776)	-0.08%
稅前淨利	333,138,052	9.68%
所得稅費用	68,940,443	2.00%
稅後淨利	264,197,609	7.68%

(四) 投資效益分析

依自由現金流量計算之各項財務效益指標可知計畫內部報酬率及股權內部報酬率、股權修正內部報酬率皆高於其資金成本率，淨現值為正值且可於契約

期間內回收，顯示財務效益具備民間投資之誘因。

表 8.1-10 財務效益彙整

	計算結果	比較標準
自償能力@7.1702%	104.07%	
計畫淨現值(元) @7.1702%	78,391,838	NPV>0
計畫修正內部報酬率	9.51%	MIRR>加權平均資金成本率
股權淨現值(元)@8%	88,215,159	NPV>0
股權修正內部報酬率	12.21%	MIRR>自有資金要求報酬率
計畫回收年期(年)	6.91	回收年期短於評估年期
股權回收年期(年)	5.24	
折現計畫回收年期(年)	10.35	回收年期短於評估年期
折現股權回收年期(年)	6.69	

(五) 融資可行性評估

檢視本案融資可行性指標包括負債權益比、分年利息保障倍數及分年償債比，顯示具備融資可行性，其中分年利息保障倍數及分年償債比如表 8.1-11。

表 8.1-11 融資可行性相關指標彙總表

年期	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年
利息保障倍數	NA	4.96	5.76	6.86	8.42
分年償債比	NA	2.23	2.29	2.36	2.43
年期	118 年	119 年	120 年	121 年	122 年
利息保障倍數	10.89	20.27	34.01	102.50	NA
分年償債比	2.50	2.86	2.95	3.04	NA

(六) 敏感性分析

依表 8.1-12 之分析可知用人費用之敏感性僅次於營業收入敏感性，因此民間機構於面臨營業收入之不確定風險較高之情形下，優先選擇的將會是成本費用之管控。

表 8.1-12 敏感性分析

因子	變動率	自償能力	計畫修正 內部報酬 率	股權修正 內部報酬 率	計畫淨現值 (元)	股權淨現值 (元)
期初投資	20%	102.32%	8.36%	10.80%	50,675,203	62,126,740
	10%	103.18%	8.91%	11.48%	64,547,359	75,173,504
	0%	104.07%	9.51%	12.21%	78,391,838	88,215,159
	-10%	104.99%	10.17%	13.00%	92,198,985	101,255,340
	-20%	105.93%	10.91%	13.87%	105,965,379	114,295,429
營業收入	10%	108.21%	11.31%	14.49%	153,730,369	160,959,514
	5%	106.21%	10.47%	13.43%	116,328,348	124,761,052
	0%	104.07%	9.51%	12.21%	78,391,838	88,215,159
	-5%	101.79%	8.40%	10.73%	39,900,921	51,328,651
	-10%	99.36%	7.05%	8.84%	1,022,817	13,770,425
用人費用	10%	101.65%	8.39%	10.72%	39,643,577	51,139,865
	5%	102.84%	8.97%	11.50%	59,043,875	69,681,774
	0%	104.07%	9.51%	12.21%	78,391,838	88,215,159
	-5%	105.33%	10.01%	12.85%	97,684,271	106,745,057
	-10%	106.62%	10.48%	13.45%	116,919,538	125,274,955
利率	2.50%	104.10%	9.48%	12.21%	79,517,518	88,181,021
	2.75%	104.09%	9.49%	12.21%	78,954,155	88,198,089
	3.00%	104.07%	9.51%	12.21%	78,391,838	88,215,159
	3.25%	104.05%	9.52%	12.20%	77,830,563	88,232,227
	3.50%	104.04%	9.54%	12.20%	77,270,332	88,249,298

8.2 土地租金規劃

一、土地租金計收標準

民間機構於履約期間將須依「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」第 2 條第 1 項「一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。二、營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 百分之二計收。…」第 2 項「依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。」計收，依可行性評估結果顯示本案於契約期間依營運期間之標準計收土地租金仍具備完全自償能力，將無須減收土地租金。

二、土地租金繳付方式及時間

初步規劃民間機構須於每年 1 月底前繳納當年度土地租金(營業

稅另計)予執行機關，第 1 年規劃由民間機構於契約起始日起 30 日內繳納當年度之土地租金；若當年度未滿 1 年，則按使用天數占該年度天數比例計算之。若有延遲繳納之情形，依法定利率(現行《民法》第 203 條規定為每年 5%)計收利息。

8.3 權利金機制規劃

一、權利金收取項目與計算方式

依財政部 107 年 6 月 21 日財政部台財促字第 10725516390 號函發布之「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」第 2 點「依促參法辦理促進民間參與公共建設案(以下簡稱促參案)，其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」；同辦法第 3 點，評估是否收取權利金考量因素包括契約期間現金流量、投資報酬率、土地租金負擔情形等各項。

按前述各項假設估算結果民間機構負擔權利金前具備完全自償能力，顯示民間機構具備負擔權利金之能力，又考量風險分攤與利潤共享，爰規劃權利金區分為固定權利金與變動權利金兩項，茲分述如下：

(一) 固定權利金

考量權利金機制宜將營運風險與利潤共享納入考量，依可行性評估結果擇定固定權利金為 7,500,000 元/年(不含營業稅)，若有營業稅負擔，將由民間機構併同固定權利金繳納與機關。

(二) 變動權利金

變動權利金以民間機構之營業收入為計收之計算基礎，又考量營業收入變動風險及超額利潤分享，故變動權利金以營業收入級距計收不同費率規劃。因營運初期年營業收入約 150,000 仟元，營運第 17 年營業收入預計可達 200,000 仟元以上，爰以 150,000 仟元為基準，初步建議以 25,000 仟元為級距差，初步規劃變動權利金級距如表 8.6-1。

表 8.3- 1 擇定方案變動權利金級距表

級距	年營業收入(元)(A)	費率
1	$A \leq 150,000,000$ 部分	9.00%
2	$150,000,000 < A \leq 175,000,000$ 部分	10.00%
3	$175,000,000 < A \leq 200,000,000$ 部分	11.50%
4	$A > 200,000,000$ 部分	13.50%

二、權利金繳付方式及時間

(一) 固定權利金

民間機構應於每年 1 月底前繳納當年度固定權利金，第 1 年規劃民間機構於契約起始日起 30 日內繳納當年度之固定權利金；若當年度未滿 1 年，則按使用天數占該年度天數比例計算之。

(二) 變動權利金

變動權利金依民間機構之年營業收入計收，建議於每年 1 月底前依民間機構自行結算財務報表並依變動權利金級距費率先行繳納前一年度之變動權利金，並於機關取得民間機構經會計師查核簽證財務報表後，結算應補繳之差額，由民間機構於機關指定期限內繳納，若當年度未滿 1 年，則依當年度實際營業收入計算，不另行推算全年度營業收入，若經核算有溢繳之情事，溢繳部分留抵下年度應繳納之變動權利金。機關收取之變動權利金若有營業稅負擔，將由民間機構併同固定權利金繳納予機關。

無論民間機構自行或委託他人銷售貨物或勞務，皆須開立民間機構之統一發票，用以計算變動權利金之營業收入係指開立民間機構發票之銷售收入，故倘民間機構之財務報表營業收入表達依會計準則規定就委由他人營運之營業收入係以抽成金額計算，即營業收入採淨額法表達，則應請民間機構於財務報表附註中揭露營業收入總額，機關依財務報表附註所載營業收入總額作為計算變動權利金之基礎。

三、延遲給付利息計算方式

民間機構未於契約約定期限或機關通知之期限內繳付權利金，按日依法定利率(現行民法第 203 條規定為 5%/年)計算遲延利息。

四、檢討時機或得調整之情形

本案契約期間預計為 20 年，爰建議於消費者物價指數相較簽約年度年初或前次檢討調整後當年度之消費者物價指數變動逾 10%時，檢討權利金機制或費率有無須調整之情形，另契約期間若有發生不可抗力或除外情事，則依契約相關約定辦理。

8.4 自償能力分析

本案之資金來源包含自有資金與融資資金，以契約期間股本與融資金額比例計算加權平均資金成本率 7.1702%作為折現率，計算結果顯示於目前之各項收支假設下自償能力為 104.07%，具備完全自償能力。

8.5 民間機構資金籌措計畫

一、資金需求用途

依可性評估結果顯示本案整修期間之資金來源及用途如下表所示。

表 8.5-1 資金來源去路表

單位：新臺幣元

資金來源			資金去路		
項目	金額	%	項目	金額	%
自有資金	76,000,000	50.31%	期初投資	136,456,657	90.34%
融資資金	75,051,161	49.69%	利息資本化	1,125,767	0.75%
			營業活動淨現金流出	10,613,687	7.03%
			現金餘額	2,855,050	1.89%
合計	151,051,161	100.00%	合計	151,051,161	100.00%

二、資金籌措規劃

(一) 自有資金

如上表所示本案預計自有資金為 76,000,000 元，初步規劃將應於第 1 年全數到位，用以支應整修期間各項支出。

(二) 融資規劃

初步規劃以 113 年為寬限期，114 年開始償還本金，整體分年動撥與償債金額如表 8.5-2。

表 8.5-2 融資金額及償債計畫彙總表

單位：新臺幣元

年期	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年
期初餘額	0	75,051,161	65,669,766	56,288,371	46,906,976
動撥金額	75,051,161	0	0	0	0
償還金額	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
期末餘額	75,051,161	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581

年期	118 年	119 年	120 年	121 年
期初餘額	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
動撥金額	0	0	0	0
償還金額	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
期末餘額	28,144,185	18,762,790	9,381,395	0

因本案期初投資金額不含利息資本化預計將達 136,456,657 元，參考國家發展基金之中長期資金申貸條件，依國家發展委員會網站所載「民間企業之投資計畫只要符合國家經濟及社會發展政策需要，且投資金額在 1 億元以上者，均可提出申請。中長期資金融資利率自 103 年 6 月 6 日起以中華郵政股份有限公司公告之「中華郵政一年期定期儲金機動利率」機動調整。承辦行庫加碼不超過 2 個百分點為原則。」，本案促進民間參與公共建設案件，初步判斷應可符合國家經濟及社會發展政策需要，又因投資金額已達 1 億元以上，故民間機構於申請融資時，部分融資應可適用國家發展基金之中長期資金優惠利率，其餘部分則適用一般銀行貸款利率。

8.6 政府財源規劃

本案建物係林業保育署於 110 年 12 月價購，土地亦由林業保育署管有，契約期間機關應負擔者主要為房屋稅及地價稅，機關支出之地價稅以納入民間機構營運範圍之雲檜段 353 地號及雲檜段 356 地號計算之預計地價乘算地價稅率 1%估算(不含雲檜段 372 地號與 393 地號)，預計每年地價稅負擔約 777,771 元/年至 954,403 元間，房屋稅參

考和解資料 10 年房屋稅總額計算平均每年約 1,665,380 元，暫不考量房屋稅隨折舊遞減之影響，則每年機關支出將介於 2,443,151 元/年至 2,619,783 元/年間。因本案已向民間機構收取土地租金，所收取之土地租金將可用於負擔地價稅，且房屋稅負擔已併入權利金額度考量，初步判斷將無需另覓繳納地價稅與房屋稅之財源。

本案建物係林業保育署於 110 年 12 月價購，不含營業稅、契稅等稅費購買金額為 757,766,146 元，經計算預計於契約期間 20 年收取權利金合計 461,300,472 元，可達建物購置成本之 60.88%，然因本案加計優先定約後之預計總契約期間將達 35~40 年，由前述計算可知回收已達 60.88%，若再考量後續優先定約，可望於使用期限內回收取得成本。

表 8.6-1 機關分年收入

單位：新臺幣元

	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
固定權利金	0	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
營運權利金	0	14,326,653	14,484,524	14,645,515	14,806,341	14,968,327	15,633,091
收入合計	2,206,143	24,032,796	24,207,878	24,368,869	24,547,218	24,709,204	25,391,952

	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
營運權利金	15,804,175	15,976,880	16,174,412	16,377,603	17,203,956	17,416,006	17,632,504
收入合計	25,563,036	25,754,134	25,951,666	26,173,636	26,999,989	27,231,278	27,447,776

	127年	128年	129年	130年	131年	132年	合計
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	2,375,688	2,375,688	45,767,148
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	142,500,000
營運權利金	17,849,576	18,068,837	18,979,800	19,250,660	19,526,287	19,675,325	318,800,472
收入合計	27,684,568	27,903,829	28,834,900	29,105,760	29,401,975	29,551,013	507,067,620

表 8.6- 2 機關分年負擔

單位：新臺幣元

	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
地價稅	777,771	777,771	795,701	795,701	813,957	813,957	832,693
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380
支出合計	2,443,151	2,443,151	2,461,081	2,461,081	2,479,337	2,479,337	2,498,073

	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
地價稅	832,693	851,854	851,854	871,418	871,418	891,461	891,461
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380
支出合計	2,498,073	2,517,234	2,517,234	2,536,798	2,536,798	2,556,841	2,556,841

	127年	128年	129年	130年	131年	132年	合計
地價稅	912,006	912,006	932,954	932,954	954,403	954,403	17,268,436
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	33,307,600
支出合計	2,577,386	2,577,386	2,598,334	2,598,334	2,619,783	2,619,783	50,576,036

8.7 其他

一、 租稅優惠

(一) 促參法租稅優惠

本案經檢視不符合促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，基此，民間機構將無法享有促參法第 36 條至第 40 條之租稅優惠。

