

「臺南市中西區原魚市場BOT案」（摘要版）

可行性評估及先期規劃摘要版公開說明：

1. 原可行性評估及先期規劃中之財務可行性係依模擬營運構想估算，僅為訂定相關招商條件之依據參酌，故不列入公開資料。民間申請人應自行依其營運構想與計畫內容，及申請須知中所規範投資計畫書撰寫規定及甄審作業方式之評審標準，進行詳細財務評估及財源規劃等內容之撰擬。
2. 本可行性評估及先期規劃報告節錄章節之公開內容僅供民間申請人參考，不為主辦機關對本計畫之保證與契約附件，申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本次公告之申請須知及其附件、附錄所提供資料及主辦機關解釋為準，且民間申請人不得據以向主辦機關要求任何賠償。

中 華 民 國 1 1 0 年 6 月

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

目錄

第 1 章 興辦目的.....	1-1
1.1 政策概述.....	1-1
1.2 公共建設目的與公益性.....	1-1
一、公共建設目的.....	1-1
二、公益性.....	1-2
1.3 民間參與之社會效益分析.....	1-2
1.4 計畫區位及範圍.....	1-3
第 2 章 民間參與可行性評估說明.....	2-1
第 3 章 公聽會及相關事項.....	3-1
3.1 公聽會辦理情形摘要.....	3-1
3.2 公聽會簽到表.....	3-4
第 4 章 特許範圍與年限.....	4-1
4.1 興建營運範圍.....	4-1
4.2 許可年限.....	4-2
第 5 章 興建規劃.....	5-1
5.1 工程調查及規劃.....	5-1
5.2 工程細部設計規範.....	5-3
5.3 工程發包施工.....	5-3
5.4 工程施工管理與監督.....	5-4
5.5 節能減碳規範.....	5-6
5.6 公共藝術.....	5-6
5.7 建築語彙特色.....	5-6
第 6 章 營運規劃.....	6-1
6.1 營運計畫辦理方式.....	6-1
6.2 營運績效評估.....	6-4
6.3 營運辦理時程.....	6-4
第 7 章 環境影響評估.....	7-1

第 8 章 風險規劃.....	8-1
第 9 章 政府承諾與配合事項.....	9-1
9.1 政府承諾事項.....	9-1
9.2 政府協助事項.....	9-1
第 10 章 移轉規劃.....	10-1
10.1 土地返還計畫.....	10-1
10.2 營運資產移轉計畫.....	10-1
10.3 許可年期屆滿後之營運資產移轉.....	10-1
10.4 財產清冊.....	10-1
第 11 章 後續作業事項及期程規劃.....	11-1
11.1 後續作業事項.....	11-1
11.2 期程規劃.....	11-3

第1章 興辦目的

1.1 政策概述

一、計畫背景

過去：配合新運河之開創提供漁貨卸貨批發拍賣功能

1926 年新運河的開創，帶動台南市中正路的繁華，當年運河盲段供漁船駛入，使船隻在漁市場靠岸卸貨批發拍賣。因此附近有海關、造船場、加油站、水肥場、冰工廠、魚乾店等，當然還有「府城人」漁業生活的點滴。

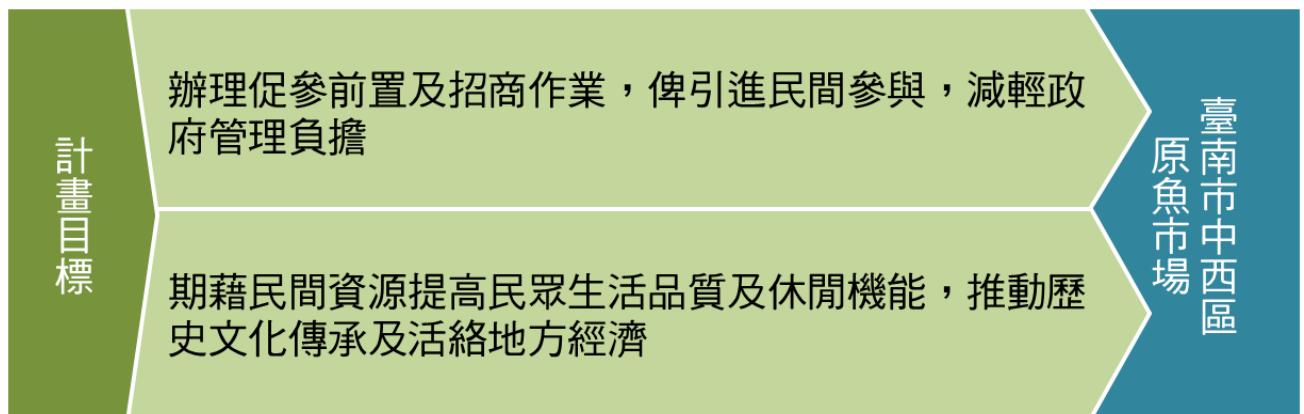
現在：漁會倉庫

因應台南府城都市發展計畫（中國城暨運河星鑽跨區段徵收案）魚市場在 1981 年遷到安平後，建物改為臺南市區漁會辦公室，臺南市中西區原魚市場逐漸凋凌，現況臺南市區漁會倉庫。

未來：引進民間投資營運

臺南市中西區原魚市場未來擬依促參法，委由民間機構將原有魚市場進行空間活化再利用，期望藉由引進民間廠商資金及技術參與營運，以創新、永續方式活化再利用，爰辦理本計畫，透過民間機構之專業經營理念、創意與永續方式，達成民間賺錢、政府省錢、民眾享受之多贏局面。

二、計畫目標



1.2 公共建設目的與公益性

一、公共建設目的

為有利推動臺南市中西區原魚市場促參前置作業及招商案，本案將依據促參法及相關法令規定，導入民間企業化經營理念及創意，藉以達成節省政府支出、提升服務品質等綜合效益。本案預計達成之政策目標說明如下：

