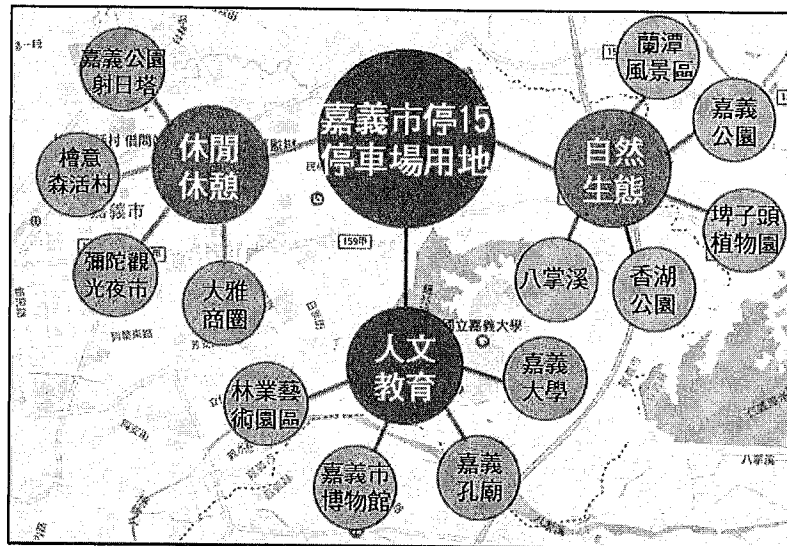


第五節 小結

經前述內容說明，針對本基地現況分析說明與初步建議如下：

一、善用區位優勢，連結周邊遊憩資源，發揮本案發展綜效

本基地位於蘭潭風景區入口處，周邊風景明媚，擁有相當豐富的自然資源，並且規劃許多健行步道與蘭潭自行車道，其中「蘭潭泛月」被譽為嘉義八景之一，係為嘉義後花園。周邊休閒遊憩、人文教育、自然生態資源多元，嘉義公園、嘉義彌陀寺、植物園等相關觀光景點及大雅路特色商圈，亦為通往蘭潭水庫、嘉義大學及阿里山重要觀光地區交通樞紐，未來應點線面串聯周邊資源，發揮整體開發綜效。



二、建議透過合理的委外條件設定，提高未來民間投資誘因

主辦機關政策擬規劃本案採用促參方式委託民間營運，後續委外條件之設定，應以財務自償性為主要前提設定，如土地租金收取方面，因應近年公告地價漲幅大，應有上限及優惠協商規定；另權利金收取方面，則建議以低固定權利金降低風險，輔以變動權利金以達雙贏，詳本報告書第五章財務可行性評估。

