

公共建設促參預評估機制

中華民國 95 年 6 月 8 日行政院公共工程委員會工

程技字第 09500213420 號函

中華民國 102 年 7 月 25 日財政部台財促字第 1022

5512000 號函修正

中華民國 104 年 7 月 15 日財政部台財促字第 1042

5510930 號函修正

中華民國 106 年 9 月 14 日財政部台財促字第 1062

5519180 號函修正

一、目的

公共建設是否適合由民間參與及由民間參與是否具一定程度可行性，為促進民間參與公共建設(以下簡稱促參)計畫形成前應先檢視之重點，屬政府機關應辦理事項，更應提前檢討評估並進行必要協調，再就具初步促參可行性案件，進行民間參與可行性評估作業，可提升促參計畫品質及成熟度，並避免主辦機關時間、人力及經費浪費，爰建置「公共建設促參預評估機制」及「公共建設促參預評估檢核表」，臚列政策面、法律及土地取得面、市場及財務面之檢視要項，協助主辦機關預先檢視及評估引進民間參與公共建設可行性，提醒主辦機關於現階段應注意審視之面向及後續辦理可行性評估作業應注意要項。

二、依據

- (一)「中央政府中程計畫預算編製辦法」第 25 條規定，有關政府公共建設、科技發展及社會發展個案計畫之擬編，應加強財務規劃……屬重要公共工程建設應先徵詢民間投資意願，並製作替代方案，俾供選擇。
- (二)「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 4 點規定，中長程個案計畫之擬訂，應評估財源籌措方式及民間參與之可行性。
- (三)「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第 3 點規定，各機關編擬重大公共建設計畫應參酌施政優先性、民間參與可行性及計畫執行能力等，檢討所屬個案建設計畫之優先順序。

三、適用範圍

- (一)新增提報促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)主管機關列管之促參案件。但主辦機關依促參法第 51 條之 1 第 2 項於營運期限屆滿前與民間機構優先定約之促參案件，免適用本機制。
- (二)申請「機關辦理促進民間參與公共建設案件前置作業費用補助」之促參案件。
- (三)報請行政院審議之新興重大公共建設計畫。
- (四)報請各年度預算先期作業綜理彙辦機關審議之個案建設計畫。

四、運用時機

- (一)屬適用範圍之案件，機關應併附「公共建設促參預評估檢核表」(詳附件)，供相關機關做為審查參考。
- (二)非屬適用範圍之案件，供機關做為辦理民間參與公共建設決策參考。

五、預評估結果之處理及公開

- (一)主辦機關辦理預評估結果為初步可行者，始得辦理可行性評估。結果為初步可行性低或不可行者，應就關鍵課題本於公共利益及專業考量，為適當決定。
- (二)預評估結果為初步可行者，主辦機關應將該結果公開於資訊網路，公開期間不少於 10 日。

附件、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：彰化縣員林市員林國小運動場地下停車場營運移轉(OT)案

二、執行機關(構)(即填表單位)：彰化縣政府工務處

三、公共建設現況：

(一)基地區位：彰化縣員林市地政段 776 地號

基地面積：37,766 平方公尺

停車室內面積：7,645 平方公尺

(二)經營現況：

☐新興之公共建設

☒既有之公共建設

☒全部委外

營運現況：

1、最近1年營運收入：4,395,271萬元

2、最近1年營運成本及費用：2,172,504萬元

☐部分委外，範圍：

營運現況：

1、最近1年營運收入： 萬元

2、最近1年營運成本及費用： 萬元

☐自行營運，範圍：

營運現況：

1、最近1年營運收入： 萬元

2、機關管理人力：專職 人；兼辦 人

3、最近1年管理維護預算約： 萬元

(三)基地是否有環境敏感之虞：

☐是，說明：

☒否

(四)土地權屬：

☒全數為公有土地

☒管理機關為執行機關

☐管理機關為其他機關(機關名稱：)

☐含私有土地(約占計畫範圍 %)，其所有權人為：

☐國營事業(機構名稱：_____)

☐私人

☐其他

(五)土地使用分區：

☒都市計畫地區

使用分區為學校用地

☐非都市土地

使用分區為_____

使用地類別為_____

(六)基地是否有聯外道路：

☒是

☐否，未來有道路開闢計畫：

☐是，說明(含預算編列情形)：_____

☐否

(七)基地是否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

☐是，說明(含預算編列情形及執行單位)：_____

☒否

貳、政策面

一、本案是否符合相關公共建設政策：

☒是，相關政策：

☐國家重大計畫：_____

☐中長程計畫：_____

☐地方綜合發展計畫：_____

☐地方重大施政計畫：_____

☒符合公有土地或資產活化目的

☐其他：_____

☐否(停止作答，跳填「陸」並核章)