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

1. 符合中西區原魚市場之公共性、公益性，並以在地文化特色作為本案多元發展之素材資源，結合文化創意加值之營運計畫。
2. 增加民眾參與觀光及藝文活動的空間與機會

二、公益性

本案以 BOT 的方式推動公共工程建設，由政府提供土地，由民間機構投資興建並營運，營運期滿，該建設所有權移轉給政府。

在公共建設之服務性及公益性是否會減損方面的問題，以民間營運的角度來看，為了吸引民眾到訪，民間營運公司在服務性更是會加強，以滿足民眾的需求。而在公益服務方面，未來民間機構需於不影響本案公益性質下進行相關服務與設施建置，民間機構可透過辦理講座、學堂等公益藝文推廣活動服務回饋機關及地方，故不會發生民間參與減損公共建設之服務性及公益性的問題。

1.3 民間參與之社會效益分析

一、民間參與之社會效益一利的分析

1. 保留魚市場舊址，活化再利用

透過民間資金挹注開發及經營，讓臺南原魚市場風華再現，經由民間的創意發想，期望能讓魚市場重獲新生，既保存魚市場舊址的歷史意義，也希望魚市場能以新的面貌讓遊客留下深刻印象。

2. 串聯周邊景點，賦予新的觀光亮點

本案藉由民間專業經營管理能力，提供餐飲、住宿及旅遊諮詢服務，可有效串聯周邊觀光景點與設施，創造多元開發效益，同時結合周邊景點，有利台南市中西區觀光事業之推廣並增加觀光人潮。

3. 帶動地方經濟繁榮及提供就業機會

未來民間廠商於本計畫基地進行相關投資，不僅促進地方觀光旅遊再生，亦將帶動周邊觀光及相關產業之經濟成長，擴大臺南地區整體觀光旅遊市場及產業發展，並提供一定之就業機會。

二、民間參與之社會效益一弊的分析

1. 政府之監督成本提升

倘引進民間廠商參與本計畫之營運，則須由臺南市政府觀光旅遊

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

局監督民間廠商是否依約妥善營運本計畫標的，並對於民間廠商之營運行為是否對周邊環境產生外部成本進行管理監督，故將衍生管理監督成本。

2. 業者以獲利為優先考量

民間廠商參與公共建設經營與公部門經營主要差異為獲利考量，在獲利考量驅使下，可能影響原公益及服務層面。

綜上，在幾經權衡考量本計畫民間參與所可能產生之利弊，在弊的部分，可藉由後續招商條件與合約規範降低衝擊，整體而言，其優勢與效用仍應大於其可能帶來之短弊，可為整體社會發展帶來正面的效益。

1.4 計畫區位及範圍

一、區位

中西區原魚市場位於臺南運河旁。



圖 1.1 計畫區位圖

二、計畫範圍

臺南市中西區星鑽段 2407 地號商業區用地:商四(1)，土地面積約為 1143.49 平方公尺(346 坪)。建蔽率:80%，容積率:320%。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

地籍圖謄本	
台南電謄字第204922號	
土地坐落：臺南市中西區星鑽段2407地號共1筆	
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）	
北	資料管轄機關：臺南市臺南地政事務所
	本謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所
	中華民國 109年11月25日17時02分
主任：許耀文	



本謄本係網路申領之電子謄本，由卓文穎自行列印
謄本種類碼：HC3863HF2CF，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

圖 1.2 計畫地籍圖

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

三、基地環境說明

(一) 沿革

臺南魚市原本在西市場裡面，日昭和十一年（1936 年）遷到運河船溜（後填土興建臺南中國城）南側。該建物是在昭和十年（1935 年）設計，並在隔年（1936 年）5 月 7 日舉行落成典禮。二次大戰後該建物依然作為魚市場使用，聚集來自澎湖的海產及乾貨。後來在民國 70 年（1981 年）魚市場遷到安平，原建物改為臺南市區漁會辦公室使用。

(二) 保存過程

2016 年年初，因為中國城暨運河星鑽跨區段徵收案，舊魚市場也在徵收範圍內並規劃成商業用地，因而臺南市政府要求漁會遷移（建物登記在市政府名下）。該建物雖非政府公告的文化資產，但已有 80 年歷史，且為運河盲段填平後見證當地曾有漁業活動的史蹟。



攝於民國 39-42 年間



現於僅存 4 面外牆上裝設公共藝術

第2章 民間參與可行性評估說明

一、市場可行性

- (一) 國民旅遊觀光市場近三年平均約有 1.8 億人次，國際觀光旅次達 1,106 萬人次以上，顯示旅遊市場具發展潛力。
- (二) 臺南市住宿共有 597 家，提供 14,288 間房間數，其中本案所在地中西區住宿共有 205 家，提供 4,870 間房間數，近年旅宿業家數迅速成長，供給增加，導致住宿率有下降趨勢，未來是否興建旅宿由業者自行專業評估。
- (三) 依國人旅遊狀況調查報告，美食活動、文化體驗活動有極高比例。臺南市為台灣著名美食聚集地，臺南美食與表演節目欣賞、活動展覽、可作為臺南魚市場未來發展方向，吸引遊客來訪。
- (四) 依據台南市政府觀光旅遊局統計資料，臺南市觀光遊憩景點遊客人次統計，中西區潛在觀光人數每年能量為 230 萬人估計。
- (五) 本計畫擬以「文史」、「藝文」、「販售服務」為主軸規劃，提供：
 - 1. 靜態及動態觀光藝文體驗遊憩服務。
 - 2. 推廣旅遊服務與親子遊憩空間。
 - 3. 專屬在地特色餐飲及物產販售享受。
 - 4. 多功能藝文活動空間。

二、工程技術可行性

- (一) 室內規劃物產行銷場域，建議可結合智慧科技營造消費空間，多功能產業體驗平台，作為行銷特色潮農的舞台，另配置多樣化的用餐環境，滿足遊客觀光餐飲購物及休憩服務的需求。
- (二) 結合藝文活動，定期舉辦不同藝文產業行銷及藝文展演活動，提供遊客一個多元的交流場域。
- (三) 本計畫新建建築及營運設備費用等投資經費預估約 1 億元，實際經費應視未來業者規劃業態業種而定。