(二) 地方政府租稅優惠

如前述本案不屬重大公共建設，因此本案亦無法適用「嘉義市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」。

二、 其他優惠

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。」，本案將於投資契約中納入此一協助事項。

三、 附屬事業

現階段並未規劃民間機構從事附屬事業，然若民間機構於履約期間提出附屬事業投資營運之申請，將須與本業之收入與相關成本費用分別列帳，以期於履約期間確認民間機構從事附屬事業並未對公共建設之營運造成負面影響。

第九章 風險分攤原則

9.1 風險因素及可能影響

一、整修期間風險

(一) 工期延宕風險

裝修成本將影響計畫的可行性，風險由民間機構自行負擔，裝修工作之申請作業、審核作業、工程設計至施工完成等階段，若任一環節未如期完成，均可能造成工程延遲，導致無法如期營運，故需注意工程延宕之風險。此外，若因地震、颱風等不可抗力因素，亦易使整修期間受到耽誤無法完工。

(二) 成本超支風險

除常見因市場供需失衡造成價格大幅波動，使材料價格、人工成本上漲超過原預期之因素外，也可能因管理不當造成成本超支情形，此部分應由民間機構自行掌控、承擔。因此民間機構應妥善選擇營運設備規格及進行相關成本估計，並應慎選專業裝修廠商，透過簽訂固定價格契約及要求施工廠商購買保險等方式以適當轉嫁整修期間之風險。

(三) 工程責任風險

民間機構應要求承包裝修工程之廠商辦理第三人意外責任險投保，並加強工地安全管理，以減少天然或人為災害所導致工安意外情形。

二、營運期間風險

本案委由民間機構營運管理，民間機構應依市場變化及外在環境因素採取不同之因應策略，以降低對獲利之衝擊。而不確定因素所造成之風險約可分為下列幾點。

(一) 市場風險

本案基地鄰近檜意森活村及阿里山林業村，考量目前嘉義市區除耐斯王子飯店外，並無國際知名品牌飯店，後續民

間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展，以知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。營運收入之組成包括客房收入、餐飲收入、其他營業收入。

鄰近有來自包括承億文旅-桃城茶樣子、新悅花園酒店、鉅陞嘉義亮點旅店等同質性飯店之競爭，實際營業收入將視民間機構之營運方式而有不同之收益項目，定價將影響前來消費之人數，倘市場競爭增加或販售類型不符市場需求，將對營運產生影響，因此是否能達到預期目標是為最主要風險來源。

(二) 營運管理風險

本案之主要營運成本包括用人成本及客房成本、餐飲成本、銷貨成本等直接營運成本，對於相關營運備品汰換率之管控將影響民間機構之獲利能力；在設施維護方面，應藉由加強日常保養維護工作來降低資產損耗，延長資產使用壽命。

(三) 營運責任風險

對於前來消費之顧客及就業員工，民間機構應投保相關意外責任險。

三、移轉返還營運資產風險

(一) 移轉契約風險

民間機構在契約期間屆滿後，應移轉返還營運資產，公共建設之移轉方式、項目、條件與資產總檢查時間之完備與否，影響是否順利完成移轉返還。

(二) 移轉品質風險

移轉後品質與功能是否維持合格標準，為移轉期必須監控之風險因素。因此，營運期間民間機構應作好設備維修保養工作，維持相關設施、設備於良好狀態；移轉後，執行機關得以繼續使用及營運。

(三) 承接經營能力風險

未來移轉後承接經營單位是否有足夠經營管理能力，尤其是軟體與人員專業能力，是為風險控制之重點。

四、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

異常天候造成之災害如颱風、豪雨、地震及水源不足等天然災害，可能對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境造成損壞，將影響民間機構正常營運而導致財務困難，故民間機構應事先妥善擬定防颱、防洪、儲水、節約用水、防震等防災應變計畫，並加強相關應變措施，倘處理不當恐造成更大的財務與營運風險。

民間機構遭受天然災害而受有重大損害時，可透過保險機制將風險轉嫁由保險機構承擔並降低損失；執行機關得依相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或爭取中央補助經費、其他紓困方案。

(二) 嚴重傳染疾病風險

倘若發生嚴重傳染疾病，影響民間機構正常營運而導致財務困難，民間機構應事先妥善擬定相關防疫應變計畫及措施，倘處理不當恐造成財務與營運風險。

執行機關得依相關法令協調金融機構辦理紓困貸款，或爭取中央補助經費、其他紓困方案。

9.2 風險分擔原則

為達到計畫投資可行性、降低風險成本並簡化管理作業，本案風險分攤原則如下：

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

風險。

以下就各時期可能發生之風險類型、影響及承擔者綜理如下表。

表 9.2- 1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔			
	執行機關	民間機構	承包商	保險
整修期間風險				
工期延宕風險	※	★	※	
成本超支風險		★	※	
工程責任風險			★	□
營運期間風險				
市場風險		★		
營運管理風險		★		
營運責任風險	※	★		
移轉返還營運資產風險				
移轉契約風險	※	★		
移轉品質風險	★	※		
承接經營能力風險	★	※		
不可抗力風險				
天然災害風險	※	★		□
嚴重傳染疾病風險	※	★		

註：風險承擔者：★主要風險承擔者、※次要風險承擔者、□部分轉嫁

9.3 風險因應或減輕策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，掌控營運可能產生風險。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見下表。

表 9.3- 1 風險因應或減輕策略分析表

類型		風險因應對策
整修期間風險		慎選專業裝修施工廠商，採固定契約價款方式；執行機關建立完整的監督管理機制，並於投資契約擬定相關處理措施，俾利風險降低。
營運期間	市場風險	1. 善用市場經驗值，建立合理市場假設 2. 綜合型態之市場經營
	營運管理風險	1. 加強員工服務態度及效率 2. 定期舉辦教育訓練課程

風險		3. 加強設施平日之維護工作
	營運責任風險	1. 購買相關保險 2. 加強人員保全及設施維護
移轉返還營運資產風險		為確保移轉資產品質，建議民間機構契約期間應建立資產清冊，亦可於契約明訂，營運期屆滿前得委託第三者進行資產鑑定作業，以確保資產品質。
不可抗力風險		不可抗力因素分為天然災害及人為災害，建議投資契約明列不可抗力或除外情事處理事項，並尋求相關保險保障等適當避險措施；執行機關則協助民間機構爭取政府之補助或救助。
其他風險		1. 可購買保險者，購買適當保險以轉嫁相關風險 2. 於投資契約明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施

9.4 保險規劃

對於委託營運期限內所可能產生各種不可預知之風險，未來應要求民間機構購買保險以降低風險，初步規劃如下：

一、保險範圍及金額

民間機構應就本案之營運資產於裝修期間、營運期間，向行政院金融監督管理委員會保險局所核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險、公共意外責任險，執行機關應為共同被保險人。

二、保險種類

民間機構應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險。其中營運資產若屬執行機關所有且點交委託維護管理者，應以執行機關為該等資產之被保險人及受益人。

(一) 火險(含地震險、颱風險及洪水險)及財產綜合保險。

(二) 公共意外責任險(包含人、財務及所有營運資產及建物)。

(三) 僱主意外責任險。

(四) 裝修工程保險(含第三人責任意外險)。

(五) 營運中斷險。

(六) 產品責任險

(七) 依中華民國法規為員工投保勞工保險、全民健康保險等。

三、保險費用

保險費用皆由民間機構負擔。

第十章 政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資營運本案，政府將承諾與配合辦理相關事項，以提高本案委由民間執行之可行性。所謂「政府承諾事項」係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項；「政府配合事項」係指政府應或得配合或協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求者。有關本案之政府承諾及配合辦理事項說明如下：

10.1 研議政府承諾事項

一、用地及營運資產、設施交付

政府應於簽約完成後，將本案用地及營運資產、設施清點造冊，並於簽約後 30 日內交付民間機構供修繕及營運使用。

二、成立單一窗口

指定專責單位為單一窗口，負責與本案有關之行政事務，及協助民間機構。

10.2 研議政府配合事項

一、行銷推廣

執行機關將協助或協調相關機關(構)優先考慮與本基地辦理相關活動，並得視實際情況，協助本案相關行銷、宣傳活動。

為提升提供遊客完善與便利之服務，以提升使用誘因及營運效益，執行機關考量民間機構營運需求，得規劃特約專車接駁服務、林業鐵道商品授權等業務合作。

二、協助行政配合協調

若民間機構有需要進行室內裝修作業，需申請室內裝修執照，林鐵處得出具室內裝修同意書及相關建物所有權文件，協助民間機構與相關行政機關、機構協調。

民間機構需自行申請旅館業登記證照，林鐵處得出具相關文件資料，協助民間機構申請相關許可與證照。

三、不擔保協助事項必然成就

執行機關依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因執行機關之協助事項未能成就，而對執行機關為任何主張或減免責任。

第十一章 履約管理規劃

11.1 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

按機關辦理促進民間參與共建設案件作業指引(以下簡稱機關辦理促參案件作業指引)第 47 點規定：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。第 48 點第 1 項協助履約管理之專家、學者，亦同。」，第 48 點規定「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」因此，主辦機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項。

二、主要履約管理內容

(一) 書面之審查及備查

契約雙方當事人書面文件之往來可謂履約管理工作最直接且最具證明力之證據，為主要明確雙方權利義務之依據。因此，本案執行機關於契約中得規定民間機構應提送，包括但不限於營運計畫、財務報表、安全監控及通報計畫及保險等工作項目，並由執行機關進行審查或備查，以掌握履約情形。

(二) 定期與不定期會議

為使雙方履約事項之意見得以順暢溝通，避免因爭執而影響執行之進度，本案得以定期與不定期會議方式建立直接溝通管道，就協商委託業務的相關事宜進行討論，如履約管理會議，以定期會議方式辦理；或則遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項溝通或追蹤時，則召開臨

時之不定期會議。

(三) 財務監督

執行機關得藉由財務監督，瞭解民間機構之營運能力及財務狀況，建議於投資契約中明定要求民間機構辦理下列事項：

1. 民間機構應於每季結束後 1 個月內，提送自行結算財務報表予執行機關。
2. 民間機構應於每年 4 月底前，提送前一年經會計師查核簽證之財務報表，送執行機關備查。
3. 為了解本案營運及財產狀況，執行機關得定期或不定期，以書面或實地等方式查核民間機構之營運與財務狀況。

三、履約管理計畫之擬訂

履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定履約管理計畫有助執行機關依約管理，掌握專案進度、重點並追蹤，履約管理計畫之擬定至少應包括裝修期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。

必要時執行機關可並編列適當預算俾利後續執行，委請顧問公司辦理之，依投資契約條款，區分各階段與執行點，如以裝修、營運、移轉不同期程予以區分，不同期程可分為時間(如年、月)區分不同執行點；在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件(內容規範)、處理方式(審查或備查)、結果(繼續執行、罰則、履約保證金)等。

11.2 施工或經營不善之處置

一、要求改善及採取適當措施

(一) 改善計畫

為避免民間機構於委託營運期間，如有經營不善或其他重大情事發生，於投資契約應規定得以書面通知民間機構要

求限期改善，及未完成改善或無法改善之處理方式。

(二) 採取適當措施

依公共建設之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營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前述中止及停止其營運一部、全部或終止投資契約時，執行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。

二、對契約之缺失及違約處理

(一) 缺失認定及處理

1. 缺失之認定：除契約明定之違約事由外，民間機構行為若有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。
2. 缺失之處理：民間機構如有缺失時，執行機關得要求民間機構定期改善時，應以書面通知缺失之具體事項、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及屆期未完成改善之處理。

(二) 違約之認定及處理

1. 一般違約之認定：因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：
 - (1) 民間機構未如期開始營運，違反投資執行計畫書使用本計畫營運資產、就權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
 - (2) 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
 - (3) 民間機構未經執行機關事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。

- (4) 民間機構有偽造、變造依投資契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (5) 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (6) 資金未依財務計畫約定時程到為者。
- (7) 民間機構須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知執行機關，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者。
- (8) 其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。

2. 重大違約之認定：

- (1) 民間機構有一般違約事由，經執行機關限期通知改善，未能於指定期限內改善完成者。
- (2) 除不可抗力、除外情事等不可歸責於民間機構之事由，致延緩工程之因素外，未依執行機關同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
- (3) 民間機構未經執行機關書面同意擅自中止營運一部或全部，或有重大經營不善之情事者。民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約有困難者。
- (4) 民間機構未經主管機關事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
- (5) 有目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經執行機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

3. 違約之處理：民間機構成違約時，執行機關得要求民間機構限期改善，以書面通知之方式處理：

- (1) 要求限期改善：執行機關應以書面載明下列事項，要求民間機構定期改善。

- A. 違約之具體事實
 - B. 改善之期限
 - C. 改善後應達到之標準
 - D. 屆期未完成改善之處理
- (2) 民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執行機關得為下列處理，並以書面通知民間機構：
- A. 執行機關得代為執行改善，其衍生之費用由民間機構負擔。
 - B. 發生一般違約或重大違約情事時，得按日處民間機構懲罰性違約金，至民間機構完成改善為止，民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。
 - C. 得中止民間機構營運之一部或全部。但委託營運期間之進行不受影響。民間機構收受執行機關之中止通知後依期限完成改善並經執行機關同意者，應於執行機關指定期限內繼續營運。
 - D. 終止本契約之一部或全部。

11.3 爭議處理

一、協商

- (一) 契約雙方就本案契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- (二) 雙方協商無法達成共識時，任一方得提送履約爭議協調會(下稱協調會)進行協調。