二、本案是否符合引進民間參與之政策：

☒是，相關政策：

☒公共建設計畫經核定採促參方式辦理：_____

☐具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設：_____

☐ 已建設之公共建設，管理人力、維護經費受限：_____

☐ 其他：_____

☐ 否，說明：_____

叁、法律及土地取得面

一、民間參與之法律依據：

☒ 促參法

(一) 公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為：

交通建設及共通管道

(符合促參法施行細則第 2 條第 1 項)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二) 公共建設將以促參法第 8 條之民間參與方式辦理：(可複選)

☐ 交由民間新建－營運－移轉(BOT)

☐ 交由民間新建－無償移轉－營運(BTO)

☐ 交由民間新建－有償移轉－營運(BTO)

☐ 交由民間增建/改建/修建－營運－移轉(ROT)

☒ 交由民間營運－移轉(OT)

☐ 民間機構備具私有土地－擁有所有權－自為營運或交由第三人營運(B00)

☐ 其他經主管機關核定之方式

(三) 公共建設執行機關是否符合促參法第 5 條：

☒ 是：

☒ 主辦機關

☐ 被授權機關，授權機關為：_____

☐ 受委託機關，委託機關為：_____

☐ 否

☐ 依其他法令辦理者：

☐ 獎勵民間參與交通建設條例

☐ 都市更新條例

☐ 國有財產法

☐ 商港法

☐ 其他：_____

☐無相關法律依據(停止做答，跳填「陸」並核章)

二、土地取得：

☒主辦或被授權執行機關為土地管理機關

☐尚須取得土地所有權、使用權或管理權

☐公共建設所需用地為公有土地，土地取得方式為：

☐撥用公有土地

☐依其他法令規定取得土地使用權

☐公共建設所需用地夾雜公私有土地，私有土地取得方式為：

☐協議價購

☐辦理徵收

☐其他：_____

☐是否已與相關機關或人士進行協商：

☐已協商且獲初步同意

☐已協商但未獲結論或不可行

☐未進行協商

三、土地使用管制調整：

☒毋須調整

☐須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

☐須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施是否有穩定之服務對象或計畫：

☒是

☐不確定

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區是否已有類似設施須付費使用

☒是

☐否

☐不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區是否已有類似設施須付費使用

☒是

☐否

☐不確定，尚待進一步調查

(三)是否已有相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例

☒有(案名：彰化市南郭路、中興路停車場營運移轉(OT)案)

☐沒有

三、民間參與意願(可複選)：

☐已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理)

☒民間廠商詢問者眾

☐已探詢民間廠商意願

☐廠商有意願

☐廠商不確定或無意願

☐無探詢民間廠商參與意願

四、公共建設產生收入情形：

☒可產生收入

☐可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施高出甚多

☐可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施差不多(續填五)

☐可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施少很多(續填五)

☐不可產生收入(續填五)

五、依促參法第 29 條給予補貼之可行性：

☒具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)

☐不具施政優先性

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策面預評小結：

☒初步可行，說明：本府委外經營之員林市員林國小運動場地下停車場前經委外廠商經營 8 年及續約 2 年，即將於 107 年 5 月 9 日契約期滿，原營運情況良好。為維持停車場公共服務效能，擬以促進民間參與公共建設法持續辦理公開上網招商，繼續委託民間廠商經營管理。

未來擬以促參方式繼續委託民間廠商經營管理，並以達成下列五項目標：

(1)減輕政府機關財務負擔

本案以OT方式推動公共建設經營，由政府以設定經營權方式委託民間機構對本案停車場予以營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。政府無須負擔營運之費用，可精簡政府機關的人事編制，節省人事費用。