三、財務可行性

- (一) 整體財務計畫經財務試算分析結果：本案特許期限 30 年，自償率大於 1；具財務可行性。
- (二) 本案為商業區上之觀光遊憩設施，本業財務已自償無附屬事業之開發行為。

四、法律可行性

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

- (一) 本計畫『中西區原魚市場』未來經臺南市政府觀光旅遊局依法劃設具觀光遊憩（樂）性質之區域內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關設施，則可依促參法第 3 條第 1 項第 7 款之規定為觀光遊憩設施。
- (二) 本計畫之主辦機關為臺南市政府，並得依相關規定授權臺南市政府觀光旅遊局辦理。
- (三) 本計畫預估投資總額未達新臺幣三億元以上者，不屬重大公共建設範圍。
- (四) 本計畫主要依促參法第八條第一項第一款之規定：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」（或稱 BOT）之方式辦理。

五、土地取得可行性

- (一) 土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，故本案無用地取得之問題。
- (二) 未來由主辦機關依促參法第 15 條規定，以訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用。

六、環境影響

由於本計畫開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條及第 31 條之規定，故本計畫開發時無需進行環境影響評估。

七、可行性評估綜合建議

綜合上述分析，本計畫委託民間經營，期透過引入民間企業經營之精神與機制，提高設施使用率，提升服務品質。委外擬依據促參法第 3 條第 1 項第 7 款方式（觀光遊憩設施）進行辦理。未來民間機構收費機制，可參考市場機制彈性，並以維持良好的設施服務品質，以多功能服務項目，希冀造就設施高使用率。綜合以上、市場、工程、財務、法律、土地及環境等分析結果，初步認為本計畫以委託民間經營之方式應屬可行。

表 2.1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容	評估結果
市場可行性	1. 業種業態市場面向 國民旅遊觀光市場近三年平均約有 1.8 億人次，國際觀光旅次達 1,106 萬人次以上，顯示旅遊市場具發展潛力。 2. 潛在投資者訪談 潛在廠商看好本計畫未來發展，表達初步投資意願。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
工程	本計畫因工程施作並未使用特殊技術或較難工法，而其他工程可依	☒ 可行

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

項目	分析內容	評估結果
技術可行性	以往所慣用之方法進行，由專業技術工程人負責，無高難度之施工困難。	☐ 條件可行 ☐ 不可行
財務可行性	整體財務計畫經財務試算分析結果：本案特許期限 30 年，自償率大於 1；具財務可行性。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
法律可行性	1. 業務面 (1)主辦機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府觀光旅遊局。 (2)公共建設類型：觀光遊憩設施。 2. 空間面 除促參法及其相關子法規定外，未來本案之開發亦應遵循其他通案法令之規定，包括建築法…。等。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
土地取得可行性	土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，故本案無用地取得之問題。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
環境影響	本計畫開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，故本計畫開發時無需進行環境影響評估。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行

第3章 公聽會及相關事項

3.1 公聽會辦理情形摘要

一、辦理依據

依據促參法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。並於該公共建設所在地邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，聽取與會人員意見回饋，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形進行說明。

二、辦理日期

108 年 12 月 23 日（星期一）上午 10:00

三、出席者

詳簽到表。

四、公聽會會議紀錄意見彙整與是否採納說明

表 3.1 公聽會會議記錄彙整

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
一	長官及專家學者意見		
陳局長 建安	1. 未來可以綜合幾個方案，呈階梯狀規劃。靠近運河處保留牆面跟桁架，代表魚市場的意象，可以做為學生或街頭藝人的表演平台。靠近停車場、龍旅商旅處可以拉高建物體，使天際線較和諧，作為親子教育、飲食文化、旅遊服務中心。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	作為本案規劃構想的基本，做初步工程規劃。
	2. 本案為台南市漁業文化重要基地，原魚市場牆面可做景觀牆強	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本	本案雖不屬歷史建築，但魚市場仍保留臺南人重要的歷史記憶，將保存原有建築立面，作

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	化，以舊空間結合新機能，帶有文化、教育意義，在原中國城旁串聯起遊憩帶，成為新的觀光景點。	案之建議	為象徵。
洪教授 于婷	以義大利威尼斯里奧托魚市場為借鏡，用觀光角度來看，本案基地位置良好，原魚市場功用就是拍賣、航口、販賣澎湖乾貨，可作為懷舊的場域，創造新的觀光亮點。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	作為本案規劃構想基本，設置魚貨相關商品賣場及美食。
二	議員及民眾意見		
許議員 至椿	1. 建議可以興建觀光飯店、商場，結合周邊美食、古蹟作為創意美食的聚點。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	本案以此建議進行市場可行性分析，最後規劃為商場加展覽場。
	2. 中國城碼頭完工後，能夠帶動旅遊觀光與住宿，也要有交通設施的規畫，像是汽、機車停車場，公車站等等。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	本案依度都市計畫建築物附設停車空間標準擬定停車場需求。
陳怡珍 議員	應重現過去魚市場歷史記憶，透過未來計畫，讓遊客了解魚市場樣貌，串聯整個觀光發展。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	作為本案觀畫構想的基本，設置魚市場歷史展覽並結合新科技，讓遊客能體驗臺南珍貴的歷史記憶，使這段回憶得保存下去。
陳建國 里長	1. 過去遊客在運河坐船到安平遊玩，夜晚回中西區，未來中國城碼頭將完工，台南轉運站也即將試營運，可以與碼頭作銜接。	☐ 是 ☐ 否 ☒ 非針對本案之建議	將轉達給相關單位做參考。
	2. 建議未來可以在原	☒ 是	作為市場可行性與規劃構想基