二、協調

- (一) 契約雙方應自完成簽約之日起 90 日內，依協調會組織章程成立協調會，有關協調會之組織章程另行訂定。
- (二) 契約雙方就關於契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依契

約約定之程序提交協調會處理。

- (三) 協調會對於契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 14 日以書面提出不服或異議外，視為協調成立，契約雙方應遵守之。
- (四) 契約雙方之爭議事項，除另有約定外，經提交協調會協調後 90 日內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調會後 30 日仍未能召開協調會，或任一方對於協調決議以書面提出不服或異議時，始得提起訴訟或經雙方合意提付仲裁。

三、調解

- (一) 履約爭議得或向主管機關即財政部促參司組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。
- (二) 履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，除促參法另有規定者外，準用民事訴訟法有關調解之規定。
- (三) 履約爭議之調解經當事人合意而成立；當事人不能合意者，調解不成立。
- (四) 調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。

四、訴訟

因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以執行機關所在地法院為第一審管轄法院。

五、仲裁

- (一) 雙方得另以書面約定以仲裁方式解決爭議。
- (二) 提付仲裁時，雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理。
- (三) 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。

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

六、契約繼續履行

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

11.4 接管規劃

本案若因促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部中止投資契約時，執行機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運之外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

一、人事、資產安排及處置

- (一) 原民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合，不得拒絕。
- (二) 民間機構之負責人、破產管理人、董事、監察人及經理人對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。
- (三) 強制接管營運期間，民間機構原僱用人員之權益，依強制接管當時相關法規辦理。
- (四) 民間機構於接管營運期間，不得處分被接管營運標的設施之資產；其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

二、接管人財務支出劃分

- (一) 接管人執行接管營運所生之必要費用，在營運收入內支應。但接管人非由執行機關自任而有不足時，得由執行機關予以補助。
- (二) 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經執行機關核准由原民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依接管契約或其他契約之約定。
- (三) 接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書

移交執行機關。

三、終止強制接管營運時，應以書面通知民間機構、融資機構、接管人、保證人及有關機關。

11.5 營運績效評定

依據促參法第 51 條之 1 第 1 項及第 2 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。」、促參法施行細則第 75 條第 2 項規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第一項及第二項規定辦理營運績效評定，應成立評估會辦理之。」，因此本案主辦機關應設置營運績效評估會，辦理民間機構營運績效之評定。

一、評估營運績效評估會組成

參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，執行機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估會(以下簡稱評估會)，評估會置評估委員 5 人至 9 人，由執行機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於三分之一。外聘專家、學者，執行機關得自行遴選名單，或參考促參法主管機關建立「民間參與公共建設委員參考名單資料庫」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定，惟並不受建議名單限制。

二、營運績效評估辦法

(一) 營運績效受評期間

民間機構應於每年 5 月 31 日前，依營運績效指標要求，提送前一年度之營運績效說明書予執行機關，供營運績效評估會辦理相關評定作業，相關作業需於 3 個月內辦理完成。

(二) 營運績效評估項目及權重

每年辦理一次營運績效評估，由各領域之評估委員給予分數，評分總計以 100 分計算，70 分以下為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。

營運績效評估項目及權重如下表所示，評估會並得調整「次一年度營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式」。

表 11.5- 1 營運績效標準評估項目及配分表

評估項目	權重	內容說明
營運計畫執行情形	25%	1. 營運計畫執行情形(含環保旅館執行情形及房價費率標準) 2. 營運管理制度執行情形(含營運場域清潔衛生維護情形、安全計畫執行情形) 3. 營運目標預估額達成情形(相較投資執行計畫書、年度營運計畫)
營運資產維護管理	20%	1. 建築物及附屬設施維修保養情形 2. 營運資產清冊及文件管理 3. 營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估
財務管理情形	25%	1. 財務管理事項執行情形(含附屬事業收支與本業分列、財務報表表達) 2. 各項營運及財務指標情形 3. 權利金及土地租金繳交情形 4. 契約明定財務條款符合情形 5. 次年度財務計畫編製情形
顧客滿意度及客訴處理機制	15%	1. 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析 2. 客訴機制建立、處置及後續追蹤
公益及回饋事項辦理情形	10%	1. 當地居民雇用情形 2. 承諾回饋事項之辦理情形 3. 環保措施(含ESG)
政策配合程度	5%	1. 環境政策配合情形 2. 林業保育署及林鐵處各項政策之配合情形 3. 對於履約督導事項配合度 4. 對於非契約明定之特殊需求配合度
營運整體評價	±5	1. 優良事蹟表現(加分上限 5 分) 2. 改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)

(三) 營運評估結果

1. 營運績效優等

營運期間營運績效「優等」至少 12 次以上，且不得連續 2 次為不及格、申請優先定約前 3 年應為優等者，民間機構得於委託營運年限屆滿前 2.5 年至前 2 年止，向執行機關申請優先定約。民間機構未於期限內向執行機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。

2. 營運績效不佳之處置

評估會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為後續營運管理之參考，如連續 3 年達「不及格」，且民間機構未於限期改善者，執行機關得依契約之約定，終止民間機構營運管理之一部分或全部。

11.6 控制及查核項目與時點

一、營運資產管理

民間機構應於本案開始營運日起製作資產清冊，依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，至少包括取得資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等內容，並於每年 1 月 31 日前檢送前一年度之資產清冊送交執行機關備查，且執行機關可派員或委託第三人不定期進行盤點。

二、緊急事故通報計畫

民間機構於營運開始前，就緊急事故發生時應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，研擬提出「緊急事故通報計畫」送執行機關備查。其後若有修正，亦應於修正後一定期限內提送執行機關備查。

如發生緊急事故或意外，有影響本案範圍內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償及其他適當措施，以防止生命財產之損害，民間機構並應於事故或意外發生後儘速向執行機關報告，如執行機關有所指示，民間機構應配合辦理。

三、營運維修紀錄之保存

民間機構應妥善保存與本案營運維修有關之紀錄資料，供執行機關不定期抽查。

表 11.6- 1 履約期間各階段應辦事項及查核事項表

履約階段	辦理時程	民間機構應辦事項	執行機關處理方式
點交階段 (簽約後至點交完成前)	簽約後	1.本契約應辦理公證，並依契約規定之事項辦理。民間機構辦理本契約公證之費用悉由民間機構負擔。	會同辦理
		2.配合執行機關書面通知民間機構進行實地點交。	辦理點交
整修階段	點交完成後 10日內	向行政院金融監督管理委員會保險局所核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並應將保險單提供執行機關備查。	備查
	裝修期間	1.開工前30日內，提出裝修工程執行管理計畫書。	核定
		2.預定開工日前14日內，以書面通知執行機關。	備查
		3.每月10日前提報上月裝修工程進度與執行機關。	備查
		4.於點交完成後12個月內完成裝修。	核定
營運階段	營運開始日前	1.營運開始日前20日內，以書面通知執行機關，並提送合法營運證明。	備查
		2.提交契約規定營運期間應投保項目保險單正本予執行機關。	備查
		3.於營運開始前30日止，提送緊急事故通報計畫，所應採取之應變措施及通報機關之系統與方式。	備查
	每月	確實執行並保存設備維護紀錄資料。	隨時查閱
	每年	每年1月31日前繳付當期之土地租金及定額權利金。	核定
	每半年	每半年應依法令規定或配合執行機關舉辦消防逃生演練等安全訓練。	辦理
	每年度	應依法令規定辦理年度建築物公共安全檢查及消防安全設備檢修作	備查

履約階段	辦理時程	民間機構應辦事項	執行機關處理方式
		業，於委託營運範圍內消防設備有應改善之情形，其費用應由民間機構負擔。	
	營運開始日1個月內	提送裝修完成後之資產清冊	備查
	每季結束後1個月內	提送每季自行結算財務報告書等資料。	備查
	每年 1月31日前	提送前一年度之資產清冊送交執行機關。	備查
	每年 1月31日前	繳交前一年度變動權利金	核定
	每年 4月30日前	提送前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料。	備查
	每年 5月31日前	繳交前一年度變動權利金差額	核定
	每年 5月31日前	提送前一年度之營運績效說明書。	3 個月內 辦理完成
	每年11月30日前	提報次年度事業計畫書，內容應至少包含：人力組織架構與招募訓練計畫、行銷宣傳計畫、資產及設施設備管理維護計畫、防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃、睦鄰計畫或回饋計畫、經營項目、經營內容、營運費率、財務預測、營運預期收益及可能增資計畫等項目。	備查
	公司組織變更登記後15日內	民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15日內，檢附相關證明文件通知執行機關。	備查
契約屆滿	移轉與返還	民間機構應於委託營運期間屆滿前1年依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交執行機關確認。	辦理

備註：本表為初步規劃之查核項目與時點，惟實際履約管理項目與期程仍應以契約規定為準。

11.7 履約管理組織架構

依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 條及第 48 條規定，辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助，履約管理

小組成員除承辦單位人員外，執行機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。主辦機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。而受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業。其負責人或合夥人不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

第十二章 移轉及歸還規劃

12.1 投資契約簽訂後之點交規劃

初步規劃主辦機關(執行機關)於設定地上權契約簽訂日之次日起 30~45 日內辦理完成用地及建物交付，並於預定交付日之前以書面通知民間機構指定日期，由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界及資產清冊，按土地及營運資產之現況辦理點交，雙方作成會勘紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由雙方簽認，始完成土地及營運資產交付。

12.2 契約期間屆滿時之營運資產轉移與歸還

一、移轉計畫

- (一) 民間機構應於投資契約期間屆滿前 3 年提出資產移轉及歸還計畫，與主辦機關(執行機關)協商營運資產移轉與歸還程序及內容，並於投資契約期間屆滿前 1 年完成營運資產移轉程序及內容確認。
- (二) 於本案投資契約期間屆滿前，主辦機關(執行機關)須將接續營運之機構通知民間機構。

二、歸還及移轉標的

- (一) 民間機構應歸還執行機關交付之營運資產，包括土地、建物及建物內之各項設備。
- (二) 民間機構應就移轉計畫所載屬民間機構所有且經執行機關確認屬為繼續營運本案之必要營運資產，無條件移轉標的之所有權或其他權利予執行機關。移轉與歸還標的應包含關於移轉與歸還標的之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (三) 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本契約之整修或營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執

行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權執行機關或其指定之第三人使用，並經會同執行機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如民間機構前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權執行機關或其指定第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由執行機關承擔。

- (四) 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，除經雙方議定或於投資契約契明定契約屆期前一定年限內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉外，其餘營運資產，均為無償移轉。倘民間機構於契約期間有從事附屬事業，附屬事業亦為應移轉範圍。

三、移轉程序

(一) 編製資產目錄

民間機構應於營運開始後編列財產清冊，並於營運開始日後 1 個月內送交執行機關備查，並於營運開始後第 2 年起每年 1 月 31 日前提送前一年度民間機構最新營運資產目錄予執行機關備查。

民間機構應於投資契約屆滿前應將截至本契約終止時應移轉資產目錄提送執行機關，雙方應就移轉程序及期限達成協議。

(二) 營運資產總檢查

民間機構應於委託營運屆滿前 3 年提出資產總檢查計畫，經執行機關審查核定後進行資產總檢查作業，以確定所移轉之營運資產，符合正常營運要求，且將資產總檢查報告交予執行機關審查，其費用由民間機構自行負擔。執行機關得指定資產總檢查之檢查標的項目及第三公正單位辦理，並自行負擔費用。

民間機構應於執行機關審查核定資產總檢查報告後，依核定結果提送資產移轉及返還計畫，經審查核定後，依核定

之計畫辦理點交作業。

- (三) 民間機構應依執行機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

四、移轉時及移轉後之權利及義務

- (一) 於投資契約期間屆滿後，主辦機關(執行機關)完成點收前，民間機構不得繼續經營本計畫，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。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除機關書面同意者外，民間機構應於投資契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予主辦機關(執行機關)或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經主辦機關(執行機關)書面同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構依約定返還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予執行機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- (五) 所有資產除執行機關授權代表人於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (六) 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於執行機關授權代表人所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由執行機關代為補足；如有違反補足義務，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之全部損害。

12.3 契約期間屆滿前之營運資產移轉與歸還

一、移轉歸還標的

許可年限屆滿前之營運資產移轉與歸還標的原則上與契約屆滿之移轉歸還標的相同。

二、移轉情形及計價

雙方合意終止時，移轉條件由雙方另行議定之。若因可歸責於民間機構事由而終止時，原則上民間機構應將營運資產無償移轉予執行機關；若因不可歸責於民間機構事由而終止時，得依前述之標的有償移轉與執行機關，其計價方式另於契約中規範之。

三、移轉程序

(一) 民間機構應於契約終止後一定時間內，將資產清冊提送予執行機關。

(二) 民間機構應依執行機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

12.4 民間機構未依約返還或移轉之處理

民間機構未依約定歸還、點交財務或撤離人員者，視為重大違約情形，得依情節按日處以民間機構懲罰性違約金，至其依約履行完成之日止，執行機關如受有其他損害並得請求賠償。

民間機構如逾期未依約定歸還、點交財物或撤離人員者，執行機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。在移轉程序完成前，除契約另有約定者外，民間機構及主辦機關均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