(2)鼓勵民間參與公共事務

依促參法及其他相關法令提供民間機構在財稅、政策等各方面的配合條件，讓民間機構在營運期間享有一定的優惠。

(3)提高停車場之經營管理效率及使用效益

以民間營運的角度來看，為了吸引民眾前來使用本停車場之設備和服務，民間營運公司會加強對民眾需求的敏感度和回應能力以及服務品質，以滿足民眾的需求。

(4)謀求參與經營者之合理報酬

民間營運公司透過有效率的經營方式，除提供優質的停車服務外，並可預期合理報酬，達成本府、委外業者與使用民眾三贏目標。

(5)停車場的正常營運可改善地區交通狀況及安全

停車場的正常營運，能助於有效解決地區性停車問題，並可使該地區維持流暢的交通及交通秩序穩定，減少交通事故發生可能性。

☐條件可行，說明：

☐初步不可行，說明：

二、法律及土地取得面預評小結：

■初步可行，說明：本案依照促進民間參與公共建設法、促參法施行細則、停車場法及彰化縣公有公共停車場收費及管理自治條例等相關規定進行辦理。本計畫之停車場為停車場法第2條所稱之路外停車場，經查土地謄本、地籍圖及使用執照所示，可知員林市員林國小運動場地下停車場基地面積為37,766平方公尺，實際停車場室內面積計7,645平方公尺，即為促參法第3條第1項第1款、促參法施行細則第2條第1、6項所稱之路外公共停車場。因此，本計畫可依促參法規定辦理。且本案土地管理單位皆為本府，故無其他土地取得問題。

☐條件可行，說明：

☐初步不可行，說明：

三、市場及財務面預評小結：

■初步可行，說明：

財務面：

(一)以滿場月租條件估計年營運收入約544萬8,000元。

(227 個停車格*2,000 元每月租金*12 個月=544 萬 8,000 元)
(二)營運成本概估每年為 467 萬 5,919 元。
(三)本案擬以年固定權利金 30 萬元、土地租金 194 萬 5,576 元、變動權利金 (年營業額超過 400 萬之部分之 50%)及年契約 6 年期限，並負擔約 300 萬元更新設備及改善事項之基準進行招商。預估廠商投資經營本停車場投資報酬率約可達 16.5%，淨利率約可達 14.2%，應可吸引廠商參與投標。
市場面：

員林市員林國小運動場地下停車場座落位置於員林市三民東街 221 號地下一樓，土地地號為員林市地政段 776 地號，為單一出入口，共有 227 格小型車位，除鄰近員林市公所，附近還有國立員林崇實高工、彰化縣立大同國中、警察故事館、員林公園、員林國宅等行政機關及住宅區，且周邊商業活動頻繁。週邊停車需求仍遠大於供給，故市場及財務面初步可行。

☐條件可行，說明：_____

☐初步不可行，說明：_____

四、綜合評估，說明：

本案委託民間經營，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，提供民眾更佳之停車服務。委外擬依據促參法第 3 條第 1 項第 1 款方式進行辦理，其收費機制與服務範圍，除參考市場機制彈性或放寬相關規範，未來經營管理業者能對於停車空間進行規劃與管理，以維持良好的設施服務品質，藉以吸引民眾使用意願，造就設施高使用率。

綜合以上政策、市場、財務、法律及土地取得等分析結果，初步認為員林市員林國小運動場地下停車場設施，以委託民間經營之方式應屬可行。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：黃昭維；服務單位：彰化縣政府工務處

職稱：辦事員；電話：04-7532172；傳真：04-7281671

電子郵件：a690600@email.chcg.gov.tw

填表單位核章

機關首長核章

107 年 2 月 28 日

填表說明

一、填表前之準備

機關應先蒐集下列基本資料以利填表：

- (一)土地及建物登記簿謄本。
- (二)土地使用分區證明(位於都市計畫地區者)。
- (三)如屬既有之公共建設者，查閱機關管理維護情形及預算書內容。

二、撰寫說明

壹、公共建設基本資訊

壹一三、(一)基地區位：填寫所在縣市與地段地號，例如 00 縣(市)00 區(鄉、鎮) 00 段 00 小段 00 地號。

基地面積：指前述地號擬納入興建(包含新建、增建、改建、修建)或營運範圍之土地面積。

建物樓地板面積：指擬委託增建、改建、修建或營運部分之樓地板面積，含主建築、陽台及共有部分樓地板面積。若該建物尚未辦理第一次所有權登記，依使用執照所載面積資訊填寫；若亦未有使用執照，依實際丈量結果填寫。

壹一三、(二)經營現況：公共建設為既有設施者，依現行機關管理維護情形及預算書內容填寫；屬契約屆滿重新招商者，依民間機構最近期財務報表資訊填寫。

營運成本及費用係指營運成本與營運費用，其中營運成本係與產生營運收入直接相關者之費損，營運費用主要包含推銷費用、研發費用與管理費用等。

最近 1 年管理維護預算，不包含大額修繕及設備重置費用。

壹一三、(三)基地是否有環境敏感之虞：依「區域計畫」、「非都

市土地開發審議規範」、「都市計畫法」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定，並查詢中央機關或地方政府之線上查詢系統，初步檢核是否位於環境敏感地區或有環境敏感之虞。