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	魚市場基地集結台南美食精華，做一個美食用餐中心。	☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	礎，將臺南魚市場規劃特色農漁餐廳並集結臺南美食小吃，成為新的美食集散地。
	3. 若以低度開發的模式，其實不需要很多經費，市政府可以自己開發，就能達到預期的效果，又不失保留原魚市場的初衷，不一定要委外做 BOT 或 ROT。	☐ 是 ☒ 否 ☐ 非針對本案之建議	本案經市場、工程、財務、法律等可行性分析後，依舊決定以 BOT 方式較能使土地利用達到大效益，為市民、遊客提供新的遊憩據點。
	4. 台南飯店已飽和，不建議興建飯店，應保留原本文化記憶，提供給觀光客新創新的旅行記憶。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	經市場可行性分析後，魚市場最後決定以商場、展覽場作為規劃方向。
邱明賢先生	1. 建議不要建飯店，因為目前台南市區住房率高的飯店是因為遊客可以逛附近的百貨公司，這是他們的特色。飯店若建在原魚市場基地，無此優勢。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	經市場可行性分析後，魚市場最後決定以商場、展覽場作為規劃方向。
	2. 本案基地的特色為水、橋、魚，希望建物能保留，交由地方經營，販賣台南在地美食。	☒ 是 ☐ 否 ☐ 非針對本案之建議	依此建議，基地決定保留建築立面，保留魚市場歷史記憶，並販賣農魚料理推廣臺南美食。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

3.2 公聽會簽到表

單位名稱	職稱	簽名
		邱明發
市議員		許石松
市議員邱菊莉	秘書	陳明才
市議員張玉鳳	助理	陳蔭芳
		歐日青
		鄭榮玲
		蔣鴻娟
		卓文玲
		李麗珠
		劉特健
臺南市政府觀光旅遊局		楊雅雲
		馬光華
		曾定宏
		黃美蘭

圖 3.1 公聽會簽到表(1)

[illegible]

圖 3.2 公聽會簽到表(2)

第4章 特許範圍與年限

4.1 興建營運範圍

基地座落於臺南市中西區星鑽段 2407 地號商業區用地:商四(1)，土地面積 1143.49 平方公尺(346 坪)。建蔽率:80%，容積率:320%。所有權人為臺南市政府，管理單位為臺南市政府觀光旅遊局。

表 4. 1 土地權屬表

地段	地號	所有權人	管理者	面積(m ²)
星鑽段	2407	臺南市政府	臺南市政府觀光旅遊局	1143.49



圖 4. 1 地籍範圍圖

4.2 許可年限

本案採 BOT 方式開發，經財務試算評估，建議本案以 30 年為許可期限。

一、興建期間

民間機構應於點交日起 3 年內完成各項工程(含行政審查作業時間)。

二、營運期

本計畫營運期自開始營運日起算，但其實際期間仍應視興建期間之增減。

三、優先定約之規定

考量民間機構於經營管理得宜時，給予適當之鼓勵，並以較長遠之眼光進行規劃，願意於許可年期屆滿前幾年適當投入相關重增置費用，確保設施之品質，考量建物設施之物理耐用年限，建議前述優先定約年期一次為 20 年。

第5章 興建規劃

5.1 工程調查及規劃

5.1.1 工程調查內容及分工

一、 土地資料調查

土地調查資料包括土地所有權狀、地籍圖謄本、土地測量/複丈鑑界等資料。上述土地資料調查係屬興建工程規劃設計應辦理行政事宜，民間機構應依規劃結果負責申辦應辦行政事項，主辦機關負責督導辦理情形。

二、 基地環境調查

對於基地之地質、地形、地下水位、水文、植栽、日照、風向風力、特定紀念樹木等自然環境予以調查，並呼應基地特色，以利後續配置建築物及戶外景觀設計作業。亦須對基地人文特色、附近建築物及公共設施等予以調查，以評估滿足未來經營管理之使用需求。上述基地環境調查係屬興建工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責調查，主辦機關負責督導辦理情形。

三、 公用設施資源調查

基地之相關公用設施(電力、電信、自來水、污水及排水系統等)等，民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來開發使用之規模量評估，以便後續向相關機構申請作業之進行。上述公用設施資源調查係屬興建工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責辦理，主辦機關負責督導辦理情形。

四、 地質鑽探

於申請建造執照時須附有依法登記執業之應用地質技師或相關有權簽證執業技師簽證之地質鑽探實驗分析報告書。

5.1.2 工程調查辦理方式

本計畫於興建前需辦理之各項調查，皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程各調查項目其辦理方式，包括民間機構自辦 向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等、委託專業公司辦理等，詳細內容如下。

一、 民間機構負責事項

1. 本計畫興建工程設計所需之事前調查將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。
2. 工程調查結果，如發現有任何妨礙、阻止、延誤民間機構履約之情事，民間機構應立即通知主辦機關，並共同協商解決之道。

二、 主辦機關 協辦事項

主辦機關將允許民間機構於簽訂投資契約起，用地交付前，進入本基地進行規劃設計所需相關調查工作。

5.1.3 工程調查時程建議

因調查作業為所有規劃、設計施工作業之基礎作業，故建議於簽約後，民間機構應即刻動員辦理，建議於簽訂契約日兩個月內完成工程調查作業。

5.1.4 工程規劃內容及分工

一、 作業內容

各項工程規劃至少包括開發定位、基地配置、進度、品質及成本規劃等，皆以民間機構辦理為主，主辦機關負責督導辦理情形。

二、 分工辦理方式

（一）民間機構負責事項

1. 工程規劃作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業師、工程顧問公司或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔相關費用。
2. 工程規劃成果若與投資契約或投資執行計畫書有重大差異，民間機構應提出差異分析及優於原提案之說明與佐證，提交主辦機關審查。

（二）主辦機關督導及協助事項

1. 主辦機關可聘請履約管理顧問，協助主辦機關進行工程規劃階段相關督導及查核工作。
2. 主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。
3. 主辦機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