固定權利金：採一定金額計收，政府每年有固定收入

- 可維護主辦機關基本收益，避免若廠商經營狀況不佳無收益之風險，且降低遭民意機關等質疑圖利廠商之風險



變動權利金：採累進級距式比率，降低廠商超額利潤

- 本案權利金之計收：依當年期全年營業收入按級距累進計收
- 公私雙方互利共榮：政府-可共享經營成果，廠商-降低期初經營風險

第六節 小結

綜上所述，有關本案市場可行性分析結果，綜整詳表 3-6-1 所示。

表 3-6-1 市場可行性綜合分析表

項目	分析內容
市場供需現況調查分析	<p>1. 停車市場需求調查：</p> <p>(1) 公有路外停車場平假日停車需求分別為 41 輛及 78 輛。</p> <p>(2) 路邊有劃設停車格之平假日停車需求分別為 24 輛及 27 輛。</p> <p>(3) 路邊無劃設停車格之平假日停車需求分別為 145 輛及 200 輛。</p> <p>2. 旅遊市場需求調查：</p> <p>(1) 100 年至 104 年嘉義市主要觀光遊憩據點遊客人數平均成長約 19.34%。</p> <p>(2) 本案開發符合國人旅遊喜好活動類型之「美食活動」(45.9%) 及「其他休閒活動」項目(44.3%)。</p> <p>3. 住宿市場需求調查：</p> <p>(1) 國內國人旅客至嘉義市旅遊—最高需求客房數約 194 間/日。</p> <p>(2) 國外來臺旅客至嘉義市旅遊—需求客房數平均約 131 間/日。</p> <p>(3) 國人及國外來臺旅客至嘉義市旅遊之最高需求客房數 325 間/日。</p>
市場競爭力分析	<p>1. 主要競爭對手界定：</p> <p>初步以與本案性質較為相似之停車場多目標開發案：嘉義縣吳鳳公園停車場暨遊客中心作為主要競爭對手。本案開發擬鎖定至蘭潭風景區旅遊之國內外觀光客及周邊社區居民為主要目標客群，亦可串連結合周邊特色景點如嘉義公園、埤子頭植物園等，吸引不同需求之旅客，與吳鳳公園停車場暨遊客中心鎖定前往阿里山旅遊之觀光客有所差異。</p> <p>2. 競爭影響分析：</p> <p>目標客群—國內外休閒旅遊民眾、嘉義在地及周邊社區居民。</p>
投資意願調查	<p>經訪談 15 家廠商，評估中 6 家；無意願 9 家。</p>
開發定位及策略	<p>1. 開發定位：</p> <p>遊目騁懷：蘭潭尋幽的入口，綠活休閒的推手。</p> <p>2. 空間機能：</p> <p>(1) 主體事業市府政策：智能停車、旅遊服務</p> <p>(2) 附屬事業廠商自提：複合商業、宿泊體驗等</p> <p>3. 空間分區：智能停車區+旅遊服務區+複合商業區（或宿泊體驗）</p> <p>4. 開發方式：</p> <p>(1) 方案一（智能停車+旅遊服務）</p> <p>(2) 方案二（智能停車+旅遊服務+複合商業）</p> <p>(3) 方案三（智能停車+旅遊服務+宿泊體驗）</p>

第四節 施工時程規劃

本案擬採促參 BOT 方式辦理，考量本案應辦理都市計畫審議，施工時程規劃經保守估計，興建期依各方案分別為方案一（智能停車＋旅遊服務）1 年 6 個月、方案二（智能停車＋旅遊服務＋複合商業）2 年 6 個月、方案三（智能停車＋旅遊服務＋宿泊體驗）2 年 6 個月。

若民間機構無法於規定期限內完成，應經嘉義市政府同意後，始得展延，惟契約期限不得延長；若民間機構提前規定期限內完成，經嘉義市政府同意得開始營運。

第五節 小結

綜前所述，有關本案之工程技術可行性分析結果，綜合整理詳如表 4-5-1 所示。

表 4-5-1 工程技術可行性綜合分析表

項目	分析內容
基礎資料調查分析	1. 地形地勢：半徑 200 公尺範圍內平均坡度約 19 度。 2. 地質土壤：全新世階地堆積層（礫石、砂、粉砂及黏土所組成）。 3. 活動斷層：未有已知活動斷層經過本案基地。 4. 氣候條件：屬亞熱帶季風氣候，乾溼季分明。 5. 水文環境：處朴子溪水系。
初步工程規劃	1. 空間配置構想： （1）方案一：智能停車＋旅遊服務 （2）方案二：智能停車＋旅遊服務＋複合商業 （3）方案三：智能停車＋旅遊服務＋宿泊體驗 2. 建管相關規定：應依《建築法》、《建築技術規則》等相關規定辦理。 3. 建築執照申辦：由民間機構負責辦理。 4. 維護管理權責：由民間機構負責管理修繕維護。
工程費用估算	方案一：約為新臺幣 1 億 8,119 萬元。 方案二：約為新臺幣 2 億 8,176 萬元。 方案三：約為新臺幣 2 億 9,847 萬元。
施工時程規劃	方案一：約 1 年 6 個月。 方案二：約 2 年 6 個月。 方案三：約 2 年 6 個月。

