

# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

## 政策公告

主辦機關：臺南市政府

中 華 民 國 1 0 3 年 1 1 月

# 目 錄

一、	主旨.....	1
二、	法源依據.....	1
三、	主辦機關.....	1
四、	執行方式.....	1
五、	公告期間.....	1
六、	釋疑期間.....	1
七、	政策說明.....	2
八、	名詞定義.....	2
九、	公告事項.....	3
附件一：本案土地資料		
附件二：民間申請人資格證明文件自主檢核表		
附件三之一：投資申請書		
附件三之二：申請切結書		
附件三之三：企業聯盟協議書		
附件三之四：企業聯盟代表授權書		
附件三之五：代理人委任書		
附件四：初步審核作業須知		
附件五：民間自提作業流程		
附件六：本案各觀光遊憩用地之範圍圖、地籍圖及用地編定圖		
附件七：公共設施(道路)工程設計及工程費用估算表		
附件八：「變更台南縣將軍漁港(中心漁港)開發計畫」(定稿本)		

# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案 政策公告

## 一、主旨

「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」(以下簡稱「本案」)。

## 二、法源依據

依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱「促參法」)及相關法規辦理。

## 三、主辦機關

臺南市政府(以下簡稱本府)。

## 四、執行機關

臺南市政府觀光旅遊局(以下簡稱本局)。

## 五、執行方式

本案將採以下方式辦理：

- (一) 本案之公共建設項目依促參法第 3 條第 1 項第 7 款為「觀光遊憩重大設施」。
- (二) 民間參與公共建設之方式依促參法第 8 條第 1 項第 1 款由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(BOT)辦理。
- (三) 本案申請方式採促參法第 46 條規定，由民間自行規劃申請參與本案，主體公共建設為觀光遊憩重大設施，本案不接受其他種類公共建設規劃構想之申請。

## 六、公告期間

中華民國 103 年 11 月 18 日至 104 年 2 月 15 日，共計 90 日。

## 七、釋疑期間

對本政策公告內容有疑義須澄清者，應於 103 年 12 月 19 日前以書面向主辦機關提出請求釋疑。主辦機關將於 103 年 12 月 26 日前以書面答覆申請人提出疑義之處理結果，必要時得公告之。若涉及變更或補充本政策公告內容者，將另行公告，並視需要延長申請截止日期。

## 七、政策說明

臺南市是漢人在台灣本島最早拓殖的地區，有二百年的時間曾為臺灣首府，在十九世紀末期一直是臺灣政治、經濟、文化的重心，其中將軍地區位於臺南市西部沿海地區，北與北門區為鄰、東靠學甲區和佳里區、西濱台灣海峽、南為七股區，為一靠海之鄉鎮，居民大多以務農及捕漁維生，惟近年來農漁業較不景氣，整體產業形態已逐漸轉型，呈現休閒觀光產業取代傳統漁撈之趨勢，且轄內有臺南市港區面積最大、設備最新穎、漁貨最豐富的「將軍漁港」，並劃設有「馬沙溝濱海遊憩區」，區內不儘設置有 SPA 休閒池、親子戲水池、水上活動區、烤肉區等，另有夕陽餘暉等美景可供遊客觀賞休憩，且歷年來交通部觀光局雲嘉南濱海國家風景區管理處定期於馬沙溝濱海遊憩區舉辦「一見雙雕藝術季」，及本府觀光旅遊局舉辦之「臺南馬沙溝音樂節」等大型活動，已成功打響將軍地區馬沙溝之知名度並創造濱海觀光熱潮。爰此，本案為積極開發將軍漁港內之遊憩用地，提供濱海地區觀光遊憩服務設施，期引進民間投資興建營運將軍漁港遊憩用地及相鄰之公共設施，由民間專業經營團隊提供優質服務及專業管理，以振興經濟景氣，帶動濱海地區之觀光發展，使將軍漁港及馬沙溝濱海地區成為具水域遊憩、旅客服務與休憩功能之多功能觀光遊憩區，本案主要目標如下：

### **(一) 完成將軍漁港遊憩用地周邊公共設施建設：**

將軍漁港開發計畫業於 100 年奉內政部通過，計畫區內劃設有觀光休閒

(一)、觀光休閒(二)及觀光休閒(三)之遊憩用地，其周邊道路、綠地及公園因屬遊憩用地開發之附屬公共設施，需配合遊憩用地開發進行道路興闢，故擬引進民間資金開發遊憩用地並興闢周邊公共設施(道路、港埠設施、公園及綠地)，以達成開發計畫公共設施興闢之目的。(詳圖 1)





圖 1 基地位置圖

資料來源：「變更台南縣將軍漁港（中心漁港）開發計畫」（定稿本）

## **(二) 提供濱海地區遊客休憩服務：**

將軍漁港除為本市重大建設外，依其規劃更融入觀光產業觀念，期使將軍漁港邁向多功能漁港發展，因此建設觀光休閒設施，提供遊客多元化的休閒場所，以促進台南市濱海地區觀光產業的發展。綜觀將軍漁港地區，觀光遊憩用地即是能提供休閒服務功能之用地，未來開發後將負擔提供濱海周邊地區旅客休憩服務之重要功能。

## **(三) 帶動濱海地區觀光產業發展：**

北門、將軍地區為本市為濱海遊憩地帶之核心地區，期能以將軍漁港之遊憩用地開發，以民間投入資金建設遊憩設施，吸引觀光遊客前往遊憩及住宿，以帶動周邊觀光產業發展並提供周邊居民工作機會，促進濱海地區經濟發展。

## **八、名詞定義：**

- (一) 主辦機關：臺南市政府。
- (二) 基地：將軍漁港開發計畫範圍內之觀光休閒（一）、觀光休閒（二）及觀光休閒（三）等3處遊憩用地及其周邊公共設施土地。
- (三) 民間機構：依促參法第四條所稱，依公司法設立之公司並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
- (四) 民間申請人：依本政策公告規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或企業聯盟。
- (五) 企業聯盟：由兩個以上之公司為申請投資參與本案所組成之合作團體。
- (六) 初審合格申請人：依本政策公告規定，於初步審核階段審核為合格申請案件，並得進行再審核作業之申請人。
- (七) 再審核合格申請人：於再審核時，經審核委員會評決為合格申請案件，並得進行綜合評審階段之申請人。
- (八) 最優申請人：在綜合評審時，經審核委員會評決本案最優申請人。
- (九) 次優申請人：在綜合評審時，經審核委員會評決為本案次優申請人。
- (十) 協力廠商：非申請人，惟承諾接受申請人從事本案興建營運相關工作

委託者。

- (十一) 規劃構想書：申請人依本政策公告規定，申請參與本案所研提之計畫內容。
- (十二) 投資契約：「**臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案**」投資契約。
- (十三) 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他國內外法令，就所完成(包括但不限於)文字、圖說、標識、技術、樣式、設計、發明、創作或其他資料等取得並受前述法令保護之權利。
- (十四) 營運開始日：民間機構經主辦機關同意後，正式開始營運之日，若各基地之設施有不同之營運開始日，則以最先開始營運設施之營運開始日為本案之營運開始日。
- (十五) 經營年度：自營運開始日起至該年度 12 月 31 日止為第一經營年度，其餘經營年度之起迄日類推之。
- (十六) 會計年度：自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 九、公告事項

- (一) 案件名稱：臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案。
- (二) 規劃內容：由民間申請人自行提出規劃構想，主要可興建觀光休閒設施(容許使用項目包含：遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、遊艇及相關用品展示銷售設施、及其它經主管機關同意之設施)。
- (三) 公共建設類別：觀光遊憩重大設施（促參法第 3 條第 1 項第 7 款、促參法施行細則第 11 條）。
- (四) 規劃範圍及現況：

### 1、本案基地位置：

本案委託範圍為將軍漁港開發計畫範圍內觀光休閒(一)、觀光休閒(二)及觀光休閒(三)及周邊公共設施(詳範圍圖 2)，民間申請人可依需求申請前開土地之一部或全部；用地類別為遊憩用地、交通用地及國土保安用地，土地使用限制參照「變更台南縣將軍漁港(中心漁港)開發計畫」計畫書第七章變更後土地編定、

開發強度及容許使用項目表之規定辦理（如表 1 及圖 2）。惟本案委託設施未建設完成前，相關法規若有修正，則適用新法規。

**表 1 土地編定、開發強度及容許使用項目表**

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	用地編定	容許使用項目
觀光休閒用地	40	120	遊憩用地	遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、遊艇及相關用品展示銷售設施、其他經主管機關同意之設施
廣場、公園、兒童遊戲場	5	5		遊憩設施、戶外遊樂設施、公用事業設施、公共設施
停車場	5	5	交通用地	公共設施、停車場設施、交通設施、公用事業設施
道路	0	0		道路交通設施
綠地			國土保安用地	保安綠地

2、本案基地範圍地籍：

本案土地為本市將軍區山子腳段 3535-19、3535-20、3535-27、3535-66、3535-67、3535-68、3535-69、3535-70、3535-120、3535-128、3535-162、3535-168、3535-173、3535-174、3535-18、3535-169 及 3535-71 等共計 17 筆地號土地，未來以實際交付民間使用之地籍資料為準，計畫區域範圍及土地資料，詳如下表 2 及圖 3 所列。

3、本基地主要經營面積約為 7.7 公頃，土地編定為遊憩用地，建蔽率為百分之四十，容積率為百分之一百二十，本案土地使用限制請參照「變更台南縣將軍漁港（中心漁港）開發計畫」計畫書第四章變更後土地編定、開發強度及容許使用項目表之規定辦理(詳附件八)。



- 營運範圍(觀光休閒一、二、三、)
- 管理維護範圍(綠地五、十一、公園三)
- 公共設施興闢範圍(公告範圍內道路及港埠設施)

圖 2 公告範圍土地使用分區圖

表 2：土地面積及權屬

土地地號(將軍區山子腳段)	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	管理機構	用地別
3535-120	46,160.18	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	觀光休閒 (一)
3535-19	15,546.63	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	觀光休閒 (二)
3535-70	5,626.59	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	觀光休閒 (二)
3535-162	10,336.72	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	觀光休閒 (三)
3535-173	2,400.00	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	公園(三)
3535-174	5,274.82	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	綠地(十一)
3535-20	565.39	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	綠地(五)
3535-128	1,984.60	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	綠地(五)
3535-66	5,715.45	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	交通用地
3535-67	1,864.37	臺南市	臺南市政府 觀光旅遊局	交通用地
3535-68	13,110.49	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	交通用地
3535-69	5,555.11	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	交通用地
3535-27	755.17	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	交通用地
3535-168	4,389.24	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	交通用地
3535-18	1,248.84	臺南市	臺南市漁港及 近海管理所	港埠用地

土地地號(將軍區山子腳段)	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	管理機構	用地別
3535-169	49.81	臺南市	臺南市漁港及近海管理所	港埠用地
3535-71	7,674.25	臺南市	臺南市漁港及近海管理所	港埠用地
備註	本案土地使用限制參照「變更台南縣將軍漁港(中心漁港)開發計畫」計畫書第七章變更後土地編定、開發強度及容許使用項目表之規定辦理。			