階段所應負擔之各項責任。

5.1.5 工程規劃辦理方式

開發興建須辦理之各項工程規劃，皆以民間機關辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形。辦理方式由民間機構自辦(向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等)、委託專業公司辦理等。

5.1.6 工程規劃時程建議

工程調查及工程規劃作業之實質作業可重疊作業，因此建議可同時展開並建議於簽訂契約日起 3 個月內完成工程規劃作業。

5.2 工程細部設計規範

一、 分工辦理方式

(一) 民間機構負責事項

1. 工程設計作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，並負擔相關費用，民間機構應對自行或委託辦理作業之品質與進度負責。
2. 民間機構應自行委託專業技師或工程顧問公司辦理建築線指示、室內裝修圖說審查與建(雜)造執照請領、水電、瓦斯、消防、環保、交通及電信等審核，並負擔相關費用。

(二) 主辦機關督導及協助事項

1. 主辦機關可聘請履約管理顧問，協助主辦機關進行工程設計階段相關督導及查核工作。
2. 民間機構因執行本計畫需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

三、 建議時程

民間機構應依照工程規劃作業成果辦理工程設計作業，並建議於點交日起 1.5 年內完成工程設計、取得建照作業。

5.3 工程發包施工

一、 作業內容與辦理方式

1. 民間機構應依據行政院頒「公共工程施工品質管理制度」、行政

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

院公共工程委員會頒「公共工程施工品質管理作業要點」及契約文件品質管理要求等規定辦理。

2. 本計畫投資興建之相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、電梯、天然瓦斯設備等。
3. 民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
4. 民間機構需依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與興建之員工及工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。

二、發包施工時程建議

本計畫工程發包與施工階段之建議時程，於取得建照後，依工程預定進度完成本項作業。

5.4 工程施工管理與監督

一、施工管理重點

- (一) 針對工址現況應詳實調查，盡可能降低施工中對既有環境的影響，必要時應研擬替代方案，如施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區。
- (二) 施工材料搬運動線考量，周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
- (三) 道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部分之保護措施、敲除部份須採低噪音拆除、依據不同施工階段之噪音位準實測值，其各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
- (四) 塔吊、吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網設置。
- (五) 環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否需設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水。
- (六) 營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵披覆措施設置、施工中彈性調整工期等。

二、興建執行計畫書

可規劃民間機構於工程作業之初，擬具本計畫之興建執行計畫書，或納入投資執行計畫書內容，經主辦機關審查同意後施行。興建計畫

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

書/投資執行計畫書之內容應包括但不限於：

- (一) 各階段民間機構應辦理之作業項目說明
- (二) 興建規劃
- (三) 工作組織架構、人員學經歷及職掌
- (四) 預定作業時程(含重要里程碑)
- (五) 主要材料或設備規範
- (六) 計畫管制方式
- (七) 分包計畫
- (八) 採購計畫(含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等)
- (九) 工作月報
- (十) 保險管理(風險管理及保險規劃)
- (十一) 工程品質管理計畫
- (十二) 安全與衛生計畫(含緊急應變、通報及防災計畫)

三、工程施工管理方式

- (一) 民間機構不得以不具備履行投資契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為分包廠商。
- (二) 民間機構對於其分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。採購契約經主辦機關備查者，亦同。
- (三) 分包商應規範其砂石、廢土、廢棄物、建材等分包廠商，不得有使用非法車輛或超載等行車違規行為。
- (四) 分包商使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土供應。
- (五) 施工計畫書
為確保施工品質，民間機構及分包商應考輒本計畫之工程特殊性，擬定整體及分項作業施工計畫書。
- (六) 施工管理組織型態
包含施工管理組織架構、任務分配及職掌說明、相關人員學經歷說明、相關證明文件、必要之通訊資料、分包管理規劃等。

四、工程監督方式與程序

為確保工程的施工成果能符合設計及規範標準，引導民間機構建立完善的品管系統，並對分包商的施工作業予以督導、檢查及驗證，確認各項施工品管執行確實，防止品質瑕疵產生，主辦機關將於工程興建期間指派相關人員或委請相關專業單位，對工程各階段進行督導與查核。並於投資契約明定，民間機構應定期提出工作月報或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。

5.5 節能減碳規範

- 一、基地規劃設計應配合環境特色。
- 二、動線規劃應以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物室內平面及垂直動線應清晰合理，並符合相關法令規定。
- 三、整體規劃設計需考量彈性開放的活動空間、綠建築的設計考量、無障礙的使用環境及安全防災的相關設施。
- 四、民間機構於配置規劃時，應考量基地內各活動區域之安全管制可能，以達到合理使用與有效管制之目的。

5.6 公共藝術

民間機構需考量留設適當位置設置公共藝術，美化建築物及環境。公共藝術部分係依據文化藝術獎助條例第9條及其施行細則第8條第2項規定，一般公共工程之公共藝術設置造價不得少於建築物造價1%。

5.7 建築語彙特色

台南原魚市場的歷史可回溯到日治時期。在1936年，台南漁業組合於現址興建了魚市場，提供漁貨進出使用，漁市場見證了台南運河的發展過程。地理上，漁市場與北側台南運河海關（已成為市定古蹟）、南側停泊船隻的盲端相呼應，在盲端停泊的船隻可以就近在魚市場販售漁貨，原魚市場特色的廊列式建築語彙，為符合漁船卸貨的需求而設計。

本案為台南市漁業文化重要基地，原魚市場牆面可做景觀牆強化，以舊空間結合新機能，帶有文化、教育意義，在原中國城旁串聯起遊憩帶，成為新的觀光景點。



臺南魚市場環河街方向視角



廊列式建築語彙示意

第6章 營運規劃

6.1 營運計畫辦理方式

一、營運目標

為能使本計畫辦理之順遂，未來原魚市場之建築及相關設施 BOT 民間機構營運後，希冀本計畫達到以下之目標：

- (一) 建構兼具觀光旅遊價值與文化傳承寓教於樂之場域。
- (二) 導入具文創、藝文、講座、展示、餐飲、體驗、商場、住宿等多元化之服務機能，提供民眾使用，以活絡空間發揮效益，成為多元觀光遊憩設施。
- (三) 引進民間資源、活力與創意，對外提升競爭力，對內擴大服務範圍，創造多贏局面，提升整體經濟效益。