民間機構如逾期未將所有權屬民間機構之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。

12.5 資產清冊建立及管理

民間機構應於營運開始後編列財產清冊，並於營運開始日後 1 個月內送交執行機關備查，並於營運開始後第 2 年起每年 1 月 31 日

前提送前一年度民間機構最新營運資產目錄予執行機關備查。

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索引)，及檢附相關保證書與使用說明書。

12.6 資產總檢查計畫

依促參法施行細則第 91 條第 1 項規定，「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。」，配合規劃民間機構須於契約期間屆滿前 3 年內提出資產移轉及返還計畫，並於屆滿前 1 年完成北門車站飯店之營運資產移轉及歸還內容確認，因此資產總檢查宜於營運資產移轉及歸還內容確認前辦理完成，以利確認擬移轉與歸還標的資產之狀態。

有關資產總檢查(功能運轉測試)之執行，建議由委由第三方機構辦理，主要檢查標的為應移轉及返還標的，以確定應移轉及返還資產仍符合正常之營運要求；資產總檢查結果報告由民間機構提送予機關檢視，倘有影響後續營運使用者，是否進行修復或汰換，宜由雙方共同確認，相關檢查與修復或汰換費用建議約定由民間機構負擔。

第十三章 後續作業與期程

13.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，說明如下。

一、籌組甄審會

依「民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4、5、7條規定，甄審會置委員7至17人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於1/2。甄審會權責包括：

- (一) 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
- (二) 辦理申請案件之綜合評審。
- (三) 協助執行機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。

二、成立工作小組

執行機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。工作小組成員至少三人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。若與甄審事項有利害關係者，應自行迴避，待甄審作業結束且無待處理事項而解散甄審會時，工作小組即可結束編組，並回歸各單位執行作業之程序。權責包含：

- (一) 依甄審需要，協助辦理甄審作業。
- (二) 依甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見
- (三) 申請人於各甄審項目所報內容之摘要。

三、招商文件之研擬與審核

包括招標須知、契約草案等招商文件之研擬及審核。

四、招商說明會及公告

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，並針對潛在投資投資人之意見修改招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。

五、申請案件之甄審

申請人依招標須知之規定申請送件，甄審則採 2 階段審查，第 1 階段先就申請資格進行審查，資格通過後始進入第 2 階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

六、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後即簽訂合約，並依時程完成點交，正式委由民間機構管理、營運。

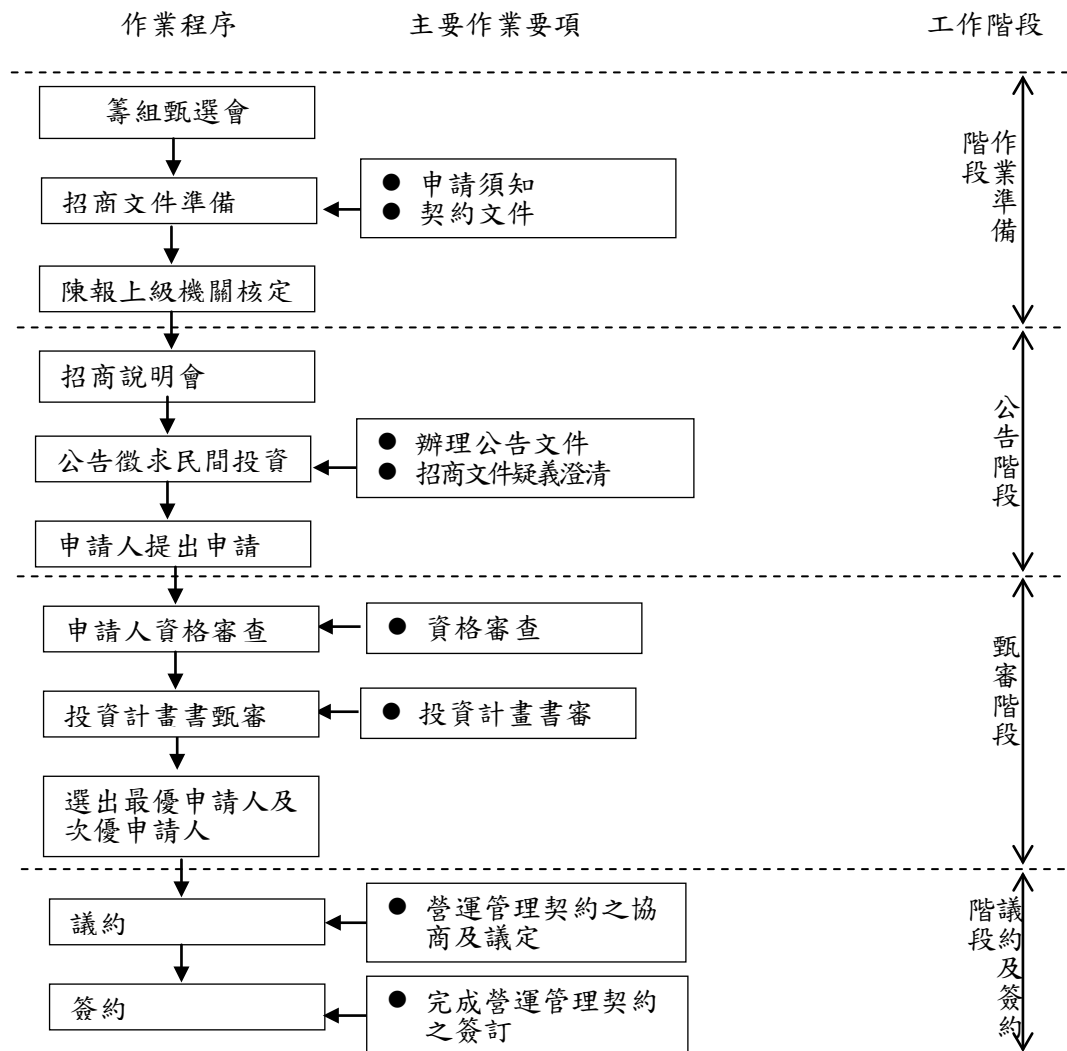


圖 13.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

13.2 後續作業時程

本案可行性評估報告及先期規劃書，報經農業部審查核定後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 113 年 7 月公告招商，初步規劃公告期間 40 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 113 年 8 月下旬評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 113 年 10 月底前完成簽訂營運契約。

表 13.2- 1 預估作業時程表

年度	113年																					
月份 項目	1月		2月		3月		4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月	
農業部核定可行性 評估及先期計畫																						
招商準備作業45天																						
農業部授權辦理招 商																						
成立工作小組及甄 審會、召開第1次甄 審會																						
第1次招商說明會																						
公告作業																						
甄審及評決30天																						
議約30天																						
簽約30天																						
結案作業30天																						

附件一 土地謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）		
嘉義市雲樟段 0353-0000地號		
列印時間：民國110年12月01日08時17分	頁次：1	

謄本種類碼：Q8BEGE7!A84，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
嘉義市電謄字第175460號 列印人員：吳佩蘭
資料管轄機關：嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年12月01日	登記原因：地籍圖重測
面 積：****2.640.09平方公尺	
使用分區：（空白）	使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***22,000元／平方公尺	
地上建物建號：雲樟段 00132-000	
其他登記事項：（權狀註記事項）雲樟段132建號之建築基地地號	
重測前：樟段一小段0001-0023地號	

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國088年10月22日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：行政院農業委員會林務局
統一編號：03726702
住 址：台北市杭州南路一段2號

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：053年08月 *****90.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺中市地政事務所

臺中市地政事務所謄本用紙

110.05.300.000張

土地登記第一類謄本（地號全部）

嘉義市雲檜段 0356-0000地號

列印時間：民國110年12月01日08時17分

頁次：1



謄本種類碼：Q8BEGE7!A84，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所 主任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
嘉義市電謄字第175460號 列印人員：吳佩蘭
資料管轄機關：嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年12月01日 登記原因：地籍圖重測
面積：****4,953.84平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***34,862元／平方公尺
地上建物建號：雲檜段 00132-000
其他登記事項：（權利註記事項）雲檜段132建號之建築基地地號
重測前：檜段二小段0002-0009地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：分割轉載
登記日期：民國070年02月12日
原因發生日期：民國070年01月17日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住 址：（空白）
管 理 者：行政院農業委員會林務局
統一編號：03726702
住 址：台北市杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：嘉地登字第 61938號
當期申報地價：109年01月***11,609.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****179.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺中市地政事務所謄本用紙

110.05.300.000張

土地登記第一類謄本（地號全部）

嘉義市雲檜段 0372-0000地號

列印時間：民國110年12月01日08時17分

頁次：1



謄本種類碼：Q8BEGE7!A84，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所 主任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
嘉義市電謄字第175460號 列印人員：吳佩蘭
資料管轄機關：嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年12月01日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****160.70平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***22,000元/平方公尺
地上建物建號：雲檜段 00132-000
其他登記事項：（權利註記事項）雲檜段132建號之建築基地地號
重測前：檜段二小段0004-0002地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國067年01月24日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國067年01月07日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理 者：行政院農業委員會林務局
統一編號：03726702
住址：台北市杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：嘉地市字第 29489號
當期申報地價：109年01月****7,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 ****1,630.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺中市中興地政事務所謄本用紙54

110.05.300.000 壹

土地登記第一類謄本（地號全部）

嘉義市雲樟段 0393-0000地號



列印時間：民國110年12月01日08時17分

頁次：1

謄本種類碼：Q8BEGE7!A84，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
嘉義市電謄字第175460號 列印人員：吳佩蘭
資料管轄機關：嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年12月01日 登記原因：地籍圖重測
面 積：****1,230.89平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月 公告土地現值：***22,000元／平方公尺
地上建物建號：雲樟段 00132-000
其他登記事項：（權利註記事項）雲樟段132建號之建築基地地號
重測前：樟段一小段0003-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國067年01月24日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國067年01月07日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：行政院農業委員會林務局
統一編號：03726702
住 址：台北市杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：嘉地市字第 29488號
當期申報地價：109年01月****7,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 *****942.2元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



臺中市地政事務所謄本用紙

110.05.300.000張

附件二 建物謄本

建物登記第二類謄本（建號全部）

嘉義市雲樟段 00132-000建號

列印時間：民國110年12月20日10時52分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由楊茂喜自行列印
謄本種類碼：FJ72DS*CIJM，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
嘉義市地政事務所 主任 王樹穩
嘉義市電腦字第185483號
資料管轄機關：嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關：嘉義市嘉義市地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國108年12月01日 登記原因：地籍圖重測
建物門牌：忠孝路306號
建物坐落地號：雲樟段 0353-0000 0356-0000 0372-0000 0393-0000
主要用途：防空避難室兼停車空間，車站（候車區、展覽區、門廳、辦公室、門
廊、餐廳、旅館、樓梯間、機械室、水箱、旅館後場區、店舖）等用
途
主要建材：鋼筋混凝土構造
層數：007層 總面積：*21,199.38平方公尺
層次：一層 層次面積：**3,500.83平方公尺
二層 **2,988.24平方公尺
三層 **2,086.95平方公尺
四層 **1,773.10平方公尺
五層 **1,774.31平方公尺
六層 **1,698.01平方公尺
七層 **1,698.01平方公尺
地下一層 **5,362.97平方公尺
夾層二層：316.96平方公尺
建築完成日期：民國098年11月27日 面積：****543.00平方公尺
附屬建物用途：陽台
其他登記事項：使用執照字號：B97嘉市府工使字第213號
(權狀註記事項)建築基地地號：雲樟段353、356、372、393地
號
重測前：樟段一小段01816-000建號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
登記日期：民國110年12月20日 登記原因：和解移轉
原因發生日期：民國110年07月29日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：行政院農業委員會林務局
統一編號：03726702
住址：台北市杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。

附件三 建物使用執照

嘉義市政府使用執照		府工建字第0982110502號 B 97 嘉市府工使字第0000213號	
起造人	姓 名	宏都阿里山國際開發股份有限公司負責人:陳弘毅	
	住 址	嘉義市中山路285之1號3樓	
設計人	姓 名	曾永信	
	事務所名稱	曾永信建築師事務所	
承造人	姓 名	涂昌惠	廠商名稱 側達營造工程有限公司
監造人	姓 名	曾永信	事務所名稱 曾永信建築師事務所
建築地點	地 址	嘉義市東區檜村里21鄰忠孝路306號	
	地 號	嘉義市檜段一小段1-23地號 等4筆 (詳如附表)	
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土構造
使用分區	車站用地		
上列建築物依核准圖說建築完竣准予給照使用 上給 宏都阿里山國際開發股份有限公司負責人:陳弘毅  市長黃敏惠 請假 副市長李錫津 代行 			
發 照 日 期		領 照 日 期	
中華民國98年11月27日		98.11.27 年 月 日	

嘉義市政府使用執照

B 97 嘉市府工使字第0000213號

建築物 總樓地板 面積	騎樓	***	基地 面積	騎樓	***	(道路)退縮地	9.3 m ²
	其他	21185.11 m ²		其他	8973.7 m ²	保留地	***
	合計	21185.11 m ²		合計	8983 m ²		

各層面積及用途 (m²)

建築要項	各層面積	各層用途	建築要項	各層面積	各層用途
地下001層	5319.54	防空避難室兼停車場(4622.03m ²) A2車站(旅館後場區)(697.51m ²)	地上005層	1751.43	A2車站(旅館)
地上001層	3479.27	A2車站(候車區、展覽區、門廳、店舖、辦公室、門廊)	地上006層	1679.4	A2車站(旅館)
地上002層	3115.72	A2車站(餐廳)	地上007層	1679.4	A2車站(樓梯間、機械室、水箱)
夾層002層	316.22	A2車站(餐廳)	以下空白		
地上003層	2093.98	A2車站(旅館)			
地上004層	1750.15	A2車站(旅館)			