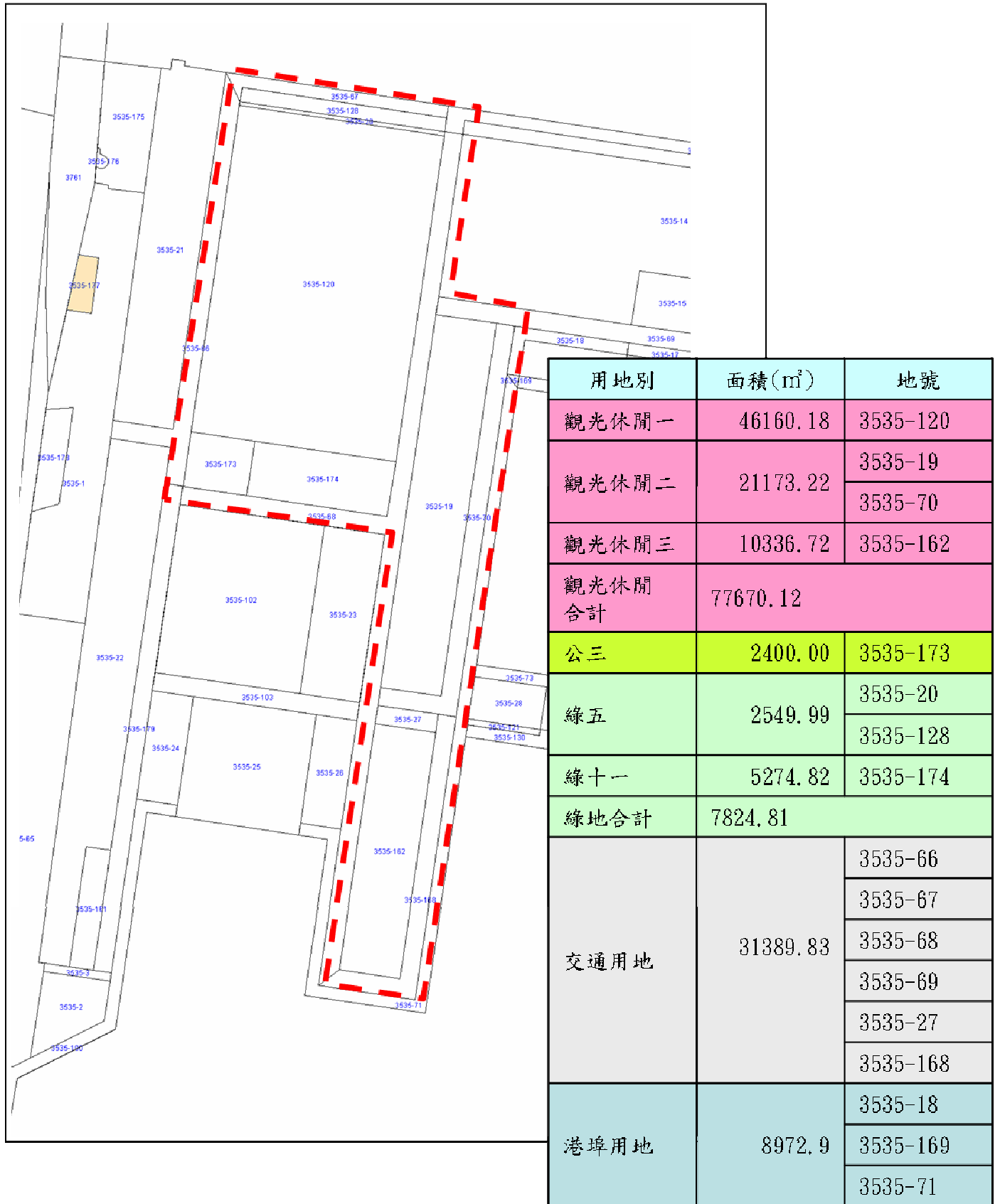


圖 3 公告範圍地籍圖



#### 4.本案區域現況

(1)土地使用現況：現況為防風林及閒置使用，周邊道路部分已開闢。

(2)營運範圍：

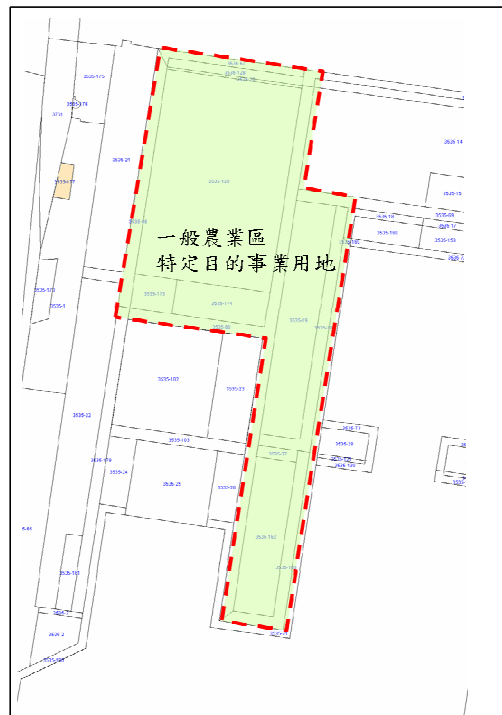
本案之營運範圍為「遊憩用地」部分，即「變更台南縣將軍漁港(中心漁港)開發計畫」中之「觀光休閒(一)、觀光休閒(二)及觀光休閒(三)」等三處遊憩用地。

(3)用地編定：

目前土地用地別仍為「一般農業區特定目的事業用地」(詳圖4)，俟民間機構依「非都市土地使用管制規則」規定辦理公共設施興建完竣經勘驗合格後，始得辦理用地變更登記為「遊憩用地」(詳圖5)。

(4)公共設施範圍：

本案應負擔之公共設施，以開發區塊周邊之道路用地、公園、綠地及港埠設施為主，本案各觀光休閒用地應負擔之公共設施如下所列。(詳圖6、圖7及圖8)





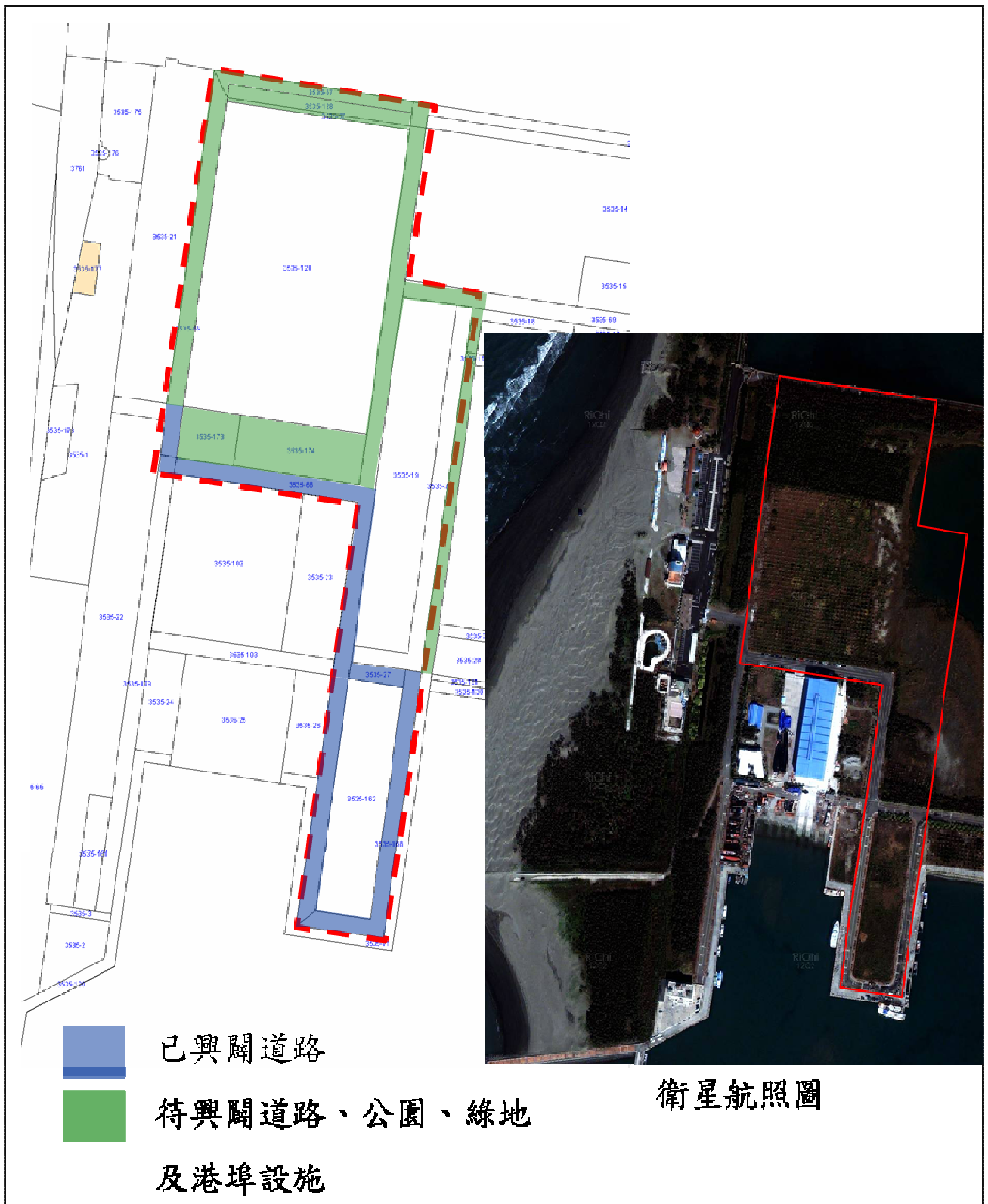


圖 6 公告範圍應負擔公共設施範圍圖(一)

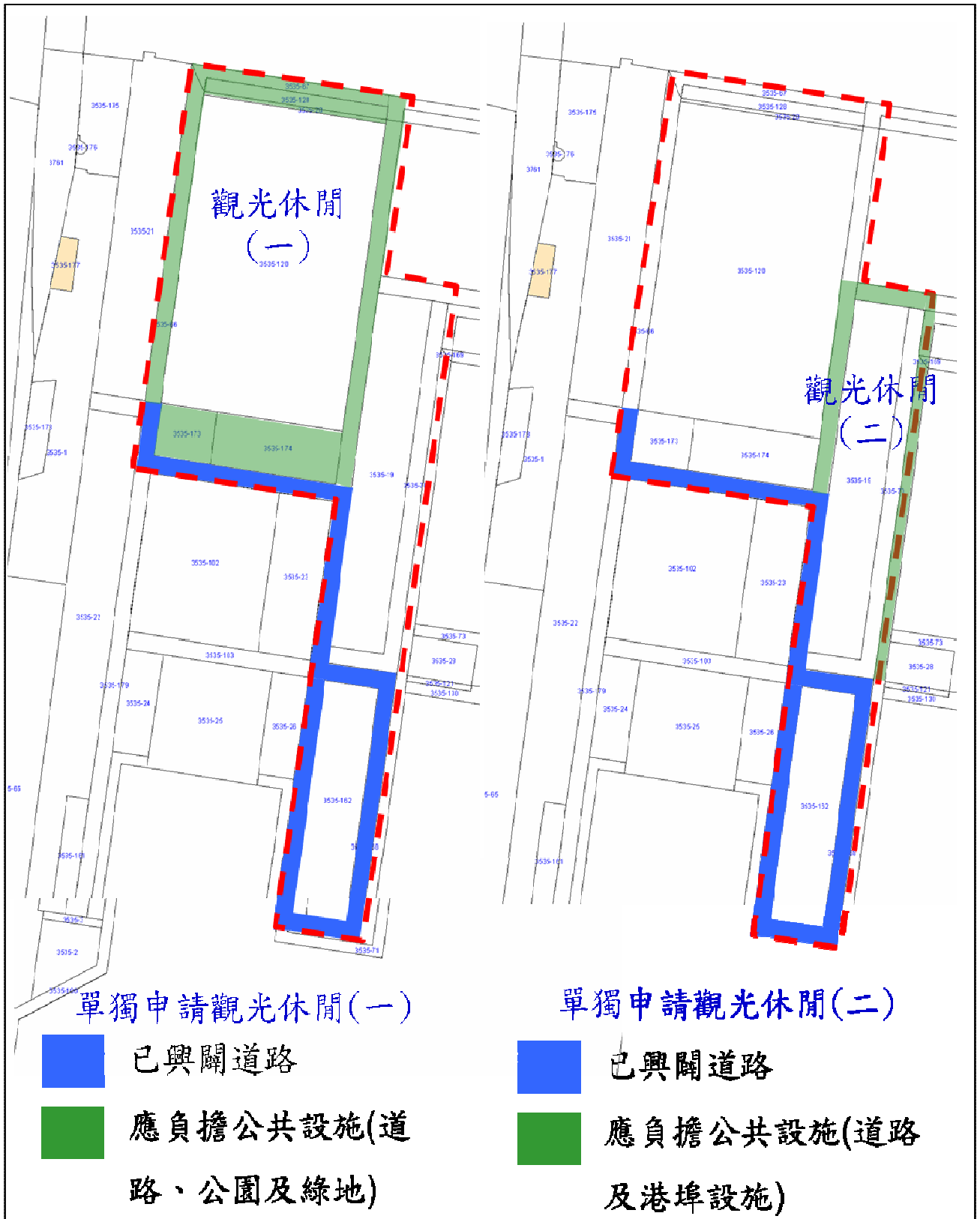


圖 7 公告範圍應負擔公共設施範圍圖(二)