第四節 小結

綜前所述，有關本案之財務可行性分析結果，綜整詳如表 5-4-1 所示。

表 5-4-1 財務可行性綜合分析表

項目	分析內容				
基本假設與參數設定	基本假設與參數		參數值		
	評估年期		50 年		
	興建年期		方案一：1.5 年 / 方案二、三：2.5 年		
	營運年期		方案一：48.5 年 / 方案二、三：47.5 年		
	物價上漲率		1.2%		
	地價上漲率 (每 3 年)		2%		
	稅率	營利事業所得稅		17%	
		營業稅		5%	
		房屋稅		3%	
	土地租金		興建期 1% / 營運期 3%		
	權利金規劃	變動權利金		按級距累進計收	
		固定權利金 (含稅)		每年 30 萬元	
	股東要求報酬率		8%		
	資金規劃	自有資金比例		60%	
		融資貸款比例		40%	
貸款利率		3.63%			
還款年期		12 年			
折現率		6.01%			
折舊規劃		直線法折舊			
基本規劃資料	1. 期初投資項目及金額： 方案一 1 億 8,119 萬元 / 方案二 2 億 8,176 萬元 / 方案三 2 億 9,847 萬元				
	2. 營運收入： (1) 方案一：停車收入 (含單次及月票) 及其他收入等 (2) 方案二：停車收入 (含單次及月票)、餐飲收入、店舖出租收入、健康休閒收入及其他收入等 (3) 方案三：停車收入 (含單次及月票)、餐飲收入、住宿收入及其他收入等				
	3. 營運支出：人事成本、各項營運成本、水電燃料費、廣告行銷費、修繕維護費、雜項費用、保險費、營業稅、土地租金、房屋稅、貸款利息、固定權利金、變動權利金等				
財務分析方法	1. 內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)				
	2. 淨現值 (Net Present Value, NPV)				
	3. 自償能力 (Profitability Index, PI)				
	4. 回收年限 (Payback, PB)				
財務效益分析	方案一：不可行 / 方案二、三：可行				
敏感度之分析	經財務敏感度分析結果顯示，營運收入較為顯著，建議未來廠商之針對定價策略應審慎評估，以免影響投資效益，徒增開發風險。				
整體開發財務可行性	民間投資財務效益指標分析	項目	方案一	方案二	方案三
		內部報酬率 (IRR)	2.64% < 8% (股東要求報酬率)	8.23% > 8% (股東要求報酬率)	8.37% > 8% (股東要求報酬率)
		淨現值 (NPV)	-\$74,487,586 元 < 0	\$6,257,757 元 > 0	\$10,627,265 元 > 0
		自償能力 (PI)	0.6 < 1	1.04 > 1	1.06 > 1
		回收年限 (PB)	特許年期第 33 年回收	特許年期第 17 年回收	特許年期第 17 年回收
	機關財務效益評估	土地租金	-	總計約 1,612 萬元	總計約 1,612 萬元
		固定權利金	-	總計 1,500 萬元	總計 1,500 萬元
		變動權利金	-	總計約 1,898 萬元	總計約 1,948 萬元
		房屋稅	-	總計約 4,131 萬元	總計約 4,131 萬元
		營業稅	-	總計約 1 億 6,632 萬元	總計約 1 億 6,883 萬元
		營利事業所得稅	-	總計約 2 億 433 萬元	總計約 2 億 3,034 萬元
		特許 50 年效益總額	-	總計約 4 億 6,206 萬元	總計約 4 億 9,109 萬元
		平均效益 (50 年)	-	約 924 萬元/年	約 982 萬元/年

第五節 小結

綜前所述，有關本案法律可行性分析內容，分成業務面及空間面綜合整理說明，詳如表 6-5-1。

表 6-5-1 法律可行性綜合分析表

項目		分析內容
業務面	辦理機關	主辦機關為「嘉義市政府」
	公共建設類型	本案適用「交通設施」類型。
	開發方式	本案採「BOT」之民間參與方式開發營運。
	籌資及租稅優惠	1. 籌資優惠：本案總投資金額若大於新臺幣 1 億元，始得享有促參法第 30 條規定之籌資優惠。 2. 租稅優惠：本案若投資設置 200 個以上停車位，始符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，始得享有相關租稅優惠。
	土地租金優惠	1. 興建期：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。 2. 營運期：按國有出租基地租金計收標準六折計收。
空間面	興建使用強度	屬都市計畫之停車場用地，立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
	土地使用項目	得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作零售、餐飲、旅宿等多目標使用。
	建築管理	應申請建造執照與使用執照，另基地位屬山坡地範圍，開發新建需辦理水土保持計畫。
	環境影響評估	本案初視應無需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。 1. 高樓建築：本案開發綜合性商業大樓，若樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上，應實施環境影響評估。 (「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 2 款) 2. 旅館開發：本案屬山坡地範圍，惟開發或累積開發面積約 0.38 公頃，小於 1 公頃，應無需實施環境影響評估。 (「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項第 14 款)

第三節 地上物拆遷及補償

本案地上物皆屬市府所有，未來由市府依現況點交予民間機構，由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用，市府無需辦理地上物拆遷及補償作業。