層棟戶數	地上7層 地下1層 1幢 2棟 1戶	工程造價	新台幣 129,545,000 元
法定空地 面積	5389.8 m ²	昇降設備	***

防空避難室 面積	法定	4622.03 m ²		建 蔽 率	38.73 %	容 積 率	170.75 %	建 物 高 度	34.02 m				
	地上	***											
	地下	4622.03 m ²											
停車輛數	法定 停車 輛數	室內	地上	***	自 設 停 車 輛 數	室內	地上	***	獎 勵 停 車 輛 數	室內	地上	***	
			地下	101 輛			地下	***			地下	***	
	室外	2 輛		室外	1 輛		室外	***					

建造執照字號	A 97 嘉市府工建執字第0000213號		
開工日期	097年07月25日	竣工日期	098年10月10日

嘉義市政府 使用執照附表

B 97 嘉市府工使字第0000213號

本附表共 1 頁 (第 1 頁)

地號表：

1. 檯段一小段1-23地號

2. 檯段一小段3-1地號

3. 檯段二小段2-9地號

4. 檯段二小段4-2地號

停車空間：

設置類別	車位分類	檢討類別	室內/外	地上/下	輛數	面積(m ²)
機械	小型車	法定	室內	地下	101	0
平面	小型車	法定	室外	地上	2	0
平面	小型車	自設	室外	地上	1	0

加註事項：

1. 地下一層(室內法定停車)101輛,第一層(室外法定停車)2輛,(室外自設停車)1輛,共104輛。
2. 法定機車:地下一層(室內)213輛,第一層(室外)99輛,共312輛。
3. 法定自行車:第一層(室外)64輛。
4. 於開工申報時避雷針採用,ESE避雷針,竣工時改為INTERCEPTOR避雷針。
5. 圖面稍有修正,附竣工圖。

以下空白



附件四 預計財務報表

預計損益表(1/3)

單位：新臺幣元

	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
客房收入	0	109,149,333	110,238,096	111,348,381	112,457,525	113,574,667	118,159,246
餐飲收入	0	43,659,733	44,095,238	44,539,352	44,983,010	45,429,867	47,263,698
其他營業收入	0	5,457,467	5,511,905	5,567,419	5,622,876	5,678,733	5,907,962
營業收入合計	0	158,266,533	159,845,239	161,455,152	163,063,411	164,683,267	171,330,906
客房成本	0	6,548,960	6,614,286	6,680,903	6,747,452	6,814,480	7,089,555
食材成本	0	15,280,907	15,433,333	15,588,773	15,744,054	15,900,453	16,542,294
其他營業成本	0	1,637,240	1,653,572	1,670,226	1,686,863	1,703,620	1,772,389
用人費用	5,866,739	46,004,852	46,694,925	47,395,349	48,106,279	48,827,873	49,560,291
土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
郵電費	0	500,689	508,200	515,823	523,560	531,413	539,385
水電瓦斯費	0	7,913,327	7,992,262	8,072,758	8,153,171	8,234,163	8,566,545
修繕費	0	1,582,665	1,598,452	1,614,552	1,630,634	1,646,833	1,713,309
廣告費	812,000	3,090,675	3,137,035	3,184,091	3,231,852	3,280,330	3,329,535
被品清潔整燙費	0	5,841,376	5,928,996	6,017,931	6,108,200	6,199,823	6,292,821
保險費	1,515,532	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	0	2,373,998	2,397,679	2,421,827	2,445,951	2,470,249	2,569,964
雜項購置	0	3,165,331	3,196,905	3,229,103	3,261,268	3,293,665	3,426,618
其他費用	0	12,661,323	12,787,619	12,916,412	13,045,073	13,174,661	13,706,472
開辦費	1,000,000	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
固定權利金	0	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	0	14,326,653	14,484,524	14,645,515	14,806,341	14,968,327	15,633,091
營業成本及費用合計	11,564,166	147,798,754	149,315,757	150,841,231	152,396,189	153,951,382	157,065,744
營業利益	(11,564,166)	10,467,779	10,529,482	10,613,921	10,667,222	10,731,885	14,265,162
利息收入	0	12,990	124,315	183,737	235,711	267,739	265,745
利息費用	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
營業外收支合計	0	(2,097,824)	(1,705,057)	(1,364,193)	(1,030,777)	(717,307)	(437,860)
稅前淨利	(11,564,166)	8,369,955	8,824,425	9,249,728	9,636,445	10,014,578	13,827,302
所得稅	0	1,673,991	1,764,885	1,849,946	1,927,289	2,002,916	2,765,460
稅後淨利	(11,564,166)	6,695,964	7,059,540	7,399,782	7,709,156	8,011,662	11,061,842

預計損益表(2/3)

單位：新臺幣元

	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
客房收入	119,339,136	120,530,208	121,735,602	122,954,141	127,909,783	129,181,448	130,479,787
餐飲收入	47,735,654	48,212,083	48,694,241	49,181,656	51,163,913	51,672,579	52,191,915
其他營業收入	5,966,957	6,026,510	6,086,780	6,147,707	6,395,489	6,459,072	6,523,989
營業收入合計	173,041,747	174,768,801	176,516,623	178,283,504	185,469,185	187,313,099	189,195,691
客房成本	7,160,348	7,231,812	7,304,136	7,377,248	7,674,587	7,750,887	7,828,787
食材成本	16,707,479	16,874,229	17,042,984	17,213,580	17,907,370	18,085,403	18,267,170
其他營業成本	1,790,087	1,807,953	1,826,034	1,844,312	1,918,647	1,937,722	1,957,197
用人費用	50,303,695	51,058,251	51,824,125	52,601,486	53,390,509	54,191,366	55,004,237
土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
郵電費	547,475	555,688	564,023	572,483	581,070	589,786	598,633
水電瓦斯費	8,652,087	8,738,440	8,825,831	8,914,175	9,273,459	9,365,655	9,459,785
修繕費	1,730,417	1,747,688	1,765,166	1,782,835	1,854,692	1,873,131	1,891,957
廣告費	3,379,478	3,430,170	3,481,622	3,533,847	3,586,855	3,640,657	3,695,267
被品清潔整燙費	6,387,213	6,483,021	6,580,266	6,678,970	6,779,155	6,880,842	6,984,055
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	2,595,626	2,621,532	2,647,749	2,674,253	2,782,038	2,809,696	2,837,935
雜項購置	3,460,835	3,495,376	3,530,332	3,565,670	3,709,384	3,746,262	3,783,914
其他費用	13,843,340	13,981,504	14,121,330	14,262,680	14,837,535	14,985,048	15,135,655
開辦費	0	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	15,804,175	15,976,880	16,174,412	16,377,603	17,203,956	17,416,006	17,632,504
營業成本及費用合計	158,685,732	160,344,412	161,011,128	162,741,037	161,853,804	163,646,247	165,450,882
營業利益	14,356,015	14,424,389	15,505,495	15,542,467	23,615,381	23,666,852	23,744,809
利息收入	311,770	342,904	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
利息費用	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
營業外收支合計	(110,393)	202,183	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
稅前淨利	14,245,622	14,626,572	15,842,447	15,952,548	23,815,082	23,948,674	24,075,528
所得稅	2,849,124	2,925,314	3,168,489	3,190,510	4,763,016	4,789,735	4,815,106
稅後淨利	11,396,498	11,701,258	12,673,958	12,762,038	19,052,066	19,158,939	19,260,422

預計損益表(3/3)

單位：新臺幣元

	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度	合計	%
客房收入	131,781,563	133,096,472	138,466,411	139,850,115	141,258,172	142,019,542	2,373,529,628	68.97%
餐飲收入	52,712,625	53,238,589	55,386,564	55,940,046	56,503,269	56,807,817	949,411,849	27.59%
其他營業收入	6,589,078	6,654,824	6,923,321	6,992,506	7,062,909	7,100,977	118,676,481	3.45%
營業收入合計	191,083,266	192,989,885	200,776,296	202,782,667	204,824,350	205,928,336	3,441,617,958	100.00%
客房成本	7,906,894	7,985,788	8,307,985	8,391,007	8,475,490	8,521,173	142,411,778	4.14%
食材成本	18,449,419	18,633,506	19,385,297	19,579,016	19,776,144	19,882,736	332,294,147	9.66%
其他營業成本	1,976,723	1,996,447	2,076,996	2,097,752	2,118,873	2,130,293	35,602,946	1.03%
用人費用	55,829,300	56,666,740	57,516,741	58,379,492	59,255,185	60,144,012	1,008,621,447	29.31%
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	2,375,688	2,375,688	45,767,148	1.33%
郵電費	607,613	616,727	625,978	635,368	644,898	654,572	10,913,384	0.32%
水電瓦斯費	9,554,163	9,649,494	10,038,815	10,139,133	10,241,218	10,296,417	172,080,898	5.00%
修繕費	1,910,833	1,929,899	2,007,763	2,027,827	2,048,244	2,059,283	34,416,180	1.00%
廣告費	3,750,696	3,806,957	3,864,061	3,922,022	3,980,852	4,040,565	68,178,567	1.98%
被品清潔整燙費	7,088,816	7,195,148	7,303,075	7,412,621	7,523,811	7,636,668	127,322,808	3.70%
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	36,445,999	1.06%
佣金支出	2,866,249	2,894,848	3,011,644	3,041,740	3,072,365	3,088,925	51,624,268	1.50%
雜項購置	3,821,665	3,859,798	4,015,526	4,055,653	4,096,487	4,118,567	68,832,359	2.00%
其他費用	15,286,661	15,439,191	16,062,104	16,222,613	16,385,948	16,474,267	275,329,436	8.00%
開辦費	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0.03%
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	3,275,040	0.10%
折舊費用	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226	230,187,254	6.69%
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	142,500,000	4.14%
變動權利金	17,849,576	18,068,837	18,979,800	19,250,660	19,526,287	19,675,325	318,800,472	9.26%
營業成本及費用合計	167,292,113	169,136,885	173,984,398	177,641,434	179,652,920	181,229,914	3,105,604,130	90.24%
營業利益	23,791,153	23,853,000	26,791,898	25,141,233	25,171,430	24,698,422	336,013,828	9.76%
利息收入	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359	6,130,363	0.18%
利息費用	0	0	0	0	0	0	(9,006,139)	-0.26%
營業外收支合計	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359	(2,875,776)	-0.08%
稅前淨利	24,170,793	24,281,476	27,235,192	25,612,114	25,693,957	25,279,781	333,138,052	9.68%
所得稅	4,834,159	4,856,295	5,447,038	5,122,423	5,138,791	5,055,956	68,940,443	2.00%
稅後淨利	19,336,634	19,425,181	21,788,154	20,489,691	20,555,166	20,223,825	264,197,609	7.68%

預計現金流量表(1/3)

單位：新臺幣元

	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
營業活動							
稅前淨利	(11,564,166)	8,369,955	8,824,425	9,249,728	9,636,445	10,014,578	13,827,302
折舊	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
利息收入	0	(12,990)	(124,315)	(183,737)	(235,711)	(267,739)	(265,745)
利息支出	0	2,110,814	1,829,372	1,547,930	1,266,488	985,046	703,605
應收帳款淨變動	0	(1,300,821)	(12,975)	(13,233)	(13,218)	(13,314)	(54,638)
存貨淨變動	0	(293,058)	(2,924)	(2,981)	(2,978)	(2,999)	(12,309)
應付帳款淨變動	0	1,794,236	17,897	18,251	18,233	18,364	75,363
其他應款淨變動	950,479	8,022,334	105,446	105,761	108,205	108,083	224,275
預收款項淨變動	0	2,093,275	20,880	21,293	21,272	21,424	87,924
本期支付所得稅	0	0	(1,673,991)	(1,764,885)	(1,849,946)	(1,927,289)	(2,002,916)
營業活動淨現金流入(出)	(10,613,687)	35,946,162	24,146,232	24,140,544	24,111,207	24,098,571	27,145,278
投資活動							
收取之利息	0	12,990	124,315	183,737	235,711	267,739	265,745
購置固定資產/重置	(137,582,424)	0	0	0	0	(7,500,000)	0
投資活動淨現金流(出)入	(137,582,424)	12,990	124,315	183,737	235,711	(7,232,261)	265,745
融資活動							
現金增資	76,000,000	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
長期借款動撥	75,051,161	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
現金股利	0	0	0	(1,972,204)	(6,659,804)	(6,938,240)	(7,210,496)
融資活動淨現金流入(出)	151,051,161	(11,492,209)	(11,210,767)	(12,901,529)	(17,307,688)	(17,304,681)	(17,295,496)
本期淨現金流入(出)	2,855,050	24,466,943	13,059,780	11,422,752	7,039,230	(438,370)	10,115,526
期初餘額	0	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385
期末餘額	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385	68,520,911

預計現金流量表(2/3)