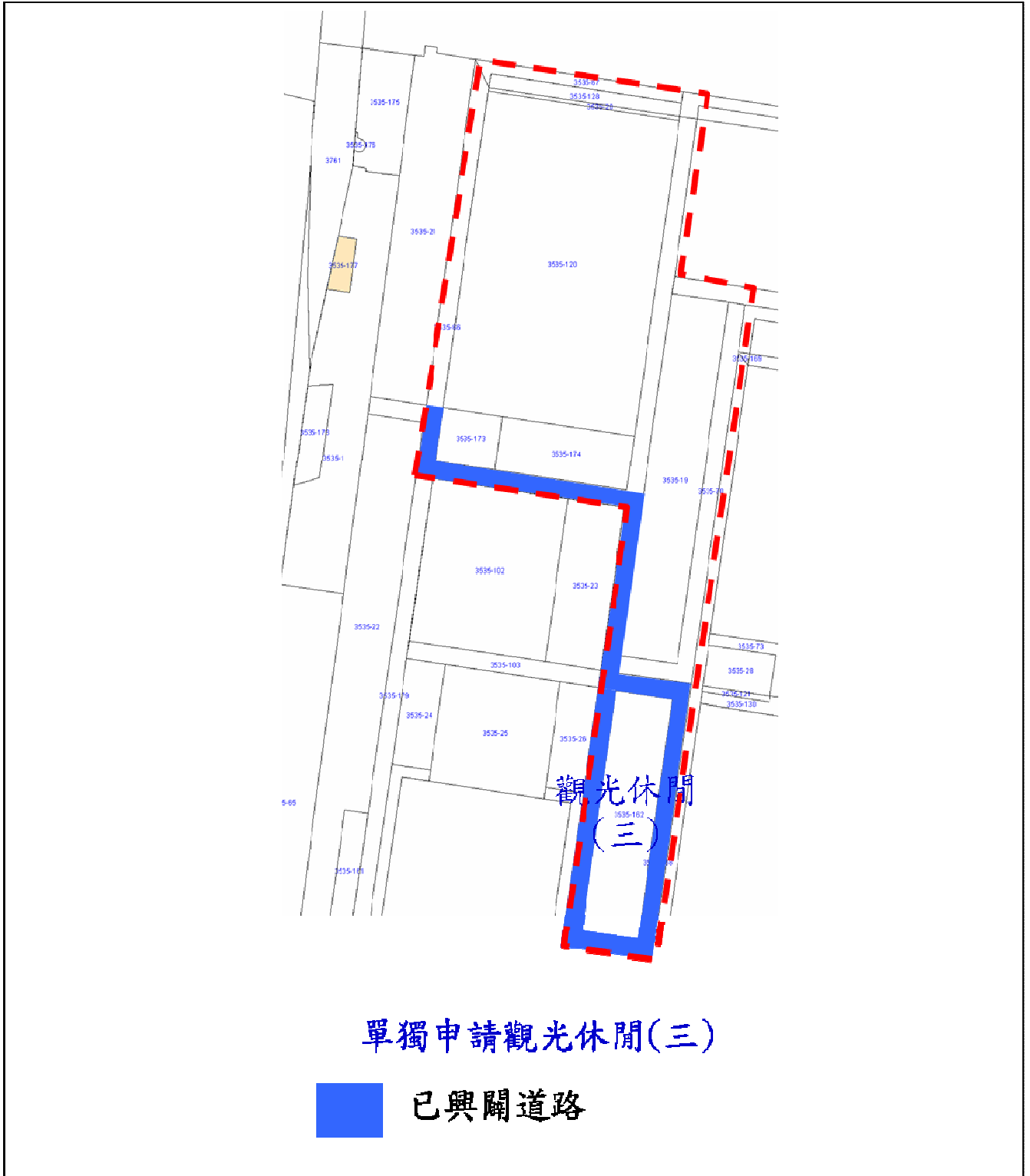


圖 8 公告範圍應負擔公共設施範圍圖(三)

## 5.土地取得

本案土地權屬為主辦機關所有，未來依民間自行規劃內容如有涉及周邊之公有土地時，本府將配合辦理撥用取得。

### (五) 基本需求

#### 1、 公共建設基本項目：

- (1) 營運主體：本案「觀光休閒」各區塊土地興闢供旅客休憩遊憩服務，且符合土地容許使用項目之營運設施。**本案各區塊土地得單獨申請規劃，亦可申請搭配規劃(例：觀光休閒(一)及觀光休閒(二)或觀光休閒(二)及觀光休閒(三)，以此類推。各區塊範圍圖、地籍圖及用地編定圖(詳如附件六)。**
- (2) 應負擔之公共設施(道路)：觀光休閒區塊土地周邊，依「非都市土地使用管制規則」規定應先興闢完成始得辦理用地變更登記作業之公共設施(詳圖5及圖6)。興闢道路之工程設計及工程費用估算，應依據本府農業局所提之工程項目進行設計(以觀光休閒(一)為例，詳如附件七)。
- (3) 周邊服務設施：本案開發範圍內，非屬前項規定之其他公共服務設施(如綠地、公園及港埠設施)。
- (4) 民間機構於許可期限屆滿後，應將前述公共建設基本項目所含之各項周邊服務設施及營運權返還主辦機關。
- (5) 由民間機構規劃範圍，其經營形象不得違反主辦機關之宗旨，並應配合主辦機關相關管理及推動業務之工作。

#### 2、 興建營運期間與優先定約

##### (1) 興建期間

本案之興建期間之規劃由民間申請人於規劃構想書中自行提出，經與主辦機關協商議約後定之。

##### (2) 營運期間

甲、營運期間之規劃由民間申請人於規劃構想書中自行提出，經與主辦機關協商議約後定之。未來之營運作業，由民間機構依其規劃構想書所提之營運計畫，取得負責相關法令規定之許可。

乙、維持本基地上之公共建設、附屬事業及其他附屬設施與相關設備均在良好狀況，並應做之整修、置換、維護、管理及改善。

(3) 期間屆滿時之優先定約

視民間申請人所提營運期間並配合營運績效評估機制，於本案議約階段時再行訂定。

3、 權利金及租金給付方式

(1) 權利金之給付:

本案開放由民間申請人自行研提營運權利金之給付方式及額度，並做為申請人審核評比項目。本案提供民間申請人於興建（籌設）期間內免收權利金之優惠，但最長不超過2年。

(2) 土地租金之給付

本案依「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條計收土地租金。

(3) 履約保證金之給付:

甲、民間機構應於簽訂本案投資契約前，完成履約保證金之全額繳付。

乙、履約保證金由申請之民間機構合理估算並自提後由主辦機關進行審議。

丙、於契約期滿，無待解決事項，履約保證金無息退還。

丁、本案委託民間機構營運管理之相關設施，除經主辦機關同意之整建、擴建外，如有不當破壞，應回復原狀，未回復者即從履約保證金中扣抵。

戊、如民間機構未能依約定給付之權利金、費用、遲延利息、損害賠償或違約金予主辦機關者，主辦機關得於民間機構應給付之權利金、費用、遲延利息、損害賠償或違約金之額度範圍內，逕予押提履約保證。

己、如民間機構有違約情事，致主辦機關終止本案投資契約時，民間機構除應依約對主辦機關負損害賠償責任外，主辦機關得不經協商、爭訟或仲裁程序，逕予押提民間機構提供履約

保證金之一部或全部。

庚、保證金之押提，為主辦機關之權利；民間機構不得以仍有保證金餘額，而主張其逾期未繳納之權利金，由保證金扣抵。

(六) 主辦機關承諾及協助事項：

1. 政府承諾事項：

- (1) 主辦機關於民間機構提報公共設施完工一個月內，會同府內相關機關（地政局、農業局、都市發展局及工務局等）辦理驗收作業；驗收時若有需改善之處，民間機構應於驗收時給定之期限內改善完成，並提報主辦機關辦理複驗；公共設施完工經驗收或複驗合格後，主辦機關於「公共設施完竣」勘驗紀錄發文日起二個月內，完成民間機構申請營運範圍（含遊憩用地及各項公共設施用地）之用地變更登記作業。
- (2) 於許可期間內，授予民間機構於本案投資契約中之營運範圍內，經營相關設施營運之權利。惟其使用管理費及其他費用，仍應由民間機構依相關規定繳納。

2. 政府協助事項(本府不擔保協助事項必然成就)：

- (1) 協助民間機構申請觀光遊樂業審查程序。
- (2) 協助民間機構與其他大眾運輸系統之合作或協調。
- (3) 其他政府應協助事項應一併於規劃構想書內敘明。

(七) 其他應注意事項：

1. 民間機構須於規劃構想書提出營運範圍（包含營運主體設施及周邊公共設施之範圍及相關規範）。
2. 主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就，而主張主辦機關違反任何義務，亦不得向主辦機關請求任何賠償或補償。
3. 民間機構於規劃構想書內，須考量自行規劃營運之相關法令規定，例如「環境影響評估法」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「促進民間參與公共建設法施行細則」、「主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項」等。



4. 民間機構於規劃構想書內，須考量規劃營運主體與周邊景觀、設施等相關法令規定。將軍漁港開發計畫內容詳如附件八。

#### (八) 規劃構想書

以中文由左至右橫式繕打，以 A4 紙張為原則，如有 A3 以上之大紙張請折為 A4 紙張大小，規劃構想書頁數以不超過 100 頁為原則（附錄請另行裝訂一冊），於裝訂線在左側，並加編頁碼，至少應包括以下內容：

- 1、 是否符合政策需求。
- 2、 有無法令禁止事項。
- 3、 民間申請人是否同意後續規劃案內容公開。
- 4、 團隊組成、組織架構及執行力：
  - (1) 申請人基本資料：申請人應就其背景、商譽、財務與經營狀況進行說明
  - (2) 團隊組成構想（含組織架構）。
- 5、 初步規劃構想：
  - (1) 初步整體規劃構想(至少應含營運主體設施及範圍、整體空間規劃、營運維護管理構想、應負擔公共設施範圍、周邊附屬設施之興建經管計畫等)。
  - (2) 預計採取之用地變更作業程序辦理方式：請具體說明採用「公共設施興建完竣經勘驗合格」或「繳交公共設施興關保證金」，以利評估廠商財務能力及施作時程。
  - (3) 預計投資規模、初步籌資構想及興關時程規劃。
  - (4) 土地使用基本資料(含政府設施或土地之範圍)
- 6、 財務可行性初步評估：含土地租金、投資金額、投資損益概算、投資效益分析等。
- 7、 法令禁止事項分析。
- 8、 風險分擔規劃。
- 9、 民間申請人是否同意後續規劃案內容公開說明。
- 10、 對政府之效益評估：