二、營運方式

民間機構應依主辦機關審核同意之營運計畫書自行負責經營管理業務，營運所需資產及設備，由民間機構自行興建或購置，經營所需之工作人員，由民間機構自行向外僱用，主辦機關將依契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

三、費率標準與調整機制

(一) 營運費率之訂定

本計畫係屬非公用事業，得要求民間機構於申請時研提之投資計畫書內，載明營運費率訂定標準，並依此作為營運費用之基準。民間機構可依市場、財務等項目自行訂定營運費率，但須經主辦機關同意後始得實施。

(二) 費率調整機制

民間機構之營運費率應低於申請時投資計畫書所訂之營運費率上限，其後如計畫調整營運費率上限，每年得擬定調整方案，送交主辦機關同意後始得實施。若因政府政策、社經環境等重大變遷，致依照上述之營運費率上限之調漲時間、幅度與一般市場行情差距過大，民間機構得擬具調整方案及理由請求主辦機關專案核定，而主辦機關有保留裁量之權限。

四、營運項目與內容

預計營運項目為魚文化體驗及其衍生之商場、住宿及餐飲等功能，

五、開始營運前相關證照之取得

- ## 六、工作坊提案參考

6-2

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

提案一：倒數 1000 天的博物館		
		■ 變動過多使各階段銜接之施工期過長 ■ 較多的跨部門溝通與行政程序

提案二：Avang		
空間想像 		
定位	再利用的創意性與公共性的兼具。	
目標	文化自主營運兼顧收益。	
空間使用	• 漁業商場 • 親子教育 • 夕陽廣場、日落平臺、深夜魚食堂	
優劣比較	優點	✓ 因應現代人生活模式，不同時段服務不同客群 ✓ 與周邊居民與環境的連結較佳 ✓ 局部委外門檻低，進駐意願較高 ✓ 公共性較高，市民使用度較高
	缺點	■ 開放公共空間需較多的管理成本 ■ 局部委外與公共空間之管理維護界線容易界定不明，難以控管責任義務 ■ 易造成環境清潔與活動噪音問題

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

提案三：Fishing Hotel		
空間想像 		
定位	以單點為中心結合中國城廣場及運河星鑽，帶動整個產業鏈與區域觀光價值。	
目標	促成民眾參與，打造公部門、投資者、市民的二贏局面	
空間使用	• 餐廳、水產 • 住宿旅店	
優劣比較	優點	✓ 一次性委外責任義務清楚 ✓ 條件限制相對低，進駐廠商意願較高 ✓ 商業性較高，可帶動周遭商家
	缺點	■ 公共性較低，無法成為市民公共空間 ■ 較難保有原魚市場建築物元素 ■ 如完整使用容積率，則難控制河岸整體景觀

6.2 營運績效評估

為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，主辦機關訂定評鑑指標，俾能衡量績效目標實現程度，以便進行績效評估作業，換言之，績效評估指標即主辦機關衡量民間機構是否達成績效目標的工具。

為利主辦機關依公平、公開程序及符合公共利益、公平合理原則，辦理促進民間參與公共建設案件營運績效之評定，財政部促參司於106年3月發布「促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引（以下簡稱「營運績效評估作業指引」）」以供參考運用。依據「營運績效評估作業指引」第二點，營運績效評估辦法應載明營運績效評估方法、項目、程序、標準及其他績效評估事項，並明定民間機構應配合營運績效評估作業提供相關資料及參與相關作業。

6.3 營運辦理時程

營運期間，民間機構應依主辦機關核准之「營運計畫書」所定期限執行本計畫之營運管理工作，並由主辦機關負責督導營運及管理工作。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

作。此外，民間機構於正式營運前，應備具相關法令規定須報請核准之文件，經相關機關審查核准後，始得開始營運；民間機構完成前項程序後，應敘明開始營運日報請主辦機關核定。

第7章 環境影響評估

本計畫為觀光遊憩建設之開發，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條規定：「遊樂、風景區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：遊樂區、動物園之興建或擴建，符合下列規定之一者：(一)位於國家公園。…(八)申請開發或累積開發面積十公頃以上。」，本計畫位於都市計畫區，範圍僅 1143.49 平方公尺，依據基地的條件，不屬於「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條所列對象，無需進行開發行為環境影響評估；另外，未來如作為旅館使用，第 20 條：「九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積 5 公頃。」、第 31 條：「工商綜合區或大型購物中心之興建或擴建工程，則需 5 公頃以上」方須辦理環評，故本計畫無需進行環境影響評估。

第8章 風險規劃

一、政策風險

政策風險分為政治風險、法令變動風險、政府終止補助，以及稅賦的增加等。

（一）政治風險

係指政府政策有所變更致計畫暫停、片面中止特許權或政權輪替等因素，導致計畫終止或暫停等無法預期之政策風險。若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

（二）法令變動風險

主要為法令的變動調整，如促參法、土地使用及營建、環保等相關法令的變更，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

（三）政府終止補助

係指因政策變更等因素，終止計畫補助之風險，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

（四）稅賦的增加

係指稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，造成計畫資金成本的變動，無法預期之稅負增加風險，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

二、金融風險

包括利率風險、匯率風險及通貨膨脹風險等。

（一）利率風險

係指利率變動將導致利息成本負擔相對增加，亦會增加計畫風險，若未來本計畫於修改建、營運期間利率有巨幅變動，則對本計畫投資財務產生風險影響。民間機構應採取適當避險措施(如：保險等方式)，不至於因金融市場波動影響本計畫之進行，使利率風險影響降至最低。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