單位：新臺幣元

	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
營業活動							
稅前淨利	14,245,622	14,626,572	15,842,447	15,952,548	23,815,082	23,948,674	24,075,528
折舊	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
利息收入	(311,770)	(342,904)	(336,952)	(410,081)	(199,701)	(281,822)	(330,719)
利息支出	422,163	140,721	0	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(14,062)	(14,195)	(14,366)	(14,522)	(59,060)	(15,156)	(15,473)
存貨淨變動	(3,168)	(3,198)	(3,237)	(3,271)	(13,306)	(3,414)	(3,486)
應付帳款淨變動	19,395	19,579	19,815	20,031	81,463	20,904	21,342
其他應款淨變動	112,299	115,282	117,231	120,652	249,423	124,852	125,383
預收款項淨變動	22,628	22,842	23,117	23,370	95,039	24,388	24,900
本期支付所得稅	(2,765,460)	(2,849,124)	(2,925,314)	(3,168,489)	(3,190,510)	(4,763,016)	(4,789,735)
營業活動淨現金流入(出)	26,290,064	26,277,992	26,266,408	26,063,902	29,334,746	27,611,726	27,664,056
投資活動							
收取之利息	311,770	342,904	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
購置固定資產/重置	0	(8,150,000)	0	(61,304,830)	0	0	0
投資活動淨現金流(出)入	311,770	(7,807,096)	336,952	(60,894,749)	199,701	281,822	330,719
融資活動							
現金增資	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	(9,381,395)	(9,381,395)	0	0	0	0	0
現金股利	(9,955,658)	(10,256,848)	(10,531,132)	(11,406,562)	(11,485,834)	(17,146,859)	(17,243,045)
融資活動淨現金流入(出)	(19,759,216)	(19,778,965)	(10,531,132)	(11,406,562)	(11,485,834)	(17,146,859)	(17,243,045)
本期淨現金流入(出)	6,842,619	(1,308,069)	16,072,228	(46,237,409)	18,048,613	10,746,689	10,751,731
期初餘額	68,520,911	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582
期末餘額	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582	83,437,312

預計現金流量表(3/3)

單位：新臺幣元

	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度
營業活動						
稅前淨利	24,170,793	24,281,476	27,235,192	25,612,114	25,693,957	25,279,781
折舊	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226
利息收入	(379,640)	(428,476)	(443,294)	(470,881)	(522,527)	(581,359)
利息支出	0	0	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(15,514)	(15,671)	(63,998)	(16,491)	(16,781)	(9,074)
存貨淨變動	(3,495)	(3,531)	(14,418)	(3,715)	(3,781)	(2,044)
應付帳款淨變動	21,399	21,615	88,273	22,746	23,146	12,516
其他應款淨變動	128,330	128,389	272,711	136,571	140,446	116,162
預收款項淨變動	24,966	25,217	102,985	26,537	27,004	(2,709,061)
本期支付所得稅	(4,815,106)	(4,834,159)	(4,856,295)	(5,447,038)	(5,122,423)	(5,138,791)
營業活動淨現金流入(出)	27,688,049	27,731,176	31,252,472	30,489,076	30,848,274	27,597,355
投資活動						
收取之利息	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359
購置固定資產/重置	0	(7,500,000)	(8,150,000)	0	0	0
投資活動淨現金流(出)入	379,640	(7,071,524)	(7,706,706)	470,881	522,527	581,359
融資活動						
現金增資	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	0	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	0	0	0	0	0
現金股利	(17,334,380)	(17,402,971)	(17,482,663)	(19,609,339)	(18,440,722)	(18,499,649)
融資活動淨現金流入(出)	(17,334,380)	(17,402,971)	(17,482,663)	(19,609,339)	(18,440,722)	(18,499,649)
本期淨現金流入(出)	10,733,309	3,256,680	6,063,103	11,350,618	12,930,079	9,679,065
期初餘額	83,437,312	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102
期末餘額	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102	137,450,167

預計資產負債表(1/3)

單位：新臺幣元

	113 年底	114 年底	115 年底	116 年底	117 年底	118 年底	119 年底
流動資產							
現金	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385	68,520,911
應收帳款	0	1,300,821	1,313,796	1,327,029	1,340,247	1,353,561	1,408,199
存貨	0	293,058	295,982	298,963	301,941	304,940	317,249
流動資產小計	2,855,050	28,915,871	41,991,551	53,430,517	60,485,943	60,063,886	70,246,359
非流動資產							
特許權資產	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	145,082,424	145,082,424
累計折舊	0	(15,162,417)	(30,324,834)	(45,487,251)	(60,649,668)	(75,812,085)	(90,374,502)
非流動資產小計	137,582,424	122,420,007	107,257,590	92,095,173	76,932,756	69,270,339	54,707,922
資產總計	140,437,474	151,335,878	149,249,141	145,525,690	137,418,699	129,334,225	124,954,281
流動負債							
應付帳款	0	1,794,236	1,812,133	1,830,384	1,848,617	1,866,981	1,942,344
其他應付款	950,479	8,972,813	9,078,259	9,184,020	9,292,225	9,400,308	9,624,583
預收款項	0	2,093,275	2,114,155	2,135,448	2,156,720	2,178,144	2,266,068
本期所得稅負債	0	1,673,991	1,764,885	1,849,946	1,927,289	2,002,916	2,765,460
一年內到期長期借款	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395
流動負債小計	10,331,874	23,915,710	24,150,827	24,381,193	24,606,246	24,829,744	25,979,850
非流動負債							
長期借款	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
非流動負債小計	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
負債	76,001,640	80,204,081	71,057,803	61,906,774	52,750,432	43,592,534	35,361,245
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	0	0	0	219,134	959,112	1,730,028	2,531,194
未分配盈餘	(11,564,166)	(4,868,203)	2,191,338	7,399,782	7,709,156	8,011,662	11,061,842
權益	64,435,834	71,131,797	78,191,338	83,618,916	84,668,268	85,741,690	89,593,036
負債及權益	140,437,474	151,335,878	149,249,141	145,525,690	137,418,699	129,334,225	124,954,281

預計資產負債表(2/3)

單位：新臺幣元

	120 年底	121 年底	122 年底	123 年底	124 年底	125 年底	126 年底
流動資產							
現金	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582	83,437,312
應收帳款	1,422,261	1,436,456	1,450,822	1,465,344	1,524,404	1,539,560	1,555,033
存貨	320,417	323,615	326,852	330,123	343,429	346,843	350,329
流動資產小計	77,106,208	75,815,532	91,905,363	45,685,747	63,806,726	74,571,985	85,342,674
非流動資產							
特許權資產	145,082,424	153,232,424	153,232,424	214,537,254	214,537,254	214,537,254	214,537,254
累計折舊	(104,936,919)	(119,499,336)	(133,043,003)	(146,586,667)	(155,142,983)	(163,699,299)	(172,255,615)
非流動資產小計	40,145,505	33,733,088	20,189,421	67,950,587	59,394,271	50,837,955	42,281,639
資產總計	117,251,713	109,548,620	112,094,784	113,636,334	123,200,997	125,409,940	127,624,313
流動負債							
應付帳款	1,961,739	1,981,318	2,001,133	2,021,164	2,102,627	2,123,531	2,144,873
其他應付款	9,736,882	9,852,164	9,969,395	10,090,047	10,339,470	10,464,322	10,589,705
預收款項	2,288,696	2,311,538	2,334,655	2,358,025	2,453,064	2,477,452	2,502,352
本期所得稅負債	2,849,124	2,925,314	3,168,489	3,190,510	4,763,016	4,789,735	4,815,106
一年內到期長期借款	9,381,395	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	26,217,836	17,070,334	17,473,672	17,659,746	19,658,177	19,855,040	20,052,036
非流動負債							
長期借款	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0	0
負債	26,217,836	17,070,334	17,473,672	17,659,746	19,658,177	19,855,040	20,052,036
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	3,637,378	4,777,028	5,947,154	7,214,550	8,490,754	10,395,961	12,311,855
未分配盈餘	11,396,498	11,701,258	12,673,958	12,762,038	19,052,066	19,158,939	19,260,422
權益	91,033,876	92,478,286	94,621,112	95,976,588	103,542,820	105,554,900	107,572,277
負債及權益	117,251,713	109,548,620	112,094,784	113,636,334	123,200,997	125,409,940	127,624,313

預計資產負債表(3/3)

單位：新臺幣元

	127 年底	128 年底	129 年底	130 年底	131 年底	132 年底
流動資產						
現金	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102	137,450,167
應收帳款	1,570,547	1,586,218	1,650,216	1,666,707	1,683,488	1,692,562
存貨	353,824	357,355	371,773	375,488	379,269	381,313
流動資產小計	96,094,992	99,370,875	105,512,394	116,883,218	129,833,859	139,524,042
非流動資產						
特許權資產	214,537,254	222,037,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254
累計折舊	(180,811,931)	(189,368,247)	(198,299,563)	(208,928,796)	(219,558,028)	(230,187,254)
非流動資產小計	33,725,323	32,669,007	31,887,691	21,258,458	10,629,226	0
資產總計	129,820,315	132,039,882	137,400,085	138,141,676	140,463,084	139,524,042
流動負債						
應付帳款	2,166,272	2,187,887	2,276,160	2,298,906	2,322,052	2,334,568
其他應付款	10,718,035	10,846,424	11,119,135	11,255,706	11,396,152	11,512,314
預收款項	2,527,318	2,552,535	2,655,520	2,682,057	2,709,061	0
本期所得稅負債	4,834,159	4,856,295	5,447,038	5,122,423	5,138,791	5,055,956
一年內到期長期借款	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	20,245,784	20,443,141	21,497,853	21,359,092	21,566,056	18,902,838
非流動負債						
長期借款	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0
負債	20,245,784	20,443,141	21,497,853	21,359,092	21,566,056	18,902,838
權益						
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	14,237,897	16,171,560	18,114,078	20,292,893	22,341,862	24,397,379
未分配盈餘	19,336,634	19,425,181	21,788,154	20,489,691	20,555,166	20,223,825
權益	109,574,531	111,596,741	115,902,232	116,782,584	118,897,028	120,621,204
負債及權益	129,820,315	132,039,882	137,400,085	138,141,676	140,463,084	139,524,042

附件五 審查意見回覆表

112 年 9 月 8 日審查意見回覆

委員	審查意見	廠商回覆
藍明鑑委員	1. 報告書內有部分內容仍以「林務局」原機關名稱呈現，請全文檢視並修改為「林業及自然保育署」。	感謝委員指教，已全面檢視修正。
	2. 報告書 P.27 4.4 之一，整修建議應調整為「主要投入裝修工程應包括但不限於以下範圍:」，避免廠商未納入其他應裝修範圍。	感謝委員指教，遵照辦理請參閱第 28 頁。
	3. 報告書 P.40，有關民間機構於營運期間每年提出費率調整方案，請釐清是否需每年調整費率，考量飯店費率受市場制約，未必有每年得調整費率之必要，建議將該程序簡化，或配合於營運績效評估時辦理。	感謝委員指教，係指民間機構針對費率調整，應於營運管理計畫書臚列調整之基礎及依據，以作為後續審核之參考。
	4. 報告書 P.40，八、營運計畫之(一)、營運目標及營運構想，建議增列「營運策略」；(二)、經營組織，建議增列「工作職掌及 SOP」。	感謝委員指教，遵照辦理，惟 SOP 恐非工作職掌中之內容，故將 SOP 納入(六)資產及設施設備管理維護計畫、(七)防災緊急應變計畫及通報計畫中，請參閱第 43 頁。
	5. 報告書 P.41，(八)睦鄰計畫或回饋計畫，考量睦鄰計畫與回饋計畫有層次之異，應調整為「睦鄰計畫與回饋計畫」。	感謝委員指教，遵照辦理，請參閱第 43 頁。
	6. 報告書 P.47，建議補充「應依相關法令規定辦理」。	感謝委員指教，遵照辦理，請參閱第 48 頁。
	7. 報告書 P.56，經核算人事成本約佔 28.9%，尚屬合理(一般飯店人事成本約佔 30%)，惟房務以每人服務 6 間房為基礎估算，非屬一般飯店規範(每人應 12 間較為合理)，惟整體財務尚稱合理，建議修正參數說明。	感謝委員指教，已重新調整房務與餐飲服務人數，惟總額並未改變，請參閱第 59 頁表 8.1-7。
	8. 有關裝修工程估算有含營業稅，設備購置未含營業稅，成本估算時建議計算基礎應一致。	感謝委員指教，裝修工程經費表估算係包含相關營業稅，然因民間機構負擔之營業稅依現行法令規定將得申請退還，故於設備購置估算時即以不含營業稅估算，已增列含營業稅金額供參，請參閱第 34 及 38 頁，並於整體財務試算中皆以不含營業稅方式納入計算。