第四節 用地變更作業及程序

本基地屬變更嘉義市都市計畫（通盤檢討）之停車場用地（停 15），並依所屬土地使用分區管制要點規定，平面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作餐飲、商場、超級市場等多目標使用。符合本案未來規劃，初步應無需辦理用地變更作業。

第五節 小結

依前述資料分析，本案所需用土地與地上物皆為市有，用地取得無問題。有關本案土地取得可行性分析結果，綜合整理詳如表 7-5-1。

表 7-5-1 土地取得可行性綜合分析表

項目	分析內容
土地取得難易分析	土地所有權人為嘉義市，管理機關為嘉義市政府。土地取得無問題。
土地取得方式分析	屬市有土地，主辦機關無需辦理土地撥用或私有土地徵收作業。
土地取得時程分析	屬市有土地，主辦機關無需辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等取得時程。
土地取得成本分析	屬市有土地，主辦機關無需辦理土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等取得成本。
地上物拆遷及補償	本案地上物皆屬市府所有，未來由市府依現況點交予民間機構，由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用，市府無需辦理地上物拆遷及補償作業。
用地變更作業及程序	本基地屬變更嘉義市都市計畫（通盤檢討）之停車場用地（停 15），並依所屬土地使用分區管制要點規定，平面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作餐飲、商場、超級市場等多目標使用。符合本案未來規劃，初步應無需辦理用地變更作業。

第四節 小結

綜上所述，有關本案環境影響分析之結果，綜合整理如表 8-4-1 所示：

表 8-4-1 環境影響綜合分析表

項目		分析內容
環境影響分析	施工階段	本案主要進行興建工程，對於水質、噪音、廢棄物、水文等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面影響大為減緩。
	營運階段	本案開發提供遊客服務諮詢、停車服務、餐飲休憩等主要服務機能，對周邊土地使用及社會產業經濟等資源有顯著之正面影響。
預擬之對策	施工階段	<p>本案主要進行興建工程，對於水質、噪音、廢棄物、水文等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面影響大為減緩。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 2. 施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。 3. 運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當之逸漏。 4. 本基地鄰近蘭潭水庫，應將具汙染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體，影響水質安全。 5. 施工機具、施工場所應加裝防振材料。 6. 施工場所裝設臨時性隔音設施，以減少施工現場發出之噪音。 7. 施工中所產生之生活及建材廢棄物，應委託民間合格代清除業代為清理。 8. 應嚴格管制施工期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。 9. 施作整地工程，應注意挖填方的平衡及排水規劃，應訂定臨時土方堆置計畫、臨時排水計畫及防治災害計畫。 10. 嚴格管制施工期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。 11. 應加強施工車輛出入挾帶之廢棄物或粉塵清除管理，避免遇雨沖刷使排水懸浮固體量增加，影響附近蘭潭水庫水質。 12. 工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊等。
	營運階段	<p>本案基地周邊休閒遊憩、人文教育、自然生態等豐富資源，如蘭潭風景區、嘉義公園、嘉義彌陀寺、植物園等相關觀光景點及大雅路特色商圈，未來應點線面加以串聯，提昇本案開發價值，增加投資誘因，其有關影響生活環境品質之主要對策說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宣導多使用綠色運具，以降低汽機車造成空氣污染。 2. 事業及生活污水須確實接管至污水下水道系統。 3. 管制活動音量與舉辦時間，避免活動時間過晚。 4. 所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，利用資源回收再利用，達到減量化之目的。 5. 嚴格管制營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。 6. 加強開放空間綠化植被綠地面積，減少地表逕流量。 7. 妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地進出與停車亂象影響周邊交通安全。

第九章 可行性綜合評估

第一節 民間參與可行性綜合評估

茲就前述各章可行性分析結果摘要綜整如表 9-1-1 所示，有關市場、工程技術、財務、法律、土地取得及環境影響等六大層面，初步評估除市場及財務為有條件可行，其餘皆為可行。說明如下：