- (1) 政策需求分析
- (2) 投資效益分析
- (3) 使用政府土地之效益分析

- 11、 需要政府協助事項。
- 12、 權利金及回饋計畫。

#### (九) 申請資格

1、符合下列條件之一者，得申請參與本案：

- (1) 單一申請人：依我國公司法設立之公司，或依我國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司。
- (2) 企業聯盟申請人：由兩個以上公司以共同合作方式組成之企業聯盟。其組成員應分別指明為授權代表公司與一般成員。授權代表公司應為依我國公司法設立之公司，或依我國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司，且為該企業聯盟申請期間之全權代表。

2、財務能力規定

- (1) 單一公司實收資本額不得低於新台幣一千萬元。
- (2) 民間申請人為企業聯盟者，企業聯盟各成員實收資本額均不得低於新台幣陸佰萬元。

#### (十) 申請方法

民間申請人應檢附下列相關文件參與申請(申請所需表單，詳如附件二)

- 1、規劃構想書乙式二十份，內容需含團隊組成之合作同意書。
- 2、企業聯盟申請人應提出企業聯盟協議書，且企業聯盟成員於申請期間非經本府同意不得更換。另應出具企業聯盟代表授權書，指定授權代表公司，作為企業聯盟申請人於申請期間全權代表並同意其負責人為民間機構籌備處之代表。
- 3、資格證明文件乙式乙份（民間申請人依所屬資格備齊相關證明文件，所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經認證之中文譯本）。

(1) 單一申請人

我國公司之公司資格證明文件，係指經主管機關核發之公司（變更）登記事項表（卡）影本乙份。

(2) 企業聯盟申請人

應一併出具各家公司之資格證明文件，即指各家公司經主管機關核發之公司（變更）登記事項表（卡）影本乙份。

4、財務能力證明文件乙式乙份

(1) 單一申請人、企業聯盟之申請人各成員需提出最近一年經合格會計師簽證之財務報表，應包含資產負債表、損益表及股東權益變動表、現金流量表與附註或附表，且不得為否定意見或拒絕表示意見，若有保留意見，需提出針對保留意見之說明。

(2) 單一申請人、企業聯盟各成員最近一年之淨值不得為負值。

(3) 單一申請人、企業聯盟之申請人各成員需最近一年無退票，並提出無退票記錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案政策公告日以後)。外國公司如無法取得前述證明文件，應以銀行出具之信用證明文件為之。

(4) 以上證明文件以影本為原則，且應加蓋申請人(及成員)單位及該負責人印鑑並註記「與正本相符」，惟如需要主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。

(5) 完稅證明文件

甲、單一申請人或企業聯盟申請人之成員，應提出營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案政策公告截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。

乙、單一申請人或企業聯盟申請人之成員，應提出本案政策公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。

丙、外國法人提送之完稅證明文件須經當地駐外單位認證，並附加其中譯本，中譯本須認證。

丁、申請人(及成員)依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應

於申請文件敘明其情形，並應出具免繳稅聲明。

5、駐外單位認證文件

出具證明者為中華民國境外之政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證，並檢附中譯本於後。

6、申請投資書(如附件三之一)

7、申請切結書(如附件三之二)

8、企業聯盟協議書(如附件三之三，單一申請人免附)

9、企業聯盟代表授權書(如附件三之四，單一申請人免附)

10、代理人委任書(如附件三之五)

(十一) 交付方式

1、應將上述資格證明文件影本、財務能力證明文件影本、駐外單位認證文件(如有)及相關申請文件乙式乙份依附件二表單順序裝入證件封(自備，信封外註明證件封並密封)。

2、規劃構想書乙式二十份連同證件封，裝入信封(或紙箱)後密封其上書寫本案案名及民間申請人名稱、地址及聯絡人電話。

3、即日起至104年2月15日17時以前，以專人或掛號郵寄方式於上述受理期間內送達或寄達「臺南市新營區民治路36號世紀大樓8樓，臺南市政府觀光旅遊局」，逾期恕不受理，截止收件日如遇臺南市停止上班日，則順延至次一上班日下午五時止。

(十) 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。未依通知期限完成補件者，視同資格不符。

(十一) 審核項目：詳初步審核作業須知，如附件四。

(十二) 作業流程：作業流程及相關規定，如附件五。

(十三) 其他

1、民間申請人應提供之一切文件及規劃構想書，所需成本及其他費用，由民間申請人自行負擔。

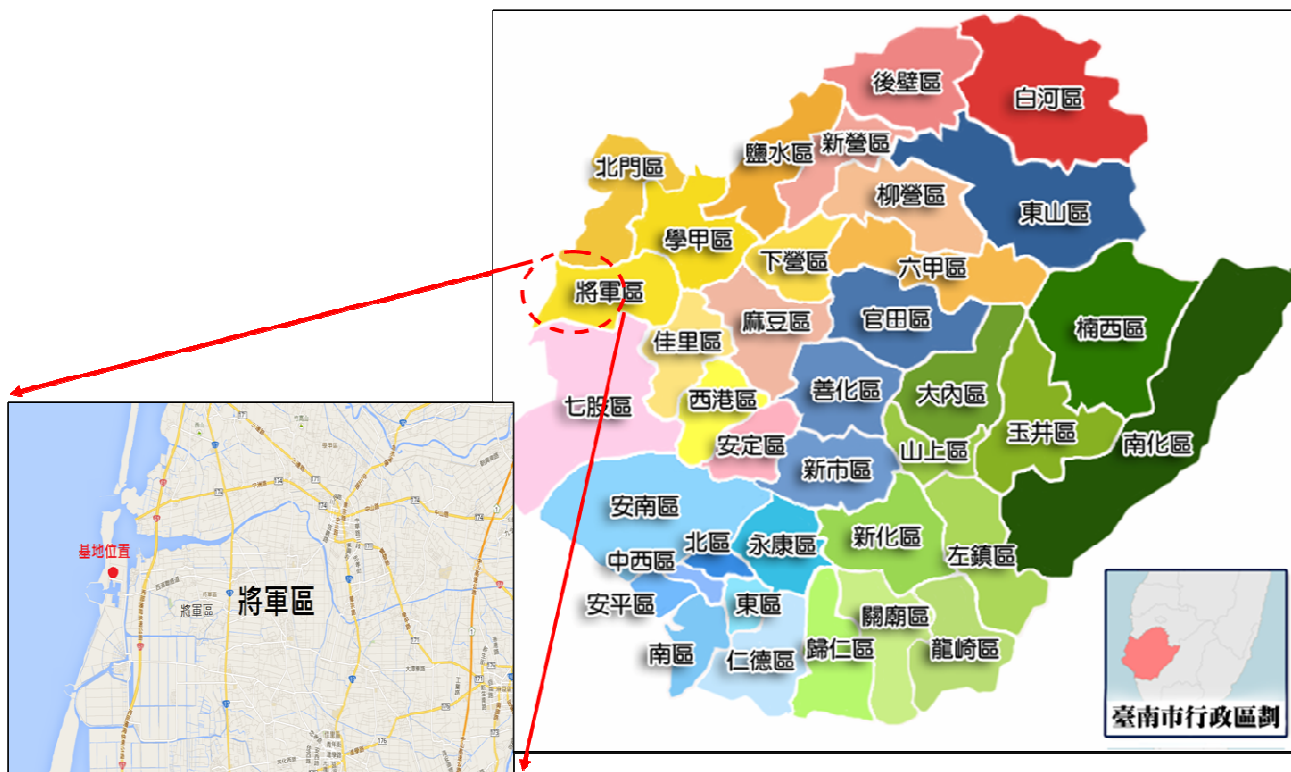
2、於本案政策公告期滿後，如有一家以上(含一家)申請人提案，由本案審核委員會評選出一家構想階段合格申請人，並於一定

期間內提出促參法第 46 條規定之文件，以進行再審核程序。

- 3、本案經再審核合格者，本府應協商再審核階段民間申請人同意規劃案公開之內容，以公開徵求其他民間投資人，獲選時再審核階段案件申請人得享有優惠條件或優先承做權，其優惠方式由本府提審核委員會決定。
- 4、如有未盡事宜，本府得另行補充公告。

# 政策公告附件一：本案土地資料

## 1. 本案地理位置



## 2. 基地周邊現況









3. 本案基地範圍：



表 4-5 變更後土地編定、開發強度及容許使用項目表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	用地編定	容許使用項目
觀光休閒用地	40	120	遊憩用地	遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、遊艇及相關用品展示銷售設施、其他經主管機關同意之設施
廣場、公園、兒童遊戲場	5	5		遊憩設施、戶外遊樂設施、公用事業設施、公共設施
停車場	5	5	交通用地	公共設施、停車場設施、交通設施、公用事業設施
道路	0	0		道路交通設施
綠地			國土保安用地	保安綠地

政策公告附件二

## 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

### 民間申請人資格證明文件自主檢核表

(證件請依表列順序排放並將本表置於資格文件首頁)

民間申請人：\_\_\_\_\_

類別	檢附文件		份數	備註
單一申請人	1. 資格證明文件	經主管機關核發之公司(變更)登記事項表(卡)影本,內容與經濟部商工登記資料公示查詢系統網站內容一致。		
	2. 財務能力證明文件	(1) 最近一年經合格會計師簽證之財務報表。		
		(2) 最近一年無退票,並提出無退票記錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案政策公告日以後)。		
		(3) 營業稅繳稅證明文件影本,得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案政策公告截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。		
		(4) 政策公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。		
	3. 駐外單位認證文件			
	4. 申請投資書			
5. 申請切結書				
6. 代理人委任書				
企業聯盟申請人	1. 各成員之資格證明文件	經主管機關核發之公司(變更)登記事項表(卡)影本,內容與經濟部商工登記資料公示查詢系統網站內容一致。		
	2. 各成員之財務能力證明文件	(1) 最近一年經合格會計師簽證之財務報表。		
		(2) 最近一年無退票之情事,並提出無退票記錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案政策公告日以後)。		

類別	檢附文件	份數	備註
	(3) 營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案政策公告截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。		
	(4) 政策公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。		
	(5) 依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應於申請文件敘明其情形，並應出具免繳稅聲明。		
	3.駐外單位認證文件		
	4.申請投資書		
	5.申請切結書		
	6.企業聯盟協議書		
	7.企業聯盟代表授權書		
8.代理人委任書			
規劃構想書			

註：檢附證件係影本者，應加蓋申請人(及成員)單位及負責人印鑑並註記「與正本相符」。

## 政策公告附件三之一

# 投資申請書

受文者：臺南市政府

主旨：為申請「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」投資人之初步審核，檢送本投資申請書及相關文件詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、 依據臺南市政府於民國 103 年 11 月 18 日公告之「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」初步審核作業須知（簡稱申請須知，包括其補充文件，下同）辦理。
- 二、 本申請人已詳讀申請須知之內容，茲同意並承諾遵守申請須知內所規定之全部事項，及履行申請須知及本投資申請書內所記載申請人應對 貴府之義務。
- 三、 本申請人茲無條件同意， 貴府按公告評定方法評定本申請人是否入圍。為評估申請人之資格及能力， 貴府有權以任何方式查證本申請人所提之財務、技術能力與其他相關資料。
- 四、 本申請人同意對申請須知之任何疑義以 貴府之解釋為準，申請人對申請須知之任何誤解及因誤解造成之任何失權或損失，概由申請人自行負責。
- 五、 除申請須知另有規定外，本申請人同意對本投資申請書不得以任何理由撤回或補正、補件或為其他變更行為。