委員	審查意見	廠商回覆
	9. 本案規劃 10%平價房，約 13 間平價房，若與一般房價差異大，恐影響飯店經營上之困擾，建議討論其必要性。	感謝委員指教，將依會議結論取消平價房之規劃。
	10.報告書 P.62，應為「依」可行性評估結果擇定。報告書 P.3，小笠原秘境遊二日，後之「(台北、南崁、台中)」應刪除。	感謝委員指教，遵照辦理，請參閱第 3 頁及第 66 頁。
古庭維委員	1. 報告書 P.37，計畫名稱應修正為「阿里山林業鐵路北門車站飯店促進民間參與公共建設」。	感謝委員指教，原提及之計畫名稱係指阿里山森鐵三合一計畫，已修正相關說明以避免誤解，請參閱第 38 頁。
	2. 報告書 P.38，環境教育推廣及 P.39 營運定位，請具體強調「林業文化」及「林業鐵道文化」。	感謝委員指教，已補充相關文字，請參閱第 40、41 頁。
	3. 報告書 P.53，設備重置建議考量納入物價上漲率。	感謝委員指教，考量技術更替因素，後續重置取得之成本或將不會隨物價上漲而增加，故維持重置不納入物價上漲，尚請委員諒察。
	4. 報告書 P.97，「112 年 8 月」，應依會議討論結果修正。	感謝委員指教，已重新排定期程並修正文字，請參閱第 102 及 103 頁。
	5. 內容誤植，請修正： (1) 報告書 P.1，「圖 2.3-2」應為「圖 3.3-1」。 (2) 報告書 P.62，「(一)固定權利金」第 1 行，「一」應為「依」。 (3) 報告書 P.64，倒數第 2 行，「育暨」應為「預計」。 (4) 報告書 P.80，第 4 行，民間「機」構。 (5) 報告書 P.85，「林務局」應為「林業保育署」。 (6) 報告書 P.92，最末行「C」應為誤植。 (7) 報告書 P.93，「城西廠」應為誤植。 (8) 有關「阿里山森林鐵路」應改為「阿里山林業鐵路」。	感謝委員指教。 (1) 已修正，請參閱第 1 頁。 (2) 已修正，請參閱第 66 頁。 (3) 已修正，請參閱第 68 頁。 (4) 已修正，請參閱第 82 頁。 (5) 已修正，請參閱第 89 頁。 (6) 已刪除，請參閱第 98 頁。 (7) 已修正，請參閱第 98 頁。 (8) 已修正，請參閱第 3、5、11、12、18、20、24、41 頁。
黃時中委員	1. 本報告書主辦機關與執行機關未定義。	感謝委員指教，已增列相關說明，請參閱第 12 頁。
	2. 第一章可行性評估擇定計畫方案成果彙整摘要(報告書 P.1)第一段第三行「98 年宏都公司依約興建完成北門車站」是否應為「北門車站飯店」。	感謝委員指教，依徵求服務建議書所載係北門車站，為避免誤解已依建議調整為北門車站飯店，請參閱第 1 頁。
	3. 本案內容仍有部分提及「林務局」，建議調整。	感謝委員指教，已全面修正。

委員	審查意見	廠商回覆
	4. 財務可行性分析(報告書 P.15)擇定方案權利金內容與表 1.8-1 變動權利金級距表不同，建議另列表說明擇定方案權利金規劃。	感謝委員指教，請參閱第 15 頁表 1.8-3。
	5. 章節 3.2 契約期間屆滿之優先定約權(報告書 P.21)，規劃民間機構優先定約之資格為「至少 14 次為優等(80 分以上未滿 90 分)且不得連續 2 次為不及格」。建議調整為「至少 14 次為優等以上」；同時本案特許期間 20 年，扣除 1 年整修期，優先定約於屆滿前 3 年提出，亦即在此期間辦理績效評估僅有 15 次，其中要 14 次優等且有 2 次不及格，自喪失優先定約權，是否過於嚴格？	感謝委員指教，已調整為 12 次優等、屆滿前 3 年申請優先定約，請參閱第 22、45、49、90 頁。
	6. 承上，建議調整優先定約條件，降低應優等之次數，並建議規範優先訂約前 3-5 年應達成之等第，以維持服務品質。	感謝委員指教，已增列申請優先定約前 3 年應為優等者，請參閱第 22、45、49、90 頁。
	7. 第五章營運規劃(報告書 P.37)建議將 ESG 要求納入規範。	感謝委員指教，遵照辦理，請參閱第 51 頁。
	8. 融資規劃(報告書 P.65)最後一段「故民間機構應可將國家發展基金會之中長期資金納入融資規劃考量，不足之數則以一般銀行貸款支應」： (1) 應為國家發展基金，而非國家發展基金會。 (2) 國發基金中長期資金僅提供銀行中長期資金來源及利率優惠，承做貸款者仍為一般銀行，本段敘述有偏誤。	感謝委員指教，已調整文字敘述，請參閱第 68 及 69 頁。
	9. 表 11.6-1 履約期間各階段應辦事項及查核事項表(報告書 P.87): (1) 建議投資執行計畫書宜於簽約前核定，以免影響促參獎勵金之申請。 (2) 依章節 8.3 權利金機制規劃(報告書 P.83)固定權利金及變動權利金皆應於每年 1 月 31 日前繳交，並於取得會計師財簽後補繳差額，與表 11.6-1 規劃有差異。	感謝委員指教。 (1) 簽約後應辦理事項刪除此一項目，請參閱第 91 頁。 (2) 已修正表 11.6-1，請參閱第 91 頁。
	10. 章節 12.6 資產總檢查計畫(報告書 P.93)第一段第 4 行「……並於屆滿前 1 年完成城西廠之營運資產移轉及返還內容確認」，似非本案內容。	感謝委員指教，已修正，請參閱第 96 頁。

委員	審查意見	廠商回覆
劉緒綾委員	1. 本案可行性評估和先期規劃業已經多次討論，對於目前的規劃方案，無架構調整、內容修正之需求。 2. 有關報各書內容，審查意見如下： (1) 作業時程：依目前時程規劃，招商與簽約，將於 113 年第 1 季末方能完成，對於報告書中所提之 113 年 1 月開始由廠商進行設計、施工，對於此一差異，應考量是否以日曆年或實際年期為營運期間。 (2) 設備重置：考量本件案件物竣工已逾 10 年，相關設備於廠商營運期間必須進行重置以維護建物價值與使用安全，建議於招商文件、契約中明訂重置成本最低要求，以及重置時程。 (3) 互惠房價：建議要求廠商於「會計師查核財務報告」中，明列一定金額(互惠房價/實收房價)之售出客房數，用以評核是否符合規定。	感謝委員。 感謝委員指教。 (1) 作業期程將隨實際進度調整，契約期間不會自 113 年 1 月起算。 (2) 將於投資契約中納入期初最低投資金額與包含重置後之投資金額規範，以避免因投資人以於期初一次裝修及汰換完成，後續重置需求降低產生履約之困擾。 (3) 感謝委員建議，依會議決議因本案特性，將取消平價房之規定。
	3. 內容誤植，請修正： (1) 報告書 P.3 內容尚有「林務局」一詞。 (2) 報告書 P.58 內容「各方案」應為「擇定方案」。 (3) 報告書 P.63 與 P.87 變動權利金繳交時程有矛盾，應為每年 1 月 31 日，依廠商自行結算之營收，以及 5 月 31 日補繳。	感謝委員指教。 (1) 已逐一修正。 (2) 已修正，請參閱第 62 頁。 (3) 已修正表 11.6-1，請參閱第 91 頁。
建業法律事務所 馬傲秋律師	1. 有關優先定約(報告書 P.21)，營運期間屆滿前 3 年提出續約申請，僅有 16 次營運績效評估，其中需 14 次優等，建議考慮廠商可達成性。另報告書 P.43、P.46、P.85 等，請再釐清優先訂約於營運年限屆滿前 2 年或 3 年申請優先定約，並應為一致。 2. 報告書 P.27，裝修範圍包含 1 樓車站等候區，惟委託營運範圍不包含 1 樓候車區(報告書 P.22)，再請釐清 1 樓車站等候區是否屬裝修或營運範圍。	感謝委員指教，已調整為 12 次優等、屆滿前 3 年申請優先定約，請參閱第 22、45、49、89 頁。 感謝委員指教，已刪除 1 樓車站等候區，請參閱第 28 頁。

委員	審查意見	廠商回覆
師	3. 報告書 P.38，平價房定價不高於 3,200 元較為嚴格，林業保育署其他民營案平價房以 4,000 元計，本案特以 8 折計算，請補充說明其考量。	感謝委員建議，依會議決議因本案特性，將取消平價房之規定。
	4. 報告書 P.63，表 8.3-1 權利金級距表與表 1.8-1 變動權利金級距表之費率有異，請補充說明。	感謝委員指教，請參閱第 15 頁表 1.8-3。
	5. 報告書 P.84，表 11.5-1 營運績效標準評估項目及配分表，與報告書 P.42，表 5.2-1 營運績效標準評估項目說明表，其權重有異，請修正。	感謝委員指教，已修正請參閱第 88 頁。
	6. 依據財政部營運績效評估作業指引，賦予評估委員會得調整「次一年度營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式」，可視營運績效評估執行情形，配合調整營運績效評估項目、分數，如營運績效評估不良則可採違約處理，以約束廠商營運品質。	感謝委員指教，已增列委員會得調整次年度之項目指標、權重及評定方式，請參閱第 44、87 頁，有關營運績效評估不良之處置請參閱第 44、89 頁。
阿里山 林業鐵 路及文 化資產 管理處	1. 有關北門車站將於 112 年底完工啟用，電力設置已與飯店區隔(各有獨立電表)，惟北門車站及公廁之水表設於飯店地下室，考量自來水管線、水塔另設，將大幅影響景觀，擬請北門車站及其公廁用水費用，由民間機構一併繳納。	感謝委員指教，將於投資契約中約定。
	2. 報告書 P.38，有關營運目標，除林業、生態及住宿外，請規劃團隊補充在地特色(特有)之經營項目或目標，並作為加分項目。	感謝委員指教，已增列營運目標請參閱第 40 頁，後續並將納入投資計畫書應撰擬項目。
	3. 報告書 P.40，民間機構營運前之裝修期間，應由民間機構辦理項目，請補充起計日。	感謝委員指教，因各項作業民間機構或可於議約階段即展開相關作業，或於點交後開始辦理，故裝修期間之各項作業並未有明確之起計日，僅可規劃應完成之日期，敬請委員諒察。
	4. 有關全線通車已調整為 113 年年中，請配合修正。	感謝委員指教，遵照辦理請參閱第 20 頁。
	5. 有關聘用在地員工之比例，考量專業、工作屬性，建議至多以 30% 員工為在地人(嘉義縣、市)為原則。	感謝委員指教，若為「至多以 30%」則民間機構將不得聘用在地員工超過 30%，爰建議修正為「以 30% 員工人數為原則」，請參閱第 40 頁。

委員	審查意見	廠商回覆
	6. 本案規劃旺季及假日雙人房定價 5,800 元，實際營運價格恐與平價房價格相近，請規劃團隊再評估本案平價房之必要性。	感謝委員建議，依會議決議因本案特性，將取消平價房之規定。
	7. 林鐵處配合業務，有公務房之需求，建議於規劃納入契約約定，以每年不超過 120 間為原則。	感謝委員指教，已增列於營運原則，請參閱第 40 頁。
	8. 有關本案期程，期能配合北門車站啟用而同步確立委託營運之民間機構。	敬悉。
森林育樂組	1. 報告書 P.47，有關節能減碳規劃內容與環保旅館申請項目相似，如住宿區全面不提供盥洗用具、落實食物里程等，已達金級環保旅館標準，請評估規範是否過於嚴格。建議本案設定為銅級以上環保旅館。	感謝委員指教，已增列於正式營運開始日起 2 年內取得至少銅級環保旅館之標章、調整為住宿區不提供一次性盥洗用品、優先使用鄰近鄉鎮或社區採購食材，請參閱第 48 頁。
	2. 本案位於嘉義市區，屬開放性市場，應無須規範平價房比例。若必須規範，可透過平均售價呈現，較不影響民間機構營運需求。	感謝委員建議，依會議決議因本案特性，將取消平價房之規定。
	3. 本案營運期預定收入約為 5.07 億元，請規劃團隊試算及提供說明，以作為後續機關對外之說明參據。	感謝委員指教，請參閱第 69 頁之說明。
	4. 本案計畫效益之成長空間在於林業及鐵道體驗之加值，建議在於計畫書詳述機關願景或林鐵處可提供之合作方案等，以引導申請人規劃方向。	感謝委員指教，已補充執行機關考量民間機構營運需求，得規劃特約專車接駁服務、林業鐵道商品授權等業務合作，請參閱第 76 頁。
	5. 建議補充民間於機構取得優先定約權後之相關規範，例如可透過規範營運績效評估之平均分數等，以維持該期間之營運品質。	感謝委員指教，依目前之規劃申請優先定約前 3 年仍需取得優等，又係契約屆滿前 2 年提出申請，提出申請後尚需相關作業時間，且已訂定營運績效不佳之處置，故應無另訂取得優先定約權後評定分數之規定。
	6. 因委託範圍與地號範圍非相同，請評估是否須辦理土地分割，以利相關稅務之明確化，避免爭議。	感謝委員指教，因目前規劃委託營運範圍主要係坐落於雲檜段 353 與 356 地號，候車區部分面積應係坐落於 353 地號惟仍為建築物之一部分，故建議無需辦理地號分割。
	7. 應為「儘量」、「家具」、「劃設」及「林業保育署」，再請一併檢視修正。	感謝委員指教，已全面修正。
	8. 建議文中木藝品，以「國產木、竹材產製品」呈現。	感謝委員指教，遵照辦理請參閱第 12 頁、第 24 頁。