表 9-1-1 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	<p>本案未來招商成功與否仍應視廠商實際投資意願而定，目前基於國內整體經濟景氣趨緩、觀光產業環境趨緊，致民間廠商投資趨於保守，且本案周邊無商業設施串連，現階段大眾交通較不便，集客力較差，經營較為困難，故為有條件可行。</p> <p>一、市場供需現況調查分析</p> <p>1. 停車市場需求調查：</p> <p>(1) 公有路外停車場平假日停車需求分別為 41 輛及 78 輛。</p> <p>(2) 路邊有劃設停車格之平假日停車需求分別為 24 輛及 27 輛。</p> <p>(3) 路邊無劃設停車格之平假日停車需求分別為 145 輛及 200 輛。</p> <p>2. 旅遊市場需求調查：</p> <p>(1) 100 年至 104 年嘉義市主要觀光遊憩據點遊客人數平均成長約 19.34%。</p> <p>(2) 本案開發符合國人旅遊喜好活動類型之「美食活動」(45.9%) 及「其他休閒活動」項目(44.3%)。</p> <p>3. 住宿市場需求調查：</p> <p>(1) 國內國人旅客至嘉義市旅遊—最高需求客房數約 194 間/日。</p> <p>(2) 國外來臺旅客至嘉義市旅遊—需求客房數平均約 131 間/日。</p> <p>(3) 國人及國外來臺旅客至嘉義市旅遊之最高需求客房數 325 間/日。</p> <p>二、市場競爭力分析</p> <p>1. 主要競爭對手界定：</p> <p>初步以與本案性質較為相似之停車場多目標開發案：嘉義縣吳鳳公園停車場暨遊客中心作為主要競爭對手。本案開發擬鎖定至蘭潭風景區旅遊之國內外觀光客及周邊社區居民為主要目標客群，亦可串連結合周邊特色景點如嘉義公園、埤子頭植物園等，吸引不同需求之旅客，與吳鳳公園停車場暨遊客中心鎖定前往阿里山旅遊之觀光客有所差異。</p> <p>2. 競爭影響分析：</p> <p>目標客群—國內外休閒旅遊民眾、嘉義在地及周邊社區居民。</p> <p>四、投資意願調查</p> <p>經訪談 15 家廠商，評估中 6 家；無意願 9 家。廠商意見綜整如下：</p>	<p><input type="checkbox"/> 可行</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有條件可行</p> <p><input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	<p>1.開發方案評估面向</p> <p>(1) 方案 1 (智能停車+旅遊服務): 0 家 (2) 方案 2 (智能停車+旅遊服務+複合商業): 5 家 (3) 方案 3 (智能停車+旅遊服務+宿泊體驗): 1 家</p> <p>2.經營管理面向</p> <p>(1) 停車設施: 建議規劃 150 位以上。 (2) 住宿設施: 建議規劃 50 間以上, 住宿形式為商務旅館。 (3) 餐飲設施: 建議規劃 250 席以上之大型餐廳或宴會廳。 (4) 零售設施: 建議引進大型賣場, 如家樂福、大潤發等, 不宜引進只能短暫停留消費之超市或零售商店。</p> <p>3.年期評估面向</p> <p>考量國內整體經濟景氣趨緩、觀光產業環境趨緊, 未來客源掌握具不確定性, 建議委外年期以 35 年以上為佳, 具體年期須待更詳細財務條件規範 (如明確權利金計畫等) 再予以評估。</p> <p>4.其他建議面向</p> <p>(1) 考量國內目前整體經濟景氣趨緩、觀光產業環境趨緊, 本案雖鄰近蘭潭風景區, 但非屬國內知名景點, 較難產生觀光吸引力, 若經營住宿較難有競爭力。 (2) 建議本案旅遊服務中心可建置自行車租賃服務, 以利來此停車消費的遊客可便於前往蘭潭風景區賞景遊玩。</p> <p>五、開發定位及策略</p> <p>1.開發定位: 遊目騁懷: 蘭潭尋幽的入口, 綠活休閒的推手。 2.空間機能: (1) 主體事業市府政策: 智能停車、旅遊服務 (2) 附屬事業廠商自提: 複合商業、宿泊體驗等 3.空間分區: 智能停車區+旅遊服務區+複合商業區 (或宿泊體驗) 4.開發方式: (1) 方案一 (智能停車+旅遊服務) (2) 方案二 (智能停車+旅遊服務+複合商業) (3) 方案三 (智能停車+旅遊服務+宿泊體驗)</p>	
<p>工程 技術 可行性</p>	<p>一、基礎資料調查分析</p> <p>1.地形地勢: 半徑 200 公尺範圍內平均坡度約 19 度。 2.地質土壤: 全新世階地堆積層 (礫石、砂、粉砂及黏土所組成)。 3.活動斷層: 未有已知活動斷層經過本案基地。 4.氣候條件: 屬亞熱帶季風氣候, 乾溼季分明。 5.水文環境: 處朴子溪水系。</p> <p>二、初步工程規劃</p>	<p>■ 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	<p>1.空間配置構想：</p> <p>(1) 方案一：智能停車+旅遊服務</p> <p>(2) 方案二：智能停車+旅遊服務+複合商業</p> <p>(3) 方案三：智能停車+旅遊服務+宿泊體驗</p> <p>2.建管相關規定：應依《建築法》、《建築技術規則》等相關規定辦理。</p> <p>3.建築執照申辦：由民間機構負責辦理。</p> <p>4.維護管理權責：由民間機構負責管理修繕維護。</p> <p>三、裝修工程費用估算：</p> <p>1.方案一：約為新臺幣 1 億 8,119 萬元。</p> <p>2.方案二：約為新臺幣 2 億 8,176 萬元。</p> <p>3.方案三：約為新臺幣 2 億 9,847 萬元。</p> <p>四、施工時程規劃：</p> <p>1.方案一：約 1 年 6 個月。</p> <p>2.方案二：約 2 年 6 個月。</p> <p>3.方案三：約 2 年 6 個月。</p>	
財務 可行性	<p>本案經由財務敏感度分析結果顯示，營運收入及營運支出對財務影響較為顯著，未來廠商應將針對定價策略及成本管控審慎評估，以免影響投資效益及開發風險。</p> <p>一、特許年限：50 年</p> <p>二、基本規劃資料</p> <p>1.期初投資項目及金額：</p> <p>(1) 方案一：約為新臺幣 1 億 8,119 萬元。</p> <p>(2) 方案二：約為新臺幣 2 億 8,176 萬元。</p> <p>(3) 方案三：約為新臺幣 2 億 9,847 萬元。</p> <p>2.營運收入：</p> <p>(1) 方案一：停車收入（含單次及月票）及其他收入等。</p> <p>(2) 方案二：停車收入（含單次及月票）、餐飲收入、店鋪出租收入、健康休閒收入及其他收入等。</p> <p>(3) 方案三：停車收入（含單次及月票）、餐飲收入、住宿收入及其他收入等。</p> <p>3.營運支出：</p> <p>人事成本、各項營運成本、水電燃料費、廣告行銷費、修繕維護費、雜項費用、保險費、營業稅、土地租金、房屋稅、貸款利息、固定權利金、變動權利金等。</p> <p>三、財務分析方法</p>	<p><input type="checkbox"/> 可行</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有條件可行</p> <p><input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目