**申請人（以單一申請人方式申請時）**

法人名稱： (印鑑)

統一編號（或證明文件號碼）：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

負責人： (印鑑)

身分證字號：（負責人為外國人者免填）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

代理人： (印鑑)

身分證字號：（負責人為外國人者免填）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

電話：

傳真：

**申請人（以企業聯盟方式申請時）**

授權代表法人

法人名稱： (印鑑)  
統一編號：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
法人負責人： (印鑑)  
身分證字號：  
戶籍地址：

企業聯盟申請人成員

法人名稱： (印鑑)  
統一編號 (或證明文件號碼)：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
負責人： (印鑑)  
身分證字號： (負責人為外國人者免填)  
戶籍地址： (負責人為外國人者為在台居住地址)

中華民國 年 月 日

(本表內企業聯盟申請人各成員欄位如不敷使用，請自行重製)

申請人： \_\_\_\_\_

負責人： \_\_\_\_\_

## 政策公告附件三之二

### 申請切結書

具切結書人\_\_\_\_\_（即申請人）參加臺南市政府（下稱主辦機關）「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」（下稱「本案」）之甄審，除願遵守各項規定，並依規定完成各項手續外，並聲明下列事項：

- 一、 所提送書表文件之記載事項均屬事實，如有虛偽或不實情事，其所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、 具切結人茲聲明並保證，所提出申請文件內容並未侵害任何人之智慧財產權或其他專有權利。主辦機關若因具切結人所提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議，或因具切結人與該第三人達成和解所須支付之賠償費用，以致造成主辦機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本案之推動，具切結人應負完全之責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。
- 三、 具切結書人所提送之規劃構想書各項內容及構想之智慧財產權無償授權主辦機關，主辦機關有權因本案業務需要使用或轉授權他人使用該等資料及構想之權利。
- 四、 以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此 致

臺南市政府

具結人（單一申請人或企業聯盟申請人各成員）

法人名稱：（印鑑）

統一編號（或證明文件號碼）：

法人地址：

法人電話：

法人傳真：

法人負責人：（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者免填）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

中華民國 年 月 日

（申請人如為企業聯盟，其各組成員應各自填寫切結書）

中 華 民 國 年 月 日





法人名稱： (印鑑)  
統一編號 (或證明文件號碼)：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
法人負責人： (印鑑)  
身分證字號： (負責人為外國人者免填)  
戶籍地址： (負責人為外國人者為在台居住地址)

法人名稱： (印鑑)  
統一編號 (或證明文件號碼)：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
負責人： (印鑑)  
身分證字號： (負責人為外國人者免填)  
戶籍地址： (負責人為外國人者為在台居住地址)

備註：

- 一、本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 二、本協議書所列項目，為「申請須知」所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
- 三、企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國                      年                                      月                                      日

## 政策公告附件三之四

# 企業聯盟代表授權書

(請依下列格式另行繕打)

- 一、(授權人名稱)，係依\_\_\_\_\_國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，設址於\_\_\_\_\_，為共同合作申請參與臺南市政府(以下簡稱「主辦機關」)「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」(以下簡稱「本案」)之審核，特指定\_\_\_\_\_(被授權人名稱)為本案之全權代表人，其就本案有代表(企業聯盟申請人名稱)(以下簡稱「本企業聯盟」)處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案有關之一切事宜。
- 二、本企業聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

### 授權人(企業聯盟各組成員)

法人名稱：(印鑑)  
統一編號(或證明文件號碼)：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
負責人：(印鑑)  
身分證字號：(負責人為外國人者免填)  
戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)

### 被授權人

授權代表公司：(印鑑)  
統一編號(或證明文件號碼)：  
法人地址：  
法人電話：  
法人傳真：  
負責人：(印鑑)  
身分證字號：  
戶籍地址：  
備註：

- 一、企業聯盟之所有組成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表法人。
- 二、簽立本授權書如為本國法人，應加蓋申請人(及成員)單位及負責人印鑑章，如為外國公司，應經該國公證機構及中華民國駐外單位之認證。
- 三、本企業聯盟授權書內容不得變更修改，否則視為不合格文件。

中 華 民 國 年 月 日



# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

## 初步審核作業須知

主辦機關：臺南市政府

中華民國 103 年 月

# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

## 初步審核作業須知

### 一、案件名稱：

「臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案」（以下簡稱「本案」）。

### 二、審核時間：

本案審核委員會得視民間申請人提案之案件數，配合調整審核時間；由臺南市政府(以下簡稱「本府」)成立審核委員會並另案通知民間申請人到會說明並審核。

### 三、審核地點：

臺南市政府。惟本案審核委員會得視情況另行決定後通知。

### 四、審核委員會之組成：

(一) 本案審核委員會(以下簡稱「本委員會」)由本府組成，必要時得邀請相關機關代表、外聘專家及學者。其任務如下：

1. 訂定或審定申請案件之審核項目、審核標準、審核時程及審核方法。
2. 申請案件之審核。
3. 協助解釋與審核標準、審核程序及審核結果等有關之事項。

(二) 本委員會置召集人一人，綜理審核事宜；副召集人一人，襄助召集人處理審核事宜；均由本府首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

(三) 本委員會下成立工作小組，工作小組成員由本府相關機關指派人員擔任，協助本委員會辦理與審核有關之作業。

## 五、審核委員會會議：

- (一) 本委員會會議於指定日召開，各委員均應親自出席，不得委由他人代理。
- (二) 本委員會會議之決議，應有委員總額二分之一以上出席，出席委員過半數之同意行之。
- (三) 本委員會委員如有「民間參與公共建設甄審委員會組織及審核辦法」第七條規定之情事者，應即迴避，不得辦理審核；或有其他情形足以使申請案件之民間申請人認其有不能公正執行職務之虞，經民間申請人以書面敘明理由，向本府提出，經本委員會做成決定。

## 六、審核項目

- (一) 是否符合政策需求。
- (二) 有無法令禁止事項。
- (三) 民間申請人是否同意後續規劃案內容公開。
- (四) 團隊組成、組織架構及執行力。
  - (1) 申請人基本資料：申請人應就其背景、商譽、財務與經營狀況進行說明
  - (2) 團隊組成構想（含組織架構）。
- (五) 初步規劃構想。
  - (1) 初步整體規劃構想(至少應含土地使用及配置初步規劃、興建及營運初步構想及附屬事業規劃)
  - (2) 預計投資規模及其他構想。
  - (3) 土地使用基本資料(含政府設施或土地之範圍)
  - (4) 需要政府協助事項
- (六) 財務可行性初步評估：含預計投資規模及初步籌資構想、投資效益分析，使用政府土地或設施之效益等。
- (七) 權利金及回饋計畫。
- (八) 簡報與答詢。

## 七、審核程序及方法

本案初步審核方法分二階段：(1)審核作業第一階段、(2)審核作業第二階段。

(一) 審核作業第一階段：(民間申請人資格證明文件審查表，詳初步審核作業須知附件一)

- 1、由本府針對政策公告「資格證明文件」，開啟證件封，進行資格審查。
- 2、申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。未依通知期限補件完成者，視同資格不符。
- 3、民間申請人所提送之證件、文件若有不實，或偽造、變造者，一經發現不論評定入選與否，除取消其入選資格外，並依法處理。
- 4、由本府通知民間申請人資格審查之結果。
- 5、通過資格審查之民間申請人所提初步規劃構想書，由本府轉送予審核委員參閱。

(二) 審核作業第二階段：(評分表等，詳初步審核作業須知附件二、三)

1、簡報：

- (1) 民間申請人參與簡報及答詢人數以不超過十人為限(含器材操作人員)。簡報應以國語進行口頭報告，並應自行準備相關簡報器材。
- (2) 參加簡報之民間申請人代表，於報到時應攜帶身分證明文件，經承辦人核對與委任書無誤後，始得進入簡報會場。
- (3) 民間申請人簡報之先後次序，由投標先後時間之次序定之。
- (4) 簡報時間以 30 分鐘為限，答詢時間最長不超過 20 分，採統問統答方式進行為原則。
- (5) 若經三次唱名，仍無法進行現場簡報者，其簡報與答詢項目評分以零分計算，該民間申請人不得提出異議。

- 2、各民間申請人簡報時，其他民間申請人應退席。審核委員會審核時所有民間申請人一律退席

(三) 評定民間申請人名次

- 1、審核作業第二階段後評定民間申請人名次。
- 2、評分方式採用總分轉序位法，以各委員所評總分轉換序位順序換算積分，第一序位為1分，第二序位為2分，依此類推，以序位換算積分累積數最少者為第一名，為本案初步審核階段初步合格申請人；如有二家以上民間申請人序位換算積分累積相同者，以獲委員評定第一序位最多者，為優先；如遇第一序位數相同者，則由委員就相同者重新投票決定之，再平手者，以抽籤決定之。
- 3、審核委員會得考量民間申請人提案之優劣而決定初步合格申請人是否從缺。

- (四) 通過審核作業第一階段之民間申請人為二家以上時，以一百分為滿分，須由出席委員超過二分之一以上評定分數七十分以上者始為合格，進入排序；僅有一家時，由審核委員評定分數，以一百分為滿分，須由二分之一以上出席委員評定分數七十五分以上為合格，取得初步審核階段初步合格申請人資格。

**八、其他有關本案審核事項如有未盡事宜，依促進民間參與公共建設法及相關規定辦理。**



# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

## 初步審核作業須知附件一

### 初步審核作業第一階段民間申請人資格證明文件審查表

民間申請人			民間申請人代號		
資格證明文件應視民間申請人為單一公司、企業聯盟，而具備下列應檢附文件：					
類別	檢附文件	檢核重點	合格/不合格	不合格原因	
單一公司	1.資格證明文件	(1) 本案政策公告日以後經主管機關核發之公司(變更)登記事項表(卡)抄錄本。	<input type="checkbox"/> 公司(變更)登記事項表(卡)抄錄本核發日期是否為本案政策公告日以後。 <input type="checkbox"/> 若為影本查驗是否加蓋公司及負責人印鑑，並註記與「正本相符」相符。		
	2.財務能力證明文件	(1)最近一年(公司成立未滿一年者，則為成立後所有年度)經合格會計師簽證之財務報表。	<input type="checkbox"/> 最近1年之財務報告書等相關資料、最近1年無退票紀錄證明證明之文件是否齊備。		
		(2)最近一年(公司成立未滿一年者，則為成立後所有年度)無退票之情事，並提出無退票記錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案政策公告日以後)。	<input type="checkbox"/> 無退票紀錄之證明文件，查詢日期應為本案政策公告日以後。 <input type="checkbox"/> 信用證明文件未經塗改且經查覆單位蓋章。		
		(3)營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案政策公告截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。	<input type="checkbox"/> 營業稅繳稅影本是否檢附完整。 <input type="checkbox"/> 營業事業所得稅繳稅影本是否檢附完整。 <input type="checkbox"/> 若為影本並查驗是否加蓋公司及負責人印鑑。		
	(4)政策公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。	<input type="checkbox"/> 申請人資本額是否符合本案之要求。 <input type="checkbox"/> 申請人最近一年之淨值不得為負值。			
3.駐外單位認證文件		<input type="checkbox"/> 是否蓋有我國駐外單位之戳記。 <input type="checkbox"/> 無者免附。			