（二）匯率風險

民間機構在修改建期或營運期，若有部分之資金取得及支付係以外幣方式處理，則相關匯率等變動將可能造成計畫資金成本的變動，進而影響資金之調度運用。爰此，未來民間機構可進行避險的安排，以降低匯率風險之影響。

（三）通貨膨脹風險

修改建期內之工程成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響工程成本的變動，在營運期間，建築設備的維修或更新等成本亦可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響營運成本的變動。未來民間機構應採取適當避險措施(如：保險等方式)，以降低通貨膨脹風險之影響。

三、市場風險

包括競爭風險、需求風險及營收未如預期等。

（一）競爭與需求風險

本計畫未來以提供文化創意產業推廣、展覽(示)、文化教育推廣及服務、複合式藝文、餐飲、體驗、販售等服務設施為主，基地鄰近安平觀光區及市中心，區位良好，具發展潛力，惟當競爭條件改變(如其他類似類型競爭對手新增)，是否仍能維持規劃之收費水準，應是營運期間注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，檢視價格彈性做為訂定價格政策之參考。

（二）營收未如預期

本計畫營收來源包含文創、場租、商品販售、體驗及餐飲設施等收入，因此，前述收入能否達到預期目標為本計畫營運風險之一，未來民間機構應妥善經營，並自負經營績效。

四、財務風險

包括擔保強制風險、融資協議不履行風險、特許公司破產風險及費率調整風險等。

（一）擔保強制

因金融機構提出加強債權擔保的要求，民間機構應自行與金融機構協議，降低擔保強制對財務計畫之風險。

（二）融資協議不履行風險

民間機構負有籌措資金之義務，應盡力尋求其他融資方法或分散融資來源。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

（三）特許公司破產風險

此為因市場、財務等因素導致公司破產，影響計畫中止或延宕之風險。民間機構應負責營運期間之現金流量穩定，除編制獨立財務報表，並可藉由定期及不定期檢視財務狀況，隨時掌握本計畫營運期間之現金流量，未來若有營運不佳情形，亦可提前預為因應，以降低公司破產風險。

（四）費率調整風險

民間機構為因應市場競爭，其實際費率可能另有調整，而依投資契約規範，仍需報請主辦機關核定後實施，此規定恐使民間機構面臨費率調整自主性之風險，影響其營運計畫。

五、完工風險

包括工期延誤、成本超支風險、無法完工、審核延誤、技術與品質、勞工風險及貸款增加等。

（一）工期延誤

本計畫自申請作業、工程設計至施工完成，若任一環節出問題，均可能造成工程延遲，致影響未來營運，因此，本計畫是否能如期完工並開始營運，其各階段仍應注意本計畫之延遲施工風險。

（二）成本超支風險

成本超支風險主要有幾項，一為固定及變動成本的波動，導致成本超支預期；二為營運管理不當所造成的超支情形；三為因超支情形而波及民間機構整體財務操作與運作的穩定性。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

（三）無法完工

若非因不可抗力因素，民間機構於履約期間無法完工，影響本計畫營運時，於投資契約中明訂主辦機關得以終止投資契約。

（四）審核延誤

本計畫執行可分為規劃設計、工程建造及施工完成等階段，若任一階段出現問題，均可能造成審核延誤影響未來營運，為避免上述情形的發生，可於投資契約明定民間機構應按時向主辦機關提出申請並掌控時程。

（五）技術與品質

計畫於執行階段，有關之工程調查及規劃、工程細部設計及工程發包施工等階段皆由民間機構自行負責，若民間機構委託之承包商無法達預期之工程進度或施工品質低劣，將影響本計畫之開發進

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

度與設施品質，對於後續經營勢必需投入額外之維修費，將增加本計畫之營運支出，恐影響經營成效。

為避免上述情形的發生，民間機構應評選有經驗之優良統包商，並應肩負起確認承包商履約能力及現場監督其施工品質，且制定施工及工程品質管制計畫；而縣府可藉由重點稽查的工作，以維持工程進度的順遂，使民間機構與縣府能達良好之合作關係。

（六）勞工風險

民間機構應依照勞工安全衛生組織管理等相關法令進行開發經營，如有糾紛應依既有勞資爭議處理模式。

（七）貸款增加

因金融機構貸款利率變動、金融政策變更等因素，導致計畫貸款增加，影響計畫成本增加，民間機構應自負與金融機構協議之責任，必要時，民間機構得請主辦機關協助申請中長期基金貸款。

六、營運風險

本計畫委由民間機構營運，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，然市場上不確定因素甚多，茲將營運階段產生之風險分述如后。

（一）勞資糾紛

民間機構應確實依勞基法等相關法令經營，以避免勞資糾紛，若有糾紛應採取勞資雙方協議方式處理。

（二）營運績效

民間機構應自負營運績效優劣，並應加強營運管理績效，除加強人員服務品質及管理，提升營運效率，另在營運設施設備維護上亦應加強日常的維修，以減少資產設備的汰換，降低設備成本重置的開銷。

七、不可抗力風險

參與計畫任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外在風險，如天然災害、人為因素(如：戰爭、暴動)等風險，導致營運中斷，或人員損傷等情事發生，此時應投保相關保險(如：營運中斷保險、機械及電子設備保險等)，以降低因不可抗力所導致之損失，並於契約中明列入不可抗力範圍，包括颱風、地震、暴風雪、暴風雨、海嘯、火山活動、戰爭、恐怖行動、敵對行為、暴動、罷工等，同時要求民間機構應規劃適當保險機制以避險。

第9章 政府承諾與配合事項

9.1 政府承諾事項

民間機構應於契約簽訂時，同時簽訂設定地上權契約，除契約另有協議外，應依契約之約定時程，將本計畫基地交付予民間機構使用。

9.2 政府協助事項

- 一、 協助用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請
- 二、 協助辦理各項審查程序、證照或許可申請
- 三、 協助申請中長期資金貸款
- 四、 協助申請重大天然災害復舊貸款