分析內容

評估結果

1. 內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)
2. 淨現值 (Net Present Value, NPV)
3. 自償能力 (Profitability Index, PI)
4. 回收年限 (Payback, PB)

四、財務效益分析

- (1) 方案一：不可行。
- (2) 方案二：可行。
- (3) 方案三：可行。

1. 民間投資財務效益分析

項目		方案一 (停車+旅服)	方案二 (停車+旅服+商業)	方案三 (停車+旅服+宿泊)
基本 假設	投資金額	1 億 8,119 萬元	2 億 8,176 萬元	2 億 9,847 萬元
	特許年期	50 年	50 年	50 年
權利 金	固定 權利金	每年 30 萬	每年 30 萬	每年 30 萬
	變動 權利金	依當年期全年營業總收入按級距累進計收		
		年度營業收入		變動權利金比例
		1,000 萬元以下 (含)		0%
		超過 1,000 萬元 (不含) 且 5,000 萬元以下 (含) 之部分		0.5%
		超過 5,000 萬元 (不含) 且 1 億元以下 (含) 之部分		1.0%
		超過 1 億元 (不含) 之部分		1.5%
評估結果		不可行	可行	可行
民間 投資 財務 效益 指標 分析	內部報酬率 (IRR)	2.64% < 8% (股東要求報酬率)	8.23% > 8% (股東要求報酬率)	8.37% > 8% (股東要求報酬率)
	淨現值 (NPV)	-\$74,487,586 元 < 0	\$6,257,757 元 > 0	\$10,627,265 元 > 0
	獲利指數 (PI)	0.6 < 1	1.04 > 1	1.06 > 1
	回收年限 (PB)	特許年期 第 33 年回收	特許年期 第 17 年回收	特許年期 第 17 年回收