	4.申請投資書		<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
	5.申請切結書		<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
	6.代理人委任書		<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
企業聯盟	1.各成員之法人資格證明文件	本案政策公告日以後經主管機關核發之公司(變更)登記事項表(卡)抄錄本。	<input type="checkbox"/> 公司或法人資格證明文件是否齊備。 <input type="checkbox"/> 公司(變更)登記事項表(卡)抄錄本核發日期是否為本案政策公告日以後。 <input type="checkbox"/> 若為影本查驗是否加蓋公司及負責人印鑑，並註記與「正本相符」相符。		

2.各成員之財務能力證明文件	(1)最近一年(公司成立未滿一年者,則為成立後所有年度)經合格會計師簽證之財務報表。	<input type="checkbox"/> 最近1年之財務報告書等相關資料、最近1年無退票紀錄證明證明之文件是否齊備。 <input type="checkbox"/> 無退票紀錄之證明文件,查詢日期應為本案政策公告日以後。 <input type="checkbox"/> 信用證明文件未經塗改且經查覆單位蓋章。			
	(2)最近一年(公司成立未滿一年者,則為成立後所有年度)無退票之情事,並提出無退票紀錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案政策公告日以後)。	<input type="checkbox"/> 營業稅繳稅影本是否檢附完整。 <input type="checkbox"/> 營業事業所得稅繳稅影本是否檢附完整。 <input type="checkbox"/> 若為影本並查驗是否加蓋公司及負責人印鑑。			
	(3)營業稅繳稅證明文件影本,得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之本案政策公告截止日前最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。	<input type="checkbox"/> 各成員資本額是否符合本案之要求。 <input type="checkbox"/> 各成員最近一年之淨值不得為負值。			
	(4)政策公告截止日前最近一年度之營利事業所得稅繳稅證明文件影本。				
3.駐外單位認證文件		<input type="checkbox"/> 是否蓋有我國駐外單位之戳記。 <input type="checkbox"/> 無者免附。			
4.申請投資書		<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。			
5.申請切結書		<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。			

	6.企業聯盟協議書	<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
	7.企業聯盟代表授權書	<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
	8.代理人委任書	<input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依政策公告規定格式填具清楚完整。		
規劃構想書 20 份		<input type="checkbox"/> 提送份數是否符合規定。		
<p>資格審查結果：<input type="checkbox"/>合格  <input type="checkbox"/>不合格，應予補件  <input type="checkbox"/>不合格</p> <p style="text-align: right;">審查人：</p>				

註：檢附證件係影本者，應加蓋公司及負責人印鑑並註記「與正本相符」。

# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

初步審核作業須知附件二：

審核作業第二階段      評分表

審核委員編號：

審核項目	配分	民間申請人得分				備註
		壹號申請人 ( )	貳號申請人 ( )	參號申請人 ( )	肆號申請人 ( )	
(一) 是否符合政策需求、有無法令禁止事項、民間申請人是否同意後續規劃案內容公開	10					
(二) 團隊組成、組織架構及執行力	20					
(三) 初步整體規劃構想	30					
(四) 財務可行性初步評估	20					
(五) 權利金及回饋計畫	10					
(六) 簡報與答詢	10					
<b>合計</b>	100					
<b>民間申請人序位</b>						
審核委員意見						
審核委員簽章						簽名後此欄 請密封

# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案

初步審核作業須知附件三：

## 審核作業第二階段 評分排序結果統計表

民間申請人 審核委員	壹	貳	參	肆	伍	陸
委員 1						
委員 2						
委員 3						
委員 4						
委員 5						
委員 6						
委員 7						
委員 8						
委員 9						
委員 10						
委員 11						
委員 12						
委員 13						

民間申請人 審核委員	壹	貳	參	肆	伍	陸
合計						

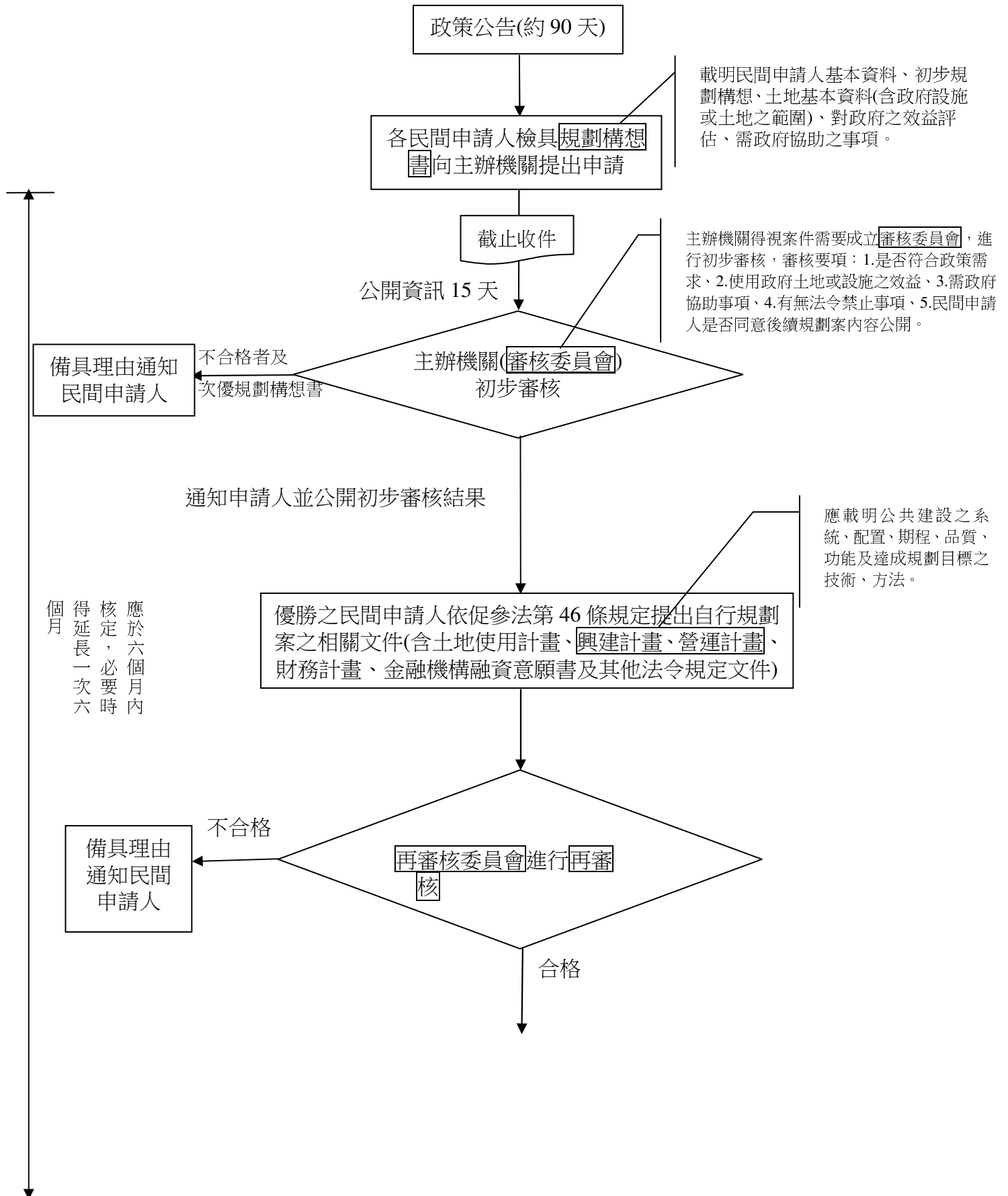
評定結果為優勝申請人者為：

審核委員會召集人：

審核委員：

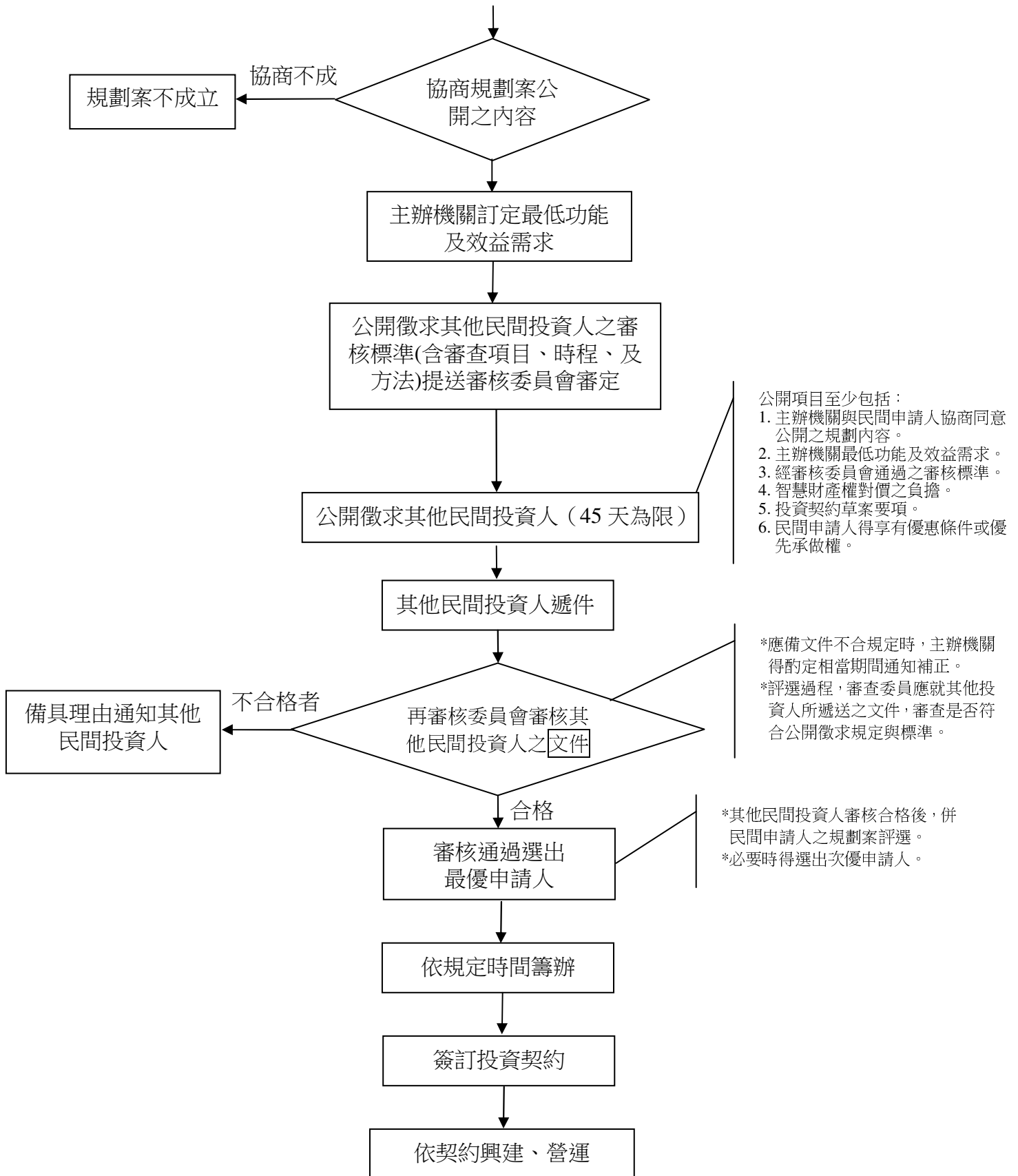
# 政策公告附件五

## 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案作業流程圖





# 臺南市政府將軍漁港觀光遊憩用地 BOT 案作業流程圖



政策公告附件六：本案各觀光遊憩用地之範圍圖、地籍圖及  
變更後用地編定圖

1. 觀光休閒(一)