線上查詢系統包括經濟部中央地質調查所-地質敏感區查詢系統、行政院農業委員會水土保持局-特定水土保持區查詢、行政院農業委員會水土保持局-山坡地環境資源查詢系統、行政院環境保護署全國飲用水水源水質保護區地理資訊網、臺北市政府-臺北市水土保持計畫查詢系統等。

如擬確認是否位於第 1 級或第 2 級環境敏感地區，洽內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台。

壹一三、(四)土地權屬：依土地及建物登記簿謄本填寫，如含私人土地者，應預先瞭解相關權屬關係，以利規劃適當之土地取得方式。

壹一三、(五)土地使用分區：位於非都市地區者，依土地及建物登記簿謄本填寫；位於都市計畫地區者，依土地使用分區證明填寫。

貳、政策面

詳述相關公共建設政策、核定計畫名稱，如「國家發展計畫」、「前瞻基礎建設計畫」、「00 市政府中程施政計畫」、「00 市政府 0000 旗艦計畫」、「建設新 00 十大旗艦計畫」等。

參、法律及土地取得面

參一一、民間參與之法律依據：就促參法、依其他法令辦理者，無相關法律依據，擇乙項勾選；勾選促參法者，依下列說明填列。

叁一一、(一)公共建設類別：查閱促參法第 3 條第 1 項及促參法施行細則第 2 條至第 22 條規定。

叁一一、(二)民間參與方式：查閱促參法第 8 條第 1 項之規定。

叁一一、(三)主辦機關、被授權機關及受委託機關：依促參法第 5 條第 2 項及第 3 項檢視之。

叁一二、土地取得：

公有土地之撥用或使用，依相關法令規定檢視(如土地法、國有財產法、地方公產管理法令等)。

夾雜私有土地者，依促參法辦理之案件，查閱促參法第 16 條之規定；依其他法令辦理者，查閱各主管法律或土地徵收條例規定。

肆、市場及財務面

肆一一、穩定之服務對象或計畫：例如學生宿舍、學校游泳池、固定舉辦之教育訓練或會議活動、觀光旅遊景點之計畫等。

肆一二、(三)相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例：至財政部「民間參與公共建設資訊網站」
<http://ppp.mof.gov.tw>，點選「參考資料/金擘獎得獎案件」或「投資資訊/列管案件」或「成果展示」搜尋。

肆一四、公共建設產生收入情形：以該項公共建設可否產生收入加以判斷。可產生收入設施所占空間與不可產生收入設施所占空間差不多或少很多時，後續可能面臨虧損致減低民間參與可能，不可產生收入亦同，此時宜續檢視依促參法第 29 條規定給予補貼之可能性。

肆一五、依促參法第 29 條給予補貼之可行性：考量公共建設推動

係具備公益性與必要性，給予補貼目的為提升民間參與可能，故評估其施政優先性。

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示

本節各點提示，務必詳閱且納入後續規劃作業考量，或納入委託專業顧問之工作項目。

陸、綜合預評結果概述

依前述各節勾選結果判斷之，例如：

一，政策面預評

「初步可行」：符合相關公共建設政策與引進民間參與之政策者。

「條件可行」：符合相關公共建設政策但不符合引進民間參與之政策者。

「初步不可行」：不符合相關公共建設政策者。

二，法律及土地面預評

「初步可行」：基地非位於環境敏感地區，且各選項均無不確定情形或均屬機關可以掌握者。

「條件可行」：基地位於環境敏感地區之條件發展區或環境敏感疑慮可排除者；或尚須取得土地所有權、使用權或管理權；或尚須調整土地使用管制。

「初步不可行」：無相關法律依據辦理；或基地位於環境敏感地區之限制發展區；或土地取得未經協商；或土地取得已協商但未獲結論或不可行。

三，市場及財務面預評

「初步可行」：設施已有穩定之使用對象、使用者對於付費情形接受度高、已有相似成功簽約案例、民間參與意願明確、公共建設可向使用者收費、依促參法第 29 條給予補貼具施政優先性。

「條件可行」：非屬「初步可行」或「初步不可行」之其他情

況。

「初步不可行」：設施未有穩定使用對象或公共建設不可向使用者收費、依促參法第 29 條給予補貼未具施政優先性。

四，綜合評估，就前述各面向小結綜整摘錄。