農業部第一次會議審查意見回覆

委員	審查意見	回覆說明
農業部 委員及 業務單 位意見	1.可行性評估有關本案背景資料(如林業鐵路全線通車時間、鄰近本案之其他促參案辦理進度等)，請更新。	感謝委員指教，遵照辦理修訂各相關案件之辦理進度，請參閱可行性評估報告第 7 頁、第 14 頁、第 15 頁及第 31 頁。
	2. 市場可行性有關本案基地 SWOT 分析，將本部甫授權招商之阿里山林業村 BOT 案視為「威脅(T)」(p54)，應再思考兩案未來發展定位如何相輔相成。	感謝委員指教，為避免與阿里山林業村計畫之飯店定位重疊，本案應朝特色飯店發展，以知名品牌為合作對象，提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇，並與阿里山林業村計畫進行行銷策略合作，透過互惠結盟增加整體競爭力，降低市場重疊性，請參閱可行性評估報告第 54 頁及第 59 頁。
	3.有關本案民間參與方式，於法律可行性分析係採 OT 方式(p97)，惟後於先期規劃已調整為 ROT 方式，請確認並修正。	感謝委員指教，遵照辦理請參閱可行性評估報告第 96 頁及第 97 頁。
	4.請確認本案適用促進民間參與公共建設法(下稱促參法)規定之設施項目，並強化其合理性說明。	感謝委員指教，本案符合現行促參法施行細則第 23 條第 9 款規定，請參閱可行性評估報告第 94 頁及第 95 頁之說明。
	5.本案之執行機關是否可授權至本部所屬四級機關，請確認。	感謝委員指教，參考其他已執行中案例包括墾丁賓館(本館)OT 案、檜意森活村案分別由林業保育署屏東分署、林業保育署林鐵處擔任投資契約甲方與民間機構簽約，已有前例，且考量林業保育署無法再授權，另北門飯店設施由林業保育署林鐵處所管，為有效執行管理，爰建議授權由林鐵處擔任執行機關辦理簽約及履約管理作業，並由林業保育署督導、審核該處履約管理相關事宜。
	6.財務可行性有關各項參數設定及各方案擬定，應再檢視合理性，並強化論述說明，例如權利金費率、許可年限、營	感謝委員指教，配合 113 年最低時薪調整及先期計畫書審查委員建議調整人力配置，更新人事成本；土地租金部

委員	審查意見	回覆說明
	業成本等。本案建物之機關價購投入成本、價購後之資產價值及其耐用年限等，是否納入本案相關評估考量，亦請補充說明。	分，查 113 年公告地價較原估算者略低，故土地租金未有低估之虞，爰不予調整；有關許可年限、其他各項營業成本及費用經檢視尚屬合理。 有關建物取得成本與剩餘耐用年數業已於評估期間、權利金估算時納入考量，請參閱可行性評估報告第 119 頁表 8.3-1、第 129 頁權利金額度參考之說明、先期規劃報告第 54 頁表 8.1-1。
	7.先期規劃有關附屬事業開放項目(p24)，僅規範符合本案基地容許使用項目，惟本案屬車站用地，其多目標使用項目尚包括辦公處所、資源回收站、銀行服務、補習班等，未來民間機構是否都可納入規劃？建議應明確規範，避免爭議。	感謝委員指教，依促參法施行細則第 42 條之規定，附屬事業之開發經營須具備「提高公共建設整體財務可行性或增進公共建設服務品質或有效利用公共建設所需用地」三者之一，且附屬事業之辦理尚需經執行機關同意始得辦理，初步建議排除資源回收站、銀行及保險服務、補習班、百貨商場、商店街及超級市場等項目，請參閱先期規劃報告第 24 頁。
	8.先期規劃有關優先定約之提出申請時間、與資產總檢查之辦理時間等規範，應注意促參法相關規定，並參考財政部「促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引」，再予檢視確認。	感謝委員指教，已將資產總檢查辦理時間調整，請參閱先期規劃報告第 46 頁及第 95 頁。
	9.請確認本案名稱，所報各項文件應一致。	感謝委員提醒，本案名稱擬訂定為「嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店修建營運移轉案」。
外聘委員書面意見-財務面	1.市場可行性對於嘉義市發展觀光遊憩 SWOT 分析，及本案基地之 SWOT，未見分析之結果論述。	請詳可行性評估報告第 58 頁，SWOT 分析及因應策略及 3.6 產品定位分析說明。
	2. 針對產品定位分析(p61)，市場區隔以知名品牌為合作對象，提供商務型與觀光型旅客，惟未見需與知名品牌合作	請詳可行性評估報告第 62 頁，本案緊鄰阿里山森林鐵路北門車站，產品定位以融入林業文化與山林生態，1 樓展覽

委員	審查意見	回覆說明
	之優劣評估，且目標市場不論以國際旅客、國內主題旅遊、親子旅遊，或產品定位，皆與目前市場同質，建議能更清楚設定具差異化之定位。	區空間用以作為林業文化、生態旅遊展示及推廣之空間，店鋪空間可規劃部分空間販售林業文化之相關產品，以強化與林業生產、加工、推廣、文化之連結。
	3.潛在投資廠商調查與分析，雖有附件六的回覆表，亦應說明調查廠商家數及意願程度等相關分析結果，提供本案對市場廠商反饋之積極度。	總計有 20 家潛在投資廠商參與現勘，其中 8 家表達有投資意願，請詳可行性評估報告 3.5 潛在投資人調查與分析。
	4.表 4.3-2 設備購置經費估算表(p91)所有項目皆以 1 式及總額計算，合理性上較不具說服力。	感謝委員指教，相關設備購置金額係參考林業保育署相關住宿、餐飲設施之促參案、本案原始建置成本，並請相關專業人員評估及參考市價估算，敬請委員諒察。
	5.表 8.4-1 期初投資經費估算表(p121)，機電設備編列 950 萬，但在表 4.3-1 工程經費估算表(p89)為 350 萬，差異為何？生財器具 1,630 萬之估算基礎為何？	感謝委員指教，可行性評估報告表 4.3-1 之機電 3,500,000 元主要係相關機電設備之檢查與維護，表 8.4-1 之機電設備則係指表 4.3-2 之宴會廳音響系統及燈光、客房燈具汰換與未列於表 4.3-1 之其他機電等檢修及汰換。生財器具 16,300,000 元包含辦公家具、室內家具、餐具及房間設備，相關金額估算系參考類似案例並參考市價估算，詳細項目請參閱表 4.3-2。
	6.表 8.5-1 平日房價以 5,000 元估算(p123)，若與表 3.3-2 鄰近同質性飯店房價比較，平均房價約 3,456 元，是否過於樂觀。先期規劃(p57)亦請一併考量。	感謝委員指教，平日房價扣除餐價及營業稅後之裸房價為 3,619 元，相較鄰近飯店並未有較高之情形，且參考投資意願調查潛在投資人對房價之規劃約介於 2,800 元~8,000 元，故判斷目前之價格定位應尚屬合理。
	7.財務可行性有關餐飲收入及其他營業收入(p122~p124)應將估算金額呈現，先期規劃(p57、p58)亦請一併補充。	感謝委員指教，遵照辦理增列 114 年與 115 年之收入供參，請參閱可行性評估第 124 頁及先期規劃報告第 57 及 58 頁。
	8. 先期規劃有關期初投資經費(p55)，	感謝委員指教，於先期規劃報告中之第

委員	審查意見	回覆說明
	請說明估算之合理性。	55 頁表 8.1-2 期初投資經費估算表係由表 1.4-2 工程經費估算表推估以及表 4.3-2 設備購置經費估算表而來，其中： 1. 裝修工程經費為扣除機電、空調、消防等項目後，再加上間接工程費及稅雜費等。 2. 空調及消防皆如同表 1.4-2 工程經費估算表所顯示。 3. 機電 9,500,000 元主要包含相關機電設備之檢查與維護加上宴會廳音響系統及燈光、客房燈具汰換與其他機電等檢修。 4. 電腦設備、生財器具、旅館專用軟體之估價則同表 4.3-2 設備購置經費估算表。 以上為期初投資經費估算之相關依據，經檢視可行性評估之估算，依現況檢視應尚屬合理。
	9.財務可行性有關固定權利金設定為 650 萬/年，但在先期規劃為 750 萬/年 (p59)，請說明合理性。	感謝委員指教，於可行性評估報告優先選定方案一(20 年)之方案後，基於財務效益結果顯示權利金尚有調整空間，故再次透過敏感性分析模擬於營收不如預期時可能的權利金費率，於滿足完全自償及具投資效益之前提下，擇定定額權利金為 750 萬元及最低變動權利金費率為 9%為擇定方案之權利金費率。補充於可行性評估報告第 147 頁及第 148 頁。
	10.變動權利金級距 1，$A \leq 150,000,000$ 費率 9%，接續的級距費率為 10%。 11.5%、13.5%，與原可行性評估報告所列方案一、方案二皆不同，試算之基礎為何？	感謝委員指教，於可行性評估報告優先選定方案一(20 年)之方案後，再次透過敏感性分析模擬可能的權利金費率，後擇定定額權利金為 750 萬元及最低變動權利金費率為 9%，此係擇定方案之結

委員	審查意見	回覆說明
	11.先期規劃有關營運績效標準評估項目(p87)，「顧客滿意度或投訴率」建議改為「顧客滿意度及客訴處理機制」，其內容說明第2項建議修改為「客訴機制建立、處置及後續追蹤」。「公益及回饋事項辦理情形」其內容說明第2項及第4項，均為「承諾回饋事項之辦理情形」，請修正。「年度營運計畫管理」其內容說明第3項「營運目標預估額達成情形」，與「財務管理能力」之第1項「營收達成率」，內容相仿；內容說明的阿拉伯數字順序有誤，請一併修正。	論。補充說明可詳可行性評估報告第143頁及第144頁。 感謝委員指教。 (1) 遵照辦理，請參閱先期規劃報告表5.2-1及11.5-1。 (2) 原意係分別為招商文件規定之承諾與民間機構之額外承諾，為避免困擾，已整合為一項，請參閱先期規劃報告表5.2-1及11.5-1。 (3) 已參考112年12月22日最新發布之作業指引調整為財務管理事項執行情形，請參閱表5.2-1及11.5-1。 (4) 已修正，請參閱先期規劃報告第89頁。
外聘委員書面意見-法律面	1.法律可行性記載規劃單位建議本案於取得農業部認定屬於「農業設施」後，再依促參法第3條第1項第13款規定辦理(p95)，但在「小結」(p100)則說明本案屬「農業設施」。因此，本案是否已得農業部認定屬於農業設施？如是，建議應修正用語，並註明農業部認定之函號。	感謝委員指教，本案以促參法施行細則第23條第9款「農業及資源循環再利用設施」辦理，業將相關設施適用分析納入報告書，將透過農業部審議會議討論後確認方向可行，最終將正式簽報農業部核可，並取得同意授權招商。
	2.本案係授權林業保育署執行可行性評估及先期規劃作業(p8)，惟第5.2節本案之主辦機關(p96)之(三)最後一行「…，授權林鐵處執行之」，故本案被授權執行機關是「林業保育署」還是「林鐵處」？請確認。	感謝委員提醒，本案係授權林業保育署執行可行性評估及先期規劃作業等前置作業，後續簽約與履約管理擬請主辦機關授權林鐵處執行。已補充說明於可行性評估報告第96頁。
	3. 第5.3節適用之其他重要法令提及「…其餘部分於議約期間由最優申請人確認擬留用之傢俱，由機關報廢後議價讓售民間機構…」(p110)，請補充說	感謝委員指教，機關針對報廢之公有財產，得依「各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序」之相關規定辦理議價讓售，已補充說明，請參閱可

委員	審查意見	回覆說明
	明機關得將該等報價財產直接讓售與民間機構之法令依據為何？	行性評估報告第 110 頁。
	4.先期規劃第 2.1 節二、(一)機關效益(p20)內容條號誤植，請修正。	感謝委員提醒，已修正。
	5.先期規劃有關表 9.2-1 風險分擔分析表，規劃「嚴重傳染疾病風險」擬經由購買保險轉嫁，請確認目前市場上有無相關保險產品？	感謝委員指教，嚴重傳染疾病風險主要承擔者為民間機構，次要承擔者為執行機關，查現行公共意外責任險保單附加條款包含有傳染病除外附加條款，故刪除保險分攤乙項，請參閱表 9.2-1。
	6.促參法施行細則已於 112 年 12 月 28 日修正發布，請檢視修正報告內有引到施行細則的條號或內容(如先期規劃第 2.2 節民間參與方式)。	感謝委員提醒，已按 112 年 12 月 28 日修正公告之促參法施行細則規定修正報告。
	7.財政部於 112 年 12 月 22 日以台財促字第 11225540870 號函發布新版「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，請檢視修正先期規劃第 5.2 節及第 11.5 節內容。	感謝委員指教，已參考最新作業指引調整，請參閱先期規劃報告表 5.2-1 及 11.5-1。

農業部促進民間參與公共建設推動會第 1 次會議審查意見回覆

審查意見	回覆說明
1. 修正案件名稱為「嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店修建營運移轉案」。	感謝委員，遵照指示修正本案案件名稱。
2. 有關本案被授權機關（構），經林業保育署建議授權該署 阿里山林業鐵路及文化資產管理處執行一節，請林業保育署針對本案性質、執行分工及執行機關（構）之專業能力，於簽報授權時一併提出完整分析，俾決定被授權機關（構）。	遵照辦理。
3. 本次修正報告將優先定約年期 15 年修正為 20 年，惟不符促進民間參與公共建設工作小組第 1 次會議之初審決議，爰請維持原規劃 15 年。	感謝委員指教，遵照修正請參閱先期規劃報告第 23 頁。
4. 本案於營運期屆滿前民間機構如符合契約規定提出優先定約之申請，並經評估仍有交由民間機構營運之必要，請林業保育署擬具相關評估報告並研訂繼續營運條件等資料，提報本部審查並取得授權後，始得與民間機構辦理新約簽訂事宜。	感謝委員提醒，遵照辦理。
5. 本案基地周邊有阿里山林業村園區及檜意森活村等促參案刻正執行中，為有效運用林業鐵路、森林遊樂區及林業文化推廣等觀光資源，宜加強思考如何發揮綜效，以促進本案成功推動。	感謝委員提醒，請參閱先期規劃報告第 79 頁有關行銷推廣之政府配合事項。