圖 1 觀光休閒(一)範圍圖

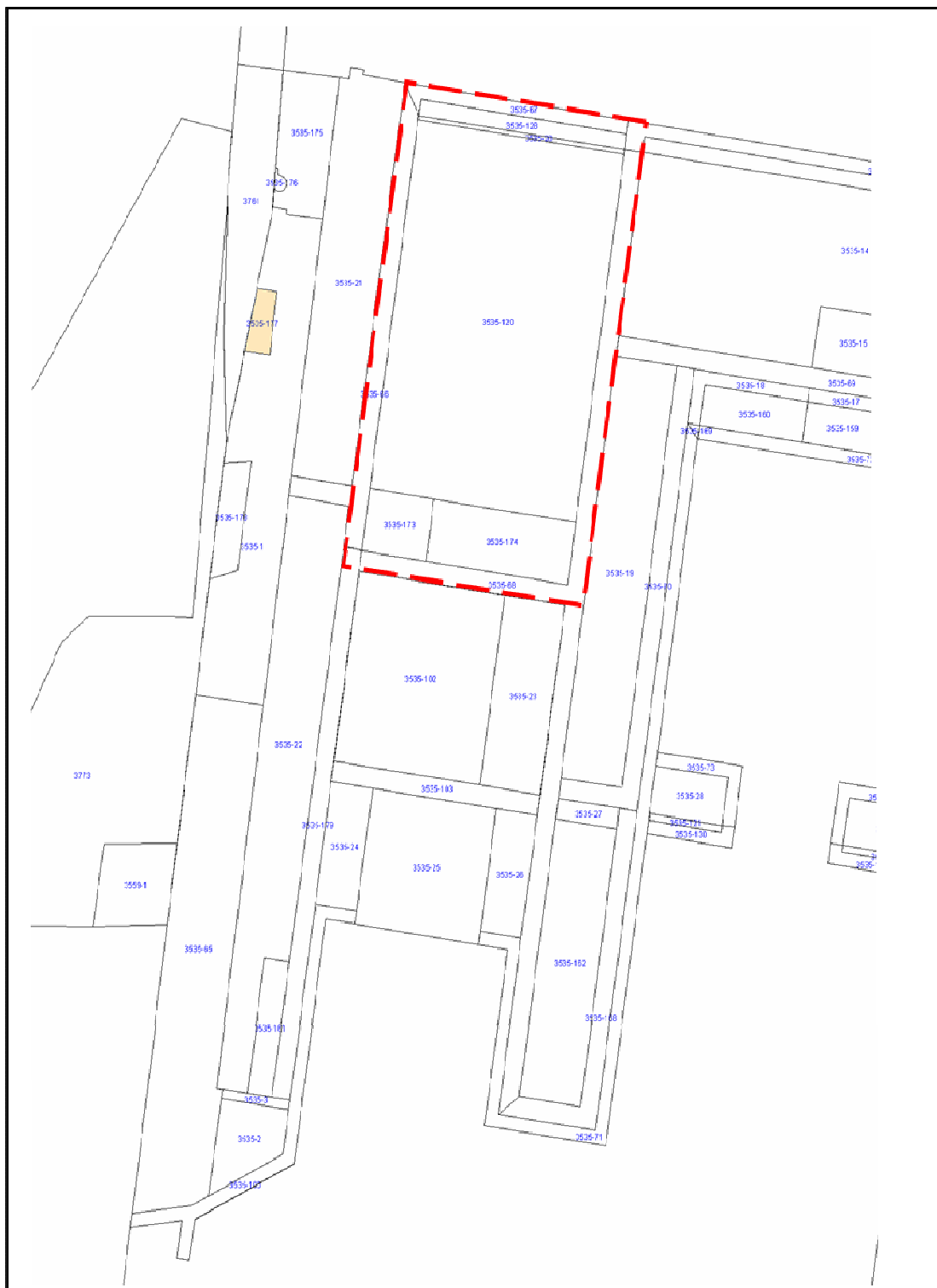


圖 2 公告範圍地籍圖

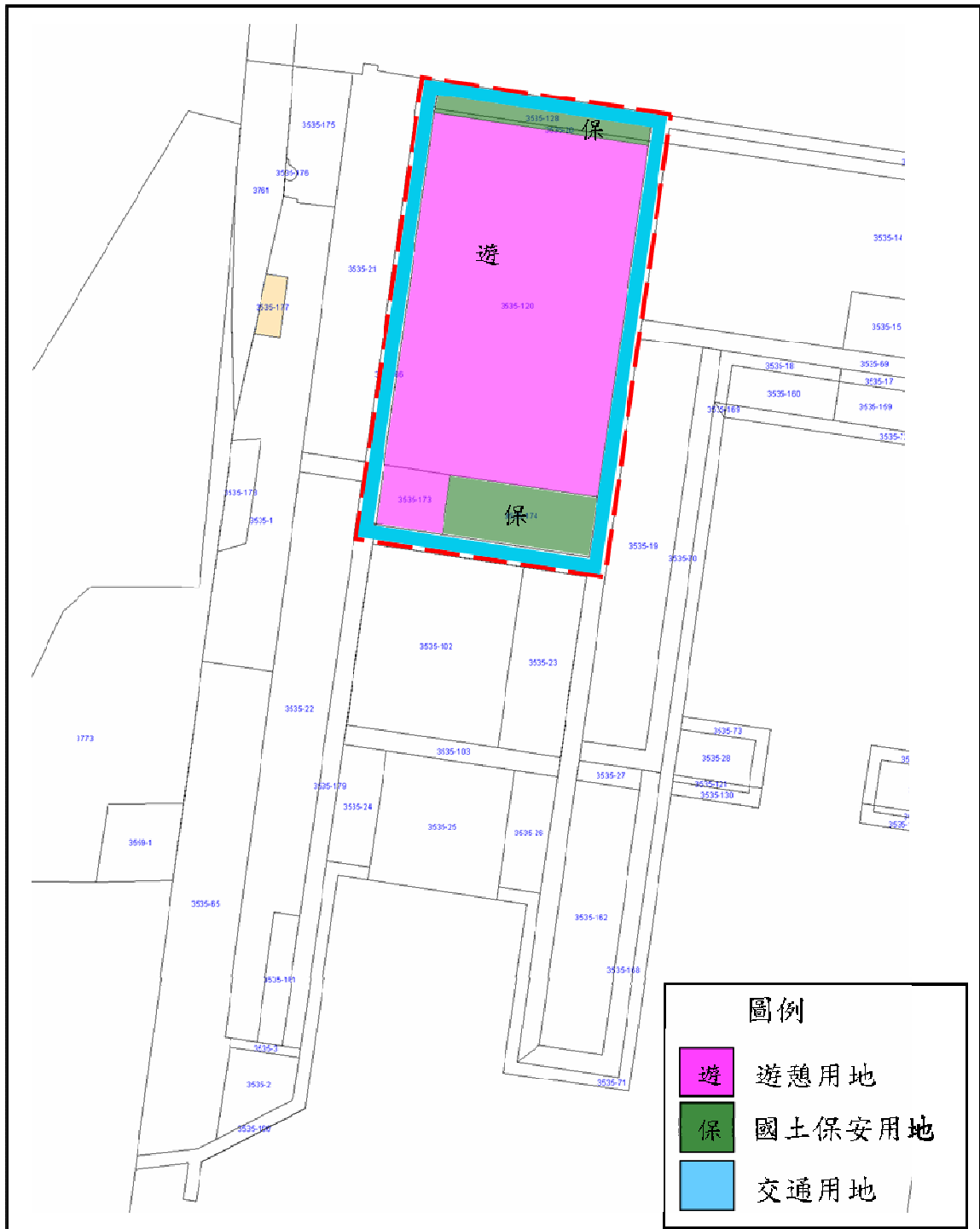


圖 3 公告範圍變更後土地編定圖



## 2. 觀光休閒(二)



圖 1 觀光休閒(二)範圍圖

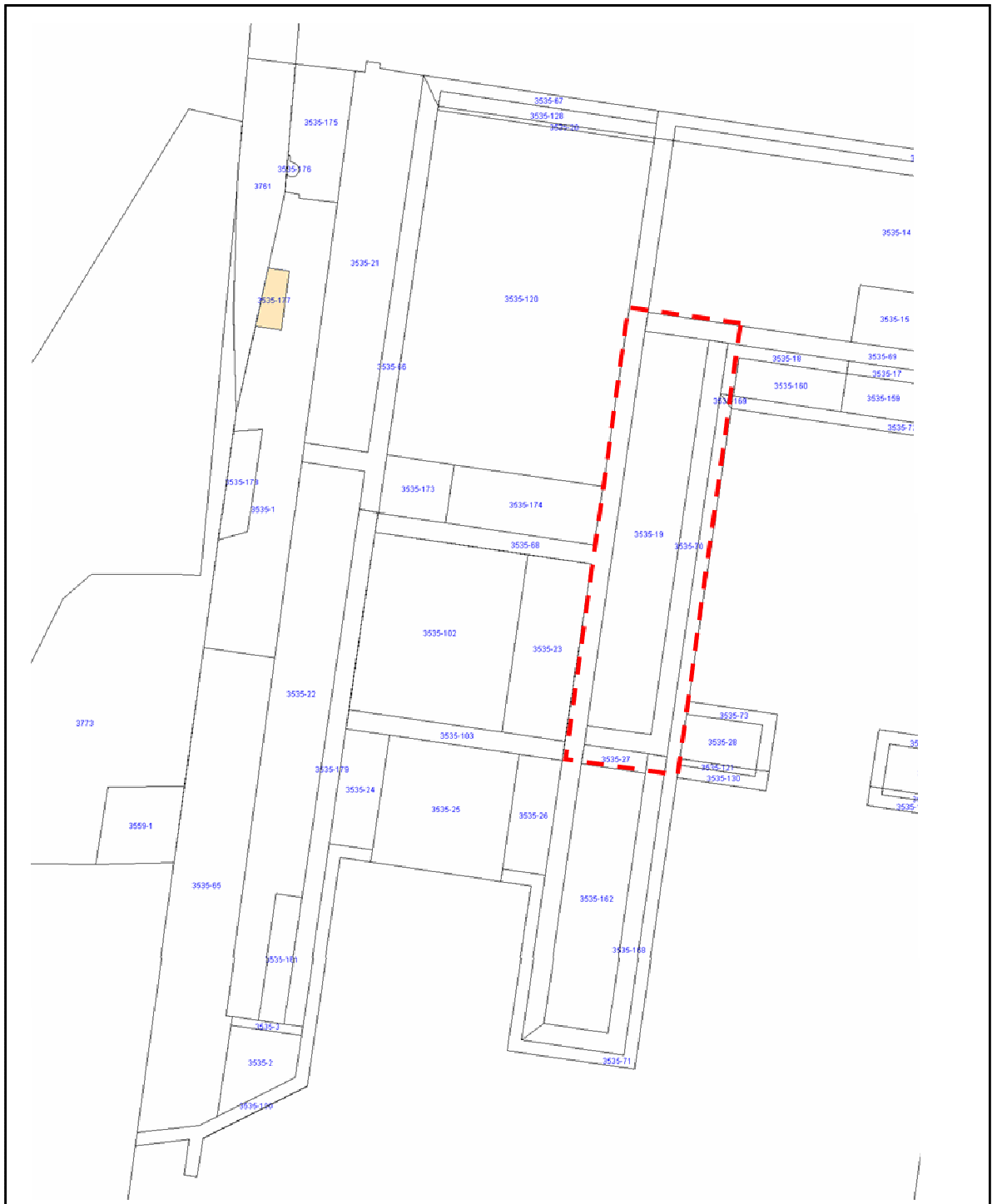