2. 機關效益分析

項目		方案一 (停車+旅服)	方案二 (停車+旅服+商業)	方案三 (停車+旅服+宿泊)
財務 效益 評估	土地租金	-	總計約 1,612 萬元	總計約 1,612 萬元
	固定權利金	-	總計 1,500 萬元	總計 1,500 萬元
	變動權利金	-	總計約 1,898 萬元	總計約 1,948 萬元
經濟 效益 評估	房屋稅	-	總計約 4,131 萬元	總計約 4,131 萬元
	營業稅	-	總計約 1 億 6,632 萬元	總計約 1 億 6,883 萬元
	營所稅	-	總計約 2 億 433 萬元	總計約 2 億 3,034 萬元

項目	分析內容	評估結果
法律 可行性	<p>一、業務面</p> <p>1.主辦機關：嘉義市政府。</p> <p>2.公共建設類型：交通設施。</p> <p>3.開發方式：採 BOT 方式。</p> <p>4.籌資及租稅優惠：</p> <p>(1) 籌資優惠：本案投資總額大於新臺幣 1 億元，應符合促參法第 30 條規定之籌資優惠。</p> <p>(2) 租稅優惠：本案投資設置 200 個以上停車位，應符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，始得享有相關租稅優惠。</p> <p>5.土地租金優惠：</p> <p>(1) 興建期：1%（按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金）。</p> <p>(2) 營運期：3%（按國有出租基地租金計收標準六折計收）。</p> <p>二、空間面</p> <p>1.興建使用強度：</p> <p>屬都市計畫之停車場用地，立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。</p> <p>2.土地使用項目：</p> <p>得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作零售、餐飲、旅宿等多目標使用。</p> <p>3.建築管理：</p> <p>應申請建造執照與使用執照，另基地位屬山坡地範圍，開發新建需辦理水土保持計畫。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行</p>
土地 取得 可行性	<p>一、土地取得難易、方式、時程分析</p> <p>無用地取得問題，土地所有權人為嘉義市，管理者為嘉義市政府。</p> <p>二、土地取得成本分析</p> <p>無用地價購、徵收或撥用等取得成本，土地所有權人為嘉義市，管理者為嘉義市政府，主辦機關無需辦理國有土地撥用或私有土地徵收作業。</p> <p>三、地上物拆遷及補償</p> <p>無需辦理地上物拆遷及補償作業，本案地上物皆屬市府所有，未來由市府依現況點交予民間機構，由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用，市府無需辦理地上物拆遷及補償作業。</p> <p>四、用地變更作業及程序</p> <p>無需辦理用地變更作業，本基地屬變更嘉義市都市計畫（通盤檢討）之停車場用地（停 15），並依所屬土地使用分區管制要點規定，平</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作餐飲、商場、超級市場等多目標使用。符合本案未來規劃，初步應無需辦理用地變更作業。	
環境影響分析	<p>本案之開發應不需辦理環境影響評估。</p> <p>一、高樓建築認定方面</p> <p>本案主要為複合式停車場之興建，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 2 款規定（詳表 8-3-1 所示），辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上，應實施環境影響評估。惟本案三種開發方案規模，最高規劃 6 層樓，高度約 20 公尺，未達認定標準，應不需辦理環境影響評估。惟未來民間廠商若規劃達上述標準（其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上），則應依相關規定辦理環境影響評估。</p> <p>二、旅館開發認定方面</p> <p>本案開發方案三規劃內容包含旅館設施之興建，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條第 1 項 14 款規定略以，位屬山坡地…，申請開發或累積開發面積 1 公頃以上，應實施環境影響評估。經本團隊書面函詢嘉義市政府建設處（106.5.15 府建農字第 1061402672 號函，詳附錄），確認本案基地位於山坡地範圍內，惟本案基地面積僅 0.38 公頃，應不需辦理環境影響評估。</p>	<p>■ 可行 □ 有條件可行 □ 不可行</p>

第二節 計畫替選方案評估

本案經由前述可行性分析綜合評估，除市場及財務為有條件可行，其餘皆為可行。依據財政部推動促參司「促參標準作業流程及重要事項檢核表」，可行性綜合評估結果如不可行時方須提替選方案，依本案前述綜合可行性之分析結果，應無須提替選方案。

另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定略以，公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。基此，建議未來主辦機關可容許民間機構自行依都市計畫擬定、變更程序調整，突破附屬事業不得超過容積樓地板面積三分之一之限制，使財務效益更佳。