第10章 移轉規劃

10.1 土地返還計畫

按 BOT 投資契約中所稱之營運資產係包括土地、建物、設備及其他有形或無形資產等在內，故於探討營運資產移轉計畫時，同時已將土地返還部分納入，內容詳後述。

10.2 營運資產移轉計畫

有關「營運資產之移轉」，一般可分為「許可年期屆滿後」及「許可年期屆滿前」之移轉兩種。前者，許可年期屆滿後營運資產移轉，是指本計畫營運期限屆滿後，民間機構移轉營運資產之程序、標的及權利義務；後者則是指因投資契約提前終止，雙方就移轉營運資產之程序、標的及權利義務之相關規範。

10.3 許可年期屆滿後之營運資產移轉

所謂「許可年期屆滿後營運資產移轉」，係指民間機構與主辦機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直至契約所定期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。有關許可年期屆滿後，以「無償移轉」之方式辦理營運資產之移轉。

10.4 財產清冊

民間機構應主辦機關要求之格式，將資產製作財產及物品清冊送交主辦機關。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

第11章 後續作業事項及期程規劃

本計畫於先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 53 條至 60 條規定，辦理後續之招商甄審、議約及簽約等作業，依本計畫契約所示，主要工作包括：撰擬招商文件、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約及簽約等項目。

11.1 後續作業事項

依據本計畫後續工作項目規劃，後續招商及甄審作業程序主要分成招商準備作業階段、公告招商階段、甄審及評定階段、議約及簽約階段等四個階段，其作業程序分述如下：

一、招商準備作業階段

（一）研擬招商文件及公告內容

依促參法第 42 條規定略以：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。因此，為利後續公告招商作業進行，應擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須知及投資契約草案等，如下：

1. 申請須知（含相關附件）
2. 投資契約草案（含相關附件）
3. 甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）

（二）協助發佈投資資訊與辦理招商說明會

為充分瞭解潛在投資者對於本計畫招商條件與規劃之意見，主辦機關應先行公開各項資訊，並辦理招商說明會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人对招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件之參考。

（三）協助成立甄審委員會及工作小組

主辦機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審委員會。甄審委員會之委員由主辦機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。

二、公告招商階段

（一）協助正式公告招商文件

將本計畫招商相關文件公告上網，徵求民間投資，申請人得於此階段提出招商文件疑問澄清，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、澄清並檢討之，以作為修訂或補充

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能了解。

(二) 招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，主辦機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。應公開發布訊息使所有申請人均能瞭解。

三、甄審及評定階段

(一) 協助辦理資格審查

1. 資格審查時，由主辦機關進行審查，選出合格申請人。
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。
3. 審查過程，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。
4. 申請人逾主辦機關依前二項通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。
5. 資格審查結果，主辦機關應通知申請人，最遲不得逾甄審會選出最優申請人時或評決無最優申請人時；對審查不合格者，並應敘明其原因。

(二) 協助辦理綜合評審作業，並擬具申請案件初步評估意見

1. 甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，審查合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，由甄審會選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。
2. 主辦機關應於甄審會開會前，提醒甄審委員及工作小組成員，如有申請須知所定應行迴避之事由者，應自行迴避，如發現有未迴避者，應令其迴避。
3. 甄審會對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理。
4. 甄審會辦理綜合評審，應將財務計畫列為必要之甄審項目，並予以適當權重。
5. 申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，經綜合評審均未達甄審標準或不符合公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
6. 甄審會評審結果與工作小組初審意見有明顯差異，或不同委員之評審結果有明顯差異，召集人應提交甄審會議決或依甄審會議決辦理複評，並列入會議紀錄。複評結果仍有明顯差異時，由甄審會議決之。
7. 甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

四、議約及簽約階段

協助主辦機關完成議約及完成簽約。

(一) 議約原則

1. 申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：
 - (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
 - (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
 - (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
 - (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
2. 投資契約不得違反原公告及招商文件內容。但有下列情形之一者，不在此限：
 - (1) 原公告及招商文件內容載明得經協商後變更。
 - (2) 於公告後投資契約訂立前發生情事變更。
 - (3) 原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。
3. 主辦機關應依下列原則，辦理議約：
 - (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果。
 - (2) 議約內容除符合促參法施行細則第二十九條第二款或第三款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

(二) 議約及簽約期限

甄審會評選出最優申請人之日起至完成議約止之期間不得超過等標期之二倍，且以六個月為限。

11.2 期程規劃

表 11.1 本計畫後續作業預定時程

階段	流程	內容說明	預計期間說明
招商公告 (45日)	招商公告	公告於財政部推動促參司網站、臺南市政府、臺南市政府觀光旅遊局網站。	中華民國○年○月○日至中華民國○年○月○日
	申領本案申請文件	45日：以公告日起算至截止收件之日止	中華民國○年○月○日至中華民國○年○月○日
	疑義處理	徵詢：14日內；領件人提出書面請求釋疑 答覆：疑義徵詢期限屆滿14日內函覆，必要時補充公告	公告日起第14日內 公告日起第28日內
	申請書截止收件	45日：以公告日起算至截止收件之日止	公告日起第45日 (截止日)
資格審查 (21日)	資格審查(工作小組審查)	由工作小組就資格文件及公告所規定資格	截止日後第7日內

本報告內容僅供參考，申請人仍應依據招商文件規範自行評估後提出投資計畫書

		需檢附資料做審查。	
		申請人就資格文件完成補正或澄清。	截止日後第14日內
		通知合格申請人準備綜合評審。	截止日後第21日內
綜合評審 (30日)	綜合評審	召開甄審委員會，得通知申請人限期澄清，合格申請人應出席進行簡報。	截止日後第50日內 (評定日)
完 成 議 約、簽約 (60日)	議約	最優申請人應於執行機關指定之期間內，完成議約。	評定日後15日內完成
	繳納履約保證金及簽約	民間機構應於完成履約保證金之繳納後與主辦機關完成本契約之簽訂。	議約後15日內完成
註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，執行機關於必要時得調整之。			