圖2 公告範圍地籍圖

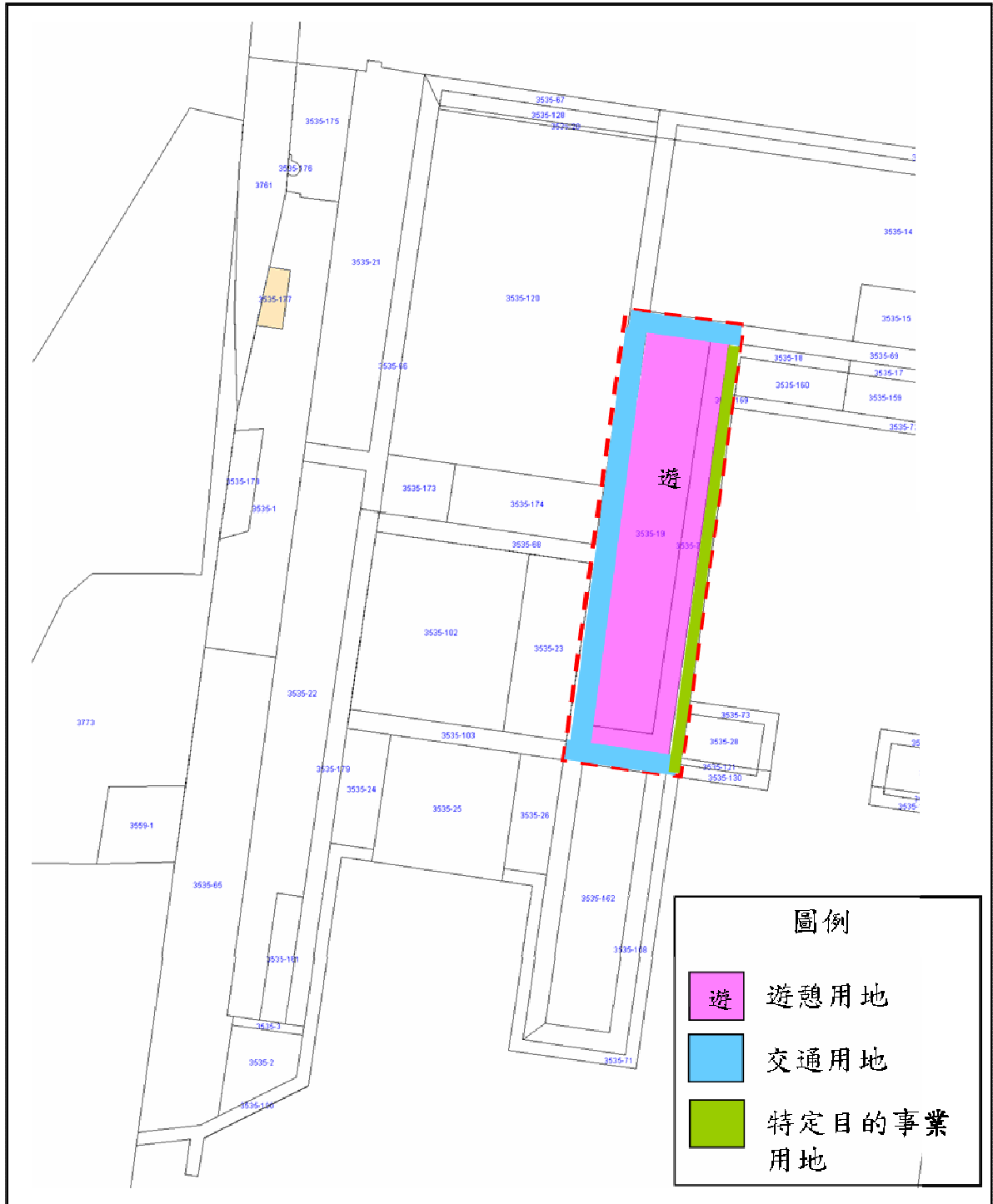


圖 3 公告範圍變更後土地編定圖



### 3. 觀光休閒(三)

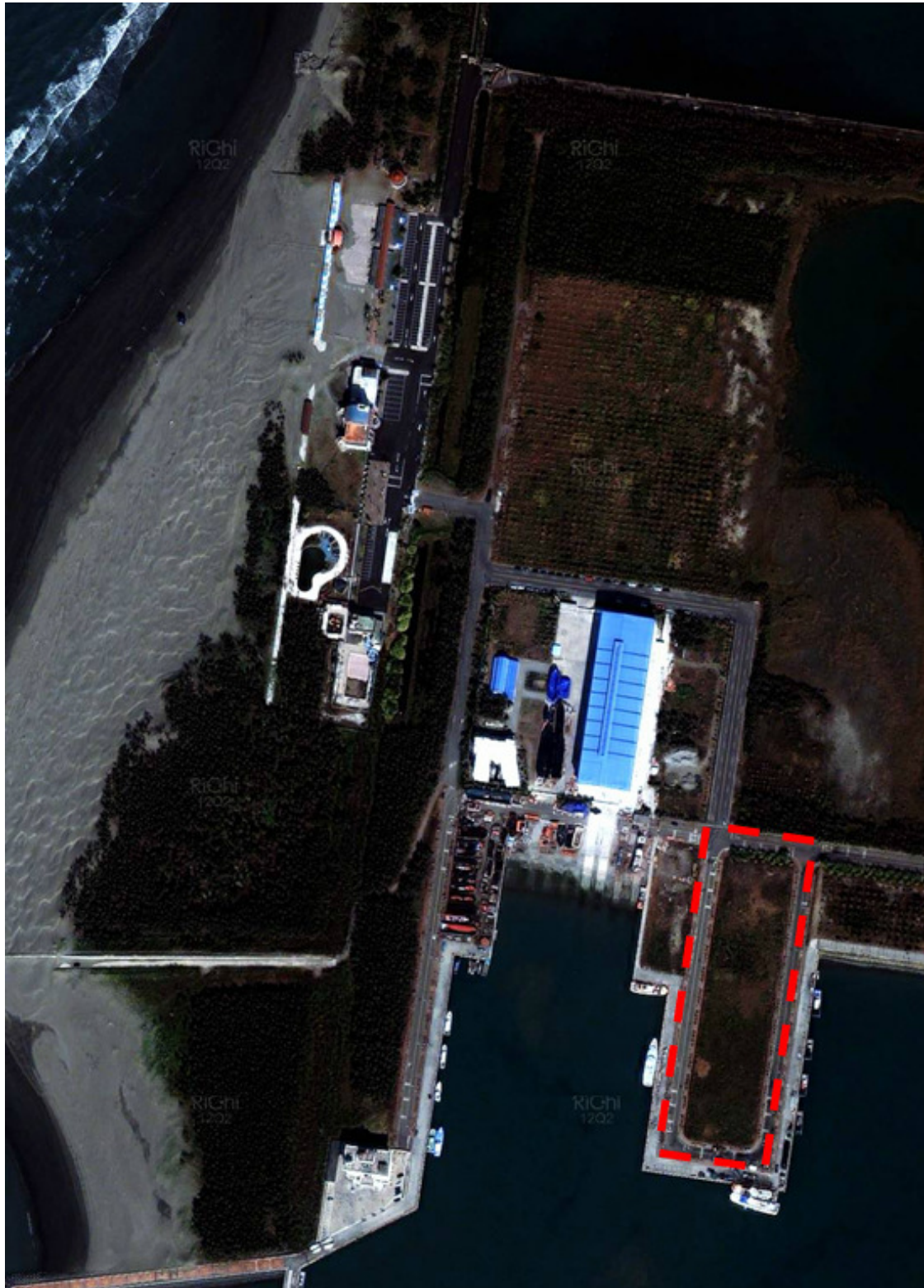


圖 1 觀光休閒(三)範圍圖



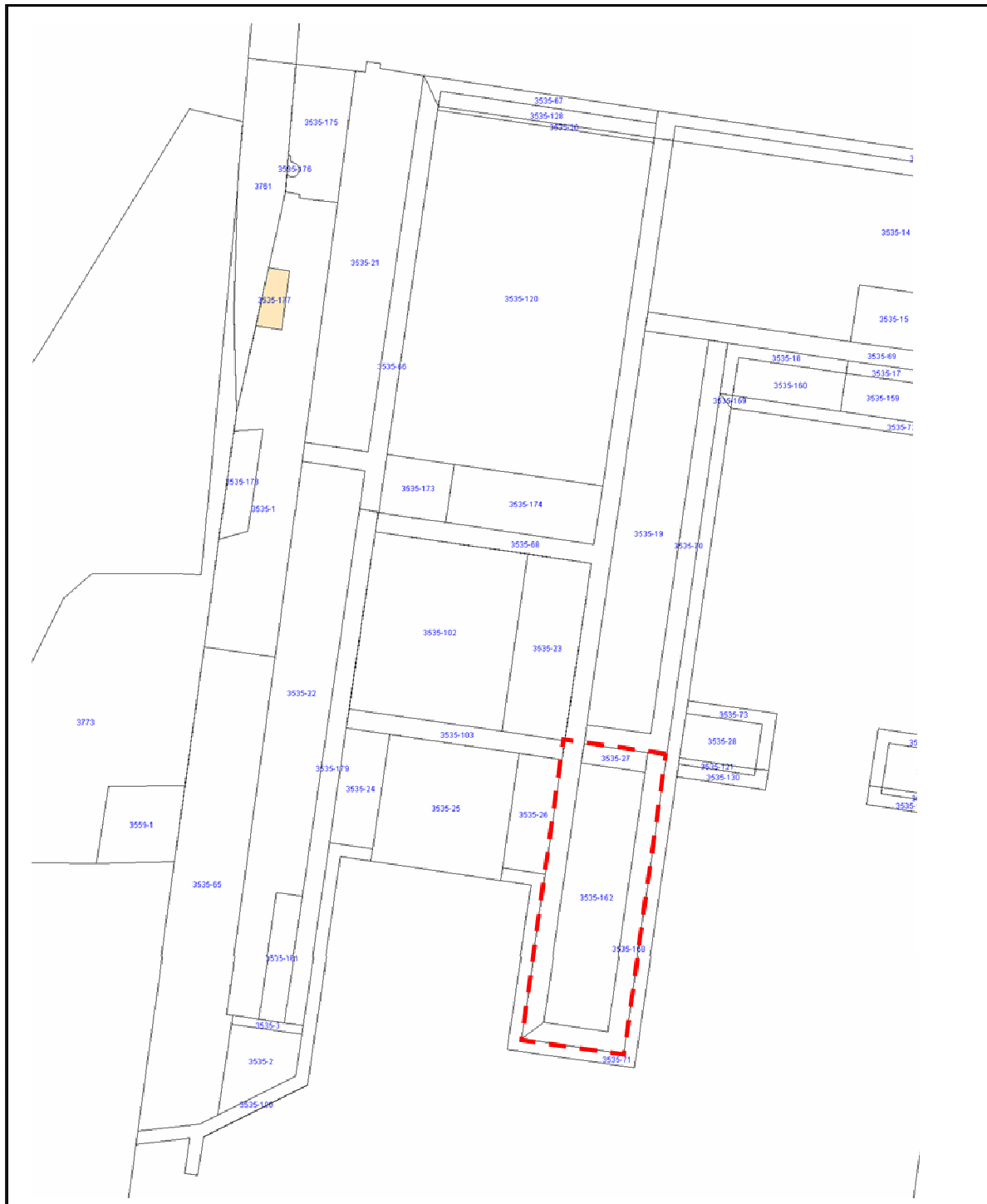


圖2 公告範圍地籍圖

